

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公告根據並為遵照上市規則、收購守則及股份回購守則而編製。本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的要約，或訂立協議以作出任何該等事宜之邀請，且亦非邀請購買、出售或認購任何證券之要約。

本公告所載全部或任何部分資料不得於、向或從任何根據有關法例或規例不得將其發佈、刊發或分發之司法權區發佈、刊發或分發。



CK ASSET HOLDINGS LIMITED
長江實業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1113)

物業估值報告

謹此提述：

- (i) 長江實業集團有限公司(「本公司」)於二零二一年四月二十七日就該建議刊發的通函及要約文件(「通函及要約文件」)；及
- (ii) 通函及要約文件「附錄四－物業估值」所附之若干物業估值報告概要(「物業估值報告概要」)，當中包括物業估值師就本集團及其可行使重大控制權的聯營公司所持有的若干物業權益(「物業權益」)發出之函件及估值概要。

除文義另有所指外，本公告所用詞彙與通函及要約文件所界定者具有相同涵義。

就通函及要約文件所載物業估值報告概要僅涉及的物業權益而言，本公司於本公告附錄載有物業估值報告概要所涉及的物業估值報告全文(「報告全文」)，以供股東及／或潛在投資者垂注。報告全文及物業估值報告概要(其中包括其他文件)可(i)於本公司

網站(www.ckah.com)查閱；(ii)於證監會網站(www.sfc.hk)查閱；及(iii)由本公告日期起及股份回購要約仍可供接納期間內，於正常營業時間上午九時正至下午五時正(星期六、星期日及香港公眾假期除外)，親臨富而德律師事務所辦事處(地址為香港鰂魚涌太古坊港島東中心55樓)查閱。

根據收購守則規則11.5(c)，各物業估值師已就刊發本公告發出書面同意書，同意按本公告所載的形式及涵義刊載報告全文及提述其名稱及報告，且迄今並無撤回其書面同意書。

警示：

該建議須待全部該等條件達成或獲豁免(如適用)後方可作實，故可能會或可能不會成為無條件。倘任何該等條件未能達成或獲豁免(如適用)，該建議將不會進行，並將立即失效。因此本公司股東及／或潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

承董事會命
長江實業集團有限公司
執行委員會委員
兼公司秘書
楊逸芝

香港，二零二一年四月二十七日

於本公告日期，本公司之董事為執行董事李澤鉅先生(主席兼董事總經理)、甘慶林先生(副董事總經理)、葉德銓先生(副董事總經理)、鍾慎強先生、趙國雄先生、周偉淦先生、鮑綺雲小姐及吳佳慶小姐，以及獨立非執行董事張英潮先生、周年茂先生、洪小蓮女士、羅時樂先生、羅弼士先生及柏聖文先生。

董事對本公告所載的資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本公告內所表達之意見，乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本公告所載資料並無遺漏其他事實，致使本公告所載之任何陳述有所誤導。

附錄

1. 戴德梁行有限公司就於香港、中國、新加坡及美國的若干物業編製的估值報告全文；
2. CBRE, Inc.就於巴哈馬的若干物業編製的估值報告全文；
3. Colliers International Property Advisers UK LLP就Greene King的英式酒館編製的估值報告全文；
4. Colliers International Property Advisers UK LLP就Greene King的其他物業編製的估值報告全文；
5. Colliers International Valuation UK LLP就位於5 Broadgate, London的物業編製的估值報告全文；
6. BNP Paribas Real Estate (Ireland) Limited就位於1&2 Heuston South Quarter, Dublin的物業編製的估值報告全文；
7. Aon Risk Services Australia Limited 就於 Part 23-29 Nixon Road, Wingfield SA 5013的物業編製的估值報告全文；
8. Aon Risk Services Australia Limited 就於21 Technology Drive, Appin NSW 2560的物業編製的估值報告全文；
9. Aon Risk Services Australia Limited 就於53 Alfred Quinn Drive, Middlemount QLD 4746的物業編製的估值報告全文；及
10. Aon Risk Services Australia Limited 就於49 Grosvenor Drive, Moranbah QLD 503的物業編製的估值報告全文。

估值報告

長江實業集團有限公司

物業組合估值

於二零二一年二月二十八日之估值

估值報告編號 : F21-001636-02
本函檔號 : KB/GL/GN/yl
日期 : 二零二一年四月二十七日

敬啟者：

指示、目的及估值日期

我們按照閣下的指示對長江實業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於其中擁有權益的位於中華人民共和國(「中國」)、香港、新加坡及英國(「英國」)的若干物業(詳述於隨附的估值概要)進行估值。我們確認曾視察該等物業、作出相關查詢並取得其他我們認為是必要的資料，以便向閣下提供我們對該等物業於二零二一年二月二十八日(「估值日期」)的價值的意見，以供載入(i) 貴公司所刊發日期為二零二一年四月二十七日的公告；及(ii)根據證券及期貨事務監察委員會發佈的《公司收購、合併及股份購回守則》展示的文件。

估值基準

我們對各項物業的估值乃指其市值，即根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則二零二零年版，其定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

對該等物業進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引的規定，證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則規則11以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則二零二零年版。

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

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

有關位於中國、新加坡及英國的物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴集團提供的資料列載於各估值報告中的附註。

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

估值方法

於估值日期，第一類、第二類及第三類；第六類、第七類及第八類；第十一類；及第十三類及第十四類物業乃指分別在中國、香港、新加坡及英國的已竣工物業，已取得建設工程竣工驗收證書、房屋所有權證或房地產權證的相關業權證書或相若證書或許可。

第四類、第九類、第十二類及第十五類物業乃指分別在中國、香港、新加坡及英國的發展中物業。就該等中國物業而言，已取得施工許可證或有關相若許可，但尚未取得建設工程竣工驗收證書、房屋所有權證或房地產權證或相若證書或許可。

第五類、第十類及第十六類物業乃指分別在中國、香港及英國的持作未來發展物業，尚未取得施工許可證或相若許可，但已於估值日期取得國有土地使用證或土地使用權出讓合同或相若證書或合同。

對第一類、第六類、第十一類及第十三類物業(即 貴集團分別在中國、香港、新加坡及英國持有作銷售的已竣工物業)進行估值時，我們採用市場法，假設各該等物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較銷售交易(可就標的物業及可資比較物業之間作適合的調整)或(如適用)採用收益法，以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮物業的歸復收入潛力。鑑於物業大部分為分層住宅單位、工業單位、附屬商業單位及停車位，一般可易於取得可資比較銷售交易及有關銷售資料。因此，我們已使用市場法，有關方法符合市場慣例。倘有現有租賃，則使用收益法反映有關因素。

對第二類、第七類及第十四類物業(即 貴集團分別在中國、香港及英國持作投資用途的已竣工物業)進行估值時，我們採用收益法，以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮物業的歸復收入潛力或參照可資比較市場交易。涉及相同性質及租賃結構的同區類似規模物業的交易並不常見。另一方面，由於大部分物業就租賃安排而產生租金收入及有關租金的可資比較數據較易於取得，故我們認為收益法(同時常用於投資物業的估值)為評估該等物業價值的最佳方法。

對第三類物業(即 貴集團在中國持作經營的已竣工物業)進行估值時，我們採用現金流量貼現法(「**現金流量貼現法**」)，採用反映第三方投資者就此類投資所要求回報率的適當貼現率，將該等物業於未來十年投資期預計的現金流淨額及直至相關土地使用年期屆滿前其後按適當之最終資本化率資本化預期應收淨經營收入貼現至現值。我們已參照當前及預測市場狀況編製現金流量預測。

對第八類物業(即 貴集團在香港持作經營的已竣工酒店物業)進行估值時，我們採用現金流量貼現法，採用反映第三方投資者就此類投資所要求回報率的適當貼現率，就該等物業於未來十年投資期預計的現金流淨額作貼現計算，並將第十一年起的其後不受期限之預期應收淨經營收入按適當之最終資本化率資本化及貼現至現值。然而，對涉及合資企業權益的第八類第VIII-12號物業進行估值時，乃就合資企業餘下之合作期的預期淨經營收入作出貼現。

涉及酒店或高爾夫球會的物業交易罕見。另一方面，由於該等物業已經經營一段時間，並有確實的過往經營記錄，故我們認為，現金流量貼現法為最適合釐定第三類及第八類物業的價值的方法。

對於第四類、第九類、第十二類及第十五類物業(即 貴集團分別在中國、香港、新加坡及英國持有的發展中物業)，我們估值的基準為，各項該等物業將按照我們獲得提供的 貴集團最新發展計劃(如有)發展及建成。我們假設有關於政府部門已就建設規劃授出所有同意、批准及執照而無繁苛條件或延遲。我們亦假設，發展項目的設計及施工符合當地規劃法規並獲得有關部門批准。在達致我們的估值意見時，我們採用市場法或收益法來評估發展價值(猶如已建成)，並計及已投入的建設成本及為反映已竣工發展項目質量就完成發展項目而將要投入的建設成本。「發展價值(猶如已完成)」指假設發展項目已於估值日期完成的情況下我們對該發展項目的總售價的意見。就上文對第一類及第六類詳述的類似原因而言，我們採用市場法為該等物業類別的物業估值。倘物業擬用作租賃及倘可取得租金的可資比較數據，則使用收益法。市場法及收益法一般均用作發展中物業的估值。此外，我們亦已考慮以市場法評估土地可比較資料，但須考慮已產生之建築成本及其他相關成本、開支及風險，以作交叉檢查。

對第五類、第十類及第十六類物業(即 貴集團分別在中國、香港及英國持作未來發展的物業)進行估值時，我們主要採用市場法，假設有關於各物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較土地銷售交易並計及已合理產生的土地改善成本(如有)。此方法為最適合對土地物業進行估值的方法。此外，我們亦已考慮在扣除有關的發展成本及相關風險後的發展價值(猶如已建成)，以作交叉檢查。

第六類物業中第VI-1及VI-2號物業；第九類物業中第IX-3、IX-4及IX-10號物業(即 貴集團在香港持有的發展權)，我們已根據發展協議所提供的成本及盈利佔比的條款對各該等物業權益進行估值。現況的市值指經計及發展商根據各發展合同負責承擔的估計支出及有權享有享有的估計收入後，發展商於各有關發展協議應佔的權益價值。

中國的人防停車位在戰時可供公眾無償使用。由於 貴集團對物業並未擁有不受約束權利，我們並無對人防車位賦予商業價值。

對物業進行估值時，我們主要參考標的物業中的銷售或出租情況以及用途相若物業之其他相關可資比較之銷售或租金憑證(可予適當調整)(包括但不限於地點、通達性、樓齡、質量、維修標準、面積、時間、佈局及其他相關因素)。

我們對物業進行估值時採用之資本化率乃經適當調整後分析用途相若物業的收益率而計算所得。有關資本化率乃參考市場對用途相若的可資比較物業的一般預期收益率而估計所得，其隱含反映出物業的類型及質素、潛在未來租金增長預期、資本增值及相關風險因素。考慮到相關用途的交易經分析後所得的收益率，所採納的資本化率屬合理，並符合市場正常情況。

現金流量貼現法所採納的貼現率反映第三方投資者就用途相若的投資所要求的回報率。於釐定反映與個別物業投資有關的固有風險的貼現率時，我們已計及未來現金流量的固有風險的代價補償、通脹、收益增長、我們對投資者就類似物業所預期的回報了解以及對類似物業進行估值時所用的貼現率水平。考慮到相關分析，所採納的貼現率屬合理，並符合市場正常情況。

於釐定最終資本化率以評估最終價值時，我們已適當考慮(其中包括)(i)我們對用途相若物業的已知銷售交易分析；或(ii)倘並無用途相若物業的交易，則為我們所採納的貼現率、我們預測10年投資期的收益變動及中國物業餘下土地使用年期。考慮到相關分析，所採納的最終資本化率屬合理，並符合市場正常情況。

下文載列我們的估值所用的主要假設：

(a) 中國物業

市場銷售單價

- (i) 住宅：(按建築面積(「**建築面積**」)計算)每平方米(「**平方米**」)人民幣7,800元至人民幣83,000元
- (ii) 辦公室：(按建築面積計算)每平方米人民幣20,000元至人民幣59,000元
- (iii) 商業物業：(按建築面積計算)每平方米人民幣9,000元至人民幣50,000元
- (iv) 停車位：每個車位人民幣44,000元至人民幣310,000元
- (v) 土地：每平方米人民幣2,400元至人民幣25,000元(樓面地價)及每平方米人民幣390元(農地)

市場月租單價

- (i) 辦公室：(按建築面積計算)每平方米人民幣41元至人民幣346元
- (ii) 商業物業：(按建築面積計算)每平方米人民幣43元至人民幣478元

資本化率

- (i) 辦公室：5.5%至8%
- (ii) 商業物業：6%至8%

貼現率

- (i) 酒店及高爾夫球會：7.5%至10%

最終資本化率

- (i) 酒店及高爾夫球會：4.5%至6%

(b) 香港物業

市場銷售單價

- (i) 住宅：(按實用面積計算)每平方米港幣106,300元至港幣1,024,200元
- (ii) 辦公室：(按建築面積計算)每平方米港幣78,400元
- (iii) 商業物業：(按建築面積計算)每平方米港幣31,800元至港幣93,300元
- (iv) 工業物業：(按建築面積計算)每平方米港幣36,300元至港幣50,400元
- (v) 土地：每平方米港幣45,000元至港幣776,000元(樓面地價)及每平方米港幣2,600元(農地)

市場月租單價

- (i) 住宅：(按建築面積計算)每平方米港幣203元至港幣306元

- (ii) 辦公室：(按建築面積計算)每平方米港幣110元至港幣1,497元
- (iii) 商業物業：(按建築面積計算)每平方米港幣175元至港幣9,149元
- (iv) 工業物業：(按建築面積計算)每平方米港幣72元至港幣149元

資本化率

- (i) 住宅：2.25%至3%
- (ii) 辦公室：4.25%至5.625%
- (iii) 商業物業：3.25%至6.75%
- (iv) 工業物業：4.25%至5.625%

貼現率

- (i) 酒店：8.0%

最終資本化率

- (i) 酒店：2.75%至3.5%

(c) 新加坡物業

市場銷售單價

- (i) 住宅：(按建築面積計算)每平方米30,312新加坡元
- (ii) 商業物業：(按樓層面積計算)每平方米51,151新加坡元
- (iii) 停車位：每個車位25,000新加坡元
- (iv) 土地：每平方米18,054新加坡元(樓面地價)

(d) 英國物業

市場銷售單價

- (i) 私人住宅：每平方米3,692英鎊至26,910英鎊
- (ii) 保障性住房計劃：每平方米2,411英鎊至5,113英鎊

市場月租單價

- (i) 辦公室：每平方米27英鎊至31英鎊
- (ii) 商業物業：每平方米18英鎊至34英鎊

資本化率

- (i) 辦公室：5%至6.25%
- (ii) 商業物業：5%至6.25%

按 貴集團告知，以我們的估值金額直接出售由 貴集團持有之物業權益而可能產生之潛在稅務負債主要包括下列項目：

中國物業

- 按收益的25%繳納之企業所得稅
- 就物業升值按30%至60%累進稅率繳納之土地增值稅
- 按交易額的0.05%繳納之印花稅
- 倘所得款項淨額(扣除稅款和法定供款)以股息方式匯出至中國境外，則繳納10%預扣稅(倘中港避免雙重徵稅安排適用，則減至5%)
- 約增值稅12%之其他附加費

香港物業

- 按收益的16.5%繳納之利得稅(扣除任何資本性質溢利)
- 就交易額按最低港幣100元、1.5%至8.5%累進稅率或15%的劃一稅率繳納之印花稅(由買方及賣方共同及個別負責)

新加坡物業

- 按收益(扣除任何資本性質溢利)的17%繳納之所得稅

英國物業

- 按收益的19%繳納之公司稅

有關 貴集團持有作投資、經營及用作投資及營運的未來發展用途的物業，相關稅務負債可能具體化的機會甚微，因為 貴集團並無計劃出售該等物業。有關持作出售的竣工物業及持作出售的發展中物業，相關稅務負債則有機會於銷售時具體化。

市場動盪

近期爆發的新型冠狀病毒疫情(COVID-19)給全球金融市場帶來了巨大的波動，並為物業市場帶來了不確定性。預期物業價值將對疫情發展及金融市場變動非常敏感。對市場不同領域的影響程度不同，物業的營銷及磋商銷售時間將較正常時間長。難以確定估值可維持的時間而物業價格可能於短期內迅速大幅波動。我們對等該物業之估值僅於估值日期有效，而任何其後市況變動以及於估值日期後對物業價值之影響均不

可考慮在內。倘任何訂約方於訂立任何交易時有意參考我們的估值，必須留意該期間之市場波動，且物業價值自估值日期後可能會亦可能不會變動。

資料來源

我們已獲 貴集團提供有關該等於中國及英國物業的業權文件摘要。然而，我們並無查閱文件正本，以核實是否存在並無出現於我們獲提供的文件中之任何修訂。我們並無獲提供關於香港及新加坡物業的業權文件副本，惟已於香港及新加坡土地註冊處分別進行查冊。

我們對物業進行估值時，我們已依賴 貴集團及 貴公司法律顧問通商律師事務所及觀韜中茂律師事務所提供有關 貴集團於中國的物業業權及物業權益的資料及意見。

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

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

我們謹此指出，我們獲提供有關中國物業的文件副本主要以中文編寫，英文譯本是我們對內容的理解。

業權查核

我們已獲提供有關該等於中國及英國物業的業權文件摘要，但我們並無就有關物業查冊。我們已就香港及新加坡的物業分別於香港及新加坡相關土地註冊處進行查冊。然而，我們並無查閱文件正本以核實擁有權或確定是否存在並無出現於我們獲提供的文件中之任何修訂。我們亦無法確定中國及英國的物業業權，因此，我們依賴 貴集團或 貴公司的法律顧問就 貴集團於中國及英國物業的權益所提供的意見。

實地勘查

我們已於二零二一年二月至三月視察各物業的外部並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行任何實地調查，以確定土壤狀況及公共設施等是否適合未來任何

發展。我們編製的估值意見乃假設此等方面符合要求，且在建設期間不會產生額外開支或延遲。此外，我們並無進行結構測量，惟在勘察過程中並無注意到任何嚴重缺陷。然而，我們無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並無測試任何公共設施。除另有說明外，我們未能進行實地度量，以核實該等物業的土地及建築面積，並假設提交我們的文件所載面積均屬準確。

貨幣

除另有說明外，就位於中國、香港、新加坡及英國的物業而言，我們估值的所有金額分別以中國、香港、新加坡及英國的法定貨幣人民幣（「人民幣」）、港幣（「港幣」）、新加坡元（「新加坡元」）或英鎊（「英鎊」）列示。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此 致

長江實業集團有限公司
香港
皇后大道中2號
長江集團中心
7樓

董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估值及顧問服務部執行董事



黃儉邦
註冊專業測量師
(產業測量組)
註冊中國房地產估值師
香港測量師學會資深會員
皇家特許測量師學會會員
謹啟

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，擁有逾35年中國、香港、其他亞洲及歐洲國家物業估值經驗。

分別位於新加坡的第十一類及第十二類；及英國的第十三類、第十四類、第十五類及第十六類物業估值由黃儉邦先生聯同戴德梁行新加坡分公司的Chew May Yen女士及倫敦分公司的Jonathan Stickells先生和Jodie Jeffrey太太合作編製。Chew May Yen女士為戴德梁行新加坡分公司的執行董事。彼為新加坡測量師與評估師協會會員，於新加坡房地產及物業估值方面擁有超過30年經驗。Jonathan Stickells先生為戴德梁行倫敦分公司的合夥人。彼為英國皇家特許測量師學會會員，於英國物業估值方面擁有超過25年經驗。Jodie Jeffrey太太為戴德梁行倫敦分公司的合夥人。彼為英國皇家特許測量師學會會員，於英國物業估值方面擁有超過10年經驗。

估值概要

物業類別 (第一類至第五類)	物業數目	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期 歸屬於 貴集團 現況下的市值 (人民幣元)
<u>中國的物業</u>			
第一類—在中國持作出售的已竣工物業	40	54,446,752,000	44,643,761,100
第二類—在中國持作投資的已竣工物業	9	2,674,840,000	1,946,828,672
第三類—在中國持作營運的已竣工物業	2	286,000,000	233,806,430
第四類—在中國持有的發展中物業	10	37,179,000,000	34,140,227,640
第五類—在中國持作未來發展的物業	10	31,573,000,000	30,552,573,370
小計	71	126,159,592,000	111,517,197,212⁽¹⁾

物業類別 (第六類至第十類)	物業數目	於估值日期 現況下的市值 (港幣)	於估值日期 歸屬於 貴集團 現況下的市值 (港幣)
<u>香港的物業</u>			
第六類—在香港持作出售的已竣工物業	54	40,189,710,000	38,796,818,230
第七類—在香港持作投資的已竣工物業	44	98,075,610,000	97,682,784,149
第八類—在香港持作酒店營運的已竣工物業	15	73,630,000,000	67,644,230,000
第九類—在香港持有的發展中物業	11	74,095,800,000	74,095,800,000
第十類—在香港持作未來發展的物業	3	12,910,000,000	12,050,000,000
小計	127	298,901,120,000	290,269,632,379

估值概要

物業類別 (第十一類至第十二類)	物業數目	於估值日期 現況下的市值 (新加坡元)	於估值日期 歸屬於 貴集團 現況下的市值 (新加坡元)
新加坡的物業			
第十一類－在新加坡持作出售的已竣工物業	1	109,570,000	109,570,000
第十二類－在新加坡持有的發展中物業	1	405,000,000	405,000,000
小計	2	514,570,000	514,570,000⁽²⁾
物業類別 (第十三類至第十六類)	物業數目	於估值日期 現況下的市值 (英鎊)	於估值日期歸 屬於 貴集團 現況下的市值 (英鎊)
英國的物業			
第十三類－在英國持作出售的已竣工物業	1	271,000,000	257,450,000
第十四類－在英國持作投資的已竣工物業	1	32,100,000	28,890,000
第十五類－在英國持有的發展中物業	2	435,000,000	423,000,000
第十六類－在英國持作未來發展的物業	1	3,160,000	3,160,000
小計	5	741,260,000	712,500,000⁽³⁾

附註：

- (1) 貴集團應佔中國物業於估值日期於現況下的市值約為港幣133,820,636,654元。
- (2) 貴集團應佔新加坡物業於估值日期於現況下的市值約為港幣2,994,797,400元。
- (3) 貴集團應佔英國物業於估值日期於現況下的市值約為港幣7,702,125,000元。

估值報告

第一類 – 在中國持作出售的已竣工物業

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值										
I-1. 中華人民共和國 北京市 朝陽區 姚家園路 逸翠園1期C 部份及商業部份	該物業包括於二零一一年落成的逸翠園1期C部份的未售住宅單位、商業單位及545個停車位。未售出部分構成三份房屋所有權證書包含的空間部分。未售出部分的建築面積如下：	住宅單位現時空置，部分商業單位用作銷售中心，部分停車位則由業主佔用。	人民幣251,000,000元 (人民幣 貳億伍仟壹佰萬圓) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣251,000,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>物業類型</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>334.51</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,216.76</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>17,346.14</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>21,897.41</td> </tr> </tbody> </table>	物業類型	建築面積 (平方米)	住宅	334.51	商業	4,216.76	停車位	17,346.14	總計	21,897.41		
物業類型	建築面積 (平方米)												
住宅	334.51												
商業	4,216.76												
停車位	17,346.14												
總計	21,897.41												
	<p>該物業的總建築面積為21,897.41平方米。</p> <p>逸翠園位於姚家園村。其位於姚家園北一路以北，周邊樓盤主要為住宅、配套設施及停車位，如星河灣、天鵝灣等。逸翠園周邊有公共汽車線。</p> <p>該物業所獲授土地使用權的年期分別於二零七四年八月三十日(作住宅用途)、二零四四年八月三十日(作配套用途)及二零五四年八月三十日(作地下停車位及儲物間用途)屆滿。</p>												

附註：

(1) 據 貴集團告知，該物業包括275個人防停車位。該等停車位均未取得不動產所有權證書。人防停車位於戰爭時由公眾無償使用。由於 貴集團對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣33,000,000元。

(2) 根據3份房屋所有權證書，該物業(建築面積107,749.13平方米)的業權已歸屬和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司。該物業的總建築面積為21,897.41平方米，構成該等證書包含的空間部分。

各份證書的詳情概述如下：

證書編號	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
529462	二零零七年十二月二十一日	停車位、住宅、住宅地庫	89,681.02
697967	二零零九年七月十四日	停車位、商業	5,869.94
1421567	二零一四年十一月二日	住宅、住宅地庫	12,198.17
總計			107,749.13

(3) 根據北京市住房和城鄉建設委員會頒發的2份預售許可證，該物業各部分的總建築面積為242,148.70平方米，已獲准預售。

(4) 根據北京市城鄉建設委員會頒發的12份建設工程竣工驗收備案表，總建築面積為366,534.62平方米的建築工程已竣工。

據 貴集團告知，該物業包括上文所述建設工程竣工驗收備案表所列的建築面積部分。

(5) 根據日期為二零一四年九月二十九日的國有土地使用權證，逸翠園所獲授土地使用權的年期將於二零七四年八月三十日(作住宅用途)、二零四四年八月三十日(作配套用途)及二零五四年八月三十日(作地庫停車位及儲物間用途)屆滿。

(6) 根據日期為二零零二年十一月十五日編號為91110000742600240H的營業執照，和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為81,579,000美元，有效經營期為二零零二年十一月十五日至二零三二年十一月十四日止。

(7) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；及

- (b) 和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (8) 戴德梁行北京辦事處的高級估值師Gavin Guan於二零二一年三月四日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值												
I-2. 中華人民共和國 北京市 順義區 天竺鎮 麗來花園譽天下 1至5期部份 及商業部份	<p>該物業包括於二零一零年至二零一九年之間落成的麗來花園譽天下1至5期的未售住宅單位、商業單位、130個停車位及幼兒園。</p> <p>該物業的總建築面積為75,163.68平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物業類型</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>59,494.35</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>6,925.79</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>5,678.78</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>3,064.76</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>75,163.68</td> </tr> </tbody> </table> <p>麗來花園譽天下位於北京中央別墅區。其位於京密路以東，周邊樓盤主要為住宅、配套設施及停車位，如麗宮別墅、萬科天竺悅城等。麗來花園譽天下周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業授予北京長樂房地產開發有限公司的部分土地使用權的年期分別於二零六六年十二月三十一日(作住宅用途)、二零三六年十二月三十一日(作商業用途)及二零四六年十二月三十一日(作地下停車位及地下儲物間用途)屆滿。</p> <p>該物業授予北京寶苑房地產開發有限公司的其餘部分土地使用權的年期分別於二零</p>	物業類型	建築面積 (平方米)	住宅	59,494.35	商業	6,925.79	停車位	5,678.78	幼兒園	3,064.76	總計	75,163.68	於估值日期，該物業已騰空，以供出售。	<p>人民幣3,041,000,000元 (人民幣 叁拾億肆仟壹佰萬圓) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣3,041,000,000元)</p>
物業類型	建築面積 (平方米)														
住宅	59,494.35														
商業	6,925.79														
停車位	5,678.78														
幼兒園	3,064.76														
總計	75,163.68														

六三年十二月十一日(作住宅用途)、二零三三年十二月十一日(作商業用途)及二零四三年十二月十一日(作地下停車位及地下儲物間用途)屆滿。

附註：

- (1) 根據3份房屋所有權證書及1份不動產權證書，該物業的部分業權(建築面積186,113.61平方米)已歸屬北京長樂房地產開發有限公司。
- (2) 根據7份不動產權證書，該物業的部分業權(建築面積307,348.97平方米)已歸屬北京寶苑房地產開發有限公司。
- (3) 根據日期為一九九三年十一月的國有土地使用權證及其日期為二零零八年五月二十九日的補充註解，該物業(包括315,512.40平方米的總地盤面積)授予北京長樂房地產開發有限公司的部分土地使用權的年期分別於二零六年十二月三十一日(作住宅用途)、二零三六年十二月三十一日(作商業用途)及二零四六年十二月三十一日(作地下停車位及地下儲物間用途)屆滿。
- (4) 根據日期為一九九三年十一月的國有土地使用權證及其日期為二零零八年十一月二十四日的補充註解，該物業(包括426,310.41平方米的總地盤面積)授予北京寶苑房地產開發有限公司的土地使用權的年期分別於二零六年十二月三十一日(作住宅用途)、二零三三年十二月三十一日(作商業用途)及二零四三年十二月三十一日(作地下停車位及地下儲物間用途)屆滿。
- (5) 根據日期為二零一七年二月十六日編號為91110000101766996T的營業執照，北京長樂房地產開發有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為29,000,000美元，有效經營期為一九九三年一月六日至二零三三年一月五日止。
- (6) 根據日期為二零一七年二月十六日編號為911101131017669880的營業執照，北京寶苑房地產開發有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為29,000,000美元，有效經營期為一九九三年一月六日至二零三三年一月五日止。
- (7) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (b) 北京長樂房地產開發有限公司及北京寶苑房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (8) 戴德梁行北京辦事處的助理經理William Cai於二零二一年三月五日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值										
I-3. 中華人民共和國 吉林省 長春市 淨月國家高 新技術產業開發區 淨月大街與聚業 大街交匯處 御翠園二、三和 四期部份	<p>該物業包括於二零一二年至二零一六年之間落成的御翠園二、三和四期部份的未售住宅、商業物業及238個停車位。</p> <p>御翠園位於淨月國家高新技術產業開發區。其位於淨月大街與聚業大街交匯處。周邊樓盤主要為住宅及商業大樓，例如萬科Whistler。該物業周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業的總建築面積為49,242.97平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>34,663.13</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,517.72</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>11,062.12</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>49,242.97</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權的年期於二零五五年三月二十一日屆滿，作住宅及商業用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	34,663.13	商業	3,517.72	停車位	11,062.12	總計	49,242.97	<p>該物業已竣工並持作出售。</p>	<p>人民幣462,000,000元 (人民幣肆億陸仟貳佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣462,000,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	34,663.13												
商業	3,517.72												
停車位	11,062.12												
總計	49,242.97												

附註：

- (1) 據 貴集團告知，該物業包括238個人防停車位，均未取得不動產所有權證書。由於 貴集團對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣42,800,000元。

- (2) 根據長春市人民政府於二零零七年一月十九日頒發的9份國有土地使用權證，該物業(總地盤面積738,554平方米)的土地使用權已歸屬和記黃埔地產(長春)有限公司，其年期於二零五五年三月二十一日屆滿，作住宅及商業用途，詳情如下：

證書編號	土地用途	地塊編號	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
081000729	住宅	01018-7	二零五五年三月二十一日	93,828
081000730	商業	01018-7	二零五五年三月二十一日	523
081000732	商業	01018-8	二零五五年三月二十一日	31,592
081000733	住宅	01018-5	二零五五年三月二十一日	406,544
081000734	商業	01018-5	二零五五年三月二十一日	2,318
081000735	住宅	01018-6	二零五五年三月二十一日	116,105
081000736	商業	01018-6	二零五五年三月二十一日	303
081000737	住宅	01012-2	二零五五年三月二十一日	82,277
081000739	商業	01012-2	二零五五年三月二十一日	5,064
總計				738,554

- (3) 根據長春市住房保障和房地產管理局頒發的11份預售許可證，該物業各部分的總建築面積為351,186.64平方米，已獲准預售。

據 貴集團告知，該物業建築面積約4,125.21平方米的部分受限於總代價為人民幣44,391,797元(不包括增值稅)的若干買賣協議。有關該物業該等部分的前述總代價已計入我們的估值中。

- (4) 根據長春市城鄉建設委員會頒發的12份建設工程竣工驗收備案表，總建築面積為318,301.06平方米的建築工程已竣工。

據 貴集團告知，該物業包括上文所述建設工程竣工驗收備案表所列的建築面積部分。

- (5) 根據日期為二零一六年八月二十四日編號為91220101771094498C的營業執照，和記黃埔地產(長春)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為34,870,000美元，有效經營期為二零零五年四月十八日至二零五五年四月十七日止。

- (6) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
- (b) 和記黃埔地產(長春)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及

- (c) 和記黃埔地產(長春)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (7) 戴德梁行大連辦事處的高級經理Lucy Yu於二零二一年三月三日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值										
I-4. 中華人民共和國 吉林省 長春市 南關區 亞泰大街以西， 繁榮路以北 御翠豪庭一 和二期部份	<p>該物業包括於二零一一年至二零一四年之間落成的御翠豪庭一和二期部份的未售住宅單位、商業單位及170個停車位。</p> <p>該物業位於南關區。其位於亞泰大街以西，周邊樓盤主要為住宅及商業大樓，如金水家園、航空家園等。該物業周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業的總建築面積為10,009.17平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物業類型</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,004.57</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,732.41</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>6,272.19</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>10,009.17</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權的年期於二零五六年二月二十七日屆滿，作住宅及商業用途。</p>	物業類型	建築面積 (平方米)	住宅	1,004.57	商業	2,732.41	停車位	6,272.19	總計	10,009.17	<p>該物業已竣工並持作出售。</p>	<p>人民幣41,000,000元 (人民幣肆仟壹佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣41,000,000元)</p>
物業類型	建築面積 (平方米)												
住宅	1,004.57												
商業	2,732.41												
停車位	6,272.19												
總計	10,009.17												

附註：

- (1) 據 貴集團告知，該物業包括105個非人防停車位及65個人防停車位，均未取得不動產所有權證書。人防停車位於戰爭時由公眾無償使用。由於 貴集團對該物業並無不受約束之權利且人防停車位於戰爭時由公眾無償使用，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣24,000,000元。

- (2) 根據長春市人民政府於二零零八年八月五日頒發的3份國有土地使用權證，該物業(總地盤面積91,150平方米)的土地使用權已歸屬和記黃埔地產(長春)有限公司，其年期於二零五六年二月二十七日屆滿，作住宅及商業用途，詳情如下：

證書編號	土地性質	土地用途	地塊編號	土地使用年期 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
020014052	已出讓	住宅	43	二零五六年二月二十七日	41,835
020014054	已出讓	住宅	48	二零五六年二月二十七日	31,683
020014058	已出讓	商業	48	二零五六年二月二十七日	17,632
小計					91,150

- (3) 根據長春市住房保障和房地產管理局頒發的3份預售許可證，該物業(總建築面積119,953.49平方米)的各部分已獲准預售。

據 貴集團告知，該物業建築面積約316.81平方米的部分受限於總代價為人民幣4,493,874元(不包括增值稅)的若干買賣協議。有關該物業該等部分的前述總代價已計入我們的估值中。

- (4) 根據長春市城鄉建設委員會頒發的5份建設工程竣工驗收備案表，總建築面積為81,624.22平方米的建築工程已竣工。

據 貴集團告知，該物業包括上文所述建設工程竣工驗收備案表所列的建築面積部分。

- (5) 根據日期為二零一六年八月二十四日編號為91220101771094498C的營業執照，和記黃埔地產(長春)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為34,870,000美元，有效經營期為二零零五年四月十八日至二零五五年四月十七日止。

- (6) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
- 和記黃埔地產(長春)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
- 和記黃埔地產(長春)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

- (7) 戴德梁行大連辦事處的高級經理Lucy Yu於二零二一年三月四日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值										
I-5. 中華人民共和國 吉林省 長春市 高新開發區 超凡大街 御翠灣1A和 1B期部份	<p>該物業包括於二零一五年落成的御翠灣1A和1B期部份的未售住宅單位、商業單位及154個停車位。</p> <p>該物業位於長春市高新開發區。其位於超凡大街以東。周邊樓盤主要為住宅及商業大樓，例如翡翠學院、恒大綠地等。該物業周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業的總建築面積為26,299.33平方米。詳情如下：-</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物業類型</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>10,814.74</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>9,134.16</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>6,350.43</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>26,299.33</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權的年期分別於二零八一年六月二十二日(作住宅用途)及二零五一年六月二十二日(作商業用途)屆滿。</p>	物業類型	建築面積 (平方米)	住宅	10,814.74	商業	9,134.16	停車位	6,350.43	總計	26,299.33	<p>該物業已竣工並持作出售。</p>	<p>人民幣239,000,000元</p> <p>(人民幣 貳億叁仟玖佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣239,000,000元)</p>
物業類型	建築面積 (平方米)												
住宅	10,814.74												
商業	9,134.16												
停車位	6,350.43												
總計	26,299.33												

附註：

(1) 據 貴集團告知，該物業包括61個非人防停車位及93個人防車位，均未取得不動產所有權證書。由於 貴集團對該物業並無不受約束之權利且人防停車位於戰爭時由公眾無償使用，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣21,600,000元。

(2) 根據長春市人民政府於二零一二年一月十二日頒發的2份國有土地使用權證，該物業(總地盤面積158,892平方米)的土地使用權已歸屬和記黃埔地產(長春)有限公司，其年期於二零八年六月二十二日(作住宅用途)及二零五一年六月二十二日(作商業用途)屆滿，詳情如下：

證書編號	頒發日期	土地用途	地塊編號	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
091000003	二零一二年一月十二日	住宅	0005	二零八年六月二十二日	143,003
091000004	二零一二年一月十二日	商業	0005	二零五一年六月二十二日	15,889

總計 **158,892**

(3) 根據長春市住房保障和房地產管理局頒發的2份預售許可證，該物業(總建築面積227,243.96平方米)的各部分已獲准預售。

據 貴集團告知，該物業建築面積約277.66平方米的部分受限於總代價為人民幣3,323,247元(不包括增值稅)的若干買賣協議。有關該物業該等部分的前述總代價已計入我們的估值中。

(4) 根據長春市城鄉建設委員會頒發的15份建設工程竣工驗收備案表，總建築面積為106,823.3平方米的建築工程已竣工。

據 貴集團告知，該物業包括上文所述建設工程竣工驗收備案表所列的建築面積部分。

(5) 根據日期為二零一六年八月二十四日編號為91220101771094498C的營業執照，和記黃埔地產(長春)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為34,870,000美元，有效經營期為二零零五年四月十八日至二零五五年四月十七日止。

(6) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
- (b) 和記黃埔地產(長春)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及

- (c) 和記黃埔地產(長春)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (7) 戴德梁行大連辦事處的高級經理Lucy Yu於二零二一年三月三日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值								
I-6. 中華人民共和國 湖南省 長沙市 望城區 金星北路 四段229號， 盈峰翠邸1、3、 4A、4B和5B之 部份	<p>該物業包括於二零一零年至二零二一年之間竣工的未售住宅及商業單位。</p> <p>盈峰翠邸位於長沙市望城區。其位於金星北路四段229號。鄰近開發項目主要包括住宅樓宇、配套設施及停車位，如恒大名都、富基世紀公園等。盈峰翠邸周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業的總建築面積為94,223平方米。</p>	住宅單位現時空置、部分商業單位估用作會所及停車位現時空置或由業主估用。	<p>人民幣1,109,000,000元 (人民幣拾壹億零玖佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣1,109,000,000元)</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>物業類型</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>84,709</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>9,512</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>94,223</td> </tr> </tbody> </table>	物業類型	建築面積 (平方米)	住宅	84,709	商業	9,512	總計：	94,223		
物業類型	建築面積 (平方米)										
住宅	84,709										
商業	9,512										
總計：	94,223										
	<p>該物業獲授的土地使用權的年期分別於二零七六年四月二十五日(作住宅用途)及二零四六年四月二十五日(作商業用途)屆滿。</p>										

附註：

- (1) 根據望城縣房地產管理局頒發的32份不動產權證書 / 房屋所有權證書，該物業(包括總建築面積50,273.51平方米)的部分房屋所有權已歸屬和記黃埔地產(長沙望城)有限公司，作住宅用途。部分物業尚未獲授不動產權證書。

- (2) 根據望城縣人民政府頒發的國有土地使用權證書，和記黃埔地產(長沙望城)有限公司已取得盈峰翠邸的土地使用權。相關房產證書資料如下：

證書編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
望城國用(2016) 3726號	二零一六年四月二十一日	61,496.21
望城國用(2016) 3727號	二零一六年四月二十一日	70,312.67
望城國用(2012) 0343號	二零一二年八月一日	6,716.8
望改國用(2012) 0342號	二零一二年八月一日	14,701.8
望改國用(2009) 199號	二零零九年五月六日	56,895.8
望改國用(2009) 200號	二零零九年五月八日	34,992.7
望改國用(2012) 0341號	二零一二年八月一日	19,810.6
望城國用(2009) 202號	二零零九年五月六日	4,329.90
望城國用(2009) 731號	二零零九年十月二十一日	4,917.74
望城國用(2009) 204號	二零零九年五月八日	9,365.90
望城國用(2009) 205號	二零零九年五月六日	31,797.30
望城國用(2009) 206號	二零零九年五月六日	19,066
望城國用(2009) 207號	二零零九年五月六日	38,760.9
望城國用(2009) 208號	二零零九年五月六日	69,002.40
總計		442,166.72

- (3) 根據長沙市望城區城鄉規劃局頒發的施工許可證，和記黃埔地產(長沙望城)有限公司已取得盈峰翠邸的施工許可證。相關許可證的詳情如下：

許可證編號	頒發日期	項目名稱	建築用途	建築面積 (平方米)
430109201604251801	二零一六年四月二十五日	盈峰翠邸4B期 (1-9、33-43、47-58)	住宅	85,014.26
430109201602021601	二零一六年二月二日	盈峰翠邸5B期 (6-10，共五棟建築物)	住宅	14,596.37
總計				99,610.63

- (4) 根據望城區城鄉規劃局於二零零八年至二零一五年頒發的建設工程規劃許可證，和記黃埔地產(長沙望城)有限公司已取得盈峰翠邸(總建築面積431,956.93平方米)的開發施工許可證。

- (5) 根據望城縣房屋產權管理局頒發的商品房預售許可證，盈峰翠邸項目已獲許可住宅用途預售，總建築面積345,715.67平方米。

據 貴集團告知，該物業建築面積約32,185.99平方米的部分受限於總代價為人民幣336,960,459元(不包括增值稅)的若干買賣協議。有關該物業該等部分的前述總代價已計入我們的估值中。

- (6) 根據長沙市望城區住房和城鄉建設局頒發的建設工程竣工驗收備案表，盈峰翠邸項目已部分竣工，總建築面積94,881.46平方米。
- (7) 根據日期為二零一七年八月二十九日編號為91430100772292365A的營業執照，和記黃埔地產(長沙望城)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣453,000,000元，有效經營期為二零零五年四月十五日至二零五零年四月十四日止。
- (8) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據中國法律，國有土地使用權轉讓合同、不動產所有權證書、國有土地使用許可證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、商品房預售許可證及竣工驗收備案表為有效、合法及可強制執行；
 - (b) 和記黃埔地產(長沙望城)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
 - (c) 和記黃埔地產(長沙望城)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (9) 戴德梁行長沙辦事處的副董事Merry Mo於二零二一年三月二日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
I-7. 中華人民共和國 江蘇省 常州市 天寧區 丹青路1號 御翠園3B期部份	<p>該物業包括於二零一四年落成的御翠園的1個未售住宅單位。</p> <p>御翠園位於天寧區。其位於丹青路以南。周邊樓盤主要為住宅、配套設施及停車位，如香梅花園、御龍苑等。御翠園周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業的總建築面積為312.51平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權的年期於二零七八年五月三十日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>該物業已竣工並持作出售。</p>	<p>人民幣6,000,000元 (人民幣陸佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣6,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據常州市房屋登記中心頒發編號為00789822的房屋所有權初始登記證，該物業(建築面積312.51平方米)的房屋所有權已歸屬和記黃埔地產(常州)有限公司，作住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零九年七月十六日的國有土地使用權證，御翠園(總地盤面積80,600.00平方米)已獲授的土地使用權年期於二零七八年五月三十日屆滿，作住宅用途。
- (3) 根據日期為二零二一年二月一日編號為32000000202102010015的營業執照，和記黃埔地產(常州)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為港幣1,820,000元，有效經營期為二零零八年三月十八日至二零三八年三月十七日止。
- (4) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 該物業的國有土地使用權證及房屋所有權初始登記證明為有效、合法及可強制執行；

- (b) 和記黃埔地產(常州)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
 - (c) 和記黃埔地產(常州)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (5) 戴德梁行上海辦事處的高級經理Joyce Tao於二零二一年三月十日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值										
I-8. 中華人民共和國 四川省 成都市 溫江區 彩疊園1A、 1B和2期部份	<p>該物業包括彩疊園1A、1B和2期部份的住宅單位、商業單位及停車位，建於3幅地塊上，總地盤面積373,333.34平方米。</p> <p>彩疊園位於溫江區。其位於光華大道南，周邊樓盤主要為住宅、配套設施及停車位，如金河谷、祥瑞湖等。該物業周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業的總建築面積為22,014.14平方米，詳情如下：-</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物業類型</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,865.07</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>918.91</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>19,230.16</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>22,014.14</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業所獲授土地使用權的年期於二零四五年三月四日(作商業用途)及二零七五年三月四日(作住宅用途)屆滿。</p>	物業類型	建築面積 (平方米)	住宅	1,865.07	商業	918.91	停車位	19,230.16	總計	22,014.14	<p>該物業已竣工及持有出售</p>	<p>人民幣58,500,000元 (人民幣 伍仟捌佰伍拾萬圓)</p> <p>(本集團應佔100%權益： 人民幣58,500,000元)</p>
物業類型	建築面積 (平方米)												
住宅	1,865.07												
商業	918.91												
停車位	19,230.16												
總計	22,014.14												

附註：

- (1) 據 貴集團告知，該物業包括283個人防停車位。該等停車位均未取得不動產所有權證書。人防停車位於戰爭時由公眾無償使用。由於 貴集團對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣15,500,000元。

- (2) 根據11份房屋所有權證書，該物業的部分房屋所有權已歸屬和記黃埔地產(成都)溫江有限公司。各份證書的詳情概述如下：

證書編號	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
0357224	二零一二年四月二十日	住宅	1,906.95
0362976	二零一二年六月二十八日	住宅	7,733.63
0357226	二零一二年四月二十日	住宅	1,724.12
0426769	二零一三年十二月十三日	住宅	1,931.65
0426770	二零一三年十二月十三日	住宅	1,727.48
0397231	二零一三年四月十一日	商業	70.93
0397228	二零一三年四月十一日	商業	107.26
0419047	二零一三年九月二十九日	住宅	9,127.00
0397233	二零一三年四月十一日	商業	851.41
0469615	二零一四年十一月二十八日	住宅	7,748.19
0393665	二零一三年三月七日	住宅	1,624.57
總計			34,553.19

據 貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證書所載的部分建築面積。

- (3) 根據溫江區人民政府發出的三份國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬和記黃埔地產(成都)溫江有限公司，詳情如下：

證書編號	頒發日期	地塊編號	土地用途	土地年期	建築面積 (平方米)
(2007) 220	二零零七年二月九日	10/1/50	商業 / 住宅	二零四五年三月四日 / 二零七五年三月四日	139,106.60
(2006) 543	二零零六年 十月三十一日	10/1/43	商業 / 住宅	二零四五年三月四日 / 二零七五年三月四日	101,487.61
(2007) 16626	二零零七年 十一月二十三日	WJ10-1-61	商業 / 住宅	二零四五年三月四日 / 二零七五年三月四日	132,739.13
總計					373,333.34

- (4) 據 貴集團告知，部分建築面積約為163.21平方米的物業受限於總代價為人民幣1,731,429元的若干買賣協議。有關該物業該等部分的前述總代價已計入我們的估值中。
- (5) 根據編號為915101007686421074的營業執照，和記黃埔地產(成都)溫江有限公司已成立為香港資本全資投資的企業，註冊資本為人民幣50,000,000元，經營期為二零零五年三月二日至二零五五年三月一日止。

- (6) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (b) 和記黃埔地產(成都)溫江有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就建造該物業取得政府的相關證書及批准；及
 - (c) 和記黃埔地產(成都)溫江有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權 及房屋所有權。
- (7) 戴德梁行成都辦事處高級估值師Hannah Wei於二零二一年三月三日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值										
I-9. 中華人民共和國 重慶市 南岸區 南濱路28號 珊瑚水岸部分	<p>該物業包括於二零零九年至二零一三年之間落成的珊瑚水岸部分的未售住宅單位、商業單位及677個停車位。</p> <p>珊瑚水岸位於南濱路。周邊樓盤主要為住宅、配套設施及停車位，如洋世達、海棠曉月匯景園等。珊瑚水岸周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業的總建築面積為41,798.09平方米，詳情如下：-</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物業類型</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>2,961.04</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>12,341.05</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>26,496.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>41,798.09</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業所獲授土地使用權的年期分別於二零五三年六月十二日(作住宅用途)及二零四三年六月十二日(作商業用途)屆滿。</p>	物業類型	建築面積 (平方米)	住宅	2,961.04	商業	12,341.05	停車位	26,496.00	總計	41,798.09	<p>該物業竣工並持作出售。</p>	<p>人民幣357,000,000元 (人民幣 叁億伍仟柒佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔95%權益： 人民幣339,150,000元)</p>
物業類型	建築面積 (平方米)												
住宅	2,961.04												
商業	12,341.05												
停車位	26,496.00												
總計	41,798.09												

附註：

- (1) 根據14份房屋所有權證書，該物業的房屋所有權(包括218,995.62平方米的總建築面積)已歸屬和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司。各份證書的詳情概述如下：-

證書編號	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
106-2010-08826	二零一零年三月三十日	住宅、商業、地庫停車位	33,383.63
106-2013-34618	二零一三年十月二十九日	住宅、商業、地庫停車位	24,130.88

證書編號	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
106-2013-34625	二零一三年十月二十九日	住宅、商業、地庫停車位	26,117.83
106-2013-34627	二零一三年十月二十九日	住宅、商業、地庫停車位	27,323.04
106-2013-30419	二零一三年九月四日	住宅、商業、地庫停車位	1,164.32
106-2010-52360	二零一零年十一月四日	住宅、商業、地庫停車位	9,814.79
106-2010-52371	二零一零年十一月四日	住宅、商業、地庫停車位	9,117.80
106-2010-52374	二零一零年十一月四日	住宅、商業、地庫停車位	15,207.88
106-2013-34653	二零一三年十月三十日	住宅、商業、地庫停車位	25,820.79
106-2010-52393	二零一零年十一月四日	住宅、商業、地庫停車位	2,963.94
106-2010-52395	二零一零年十一月四日	住宅、商業、地庫停車位	10,360.97
106-2010-52368	二零一零年十一月五日	住宅、商業、地庫停車位	9,252.08
106-2010-52388	二零一零年十一月四日	住宅、商業、地庫停車位	6,652.70
106-2013-43703	二零一四年一月七日	住宅、商業、地庫停車位	17,684.97
總計			218,995.62

據 貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證書所載的部分建築面積。

- (2) 根據日期為二零零四年的國有土地使用證，珊瑚水岸的土地使用權包括一幅地盤面積為54,293平方米的NA66-3-67土地及一幅地盤面積為592.00平方米的NA66-3-69土地，獲批授年期至二零五三年六月十二日(作住宅用途)及二零四三年六月十二日(作商業用途)屆滿。
- (3) 根據日期為二零一五年十一月二日編號為915000007592621452的營業執照，和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣3,300,000,000元，有效經營期為二零零四年四月五日至二零三四年四月四日止。
- (4) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (b) 和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司是該物業的唯一合法土地使用人，並已就建造該物業取得政府的相關證書及批准；及
 - (c) 和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (5) 戴德梁行重慶辦事處估值師Roy Luo於二零二一年三月二日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值								
I-10. 中華人民共和國 重慶市 渝北區 中央別墅區汽博 中心湖雲街8號 逸翠莊園1、 2B、2C部份	<p>逸翠莊園是在一塊不規則的地塊上建造的，地盤面積約447,028.4平方米。</p> <p>該物業包括於二零零九年至二零一四年之間落成的逸翠莊園未售出的住宅及醫療站部分。</p> <p>該物業位於北區，位於湖雲街及龍懷街西南角。周邊樓盤主要為綠穀、長青藤、保利國際高爾夫花園等高端住宅。該物業附近有公共汽車線路。</p> <p>該物業的總建築面積為2,205.66平方米。詳情如下：-</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物業類型</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,963.73</td> </tr> <tr> <td>醫療站</td> <td>241.93</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>2,205.66</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授予土地使用權的年期於二零五五年六月十二日(作住宅用途)及二零四五年六月十二日(作商業用途)屆滿。</p>	物業類型	建築面積 (平方米)	住宅	1,963.73	醫療站	241.93	總計	2,205.66	<p>該物業已竣工並持作出售。</p>	<p>人民幣31,400,000元</p> <p>(人民幣 叁仟壹佰肆拾萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣31,400,000元)</p>
物業類型	建築面積 (平方米)										
住宅	1,963.73										
醫療站	241.93										
總計	2,205.66										

附註：

- (1) 根據6份房屋所有權證書，該物業的房屋所有權(包括16,276.95平方米的總建築面積)已歸屬和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司。各份證書的詳情概述如下：-

證書編號	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
115-2014-15515	二零一四年五月三十日	醫療室	241.93
115-2013-27122	二零一三年十月十二日	住宅	2,221.93
115-2013-27141	二零一三年十月十二日	住宅	3,211.84
115-2013-27155	二零一三年十月十二日	住宅	674.96
115-2013-27224	二零一三年十月十二日	住宅	7,321.04
108-2015-04767	二零一五年七月十四日	住宅	2,605.25
總計			16,276.95

據 貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證書所載的部分建築面積。

- (2) 根據日期為二零零七年九月三十日的國有土地使用證，該物業的土地使用權包括一幅地盤面積為170,343.60平方米的土地及一幅地盤面積為276,684.80平方米的土地，獲批授年期至二零五五年六月十二日(作住宅用途)及二零四五年六月十二日(作商業用途)屆滿。
- (3) 據 貴集團告知，部分建築面積約為249.83平方米的物業受限於一份總代價為人民幣3,164,762元的買賣協議。有關該物業該等部分的前述總代價已計入我們的估值中。
- (4) 該醫療站有房地產權證書。由於該物業的房屋證書只作醫療用途，因此，我們並無為這部分物業賦予任何商業價值。根據實地調查，該物業只能從事與醫療有關的工作。
- (5) 根據日期為二零二零年六月五日編號為91500000771784915R的營業執照，和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期為二零零五年四月十九日至二零三五年四月十九日止。
- (6) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - 和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業取得政府的相關證書及批准；及
 - 和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (7) 戴德梁行重慶辦事處的高級估值師Qiuyue Yin於二零二一年三月五日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值										
I-11. 中華人民共和國 重慶市 南岸區 煙雨路74號 御峰1、8A、8B、 11A、13和 14號地塊	<p>該物業包括於二零一五年至二零二零年之間竣工的御峰未售及已售但未結轉的住宅單位、商業單位及2,653個停車位。</p> <p>御峰位於煙雨路。鄰近開發項目主要為住宅樓宇、配套設施及停車位，如Kant Capitol Hill、江南麗景、海棠曉月等。御峰周邊有公共汽車線路及軌道交通。</p> <p>該物業的總建築面積為143,611平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物業類型</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>27,771</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>16,350</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>99,490</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>143,611</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權的年期分別於二零五七年四月十六日(作住宅用途)及二零四七年四月十六日(作商業用途)屆滿。</p>	物業類型	建築面積 (平方米)	住宅	27,771	商業	16,350	停車位	99,490	總計	143,611	住宅單位、商業單位現時空置，而停車位空置或由業主佔用。	<p>人民幣915,000,000元 (人民幣玖億壹仟伍佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔95%權益： 人民幣869,250,000元)</p>
物業類型	建築面積 (平方米)												
住宅	27,771												
商業	16,350												
停車位	99,490												
總計	143,611												

附註：

- (1) 據 貴集團告知，該物業包括524個人防停車位。人防停車位於戰爭時由公眾無償使用。由於 貴集團對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣57,640,000元。

- (2) 根據日期為二零一五年至二零二零年總建築面積為10,068,247平方米的75份房屋所有權證書，該物業（包括總建築面積143,611平方米）的部分業權已歸屬和記黃埔地產（重慶南岸）有限公司，作住宅、商業及地庫停車位用途。
- (3) 根據重慶市國土資源和房屋管理局頒發的國有土地使用權證書，和記黃埔地產（重慶南岸）有限公司已取得御峰的土地使用權。相關房產證書資料如下：

證書編號	頒發日期	建築物用途	地盤面積 (平方米)
106D-2007-00049	二零零七年五月三十日	住宅	67,027
106D-2007-00058	二零零七年五月三十日	住宅	5,528
106D-2008-00076	二零零八年六月二日	住宅	12,279
106D-2014-00516	二零一四年八月十九日	住宅	62,798
106D-2015-01073	二零一五年十二月四日	住宅	51,799
總計			199,431

- (4) 根據日期為二零一五年十一月二日編號為915000007592621452的營業執照，和記黃埔地產（重慶南岸）有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣3,300,000,000元，有效經營期為二零零四年四月五日至二零三四年四月四日止。
- (5) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - 和記黃埔地產（重慶南岸）有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
 - 和記黃埔地產（重慶南岸）有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權 及房屋所有權。
- (6) 戴德梁行重慶辦事處的估值師Roy Luo已於二零二一年三月二日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值										
I-12. 中華人民共和國 重慶市 渝北區 金山大道 玥湖路1號 玥湖園G18 和G19部分	<p>該物業包括於二零一五年至二零二零年之間竣工的玥湖園G18和G19部分未售住宅單位、幼兒園及653個停車位。</p> <p>玥湖園位於怡和路以北。鄰近開發項目主要包括住宅、配套設施及停車位，如約克郡、萬科城等。玥湖園周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業的總建築面積為54,829.85平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物業類型</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>24,818.50</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>1,752.35</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>28,259.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>54,829.85</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權的年期分別於二零二零年十二月三十日(作住宅用途)及二零二零年十二月三十日(作停車位用途)屆滿。</p>	物業類型	建築面積 (平方米)	住宅	24,818.50	幼兒園	1,752.35	停車位	28,259.00	總計	54,829.85	<p>該物業已竣工並持作出售。</p>	<p>人民幣580,000,000元 (人民幣伍億捌仟萬圓) (貴集團應佔100%權益： 人民幣580,000,000元)</p>
物業類型	建築面積 (平方米)												
住宅	24,818.50												
幼兒園	1,752.35												
停車位	28,259.00												
總計	54,829.85												

附註：

- (1) 據 貴集團告知，該物業包括283個人防停車位及1,752平方米的幼兒園，均未取得不動產所有權證書。人防停車位於戰爭時由公眾無償使用。由於 貴集團對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣48,500,000元。

- (2) 根據28份房屋所有權證書，該物業(包括總建築面積155,050.99平方米)的房屋所有權已歸屬和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司。各份證書的詳情概述如下：

證書編號	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
2016-000684894	二零一六年九月十二日	住宅、住宅地庫	12,301.64
2016-000684964	二零一六年九月十二日	住宅、住宅地庫	12,301.64
2016-000684999	二零一六年九月十二日	住宅、住宅地庫	12,301.64
2016-000685055	二零一六年九月十二日	住宅、住宅地庫	12,301.64
2016-000685104	二零一六年九月十二日	住宅、住宅地庫	2,793.23
2016-000685141	二零一六年九月十二日	住宅、住宅地庫	2,677.17
2016-000685189	二零一六年九月十二日	住宅、住宅地庫	2,539.68
2016-000685234	二零一六年九月十二日	住宅、住宅地庫	2,278.44
2016-000685260	二零一六年九月十二日	住宅、住宅地庫	2,278.74
2016-000685307	二零一六年九月十二日	住宅、住宅地庫	2,025.44
2016-000685342	二零一六年九月十二日	住宅、住宅地庫	1,777.09
2016-000685372	二零一六年九月十二日	住宅、住宅地庫	1,777.39
2016-000227027	二零一六年五月三日	住宅、住宅地庫	5,146.36
2016-000227076	二零一六年五月三日	住宅、住宅地庫	5,146.36
2016-000259489	二零一六年五月三日	住宅、住宅地庫	5,146.36
2016-000259649	二零一六年五月三日	住宅、住宅地庫	4,915.75
2016-000259802	二零一六年五月三日	住宅、住宅地庫	5,405.70
2016-000259905	二零一六年五月三日	住宅、住宅地庫	8,196.27
2016-000260025	二零一六年五月三日	住宅、住宅地庫	5,146.36
2016-000260151	二零一六年五月三日	住宅、住宅地庫	5,146.36
2016-000260245	二零一六年五月三日	住宅、住宅地庫	5,146.36
2016-000260764	二零一六年五月三日	住宅、住宅地庫	7,655.63
2016-000260842	二零一六年五月三日	住宅、住宅地庫	3,167.41
2016-000260895	二零一六年五月三日	住宅、住宅地庫	4,597.85
2016-000260984	二零一六年五月三日	住宅、住宅地庫	6,321.75
2016-000261057	二零一六年五月三日	住宅、住宅地庫	4,620.96
2016-000261139	二零一六年五月三日	住宅、住宅地庫	8,421.57
2016-000569146	二零一六年八月十日	住宅地庫	3,516.20
總計			155,050.99

據 貴集團告知，該物業包括上文所述房屋所有權證書所列的建築面積部分。

- (3) 根據日期為二零一一年六月二十四日的國有土地使用權證，玥湖園(包括地盤面積80,445.10平方米的地塊G18和地盤面積52,026.30的地塊G19部分)的土地使用權已獲授的年期分別於二零二零年十二月三十日(作住宅用途)及二零二零年十二月三十日(作停車位用途)屆滿。
- (4) 據 貴集團告知，該物業建築面積約3,669.52平方米的部分受限於總代價為人民幣57,176,118元的若干買賣協議。有關該物業該等部分的前述總代價已計入我們的估值中。

- (5) 根據日期為二零一五年十一月二日編號為9150000565623037N的營業執照，和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣1,900,000,000元，有效經營期為二零一零年十二月九日至二零二零年十二月八日止。
- (6) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (b) 和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (7) 戴德梁行重慶辦事處的高級估值師Josie Liu已於二零二一年三月二日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值										
I-13. 中華人民共和國 遼寧省大連市 金州新區 御南灣一期 5B地塊	<p>該物業包括於二零一七年落成的未售公寓單位、商業單位及地下停車位。</p> <p>該物業位於金普新區。其位於臥龍東四街以西，周邊樓盤主要為住宅及商業大樓，如江山樾、春暖花開、富力東堤灣畔、小窩灣1號等。該物業周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業的總建築面積為70,150平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物業類型</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>53,699</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,746</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>12,705</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>70,150</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權的年期於二零五三年一月四日屆滿，作商業用途。</p>	物業類型	建築面積 (平方米)	公寓	53,699	商業	3,746	停車位	12,705	總計	70,150	<p>該物業現時空置。</p>	<p>人民幣598,000,000元</p> <p>(人民幣 伍億玖仟捌佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣598,000,000元)</p>
物業類型	建築面積 (平方米)												
公寓	53,699												
商業	3,746												
停車位	12,705												
總計	70,150												

附註：

- (1) 據 貴集團告知，該物業包括254個非人防停車位及44個人防停車位，均未取得不動產所有權證書。由於 貴集團對該物業並無不受約束之權利且人防停車位於戰爭時由公眾無償使用，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣20,500,000元。

- (2) 根據大連市國土資源和房屋局金州新區國土資源分局於二零一三年一月五日頒發編號為20130009的國有土地使用權證，5B地塊(地盤面積39,989.00平方米)的土地使用權已歸屬和記黃埔臥龍北地產(大連)有限公司，作商業用途，年期於二零五三年一月四日屆滿。
- (3) 根據大連金普新區城鄉建設局或大連金州新區土地房屋局頒發的2份預售許可證，該物業(總建築面積57,445.22平方米)的各部分已獲准預售。
- (4) 根據大連市城鄉建設委員會頒發的建設工程竣工驗收備案表，總建築面積為81,187.77平方米的建築工程已竣工。
- (5) 根據日期為二零一九年八月十日編號為912102005598494433的營業執照，和記黃埔臥龍北地產(大連)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為港幣925,000,000元，有效經營期為二零一零年十一月三十日至二零二零年十一月二十九日止。
- (6) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (b) 和記黃埔臥龍北地產(大連)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
 - (c) 和記黃埔臥龍北地產(大連)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (7) 戴德梁行大連辦事處的高級經理Amy Zhang已於二零二一年三月三日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值										
I-14. 中華人民共和國 東莞市厚街區 湖景大道 海逸豪庭別墅 D1a、D2c1、G1a、 G1b/G2a(1區)、 G1b/G2a(3區)、 G2b(1區)、E2 及H期之部份。	<p>海逸豪庭別墅項目為一個將建在7幅地塊之上的綜合開發項目，總地盤面積為2,043,912平方米。該物業包括於二零一二年至二零二一年落成的海逸豪庭別墅D1a、D2c1、G1a、G1b/G2a(1區)、G1b/G2a(3區)、G2b(1區)、E2及H期之部份的未售住宅單位、商業單位及1,162個人防停車位。</p> <p>該物業位於湖景大道。周邊開發項目主要為住宅樓宇，如湖景·一號莊園、豐泰觀山碧水、萬科翡麗山等。該物業周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業的總建築面積為340,595.93平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物業類型</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>279,623.93</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,597.00</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>56,375.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>340,595.93</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權的年期分別於二零六四年四月十一日及二零六八年九月十九日屆滿，作商業及住宅用途。</p>	物業類型	建築面積 (平方米)	住宅	279,623.93	商業	4,597.00	停車位	56,375.00	總計	340,595.93	<p>該物業現時空置。</p>	<p>人民幣6,170,000,000元</p> <p>(人民幣 陸拾壹億柒仟萬圓)</p> <p>(貴集團應佔 99.823%權益： 人民幣6,159,079,100元)</p>
物業類型	建築面積 (平方米)												
住宅	279,623.93												
商業	4,597.00												
停車位	56,375.00												
總計	340,595.93												

附註：

- (1) 據 貴集團告知，該物業包括1,162個人防停車位。該等停車位均未獲授不動產所有權證書。人防停車位於戰爭時由公眾無償使用。由於 貴集團對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣160,000,000元。
- (2) 根據東莞市人民政府於二零一六年八月十日頒發的7份國有土地使用權證，該物業(總地盤面積2,043,912平方米)的土地使用權已歸屬東莞冠亞環崗湖商住區建造有限公司，作住宅及商業用途，土地使用年期為70年，詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(1994)451	一九九四年八月一日	商業、住宅	二零六四年四月十一日	54,000
(2003)53-1	二零零三年一月一日	商業、住宅	二零六八年九月十九日	164,905
(2003)54-1	二零零三年一月一日	商業、住宅	二零六八年九月十九日	355,887
(2003)55	二零零三年一月一日	商業、住宅	二零六八年九月十九日	248,331
(2003)56	二零零三年一月一日	商業、住宅	二零六八年九月十九日	658,165
(2003)57-1	二零零三年一月一日	商業、住宅	二零六八年九月十九日	78,036
(2003)57-2	二零零三年一月一日	商業、住宅	二零六八年九月十九日	484,588
總計				2,043,912

- (3) 根據東莞市住房和城鄉建設局頒發的多份建設工程竣工驗收證書，該物業現已竣工。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，該物業的多個單位(總建築面積258,974平方米)已按代價約人民幣5,574,000,000元(不包括增值稅)預售。在我們的估值過程中，我們已包括該等預售部分並將有關代價計入我們的估值中。
- (5) 根據編號為91441900618344155F的營業執照，東莞冠亞環崗湖商住區建造有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為49,510,000美元，有效經營期為一九九二年十月三十日至二零四二年十月二十九日止。

- (6) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據中國法律，國有土地使用權證及建設工程竣工驗收證書為有效、合法及可強制執行；
 - (b) 東莞冠亞環崗湖商住區建造有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
 - (c) 東莞冠亞環崗湖商住區建造有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (7) 戴德梁行廣州辦事處的高級經理Leo Li已於二零二一年三月二日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值										
I-15. 中華人民共和國 廣東省 佛山市 禪城區 科海路 漣岸花園1A、 1B、2A、2B期	<p>該物業包括於二零一六年落成的漣岸花園1A、1B、2A、2B期的未售住宅單位、商業單位及1,047個停車位。</p> <p>漣岸花園位於禪城區。其位於科海路以北。鄰近開發項目主要為住宅、配套設施及停車位，如翡翠公館、綠島湖濕地公園等。漣岸花園周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業的總建築面積為56,128平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物業類型</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>12,447</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>401</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>43,280</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>56,128</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權的年期分別於二零八三年三月三十日(作住宅用途)及二零五三年三月三十日(作商業用途)屆滿。</p>	物業類型	建築面積 (平方米)	住宅	12,447	商業	401	停車位	43,280	總計	56,128	住宅單位現時空置或業主佔用，而商業單位及停車位現時空置。	<p>人民幣311,000,000元 (人民幣 叁億壹仟壹佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣311,000,000元)</p>
物業類型	建築面積 (平方米)												
住宅	12,447												
商業	401												
停車位	43,280												
總計	56,128												

附註：

- (1) 據 貴集團告知，該物業包括184個人防停車位，均未獲授不動產所有權證書。由於 貴集團對該物業並無不受約束之權利且人防停車位於戰爭時由公眾無償使用，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣20,000,000元。

- (2) 根據日期為二零一三年十一月八日的國有土地使用權證，漣岸花園(包括總地盤面積74,857.72平方米)已獲授土地使用權，年期分別於二零八三年三月三十日(作住宅用途)及二零五三年三月三十日(作商業用途)屆滿。

據 貴集團告知，該物業建築面積約11,572.74平方米的部分受限於總代價為人民幣172,038,858元(不包括增值稅)的若干買賣協議。有關該物業該等部分的前述總代價已計入我們的估值中。

- (3) 根據佛山市禪城區國土城建和水務局頒發的5份建設工程竣工驗收備案表，建築工程的總建築面積為262,072.59平方米，現已竣工。

據 貴集團告知，該物業包括上文所述建設工程竣工驗收備案表所列的建築面積部分。

- (4) 根據日期為二零一七年六月十六日編號為9144060058472903XF 的營業執照，佛山市和記黃埔地產有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為港幣1,128,500,000元，有效經營期為二零一一年十一月十一日至二零六一年十一月十一日止。

- (5) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (b) 佛山市和記黃埔地產有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
- (c) 佛山市和記黃埔地產有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

- (6) 戴德梁行廣州辦事處的助理估值師Liam He已於二零二一年三月三日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值								
I-16. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 番禺區 沙溪大道381號 珊瑚灣畔部份	<p>該物業包括於二零零六年至二零一七年之間落成的珊瑚灣畔部份的未售住宅單位及995個停車位。</p> <p>該物業位於番禺區。其位於華南快速路以東。周邊樓盤主要為住宅樓宇，如綠茵島、星河灣、廣州奧林匹克花園等。該物業周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業的總建築面積為13,621平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物業類型</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>610</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>13,011</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>13,621</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權的年期為70年，於不同日期屆滿，作商業及住宅用途(土地使用權年期的詳情，請參閱附註(2))。</p>	物業類型	建築面積 (平方米)	住宅	610	停車位	13,011	總計	13,621	<p>該物業已竣工並持作出售。</p>	<p>人民幣178,000,000元</p> <p>(人民幣壹億柒仟捌佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣178,000,000元)</p>
物業類型	建築面積 (平方米)										
住宅	610										
停車位	13,011										
總計	13,621										

附註：

- (1) 據 貴集團告知，該物業包括201個人防停車位，均未獲授不動產所有權證書。人防停車位於戰爭時由公眾無償使用。由於 貴集團對該物業並無不受約束之權利且，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣40,000,000元。

- (2) 根據廣州市番禺區人民政府頒發的4份國有土地使用權證書，該物業(總地盤面積為13,722.66平方米)的土地使用權已歸屬和記黃埔地產(廣州番禺)有限公司，從不同日時起為期為70年，作商業及住宅用途，詳情如下：

證書編號	頒發日期	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2001) G04-001052	二零零一年八月二十九日	商業及住宅	二零七零年七月九日	228,829
(2001) G04-001175	二零零一年十月二十三日	商業及住宅	二零七零年七月九日	61,952
(2001) G04-001174	二零零一年十月二十三日	商業及住宅	二零七一年九月四日	33,024
(2001) G04-001311	二零零一年十二月六日	商業及住宅	二零七一年十二月四日	167,974

總計

491,779

- (3) 根據廣州市番禺區建設局頒發的14份建設工程竣工驗收備案表，建築工程的總建築面積為614,406.54平方米的建築工程已竣工。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，該物業的各個單位(總建築面積1,519.27平方米)已按代價約人民幣41,000,000元(不包括增值稅)預售。在我們的估值過程中，我們已包括該等預售部分並將有關代價計入我們的估值中。
- (5) 根據編號為914401017299232055的營業執照，和記黃埔地產(廣州番禺)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效經營期為二零零一年八月九日至二零三一年八月九日止。
- (6) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - 和記黃埔地產(廣州番禺)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
 - 和記黃埔地產(廣州番禺)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (7) 戴德梁行廣州辦事處的助理估值師Liam He已於二零二一年三月三日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值								
I-17. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 增城區 增城大道 逸翠莊園1期、 2期、3A期部份	<p>該物業包括於二零一二年至二零二零年落成的逸翠莊園1期、2期、3A期部份未售住宅單位及商業單位。</p> <p>該物業位於增城區。其位於增城大道以北。周邊樓盤主要為住宅樓宇，如碧桂園豪園、碧桂園嶺秀園、金地荔湖城等。該物業周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業的總建築面積為54,187平方米。</p>	<p>該物業已竣工並持作出售。</p>	<p>人民幣1,130,000,000元 (人民幣拾壹億叁仟萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣1,130,000,000元)</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>物業類型</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>52,690</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,497</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>54,187</td> </tr> </tbody> </table>	物業類型	建築面積 (平方米)	住宅	52,690	商業	1,497	總計	54,187		
物業類型	建築面積 (平方米)										
住宅	52,690										
商業	1,497										
總計	54,187										
	<p>該物業獲授的土地使用權的年期為70年，於不同日期屆滿，作住宅用途(土地使用權年期的詳情，請參閱附註(1))。</p>										

附註：

- (1) 根據增城市人民政府頒發的3份國有土地使用權證，該物業(總地盤面積592,809.93平方米)的土地使用權已歸屬和記黃埔地產(廣州增城)有限公司，從不同日期起為期70年作住宅用途，詳情如下：

證書編號	頒發日期	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2006) B0100374	二零零六年四月三十日	住宅	二零七六年四月二十六日	20,385.33
(2006) B0100375	二零零六年五月十九日	住宅	二零七五年十二月七日	59,638.00
(2005) B0100346	二零零五年十二月七日	住宅	二零七五年十二月六日	512,786.60
總計				592,809.93

- (2) 根據廣州市增城區住房和城鄉建設局頒發的4份預售許可證，該物業(總建築面積50,347.94平方米)的各部分已獲准預售。
- (3) 根據廣州市增城區建設局頒發的9份建設工程竣工驗收備案表，總建築面積為168,627.38平方米的建築工程已竣工。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，該物業的各個單位(總建築面積23,907.53平方米)已按代價約人民幣446,000,000元(不包括增值稅)預售。在我們的估值過程中，我們已包括該等預售部分並將有關代價計入我們的估值中。
- (5) 根據編號為91440183775677826J的營業執照，和記黃埔地產(廣州增城)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣98,000,000元，有效經營期為二零零五年七月十一日至二零三五年七月十一日止。
- (6) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - 和記黃埔地產(廣州增城)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
 - 和記黃埔地產(廣州增城)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (7) 戴德梁行廣州辦事處的助理估值師Liam He已於二零二一年三月二日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
I-18. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 黃埔區 金坑大道 御湖名邸1-3期 (1-5、9、 16及19-20區)	<p>該物業包括於二零二零年落成的御湖名邸1-3期的未售部份。</p> <p>該物業位於黃埔區。其位於金坑大道以北，周邊樓盤主要為住宅，如嶺南雅築、保利林語山莊、萬科城等。該物業周邊有公共汽車線路。</p> <p>總建築面積為40,839.82平方米。</p> <p>該物業所獲授土地使用權的年期為70年，分別於不同日期屆滿，作住宅用途及作商業用途。(土地使用權年期的詳情，請參閱附註(1))。</p>	<p>該物業已竣工及持作出售。</p>	<p>人民幣743,000,000元</p> <p>(人民幣 柒億肆仟叁佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔80%權益： 人民幣594,400,000元)</p>

附註：

- (1) 根據廣州市人民政府頒發的5份國有土地使用證，該物業的土地使用權(包括225,542.41平方米的總地盤面積)已歸屬廣州御湖房地產發展有限公司，從不同日期起為期70年作商業及住宅用途，詳情如下：

證書編號	頒發日期	土地用途	土地使用期限屆滿日期	建築面積 (平方米)
(2006) 660124	二零零六年三月二十四日	商業及住宅	二零六四年四月一日	66,571.00
(2006) 660125	二零零六年三月二十四日	住宅	二零六五年四月十三日	66,247.00
(2006) 660126	二零零六年三月二十四日	住宅	二零六五年四月十三日	26,666.70
(2019) 06860385	二零一九年九月九日	住宅	二零六五年四月十三日	43,705.65
(2019) 06860386	二零一九年九月九日	住宅	二零六五年四月十三日	22,352.06

總計 **225,542.41**

- (2) 根據多份建設工程竣工驗收備案表，該物業的建設工程已完成。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為25,431.94平方米的多個單位，已按不包括增值稅的代價約人民幣510,000,000元預售。在估值過程中，我們已將該等預售部分納入估值中並計入該代價。
- (4) 根據日期為二零一六年五月二十四日編號為91440101783766853W的營業執照，廣州御湖房地產發展有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣1,040,640,000元，有效經營期為二零零六年一月十三日至二零三六年一月十三日止。
- (5) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證有效、合法及可強制執行；
 - (b) 廣州御湖房地產發展有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
 - (c) 廣州御湖房地產發展有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權 及房屋所有權。
- (6) 戴德梁行廣州辦事處的助理估值師Liam He於二零二一年三月二日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值												
I-19. 中華人民共和國 南京市 建鄴區 怡康街 南京漣城1期、 2C期部份物業	<p>該物業包括於二零一五年至二零一七年之間落成的南京漣城1期、2C期的未售住宅單位、商業單位、辦公室單位、1,095個停車位。</p> <p>南京漣城位於建鄴區。位於怡康街9號。周邊樓盤主要為住宅、配套設施及停車位，如雍華府、艷陽居等。南京漣城周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業的總建築面積為37,526.16平方米，詳情如下：-</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物業類型</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,071.70</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,353.67</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>18,622.23</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>14,478.56</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>37,526.16</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業所獲授土地使用權的年期分別於二零八一年十二月二十九日(作住宅用途)及二零五一年十二月二十九日(作商業及辦公室用途)屆滿。</p>	物業類型	建築面積 (平方米)	住宅	1,071.70	商業	3,353.67	辦公室	18,622.23	停車位	14,478.56	總計	37,526.16	<p>該物業已落成，並持作出售。</p>	<p>人民幣772,000,000元 (人民幣 柒億柒仟貳佰萬圓整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣772,000,000元)</p>
物業類型	建築面積 (平方米)														
住宅	1,071.70														
商業	3,353.67														
辦公室	18,622.23														
停車位	14,478.56														
總計	37,526.16														

附註：

(1) 根據1,399份房屋所有權證書，該物業的業權(包括259,685.17平方米的總建築面積)已歸屬和記黃埔地產(南京)有限公司。

據 貴集團告知，該物業包括上述房屋所有權證書所載的部分建築面積。

- (2) 根據三份編號為NJGY(2012)03038、NJGY(2012)03039、NJGY(2012)04501的國有土地使用證，南京漣城總地盤面積為119,502.30平方米的土地使用權獲批授年期至二零八一年十二月二十九日(作住宅用途)及二零五一年十二月二十九日(作商業及辦公室用途)屆滿。
- (3) 據 貴集團告知，建築面積約16,070.78平方米的部分物業受限於多份買賣協議，總代價為人民幣370,340,997元。上述有關該等部分物業的總代價已計入我們的估值中。
- (4) 根據日期為二零二零年二月二十四日編號為913201005672216646的營業執照，和記黃埔地產(南京)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為港幣215,200,000元，有效經營期為二零一一年二月二十一日至二零六一年二月八日止。
- (5) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (b) 和記黃埔地產(南京)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (6) 戴德梁行南京辦事處高級經理Kevin Li於二零二一年三月四日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
I-20. 中華人民共和國 山東省 青島市 市北區 曉港二路53號 曉港名城1,2,3, 4,5,6,7,8期部份	該物業包括於二零一二年至二零一七年之間落成的曉港名城的未售住宅單位、商業單位、辦公室單位及1,115個停車位。未售出的部分屬於十三張房地產所有權證書。該等物業的未售部分的建築面積如下：-	該物業已落成及持作出售	人民幣1,441,000,000元 (人民幣 拾肆億肆仟壹佰萬圓) (貴集團應佔90%權益： 人民幣1,296,900,000元)

物業類型	建築面積 (平方米)
住宅	4,482.50
商業	33,929.68
辦公室	38,098.14
停車位	46,449.00

總計： 122,959.32

該物業的總建築面積為122,959.32平方米，

曉港名城位於市北區。其位於小港一路和小港二路兩側，周邊樓盤主要為住宅、商業及辦公室樓宇，如海逸景園、金茂灣、中聯自由港灣等。該物業周邊有公共汽車線路。

該物業所獲授土地使用權的年期分別於二零七九年七月二十二日至二零八二年十月十一日(作住宅用途)、於二零六零年四月十五日(作科學及教育用途)及於二零四九年七月二十二日至二零五二年十月十一日(作商業用途)屆滿。

附註：

- (1) 據 貴集團告知，該物業包括1,115個停車位。該等停車位均未獲授不動產所有權證書。由於 貴集團對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣281,000,000元。
- (2) 根據13份不動產權證書，該物業的部分業權(不包括停車位)(包括76,510.32平方米的建築面積)已歸屬和記黃埔地產(青島)有限公司。各份證書概的詳情述如下：-

地塊	證書編號	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
1#, 2#	(2014)153, 154, 261, 262, 263	二零一四年五月十四日至 二零一四年八月十一日	住宅、商業	5,378.10
3#	(2015)0015227	二零一五年六月九日	住宅	285.43
4#	(2015)0048861	二零一五年十二月七日	商業	1,696.23
5#	(2018)0016140	二零一八年三月十三日	住宅	4,803.52
5#	(2019)0002641	二零一九年一月十一日	商業	3,869.79
6#	(2016)0112812	二零一六年十二月二十七日	商業	5,743.09
6#	(2016)0112840	二零一六年九月二十八日	住宅	1,378.71
7#	(2018)0081387	二零一八年十一月七日	商業	38,354.90
8#	(2014)378	二零一四年十一月十八日	商業	15,000.55
總計				76,510.32

- (3) 根據曉港名城的國有土地使用證及土地使用權，該物業的土地使用權包括一幅地盤面積為266,143.00平方米的土地，獲批授年期於二零七九年七月二十二日至二零八二年十月十一日(作住宅用途)、於二零六零年四月十五日(作科學及教育用途)及於二零四九年七月二十二日至二零五二年十月十一日(作商業用途)屆滿。
- (4) 據 貴集團告知，部分建築面積約為22,062.24平方米的物業受限於一份總代價為人民幣341,912,582元的買賣協議。上述有關該等部分物業的總代價已計入我們的估值中。
- (5) 根據日期為二零一七年五月二十四日編號為91370200766739642N的營業執照，和記黃埔地產(青島)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為75,000,000美元，有效經營期為二零零四年十二月二十八日至二零五四年十二月二十八日止。
- (6) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及不動產所有權證書為有效、合法及可強制執行；及
- (b) 和記黃埔地產(青島)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (7) 戴德梁行青島辦事處的助理估值師Winnie Zhang及高級副董事Hanson Han於二零二一年三月三日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
I-21. 中華人民共和國 上海市 長寧區 黃金城道688弄 1-18號 御翠豪庭部份	<p>該物業包括於二零零八年落成的御翠豪庭的556個未售停車位。</p> <p>御翠豪庭位於黃金城道688弄。周邊樓盤主要為住宅、配套設施及停車位。御翠豪庭周邊有多條公共交通線路。</p> <p>該物業所獲授土地使用權的年期於二零六九年十二月七日(作住宅及停車位用途)屆滿。</p>	該物業已落成，並持作出售。	<p>人民幣122,000,000元</p> <p>(人民幣壹億貳仟貳佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣122,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據3份房屋所有權證書，該物業的業權(包括219,125.69平方米的總建築面積)已歸屬上海御翠豪庭置業有限公司。各份證書的詳情概述如下：-

證書編號	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
(2009)010706	二零零九年六月三十日	住宅、停車位	41,486.24
(2010)004482	二零一零年三月二十二日	住宅、停車位	3,244.66
(2010)004513	二零一零年三月二十二日	住宅、停車位	174,394.79
總計			219,125.69

據 貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證書所載的部分建築面積。

- (2) 根據日期為二零零三年二月十四日的編號(2001)010585的國有土地使用證，御翠豪庭總地盤面積為46,907平方米的土地使用權獲批授年期於二零六九年十二月七日(作住宅及停車位用途)屆滿。
- (3) 根據日期為二零一九年一月十八日編號為91310000733386529的營業執照，上海御翠豪庭置業有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為6,090,000美元，有效經營期為二零零一年十一月三十日至二零三一年十一月二十九日止。

- (4) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (b) 上海御翠豪庭置業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權 及房屋所有權。
- (5) 戴德梁行上海辦事處的高級經理Joyce Tao於二零二一年三月四日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值										
I-22. 中華人民共和國 上海市 靜安區 新開路668、688號 世紀盛蒼廣場	<p>該物業為24層高商業及辦公建築物，建於地盤面積14,528.00平方米的地塊上，已於二零一八年竣工。</p> <p>世紀盛蒼廣場位於靜安區。其位於新開路，周邊樓盤主要為商業物業、辦公室及停車位。世紀盛蒼廣場附近有公共汽車線路及地鐵線路。</p> <p>該物業的總建築面積為86,505.38平方米。詳情如下：-</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物業類型</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>18,058.41</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>50,290.00</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>18,156.97</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>86,505.38</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業所獲授土地使用權的年期於二零五八年十二月十八日(作商業及辦公室用途)屆滿。</p>	物業類型	建築面積 (平方米)	商業	18,058.41	辦公室	50,290.00	停車位	18,156.97	總計：	86,505.38	<p>於估值日期，該物業空置。</p>	<p>人民幣3,591,000,000元</p> <p>(人民幣叁拾伍億玖仟壹佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔60%權益： 人民幣2,154,600,000元)</p>
物業類型	建築面積 (平方米)												
商業	18,058.41												
辦公室	50,290.00												
停車位	18,156.97												
總計：	86,505.38												

附註：

- 根據日期為二零一九年十一月十八日編號為31001796851的不動產所有權證書，該物業地盤面積為14,528.00平方米的土地使用權，以及該物業的房屋所有權(包括86,505.38平方米的建築面積)已歸屬長和達盛地產(上海)有限公司，於二零五八年十二月十八日屆滿，作商業及辦公室用途。
- 根據日期為二零一九年十一月十五日編號為91310000607383650X的營業執照，長和達盛地產(上海)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣221,750,000元，有效經營期為二零零五年四月十八日至二零三五年四月十七日止。

- (3) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (b) 長和達盛地產(上海)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權 及房屋所有權。
- (4) 戴德梁行上海辦事處估值師Vessy Shen於二零二一年三月四日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
I-23. 中華人民共和國 上海 浦東新區 花木路1833弄 1-48號 御翠園8A部份	<p>該物業包括於二零零九年落成的御翠園8個未售停車位。</p> <p>御翠園位於花木鎮。其位於花木路以北。周邊開發項目主要為住宅、配套設施及停車位，如四季雅苑、九間堂別墅等。御翠園周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業的總建築面積為346.00平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權的年期於二零六八年十一月十二日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>該物業已竣工並持作出售。</p>	<p>人民幣2,052,000元</p> <p>(人民幣 貳佰零伍萬貳仟圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣2,052,000元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市住房保障和房屋管理局於二零一零年十二月八日頒發編號為(2010)090884的不動產權證書，該物業(地盤面積431,562.00平方米)的土地使用權及該物業(建築面積12,157.78平方米)的所有權已歸屬上海和聯房產開發有限公司，年期於二零六八年十一月十二日屆滿，作住宅用途。

據 貴集團告知，該物業包括上文所述不動產權證書所列的建築面積部分。

- (2) 根據日期為二零一零年三月三十一日編號為15000002201003310053的營業執照，上海和聯房產開發有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為74,700,000美元，有效經營期為一九九七年七月十八日至二零二七年七月十七日止。

- (3) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權初始登記為有效、合法及可強制執行；及

- (b) 上海和聯房產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

- (4) 戴德梁行上海辦事處的高級經理Joyce Tao已於二零二一年三月三日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值								
I-24. 中華人民共和國 上海市 浦東新區 周康路 御沁園第1、2、3 和5A期部份	<p>該物業包括於二零一二年至二零一五年之間落成的御沁園的未售住宅單位及64個停車位。</p> <p>御沁園位於周浦鎮。其位於繁榮路以南。周邊開發項目主要為住宅、配套設施及停車位，如明天華城、豐和雅苑等。御沁園周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業的總建築面積為5,846平方米。</p>	住宅單位及停車位現時空置。	<p>人民幣119,800,000元</p> <p>(人民幣壹億壹仟玖佰捌拾萬圓)</p> <p>(貴集團應佔85%權益： 人民幣101,830,000元)</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>物業類型</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>2,190</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>3,656</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>5,846</td> </tr> </tbody> </table>	物業類型	建築面積 (平方米)	住宅	2,190	停車位	3,656	總計：	5,846		
物業類型	建築面積 (平方米)										
住宅	2,190										
停車位	3,656										
總計：	5,846										
	<p>該物業獲授的土地使用權的年期於二零七四年八月三十日屆滿。</p>										

附註：

- (1) 根據5份房屋所有權證書，該物業(包括建築面積287,617.18平方米)已歸屬上海榮啟置業有限公司。各份證書的詳情概述如下：

證書編號	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
(2013) 241347	二零一三年十二月三十日	住宅	40,070.06
(2015) 214467	二零一五年五月十四日	住宅	66,254.23
(2015) 218459	二零一五年六月十日	住宅	31,317.30
(2015) 047504	二零一七年四月六日	住宅、商業	56,571.23
(2015) 240527	二零一五年十一月六日	停車位、住宅	93,404.36
		總計	287,617.18

- (2) 根據日期為二零二零年一月十七日編號為15000000202001170014的營業執照，上海榮啟置業有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣513,000,000元，有效經營期為二零零五年四月四日至二零二零年四月三日止。
- (3) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權初始登記為有效、合法及可強制執行；及
 - (b) 上海榮啟置業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (4) 戴德梁行上海辦事處的高級經理Joyce Tao已於二零二一年三月三日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
I-25. 中華人民共和國 上海市 青浦區 業前路1688號 瀧灣苑1、2期部分	該物業包括於二零一五年至二零一六年之間落成的瀧灣苑未售住宅單位。 瀧灣苑位於業前路1688號。周邊開發項目主要包括住宅、配套設施及停車位。瀧灣苑周邊有多條公共汽車線路。 該物業的總建築面積為14,715.67平方米。 該物業已獲授的土地使用權的年期於二零八二年七月三日屆滿，作住宅用途。	該物業已竣工並持作出售。	人民幣358,000,000元 (人民幣叁億伍仟捌佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 人民幣358,000,000元)

附註：

- (1) 根據5份房屋所有權證書，該物業(包括建築面積205,236.02平方米)的所有權已歸屬上海和新房產開發有限公司。各份證書的詳情概述如下：

證書編號	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
(2016)029222	二零一六年九月二十九日	住宅、停車位	53,306.81
(2017)022027	二零一七年八月十一日	住宅、停車位	86,401.18
(2017)022030	二零一七年八月十一日	住宅、停車位	16,574.92
(2017)022031	二零一七年八月十一日	住宅、停車位	365.73
(2016)016962	二零一六年六月二十日	住宅、停車位	48,857.38

總計 205,236.02

據 貴集團告知，該物業包括上文所述房屋所有權證書所列的建築面積部分。

- (2) 根據日期為二零一三年十一月十八日編號為(2013)017962、(2013)017964及(2013)017965的國有土地使用權證，瀧灣苑(包括總地盤面積144,483平方米)的土地使用權已獲授的年期於二零八二年七月三日屆滿，作住宅及停車位用途。

- (3) 據 貴集團告知，該物業建築面積約12,614.21平方米的部分受限於總代價為人民幣304,156,769元的若干買賣協議。有關該物業該等部分的前述總代價已計入我們的估值中。
- (4) 根據日期為二零二零年十二月七日編號為91310000590390159B的營業執照，上海和新房產開發有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為港幣135,000,000元，有效經營期為二零一二年二月十五日至二零八二年二月十四日止。
- (5) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (b) 上海和新房產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (6) 戴德梁行上海辦事處的估值師Vessy Shen已於二零二一年三月四日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
I-26. 中華人民共和國 上海市 青浦區 業輝路臻水岸苑 1、2期部分	<p>該物業包括於二零一五年至二零一六年之間竣工的臻水岸苑未售住宅單位及27個停車位。</p> <p>臻水岸苑位於業輝路199號。周邊開發項目主要為住宅、配套設施及停車位。臻水岸苑周邊有多條公共汽車線路。</p> <p>該物業擁有總建築面積為20,419.00平方米作住宅用途及27個停車位。</p> <p>該物業獲授的土地使用權的年期於二零八年六月十二日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>該物業已竣工並持作出售。</p>	<p>人民幣647,000,000元 (人民幣 陸億肆仟柒佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣647,000,000元)</p>

附註：

- 據 貴集團告知，該物業包括11個停車位，均未獲授不動產所有權證書。由於 貴集團對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣1,760,000元。
- 根據5份房屋所有權證書，該物業(包括總建築面積114,434.80平方米)的所有權已歸屬上海和趙房產開發有限公司。各份證書的詳情概述如下：

證書編號	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
(2018)000498	二零一八年一月五日	住宅、停車位	139.92
(2017)031055	二零一七年十二月八日	住宅、停車位	21,338.87
(2017)031064	二零一七年十二月八日	住宅、停車位	40,894.47
(2018)000500	二零一八年一月五日	住宅、停車位	6,673.50
(2017)022422	二零一七年八月十七日	住宅、停車位	45,388.04
總計			114,434.80

據 貴集團告知，該物業包括上文所述房屋所有權證書所列的建築面積部分。

- (3) 根據日期為二零一一年十月十日編號為(2011)011286及(2011)011287的國有土地使用權證，臻水岸苑(包括總地盤面積74,091平方米)的土地使用權已獲授的年期於二零一一年六月十二日屆滿，作住宅及停車場用途。
- (4) 據 貴集團告知，該物業建築面積約5,388.34平方米的部分受限於總代價為人民幣163,576,490元的若干買賣協議。有關該物業該等部分的前述總代價已計入我們的估值中。
- (5) 根據日期為二零二零年十一月十一日編號為91310000569572409W的營業執照，上海和趙房產開發有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣153,000,000元，有效經營期為二零一一年二月十六日至二零一一年二月十五日止。
- (6) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (b) 上海和趙房產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (7) 戴德梁行上海辦事處的估值師Vessy Shen已於二零二一年三月四日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
I-27. 中華人民共和國 上海市 浦東區 花木路1983號 四季雅苑部分	<p>該物業包括於二零零九年至二零一二年之間竣工的四季雅苑114個未售停車位。</p> <p>四季雅苑位於花木鎮。其位於花木路以北。周邊開發項目主要包括住宅、配套設施及停車位，如御翠園、九間堂等。四季雅苑周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業的總建築面積為5,891.00平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權的年期於二零六五年五月四日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業已竣工並持作出售。	無商業價值

附註：

- (1) 據 貴集團告知，該物業包括114個停車位，均未獲授不動產所有權證書。由於 貴集團對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣33,000,000元(人民幣叁仟叁佰萬圓)。
- (2) 根據日期為二零零六年四月二十一日的國有土地使用權證，四季雅苑第6期(包括總地盤面積246,491平方米)的土地使用權已獲授的年期於二零六五年五月四日屆滿，作住宅用途。
- (3) 根據日期為二零二一年一月二十九日編號為15000002202101290011的營業執照，上海雅匯房產開發有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為22,090,000美元，有效經營期為一九九四年十二月三十一日至二零三四年十二月三十日止。

- (4) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權初始登記為有效、合法及可強制執行；及
 - (b) 上海雅匯房產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (5) 戴德梁行上海辦事處的高級經理Joyce Tao已於二零二一年三月三日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值												
I-28. 中華人民共和國 上海市 嘉定區 瑞林路1280弄、 瑞林路800弄及 芳林路1357弄 湖畔名邸未售部份	<p>該物業包括於二零一五年至二零一八年之間竣工的湖畔名邸未售住宅單位、服務式公寓單位、商業單位及1,968個停車位。</p> <p>湖畔名邸位於瑞林路1280弄、瑞林路800弄及芳林路1357弄。周邊開發項目主要包括住宅、社區零售、配套設施及停車位。湖畔名邸周邊有多條公共汽車線路。</p> <p>該物業的總建築面積為137,648.45平方米，詳情如下：-</p>	<p>該物業已竣工並持作出售。</p>	<p>人民幣2,050,000,000元</p> <p>(人民幣 貳拾億伍仟萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣2,050,000,000元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>物業類型</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>32,643.68</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>8,162.80</td> </tr> <tr> <td>服務式公寓</td> <td>1,743.77</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>95,098.20</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>137,648.45</td> </tr> </tbody> </table>	物業類型	建築面積 (平方米)	住宅	32,643.68	商業	8,162.80	服務式公寓	1,743.77	停車位	95,098.20	總計	137,648.45		
物業類型	建築面積 (平方米)														
住宅	32,643.68														
商業	8,162.80														
服務式公寓	1,743.77														
停車位	95,098.20														
總計	137,648.45														
	<p>該物業獲授的土地使用權的年期分別於二零四九年十月十一日(作商業用途)、二零五九年十月十一日(作辦公室用途)及二零七九年十月十一日(作住宅用途)屆滿。</p>														

附註：

- (1) 根據5份房屋所有權證書，該物業(包括總建築面積561,419.99平方米)的部分業權已歸屬上海和雅房地產開發有限公司。各份證書的詳情概述如下：

證書編號	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
(2020)000609	二零二零年一月五日	零售、辦公室、住宅、停車位	123,101.32
(2019)029937	二零一九年七月二十六日	零售、辦公室、住宅、停車位	91,464.12
(2017)010456	二零一七年三月十日	零售、辦公室、住宅、停車位	155,404.22
(2017)010991	二零一七年三月十五日	零售、辦公室、住宅、停車位	89,266.06
(2018)025956	二零一八年七月九日	零售、辦公室、住宅、停車位	102,184.27
總計			561,419.99

據 貴集團告知，該物業包括上文所述房屋所有權證書所列的建築面積部分。

- (2) 根據日期為二零一零年二月二日編號為(2010)004634、(2010)004635及(2010)004632的國有土地使用權證，湖畔名邸(包括地盤面積211,620.70平方米)的土地使用權已獲授的年期分別於二零四九年十月十一日(作零售用途)、二零五九年十月十一日(作辦公室用途)及二零七九年十月十一日(作住宅用途)屆滿。
- (3) 據 貴集團告知，該物業建築面積約9,199.41平方米的部分受限於總代價為人民幣163,802,734元的若干買賣協議。有關該物業該等部分的前述總代價已計入我們的估值中。
- (4) 根據日期為二零一六年一月五日編號為91310114684043537H的營業執照，上海和雅房地產開發有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣700,000,000元，有效經營期為二零零九年一月二十日至二零七九年一月十九日止。
- (5) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；及
- (b) 上海和雅房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (6) 戴德梁行上海辦事處的估值師Vessy Shen已於二零二一年三月十六日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值																
I-29. 中華人民共和國 上海市 普陀區 曹楊路銅川路 交匯處、高逸尚城 A3、A4、A5和 A6地塊	<p>該物業包括於二零一四年至二零二一年落成建在高逸尚城A3、A4、A5和A6地塊之上的未售住宅單位、商業單位、辦公室單位、服務式公寓單位及3,618個停車位。</p> <p>該物業未售部分的建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物業類型</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>47,950</td> </tr> <tr> <td>服務式公寓</td> <td>29,954</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>214,400</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>113,124</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>175,897</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>3,299</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>584,624</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的總建築面積為584,624平方米。</p> <p>高逸尚城位於真如城市副中心。其位於曹楊路銅川路交匯處。周邊開發項目主要包括住宅、商業、辦公室、酒店、服務式公寓及停車位。高逸尚城周邊有公共汽車線路及地鐵線路。</p> <p>該物業獲授的土地使用權的年期分別於二零七七年一月八日(作住宅用途)、二零四七年一月八日(作商業用途)及二零五七年一月八日(作辦公室用途)屆滿。</p>	物業類型	建築面積 (平方米)	住宅	47,950	服務式公寓	29,954	商業	214,400	辦公室	113,124	停車位	175,897	會所	3,299	總計：	584,624	住宅單位及商業單位現時空置。停車位現時空置或由業主佔用。	<p>人民幣18,456,000,000元 (人民幣壹佰捌拾肆億伍仟陸佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔60%權益： 人民幣11,073,600,000元)</p>
物業類型	建築面積 (平方米)																		
住宅	47,950																		
服務式公寓	29,954																		
商業	214,400																		
辦公室	113,124																		
停車位	175,897																		
會所	3,299																		
總計：	584,624																		

附註：

- (1) 根據17份房屋所有權證書，該物業(包括總建築面積535,348.46平方米)的部分業權已歸屬上海長潤江和房地產發展有限公司。
- (2) 根據日期為二零一二年五月二十五日、二零一二年七月十八日、二零零九年四月十七日及二零一八年九月二十九日的國有土地使用權證，高逸尚城(包括總地盤面積176,854平方米)的土地使用權證已獲授的年期分別於二零七七年一月八日(作住宅用途)、二零四七年一月八日(作商業用途)及二零五七年一月八日(作辦公室用途)屆滿。
- (3) 根據日期為二零一八年九月七日編號為9131000066604072X4的營業執照，上海長潤江和房地產發展有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣4,250,000,000元，有效經營期為二零零七年十月十六日至二零七七年十月十五日止。
- (4) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (b) 上海長潤江和房地產發展有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (c) 高逸尚城A3、A5及A6地塊有多項按揭，最晚 / 遲一份屆滿日期於二零二五年十二月十七日。
- (5) 戴德梁行辦事處的高級經理Rick Sun已於二零二一年三月三日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
I-30. 中華人民共和國 深圳市 龍華區 觀湖街道與社區 博強路交匯處 懿花園部份)	<p>該物業包括於二零一三年落成的懿花園未售商業單位(總建築面積419.38平方米)及847個停車位。</p> <p>懿花園位於觀湖街道。周邊開發項目主要包括住宅、配套設施及停車位，如觀園、城建等。</p> <p>該物業獲授的土地使用權的年期於二零七七年十一月一日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>該物業已竣工並持作出售。</p>	<p>人民幣21,000,000元 (人民幣貳仟壹佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣21,000,000元)</p>

附註：

- 據 貴集團告知，該物業包括847個停車位，均未獲授不動產所有權證書。由於 貴集團對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣38,300,000元。
- 根據2份不動產權證書，該物業(地盤面積85,184.72平方米)土地使用權及該物業(建築面積419.38平方米)的部分所有權已歸屬和記黃埔地產(深圳)有限公司，年期為70年，於二零七七年十一月一日屆滿，作住宅用途。各份證書的詳情概述如下：

證書編號	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
5000675825	二零一五年七月二十九日	社區健康服務中心	67.14
5000675820	二零一五年七月二十九日	社區健康服務中心	352.24
總計			419.38

- 根據日期為二零一八年六月六日編號為91440300708408028E的營業執照，和記黃埔地產(深圳)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為6,000,000美元，有效經營期為一九九八年七月十三日至二零二八年七月十三日止。
- 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (b) 和記黃埔地產(深圳)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (5) 戴德梁行深圳辦事處的估值師Wenhao Mo已於二零二一年三月三日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
I-31. 中華人民共和國 深圳市 龍崗區 平湖街道辦 鳳凰大道108號 御峰園1A部份	<p>該物業包括於二零零九年落成的御峰園1A部份的未售商業單位(總建築面積698.08平方米)及1,014個停車位。</p> <p>御峰園位於深圳市龍崗區平湖街道。周邊開發項目主要包括住宅、配套設施及停車位。御峰園周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權的年期於二零七四年十二月二十一日屆滿，作住宅及商業用途。</p>	<p>該物業已竣工並持作出售。</p>	<p>人民幣17,000,000元 (人民幣壹仟柒佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 人民幣17,000,000元)</p>

附註：

- 據 貴集團告知，該物業包括1,014個停車位，均未獲授不動產所有權證書。由於 貴集團對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣45,000,000元。
- 根據2份房屋所有權證書，該物業(地盤面積223,696.31平方米)的土地使用權及該物業(包括建築面積698.08平方米)的部分所有權已歸屬深圳和記黃埔龍崗地產有限公司，年期為70年，於二零七四年十二月二十一日屆滿，作住宅及商業用途。各份證書的詳情概述如下：

證書編號	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
6000484824	二零一一年六月十日	社區健康服務中心	390.21
6000483468	二零一一年六月二日	商業用途	307.87
總計			698.08

- 根據日期為二零一八年六月二十一日編號為914403007716306097的營業執照，深圳和記黃埔龍崗地產有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣1,000,000元，有效經營期為二零零五年四月十九日至二零三五年四月十九日止。

- (4) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (b) 深圳和記黃埔龍崗地產有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (5) 戴德梁行深圳辦事處的估值師Wenhao Mo已於二零二一年三月三日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
I-32. 中華人民共和國 深圳市 福田區 蓮花街道福新社區 福中一路3011號 黃埔雅苑	該物業包括於二零零三年落成的1,334個未售停車位。 黃埔雅苑位於福中一路。周邊開發項目主要包括住宅樓宇、配套建築物及停車位。 該物業獲授的土地使用權的年期於二零六八年七月二十七日屆滿，作商業、會所及配套設施用途。	該物業已竣工並持作出售。	無商業價值

附註：

- (1) 據 貴集團告知，該物業包括1,334個停車位，均未獲授不動產所有權證書。由於 貴集團對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣193,000,000元(人民幣壹億玖仟叁佰萬圓)。
- (2) 根據日期為二零一八年六月六日編號為91440300708408028E的營業執照，和記黃埔地產(深圳)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為6,000,000美元，有效經營期為一九九八年七月十三日至二零二八年七月十三日止。
- (3) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (b) 和記黃埔地產(深圳)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (4) 戴德梁行深圳辦事處的估值師Wenhao Mo已於二零二一年三月三日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
I-33. 中華人民共和國 深圳市 福田區 中航路1號 中航廣場G/M 和H部分	<p>該物業包括一棟5層加地下商業大樓(總建築面積44,990.00平方米)及539個停車位。</p> <p>G/M和H部分位於中航路1號。其位於華強北商圈，周邊開發項目主要包括商業、辦公樓，如深圳世紀匯、茂業百貨等。G/M和H部分周邊有地鐵及公共汽車線路。</p> <p>該物業獲授的土地使用權的年期於二零四八年十一月三十日屆滿，作商業用途。</p>	<p>已悉數出租予一名租戶，月租金約為人民幣6,555,000元(不包括增值稅)，租約將於二零二九年十二月三十一日屆滿。</p>	<p>人民幣1,198,000,000元 (人民幣 拾壹億玖仟捌佰萬圓) (貴集團應佔50%權益： 人民幣599,000,000元)</p>

附註：

- 據 貴集團告知，該物業包括539個停車位，均未獲授不動產所有權證書。由於 貴集團對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣106,000,000元。
- 根據日期為二零一四年十二月二十六日的不動產權證書，該物業(總地盤面積13,722.65平方米)的土地使用權及該物業(建築面積約45,000平方米)的所有權已歸屬深圳市中航華城置業發展有限公司，年期為40年，於二零四八年十一月三十日屆滿，作商業用途。
- 根據日期為二零一九年十月十二日編號為914403006766987010的營業執照，深圳市中航華城商業發展有限公司已成立為有限責任公司。

- (4) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據中國法律，國有土地使用證有效、合法及可強制執行；及
 - (b) 深圳市中航華城商業發展有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及處置該物業土地使用權及房屋所有權。
- (5) 戴德梁行深圳辦事處的估值師Sabrina Zhao已於二零二一年三月二日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值										
I-34. 中華人民共和國 天津市 和平區 南京路181號 世紀都會商廈部份	<p>該物業為於二零一三年落成 的53層商業及辦公大樓及 1,165個停車位。</p> <p>該物業位於和平區。其位於 南京路以南。周邊開發項目 主要包括住宅及商業大樓， 如伊勢丹、津匯廣場等。該 物業周邊有公共汽車線路及 地鐵線路。</p> <p>該物業的總建築面積為 188,131.82平方米，詳情如 下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物業類型</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>72,968.41</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>76,483.69</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>38,679.72</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>188,131.82</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權的 年期分別於二零四四年十一 月三日(作商業及辦公室用 途)及二零七四年十一月三 日(作公寓用途)屆滿。</p>	物業類型	建築面積 (平方米)	辦公室	72,968.41	商業	76,483.69	停車位	38,679.72	總計	188,131.82	<p>於估值日期，該物業部 分出租與不同租戶，每 月租金總額約為人民幣 8,728,000元(不包括增 值稅)。</p> <p>該物業其餘部分為空 置。</p>	<p>人民幣3,013,000,000元 (人民幣 叁拾億壹仟叁佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣3,013,000,000元)</p>
物業類型	建築面積 (平方米)												
辦公室	72,968.41												
商業	76,483.69												
停車位	38,679.72												
總計	188,131.82												

附註：

- 根據441份房屋所有權證書，該物業(包括總建築面積188,131.82平方米)的部分所有權已歸屬和記黃埔地產(天津)有限公司。
- 根據日期為二零零五年十一月十一日的國有土地使用權證，該物業(包括總地盤面積19,617.10平方米)的土地使用權證已獲授的年期分別於二零四四年十一月三日(作商業及辦公室用途)及二零七四年十一月三日(作公寓用途)屆滿。

- (3) 根據編號為91120101773647834L的營業執照，和記黃埔地產(天津)有限公司已註冊成立為有限公司(中外合資企業)，註冊資本為47,500,000美元。
- (4) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (b) 和記黃埔地產(天津)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (5) 戴德梁行天津辦事處經理Jessie Li已於二零二一年三月四日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
I-35. 中華人民共和國 武漢市 蔡甸區 後官湖知音大道 北段 觀湖園1A、1B 和2A部份	<p>該物業包括於二零一四年至二零一九年之間落成的未售住宅單位。</p> <p>該物業位於蔡甸區。其位於知音湖大道以西。周邊開發項目主要為住宅及商業樓宇，如凱德·知音的湖等。該物業周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業的總建築面積為8,029.08平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權的年期分別自二零零九年十一月十日至二零四九年十一月十日及自二零一六年十二月十六日至二零五六年十二月十五日為期40年(作商業及酒店用途)，以及自二零零九年十一月十日至二零七九年十一月十日及自二零一六年十二月十六日至二零八六年十二月十五日為期70年(作住宅用途)。</p>	該物業現時空置。	<p>人民幣100,000,000元 (人民幣壹億圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣100,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據武漢市蔡甸區國土資源管理局(「甲方」)與和記黃埔地產(武漢蔡甸)有限公司(「乙方」)訂立之第(2007)47號國有土地使用權出讓合同及其補充協議，一幅總地盤面積為773,899平方米之地塊(地塊編號：第2007-5號)已訂約出讓予乙方，自土地證書發出之日起計，年期分別為40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)，詳情如下：

土地用途	地盤面積 (平方米)	容積率	規劃建築面積 (平方米)	建築規約(外牆裝修)
商業、酒店、住宅	773,899	不超過1.97	1,524,581.03	B段：二零一零年八月三十一日 A,C,D段：二零一三年十二月三十一日
總計	773,899		1,524,581.03	

根據武漢市蔡甸區國土資源管理局(「甲方」)與和記黃埔地產(武漢蔡甸)有限公司(「乙方」)於二零一二年十二月三十一日訂立的第2012-00107號國有土地使用權出讓合同，一幅總地盤面積為14,046平方米的E號地塊已訂約出讓予乙方，自土地證書發出之日起計，土地使用年期為70年(作住宅用途)，詳情如下：

土地用途	地塊編號	地盤面積 (平方米)	容積率	規劃建築面積 (平方米)	建築規約(竣工日期)
住宅	2012-19	14,046	不超過1.1	15,450.6	二零一七年七月一日
總計		14,046		15,450.6	

- (2) 根據武漢市蔡甸區人民政府發出的2份國有土地使用證，該物業(總地盤面積為649,836.00平方米)的土地使用權已歸屬和記黃埔地產(武漢蔡甸)有限公司，作住宅用途的土地使用年期為70年，商業及酒店用途的土地使用期為40年，詳情如下：

證書編號	頒發日期	土地用途	地塊編號	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2009) 3512	二零零九年十一月十日	商業 住宅	K0214457	商業：二零四九年十一月十日 住宅：二零七九年十一月十日	74,737
(2016) 0013415	二零一六年十二月十六日	商業 住宅 酒店	420114 001043 GB1000 6W00000000	商業：二零五六年十二月十五日 住宅：二零八六年十二月十五日 酒店：二零五六年十二月十五日	575,099
總計					649,836

- (3) 根據武漢市蔡甸區城鄉建設局於二零一二年至二零一九年頒發的33份建設工程竣工驗收證書。該物業(總建築面積83,896.15平方米)已竣工。
- (4) 根據武漢市住房保障和房屋管理局頒發的3份商品房預售許可證，建築工程(總建築面積123,859.48平方米)獲准進行預售，詳情如下：

許可證編號	頒發日期	位置 / 部份	建築面積 (平方米)
(2012)146	二零一二年五月二日	1部份(D13-D21、H1、T9-T13)	55,706.07
(2018)529	二零一八年九月二十五日	2A部份(2A7-2A14、2A21-2A29、2A37-2A39)	32,206.05
(2018)767	二零一八年十一月三十日	2A部份(2A1-2A6、2A15-2A20、2A30-2A36、2A40、2A41)	35,947.36
總計			123,859.48

- (5) 根據武漢市蔡甸區不動產登記局的8份房屋所有權證書，該物業(包括總建築面積1,685.66平方米)的部分所有權已歸屬和記黃埔地產(武漢蔡甸)有限公司，詳情概述如下：

證書編號	頒發日期	土地用途	土地使用年期	建築面積 (平方米)	地盤
(2016) 0001023	二零一六年 八月三十日	住宅	70年，直至二零七九年 十一月十日	159.19	H1-5-301
(2016) 0001024	二零一六年 八月三十日	住宅	70年，直至二零七九年 十一月十日	190.39	H1-5-302
(2016) 0000836	二零一六年 八月三十日	住宅	70年，直至二零七九年 十一月十日	395.26	D21-1
(2016) 0000837	二零一六年 八月三十日	住宅	70年，直至二零七九年 十一月十日	395.26	D21-2
(2020) 0009036	二零二零年 六月八日	住宅	70年，直至二零八六年 十二月十五日	137.94	2A-9-11
(2020) 0009035	二零二零年 六月八日	住宅	70年，直至二零八六年 十二月十五日	142.53	2A-9-12
(2020) 0009389	二零二零年 六月八日	住宅	70年，直至二零八六年 十二月十五日	142.50	2A-40-12
(2020) 0009590	二零二零年 六月八日	住宅	70年，直至二零八六年 十二月十五日	122.59	2A-41-1

總計

1,685.66

- (6) 根據編號為9142010066679509XG的營業執照，和記黃埔地產(武漢蔡甸)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為309,300,000美元，有效經營期為二零零七年十一月二十一日至二零三七年十一月二十一日止。
- (7) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及建設工程竣工驗收證明為有效、合法及可強制執行；
 - 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算；
 - 和記黃埔地產(武漢蔡甸)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
 - 和記黃埔地產(武漢蔡甸)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，前提是該物業的任何部分並無被抵押。
- (8) 戴德梁行武漢辦事處的助理經理Fiona Hang已於二零二一年三月四日視察該物業。

估值報告

於二零二一年
二月二十八日
現況下之市值

物業	說明及年期	估用詳情										
I-36. 中華人民共和國 湖北省武漢市 江漢區 江漢路187號及 江漢四路33號 都會軒部分及 世紀都會商場	<p>該物業包括於二零一六年落成的都會軒及世紀都會商場的未售住宅單位、商業單位及1,115個停車位。</p> <p>該物業位於江漢區。其位於江漢大道與江漢路的交匯處。周邊開發項目主要為住宅及商業大樓，如大潤發等。該物業周邊有公共汽車線路及地鐵。</p> <p>該物業的總建築面積為176,114.80平方米。建築面積的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物業類型</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,194.06</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>120,958.70</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>53,962.04</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>176,114.80</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權的年期分別於二零八三年五月二十七日(作住宅用途)及二零五三年五月二十七日(作商業用途)屆滿。</p>	物業類型	建築面積 (平方米)	住宅	1,194.06	商業	120,958.70	停車位	53,962.04	總計	176,114.80	<p>於估值日期，住宅單位已竣工並持作出售。</p> <p>該部分商業單位已出租與不同租戶，每月租金約為人民幣6,640,000元(不包括增值稅)。餘下部分商業單位空置。</p> <p>停車位現時空置或臨時停放。</p> <p>人民幣2,184,000,000元 (人民幣 貳拾壹億捌仟肆佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣2,184,000,000元)</p>
物業類型	建築面積 (平方米)											
住宅	1,194.06											
商業	120,958.70											
停車位	53,962.04											
總計	176,114.80											

附註：

- (1) 據 貴集團告知，該物業包括1,115個停車位，均未獲授不動產所有權證書。由於 貴集團對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣289,000,000元。
- (2) 根據608份不動產所有權證書，該物業(包括總建築面積122,152.76平方米)的部分業權已歸屬武漢世紀都會商場有限公司。

據 貴集團告知，該物業包括上文所述不動產所有權證書所列的建築面積部分。
- (3) 根據日期為二零一三年六月二十五日的第(2013)148號的國有土地使用權證，該物業(總地盤面積35,271.22平方米)的土地使用權獲授的年期分別於二零八三年五月二十七日(作住宅用途)及二零五三年五月二十七日(作商業用途)屆滿。
- (4) 根據日期為二零一八年八月八日編號為91420100778181607T的營業執照，武漢世紀都會商場有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為144,400,000美元，有效經營期為二零零五年十月八日至二零三五年十月七日止。
- (5) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (b) 武漢世紀都會商場有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (6) 戴德梁行武漢辦事處的高級經理Faye Huang已於二零二一年三月二日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值										
I-37. 中華人民共和國 湖北省武漢市 江漢區 黃陂街139號 世紀江尚部分	<p>該物業包括於二零一四年至二零一六年之間落成的世紀江尚未售辦公室單位、商業單位及2,871個停車位。</p> <p>該物業位於江漢區。其位於黃陂街。周邊開發項目主要為住宅及商業大樓，如中央榮御等。該物業周邊有公共汽車線路及地鐵。</p> <p>該物業為166,880.89平方米。建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>32,209.13</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>38,962.76</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>95,709.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>166,880.89</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授的土地使用權的年期於二零五二年十二月二十三日屆滿，作商業及辦公室用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	辦公室	32,209.13	商業	38,962.76	停車場	95,709.00	總計	166,880.89	<p>該物業已竣工並持作出售。</p>	<p>人民幣2,087,000,000元 (人民幣 貳拾億捌仟柒佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣2,087,000,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
辦公室	32,209.13												
商業	38,962.76												
停車場	95,709.00												
總計	166,880.89												

附註：

- (1) 據 貴集團告知，該物業包括2,871個停車位，均未獲授不動產所有權證書。由於 貴集團對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣744,000,000元。

- (2) 根據267份不動產所有權證書，該物業(包括總建築面積71,171.89平方米)的部分業權已歸屬和記黃埔地產(武漢江漢南)有限公司。

據 貴集團告知，該物業包括上文所述不動產所有權證書所列的建築面積部分。

- (3) 根據日期為二零一三年一月三十一日的第(2013)26號的國有土地使用權證，該物業(總地盤面積110,618.51平方米)的土地使用權獲授的年期分別於二零八二年十二月二十三日(作住宅用途)及二零五二年十二月二十三日(作商業用途)屆滿。

- (4) 根據 貴集團提供的資料，該物業的多個單位(總建築面積4,559.21平方米)已按代價約人民幣125,000,000元(不包括增值稅)預售。在我們的估值過程中，我們已包括該等預售部分並將有關代價計入我們的估值中。

- (5) 根據日期為二零一八年八月八日編號為91420100778181623G的營業執照，和記黃埔地產(武漢江漢南)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為178,700,000美元，有效經營期為二零零五年十月八日至二零三五年十月七日止。

- (6) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；及
- (b) 和記黃埔地產(武漢江漢南)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

- (7) 戴德梁行武漢辦事處的高級經理Faye Huang已於二零二一年三月三日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值												
I-38. 中華人民共和國 西安市 高新區 丈八二路 逸翠園1期、2期、 3期、4期部分	<p>該物業包括逸翠園1至4期未售住宅、公寓、商業部分及3,140個停車位。</p> <p>該物業的總建築面積為145,302.16平方米。根據 貴集團提供的資料，該物業部分的建築面積詳情如下：</p>	<p>該物業已竣工並持作出售。</p>	<p>人民幣957,000,000元</p> <p>(人民幣 玖億伍仟柒佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣957,000,000元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>物業類型</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>3,169.13</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>32,448.36</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>70.90</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>109,613.77</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>145,302.16</td> </tr> </tbody> </table>	物業類型	建築面積 (平方米)	住宅	3,169.13	商業	32,448.36	公寓	70.90	停車場	109,613.77	總計	145,302.16		
物業類型	建築面積 (平方米)														
住宅	3,169.13														
商業	32,448.36														
公寓	70.90														
停車場	109,613.77														
總計	145,302.16														
	<p>逸翠園位於高新區，屬於高新區的行政區域。其位於錦業二路以北、丈八路以東。周邊開發項目包括住宅、公共基礎設施及停車位，如紫薇田園都市、文化廣場、西安高新第一中學。逸翠園周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業獲授的土地使用權的年期分別於二零七四年十二月十六日及二零八二年五月二十日(作住宅用途)及二零五四年十二月十六日(作綜合利用用途)屆滿。</p>														

附註：

- (1) 據 貴集團告知，該物業包括880個人防停車位，均未獲授不動產所有權證書。人防停車位於戰爭時由公眾無償使用。由於 貴集團對該物業並無不受約束之權利且，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣88,000,000元。
- (2) 根據多份房屋所有權證書，該物業(包括總建築面積145,302.16平方米)的所有權已歸屬和記黃埔地產(西安)有限公司。
- (3) 根據西安市國土資源局高新技術產業開發區分局發出的國有土地使用證，該物業(總地盤面積為480,934.10平方米)的土地使用權已歸屬和記黃埔地產(西安)有限公司。詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2005)84051	二零零五年八月二十四日	住宅	二零七四年十二月十六日	98,359.30
(2005)84053	二零零五年八月二十四日	綜合	二零五四年十二月十六日	100,155.00
(2005)77115	二零零五年八月二十四日	綜合	二零五四年十二月十六日	61,843.60
(2007)40656	二零零七年八月二十二日	綜合	二零五四年十二月十六日	39,296.60
(2007)40657	二零零七年八月二十二日	住宅	二零七四年十二月十六日	38,945.30
(2012)36086	二零一二年六月二十一日	住宅	二零八二年五月二十日	142,334.30
總計				480,934.10

- (4) 據 貴集團告知，建築面積約1,090.94平方米的部分物業受限於多份買賣協議，總代價約為人民幣31,200,000元。上述有關該等部分物業的總代價已包括在我們的估值中。
- (5) 根據日期為二零二零年七月二日編號為91610131757838171W的營業執照，和記黃埔地產(西安)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為22,000,000美元，有效經營期為二零零四年十二月十五日至今二零五四年十二月十四日止。
- (6) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及西安不動產所有權列表為有效、合法及可強制執行；及
 - (b) 和記黃埔地產(西安)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (7) 戴德梁行西安辦事處的估值師Jeremy Chang已於二零二一年三月十一日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
I-39. 中華人民共和國 珠海市 香洲區 唐家灣金唐路 333號 海怡灣畔部份	<p>該物業包括於二零零五年落成的海怡灣畔的236個人防停車位。</p> <p>該物業位於金唐路。周邊開發項目主要為住宅、配套設施及停車位，如海悅居、華發蔚藍堡、遠大美域新城等。海怡灣畔有公共汽車線路。</p> <p>該物業獲授的土地使用權的年期於二零四八年十二月五日屆滿，作商業及住宅用途。</p>	停車位獲發牌按月及按小時計費。	無商業價值

附註：

- (1) 據 貴集團告知，該物業包括236個停車位。該等停車位均未獲授不動產所有權證書。人防停車位於戰爭時由公眾無償使用。由於 貴集團對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣36,000,000元(人民幣叁仟陸佰萬圓)。
- (2) 根據日期為二零零零年六月一日的不動產所有權證書，海怡灣畔(包括總地盤面積445,671.50平方米)獲授的土地使用權的年期於二零四八年十二月五日屆滿，作商業及住宅用途。
- (3) 根據向和記黃埔地產(珠海)有限公司發出的五份建設工程竣工驗收證書(第2002-121F號、第2002-122F1號、第2002-122F2號、第2004-2-100F號及第2005-2-145F號)，項目(921,242.00平方米)的建設工程已竣工並通過驗收。
- (4) 根據日期為二零一九年八月十三日編號為91440400618259364U的營業執照，和記黃埔地產(珠海)有限公司已成立為有限責任公司。

- (5) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 該物業的不動產權證書為有效、合法及可強制執行；及
 - (b) 該物業不受任何按揭、擔保、債務或其他第三方權利所規限。
- (6) 戴德梁行廣州辦事處的助理經理Aileen Zhang已於二零二一年三月五日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值								
I-40. 中華人民共和國 中山市 五桂山區 長命水大街36號 瀧珀部份	<p>該物業包括於二零二零年落成的瀧珀的未售住宅及商業單位。</p> <p>該物業位於城桂公路以西。周邊開發項目主要為住宅及教學樓，如雅居樂長堤半島、碧桂園秀麗湖、廣東醫藥大學中山校區等。該物業周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業的總建築面積為43,243平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>40,929</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,314</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>43,243</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權的年期於二零八年七月十四日屆滿，作商業及住宅用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	40,929	商業	2,314	總計	43,243	<p>該物業現時空置。</p>	<p>人民幣1,090,000,000元</p> <p>(人民幣拾億玖仟萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣1,090,000,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	40,929										
商業	2,314										
總計	43,243										

附註：

- 根據中山市國土資源局頒發日期為二零一六年八月十日編號為(2016)0123805的不動產證書，該物業(地盤面積104,215平方米)的土地使用權已歸屬中山翠麗湖和記黃埔地產有限公司，作住宅及商業用途，土地使用年期為70年。
- 根據中山市住房和城鄉建設局頒發日期為二零二零年七月十日的建設工程竣工驗收證書，該物業已竣工。

- (3) 根據 貴集團提供的資料，該物業多各個單位(總建築面積21,349.86平方米)已按代價約人民幣553,000,000元(不包括增值稅)預售。在我們的估值過程中，我們已包括該等預售部分並將有關代價計入我們的估值中。
- (4) 根據編號為91442000568284712D的營業執照，中山翠麗湖和記黃埔地產有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣300,000,000元，有效經營期為二零一一年一月二十七日至二零六一年一月二十七日止。
- (5) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 不動產權證書為有效、合法及可強制執行；
 - (b) 中山翠麗湖和記黃埔地產有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
 - (c) 中山翠麗湖和記黃埔地產有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (6) 戴德梁行廣州辦事處的助理經理Aileen Zhang已於二零二一年三月五日視察該物業。

估值報告

第二類 – 在中國持作投資的已竣工物業

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
II-1. 中華人民共和國 北京 西城區 阜外大街萬明園 小區5號樓 萬通新世界廣場 A座第九層A901 至A912室	<p>該物業包括名為萬通新世界廣場的辦公 / 商業綜合大樓中一座20層辦公大樓(A座)第九層整層。該項目於一九九六年落成。</p> <p>該物業位於西城區。其位於阜成門外大街與西二環路交界處西南側。周邊開發項目主要為商業、辦公室及住宅樓宇。</p> <p>該物業的總建築面積為1,441.60平方米。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權的年期自一九九三年十一月三日至二零四三年十一月二日止，作辦公室用途。</p>	<p>該物業現時空置。</p>	<p>人民幣32,000,000元 (人民幣叁仟貳佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 人民幣32,000,000元)</p>

附註：

- 根據編號為0027334至0027341及0027343至0027346的12份不動產所有權證書，該物業(總建築面積1,441.60平方米)的土地使用權及房屋所有權已歸屬家利曉港物業管理(青島)有限公司，作辦公室用途。
- 根據12份不動產所有權證書，該物業已獲授的土地使用權的年期自一九九三年十一月三日至二零四三年十一月二日止，作辦公室用途。
- 根據編號為913702007137571509的營業執照，家利曉港物業管理(青島)有限公司已註冊成立為有限公司，註冊資本為1,500,000美元，經營期自一九九九年十月九日起計。
- 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (b) 家利曉港物業管理(青島)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
 - (c) 家利曉港物業管理(青島)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (5) 戴德梁行北京辦事處的高級估值師Melody Chen已於二零二一年三月五日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
II-2. 中華人民共和國 四川省 成都市 青羊區 文武路42號 新時代廣場 22樓4、5、6及7室	<p>該物業包括於一九九六年落成的一座28層辦公大樓22層的4個辦公室單位。</p> <p>該物業位於新時代廣場28層辦公大樓22層。其位於新華街與北打銅街交匯處東南方。周邊開發項目主要為商業、辦公室及住宅樓宇。</p> <p>該物業的總建築面積為382.93平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權的年期於二零四五年十月三十日屆滿，作辦公室用途。</p>	<p>該物業現時空置。</p>	<p>人民幣2,200,000元 (人民幣貳佰貳拾萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣2,200,000元)</p>

附註：

- (1) 根據編號為4965417的房屋所有權證書，該物業(建築面積382.93平方米)的範圍所有權已歸屬家利曉港物業管理(青島)有限公司，作辦公室用途。
- (2) 根據成都市人民政府於二零一六年九月七日頒發編號為(2016) 19881的國有土地使用權證書，該物業(建築面積54.39平方米)的土地使用權已歸屬家利曉港物業管理(青島)有限公司，年期於二零四五年十月三十日屆滿，作綜合用途。
- (3) 根據編號為913702007137571509的營業執照，家利曉港物業管理(青島)有限公司已註冊成立為有限責任公司，註冊資本為1,500,000美元，經營期自一九九九年十月九日起計。
- (4) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；

- (b) 家利曉港物業管理(青島)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
 - (c) 家利曉港物業管理(青島)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (5) 戴德梁行成都辦事處的高級估值師Hannah Wei已於二零二一年三月四日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
II-3. 中華人民共和國 四川省 成都市 青羊區 提督街88號 四川建行大廈 26層2603-2604室	<p>該物業位於一幢32層高辦公大樓第26層的辦公室單位，該大樓建於一九九八年落成的6層商業平台及4層地庫之上。</p> <p>該物業位於青羊區。其位於提督街與西溝頭巷交界處西南面。周邊開發項目主要為商業、辦公室及住宅樓宇。</p> <p>該物業的總建築面積為425.37平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權的年期於二零四四年五月二十二日屆滿，作其他商業服務(辦公室)用途。</p>	<p>該物業現時空置。</p>	<p>人民幣3,500,000元 (人民幣叁佰伍拾萬圓) (貴集團應佔100%權益： 人民幣3,500,000元)</p>

附註：

- (1) 根據編號為2530900的房屋所有權證書，該物業(建築面積425.37平方米)的房屋所有權已歸屬榮德利有限公司，作辦公室用途。
- (2) 根據成都市人民政府於二零一零年十二月三十一日頒發編號為(2010) 1057的國有土地使用權證，該物業(地盤面積22.43平方米)的土地使用權已歸屬榮德利有限公司。該物業獲授的土地使用權的年期於二零四四年五月二十二日屆滿，作商業(辦公室)用途。
- (3) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (b) 榮德利有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
 - (c) 榮德利有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

(4) 根據提供予我們的資料，業權狀況及主要批文及許可證批出情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

(5) 戴德梁行成都辦事處的高級估值師Hannah Wei已於二零二一年三月四日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
II-4. 中華人民共和國 廣東省 東莞市 厚街鎮 大徑區 湖景大道 海逸豪庭商業 中心之部份	<p>海逸豪庭商業中心C期為於二零零五年落成的單層商業大樓。</p> <p>該物業位於厚街鎮。其位於湖景路以西及橫崗水庫以東。周邊開發項目主要為住宅及商業大樓，如湖景一號、豐泰觀山花園等。該物業周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業包括9個商業單位，總建築面積為829.50平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權的年期自一九九四年四月十二日至二零六四年四月十一日止為70年，作商業及住宅用途。</p>	<p>該物業部分(總建築面積232平方米)已出租，其餘部分則空置。</p> <p>每月所產生之總租金收入約為人民幣7,300元</p>	<p>人民幣6,400,000元 (人民幣陸佰肆拾萬圓)</p> <p>(貴集團應佔99.823%權益：人民幣6,388,672元)</p>

附註：

- 根據日期為一九九四年八月六日編號為(1994) 453的國有土地使用權證，海逸豪庭商業中心C期(包括地盤面積41,500平方米)的土地使用權已歸屬東莞冠亞環崗湖商住區建造有限公司，年期自一九九四年四月十二日至二零六四年四月十一日止為70年，作商業及住宅用途。
- 根據東莞住建局於二零零五年十月九日頒發編號為44190020050713的建設工程竣工驗收證書，位於厚街鎮海逸豪庭的該物業的建設工程(包括總建築面積829.50平方米)獲准竣工。
- 根據編號為91441900618344155F的營業執照，東莞冠亞環崗湖商住區建造有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為49,510,000美元。

- (4) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (b) 東莞冠亞環崗湖商住區建造有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
 - (c) 東莞冠亞環崗湖商住區建造有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (5) 戴德梁行廣州辦事處的高級經理Leo Li已於二零二一年三月二日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值								
II-5. 中華人民共和國 上海市 靜安區 南京西路1038 梅龍鎮廣場	<p>梅龍鎮廣場包括一幅面積11,671.40平方米的島嶼地塊。</p> <p>梅龍鎮廣場為一幢建於多層商業平台及地庫之上的多層辦公大樓。該項目於一九九八年竣工。</p> <p>該物業位於靜安區。其位於南京西路。周邊開發項目主要為辦公室及商業大樓，如恒隆廣場、中信泰富廣場等。該物業周邊有公共汽車線路及地鐵2號線。</p> <p>該物業的建築面積為119,713.96平方米及有317個停車位，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物業類型</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>37,298.74</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>69,949.78</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>12,465.44</td> </tr> </tbody> </table> <p>總計 119,713.96</p> <p>梅龍鎮廣場以合作經營方式經營，自一九九四年八月四日起計為期30年。我們對該物業的估值乃按該物業已獲授不少於該合作企業經營期的土地使用權計算。</p>	物業類型	建築面積 (平方米)	辦公室	37,298.74	商業	69,949.78	停車位	12,465.44	<p>該物業已出租。該物業收取的每月租金收入約為人民幣23,700,000元。</p>	<p>人民幣1,170,000,000元 (人民幣拾壹億柒仟萬圓)</p> <p>(貴集團應佔60%權益： 人民幣702,000,000元)</p>
物業類型	建築面積 (平方米)										
辦公室	37,298.74										
商業	69,949.78										
停車位	12,465.44										

附註：

- (1) 根據上海不動產所有權證書，梅龍鎮廣場部份所有權(建築面積119,713.96平方米)已歸屬上海梅龍鎮廣場有限公司。
- (2) 根據編號為310000400090441的營業執照，上海梅龍鎮廣場有限公司已註冊成立為中外合作經營企業，註冊資本為40,000,000美元，經營期為一九九四年八月四日至二零二四年八月三日。
- (3) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 上海梅龍鎮廣場有限公司有權自由佔用、出租及使用該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (4) 戴德梁行上海辦事處的高級經理Joyce Tao已於二零二一年三月十九日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
II-6. 中華人民共和國 深圳市 福田區 深南大道3018號 世紀匯商業用地 部份	<p>世紀匯為建在一幅地盤面積17,105.30平方米的地塊之上的綜合開發項目，於二零一二年落成。</p> <p>該物業位於福田區。其位於深南中路以北。周邊開發項目主要為辦公樓，如深圳中航城格蘭雲天酒店、國際科技大廈等。該物業周邊有公共汽車線路及地鐵。</p> <p>該物業包括發展項目的購物商場部分，總建築面積為52,762.66平方米，其中地上為46,461.95平方米，地下為6,300.71平方米。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權的年期自一九九三年十二月二十九日起計為50年。</p>	<p>該物業已出租。該物業收取的每月租金收入約為人民幣5,500,000元。</p>	<p>人民幣1,300,000,000元 (人民幣拾叁億圓)</p> <p>(貴集團應佔80%權益： 人民幣1,040,000,000元)</p>

附註：

- 根據房屋所有權證，該物業(包括建築面積52,763平方米(撇除已售部分後))的部分所有權已歸屬深圳世紀匯商場有限公司。
- 根據日期為二零零五年一月八日的國有土地使用權證，該物業(總地盤面積17,105.30平方米)的土地使用權獲授的年期於二零四三年十二月二十八日屆滿，作綜合用途。
- 根據編號為914403007576060478的營業執照，深圳世紀匯商場有限公司已成立為有限責任公司。
- 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (b) 深圳世紀匯商場有限公司為該物業的唯一合法土地使用使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
 - (c) 深圳世紀匯商場有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (5) 戴德梁行深圳辦事處的估值師Sabrina Zhao已於二零二一年二月二十八日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
II-7. 中華人民共和國 深圳市 福田區 蓮花街道福新社區 福中一路3011號 黃埔雅苑會所及 商業購物中心	<p>該物業包括二零零三年落成的黃埔雅苑一期及二期的會所及商業購物中心。</p> <p>該物業位於福田區。其位於深南路以北。周邊開發項目主要包括住宅及商業樓宇，如雅頌居、深業花園、天健花園等。該物業有多條公共汽車及地鐵線路。</p> <p>該物業的總建築面積為10,626.26平方米。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權的年期70年，於一九九八年七月二十八日起至二零六八年七月二十七日屆滿，作商業、會所及配套設施用途。</p>	<p>該物業已出租。該物業的每月租金收入約為人民幣1,100,000元。</p>	<p>人民幣145,000,000元 (人民幣壹億肆仟伍佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣145,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據9(九)份編號為3000370935、3000370939、3000370942、3000370945、3000370947、3000370951、3000370953、3000676903及3000676912的不動產權證書，該物業(總建築面積10,626.26平方米)的業權已歸屬和記黃埔地產(深圳)有限公司。
- (2) 根據編號為91440300708428028E的營業執照，和記黃埔地產(深圳)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為6,000,000美元，有效經營期為一九九八年七月十三日至二零二八年七月十三日止。
- (3) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (b) 和記黃埔地產(深圳)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；及

- (c) 和記黃埔地產(深圳)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

- (4) 戴德梁行深圳辦事處的估值師Sabrina Zhao已於二零二一年二月二十八日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
II-8. 中華人民共和國 湖北省 武漢市 礄口區 武勝路134號 泰合廣場3304室	<p>該物業包括一幢於一九九六年落成的第45層高的辦公樓33層的一個辦公室單位。</p> <p>該物業位於礄口區。其位於武勝路以東。周邊開發項目主要包括住宅及商業樓宇，如漢口中心嘉園、幸福社區、武漢廣場等。該物業有多條公共汽車及地鐵線路。</p> <p>該物業的建築面積為225.58平方米。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權的年期於二零四二年八月一日屆滿，作商業及辦公室用途。</p>	<p>該物業現時空置。</p>	<p>人民幣1,740,000元</p> <p>(人民幣壹佰柒拾肆萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣1,740,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零一零年六月二日編號為2010018797的房屋所有權證書，該物業(包括建築面積225.58平方米)的房屋所有權已歸屬榮德利有限公司。
- (2) 根據日期為二零一零年八月十八日編號為(2010) 913的國有土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授的年期於二零四二年八月一日屆滿，作商業及辦公室用途。
- (3) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證書為有效、合法及可強制執行；
 - (b) 榮德利有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及

- (c) 榮德利有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (4) 戴德梁行武漢辦事處的副董事Lucy Xu已於二零二一年三月四日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
II-9. 中華人民共和國 廣東省 珠海市 香洲區 唐家灣金塘路 333號 海怡灣畔	<p>該物業包括於二零零四年落成的海怡灣畔三期(A區)的2層高商業樓宇。</p> <p>該物業位於唐家灣。其位於唐樂路以北。周邊開發項目主要包括住宅及商業樓宇，如華髮蔚藍堡、遠大美域等。該物業周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業的總建築面積為2,255.36平方米。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權的年期於二零四八年十二月五日屆滿，作商業用途。</p>	<p>該物業已出租。該物業的每月租金收入約為人民幣47,000元。</p>	<p>人民幣14,000,000元 (人民幣壹仟肆佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣14,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據11份房屋所有權證書，該物業(包括建築面積2,255.36平方米)的房屋所有權已歸屬和記黃埔地產(珠海)有限公司。
- (2) 根據日期為二零零零年六月一日的不動產權證書，海怡灣畔的土地使用權(包括445,671.50平方米的總地盤面積)已獲授的年期於二零四八年十二月五日(作商業及住宅用途)屆滿。
- (3) 根據日期為二零一九年八月十三日編號為91440400618259364U的營業執照，和記黃埔地產(珠海)有限公司已成立為有限責任公司。
- (4) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證書為有效、合法及可強制執行；

- (b) 和記黃埔地產(珠海)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
 - (c) 和記黃埔地產(珠海)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (5) 戴德梁行廣州辦事處的助理經理Aileen Zhang已於二零二一年三月五日視察該物業。

估值報告

第三類 – 在中國持作營運的已竣工物業

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
III-1. 中華人民共和國 北京市 朝陽區 東三環北路10號 北京長城飯店公司	<p>該物業包括於一九八四年落成的酒店，建於地盤面積15,006.00平方米的一幅地塊上。</p> <p>該物業的總建築面積為81,563.90平方米，提供829個客房。</p> <p>該物業位於北京市朝陽區中心。附近開發項目性質上主要為辦公室樓宇。根據貴集團提供的資料，該物業作酒店用途。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權的年期於二零二三年十二月九日屆滿，作商業服務用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團經營作為酒店。	<p>人民幣104,000,000元</p> <p>(人民幣壹億零肆佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔49.82%權益：人民幣51,812,800元)</p>

附註：

- (1) 根據兩份房屋所有權證書，該物業(包括建築面積81,563.90平方米)的業權已歸屬北京市長城飯店公司。各份證書的詳情概述如下：-

證書編號	頒發日期	項目名稱及位置	建築面積 (平方米)
00021	一九九四年四月四日	北京市長城飯店鍋爐房	2,540.50
00020	一九九四年四月四日	朝陽區東三環北路8號	79,023.40
		朝陽區東三環北路10號	79,023.40
		總計	81,563.90

- (2) 根據日期為一九九五年一月的第(95)002號國有土地使用權合同，土地使用權(包括總地盤面積15,006.00平方米)已訂立合同予北京市長城飯店公司。主要條件如下：

位置：	朝陽區東三環北路10號
土地使用年期：	40年
土地用途：	作北京市長城飯店建設用途
屆滿日期：	二零二三年十二月九日

附註：採用的屆滿日期是指國有土地使用權合同

- (3) 根據日期為一九九四年十月十四日的國有土地使用權證，北京市長城飯店(包括總地盤面積15,006.00平方米)的土地使用權已獲授的年期於二零二三年十二月九日(作商業服務用途)屆滿。
- (4) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
- (b) 根據外商投資企業土地使用權合同(第(95)002號)，北京市長城飯店公司不得轉讓、出租、抵押上述土地使用權。北京市長城飯店公司可按有關規定辦理轉讓手續，並在轉讓、出租、抵押該物業的土地使用權前繳納出讓金；該物業的土地使用權已獲授的年期為40年，於二零二三年十二月九日屆滿；及
- (c) 北京市長城飯店公司合法擁有該物業的房屋所有權，北京市長城飯店公司有合法權利於土地使用權期限內使用、轉讓、出租或按揭該物業。
- (5) 戴德梁行北京辦事處的助理經理Thompson Xu已於二零二一年三月二十一日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
III-2. 中華人民共和國 東莞市 厚街鎮 大徑區 海逸高爾夫球場	<p>海逸高爾夫球場為27洞高爾夫球場，建於面積為1,324,593.10平方米的不規則地盤上，於一九九八年落成。</p> <p>該物業位於厚街鎮。其位於湖景路以西及橫崗水庫以東。周邊開發項目主要包括住宅及商業樓宇，如湖景壹號、豐泰觀山碧水等。該物業有多條公共汽車線路。</p> <p>海逸高爾夫球場建有一個27洞的高爾夫球場、一個兩層高的會所、練習場、有蓋練習場球道及其他相關設施。</p> <p>該物業獲授的土地使用權的年期於二零四四年三月八日(作高爾夫球場用途)屆滿。</p>	<p>該物業是以高爾夫球會所的形式經營。</p>	<p>人民幣182,000,000元</p> <p>(人民幣壹億捌仟貳佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔99.9965%權益：人民幣181,993,630元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零零零年六月二十一日的國有土地使用權證(第(2000) 153號)，該物業(包括地盤面積1,324,593.10平方米)的土地使用權已歸屬東莞湖景渡假村有限公司，獲授的年期於二零四四年三月八日(作高爾夫球場用途)屆滿。
- (2) 根據編號為914419006183440596的營業執照，東莞湖景渡假村有限公司已成立為中外合作合營企業，註冊資本為人民幣200,500,000元，經營期為一九九三年八月二十八日至二零四三年八月二十七日止。
- (3) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 東莞湖景渡假村有限公司已獲得該物業合法及有效的國有土地使用權證；

- (b) 東莞湖景渡假村有限公司為該物業的唯一合法擁有人以及有權於土地使用年內合法使用該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (c) 該物業不受任何按揭、擔保、債務或其他第三方權利的限制。
- (4) 戴德梁行廣州辦事處的高級經理Leo Li已於二零二一年三月二日視察該物業。

估值報告

第四類 – 在中國持有的發展中物業

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值																
IV-1 中華人民共和國 北京市 朝陽區 姚家園路 逸翠園2期	<p>該物業包括建在一幅面積97,801.4平方米的地塊之上的綜合開發項目。</p> <p>該物業(目前在建)為一個規劃開發項目的部分，包括高層建築、聯排別墅、銷售公寓及停車場用途。根據 貴集團提供的資料，該部分物業之規劃建築面積組成如下。</p>	於估值日期，該物業在建中，並預計於二零二二年十二月竣工。	<p>人民幣16,969,000,000元 (人民幣壹佰陸拾玖億陸仟玖佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣16,969,000,000元)</p>																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層建築</td> <td>170,874</td> </tr> <tr> <td>聯排別墅</td> <td>78,566</td> </tr> <tr> <td>服務式公寓</td> <td>12,000</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>60,936</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>11,146</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>2,400</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>335,922</td> </tr> </tbody> </table>	規劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	高層建築	170,874	聯排別墅	78,566	服務式公寓	12,000	停車位	60,936	配套設施	11,146	幼兒園	2,400	總計：	335,922		
規劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)																		
高層建築	170,874																		
聯排別墅	78,566																		
服務式公寓	12,000																		
停車位	60,936																		
配套設施	11,146																		
幼兒園	2,400																		
總計：	335,922																		
	<p>該物業位於姚家園村。其位於姚家園北二路以北，周邊開發項目主要包括住宅、配套設施及停車位，如星河灣、天鵝灣等。逸翠園周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業所獲授土地使用權的年期分別於二零七四年八月三十日(作住宅用途)、二零四四年八月三十日(作地庫停車位及地庫儲物間)及二零五四年八月三十日(老人護理設施、辦公室及地庫辦公室用途)屆滿。</p>																		

附註：

- (1) 根據北京國土資源局頒發的國有土地使用權證，該物業(總地盤面積97,801.4平方米)的土地使用權已歸屬和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司，詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2018) 0000046	二零一八年 三月二十六日	住宅 老人護理設施、辦公室及 地庫辦公室 地庫儲物間、地庫商用 間、地庫停車位	二零七四年八月三十日 二零五四年八月三十日 二零四四年八月三十日	97,801.4
總計：				97,801.4

- (2) 根據北京市國土資源局(「甲方」)與和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司(「乙方」)訂立日期為二零零四年八月三十一日、二零一六年五月二十八日及二零一七年九月十一日之第(2004) 1020號國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業(地塊編號：第2H1、2H2號)的土地使用權已訂約出讓予乙方，作住宅用途，主要詳情如下：

土地使用屆滿日期	准許建築面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)
住宅於二零七四年八月三十日屆滿；	335,299.82	1,488,840,293
老人護理設施、辦公室及地庫辦公室於二零五四年八月三十日屆滿；地庫儲物間、地庫商用間、地庫停車位於二零四四年八月三十日屆滿		
總計	335,299.82	1,488,840,293

- (3) 根據北京市城鄉建設委員會於二零一八年二月十三日及二零一八年六月一日頒發編號為2010(0440)、2018(0162)、2018(0163)的三份建設工程施工許可證，該物業部分(總建築面積約335,299.82平方米)符合工程施工要求，並已獲相關部門批准。
- (4) 根據北京市房地產測繪院出具的第1100327號物業測繪報告，該物業部分(總建築面積約249,440.6平方米)的建築工程已由相關部門進行測繪。
- (5) 根據日期為二零零二年十一月十五日編號為91110000742600240H的營業執照，和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為81,579,000美元，有效經營期為二零零二年十一月十五日至二零三二年十一月十四日止。
- (6) 該物業的發展價值(猶如於估值日期完成)為人民幣22,167,000,000元。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，已產生的建築成本約為人民幣962,000,000元。估計總建築成本約為人民幣2,157,000,000元。在我們的估值過程中，我們已計及有關成本。

- (8) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (b) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算；
 - (c) 和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
 - (d) 和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (e) 於二零二一年四月十六日，第(2018)0000046號國有土地使用權證下的土地使用權已被抵押，融資額度為人民幣1,078,860,000元。
- (9) 戴德梁行北京辦事處的高級估值師Gavin Guan已於二零二一年三月四日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值										
IV-2. 中華人民共和國 北京市 順義區 天竺鎮 麗來花園譽天下 5期部分	<p>該物業包括將在該地塊上興建的綜合發展項目5期及一所小學校舍，總地盤面積為741,823平方米。</p> <p>該物業(目前在建)為住宅、停車位及配套設施用途的規劃發展項目的一部分。根據 貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積組成如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃用途</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>45,315.01</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>546.33</td> </tr> <tr> <td>小學</td> <td>6,461.73</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>52,323.07</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業部分土地使用權已授予北京長樂房地產開發有限公司，年期分別於二零六六年十二月三十一日(作住宅用途)、二零三六年十二月三十一日(作商業用途)及二零四六年十二月三十一日(作地下停車位及地下儲物間用途)屆滿。</p> <p>該物業其餘部分土地使用權已授予北京寶苑房地產開發有限公司，年期分別於二零六三年十二月十一日(作住宅用途)、二零三三年十二月十一日(作商業用途)及二零四三年十二月十一日(作地下停車位及地下儲物間用途)屆滿。</p>	規劃用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	45,315.01	停車位	546.33	小學	6,461.73	總計：	52,323.07	<p>於估值日期，該物業正在建設中，預計將於二零二一年六月竣工。</p>	<p>人民幣2,244,000,000元 (人民幣 貳拾貳億肆仟肆佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣2,244,000,000元)</p>
規劃用途	規劃 建築面積 (平方米)												
住宅	45,315.01												
停車位	546.33												
小學	6,461.73												
總計：	52,323.07												

附註：

- (1) 根據日期為一九九三年十一月的國有土地使用權證及日期為二零零八年五月二十九日的補充註解，該物業(總地盤面積315,512.40平方米)的土地使用權已授予北京長樂房地產開發有限公司，年期分別於二零六六年十二月三十一日(作住宅用途)、二零三六年十二月三十一日(作商業用途)及二零四六年十二月三十一日(作地下停車位及地下儲物間用途)屆滿。

根據日期為一九九三年十一月的國有土地使用權證及日期為二零零八年十一月二十四日的補充註解，該物業(總地盤面積426,310.41平方米)的土地使用權已授予北京寶苑房地產開發有限公司，年期分別於二零六三年十二月三十一日(作住宅用途)、二零三三年十二月三十一日(作商業用途)及二零四三年十二月三十一日(作地下停車位及地下儲物間用途)屆滿。

- (2) 根據日期為一九九三年十月四日編號為(93)59的建設用地規劃許可證，擬建設用地符合城市規劃要求及建設許可，擴大用地面積358,600平方米。
- (3) 根據日期為一九九三年十月四日編號為(93)60的建設用地規劃許可證，擬建設用地符合城市規劃要求及建設許可，擴大用地面積402,000平方米。
- (4) 根據北京市規劃委員會於二零一四年一月二十九日、二零一五年十二月十八日及二零一六年十一月十日分別頒發編號為2014-0011、2015-0146及2016-0074的三份建設工程規劃許可證，該物業部分(總建築面積83,095.55平方米)符合工程施工要求，並已獲相關部門批准。

該物業(總建築面積為52,323.07平方米)的建築工程列入上文所述許可證。

- (5) 根據北京市住房和城鄉建設委員會 / 順義區住房和城鄉建設委員會於二零一六年八月一日、二零一八年八月十日及二零一八年九月七日分別頒發編號為(2016) 0455、(2018) 0091及(2018) 0104的三份建設工程施工許可證，該物業部分(總建築面積約83,095.55平方米)符合工程施工要求，並已獲相關部門批准。

該物業(總建築面積為52,323.07平方米)的建築工程列入上文所述許可證。

- (6) 根據日期為二零一七年二月十六日編號為91110000101766996T的營業執照，北京長樂房地產開發有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為29,000,000美元，有效經營期為一九九三年一月六日至二零三三年一月五日止。

根據日期為二零一七年二月十六日編號為911101131017669880的營業執照，北京寶苑房地產開發有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為29,000,000美元，有效經營期為一九九三年一月六日至二零三三年一月五日止。

- (7) 該物業的發展價值(猶如於估值日期完成)為人民幣2,315,000,000元。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，已發生的建築成本約為人民幣458,000,000元。估計總建築成本約為人民幣468,000,000元。在我們的評估過程中，我們已經計入該等成本。
- (9) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (b) 北京長樂房地產開發有限公司及北京寶苑房地產開發有限公司為該物業土地使用權的擁用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
 - (c) 北京長樂房地產開發有限公司及北京寶苑房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (10) 戴德梁行北京辦事處的助理經理William Cai已於二零二一年三月五日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
IV-3. 建設中物業， 中華人民共和國 東莞市 湖景大道 海逸豪庭D2c2、 G1b/G2a (4區)期	<p>該物業包括一個將建在多幅土地之上的綜合發展項目，總地盤面積為3,236,869平方米。</p> <p>該物業(目前在建)，為一個集別墅、公寓及地庫用途的規劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該項目的規劃總建築面積為210,454平方米。</p> <p>該物業位於湖景大道。周邊開發項目主要為住宅樓宇，如湖景·一號莊園、豐泰觀山碧水、萬科翡麗山等。該物業周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業獲授的土地使用權的年期於二零六八年九月十九日屆滿，作住宅及商業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業正在建設中，預計將於二零二一年五月至二零二二年三月竣工。</p>	<p>人民幣2,668,000,000元 (人民幣 貳拾陸億陸仟捌佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔99.823% 權益：人民幣 2,663,277,640元)</p>

附註：

- (1) 根據東莞市國土資源局頒發的11份國有土地使用權證，該物業(總地盤面積3,236,869平方米)的土地使用權已歸屬東莞冠亞環崗湖商住區建造有限公司，作住宅及商業用途，土地使用年期為70年，詳情如下：

證書編號	頒發日期	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(1992) 17	一九九二年九月二十八日	商業及住宅	二零六二年九月一日	630,000
(1994) 451	一九九四年八月六日	商業及住宅	二零六四年四月十一日	54,000
(1994) 453	一九九四年八月六日	商業及住宅	二零六四年四月十一日	41,500
(2003) 53-1	二零零三年三月二十一日	商業及住宅	二零六八年九月十九日	164,905
(2003) 53-2	二零零三年三月二十一日	商業及住宅	二零六八年九月十九日	469,074
(2003) 54-1	二零零三年一月一日	商業及住宅	二零六八年九月十九日	355,887
(2003) 54-2	二零零三年三月二十一日	商業及住宅	二零六八年九月十九日	52,383
(2003) 55	二零零三年三月二十一日	商業及住宅	二零六八年九月十九日	248,331
(2003) 56	二零零三年三月二十一日	商業及住宅	二零六八年九月十九日	658,165
(2003) 57-1	二零零三年三月二十一日	商業及住宅	二零六八年九月十九日	78,036
(2003) 57-2	二零零三年三月二十一日	商業及住宅	二零六八年九月十九日	484,588

總計 3,236,869

- (2) 根據東莞市城鄉規劃局頒發編號為2008-11-10005、2017-11-1002及2013-11-1001的建設用地規劃許可證，建設用地(地盤面積為1,248,533.75平方米)符合城市規劃要求，並已獲批准。
- (3) 根據東莞市城鄉規劃局頒發的多份建設用地規劃許可證，該物業的建設用地符合施工要求，並已獲批准。
- (4) 根據東莞市住房和城鄉建設局頒發的多份建設工程施工許可證，該物業部分的建築工程符合施工要求，並已獲相關部門批准。
- (5) 根據46份商品房預售許可證，該項目(總建築面積約38,779.46平方米)獲准進行預售。
- (6) 根據編號為91441900618344155F的營業執照，東莞冠亞環崗湖商住區建造有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為49,510,000美元，有效經營期為一九九二年十月三十日至二零四二年十月二十九日止。
- (7) 據 貴集團告知，於估值日期，該物業多個別墅單位(總建築面積約50,848平方米)已承諾按總代價約人民幣1,911,000,000元(不包括增值稅)出售。我們已在估值中計入該等部分及考慮該代價。
- (8) 該物業的發展價值(猶如於估值日期完成)為人民幣3,652,000,000元。
- (9) 根據 貴集團提供的資料，已產生的建築成本約為人民幣379,000,000元。估計總建築成本約為人民幣962,000,000元。在我們的估值過程中，我們已計及有關成本。
- (10) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (b) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算；
 - (c) 東莞冠亞環崗湖商住區建造有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
 - (d) 東莞冠亞環崗湖商住區建造有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (11) 戴德梁行廣州辦事處的高級經理Leo Li已於二零二一年三月二日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
IV-4. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 增城區 增城大道 逸翠莊園3B期、 3C期部份	<p>逸翠莊園3B期及3C期為建在3幅地塊(總地盤面積592,809.93平方米)之上的住宅開發項目。</p> <p>該物業位於增城。其位於增城大道以北。周邊開發項目主要為住宅樓宇,包括碧桂園豪園、碧桂園嶺秀園、金地荔湖城等。該物業周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業包括逸翠莊園3B期及3C期(在建)。總規劃建築面積為57,751平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權的年期自不同日期起計為70年,作住宅及商業用途。(土地使用權年期的詳情,請參閱附註(1))。</p>	於估值日期,該物業正在建設中,預計將於二零二一年六月至十二月之間竣工。	<p>人民幣1,090,000,000元 (人民幣拾億玖仟萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益: 人民幣1,090,000,000元)</p>

附註:

- (1) 根據增城市人民政府頒發的3份國有土地使用權證,該物業(總地盤面積592,809.93平方米)的土地使用權已歸屬和記黃埔地產(廣州增城)有限公司,自不同日期起計年期為70年,作住宅用途,詳情如下:

證書編號	頒發日期	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2006) B0100374	二零零六年四月三十日	住宅	二零七六年四月二十六日	20,385.33
(2006) B0100375	二零零六年五月十九日	住宅	二零七五年十二月七日	59,638.00
(2005) B0100346	二零零五年十二月七日	住宅	二零七五年十二月六日	512,786.60

總計 **592,809.93**

- (2) 增城管委會國土規劃局頒發的3份建設用地規劃許可證的詳情如下：

許可證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
(2006) 54	二零零六年二月二十二日	59,638.00
(2005) 370	二零零五年三月三日	512,786.60
(2006) 89	二零零六年二月二十二日	20,385.33
總計		592,809.93

- (3) 根據廣州市國土資源和規劃委員會頒發的23份建設工程規劃許可證，建設工程(許可建築面積為60,341平方米)符合建設工程要求，並已獲批准。
- (4) 根據廣州市增城區住房和建設局頒發的1份編號為440183201801080301的施工許可證，該物業(建築面積為124,648平方米)的建築工程符合施工要求，並已獲批准。
- (5) 該物業的發展價值(猶如於估值日期完成)為人民幣1,217,000,000元。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，已產生的建築成本約為人民幣304,000,000元。估計總建築成本約為人民幣329,000,000元。在我們的估值過程中，我們已計及有關成本。
- (7) 根據編號為91440183775677826J的營業執照，和記黃埔地產(廣州增城)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣98,000,000元，有效經營期為二零零五年七月十一日至二零三五年七月十一日止。
- (8) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算；
 - 和記黃埔地產(廣州增城)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
 - 和記黃埔地產(廣州增城)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (9) 戴德梁行廣州辦事處的助理估值師Liam He已於二零二一年三月二日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
IV-5. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 黃埔區 金坑大道 御湖名邸1-3期 (10-13, 17-18) 部分	<p>御湖名邸為建在4幅地塊(總地盤面積222,542.21平方米)之上的住宅開發項目。</p> <p>該物業位於黃埔區。其位於金坑大道以北。周邊開發項目主要為住宅樓宇，如嶺南雅築、保利林語山莊、萬科城等。該物業周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業包括御湖名邸2期及3期(10-13區、17-18區)(在建)。總規劃建築面積為93,478.65平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權的年期自不同日期起計為70年，作住宅及商業用途。(土地使用權年期的詳情，請參閱附註(1))。</p>	<p>於估值日期，該物業正在建設中，預計將於二零二一年三月至二零二三年九月竣工。</p>	<p>人民幣1,070,000,000元 (人民幣拾億柒仟萬圓) (貴集團應佔80%：人民幣856,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據廣州市人民政府頒發的5份國有土地使用權證，該物業(總地盤面積225,542.41平方米)的土地使用權已歸屬廣州御湖房地產發展有限公司，自不同日期起計年期為70年，作商業及住宅用途，詳情如下：

證書編號	頒發日期	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2006) 660124	二零零六年三月二十四日	商業及住宅	二零六四年四月一日	66,571.00
(2006) 660125	二零零六年三月二十四日	住宅	二零六五年四月十三日	66,247.00
(2006) 660126	二零零六年三月二十四日	住宅	二零六五年四月十三日	26,666.70
(2019) 06860385	二零一九年九月九日	住宅	二零六五年四月十三日	43,705.65

證書編號	頒發日期	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2019)06860386	二零一九年九月九日	住宅	二零六五年四月十三日	22,352.06
總計				225,542.41
<p>(2) 根據增城管委會國土規劃局頒發的2份建設用地規劃許可證，建設用地(地盤面積為92,729.80平方米)符合城市規劃要求，並已獲批准。</p> <p>(3) 根據廣州市國土資源和規劃委員會頒發的6份建設工程規劃許可證，建設工程(許可建築面積為93,482.40平方米)符合建設工程要求，並已獲批准。</p> <p>(4) 根據廣州市住房和建設局頒發的3份編號為201279、2013104、2013101的建設工程施工許可證，該物業(建築面積為51,715平方米)的建築工程符合施工要求，並已獲批准。</p> <p>(5) 該物業的發展價值(猶如於估值日期完成)為人民幣1,804,000,000元。</p> <p>(6) 根據 貴集團提供的資料，已產生的建築成本約為人民幣703,000,000元。估計總建築成本約為人民幣1,147,000,000元。在我們的估值過程中，我們已計及有關成本。</p> <p>(7) 根據日期為二零一六年五月二十四日編號為91440101783766853W的營業執照，廣州御湖房地產發展有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣1,040,640,000元，有效經營期為二零零六年一月十三日至二零三六年一月十三日止。</p> <p>(8) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：</p> <p>(a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；</p> <p>(b) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算；</p> <p>(c) 廣州御湖房地產發展有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及</p> <p>(d) 廣州御湖房地產發展有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。</p> <p>(9) 戴德梁行廣州辦事處的助理估值師Liam He已於二零二一年三月二日視察該物業。</p>				

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
IV-6. 中華人民共和國 惠州市 惠陽區 洗馬湖路 瀧珀花園一期、 二期在建物業	<p>該物業包括將建在一幅地塊（總地盤面積80,052平方米）之上的綜合開發項目。</p> <p>該物業（目前在建），為一個集住宅、商業及幼兒園用途的規劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業此部分所規劃的建築面積為239,516平方米。</p> <p>該物業位於鰲頭鎮。其位於中興二路與銀海路交匯處。周邊開發項目主要為住宅、配套設施及停車位，如渝景灣花園、海倫堡頤雅境花園、合生·濱海城等。瀧珀花園周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業獲授的土地使用權的年期於二零七六年八月二十二日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>於估值日期，該物業正在建設中，預計將於二零二一年六月竣工。</p>	<p>人民幣2,285,000,000元 (人民幣 貳拾貳億捌仟伍佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣2,285,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據惠州市國土資源局頒發的不動產證，該物業（總地盤面積80,052平方米）的土地使用權已歸屬和記黃埔地產(惠州)有限公司，詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途	土地使用年期屆滿	地盤面積 (平方米)
(2018) 4089913	二零一八年九月二十六日	住宅	二零七六年八月二十二日	80,052
總計：				80,052

- (2) 根據惠州市國土資源局大亞灣經濟技術開發區分局(「甲方」)與和記黃埔地產(惠州)有限公司(「乙方」)訂立之國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	頒發日期	土地用途	地盤面積 (平方米)	容積率	規劃建築面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)
GF-2000-2601	不適用	二零零五年 八月二十六日	住宅	80,052	3.0	240,156	71,500,000
總計				80,052		240,156	

- (3) 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局頒發日期為二零一三年三月十三日編號為441303201320074的建設用地規劃許可證，建設用地(地盤面積為80,052平方米)符合城市規劃要求，並已獲批准。
- (4) 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局頒發的31份建設工程規劃許可證，該物業(建築面積319,123.26平方米)的建築工程符合建築工程要求，並已獲批准。
- (5) 根據惠州大亞灣經濟技術開發區住房和規劃建設局頒發的2份建設工程施工許可證，該物業部分(總建築面積318,566.05平方米)的建築工程符合施工要求，並已獲相關部門批准。
- (6) 根據第2020-054號商品房預售許可證，該發展項目(總建築面積約57,399.55平方米)獲准進行預售。
- (7) 根據日期為二零一五年十二月八日編號為914413007993010066的營業執照，和記黃埔地產(惠州)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為港幣68,822,428元，有效經營期為二零零七年二月二十八日至二零三七年二月二十八日止。
- (8) 據 貴集團告知，於估值日期，該物業多個住宅單位(總建築面積約17,534平方米)已承諾按總代價約人民幣227,000,000元(不包括增值稅)出售。我們已在估值中計入該等部分及考慮該代價。
- (9) 該物業的發展價值(猶如於估值日期完成)為人民幣2,879,000,000元。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，已產生的總建築成本約為人民幣761,000,000元。估計總建築成本約為人民幣1,107,000,000元。在我們的估值過程中，我們已計及有關成本。

- (11) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (b) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算；
 - (c) 和記黃埔地產(惠州)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
 - (d) 和記黃埔地產(惠州)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (12) 戴德梁行廣州辦事處的助理估值師Aileen Zhang已於二零二一年三月四日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值										
IV-7. 中華人民共和國 上海市 浦東新區 周康路869弄 御沁園5B-1部份	<p>該物業建在一幅地盤面積116,081平方米的地塊之上。</p> <p>該物業(目前在建)為一個規劃開發項目的5B-1期,作住宅及停車位用途。根據 貴集團提供的資料,該部分物業之規劃建築面積組成如下。</p>	於估值日期,該物業正在建設中,預計將於二零二一年三月竣工。	<p>人民幣1,272,000,000元</p> <p>(人民幣拾貳億柒仟貳佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔85%權益: 人民幣1,081,200,000元)</p>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>32,291.53</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>10,580.00</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>2.85</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td>42,874.38</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	32,291.53	停車位	10,580.00	其他	2.85	總計:	42,874.38		
用途	概約規劃 建築面積 (平方米)												
住宅	32,291.53												
停車位	10,580.00												
其他	2.85												
總計:	42,874.38												
	<p>該物業所獲授土地使用權的年期分別於二零四四年八月三十日(作商業用途)及二零七四年八月三十日(作住宅用途)屆滿。</p>												

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局頒發日期為二零零六年六月十三日編號為(2006) 005454的上海不動產所有權證書，該物業(總地盤面積116,081平方米)的土地使用權已歸屬上海榮啟置業有限公司，年期分別於二零四四年八月三十日(作商業用途)及二零七四年八月三十日(作住宅用途)屆滿。

根據上海南匯區國土資源局與上海榮啟置業有限公司訂立之第(2004)166號土地使用權出讓合同及其補充合同，該發展項目的土地使用權已訂約出讓予上海榮啟置業有限公司，詳情如下：

(a)	地盤面積	:	263,417平方米
(b)	用途	:	住宅、商業
(c)	土地使用年期	:	70年(住宅用途)、40年(商業用途)
(d)	總地面建築面積	:	342,442平方米
(e)	土地出讓金	:	人民幣706,942,193元
(f)	建築規約	:	建築工程面積須於二零一零年四月二十八日前開始及於二零一四年十二月三十一日前完工

- (2) 根據上海市南匯區城市規劃管理局頒發日期為二零零八年四月一日編號為(2008) 19080401E00366的建設用地規劃許可證，該物業的建設用地(地盤面積為263,417平方米)符合城市規劃要求。
- (3) 根據上海市南匯區規劃和自然資源管理局頒發編號為(2008) FA31011520187030的建設工程規劃許可證，該物業的建築工程(總建築面積約為42,874.38平方米)符合城市規劃要求，並獲准進行開發。
- (4) 根據上海市住房和城鄉建設管理委員會頒發的編號為0901NH0012D12的建設工程施工許可證，該物業(總建築面積約42,874.38平方米)的建築工程符合施工要求，並已獲相關部門批准。
- (5) 該物業的發展價值(猶如於估值日期完成)為人民幣1,463,000,000元。

據 貴集團告知，該物業(建築面積約31,048平方米)的一部分受限於總代價為人民幣1,426,000,000元(不包括增值稅)的一份買賣協議。有關該等部分物業的前述總代價已計入我們的估值中。

- (6) 根據 貴集團提供的資料，已產生的總建築成本約為人民幣238,000,000元。估計總建築成本約為人民幣319,000,000元。在我們的估值過程中，我們已計及有關成本。
- (7) 根據日期為二零二一年一月十七日編號為913101157732827834的營業執照，上海榮啟置業有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣513,000,000元，有效經營期為二零零五年四月四日至二零四零年四月三日止。

- (8) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 上海榮啟置業有限公司為土地使用權的擁有者，受中國法律的承認及保護。已登記的土地使用權可以在規定的土地使用權期限內合法佔有、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置；
 - (b) 上海榮啟置業有限公司為該房地產的擁有者，受中國法律的認可及保護。上海榮啟置業有限公司可依法佔有、使用、出租、轉讓或以其他方式處置該房地產的所有權；及
 - (c) 上海榮啟置業有限公司已根據項目進展情況取得中國政府相關主管部門對上述項目建設的必要批文，並在批准的範圍內進行建設，不存在因違反建設項目相關法律法規而被主管部門處罰的情況。
- (9) 戴德梁行上海辦事處的高級經理Joyce Tao已於二零二一年三月三日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值										
IV-8. 中華人民共和國 上海市 普陀區 曹楊路銅川路 交匯處 高逸尚城部份	<p>該物業建在一幅地盤面積134,230平方米的地塊之上。</p> <p>該物業(目前在建)為一個規劃開發作住宅、辦公室、零售及停車位用途項目的商業、辦公室及酒店部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業之規劃建築面積組成如下。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>4,943.57</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>143,977.71</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>50,863.15</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>199,784.43</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業所獲授土地使用權的年期分別於二零四七年一月八日(作商業用途)及二零五七年一月八日(作辦公室用途)屆滿。</p>	用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	商業	4,943.57	辦公室	143,977.71	酒店	50,863.15	總計：	199,784.43	<p>於估值日期，該物業正在建設中且預計將於二零二一年八月至二零二二年六月之間竣工。</p>	<p>人民幣6,193,000,000元 (人民幣陸拾壹億玖仟叁佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔60%權益： 人民幣3,715,800,000元)</p>
用途	概約規劃 建築面積 (平方米)												
商業	4,943.57												
辦公室	143,977.71												
酒店	50,863.15												
總計：	199,784.43												

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局頒發日期為二零零九年四月十七日編號為(2009) 009086的上海不動產所有權證書、日期為二零一二年五月二十五日編號為(2012) 007329的上海不動產所有權證書及日期為二零一二年七月十八日編號為(2012) 011144的上海不動產所有權證書，該物業(總地盤面積134,230平方米)的土地使用權已歸屬上海長潤江和房地產發展有限公司，年期分別於二零四七年一月八日(作商業用途)及二零五七年一月八日(作辦公室用途)屆滿。

該物業的地盤面積為上述地盤面積的部分。

- (2) 根據上海市普陀區國土資源局與上海長潤江和房地產發展有限公司訂立之第(2007) 102號、(2009)補字第2號土地使用權出讓合同及其補充合同，該開發項目的土地使用權已訂約出讓予上海長潤江和房地產發展有限公司，詳情如下：
- (a) 地盤面積 : 176,853.90平方米
 - (b) 用途 : 商業、辦公室、住宅
 - (c) 土地使用年期 : 40年(作商業用途)、50年(作辦公室用途)及70年(作住宅用途)
 - (d) 總地面建築面積 : 720,000平方米
 - (e) 土地出讓金 : 人民幣660,000,000元
 - (f) 建築規約 : 建築工程須於二零零九年七月九日前開始及於二零一六年七月八日前完工
- (3) 根據上海市普陀區城市規劃管理局頒發編號為(2009) EA31010720090697、(2009) EA31010720090698及(2009)EA31010720090302的建設用地規劃許可證，該物業的建設用地(地盤面積為134,230平方米)符合城市規劃要求。
- (4) 根據上海市普陀區規劃和自然資源管理局頒發的5份建設工程規劃許可證，該物業的建築工程(總建築面積約為243,400.27平方米)符合城市規劃要求，並獲准進行開發。
- (5) 根據上海市住房和城鄉建設管理委員會頒發的4份建設工程施工許可證，該物業(總建築面積約444,496.28平方米)的建築工程符合施工要求，並已獲相關部門批准。
- (6) 該物業的發展價值(猶如於估值日期完成)為人民幣7,983,000,000元。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，已產生的總建築成本約為人民幣2,151,000,000元。估計總建築成本約為人民幣3,499,000,000元。在我們的估值過程中，我們已計及有關成本。
- (8) 根據日期為二零一八年九月七日編號為9131000066604072X4的營業執照，上海長潤江和房地產發展有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣4,250,000,000元，有效經營期為二零零七年十月十六日至二零七七年十月十五日止。
- (9) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 上海長潤江和房地產發展有限公司為土地使用權的擁有者，受中國法律的承認及保護；已登記的土地使用權可以在規定的土地使用權期限內合法佔有、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置；

- (b) 上海長潤江和房地產發展有限公司為該房地產的擁有着，受中國法律的認可及保護。上海長潤江和房地產發展有限公司可依法佔有、使用、出租、轉讓或以其他方式處置該房地產的所有權；及
 - (c) 上海長潤江和房地產發展有限公司已根據項目進展情況取得中國政府相關主管部門對上述項目建設的必要批文，並在批准的範圍內進行建設，不存在因違反建設項目相關法律法規而被主管部門處罰的情況。
- (10) 戴德梁行辦事處的高級經理Rick Sun已於二零二一年三月三日視察該物業。

估值報告

項目	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
IV-9. 中華人民共和國 湖北省 武漢市 蔡甸區 後官湖知音大道 北段 觀湖園2B部分	<p>觀湖園為將建在兩幅地塊(總地盤面積787,945平方米)之上的綜合開發項目。</p> <p>該物業位於蔡甸區。其位於知音湖大道以西。周邊開發項目主要為住宅及商業大樓,如凱德·知音的湖等。該物業周邊有公共汽車線路。</p> <p>擬開發項目的規劃總建築面積為66,611.70平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權的年期自二零一六年十二月十六日至二零五六年十二月十五日止為40年(作商業及酒店用途)及自二零一六年十二月十六日至二零八六年十二月十五日止為70年(作住宅用途)。</p>	於估值日期,該物業正在建設中,預計將於二零二一年十月竣工。	<p>人民幣347,000,000元</p> <p>(人民幣叁億肆仟柒佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益: 人民幣347,000,000元)</p>

附註:

- (1) 根據武漢市蔡甸區國土資源管理局(「甲方」)與和記黃埔地產(武漢蔡甸)有限公司(「乙方」)訂立之第(2007) 47號國有土地使用權出讓合同及其補充協議,一幅地塊(總地盤面積773,899平方米)已訂約出讓予乙方,年期分別自土地證書發出日期起計為40年(作商業用途)及70年(作住宅用途),詳情如下:

土地用途	地塊編號	地盤面積 (平方米)	容積率	規劃建築面積 (平方米)	建築規約(外牆已裝修)
商業、酒店、住宅	2007-5	773,899	不超過1.97	1,524,581.03	B段:二零一零年八月三十一日 A、C及D段:二零一三年十二月三十一日
	總計	773,899		1,524,581.03	

根據武漢市蔡甸區國土資源管理局(「甲方」)與和記黃埔地產(武漢蔡甸)有限公司(「乙方」)於二零一二年十二月三十一日訂立之第2012-00107號國有土地使用權出讓合同，一幅地塊E段(總地盤面積14,046平方米)已訂約出讓予乙方，年期分別自土地證書發出日期起計為70年(作住宅用途)，主要詳情如下：

土地用途	地塊編號	地盤面積 (平方米)	容積率	規劃建築面積 (平方米)	建築規約(完工日期)
住宅	2012-19	14,046	不超過1.1	15,450.6	二零一七年七月一日
總計		14,046		15,450.6	

- (2) 根據武漢市蔡甸區人民政府頒發日期為二零零九年十一月十日及二零一六年十二月十六日編號為(2009) 3512及(2016) 0013415的國有土地使用權證書，該物業(總地盤面積649,836.00平方米)的土地使用權已歸屬和記黃埔地產(武漢蔡甸)有限公司，土地使用年期為70年(作住宅用途)及40年(作商業及酒店用途)。
- (3) 根據武漢市蔡甸區城市規劃管理局於二零一九年八月十三日頒發編號為(2009)018的建設用地規劃許可證，該開發項目(總地盤面積913,949.00平方米)符合城市規劃並獲准進行開發。
- (4) 根據武漢市蔡甸區行政審批局於二零零九年四月十五日頒發編號為(2019)038的建設工程規劃許可證，該物業(總地盤面積66,611.7平方米)的建築工程符合建築工程要求並已獲批准。
- (5) 根據武漢市蔡甸區行政審批局於二零一九年八月九日頒發編號為4201142019053000114BJ4001的建設工程施工許可證，該物業(總建築面積66,611.7平方米)的建築工程符合施工要求，並已獲批准。
- (6) 該物業的發展價值(猶如於估值日期完成)為人民幣594,000,000元。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，已產生的總建築成本約為人民幣138,000,000元。估計總建築成本約為人民幣298,000,000元。在我們的估值過程中，我們已計及有關成本。
- (8) 根據編號為9142010066679509XG的營業執照，和記黃埔地產(武漢蔡甸)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為309,300,000美元，有效經營期為二零零七年十一月二十一日至二零三七年十一月二十一日止。
- (9) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；

- (b) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算；
 - (c) 和記黃埔地產(武漢蔡甸)有限公司為該物業的唯一合法使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
 - (d) 和記黃埔地產(武漢蔡甸)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，前提是任何有關物業並無被抵押。
- (10) 戴德梁行武漢辦事處的助理經理Fiona Hang已於二零二一年三月四日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
IV-10. 中華人民共和國 重慶市 南岸區 御峰 2、4及11B號地塊	<p>御峰為將建在三幅地塊(總地盤面積146,216平方米)之上的綜合開發項目。</p> <p>該物業位於南岸區。其位於煙雨路以東。周邊開發項目主要為住宅及商業大樓，如凱德·知音的湖等。該物業周邊有公共汽車線路及鐵路。</p> <p>擬開發項目的規劃建築面積為808,039平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權的年期分別於二零五七年四月十六日(作住宅用途)及二零四七年四月十六日(作商業用途)屆滿。</p>	<p>該物業正在建設中，預計將於二零二二年六月至二零二五年六月竣工。</p>	<p>人民幣3,041,000,000元 (人民幣 叁拾億肆仟壹佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔95%權益： 人民幣2,888,950,000元)</p>

附註：

- (1) 根據重慶市國土資源和房屋管理局(「甲方」)與和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司(「乙方」)訂立之國有土地使用權出讓合同及其補充協議，一幅地塊(總地盤面積1,041,360平方米)已訂約出讓予乙方，年期分別自土地證書發出日期起計為40年(作商業用途)及50年(作住宅用途)，詳情如下：

合同編號	土地用途	地盤面積 (平方米)	容積率	規劃建築面積 (平方米)	建築規約 (外牆已裝修)
(2007) 83	商業、住宅、綠化及公用設施	1,041,360	0.6-4.5	3,202,557	二零零七年四月十八日
總計		1,041,360		3,202,557	

- (2) 根據重慶市國土資源和房屋管理局頒發的4份國有土地使用權證書，該物業(總地盤面積146,216平方米)的土地使用權已歸屬和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司，土地使用年期為50年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。
- (3) 根據重慶市規劃局於二零一六年三月三十一日頒發編號為500108201600011的建設用地規劃許可證，該開發項目(總地盤面積6,177平方米)符合城市規劃並獲准進行開發。
- (4) 根據重慶市規劃局於二零一九年五月十五日頒發編號為500108201900021的建設用地規劃許可證，該開發項目(總地盤面積778,529.00平方米)符合城市規劃要求並已獲准進行開發。
- (5) 根據重慶市規劃和自然資源局於二零二零年一月二十一日頒發編號為500108202000007的建設工程規劃許可證，該物業(建築面積403,959.45平方米)的建築工程符合建築工程要求，並已獲批准。根據重慶市規劃和自然資源局於二零二零年一月二十日頒發編號為500108202000006的建設工程規劃許可證，該物業(建築面積378,104.24平方米)的建築工程符合建築工程要求，已獲批准；根據重慶市規劃和自然資源局於二零一九年九月二十九日頒發編號為500108201900072的建設工程規劃許可證，該物業(建築面積25,975.41平方米)的建築工程符合建築工程要求，已獲批准。
- (6) 根據重慶市南岸區住房和城鄉建設委員會於二零二一年三月四日頒發編號為500108202103040101的建設工程施工許可證，該物業(建築面積80,932.24平方米)的建築工程符合建築工程要求，並已獲批准。根據重慶市南岸區住房和城鄉建設委員會於二零二一年二月十九日頒發編號為500108202102190101的建設工程施工許可證，該物業(建築面積203,931.08平方米)的建築工程符合建築工程要求，已獲批准；根據重慶市南岸區住房和城鄉建設委員會於二零二一年二月二十五日頒發編號為500108202102250101的建設工程施工許可證，該物業(建築面積160,119.74平方米)的建築工程符合建築工程要求，已獲批准。
- (7) 根據重慶市南岸區住房和城鄉建設委員會於二零二零年九月二十七日頒發編號為500108202009270101的建設工程施工許可證，該物業(建築面積25,975.41平方米)的建築工程符合建築工程要求，已獲批准。
- (8) 該物業的發展價值(猶如於估值日期完成)為人民幣8,617,000,000元。
- (9) 根據 貴集團提供的資料，已產生的總建築成本約為人民幣241,000,000元。估計總建築成本約為人民幣3,549,000,000元。在我們的估值過程中，我們已計及有關成本。

- (10) 根據日期為二零一五年十一月二日編號為91500007592621452的營業執照，和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣3,300,000,000元，有效經營期為二零零四年四月五日至二零三四年四月四日止。
- (11) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (b) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算；
 - (c) 和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
 - (d) 和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，前提是任何有關物業並無被抵押。
- (12) 戴德梁行重慶辦事處的估值師Roy Luo已於二零二一年三月二日視察該物業。

估值報告

第五類－在中國持作未來發展的物業

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
V-1. 擬發展物業，位於 中華人民共和國 北京市 十三陵鎮 北新村 北新嘉園	<p>位於北新村的建議發展項目是一個綜合發展項目，將於總地盤面積為254,742.99平方米的一幅土地上興建。</p> <p>該物業位於十三陵鎮。其位於德陵路以南及水庫東路以東。周邊開發項目主要包括住宅及商業樓宇，如溫馨家園、永陵村公寓等。該物業周邊有多條公共汽車線路。</p> <p>根據國有土地使用權出讓合同所載的發展方案，該物業的建議發展總建築面積為95,900平方米。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權的年期為70年作住宅用途，於二零四四年五月二十日屆滿，及40年作配套用途，於二零七四年五月二十日屆滿。</p>	<p>該物業現時為空地，供未來發展。</p>	<p>人民幣222,000,000元 (人民幣貳億貳仟 貳佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣222,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據二零零四年五月二十一日北京市國土資源局出具的第(2004)0490號土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約歸屬北京嘉海興業房地產開發有限公司，詳情如下：-

地盤面積	:	254,742.99平方米
用途	:	住宅、配套
總建築面積	:	95,900平方米

- (2) 根據日期為二零零五年二月二十三日的國有土地使用權證，該物業(包括總地盤面積254,742.99平方米)的土地使用權獲授的年期於二零七四年五月二十日(作住宅用途)屆滿及於二零四四年五月二十日(作配套用途)屆滿。
- (3) 根據日期為二零零五年八月二十二日編號為91110000778601931X的營業執照，瑞盛地產(北京)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為22,350,000美元，有效經營期為二零零五年八月二十二日至二零三五年八月二十一日止。
- (4) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (b) 瑞盛地產(北京)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
 - (c) 瑞盛地產(北京)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (5) 戴德梁行北京辦事處的高級經理Yilia Shi已於二零二一年三月五日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
V-2. 擬開發物業，位於 中華人民共和國 湖南省 長沙市 望城區 星城鎮 金星北路 四段229號 盈峰翠邸5A、 5C期	<p>該物業為綜合開發項目，將於總地盤面積為32,098.19平方米的地塊上興建。</p> <p>盈峰翠邸位於長沙市望城區。其位於金星北路四段229號。周邊開發項目主要包括住宅大樓、配套設施及停車場，如恒大名都、富基世紀公園等。盈峰翠邸周邊有多條公共汽車線路。</p> <p>根據向我們提供的發展計劃，該物業包括 貴集團持有的盈峰翠邸5A及5C期權益，該物業的未來發展部分總建築面積為123,493平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批准，其年期將於二零七六年四月二十五日(作住宅用途)屆滿。</p>	<p>該物業有待未來發展。</p>	<p>人民幣295,000,000元</p> <p>(人民幣 貳億玖仟伍佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣295,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據望城縣國土資源局(甲方)與和記黃埔地產(長沙望城)有限公司(乙方)於二零零五年四月二十六日簽訂的編號為GF-2000-2601的國有土地出讓合同，乙方獲得70年住宅及配套用地的土地使用權，土地面積為556,708.215平方米。詳情如下：

使用年期	地盤面積 (平方米)	容積率	規劃建築面積 (平方米)	住宅性質
二零零五年四月二十六日至 二零七六年四月二十五日	556,708.215	不超過1.2	668,049.858	中高端住區
總計	556,708.215		668,049.858	

- (2) 根據於二零一二年八月一日及二零一六年四月二十一日發出的證書望環國用(2012)第0340號及望環國用(2016)第3725號，盈峰翠邸的土地使用權已獲批准為住宅用地及於二零一六年四月二十五日屆滿，總用地面積為32,098.19平方米，作住宅、住宅地庫用途。
- (3) 根據於二零一七年八月二十九日編號為91430100772292365A的營業執照，和記黃埔地產(長沙望城)有限公司已成立，註冊資本為人民幣453,000,000元，有效經營期為二零一五年四月十五日至二零二五年四月十四日止。
- (4) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，國有土地使用權出讓合同、國有土地使用證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (b) 和記黃埔地產(長沙望城)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得相關證書及政府批准。
- (5) 戴德梁行長沙辦事處的助理董事Merry Mo已於二零二一年二月二十八日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
V-3. 中華人民共和國 重慶市 南岸區 煙雨路78號、 御峰3、5、6、 7、9、10、12、 15、16、17及 18期之發展項目	<p>御峰項目為綜合開發項目，將於總地盤面積為423,301.90平方米的地塊上興建。</p> <p>該物業位於南岸區。其位於煙雨路以東。周邊開發項目主要包括住宅及商業樓宇，如凱德·知音的湖等。該物業周邊有多條公共汽車及鐵路線路。</p> <p>根據向我們提供的發展計劃，該物業包括 貴集團於御峰第3、5、6、7、9、10、12、15、16、17及18期所持有的權益，以及該物業的未來發展部分，總建築面積為2,132,802平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權的年期於二零五七年四月十六日(作住宅用途)及於二零四七年四月十六日(作商業用途)屆滿。</p>	<p>該物業有待未來發展。</p>	<p>人民幣15,783,000,000元 (人民幣壹佰伍拾柒億捌仟叁佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔95%權益： 人民幣14,993,850,000元)</p>

附註：

- (1) 根據重慶市國土資源和房屋管理局(甲方)與和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司(乙方)簽訂的第(2007)83號國有土地使用權出讓合同及其補充協議，自土地證發出之日期起，乙方獲批一塊總地盤面積為1,041,360平方米的土地，年期為40年(作商業用途)及50年(作住宅用途)，詳情如下：-

使用年期	地盤面積 (平方米)	容積率	規劃建築面積 (平方米)	建築規約 (外牆已裝修)
商業、住宅、綠化、公共設施	1,041,360	0.6-4.5	3,202,557	二零零七年四月十八日
總計	1,041,360		3,202,557	

- (2) 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的15份國有土地使用權證，該物業(包括總地盤面積423,301.90平方米)的土地使用權已歸屬和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司，作住宅用途的土地使用年期為50年、作商業用途的土地使用年期為40年，詳情如下：
- (3) 根據重慶市規劃局核發的4份建設用地規劃許可證，該開發項目總地盤面積為834,589平方米，符合城市規劃要求，予以許可。
- (4) 根據日期為二零一五年十一月二日編號為915000007592621452的營業執照，和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣3,300,000,000元，有效經營期為二零零四年四月五日至二零三四年四月四日止。
- (5) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；；
 - (b) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算；
 - (c) 和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得相關證書及政府批准；及
 - (d) 和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房屋所有權，前提是任何有關物業並無被抵押。

第3、9、10、16、17及18期的地塊，估計地盤面積為370,504平方米，政府尚未移交。地盤面積為423,302平方米的該物業的一部分已經獲得國有土地使用權證。所有的土地出讓金已經全部結清。該公司有權要求重慶市國土資源和房屋管理局為地塊上未登記至該公司名下的部分土地辦理國有土地使用證。
- (6) 戴德梁行重慶辦事處的估值師Roy Luo已於二零二一年三月二日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
V-4. 中華人民共和國 遼寧省 大連市 金普新區 臥龍灣5A、6A 及6B號地塊	<p>建議發展的臥龍灣項目是一個綜合發展項目，將建於5A、6A及6B號地塊上，總地盤面積為279,370平方米。</p> <p>該物業位於金普新區。其位於臥龍東四街以西。周邊開發項目主要包括住宅及商業樓宇，如江山樾、春暖花開、富力東堤灣畔、小窯灣1號等。該物業周邊有公共汽車線路。</p> <p>建議發展的規劃總建築面積為346,911平方米，計劃於二零二六年竣工。</p> <p>於估值日期，該等地塊尚未獲政府交付。根據土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權的獲批授年期為40年(作商業用途)及50年(作住宅用途)。</p>	<p>該物業有待未來發展。</p>	<p>人民幣1,193,000,000元 (人民幣拾壹億玖仟 叁佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 人民幣1,193,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局(甲方)與和記黃埔臥龍北地產(大連)有限公司(乙方)於二零一零年十二月十七日簽訂的國有土地使用權出讓合同，乙方獲批總地盤面積為86,697.00平方米的兩幅土地，土地使用權年期為40年(作商業用途)及50年(作住宅用途)，詳情如下：-

合同編號	土地用途	地塊編號	地盤面積 (平方米)	容積率	規劃建築面積 (平方米)
(2010) 015	商業	5B	39,989.00	≤1.5	59,983.50
	住宅	5A	46,708.00	≤2.0	93,416.00
總計			86,697.00		153,399.50

根據大連市國土資源和房屋局與和記黃埔臥龍北地產(大連)有限公司於二零二一年二月二十五日訂立的4份國有土地使用權出讓合同補充協議，5A號地塊的計劃動工日期為二零二一年七月一日或之前。工程的計劃竣工日期為二零二四年六月三十日或之前。

根據上述出讓合同規定，若未按期將土地移交給購地者，土地使用年期將相應延長。

根據大連市國土資源和房屋局(「甲方」)與和記黃埔臥龍南地產(大連)有限公司(「乙方」)於二零一零年十二月十七日簽訂的國有土地使用權出讓合同，該兩幅總地盤面積為232,662.00平方米的土地已訂約授予乙方，詳情如下：

合同編號	土地用途	地塊編號	地盤面積 (平方米)	容積率	規劃建築面積 (平方米)
(2010) 016	住宅	6A	171,330.00	≤1.05	179,896.50
	商業	6B	61,332.00	≤1.2	73,598.40
總計			232,662.00		253,494.90

根據大連市國土資源和房屋局金州新區國土資源分局與和記黃埔臥龍南地產(大連)有限公司於二零一一年一月二十五日訂立的國有土地使用權出讓合同補充協議，土地按計劃於二零一一年十二月三十一日交付。工程的計劃竣工日期為二零一六年十二月三十一日或之前。

根據上述出讓合同規定，若未按期將土地移交給購地者，土地使用年期將相應延長。

- (2) 根據大連金州新區規劃建設局頒發的3份建設用地規劃許可證，該物業總地盤面積為279,370平方米，符合城市規劃要求，予以許可。

- (3) 根據日期為二零一九年八月十日編號為912102005598494433的營業執照，和記黃埔臥龍北地產(大連)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為港幣925,000,000元，有效經營期為二零一零年十一月三十日至二零二零年十一月二十九日止。

根據日期為二零一九年八月十日編號為912102005598494358的營業執照，和記黃埔臥龍南地產(大連)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為港幣936,000,000元，有效經營期為二零一零年十一月三十日至二零二零年十一月二十九日止。

- (4) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用出讓合同及補充協議為有效、合法及可強制執行；
 - (b) 國有土地使用權出讓合同中載明的所有土地出讓金均已支付及結算；
 - (c) 由於政府進行安置工程延遲，地塊未移交；所有的土地出讓金已經全部結清。國有土地使用權轉讓合同合法有效。該公司有權要求政府將該地塊出讓予該公司。
 - (d) 和記黃埔臥龍北地產(大連)有限公司及和記黃埔臥龍南地產(大連)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；及
 - (e) 和記黃埔臥龍北地產(大連)有限公司及和記黃埔臥龍南地產(大連)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (5) 戴德梁行大連辦事處的高級經理Amy Zhang已於二零二一年三月三日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
V-5. 中華人民共和國 東莞市 湖景大道 海逸豪庭F、 G1b/G2a(5區)、 G2b(2-4區)期	<p>海逸豪庭為綜合開發項目，將於總地盤面積為3,236,869平方米的多幅地塊上興建。</p> <p>根據我們獲 貴集團提供的發展計劃，該物業包括 貴集團於海逸豪庭F、G1b/G2a(5區)、G2b(2-4區)期持有的權益，該物業的未來發展部分總建築面積為535,342平方米。</p> <p>該物業位於湖景大道。周邊開發項目主要包括住宅樓宇，如湖景·一號莊園、豐泰觀山碧水、萬科翡麗山等。該物業周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業的土地使用權的獲批授年期於二零六八年九月十九日屆滿(作住宅及商業用途)。</p>	<p>該物業有待未來發展。</p>	<p>人民幣5,919,000,000元 (人民幣伍拾玖億壹仟玖佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔99.823% 權益：人民幣 5,908,523,370元)</p>

附註：

- (1) 根據東莞市國土資源局發出的11份國有土地使用證，該物業的土地使用權(總地盤面積3,236,869平方米)已歸屬東莞冠亞環崗湖商住區建造有限公司，土地使用年期為70年(作住宅用途)，詳情如下：

證書編號	頒發日期	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(1992) 17	一九九二年九月二十八日	商業及住宅	二零六二年九月一日	630,000
(1994) 451	一九九四年八月六日	商業及住宅	二零六四年四月十一日	54,000
(1994) 453	一九九四年八月六日	商業及住宅	二零六四年四月十一日	41,500
(2003) 53-1	二零零三年三月二十一日	商業及住宅	二零六八年九月十九日	164,905
(2003) 53-2	二零零三年三月二十一日	商業及住宅	二零六八年九月十九日	469,074
(2003) 54-1	二零零三年一月一日	商業及住宅	二零六八年九月十九日	355,887
(2003) 54-2	二零零三年三月二十一日	商業及住宅	二零六八年九月十九日	52,383
(2003) 55	二零零三年三月二十一日	商業及住宅	二零六八年九月十九日	248,331
(2003) 56	二零零三年三月二十一日	商業及住宅	二零六八年九月十九日	658,165
(2003) 57-1	二零零三年三月二十一日	商業及住宅	二零六八年九月十九日	78,036
(2003) 57-2	二零零三年三月二十一日	商業及住宅	二零六八年九月十九日	484,588

總計

3,236,869

- (2) 根據東莞市城鄉規劃局頒發的編號為2008-11-1005及2017-11-1002的2份建設用地規劃許可證，土地建築地盤(地盤面積為685,306.30平方米)符合城市規劃要求，已獲批准。
- (3) 根據編號為91441900618344155F的營業執照，東莞冠亞環崗湖商住區建造有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為49,510,000美元，有效經營期為一九九二年十月三十日至二零四二年十月二十九日止。
- (4) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算；
 - 東莞冠亞環崗湖商住區建造有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
 - 東莞冠亞環崗湖商住區建造有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (5) 戴德梁行廣州辦事處的高級經理Leo Li已於二零二一年三月二日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
V-6. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 白雲區 良田鎮 帽峰山北側 帽峰山項目	<p>該物業包括總地盤面積1,372,287平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業鄰近良田鎮。其位於帽峰山以北。周邊開發項目主要包括住宅樓宇。該物業周邊有公共汽車線路。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權的年期為70年(作住宅用途)；40年(作商業、旅遊及娛樂用途)；及50年(作其他用途)。</p>	<p>該物業有待未來發展。</p>	<p>人民幣537,000,000元</p> <p>(人民幣 伍億叁仟柒佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣537,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出的3份國有土地使用證，該物業的土地使用權(總地盤面積1,372,287平方米)已歸屬廣州立幟實業有限公司，詳情如下：

證書編號	頒發日期	土地用途	地塊編號	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2001) 040	二零零一年三月十二日	綜合	7609-6-2	住宅：70年；商業、旅遊及娛樂：40年；其他：50年	361,663
(2004) 42	二零零四年八月八日	農業	7608-13-2	住宅：二零七零年十一月十日；商業、旅遊及娛樂：二零四零年十一月十日；其他：二零五零年十一月十日	547,256
(2004) 250	二零零四年三月六日	農業	7608-15-2	住宅：二零七零年十一月十日；商業、旅遊及娛樂：二零四零年十一月十日；其他：二零五零年十一月十日	463,368
總計					1,372,287

- (2) 根據編號為9144010170826348XM的營業執照，廣州立幟實業有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為19,400,000美元，有效經營期為一九九八年五月二十六日至二零四八年五月二十六日止。
- (3) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (b) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算；
 - (c) 廣州立幟實業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
 - (d) 廣州立幟實業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權。
- (4) 戴德梁行廣州辦事處的助理估值師Liam He已於二零二一年三月二日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
V-7. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 增城區 增城大道 逸翠莊園4期	<p>逸翠莊園4期為住宅開發項目，將於總地盤面積為1,519,862平方米的一幅土地上興建。</p> <p>該物業位於增城區。其位於增城大道以北。周邊開發項目主要包括住宅樓宇，如碧桂園豪園、碧桂園嶺秀園、金地荔湖城等。該物業周邊有公共汽車線路。</p> <p>根據向我們提供的發展計劃，該物業包括 貴集團於逸翠莊園4期持有的權益，即該物業的未來發展部分，總建築面積為101,089平方米。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權的年期為70年，於不同日期開始計算，作住宅及商業用途。(有關土地使用權詳情，請見附註(1))。</p>	<p>該物業有待未來發展。</p>	<p>人民幣1,088,000,000元</p> <p>(人民幣 拾億零捌仟捌佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣1,088,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據增城市人民政府發出的3份國有土地使用證，該物業的土地使用權(總地盤面積1,519,862平方米)已分別歸屬廣州華勤房地產有限公司、廣州星恒房地產有限公司及廣州晶彩房地產有限公司，從不同日期開始計算年期為70年，作住宅用途。詳情如下：

獲授方	證書編號	頒發日期	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
廣州華勤房地產有限公司	(2005) B0100347	二零零五年八月三日	住宅	二零七五年十二月六日	492,321
廣州晶彩房地產有限公司	(2005) B0100348	二零零五年十二月七日	住宅	二零七五年十二月六日	491,150
廣州星恒房地產有限公司	(2005) B0100349	二零零五年十二月七日	住宅	二零七五年十二月六日	536,391
總計					1,519,862

- (2) 根據廣東增城市國土資源和房屋管理局(「甲方」)與廣州華勤房地產有限公司(「乙方」)、廣州星恒房地產有限公司(「丙方」)及廣州晶彩房地產有限公司(「丁方」)所簽訂的3份國有土地使用權出讓合同，乙方、丙方及丁方分別獲批3幅土地，詳情如下：

獲授方	合同編號	土地用途	頒發日期	地盤面積 (平方米)
廣州華勤房地產有限公司	(2005) 198	住宅	二零零五年九月二十一日	492,321
廣州星恒房地產有限公司	(2005) 197	住宅	二零零五年九月二十一日	536,391
廣州晶彩房地產有限公司	(2005) 196	住宅	二零零五年九月二十一日	491,150
總計				1,519,862

- (3) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (b) 國有土地使用權出讓合同中所述所有土地出讓金已支付及結算；
 - (c) 廣州華勤房地產有限公司、廣州星恒房地產有限公司及廣州晶彩房地產有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
 - (d) 廣州華勤房地產有限公司、廣州星恒房地產有限公司及廣州晶彩房地產有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
 - (e) 土地使用權出讓合同項下的土地的一部分未獲政府移交。廣州華勤房地產有限公司、廣州星恒房地產有限公司及廣州晶彩房地產有限公司通過合法程序取得該土地的國有土地使用權，以及該等公司有權要求出讓方將該土地轉讓予該等公司。
- (4) 戴德梁行廣州辦事處助理估值師Liam He已於二零二一年三月二日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
V-8. 中華人民共和國 上海 浦東區 周康路869號 御沁園5B-2A 及5C期	<p>該物業於一幅地盤面積為116,081平方米的土地上興建。</p> <p>該物業目前是一塊空地，規劃作第5B-2A及5C期發展為住宅、商業及停車場用途。</p> <p>擬議發展項目的規劃總建築面積為59,519平方米。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權的年期於二零四四年八月三十日屆滿(作商業用途)及於二零七四年八月三十日屆滿(作住宅用途)。</p>	<p>於估值日期，該物業乃為未來發展而持有的空置土地。</p>	<p>人民幣1,472,000,000元 (人民幣 拾肆億柒仟貳佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔85%權益： 人民幣1,251,200,000元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年六月十三日發出的第(2006)005454號的上海市房地產權證，該物業的土地使用權(總地盤面積為116,081平方米)已歸屬上海榮啟置業有限公司，年期於二零四四年八月三十日屆滿(作商業用途)及於二零七四年八月三十日屆滿(作住宅用途)。
- (2) 根據上海市南匯區國土資源局與上海榮啟置業有限公司訂立的第(2004)166號土地使用權出讓合同及其補充合同，該項目土地使用權已訂約授予上海榮啟置業有限公司，詳情如下：-
 - (i) 地盤面積 : 263,417平方米
 - (ii) 用途 : 住宅、商業
 - (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)
 - (iv) 地面總建築面積 : 343,442平方米
 - (v) 土地出讓金 : 人民幣706,942,193元
 - (vi) 建築規約 : 於二零一零年四月二十八日前動工，及於二零一四年十二月三十一日前竣工

- (3) 根據上海市南匯區城市規劃行政管理局於二零零八年四月一日發出的第(2008)19080401E00366號建設用地規劃許可證，該物業建設地盤的地盤面積為263,417平方米，符合城市規劃要求。
- (4) 根據日期為二零二零年一月十七日編號為913101157732827834的營業執照，上海榮啟置業有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣513,000,000元，有效經營期為二零零五年四月四日至二零四零年四月三日止。
- (5) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 上海榮啟置業有限公司是土地使用權的所有者，並受中國法律的承認及保護。已登記的土地使用權可以在規定的土地使用權年期內合法佔有、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置；及
 - (b) 根據上海榮啟置業有限公司的書面確認，截至二零二一年四月十六日，5B-1、5B-2期及其餘規劃地塊不存在對土地所有權和在建工程有重大不利影響的強制徵用、訴訟、爭議或其他情況。
- (6) 戴德梁行上海辦事處的高級經理Joyce Tao已於二零二一年三月三日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
<p>V-9. 中華人民共和國 湖北省 武漢市 蔡甸區 後官湖 知音大道北段 觀湖園2B1、 2C至7期</p>	<p>觀湖園是一個綜合發展項目，將於總地盤面積為787,945平方米的兩幅土地上興建。</p> <p>該物業位於蔡甸區。其位於知音湖大道以西。周邊開發項目主要包括住宅及商業樓宇，如凱德•知音的湖等。該物業周邊有公共汽車線路。</p>	<p>該物業有待未來發展。</p>	<p>人民幣3,304,000,000元 (人民幣 叁拾叁億零肆佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 人民幣3,304,000,000元)</p>
	<p>根據我們獲提供的發展計劃，該物業包括 貴集團於觀湖園2B1及2C至7期所持有的權益，該物業的未來發展部分的總建築面積為1,319,350平方米。</p>		
	<p>該物業已獲授的土地使用權的年期自二零一六年十二月十六日至二零五六年十二月十五日止為40年(作商業及酒店用途)及自二零一六年十二月十六日至二零八六年十二月十五日止為70年(作住宅用途)。</p>		

附註：

- (1) 根據武漢市蔡甸區國土資源管理局(「甲方」)與和記黃埔地產(武漢蔡甸)有限公司(「乙方」)訂立的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，一幅總地盤面積為773,899平方米的土地已訂約批予乙方，自土地證書發出之日起，年期為40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)，詳情如下：-

合同編號	土地用途	地塊編號	地盤面積 (平方米)	容積率	規劃建築面積 (平方米)	建築規約(外牆已裝修)
(2007) 47	商業、酒店、住宅	2007-5	773,899	不超過1.97	1,524,581.03	B地塊：二零一零年八月三十一日 A、C、D地塊：二零一三年十二月三十一日
總計			773,899		1,524,581.03	

根據武漢市蔡甸區國土資源管理局(「甲方」)與和記黃埔地產(武漢蔡甸)有限公司(「乙方」)於二零一二年十二月三十一日簽訂的國有土地使用權出讓合同，乙方獲批的一幅地塊編號E土地(總地盤面積為14,046平方米)，從土地證書發出之日起土地使用年期為70年(作住宅用途)，詳情如下：

合同編號	土地用途	地塊編號	地盤面積 (平方米)	容積率	規劃總建築面積 (平方米)	建築規約(竣工日期)
2012-00107	住宅	2012-19	14,046	不超過1.1	15,450.60	二零一七年七月一日
總計			14,046		15,450.60	

- (2) 根據武漢市蔡甸區人民政府於二零零九年十一月十日及二零零九年十一月十日發出的2份編號為(2009) 3512及(2016) 0013415的國有土地使用證，該物業的土地使用權(總地盤面積649,836.00平方米)已歸屬和記黃埔地產(武漢蔡甸)有限公司，年期為70年(作住宅用途)及40年(作商業及酒店用途)。
- (3) 根據武漢市蔡甸區城市規劃管理局於二零零九年八月十三日發出的第(2009)018號建設用地規劃許可證，開發項目(總地盤面積為913,949平方米)符合城市規劃的要求，已獲許可。
- (4) 根據武漢市蔡甸區行政審批局及武漢市蔡甸區自然資源和規劃局發出的3份建築工程規劃許可證，第2B1、2C及2D期(許可建築面積為254,961.16平方米)的建築工程符合建築工程要求，已獲批准。

- (5) 根據編號為9142010066679509XG的營業執照，和記黃埔地產(武漢蔡甸)有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為309,300,000美元，有效經營期為二零零七年十一月二十一日至二零三七年十一月二十一日止。
- (6) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (b) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算；
 - (c) 和記黃埔地產(武漢蔡甸)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
 - (d) 和記黃埔地產(武漢蔡甸)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房屋所有權，前提是該物業的任何部分並無被抵押；及
 - (e) 地盤面積(根據土地使用權出讓合同)為787,945平方米。土地的一部分尚未獲政府移交。地盤面積為575,099平方米的該物業的一部分，已頒發國有土地使用權證。所有土地出讓金已經全部結清。該公司已通過合法程序取得該地塊的國有土地使用權，且該公司有權要求轉讓方將該地塊轉讓予該公司。規劃建築面積為1,319,350平方米的標的物業，連同其他各期開發項目將在上述土地上建設。
- (7) 戴德梁行武漢辦事處的助理經理Fiona Hang已於二零二一年三月四日視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
V-10. 中華人民共和國 廣東省 珠海市 淇澳島 淇澳東線道路東、 馬山西南側 柏濤灣	<p>柏濤灣為綜合開發項目，於總地盤面積200,000平方米的一幅土地上興建。</p> <p>該物業位於淇澳島地區。其位於淇澳以東路段東面、馬山西南側。周邊開發項目主要包括學校及拓展營地，如珠海國際學校及探險家戶外營地等。該物業周邊有公共汽車線路。</p> <p>根據我們獲提供的發展計劃，該物業包括 貴集團所持有的權益，該物業的未來發展部分的總建築面積為240,000平方米。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權的年期於二零四五年二月一日屆滿(作商業用途)及二零七五年二月一日屆滿(作住宅用途)。</p>	<p>該物業有待未來發展。</p>	<p>人民幣1,760,000,000元 (人民幣拾柒億陸仟萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣1,760,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據珠海市人民政府發出的不動產權證書，該物業(地盤面積200,000平方米)的土地使用權已歸屬和記黃埔地產(珠海)有限公司，詳情如下。

證書編號	發出日期	用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
C3953990	二零零五年九月二十九日	住宅 商業	二零七五年二月一日，作住宅用途及 二零四五年二月一日，作商業用途	200,000

- (2) 根據珠海銀湖房產開發有限公司(「甲方」)與和記黃埔地產(珠海)有限公司(統稱「乙方」)簽訂的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約授予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	頒發日期	土地用途	地盤面積 (平方米)	容積率	土地出讓金 (人民幣)
A0101096	二零零五年六月二十三日	住宅商業	200,000	1.2	160,000,000

- (3) 根據珠海市國土資源局香洲分局於二零零五年九月十七日頒發的第(2005)077號建設用地規劃許可證，地盤面積為200,000平方米的建設地盤符合城市規劃要求，已獲批准。
- (4) 根據日期為二零一九年八月十三日編號為91440400618259364U的營業執照，和記黃埔地產(珠海)有限公司已成立為有限責任公司。
- (5) 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 根據中國法律，該物業的不動產權證書為有效、合法及可強制執行；
 - 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算；
 - 和記黃埔地產(珠海)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；及
 - 和記黃埔地產(珠海)有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (6) 戴德梁行廣州辦事處的助理經理Aileen Zhang已於二零二一年三月四日視察該物業。

估值報告

第六類－在香港持作出售的已竣工物業

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-1. 新界荃灣永順街 48號TW7發展項 目的發展權 位於荃灣市地段 403號之餘段內	<p>環宇海灣包括建在3層共用 平台上之7棟住宅大廈，發 展項目內有會所、娛樂及停 車位設施。發展項目於二零 一四年落成。</p> <p>根據 貴集團提供的資料， 該物業包括6個停車位的發 展權。</p> <p>該物業所在地有公共交通服 務，並具有不同年代的商業 及住宅混合發展特色。</p> <p>該物業乃根據第20664號新 批土地契約持有，年期自二 零零八年十二月二十三日起 計為期50年。該地段現時 應付的地租相當於該地段現 時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業現時空置。</p>	<p>港幣4,670,000元 (港幣肆佰陸拾柒萬圓) (貴集團應佔85%權益： 港幣3,970,000元)</p>

附註：

(1) 該物業包括下列各項：

樓層	編號
地下	R31
L1	R55
L2	R76、R134
L3	R24、R52

(2) 該物業的擁有人為建東投資有限公司。

(3) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-2. 新界荃灣大河道 100號海之戀項目 發展權 位於荃灣市地段 401號之內	<p>該物業包括位於名為海之戀綜合發展項目內的129個停車位及24個電單車停車位的發展權。該發展項目已於二零一八年竣工。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的商業及住宅混合發展特色。</p> <p>該物業乃根據第21486號新批土地契約持有，年期自二零一二年十一月二十日起計為期50年。該地段現時應付的地租相當於該地段現時應課差餉租值之3%。</p>	該物業現時空置。	<p>港幣372,210,000元</p> <p>(港幣叁億柒仟貳佰 貳拾壹萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 港幣372,210,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的擁有人為諾達投資有限公司。
- (2) 該物業包括以下各項：

樓層	停車位
2樓	R2-R6、R10、R12、R14、R15、R19-R22、R24-R27、R35、R43-R45
3樓	R1、R2、R4、R9、R11、R29-R33、R35-R39、R41、R44、R45、R47、R51、R60-R63、R68、R83、R86、R92-R94、R96-R106、R108、R109、R114-R137、R139-R149、R151-R154、M4-M7、M9、M11-M13
5樓	R24、R25、R35、R40、R41、R71、R72、R84、R85、R91、R93、R94、R102、R108、R110-R114、R116、R117、R120、R122、R130、R133、R135、M1-M4、M18、M19

- (3) 戴德梁行的高級經理Angelina Kwok已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-3. 九龍九龍塘和域道5號和域臺多個單位 新九龍內地段第3847號117份之48份	<p>該物業包括於一九五六年(A、B及C座)及一九六五年(D座)落成之和域臺，包括4座10層高住宅樓宇，設有停車位的48個住宅單位。</p> <p>該物業的總實用面積約5,909.38平方米(63,608平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅混合發展的特色。</p> <p>該物業乃根據政府租契向政府租借持有，年期由一八九八年七月一日起計為期75年減最後三天，並已續期24年，依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應付的地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業部分空置，並訂有多份租約，租期大部分為2年，最後一份租約將於二零二三年二月七日屆滿。每月總租金為港幣1,283,250元，包括差餉及管理費。</p>	<p>港幣962,800,000元 (港幣玖億陸仟貳佰捌拾萬元) (貴集團應佔100%權益： 港幣962,800,000元)</p>

附註：

(1) 該物業包括下列各項：

座號	樓層	單位
A	地下	1
A	2樓	5
A	5樓	12
B	地下	22
B	1樓	23、24
B	2樓	25、26
B	3樓	27、28
B	4樓	29
B	5樓	31

座號	樓層	單位
B	6樓	33、34
B	7樓	35、36
B	8樓	38
B	9樓	39、40
C	2樓	45、46
C	4樓	50
C	5樓	52
C	7樓	55、56
D	地下	3
D	1樓	13、16
D	2樓	22、23、25
D	3樓	31、32、35、36
D	4樓	41、42、43、45
D	5樓	52、53、56
D	6樓	62
D	7樓	73
D	8樓	85
D	9樓	93、95、96

- (2) 該物業的擁有人為高隆投資有限公司。
- (3) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-4. 九龍九龍塘和域道5號和域臺D座9樓92室	該物業包括於一九五六年(A、B及C座)及一九六五年(D座)落成的和域臺(包括4座10層高住宅樓宇，並設有停車位)9樓的1個住宅單位。	該物業現時出租，租期由二零二零年二月一日至二零二二年一月三十一日為期2年，每月租金為港幣34,800元，包括差餉及管理費。	港幣20,500,000元 (港幣貳仟零伍拾萬圓)
新九龍內地段第3847號117份之1份	該物業的實用面積約125.42平方米(1,350平方呎)。 該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅混合發展的特色。 該物業乃根據政府租契向政府租借持有，年期由一八九八年七月一日起計為期75年減最後三天，並已續期24年，依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應付的地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。	(貴集團應佔100%權益：港幣20,500,000元)	

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為雅邦有限公司。
- (2) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-5. 九龍九龍塘和域道5號和域臺D座5樓54室	該物業包括於一九五六年(A、B及C座)及一九六五年(D座)落成之和域臺(包括4座10層高住宅樓宇，並設有停車位)5樓的1個住宅單位。	該物業現時出租，租期由二零一九年十一月一日至二零二一年十月三十一日止為期2年，每月租金為港幣33,300元，包括差餉及管理費。	港幣20,100,000元 (港幣貳仟零壹拾萬圓)
新九龍內地段第3847號117份之1份	該物業的實用面積約125.42平方米(1,350平方呎)。 該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅混合發展的特色。 該物業乃根據政府租契向政府租借持有，年期由一八九八年七月一日起計為期75年減最後三天，並已續期24年，依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應付的地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。	(貴集團應佔100%權益：港幣20,100,000元)	

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為晶誌企業有限公司。
- (2) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-6. 九龍九龍塘和域道5號和域臺A座2樓6室	該物業包括於一九五六年(A、B及C座)及一九六五年(D座)落成之和域臺(包括4座10層高住宅樓宇，並設有停車位)2樓的1個住宅單位。	該物業為空置。	港幣23,600,000元 (港幣貳仟叁佰陸拾萬圓)
新九龍內地段第3847號117份之1份	該物業的實用面積約149.30平方米(1,607平方呎)。 該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅混合發展的特色。 該物業乃根據政府租契向政府租借持有，年期由一八九八年七月一日起計為期75年減最後三天，並已續期24年，依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應付的地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。	(貴集團應佔100%權益： 港幣23,600,000元)	

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為綽捷有限公司。
- (2) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-7. 九龍紅磡鶴翔街1號維港中心1座多個單位及停車位 九龍海傍地段第113號之F及H段13205份之238份	<p>該物業包括於一九八九年落成之15層高(包括地庫)工業大廈的7個工業單位、3個私家車車位及1個貨車位。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,609.55平方米(17,325平方呎)，不包括停車位面積。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的商業、工業及住宅混合發展的特色。</p> <p>該物業根據換地條件第11128號向政府租借持有，年期由一九七二年九月十五日起計，為期75年。該地段現時應付的地租為每年港幣18,426元(九龍海傍地段113號餘段)。</p>	<p>該物業部分為業主自用，部分出租，租期自二零二零年十月三十日起至二零二二年十月三十一日止2年，每月租金為港幣75,400元，(貴集團應佔100%權益：不包括差餉、管理費及其他開支。</p> <p>停車位按月許可使用，每月總收入為港幣13,500元。</p>	<p>港幣89,650,000元 (港幣捌仟玖佰陸拾伍萬圓) 港幣 89,650,000元)</p>

附註：

(1) 該物業包括以下各項：

工業單位

樓層

單位

地庫	第03、04、05、09、10及12號倉庫
1樓	第05號工場

停車位

樓層

停車位編號

地庫	P5、P6及P14
地下	L36

(2) 該物業的登記擁有人為青洲英坭有限公司。

(3) 該物業須受11份以Maranta Estates Limited為受益人的買賣協議約束，貴集團應佔100%權益。

(4) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-8. 香港香港仔石排灣道55號匯賢大廈多個單位	該物業包括於一九九六年落成的27層商業大廈16、17、18及20樓的10個辦公室單位。	該物業已按兩份租約全部出租，租期均為自二零二零年五月一日至二零二二年四月三十日止為期2年。每月總租金為港幣79,460元，不包括差餉、管理費及其他支出。	港幣26,000,000元 (港幣貳仟陸佰萬圓)
香港仔內地段第202、203及204號7000份之358份	該物業的總建築面積約為331.48平方米(3,568平方呎)。 該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的商業、工業及住宅混合發展的特色。 該物業乃根據三份政府租契持有，年期自一八八八年十二月三十一日起為期999年。所有標的地段的應付地租總額為每年港幣14元。	(貴集團應佔100%權益：港幣26,000,000元)	

附註：

(1) 該物業包括以下各項：

樓層	單位
16樓	1、2、3、5、6、7及8
17樓	3
18樓	8
20樓	6

(2) 該物業的登記擁有人為Springrun Limited。

(3) 該物業須受以Maranta Estates Limited為受益人的買賣協議約束，貴集團應佔100%權益。

(4) 戴德梁行的估值師Terrence Lai於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-9. 香港半山麥當勞 道42C號3樓	該物業包括於一九五五年落成的5層住宅樓宇3樓的一個住宅單位。	該物業出租，年期由二零一八年十二月一日至二零二一年十一月三十日止為期2年，每月租金為港幣29,202元，包括差餉及管理費。	港幣18,100,000元 (港幣壹仟捌佰壹拾萬元)
內地段第1388號 A部分第3分段5 份之1份	該物業的實用面積約95.50平方米(1,028平方呎)。 該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅混合發展的特色。 該物業乃根據政府租契向政府租借持有，年期自一八九六年十月二十六日起為期999年。該地段的應付地租總額為每年港幣20元。	(貴集團應佔100%權益： 港幣18,100,000元)	

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為士都有限公司。
- (2) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-10. 新界葵涌大連排 道21-33號萬達工 業中心4樓14號廠 房、多個天台及 停車位。	該物業包括於一九八八年落成的一棟18層工業大廈的4樓工廠單位連平台，15個天台、2個私家車位及1個貨車位。	該物業現時出租，租期自二零一八年九月一日起至二零二一年八月三十一日止為期3年，每月租金為港幣210,000元，不包括差餉、管理費及其他支出。	港幣67,900,000元 (港幣陸仟柒佰玖拾萬圓)
丈量約份第445約 地段第696號餘段 11816份之320份	該物業的建築面積約為1,356.57平方米(14,602平方呎)，平台面積約為184.69平方米(1,988平方呎)，天台面積約為3,805.87平方米(40,966平方呎)，不包括停車位面積。 該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的工業及住宅混合發展的特色。 該物業乃根據第TW3821號新批土地契約向政府租借持有，年期由一八九八年七月一日起計為期99年減最後三天，並已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應付的地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。	停車位按月許可使用，每月總收入為港幣12,000元。	港幣67,900,000元

附註：

(1) 該物業包括以下各項：-

14樓第14號工廠，
天台：單位編號：第1、2、3、4、6、7、8、9、34、35、36、38、40、41及71號，
1樓P58號私家車位，
2樓P56號私家車位及L41號貨車車位。

(2) 該物業的登記擁有人為Haynes Estates Limited。

(3) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-11. 新界大埔大埔滘 大埔道4699號鹿 茵山莊商場的商 舖單位及10個零 售停車位	<p>該物業包括於一九九八年落成的鹿茵山莊三層商場的多個商舖單位及10個零售停車位。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,460.53平方米(15,721平方呎)，不包括停車位面積。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅混合發展的特色。</p> <p>該物業乃根據第12790號新批土地契約向政府租借持有，年期由一九九三年十一月十七日至二零四七年六月三十日止。該物業現時應付的地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業部分空置，並有多份租約，租期介乎2至3年，最遲將於二零二三年十一月三十日屆滿。每月總租金為港幣71,690元，不包括差餉、管理費及其他支出。</p> <p>停車位按月許可使用，每月總收入為港幣12,000元。</p>	<p>港幣52,550,000元</p> <p>(港幣 伍仟貳佰伍拾伍萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 港幣52,550,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為望德高有限公司。
- (2) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-12. 新界葵涌和宜合道33號雍雅軒零售發展及地下低層閣樓P127至P134號商業停車位。	<p>該物業包括雍雅軒的零售部分及8個商業停車位，雍雅軒包括兩座二零零七年落成的高層住宅。</p> <p>該物業的建築面積約為1,501.59平方米(16,163平方呎)，不包括停車位面積。</p>	<p>該物業以多份租約全部出租，最遲將於二零二三年四月三十日屆滿。每月總租金為港幣303,512元，不包括差餉、管理費及其他支出。</p>	<p>港幣105,000,000元 (港幣壹億零伍佰萬圓)</p>
葵涌市地段第467號餘段70843份之1459份	<p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的商業、工業及住宅混合發展的特色。</p> <p>該物業乃根據第TW7171號新批土地契約向政府租借持有，年期由二零零二年六月四日起計為期50年。該物業現時應付的地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>停車位按月及按小時許可使用，每月總收入為港幣32,554元。</p>	<p>港幣105,000,000元 (貴集團應佔100%權益：港幣105,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Pearl Wisdom Limited。
- (2) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-13. 九龍荔枝角荔枝角道873號一號•西九龍商業發展項目(稱為西九龍薈)地下R1-R10號、1樓R11號停車位及2樓M1-M2號商業電單車停車位。 新九龍內地段第6354號部分	<p>該物業包括一號•西九龍地下2個商舖單位、1樓所有商業空間、地下至2樓11個商業停車位及2個電單車位。一號•西九龍為一個綜合住宅項目，由兩幢36層高的住宅大廈組成，並建於一個5層(包括地下低層)的商業、停車位及康樂平台上。該項目於二零一三年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,666.04平方米(28,697平方呎)，不包括停車位面積。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅混合發展的特色。</p> <p>該物業根據換地條件第20083號向政府租借持有，年期自二零零九年七月七日起計為期50年。該物業現時應付的地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業以多份租約全部出租，最遲將於二零二二年七月三十一日屆滿，每月總租金為港幣482,000元，不包括差餉及管理費。</p> <p>停車位按月及按小時許可使用，每月收入為港幣39,600元。</p>	<p>港幣114,400,000元 (港幣壹億壹仟肆佰肆拾萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣114,400,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為德隆投資有限公司。
- (2) 戴德梁行的估值師Terrence Lai已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-14. 香港渣甸山大坑道148-150號渣甸山花園大廈B座5樓1室及第10號停車位 內地段第2838號77份之1份	<p>該物業包括於一九六一年落成的10層住宅大樓廈5樓一個住宅單位及停車位。</p> <p>該物業的實用面積約為131.10平方米(1,411平方呎)，不包括停車位面積。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅混合發展的特色。</p> <p>該物業乃根據政府租約向政府租借持有，年期自一九二八年九月十七日起計為期75年，並可續期75年。該物業現時應付的地租為每年港幣9,522元。</p>	<p>該物業現時為空置。</p>	<p>港幣34,600,000元 (港幣叁仟肆佰陸拾萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣34,600,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為晉大投資有限公司。
- (2) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-15. 香港渣甸山大坑道148-150號渣甸山花園大廈B座1樓1室及第61號停車位	該物業包括於一九六一年落成的10層住宅大廈的1樓一個住宅單位及停車位。 該物業的實用總面積約為131.10平方米(1,411平方呎),不包括停車位面積。 該物業所在地有公共交通服務,並具有不同年代的住宅混合發展的特色。 該物業乃根據政府租約向政府租借持有,年期自一九二八年九月十七日起計為期75年,並可續期75年。該物業現時應付的地租為每年港幣8,918元。	該物業現時為空置。	港幣33,900,000元 (港幣叁仟叁佰玖拾萬圓) (貴集團應佔100%權益: 港幣33,900,000元)

附註:

- (1) 該物業的登記擁有人為驪成投資有限公司。
- (2) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-16. 香港渣甸山大坑道148-150號渣甸山花園大廈B座7樓3室及第56號停車位	<p>該物業包括於一九六一年落成的10層住宅大廈的7樓一個住宅單位及停車位。</p> <p>該物業的實用面積約為102.60平方米(1,104平方呎)，不包括停車位面積。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅混合發展的特色。</p> <p>該物業乃根據政府租約向政府租借持有，年期自一九二八年九月十七日起計為期75年，並可續期75年。該物業現時應付的地租為每年港幣8,324元。</p>	<p>該物業現時出租，租期自二零二零年十一月四日起至二零二二年十一月三日止為期2年，每月租金為港幣48,000元，包括差餉及管理費。</p>	<p>港幣27,300,000元</p> <p>(港幣 貳仟柒佰叁拾萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 港幣27,300,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Lion Focus Investments Limited。
- (2) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-17. 新界大埔鳳園路9 號嵐山幼稚園 大埔市地段第183 號餘段82533份之 714份	<p>該物業包括位於嵐山第一期的一所幼稚園，嵐山為一個綜合住宅項目，由6座住宅大廈組成。該項目於二零一四年落成。</p> <p>該物業的建築面積約為375.05平方米(4,037平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅及工業混合發展的特色。</p> <p>該物業乃根據第20412號新批土地契約向政府租借持有，年期由二零零七年八月九日起計為期50年。該物業現時應付的地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業現時出租，租期自二零一九年八月一日起至二零二二年七月三十一日止為期3年，每月租金為港幣157,594元，不包括差餉、管理費及其他支出。</p>	<p>港幣35,000,000元 (港幣叁仟伍佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣35,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Fantastic State Limited。
- (2) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-18. 新界元朗洪水橋 青山公路600號尚 城幼稚園 丈量約份第121約 地段第2064號餘 段50132份之415 份	<p>該物業包括位於尚城的一所幼稚園，尚城為一個綜合住宅項目，由7座住宅大廈及37座洋房組成。該項目於二零一一年落成。</p> <p>該物業的建築面積約為415平方米(4,467平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅混合發展的特色。</p> <p>該物業乃根據第20049號新批土地契約向政府租借持有，年期由二零零五年五月十二日起計為期50年。該物業現時應付的地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業現時出租，租期自二零二零年八月一日起至二零二三年七月三十一日止為期3年，每月租金為港幣105,300元，不包括差餉、管理費及其他支出。</p>	港幣22,800,000元 (港幣貳仟貳佰捌拾萬圓)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為威頓企業有限公司。
- (2) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

於二零二一年
二月二十八日
現況下之市值

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-19. 九龍何文田常盛街80號半山壹號1樓、地庫一、地庫二的商業面積及2樓140個零售停車位	<p>該物業包括1樓、地庫一及地庫二的商業面積及2樓的140個零售停車位。地庫一及地庫二的商業面積包括合共372個車庫及停車位。半山壹號為一個綜合住宅項目，由兩期發展組成，共26棟住宅大廈，建於一個7層(包括2層地庫)的平台上，另有7間獨立屋。該項目於二零零九年竣工。</p> <p>該物業總建築面積約為8,512.71平方米(91,630平方呎)，不包括地庫一、地庫二及2樓零售停車位面積。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅發展的特色。</p> <p>該物業根據賣地條款第UB12667號向政府租借持有，年期由二零零四年十月十二日起計50年。該物業現時應付的每年地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業部分空置及以多份租約租出，最遲將於二零二三年十月三十一日屆滿。每月總租金為港幣2,095,986元，不包括差餉及管理費。</p> <p>部分車庫及停車位根據多份租約出租，最近到期租約於二零二三年八月三十一日屆滿，每月總租金為港幣1,398,760元。</p> <p>部分停車位按月及按小時許可使用，每月收入為港幣37,695元。</p>	<p>港幣546,000,000元 (港幣伍億肆仟陸佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔90%權益： 港幣491,400,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為獲佳投資有限公司。
- (2) 該物業受限於九龍西地政專員發出的繳款通知書。
- (3) 戴德梁行的估值師Terrence Lai已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-20. 香港中環夏愨道 18號海富中心 10間店舖的應佔 權益	該物業包括一個於一九八零 年落成的商業發展項目的三 層高購物平台一樓的十個商 場舖位的應佔權益。	商舖的租期為三年，由 二零二零年一月一日 至二零二三年十二月 三十一日，月租為港幣 725,000元，不包括差 餉、管理費及其他支 出。	港幣76,000,000元 (港幣柒仟陸佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣76,000,000元)
內地段第8423號 227600份之263份	商舖單位的總建築面積約 為392.42平方米(4,224平方 呎)。 商舖所在地有公共交通服 務，並有不同年代的商業混 合發展的特色。 該物業根據批地條件 UB11226號向政府租借持 有，由一九七八年八月十八 日起為期75年，並可續期 75年。該地段現時每年須 繳付的地租為港幣1,000 元。		

附註：

(1) 該等舖位包括下列各項：-

層數	舖位
第1層	44、85、86、87、88、89、90、91、92、93

(2) 該物業的擁有人為曉勝有限公司。

(3) 所述面積是各舖位的全部面積。

(4) 現況下之市值是指應佔權益的價值。

(5) 戴德梁行的估值師Kasey Lam已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-21. 九龍長沙灣荔枝角道863號泓景臺地下及1樓商業單位及多個停車位的應佔權益 位於新九龍內地段第6320號內	<p>該物業包括地下及1樓商業單位、地下140個公共貨車停車位、1樓25個商業停車位及2樓26個電單車停車位的應佔權益。泓景臺包括7座高層住宅大廈，建於一個5層的停車位 / 商業 / 休閒公用平台上。該項目於二零零五年竣工。</p> <p>商業單位的總建築面積約為6,073.08平方米(65,370平方呎)，不包括停車場面積。</p> <p>商業單位及停車場所在地有公共交通服務，並有不同年代的工業及住宅混合發展的特色。</p> <p>該物業根據第12540號換地條件向政府租借持有，由一九九九年八月十四日起為期50年。該物業現時應付的每年地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>商業單位部分空置，部分已簽訂不同租約，租期大多為1至2年，最遲將於二零二四年一月三十一日屆滿。總月租為港幣3,194,251元，不包括差餉、管理費及其他支出。</p> <p>停車位是以月租及時租的方式許可使用，每月總收入為港幣564,953元。</p>	<p>港幣715,000,000元 (港幣柒億壹仟伍佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣715,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的業主為Gingerbread Investments Limited及祥龍發展有限公司。
- (2) 所述面積是商業單位的全部面積。
- (3) 現況下之市值是指應佔權益的價值。
- (4) 戴德梁行的估值師Kasey Lam已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-22. 新界元朗天恩路 2號栢慧豪園 多個停車位 位於天水圍新市 鎮地段第24號內	<p>該物業包括位於一、二及三層的777個停車位。栢慧豪園(一期)由五座建於四層高平台的高層住宅組成，於二零零七年落成，而栢慧豪園(二期)由三座建於四層高平台的高層住宅組成，於二零一零年落成。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅混合發展的特色。</p> <p>該物業根據第YL4620號新批土地契約持有，由二零零二年七月十三日起為期50年。該物業現時應付的每年地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業須按月領取各種牌照，牌照費總額為港幣997,180元。</p>	<p>港幣788,400,000元 (港幣 柒億捌仟捌佰肆拾萬圓) (貴集團應佔98.47%權益： 港幣776,337,480元)</p>

附註：

(1) 該物業包括以下各項：-

樓層	編號
1樓	1-20、公共停車位
2樓	1-232
3樓	1-225

(2) 該物業的登記擁有人為新盈利資源有限公司。

(3) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-23. 新界元朗天水圍 天湖路3號嘉湖山 莊賞湖居地下低 層113號停車位	該物業包括位於賞湖居地下 低層的一個停車位。嘉湖山 莊包括七期共58座住宅大 廈。賞湖居包括6座住宅大 廈，於一九九三年落成。	該物業現時空置。	港幣1,200,000元 (港幣壹佰貳拾萬圓)
天水圍新市鎮 地段第2號餘段 30000份之2份	該物業所在地有公共交通服 務，並具有不同年代的住宅 混合發展的特色。 該物業根據第YL3466號 新批土地契約持有，由 一八九八年七月一日起為期 99年減最後三天，已法定 延期至二零四七年六月三十 日。該物業現時應付的每年 地租相當於該物業現時應課 差餉租值之3%。		(貴集團應佔98.47%權 益：港幣1,181,640元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為新盈利資源有限公司。
- (2) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-24. 新界屯門青榕街3號海譽多個停車位	該物業包括一座26層高的住宅大廈的6個停車位，該住宅大廈並提供停車位設施及會所設施，於二零一二年落成。	該物業現時空置。	港幣4,600,000元 (港幣肆佰陸拾萬圓)
屯門新市鎮地段第334號3673份之6份	該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅混合發展的特色。 該物業根據第TM2989號新批土地契約持有，由一九九二年三月十九日至二零四七年六月三十日止。該物業現時應付的每年地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。		(貴集團應佔100%權益： 港幣4,600,000元)

附註：

- (1) 該物業包括以下各項：-

樓層	編號
LG1	104
LG2	203-205、214、215

- (2) 該物業的登記擁有人為新逸有限公司。
- (3) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-25. 新界葵涌和宜合道33號雍雅軒地下低層P61號私家車位	該物業包括雍雅軒(包括兩座服務式公寓)地下低層一個停車位,於二零零七年落成。	該物業現時空置。	港幣1,250,000元 (港幣壹佰貳拾伍萬圓)
葵涌市地段第467號餘段70843份之13份	該物業所在地有公共交通服務,並具有不同年代的商業、工業及住宅混合發展的特色。 該物業根據新批土地契約TW7171號向政府租借持有,於二零零二年六月四日起為期50年。該物業現時應付的每年地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。		(貴集團應佔100%權益: 港幣1,250,000元)

附註:

- (1) 該物業的登記擁有人為Pearl Wisdom Limited。
- (2) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-26. 九龍紅磡馬頭圍道37-39號紅磡商業中心地庫101A室	該物業包括一個位於地庫的商舖單位。紅磡商業中心由兩座10層高的辦公大樓組成，建於5層高(包括地庫)商場之上，於一九八二年落成。	該物業已訂立3年租約，由二零一九年六月十五日至二零二二年六月十四日，每月租金為港幣2,300元，不包括差餉、管理費及其他支出。	港幣800,000元 (港幣捌拾萬圓) (貴集團應佔100%權益：港幣800,000元)
九龍海旁地段第40號O段餘段12841份之1份	該物業的建築面積為約9.20平方米(99平方呎)。 該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的商業、工業及住宅混合發展的特色。 該物業根據政府租契持有，租期由一八九七年九月十五日起，為期75年，並再續期75年。該地段(KML 40 RP)目前應付地租為每年港幣185,292元。		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Thorogood Estates Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Terrence Lai已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-27. 九龍長沙灣長沙灣道760-762號及青山道481號香港紗廠工業大廈(第五及第六期)多個單位及停車場 位於新九龍內地段第3516號C段及餘段	<p>該物業包括香港紗廠工業大廈(第五及第六期)(由兩座工業大廈組成, 第五期於一九七七年落成及第六期於一九八零年落成)多個冷卻塔、兩個儲物室、七個貨車車位、一個私家車位及一個貨櫃車停車位。</p> <p>儲物室的總建築面積約為159.7平方米(1,719平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務, 並具有不同年代的工業及商業混合發展的特色。</p> <p>該物業根據第4268號賣地條款向政府租借持有, 為期75年, 由一八九八年七月一日起, 再續期24年減最後三天, 法定延期至二零四七年六月三十日。該物業現時應付的每年地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業現時空置。停車位須按1年期領取各種牌照, 最近牌照於二零二一年十二月三十一日屆滿, 每月總收入為港幣51,500元。</p>	<p>港幣22,900,000元 (港幣貳仟貳佰玖拾萬圓) (貴集團應佔100%權益: 港幣22,900,000元)</p>

附註:

- (1) 該物業的登記擁有人為Thorogood Estates Limited。
- (2) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-28. 香港鴨脷洲海怡半島22座8樓E室及23A座13樓A室	該物業包括一個分階段完成的大型綜合住宅發展項目的兩個住宅單位。該物業於一九九四年落成。	該物業部分空置，並訂有租約，由二零二零年十二月一日至二零二二年十一月三十日，每月租金為港幣28,000元，不包括差餉及管理費。	港幣19,500,000元 (港幣壹仟玖佰伍拾萬圓) (貴集團應佔80%權益： 港幣15,600,000元)
鴨脷洲內地段第121號餘段168000份之33份	該物業的總建築面積約為170.48平方米(1,835平方呎)。 該物業所在地有公共交通，並有一個大型住宅屋苑及其他不同年代的房屋發展項目。 該物業根據第UB11998號換地條件持有，期限為一九八八年一月二十八日至二零四零年三月三十一日。該物業現時應付的每年地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Secan Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Ross Chan於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-29. 香港鴨脷洲海怡半島1、3及4期的89個停車位及26座6樓G室 位於鴨脷洲內地段第121號餘段	<p>該物業包括海怡半島(分期發展的大型住宅屋苑)一個住宅單位及1、3、4期的89個停車位。該標的樓宇於一九九五年落成。</p> <p>住宅單位的總建築面積約為88.26平方米(950平方呎)，不包括停車位。</p> <p>該物業所在地有公共交通，並有一個大型住宅屋苑及其他不同年代的房屋發展項目。</p> <p>該物業根據第UB11998號換地條件持有，由一九八八年一月二十八日至二零四零年三月三十一日止。鴨脷洲內地段第121號現時應付的每年地租相當於該地段現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>住宅單位訂有兩年租約，由二零二零年七月九日至二零二二年七月八日止，月租為港幣20,977元，不包括差餉及管理費。</p> <p>停車位的每月收入為港幣326,000元。</p>	<p>港幣103,200,000元 (港幣壹億零叁佰貳拾萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣103,200,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Juno Investments Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Terrence Lai已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-30. 香港北角炮台山道32號富澤花園富邦閣地下2個停車位及富嘉閣地下高層15個停車位	<p>該物業包括富澤花園富邦閣及富嘉閣(分別於一九八一年及一九八三年落成)17個停車位。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的商業及住宅混合發展的特色。</p>	<p>停車位按月許可使用，每月總收入為港幣20,050元。</p>	<p>港幣18,700,000元 (港幣壹仟捌佰柒拾萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 港幣18,700,000元)</p>
內地段第8209號餘段之213/7473份的2/350份以及內地段第8209號A段之120/2610份的15/120份	<p>該物業根據政府租契持有，由一九五一年五月七日起為期75年，並有權再續期75年。該地段有關部分現時須繳付的地租總額為每年港幣4,242元。</p>		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Cavendish Property Development Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Kasey Lam已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-31. 香港北角繼園街50號和景閣一樓B室、五樓C室、六樓D室、九樓D室、一樓平台、七樓平台、天台、地下及地下高層16個停車位	<p>該物業包括一幢11層高約於一九七三年落成的住宅樓宇(包括地下及地下高層)的四個住宅單位連兩個平台、一個天台及16個停車位。</p> <p>該物業的總建築面積(不包括停車位面積)約為486.07平方米(5,232平方呎)。</p>	<p>住宅單位已全部租出，並已簽訂為期2年的不同租約，最遲將於二零二二年十二月十日屆滿，總月租為港幣98,570元，不包括差餉、管理費及其他支出。</p>	<p>港幣53,800,000元 (港幣伍仟叁佰捌拾萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣53,800,000元)</p>
內地段第2168號C段及其延伸部分之56/270份	<p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅混合發展的特色。</p> <p>該物業根據政府租契持有，由一九一六年六月十三日起為期75年，並再續期75年。該物業現時須繳付的地租總額為每年港幣20,232元。</p>	<p>停車位按月許可使用，每月總收入為港幣7,200元。</p>	

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Pogust Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Kasey Lam已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-32. 九龍紅磡必嘉街 121號黃埔花園1 期2座16樓B室及 3座16樓B室	該物業包括建於3層高花園、商業及停車位平台的兩座15層高的住宅樓宇的兩個單位。該兩座樓宇於一九八五年前後落成。	該物業已分兩份租約全部出租，最遲一份租約將於二零二二年八月二十七日期滿。總月租約為港幣37,300元，不包括差餉及管理費。	港幣15,500,000元 (港幣壹仟伍佰伍拾萬圓)
內地段第10750 號A段11562份之 28份	該物業的總建築面積約為137.31平方米(1,478平方呎)。 該物業所在地有公共交通服務，並具有住宅屋苑發展項目的特色。 該物業根據第11766號換地條件持有，由一九八四年十二月十四日起為期75年，可續期75年。九龍內地段第10750號現時應付的每年地租為港幣12,700元。		港幣15,500,000元

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Pogust Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Ross Chan已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-33. 香港山頂甘道38號	該物業包括一幅登記地盤面積約1,100平方米(11,840平方呎)的地塊。	該物業為一個空置地盤。	港幣427,000,000元 (港幣肆億貳仟柒佰萬圓)
鄉郊建屋地段 第1207號	該物業所在地主要有汽車行走，並具有不同年代的高層住宅發展項目的特色。 該物業根據換地條件第20367號持有，年期自二零二零年十月十二日起計為期50年。鄉郊建屋地段第1207號現時應付的地租相當於該地段現時每年應課差餉租值之3%。		(貴集團應佔100%權益： 港幣427,000,000元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Juli May Limited。
- (2) 該物業的用途及發展主要受第20367號換地條件所規管，特別條件中規定的以下內容特別相關：
 - 「(9) (a) 該地段或其任何部分或現已或將會興建於該處的任何建築物部分，除作私人住宅用途外，不可作任何其他用途。
 - (b) 該地段須發展為單戶住宅，而在該地段或其任何部分已建成或擬建的任何建築物或其部分，除作單戶住宅外，不可作任何其他用途……」
 - 「(10) (c) 「在該地段已建成或擬建的任何建築物的總建築面積不得少於329.99平方米及不得多於549.98平方米。
 - (d) 在該地段上已建成或擬建任何建築物或其他結構的任何部分，連同就有關建築物或結構的任何加建或固定裝置(如有)的總高度不得超出香港主水平基準 260米……
 - (e) 在該地段上已建成或擬建的任何建築物不得超過2層，包括地面以下的任何樓層或空間。」
- (3) 在我們的估值過程中，我們已假設該物業將發展為一幢住宅樓宇，總建築面積為549.98平方米(5,920平方呎)。

- (4) 該物業位於二零一八年三月二十七日的山頂分區計劃大綱圖(編號S/H14/13)，土地用途劃為「住宅(丙類)6」的地區內。
- (5) 戴德梁行的估值師Terrence Lai已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-34. 九龍旺角洗衣街 90號1樓包括相鄰 的平台及洗衣街 92號1樓、亞皆老 街72號及74號1 樓、洗衣街90號2 樓及亞皆老街72 號2樓	<p>該物業包括於一九五九年落成的一棟12層綜合大樓1樓四個單位及2樓兩個單位。</p> <p>該物業的總實用面積約為369.29平方米(3,975平方呎)，另加約17.28平方米(186平方呎)的附屬平台。</p>	<p>該物業已分多份租約全部出租，最遲將於二零二三年二月二日屆滿。每月總租金約為港幣87,000元，不包括差餉及管理費。</p>	<p>港幣30,000,000元 (港幣叁仟萬圓) 港幣30,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 港幣30,000,000元)</p>
九龍內地段1571 號C段餘段73份之 6份	<p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的商業及住宅混合發展的特色。</p> <p>該物業乃根據政府租契持有，年期自一九二三年三月二十四日起計為期75年，並已續期75年。該物業現時應付的地租總額為每年港幣26,774元。</p>		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為HolyLake Properties Limited。
- (2) 該物業受建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條發出的UMB/BAMB01/1801-110/0001號通知及根據第30C(3)條發出的UMW/BAMB01/1801-110/0001號通知所規限(只涉及公用部分)。在估值過程中，我們不考慮為遵守上述公告的任何費用，亦無計及該等通知所要求的工程費用。
- (3) 戴德梁行的估值師Ross Chan已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-35. 香港薄扶林沙宣道29號富麗苑A、B、D及E號洋房(毗鄰花園空間、平台及附設車庫) 鄉郊建屋地段第648號餘段5份之4份	<p>該物業由四座三層高(連車庫)聯排洋房組成，登記面積約為1,847.10平方米(19,882平方呎)。該物業約於一九八一年落成，總建築面積約1,233.57平方米(13,278平方呎)，另加花園面積及平台面積約250.56平方米(2,697平方呎)。該物業設有8個停車位。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的低層住宅發展項目的特色。</p> <p>該物業乃根據政府租契持有，年期自一九五零年四月三日起計為期75年，並可續期75年。鄉郊建屋地段第648號現時應付的地租總額為每年港幣486元。</p>	<p>該物業現時空置。</p>	<p>港幣427,000,000元 (港幣肆億貳仟柒佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣427,000,000元)</p>

附註：

(1) 該物業的登記擁有人如下：

物業	登記擁有人
A號洋房	百尚有限公司
B號洋房	栢奧有限公司
D號洋房	尚立有限公司
E號洋房	嘉滙有限公司

(2) 該物業受蓋印副本經修訂申請土地裁決之申請通告所規限，申請旨在務求獲得出售命令，以百尚有限公司(第一申請人)、栢奧有限公司(第二申請人)、尚立有限公司(第三申請人)、嘉滙有限公司(第四申請人)及Hing May Properties Limited(答辯人)為受益人(關於：根據LDCS 36000/2019中第3(1)條按土地(為重新發展而強制售賣)條例提出申請)。

(3) 戴德梁行的估值師Terrence Lai已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-36. 九龍紅磡紅鸞道7 號維港•星岸 位於九龍內地段 第11120號內	<p>維港•星岸由四幢30層高的公寓大廈及九幢3層高的半獨立花園洋房組成，發展項目內提供會所設施及停車位。該項目已於二零一五年竣工。</p> <p>該物業包括2個住宅單位、4棟洋房、43個住宅停車位及21個電單車停車位。</p> <p>該物業的總實用面積約為1,062.90平方米(11,441平方呎)，不包括停車位面積。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅及商業發展項目混合發展的特色。</p> <p>該物業根據賣地條款第20110號向政府租借持有，年期由二零一零年八月十七日起計為50年。該地段現時應付的每年地租相當於該地段現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>根據所提供的資料，該物業住宅部分已被估用。</p> <p>許可使用的2個電單車停車位的每月費用總額為港幣2,400元，其餘車位則空置。</p>	<p>港幣645,830,000元 (港幣陸億肆仟伍佰捌拾 叁萬圓)</p> <p>港幣645,830,000元</p>

附註：

(1) 該物業包括以下各項：

住宅單位 座號	樓層	單位
3	15樓	B
3	19樓	B

洋房
單位

2號洋房
3號洋房
6號洋房
8號洋房

停車位
樓層

停車位編號

地庫1	7、49、50、64、69、70、74、79、80
地庫2	9、21、48、50、51、53、56、57、59-62、64-66、72-76、79、83-95

電單車停車位
樓層

停車位編號

地庫2	M1-M21
-----	--------

- (2) 該物業的登記擁有人為利濠投資有限公司。
- (3) 根據我們所獲資料，2個住宅單位及4棟洋房受限於日期為二零一七年八月十一日至二零一八年五月九日的多份買賣協議，代價為港幣501,137,000元。4棟洋房受限於多項許可協議。
- (4) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-37. 新界元朗屏葵路 28號娉廷 位於丈量約份第 121約地段第2129 號內	<p>娉廷由41棟三層高的洋房組成。發展項目內的地庫提供38個停車位及3個電單車停車位。該項目已於二零一五年竣工。</p> <p>該物業包括2棟洋房及地庫2個住宅停車位。</p> <p>該物業的總實用建築面積約303.79平方米(3,270平方呎)，不包括停車位面積。</p> <p>該發展項目所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅發展項目混合發展的特色。</p> <p>該物業乃根據第21219號新批土地契約持有，年期自二零一一年六月九日起計為期50年。該地段現時應付的每年地租相當於該地段現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>根據所提供的資料，該物業已被估用。</p>	<p>港幣40,030,000元 (港幣肆仟零叁萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 港幣40,030,000元)</p>

附註：

(1) 該物業包括以下各項：

住宅單位
單位

19號洋房
31號洋房

停車位
樓層

地庫

停車位編號

P17、P33

- (2) 該物業的登記擁有人為偉悅投資有限公司。
- (3) 根據提供予我們的資料，該物業受自二零一七年四月十一日至二零一七年四月十八日訂立之代價為港幣40,023,000元的多份買賣協議所規限。
- (4) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-38. 新界將軍澳石角 路6號峻澧II座 位於將軍澳市地 段第111號內	<p>峻澧II座由三座住宅大廈組成，建於三個公共平台上。項目內設有會所設施及停車位。該發展項目已於二零一六年竣工。</p> <p>該物業由1樓的95個住宅停車位組成。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅發展的特色。</p> <p>該物業乃根據第21122號新批土地契約向政府租借持有，年期自二零一零年十二月二十一日起計為期50年。該地段現時應付的每年地租相當於該地段現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>停車位按月及按小時許可使用，每月總收入為港幣139,820元。</p>	<p>港幣156,750,000元 (港幣 壹億伍仟陸佰柒拾伍萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣156,750,000元)</p>

附註：

(1) 該物業包括以下各項：

**停車位
樓層**

停車位編號

1樓

R4、R13、R29、R31、R32、R36-R38、R40-R48、R50-R74、R76-R90、R92-R98、R100-R112、R114-R116、R121、R126、R127、R129-R132、R134、R145-R147、R154、R156、R160、R164

(2) 該物業的登記擁有人為牛津投資有限公司。

(3) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-39. 九龍何文田亞皆 老街204號君柏 位於九龍內地段 第11125號內	<p>君柏包括6棟住宅樓宇，地庫層為停車位用途。項目內設有會所及游泳池。該發展項目已於二零一六年竣工。</p> <p>該物業包括46個住宅單位、49個停車位及25個電單車車位。</p> <p>該物業的總實用面積為7,054.88平方米(75,938平方呎)，不包括停車位面積。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅發展的特色。</p> <p>該物業根據賣地條款第20111號向政府租借持有，年期由二零一零年八月十七日起計為50年。該地段現時應付的每年地租相當於該地段現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業住宅部分及11個停車位被估用，其餘停車位空置。</p>	<p>港幣1,950,570,000元 (港幣拾玖億伍仟零伍拾柒萬圓)</p> <p>(貴集團應佔80%權益： 港幣1,560,456,000元)</p>

附註：

(1) 該物業包括以下各項：

住宅單位 座	樓層	單位
1	1樓	A、B
1	2樓	B
1	6樓	B
1	8樓	A、B
1	10樓	A
1	12樓	B

<u>座</u>	<u>樓層</u>	<u>單位</u>
1	15	A、B
1	17	A
1	19	A、B
2	3	B
2	12	B
2	18	A
3	3	A
3	5	A
3	6	B
3	10	A
3	19	B
3	21	B
5	6	B
5	11	B
5	18	A
5	22	B
6	5	A
6	6	B
6	7	A、B
6	9	A
6	11	A
6	12	B
6	15	A
6	17	A
6	20	A
6	21	A
6	22	A、B
7	9	A
7	10	A
7	16	A
7	20	A
7	21	A
7	22	A、B

停車位
樓層

停車位編號

地庫1	R14、R15、R45、R54、R55、R58、R69、R97
地庫2	R2、R5、R8-R10、R24、R27、R30-R41、R43-R51、R53、R55、R57、 R67-R71、R91、R106、R107、R148、R151

電單車停車位
樓層

停車位編號

地庫1	M1-M7、M9-20、M22-M27
-----	---------------------

- (2) 該物業的登記擁有人為栢鋒投資有限公司。
- (3) 根據提供予我們的資料，46個住宅單位及11個停車位受二零一六年十月十七日至二零一九年一月二十五日以代價港幣1,825,961,280元訂立的多份買賣協議所規限。就46個住宅單位已訂立多份許可協議。
- (4) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-40. 九龍紅磡利工街 9號悅目 位於紅磡內地段 第556號內	<p>利目為一幢26層高住宅大廈，其地庫為停車位設施，地下至一樓為住宅康樂區，而上層則為住宅單位。該發展項目於二零一六年竣工。</p> <p>該物業包括地庫1樓及地庫2樓共17個停車位。</p> <p>該發展項目所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅、商業及工業發展項目混合發展的特色。</p> <p>該物業根據賣地條款第20138號向政府租借持有，年期由二零一一年七月十八日起計為50年。該地段現時應付的每年地租相當於該地段現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業現時空置。</p>	<p>港幣32,300,000元 (港幣叁仟貳佰叁拾萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣32,300,000元)</p>

附註：

(1) 該物業包括以下各項：

樓層	停車位編號
地庫1	P4、P10、P15
地庫2	P4、P5、P7-P18

(2) 該物業的登記擁有人為Alcon Investments Limited。

(3) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-41. 新界元朗新潭路 75號意花園	意花園共由67棟低層半獨立花園洋房組成。該發展項目已於二零一六年竣工。	該物業現時空置。	港幣660,000元 (港幣陸拾陸萬圓)
位於丈量約份第 105約地段第2086 號內	該物業包括地下6個電單車停車位。 該發展項目所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅發展項目混合發展的特色。 該物業乃根據第21210號新批土地契約持有，年期自二零一一年五月十二日起計為期50年。該地段現時應付的每年地租相當於該地段現時應課差餉租值之3%。		(貴集團應佔100%權益： 港幣660,000元)

附註：

(1) 該物業包括以下各項：

樓層	停車位編號
地下	M1-M6

(2) 該物業的登記擁有人為順力投資有限公司。

(3) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-42. 新界元朗元朗安 寧路38號世宙 位於元朗市地段 第518號內	<p>世宙由4座住宅樓宇組成，項目內提供會所設施、購物設施及停車位設施。該發展項目已於二零一六年落成。</p> <p>該物業包括地庫32個住宅停車位及12個商業停車位。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅、商業及工業混合發展的特色。</p> <p>該物業乃根據第21172號新批土地契約向政府租借持有，年期自二零一一年三月二十四日起計為期50年。該地段現時應付的每年地租相當於該地段現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>停車位按月及按小時許可使用，每月總收入為港幣79,922元。</p>	<p>港幣62,400,000元 (港幣陸仟貳佰肆拾萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 港幣62,400,000元)</p>

附註：

(1) 該物業包括以下各項：

住宅停車位

樓層

停車位編號

地庫

4-6、9、12、15、18、20-27、29-31、35、37、43-44、50、53、55-56、58-59、72、74-76

商業停車位

樓層

停車位編號

地庫

R1-R2、R11-R16、R19-R21、R29

(2) 該物業的登記擁有人為Carlford Investments Limited。

(3) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-43. 香港淺水灣淺水灣道90號「淺水灣道90號」地下第2、3、5、10、11及12號及12個停車位	淺水灣道90號由11幢四層高住宅洋房組成，以排屋形式設計，發展項目內提供22個露天停車位。該發展項目已於二零一七年落成。	根據所提供的資料，除第11號及12號被估用外，該物業餘下部分為空置。	港幣2,997,000,000元 (港幣 貳拾玖億玖仟柒佰萬圓)
鄉郊建屋地段第177號A段及餘段份數5808份之3151份	該物業共包括6棟4層高住宅洋房及12個露天停車位。 該物業的總實用面積約為3,142.28平方米(33,822平方呎)，不包括停車位面積。 該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅混合發展的特色。 該物業乃根據政府租契持有，年期自一九二一年十月三日起為期75年，並已續期75年。該物業現時應付的地租總額為每年港幣590,364元。	(貴集團應佔100%權益： 港幣2,997,000,000元)	

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為建富投資有限公司。
- (2) 5號洋房連全部裝修，可即時入住。
- (3) 我們對該物業之估值乃按個別洋房之現狀基準計算。
- (4) 11號洋房及P3及P4號停車位有許可協議及受日期為二零一九年一月八日以代價港幣490,000,000元訂立的買賣協議所規限。
- (5) 12號洋房及P1及P2號停車位有許可協議及受日期為二零一九年一月八日以代價港幣520,000,000元訂立的買賣協議所規限。

- (6) 3號洋房及P17及P18號停車位受日期為二零一九年四月二日以代價港幣503,880,000元訂立的買賣協議所規限。
- (7) 戴德梁行的估值師Terrence Lai已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-44. 新界沙田馬鞍山 彩沙街1號星漣海 位於沙田市地段 第574號內	<p>星漣海包括六幢16至25層高的住宅大廈，發展項目內提供會所設施及停車位設施。該發展項目已於二零一八年竣工。</p> <p>該物業包括10個住宅單位、110個住宅停車位及25個電單車停車位。</p> <p>該物業的總實用建築面積為1,507.63平方米(16,228平方呎)，不包括停車位面積。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅發展的特色。</p> <p>該物業乃根據第21491號新批土地契約向政府租借持有，年期自二零一二年十二月六日起計為期50年。該地段現時應付的每年地租相當於該地段現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業部分空置，部分已估用。</p>	<p>港幣554,060,000元 (港幣伍億伍仟肆佰零陸萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣554,060,000元)</p>

附註：

(1) 該物業包括以下各項：

住宅單位 座	樓層	單位
1	2樓	B
1	10樓	B
2A	1樓	A、B
2A	2樓	A、B
2A	5樓	B
3A	2樓	B
3B	25樓	G

<u>座</u>	<u>樓層</u>	<u>單位</u>
3C	25	A
住宅停車位		
<u>樓層</u>	<u>停車位編號</u>	
地庫	P1、P2、P13、P18、P19、P21、P24、P25、P27、P28、P30、P35、P38、P39、P44、P48-P51、P55、P57、P60、P67、P75、P77、P89、P114、P116、P118-P121、P123、P132、P133、P135-P141、P144、P147-P149、P151-P157、P161-P168、P170、P174、P180、P183、P184、P186、P195-P198、P209、P211、P225、P228、P229、P232、P235、P236、P238-P249、P255、P256、P261、P268、P269、P271、P276-P286、P288、P289	
電單車停車位		
<u>樓層</u>	<u>停車位編號</u>	
地庫	M1-M5、M8-M22、M24、M25、M28-M30	

- (2) 該物業的登記擁有人為建德投資有限公司。
- (3) 根據提供予我們的資料，7個住宅單位及7個停車位受自二零一八年十一月二十八日至二零二一年二月二十三日以代價港幣218,959,000元訂立的多份買賣協議所規限。2個住宅單位受日期為二零二零年六月二十九日至二零二零年十一月三日的補充協議所規限及有多份許可協議。
- (4) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-45. 香港北角城市花園道32號維港頌 位於內地段 第8920號內	<p>維港頌由6幢33至39層高的綜合大樓組成，1至6樓為酒店用途，而上層則為住宅單位，項目內提供會所設施及停車位設施。該發展項目已於二零一九年竣工。</p> <p>該物業包括地庫37個住宅停車位及15個電單車停車位。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅及商業混合發展的特色。</p> <p>該物業根據賣地條款第20145號向政府租借持有，年期由二零一一年九月二十七日起計50年。該地段現時應付的每年地租相當於該地段現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業現時空置。</p>	<p>港幣150,760,000元</p> <p>(港幣 壹億伍仟零柒拾陸萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 港幣150,760,000元)</p>

附註：

(1) 該物業包括以下各項：

住宅停車位

樓層

停車位編號

地庫3

20、54、55

地庫4

15-21、23-25、31、32、34-50、52、54、56-58

電單車停車位

樓層

停車位編號

地庫4

M1-M9、M11-M16

(2) 該物業的登記擁有人為海城投資有限公司。

- (3) 根據提供予我們的資料，1個住宅停車位受日期為二零二一年一月十九日以代價港幣4,060,000元訂立的買賣協議所規限。
- (4) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-46. 香港波老道21號 「波老道21號」一期 位於內地段第 8949號內	<p>波老道21號一期由3幢20-21層住宅大廈組成，項目內提供停車位設施。該發展項目已於二零一八年竣工。</p> <p>該物業的總實用面積約為24,940.12平方米(268,453平方呎)。陽台及天台的面積分別約為462.56平方米(4,979平方呎)及567.08平方米(6,104平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅發展的特色。</p> <p>該物業根據賣地條款第20134號向政府租借持有，年期由二零一一年六月九日起計為50年。該地段現時應付的每年地租相當於該地段現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業現時空置。</p>	<p>港幣26,227,000,000元 (港幣貳佰陸拾貳億貳仟柒佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣26,227,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Bristow Investments Limited。
- (2) 根據提供予我們的資料，1個住宅單位及3個停車位受日期為二零二一年二月二十二日以代價港幣459,408,000元訂立的多份買賣協議所規限。
- (3) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung已於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-47. 九龍長沙灣深盛道9號宇晴軒二樓商業單位及多個停車位	該物業包括二樓的商業單位、一樓的155個公共貨車停車位及三樓的75個商業停車位。宇晴軒由六座高層住宅大廈組成，建於六層停車位 / 商業 / 休閒公用平臺上。該項目於二零零五年竣工。	商業單位部分空置，部分訂有多份租約，租期介乎約3個月至8年，最遲將於二零二四年十月十六日屆滿。每月總租金為港幣5,400,042元，不包括差餉、管理費及其他支出。	港幣1,782,000,000元 (港幣拾柒億捌仟貳佰萬圓)
新九龍內地段第6275號份數205589份之24135份	商業單位的總建築面積約為12,799.73平方米(137,775平方呎)，不包括停車位面積。 該等商業單位及停車位所在地有公共交通服務，並具有不同年代的工業及住宅發展項目混合發展的特色。 該物業根據換地條件第12570號向政府租借持有，年期自二零零零年四月二十五日起計為期50年。該物業現時應付的每年地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。	停車位按月及按小時許可使用，每月總收入為港幣542,385元。	(貴集團應佔50%權益： 港幣891,000,000元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為金彩龍國際有限公司。
- (2) 所述面積為全數商業單位面積。
- (3) 戴德梁行的估值師Kasey Lam於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-48. 新界葵涌景麗徑8號盈暉臺二樓及閣樓層15個訪客停車位	該物業包括15個訪客停車位，位於4層高的停車場 / 商業 / 休閒公用平台的2樓及閣樓層，其上建有3座高層住宅大廈。該發展項目於二零零二年落成。	停車位按月及按小時許可使用，每月總收入為港幣36,192元。	港幣8,250,000元 (港幣捌佰貳拾伍萬圓)
葵涌市地段第474號份數58556份之195份	該物業所在地有公共交通服務，並主要具有不同年代的住宅發展及村屋的特色。 該物業乃根據第7071號新批土地契約向政府租借持有，年期自一九九八年七月十七日起計為期50年。該物業現時應付的每年地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。		(貴集團應佔50%權益： 港幣4,125,000元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Central More Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Kasey Lam於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值								
VI-49. 九龍深水埗福華街146-152號黃金大廈地下低層6號商舖	該物業包括一幢三層高商業平臺地下低層的商場單位，其上建有五幢中層住宅樓宇。該發展項目於一九八零年落成。	該物業現時出租，租期自二零二一年二月二十一日起至二零二三年二月二十日止2年，每月租金為港幣10,000元，不包括差餉及管理費。	港幣6,700,000元 (港幣陸佰柒拾萬圓) (貴集團應佔33.33%權益：港幣2,233,110元)								
新九龍內地段第2770號B段及其擴展部分、新九龍內地段第2785號B段第1分段及餘段，以及新九龍內地段第5501號A段及餘段收數7000份之16份	<p>該物業的建築面積約為39.67平方米(427平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的綜合大樓、商業及住宅混合發展的特色。</p> <p>該物業根據賣地條款第UB4063 (N.K.I.L. 2770)號、賣地條款第UB4078 (N.K.I.L. 2785)號及換地條件第UB10391 (N.K.I.L. 5501)號持有，租賃期限如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地段</th> <th>租期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>N.K.I.L. 2770</td> <td>自一八九八年七月一日起計為75年及已續期24年</td> </tr> <tr> <td>N.K.I.L. 2785</td> <td>自一八九八年七月一日起計為75年及已續期24年</td> </tr> <tr> <td>N.K.I.L. 5501</td> <td>自一八九八年七月一日起計為99年</td> </tr> </tbody> </table> <p>所有租賃期限已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應付的每年地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。</p>	地段	租期	N.K.I.L. 2770	自一八九八年七月一日起計為75年及已續期24年	N.K.I.L. 2785	自一八九八年七月一日起計為75年及已續期24年	N.K.I.L. 5501	自一八九八年七月一日起計為99年		
地段	租期										
N.K.I.L. 2770	自一八九八年七月一日起計為75年及已續期24年										
N.K.I.L. 2785	自一八九八年七月一日起計為75年及已續期24年										
N.K.I.L. 5501	自一八九八年七月一日起計為99年										

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為合福興置業有限公司。
- (2) 戴德梁行的估值師Kasey Lam於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-50. 新界屯門大欖瑜 翠街2號蟠龍半島 的商業單位及多 個停車位 位於丈量約份第 379約地段第758 號內份數5200份 之100份	<p>該物業包括一棟公用大樓1樓的商業單位及地下20個商業停車位。蟠龍半島包括55座三層高住宅洋房及2層商業 / 停車場公用大樓。該發展項目於一九八二年落成。</p> <p>該物業的總建築面積(不包括停車位面積)約為454.76平方米(4,895平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，屬於住宅區。</p> <p>該物業乃根據第2254號新批土地契約向政府租借持有，年期自一八九八年七月一日起計為期99年，並已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應付的每年地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>商業單位已全部出租，租約自二零二一年一月十日至二零二四年一月九日，每月租金為港幣95,000元，不包括差餉、管理費及其他支出。</p> <p>停車位並無租金收入。</p>	<p>港幣30,800,000元 (港幣叁仟零捌拾萬圓) (貴集團應佔50%權益： 港幣15,400,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為寶宮發展有限公司。
- (2) 戴德梁行的估值師Kasey Lam於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-51. 香港薄扶林薄扶林道180號薄扶林花園A座超市、商店及服務中心 內地段第9005號份數19000份之690份	<p>該物業包括位於薄扶林花園內兩幢單層商業大廈之一的超市、服務中心及商店，該發展項目亦包括六幢高層住宅大廈。兩幢商業大廈於一九八一年落成。</p> <p>該物業的建築面積約為369.58平方米(3,978平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有住宅區的特色。</p> <p>該物業乃根據政府租契持有，年期自二零零六年六月十二日起為期50年。該物業現時應付的每年地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業現時空置。</p>	<p>港幣33,000,000元 (港幣叁仟叁佰萬圓) (貴集團應佔50%權益： 港幣16,500,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Titanic Investments Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Kasey Lam於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-52. 新界大埔汀角路 57號太平工業中 心1座地下8-12號 停車位的應佔權 益 位於丈量約份第 11約地段第1637 號的餘段內	<p>該物業包括於一九八二年落成的一棟26層高工業大廈的地下五個貨車停車位。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的工業及住宅混合發展的特色。</p> <p>該物業乃根據第TP9052號新批土地契約向政府租借持有，年期由一八九八年七月一日起計為期99年，已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應付的每年地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>停車位現時空置。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 無商業價值)</p>

附註：

- (1) 該物業的擁有人為士都有限公司。
- (2) 現況下之市值是指應佔權益的價值。
- (3) 在得出我們對該物業市值的意見時，考慮到該物業的現狀、狀況、我們獲提供的估計支出及承擔的成本及該物業繼續維持現有狀況的前景，並認為該物業的潛在市場需求甚微或不存在，因此並無商業價值。
- (4) 戴德梁行的估值師Kasey Lam於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-53. 九龍紅磡環海街 11號海名軒地庫 及低層一樓停車 位	該物業包括一棟8層高(包 括地庫)的停車場 / 辦公室 / 康樂平台(其上建有三座高 層住宅大廈)地庫及低層一 樓137個停車位。該發展項 目於二零零一年落成。	停車位按月及按小時許 可使用，每月總收入為 港幣1,016,291元。	港幣201,000,000元 (港幣貳億零壹佰萬圓)
九龍內地段第 11055號份數 74479份之1781份	該物業所在地有公共交通服 務，並具有不同年代的商業 及住宅混合發展的特色。 該物業根據賣地條款第 UB12460號持有，年期由 一九九七年六月三日至二零 四七年六月三十日止。該物 業現時應付的地租相當於該 物業現時應課差餉租值之 3%。		(貴集團應佔100%權益： 港幣201,000,000元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為裕盛通投資有限公司。
- (2) 戴德梁行的估值師Kasey Lam於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VI-54. 新界荃灣青山道 644-654號翠濤閣 78個停車位 位於荃灣市地段 第96號A段內	<p>該物業包括於一九八二年前 後落成的住宅發展項目第 三層至第五層共78個停車 位。</p> <p>該物業所在地有公共交通服 務，並具有住宅地產發展 的特色。</p> <p>該物業乃根據第4616號新 批土地契約向政府租借持 有，年期由一八九八年七月 一日起計為期99年減最後 三天，並已依法續期至二零 四七年六月三十日。該物業 現時應付的地租相當於該 物業現時應課差餉租值之 3%。</p>	<p>停車位以月租方式出 租，每月總收入約為港 幣178,000元。</p>	<p>港幣28,665,000元 (港幣貳仟捌佰陸拾陸萬 伍仟圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 港幣28,665,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Impromptu Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Ross Chan於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

第七類 – 在香港持作投資的已竣工物業

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-1. 新界荃灣大河道 100號海之戀的商業發展項目(稱為OP Mall海之戀商場) 荃灣新市鎮 地段第401號 53597/293892份	<p>該物業包括4層商場及一所幼稚園，位於一個名為「海之戀」的綜合發展項目內，並附設138個私家車位、14個電單車停車位、23個裝卸貨位及6個汽車上落客位。該項目已於二零一八年竣工。</p> <p>該物業的建築面積(不包括停車位面積)為約40,550平方米(436,476平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的商業及住宅混合發展的特色。</p> <p>該物業根據新批土地契約第21486號持有，於二零一二年十一月二十日起為期50年。該地段現時應付的每年地租相當於該地段現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業部分空置，並已簽訂多份租約，最遲將於二零二六年十一月三十日屆滿，總月租為港幣14,544,514元，不包括差餉、管理費及其他支出。</p> <p>停車位按月及按小時許可使用，每月收入為港幣802,428元。</p>	<p>港幣5,349,000,000元 (港幣伍拾叁億肆仟玖佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣5,349,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為諾達投資有限公司。
- (2) 戴德梁行的高級經理Angelina Kwok於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-2. 香港中環金鐘道 95號統一中心1樓 1001至1014號及 1019至1043號舖 內地段第8469號 4070/74554份	<p>該物業包括一座37層高的商業大廈1樓的39個商舖。大廈地下至六樓作商業用途。七樓作停車場用途，其餘對上樓層則作辦公室用途，惟二十樓及三十六樓作避火區、冷氣機房、吊船、泵房及花灑缸等用途。該大廈於一九八一年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為3,512.02平方米(37,803平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有中央商業區的特色。</p> <p>該物業根據賣地條款第UB11233號持有，由一九七八年八月四日起計為期75年，可再續期75年。該地段現時應付的地租為每年港幣1,000元。</p>	<p>該物業部分空置，並已簽訂不同租約，最遲將於二零二三年五月十一日屆滿，總月租為港幣4,479,660元，不包括差餉及管理費。</p>	<p>港幣1,201,000,000元 (港幣拾貳億零壹佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣1,201,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Pofield Investments Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Terrence Lai於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-3. 九龍尖沙咀廣 東道2A號1881 Heritage 位於九龍內地段 第11161號餘段	<p>該物業是一個歷史遺址，登記地盤面積約為11,880.00平方米(127,875平方呎)。該物業包括數座歷史建築物，包括一座主樓、一座馬廐、一座消防大樓、一座住宿大樓及一座圓屋。該等建築物已被翻新，並與新發展項目一併用作酒店及商業用途。主樓及馬廐用於酒店用途，而物業的其餘部分則用於零售及商業用途。新發展項目已於二零零九年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為13,023.16平方米(140,180平方呎)，包括以下：</p> <p>零售部分 8,061.11平方米 (86,769平方呎)</p> <p>酒店部分 4,962.05平方米 (53,411平方呎)</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有旅遊及購物地點的特色。</p> <p>該物業根據賣地條款第UB12641號持有，由二零零三年六月十二日起為期50年。該物業現時應付的每年地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業部分空置，並部分已簽訂不同租約，最遲將於二零二三年三月三十一日屆滿，總月租為港幣33,757,063元，不包括差餉、管理費及其他支出。</p>	<p>港幣7,447,000,000元 (港幣 柒拾肆億肆仟柒佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣7,447,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Flying Snow Limited.
- (2) 戴德梁行的高級經理Angelina Kwok於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-4. 九龍紅磡鶴翔街1 號維港中心1座1 樓7號工場單位	該物業包括一個位於一座於 一九八九年落成的15層高 (包括地庫及地下)工業大廈 一樓的工場單位。	物業訂有3年租約，由 二零一九年三月一日至 二零二二年二月二十八 日，月租為港幣216,500 元，不包括差餉及管理 費。	港幣70,000,000元 (港幣柒仟萬圓)
九龍海旁地段第 113號F段及H段 之227/13205份	該物業的總建築面積約為 1,672.81平方米(18,006平方 呎)。 該物業所在地有公共交通服 務，屬於工業區。 該物業根據第11128號換地 條件持有，由一九七二年 九月十五日為期75年。該 地段現時應付的每年地租為 港幣18,426元(K.M.L. 113 R.P.)	(貴集團應佔100%權益：	港幣70,000,000元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Pako Wise Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Kasey Lam於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-5. 香港香港仔石排灣道55號匯賢大廈8樓03室、9至12樓、15樓、28樓05室、29樓01室、31樓08室及緊接31樓之上的天台	<p>該物業包括一幢於一九九六年落成的27層商業大廈的9層，共39個辦公室單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,294.61平方米(13,935平方呎)。天台面積約為32.52平方米(350平方呎)。</p>	<p>該物業部分空置，並部分已簽訂不同租約為期2年，最遲將於二零二二年四月三十日屆滿，總月租為港幣302,780元，不包括差餉及管理費。</p>	<p>港幣94,000,000元 (港幣玖仟肆佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣94,000,000元)</p>
香港仔內地段第202、203及204號之1406/7000份	<p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的商業、工業及住宅混合發展的特色。</p> <p>該物業是根據三份政府租契持有，由一八八八年十二月十三日起全部年期為999年。所有標的地段須繳付的地租總額為每年港幣14元。</p>		

附註：

- (1) 物業的登記擁有人為Springrun Limited(關於：9至12樓、15樓及緊接31樓之上的天台)及Pine Fragrance Limited(關於：8樓03室、28樓05室、29樓01室及31樓08室)。
- (2) 該物業受日期為一九九六年十一月十四日以Pine Fragrance Limited為受益人的買賣協議所規限(關於：9至12樓、15樓及緊接31樓之上的天台)。
- (3) 戴德梁行的估值師Terrence Lai於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-6. 香港北角屈臣道 的一幅土地 海旁地段第293號 餘段及伸延部分	<p>該物業包括北角屈臣道西北端的一幅空地。部分土地曾被估用作停車場用途。</p> <p>該物業的地盤面積約為2,089.02平方米(22,486平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並有不同年代的商業及住宅混合發展。</p> <p>該物業持有年期由一九零六年十一月五日起為期75年，已續期75年。海旁地段第293號現時應付的每年地租為港幣289,934元。</p>	<p>該物業部分已簽訂租約為期1年，於二零二零年十一月一日至二零二一年十月三十一日止，月租為港幣86,800元，包括差餉。</p>	<p>港幣17,700,000元 (港幣壹仟柒佰柒拾萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣17,700,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Pako Wise Limited。
- (2) 該物業受地政總署署長於二零一九年九月二十六日根據道路(工程、使用及補償)條例(第370章)發出的第5968號政府公告所規限，並附有HKM8140B號圖則(關於：工務計劃項目第6579號—為中環灣仔繞道及東區走廊連接路設立臨時佔用土地的權利，(關於：部分))。
- (3) 該物業受地政總署署長於二零二零年九月二十四日根據道路(工程、使用及補償)條例(第370章)發出的第5378號政府公告所規限，並附有HKM8140B號圖則(有關：第6579號工務工程項目—為中環灣仔繞道及東區走廊連接路設立臨時佔用土地的權利，(關於：部分))。
- (4) 戴德梁行的估值師Kasey Lam於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值									
VII-7. 香港半山羅便臣道8號樂信台地下低層及高層97個停車位	該物業包括合共97個停車位，位於一個兩層的平台，平台上建有3座住宅樓宇。該項目於一九八九年竣工。	停車位以月租及時租形式許可使用，每月總收入為港幣513,875元。	港幣107,000,000元 (港幣壹億零柒佰萬圓)									
內地段第59號D段第1分段之485/25136份、內地段579號A段、B段及餘段	該物業所在地有公共交通服務，並為住宅區。 該物業是以兩份政府租契持有，其租期及現時應付的地租如下：-		(貴集團應佔100%權益： 港幣107,000,000元)									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地段編號</th> <th>租期</th> <th>每年地租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I.L. 59</td> <td>從一八四五年十二月十二日起為期999年</td> <td>港幣180元</td> </tr> <tr> <td>I.L. 579</td> <td>從一八五八年三月八日起為期999年</td> <td>9英鎊7先令</td> </tr> </tbody> </table>	地段編號	租期	每年地租	I.L. 59	從一八四五年十二月十二日起為期999年	港幣180元	I.L. 579	從一八五八年三月八日起為期999年	9英鎊7先令		
地段編號	租期	每年地租										
I.L. 59	從一八四五年十二月十二日起為期999年	港幣180元										
I.L. 579	從一八五八年三月八日起為期999年	9英鎊7先令										

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Thorogood Estates Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Kasey Lam於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-8. 香港北角英皇道 278-288號北角中 心3、4、5層的 121個停車位	該物業包括位於一座於 一九七四年落成的28層高 綜合大樓的3、4及5層的 121個停車位。	停車位以月租及時租形 式許可使用，每月總收 入為港幣302,230元。	港幣87,000,000元 (港幣捌仟柒佰萬圓)
內地段第8267號 之121/3708份	該物業所在地有公共交通服 務，並有不同年代的商業及 住宅混合發展。 該物業根據賣地條款第 10000號持有，由一九七二 年四月二十五日起為期75 年及可續期75年。該地段 現時應付的每年地租為港幣 42元。		(貴集團應佔100%權益： 港幣87,000,000元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Tremendous Wealth Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Kasey Lam於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-9. 九龍尖沙咀廣東道188號港景峯的商業發展項目(稱為港景匯)及地庫R1至R79商業停車位	<p>該物業包括港景峯第一至第三層的全部商業面積，以及地庫的全部79個停車位。港景峯是一個綜合住宅項目，由三棟54層(包括兩層避火層)的住宅大廈組成，建於一個9層(包括地庫)的商業、停車位及休閒平台上。該項目於二零零二年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約為15,633.92平方米(168,282平方呎)，不包括停車位面積。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並屬於商業區。</p> <p>該物業根據賣地條款K.I.L. 11086第12515號持有，由一九九八年四月九日起為期50年。該物業現時應付的每年地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業部分空置，部分已簽訂不同租約，最遲將於二零二五年十一月十四日屆滿，總月租為港幣2,510,228元，不包括差餉及管理費。</p> <p>停車位以月租及時租形式許可使用，每月總收入為港幣439,644元。</p>	<p>港幣1,073,000,000元</p> <p>(港幣 拾億柒仟叁佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔85%權益： 港幣912,050,000元)</p>
九龍內地段第11086號餘段之16757/118261份			

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為康利時投資有限公司。
- (2) 戴德梁行的估值師Terrence Lai於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-10. 九龍麗港城麗港街12號A區幼稚園 新九龍內地段第6055號之125/52361份	<p>該物業包括一個商業 / 康樂 / 停車場的綜合發展項目之地下一所幼稚園，其上有七座住宅大廈。該發展項目於一九九二年至一九九四年期間分階段落成。</p> <p>該物業的建築面積約1,379.98平方米(14,854平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並主要為麗港城屋苑的住宅發展項目。</p> <p>該物業根據N.K.I.L. 6055第UB12004號換地條件持有，由一八九八年七月一日起為期99年減三天，已按法定延長至二零四七年六月三十日。該物業現時應付的每年地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業的租期為3年，由二零一九年八月一日起至二零二二年七月三十一日止，月租為港幣318,000元，不包括差餉及管理費。</p>	港幣53,200,000元

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Ranon Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Kasey Lam於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-11.香港干諾道中 168-200號信德中心 第5層的1號至 12號、53號至59 號及65號至78號 停車位連同毗鄰 空間(如有) 內地段第8517號 之132/33888份	<p>該物業包括位於信德中心 第5層33個停車位。信德中心 是一座商業大廈，包括 兩座辦公室大樓，建於7層 高的商業 / 停車場平台及地 庫上，約於一九八六年落 成。雖然在註冊樓面平面圖 上，該物業由33個停車位 組成，但經實地視察後，發 現該等停車位實際上被分為 66個停車位。</p> <p>該物業所在地有公共交通服 務，並主要為寫字樓區。</p> <p>該物業根據第UB11612號批 地條件向政府租借持有，由 一九八零年十二月三十一 日起為期75年，可續期75 年。該地段現時應付的每年 地租為港幣1,000元。</p>	<p>停車位以月租及時租形 式許可使用，每月總收 入為港幣277,301元。</p>	<p>港幣89,000,000元 (港幣捌仟玖佰萬圓) (貴集團應佔54.0541% 權益： 港幣48,108,149元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為添麗有限公司。
- (2) 戴德梁行的估值師Terrence Lai於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-12.九龍尖沙咀彌敦道第19至21號九龍酒店第三層地庫部分、第二層地庫全層、第一層地庫、地下及一樓	該物業是九龍酒店的五層購物商場，包括一座於一九八五年落成的一九層加四層地庫的酒店 / 商業大廈的地下部分、一樓全層、第一層地庫、第二層地庫及第三層地庫的部分。	該物業25,969平方呎的總面積為空置，其餘面積則以2至6年的不同租約條款租用，最遲將於二零二三年十月十五日屆滿，總月租為港幣3,072,460元，不包括差餉及管理費。	港幣1,324,000,000元 (港幣拾叁億貳仟肆佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣1,324,000,000元)
九龍內地段 第10737號之 6657/37069份	<p>根據閣下提供的資料，該物業的總建築面積約為6,112.37平方米(65,793平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共交通，並有不同年代的混合商業及住宅發展。</p> <p>該物業根據第UB11835號換地條件持有，於一八八九年六月二十四日起為期150年。第K.I.L. 10737號的現時應付地租為每年港幣2,800元。</p>		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為KLNH Limited。
- (2) 該物業受一份日期為二零零六年十一月一日，以The Kowloon Hotel Resources Limited為受益人的公契及管理協議(註冊摘要編號06113001020028)所規限。
- (3) 該物業須受KLNH Limited於二零零六年十一月一日向香港特別行政區政府發出的承諾契據(註冊摘要編號06113001020031)所規限。
- (4) 該物業受日期為二零一三年二月十九日以香港特別行政區為受益人的承諾契據補充契據(註冊摘要編號13022102540059)所規限。
- (5) 戴德梁行的估值師Angelina Kwok於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-13.九龍紅磡都會大廈都會道6號5層SP1至SP52及6層SP53至SP155的停車位 九龍內地段 第11077號之 2015/247769份	<p>該物業包括多層商業平台的第5及6層155個停車位，該平台提供一個購物商場及附屬停車場，並在其上興建一個綜合發展項目，包括一座15層高的辦公大樓、兩座服務公寓及一座酒店。該項目於二零零二年竣工。</p> <p>該物業所在地有公共交通，並有不同年代的商業及住宅混合發展。</p> <p>該物業根據第12444號批地條件持有，由一九九七年二月十四日至二零四七年六月三十日止。該物業現時應付的每年地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>停車位是以月租或時租方式許可使用，每月總收入為港幣367,975元。</p>	<p>港幣119,350,000元 (港幣 壹億壹仟玖佰叁拾伍萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣119,350,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為九廣鐵路公司。
- (2) 該物業受日期為二零零四年二月十八日，以Vigour Limited為受益人的買賣協議(註冊摘要編號UB9157723)所規限。
- (3) 該物業須受Vigour Limited以田沛有限公司為受益人訂立的轉售及轉購協議(日期為二零零九年一月二十一日的註冊摘要編號0902201720014)所規限。田沛有限公司為 貴集團全資擁有之附屬公司。
- (4) 戴德梁行的估值師Kasey Lam於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-14. 香港鴨脷洲海怡半島3間幼稚園及240個停車位、34個貨車停車位 於鴨脷洲內地段第121號餘段內	<p>該物業包括海怡半島第2、3及4期的3間幼稚園，以及海怡半島第1、2、3及4期的240個停車位及34個貨車停車位。海怡半島是一個分期發展的大型住宅屋苑。該物業於一九九一年至一九九三年落成。</p> <p>該物業的總實用面積（不包括停車位面積）約為3,033.10平方米(32,648平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並有一個大型住宅屋苑及其他不同年代的房屋發展項目為特色。</p> <p>該物業根據第UB11998號換地條件持有，由一九八八年一月二十八日至二零四零年三月三十一日止。鴨脷洲內地段第121號現時應付的每年地租相當於該地段現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>幼稚園已以三份租約全部租出，租期為2至3年，最遲將於二零二二年七月三十一日屆滿，現時月租總額為港幣1,392,228元。</p> <p>停車位的每月收入為港幣773,000元，不包括差餉及管理費。</p>	<p>港幣510,920,000元 (港幣 伍億壹仟零玖拾貳萬圓) (貴集團應佔80%權益： 港幣408,736,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Secan Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Terrence Lai於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-15.香港鴨脷洲海怡路18A號海怡半島東翼商場二樓	該物業包括一個分期發展的大型住宅屋苑內一幢六層高的商場的二樓。該物業於一九九三年落成。	該物業訂立了一份租期為3年的租約，由二零一八年十一月十五日至二零二一年十一月十四日，現時月租為港幣730,000元，不包括差餉及管理費。	港幣93,200,000元 (港幣玖仟叁佰貳拾萬圓)
於鴨脷洲內地段第121號餘段內	該物業的實用面積約為898.56平方米(9,672平方呎)。 該物業所在地有公共交通服務，並有一個大型住宅屋苑及其他不同年代的房屋發展項目為特色。 該物業根據第UB11998號換地條件持有，由一九八八年一月二十八日至二零四零年三月三十一日止。鴨脷洲內地段第121號現時應付的每年地租相當於該地段現時應課差餉租值之3%。		港幣93,200,000元

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Uranock Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Terrence Lai於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-16.新界青衣青衣路1號藍澄灣1層商業地方、5層3及4號舖及招牌A至F	藍澄灣包括五座各40層的住宅，提供合共1,585個單位及3座酒店，於二零零三年落成。	該物業部分空置及已訂立多份租約，租期為2至3年，最遲將於二零二二年十一月二十九日屆滿。總月租為港幣926,382元，不包括差餉及管理費。	港幣249,000,000元 (港幣貳億肆仟玖佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣249,000,000元)
青衣新市鎮地段第140號之6455/217092份	該物業包括第1層的所有商業單位、第5層的2個商業單位，以及1個4層高的商業及停車場平台的6個廣告位。 該物業的建築面積約為4,104.00平方米(44,175平方呎)。 該物業所在地有公共交通服務，並有酒店及住宅混合發展的特色。 該物業是以新批土地契約第TW7072號持有，年期由一九九八年十二月七日至二零四七年六月三十日。該物業現時須繳付的每年地租相等於當時該物業應課差餉租值之3%。		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為貴晴有限公司。
- (2) 戴德梁行的估值師Kasey Lam於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

於二零二一年
二月二十八日
現況下之市值

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-17.九龍紅磡黃埔 花園1期至12期的 黃埔花園舖位及 停車位 位於九龍內地段 第10750號A、 B、C、D、E、 F、G段及H段餘 段及J、K、L段 內	<p>該物業包括黃埔花園1期至12期的十二個商業及零售發展項目，位於所有地盤的地下、2期、5期、6期、8期、11期及12期的地庫B1層、6期及11期的地庫B2層、6期及8期的第一層及第二層，以及8期的第三層及第四層，以及黃埔花園住宅屋苑共1,026個停車位。該等發展項目約在一九八五年至一九九一年分期落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為159,235.04平方米(1,713,990平方呎)，不包括停車位面積。</p> <p>該物業乃根據換地條件第11766號持有，由一九八四年十二月十四日起為期75年，可續期75年。九龍內地段第10750號現時須繳付的地租為每年港幣12,700元。</p>	<p>該物業部分空置，並有多份租約，租期由9個月至13年零4個月不等，最遲將於二零二九年四月三十日屆滿。總月租為港幣60,961,225元，不包括差餉及管理費。</p> <p>停車位以月租及時租形式出租，每月總收入為港幣1,850,000元。</p>	<p>港幣14,187,640,000元 (港幣壹佰肆拾壹億捌仟柒佰陸拾肆萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣14,187,640,000元)</p>

附註：

(1) 該物業的登記擁有人如下：

物業	登記擁有人
1期商業舖位	Whampoa Investments Limited及Kingsmill Properties Limited作為分權共有人持有2032/11562份及9530/11562份。
2期的113個停車位	鴻威利有限公司
2期商業舖位及106個停車位	Tremayne Investments Limited及Patstreet Property Limited，由Hongkong and Whampoa Dock Company Limited分別持有九龍內地段第10750號6873/27172及20299/27172份

物業	登記擁有人
3期商業舖位及3個停車位	Grafton Properties Limited
4期商業舖位及一個停車位	Mossburn Investments Limited
1期4個停車位、4期6個停車位 及5期2個停車位	鴻威利有限公司
5期及6期的商業舖位及 144個停車位	Glenfuir Investments Limited
7期商業舖位	Ambridge Investments Limited
8期商業舖位及108個停車位	Foxtan Investments Limited
9期商業舖位及4個停車位	Darwin Investments Limited
10期商業舖位及126個停車位	Oregon Investments Limited
11期商業舖位及158個停車位	Palliser Investments Limited
11期90個停車位及2期102個停車位	大皇朝企業有限公司
12期商業舖位及59個停車位	Richmond Investments Limited

(2) 戴德梁行的估值師Terrence Lai於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-18.香港香港仔南寧街香港仔中心E、F、G、H、I及J座(1期)、P、Q及R座(2期)、S、T及U座(3期)、A、B、C及D座(4期)及K、L、M、N座(5期)的商舖及停車位	<p>該物業包括133個位於地庫、地庫下層及上層的停車位，以及地庫、地下、一樓及二樓各座的所有商舖單位，是一個約於一九八零年至一九八二年落成的綜合屋苑發展項目。</p> <p>該物業的總建築面積(不包括停車位面積)約為32,054.00平方米(345,026平方呎)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通服務，由不同樓齡的綜合發展項目及唐樓組成。</p> <p>該物業是根據兩份換地條件第10511號及10513號持有，由一八五七年六月一日起，為期999年。香港仔內地段第302號及304號及香港仔內地段第302號餘段的延伸部分現時須繳付的地租總額為每年港幣1,166.11元。</p>	<p>該物業部分空置，並有多份租約，租期由1年至6年不等，最遲將於二零二六年七月十五日屆滿。總月租為港幣22,234,673元，不包括差餉及管理費。</p> <p>停車位以時租形式許可使用，每月總收入約為港幣600,000元。</p>	<p>港幣4,547,000,000元</p> <p>(港幣肆拾伍億肆仟柒佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益：港幣4,547,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Aberdeen Commercial Investments Limited。
- (2) 5期的商舖及兩個停車位受建築事務監督根據《建築物條例》第26A(1)條發出的第INVO00014/HK/13號命令所規限(只適用於公用部分)。在我們的估值過程中，我們不計算任何為遵守上述命令而進行的恢復原狀工程的費用，亦無計及該命令所規定的補救 / 預防工程的費用。
- (3) 戴德梁行的估值師Ross Chan於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-19.九龍紅磡必嘉街 92-112號紅磡灣 中心地下商舖、 G、H及J座1樓及 2樓辦公室以及地 庫16個停車位	該物業包括所有地下商舖、 1樓及2樓辦公室及地庫的 16個停車位，該發展項目 由11座18層高(包括地庫)的 綜合大樓組成。該發展項目 於一九七九年落成。	該物業部分空置，並有 多份租約，租期由1年 至6年不等，最遲將於 二零二四年二月二十九 日屆滿。總月租為港幣 4,327,453元，不包括差 餉及管理費。	港幣907,000,000元 (港幣玖億零柒佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣907,000,000元)
紅磡海旁地段 第1號餘段的 204/1210份及 22/1210份及 16/183份	該物業的建築面積(不包括 停車位面積)約為7,469.60 平方米(80,402平方呎)。 該物業所在地有公共交通服 務，並有商業及住宅發展項 目。 該物業根據政府租契持有， 由一八八七年三月二十一日 為期999年。現時紅磡海旁 地段第1號餘段須繳付的地 租為每年港幣794元。	停車位按月形式許可使 用，每月收入為港幣 65,000元。	

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Hunghom Bay Commercial Investments Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Terrence Lai於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-20.香港大坑春暉道9 號春輝中心 內地段第8734號	<p>該物業包括一座5層高的購物中心(包括地下低層三層,設計為停車位),其註冊地盤面積約為1,899.96平方米(20,451平方呎)。該建築物約於一九九三年落成。</p> <p>該物業的總建築面積(不包括停車位面積)約為2,997.98平方米(32,270平方呎)。大廈內提供103個汽車及貨車停車位。</p> <p>該物業所在地區有公共交通服務,並有不同樓齡的低層住宅發展項目。</p> <p>該物業根據賣地條款第12082號持有,年期由一九八九年十一月二十九日至二零四七年六月三十日止。該物業目前須繳付的地租為每年相等於該物業應課差餉租值之3%。</p>	<p>該等商舖單位已全部租出,並訂有2年至3年等不同年期的租約,最遲將於二零二二年八月三十一日屆滿。總月租為港幣1,044,158元,不包括差餉及管理費。</p> <p>停車位以月租及時租形式許可使用,每月總收入為港幣134,411元。</p>	<p>港幣235,000,000元 (港幣貳億叁仟伍佰萬圓) (貴集團應佔100%權益: 港幣235,000,000元)</p>

附註:

- (1) 該物業的登記擁有人為Portwave Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Kasey Lam於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-21. 香港西環德輔道 西343號均益大廈 (二期) 地下47號 舖(地庫及地下港 鐵站入口)	該物業包括一座約於 一九七七年落成的26層高 (包括地庫)綜合大樓的一個 地下商舖單位。	該物業的租期由二零 一八年四月二十三日至 二零二一年四月二十二 日，為期3年，月租為 港幣38,000元，不包括 差餉及管理費。	港幣3,900,000元 (港幣叁佰玖拾萬圓)
海旁地段第432號 及433號餘段的 2/995份、海旁地 段第198號餘段海 旁填海計劃B、 C、D、E及F段	該物業的建築面積約為 73.77平方米(794平方呎)。 該物業所在地區有公共交通 服務，並有不同年代的商業 及住宅混合發展項目。 第432號及433號海旁地段 以兩份政府租契持有，由 一八九六年六月六日起計， 每份租契的年期為999年。 海旁地段第198號餘段海旁 填海計劃是根據政府租契持 有，租期由一八六二年一月 七日起計，為期999年。該 等地段現時應付的地租總額 為每年港幣962元。	(貴集團應佔100%權益： 港幣3,900,000元)	

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為China Provident Development Company Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Ross Chan於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-22.香港堅尼地城士美菲路43號美菲閣地下4至9號舖位	該物業包括六個毗鄰的商舖單位，位於一幢約於一九八五年落成的32層高綜合大樓地下。	該物業已全部租出，並已簽訂多份租約，最遲將於二零二二年十月二日屆滿，總月租為港幣597,750元，不包括差餉及管理費。	港幣129,000,000元 (港幣壹億貳仟玖佰萬圓)
內地段第906號C段及D段的314/7208份	該物業的總建築面積約為655.34平方米(7,054平方呎)。 該物業所在地區有公共交通服務，並有不同年代的商業及住宅混合發展項目。 該物業根據政府租契持有，由一八八三年六月二十四日起租期為999年。該地段各部分現時須繳付的地租總額為每年港幣276元。		港幣129,000,000元

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Hong Kong Realty and Trust Company Limited。
- (2) 該物業受日期為一九八零年十二月三十日之買賣協議及日期為一九八一年五月十五日以畢奇有限公司為受益人之補充協議所規限。
- (3) 戴德梁行的估值師Ross Chan於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-23.香港薄扶林域多利道555號碧瑤灣32至40座地下低層第2層的遊樂場(現改為商業用途)(包括空調機房及廁所)及地下低層第2層的1至40號停車位	<p>該物業包括約於一九七五年落成的碧瑤灣一座4層高商業/停車位平台的地下低層第2層的五個商舖單位及40個停車位。</p> <p>商舖的總建築面積約為1,200.68平方米(12,924平方呎)。</p>	<p>該物業已全部租出，並有多份租約，租約期為2年或按月續約，最遲將於二零二一年十月二十五日屆滿。總月租為港幣748,975元，不包括差餉及管理費。</p>	<p>港幣137,300,000元 (港幣壹億叁仟柒佰叁拾萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣137,300,000元)</p>
內地地段第8334號餘段的80/30000份	<p>該物業所在地區有公共交通服務，並有住宅屋苑發展項目。</p> <p>該物業根據換地條件第UB10485號持有，由一八六零年十二月二十六日起計，為期999年。整個地段每年須繳付的地租為港幣48元。</p>		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Island Mark Limited(於二零零零年二月二十八日更改前稱Worth Power Investment Limited)。
- (2) 戴德梁行的估值師Kasey Lam於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-24. 香港半山羅便臣道36-40號雅緻大廈地下A、B、C舖及整個地下低層	該物業包括一座約於一九七七年落成25層高的綜合大廈(包括地下及地下低層)的三個地下商舖單位及整個地下低層。	該物業已全部租出，並有兩份租約，最遲將於二零二三年八月十六日屆滿，總月租為港幣244,400元，不包括差餉及管理費。	港幣59,000,000元 (港幣伍仟玖佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣59,000,000元)
內地段第390號E段及F段餘段的8/55份及內地段第390號餘段	該物業的總建築面積約為551.84平方米(5,940平方呎)。 該物業所在地區有公共交通服務，並有不同年代的低層住宅發展項目。 該物業根據政府租契持有，由一八五五年三月十七日起為期999年。現時整個地段的地租為每年港幣6元。		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Pelista Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Ross Chan於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-25.香港跑馬地山村道32至40號豐寧大廈地下低層(山村道層)及地下24及24A號停車位(低層停車位)	<p>該物業包括一座於一九七三年落成的23層高(包括地下、地下低層及地下上層)的綜合大廈的地下低層及兩個有蓋停車位。</p> <p>該物業的建築面積(不包括停車位)約為1,272.59平方米(13,698平方呎)。</p> <p>該物業所在地區有汽車行走，並有不同年代的混合住宅發展項目。</p> <p>該物業根據政府租契持有，租期由一九二九年十二月十六日起計，為期75年，並再續期75年。該物業每年須繳付的地租為港幣87,876元。</p>	<p>該物業已訂租約，租期由二零一八年六月一日至二零二一年五月三十一日止，為期3年，月租為港幣1,114,769元，不包括差餉及管理費。</p>	港幣212,000,000元 (港幣貳億壹仟貳佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣212,000,000元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Tezzini Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Ross Chan於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-26.香港中環夏愨道 18號海富中心一 樓平台23至26 號、81至83號舖	該物業包括一個於一九八零 年落成的商業發展項目內的 三層高購物平台的七個商場 單位。	該物業已出租，租期由 二零一八年五月三十一 日至二零二一年五月 三十日，為期3年，月 租為港幣242,581元，不 包括差餉及管理費。	港幣46,000,000元 (港幣肆仟陸佰萬圓)
內地段第8423號 的282/227600份	該物業的實用面積約為 162.02平方米(1,744平方 呎)。 該物業所在地點有公共交通 服務，屬於購物及辦公區。 該物業根據批地條件 第UB11226號持有，由 一九七八年八月十八日起 計，為期75年，可再續期 75年。該地段的地租為每 年港幣1,000元。		港幣46,000,000元

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Sandoran Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Kasey Lam於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-27.九龍荔枝角美孚 新邨立萬事達廣 場1-11號、15-17 號及荔灣道10-16 號地下N58、 N65、N66、N67 及N68號舖 新九龍內地段第 5086號的7/860份	<p>該物業包括一個分階段落成 的住宅屋苑的四層高商業／ 停車位平台的五個毗鄰商場 單位。該物業於一九八二年 左右落成。</p> <p>該物業的建築面積及實用 面積分別約為474.27平方米 (5,105平方呎)及462.29平 方米(4,976平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共交通服 務，並以上述住宅屋苑發展 項目為主。</p> <p>該物業根據換地條件第 9081號持有，年期由 一八九八年七月一日起計為 99年，並經法定延長至二 零四七年六月三十日。新九 龍內地段第5086號現時須 繳付的地租為相等於當時應 課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業已全部租出， 並有多份租約，為期3 年，最遲將於二零二一 年五月三十一日屆滿， 總月租為港幣593,941 元，不包括差餉及管理 費。</p>	港幣112,000,000元 (港幣壹億壹仟貳佰萬圓)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為標敏有限公司。
- (2) 戴德梁行的估值師Kasey Lam於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-28.香港北角炮台山道32號富慧閣車庫及預留地	該物業包括於一九八八年落成的39層高住宅大廈富澤花園富慧閣地下及地下低層的24個停車位(現已重新指定為50個停車位，包括3個聯排停車位)。	停車位按月許可使用，每月總收入為港幣185,200元。	港幣27,500,000元 (港幣貳仟柒佰伍拾萬圓)
內地段第8209號B段的99/2870份	該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的商業及住宅混合開發項目。 該物業根據政府租契持有，由一九五一年五月七日起為期75年，並有權再續期75年。該地段有關部分現時須繳付的地租總額為每年港幣1,532元。		(貴集團應佔100%權益： 港幣27,500,000元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Cavendish Property Development Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Kasey Lam於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-29.九龍旺角西洋菜 北街197至209號 園景大廈地下D 舖、一樓全層及 二樓C室及平台	該物業包括一座於一九八三年落成的一九八三年落成的一九八三年落成的一個地下舖位、一樓的整個辦公室空間及二樓的一個住宅單位及相連平台。	該物業已全部租出，並已簽訂多份租約，最遲將於二零二二年十月十四日屆滿，總月租為港幣393,523元，不包括差餉及管理費。	港幣64,000,000元 (港幣陸仟肆佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣64,000,000元)
新九龍內地段 第5767號的 1934/10000份	該物業的總建築面積約為1,156.37平方米(12,447平方呎)。 該物業所在地區有公共交通服務，以不同年代的綜合發展混合項目為主。 該物業根據批地條件第11431號持有，年期由一八九八年七月一日起計為期99年，減去最後3天，並按法定延長至二零四七年六月三十日。該物業目前須繳付的地租為每年相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Holylake Properties Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Ross Chan於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-30.九龍觀塘開源道 68號觀塘廣場M 層M18號舖	該物業包括一座於一九八六年落成的15層高商業／停車場大廈之M層舖位。	該物業已訂租約，租期由二零一九年十一月十五日至二零二一年十一月十四日，月租為港幣41,500元，不包括差餉及管理費。	港幣7,900,000元 (港幣柒佰玖拾萬圓)
觀塘內地段第712 號的10/11738份	該物業的建築面積約為7.90平方米(85平方呎)。 該物業有公共交通服務，並有不同年代的商業及工業發展項目。 該物業根據賣地條款第11705號持有，由一八九八年七月一日起為期99年減去最後三天，並按法定延長至二零四七年六月三十日。該物業目前須繳付的地租為每年相等於當時該物業應課差餉租值之3%。	(貴集團應佔100%權益：)	港幣7,900,000元

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Holylake Properties Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Kasey Lam於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-31.九龍旺角彌敦道 719號銀都商業大 廈地下C舖及閣樓 C舖洗手間	該物業包括一座於一九八零 年落成的17層商業大廈的 地下商舖單位及M層的附設 洗手間。	該物業已訂租約，租期 由二零二零年九月十五 日至二零二一年九月 十四日止，月租為港幣 62,000元，不包括差餉 (貴集團應佔100%權益： 及管理費。	港幣31,100,000元
九龍內地段第 1420號餘段的 60/626份	該物業的建築面積及實用 面積分別約為47.94平方米 (516平方呎)及35.40平方米 (381平方呎)。		
	該物業所在地區有公共交通 服務，並有不同年代的商業 及住宅混合發展項目。		
	該物業根據政府租契持有， 由一九二一年五月九日起為 期75年，並再續期75年。 該物業的地租為每年港幣 26,100元。		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Baba Properties Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Kasey Lam於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-32.香港中環皇后大道中29號華人行 內地段第2317號	<p>該物業包括一座25層高(包括一層M層及兩層地庫)的商業大廈，約於一九七八年落成及建於一幅註冊地盤面積約為1,343.75平方米(14,464平方呎)的地盤上。</p> <p>該物業的總建築面積約為24,038.78平方米(258,751平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共運輸服務，屬於中央辦公區。</p> <p>該物業根據政府租契持有，由一九二一年十月十一日起計，為期75年，並再續期75年。該物業現時每年須繳付的地租為港幣4,322,880元。</p>	<p>該物業部分空置，並已訂立多份租約，租期由2年至6年，最遲將於二零二四年十月一日屆滿。總月租為港幣29,123,745元，不包括差餉、管理費及其他支出。</p>	<p>港幣5,661,000,000元 (港幣伍拾陸億陸仟壹佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣5,661,000,000元)</p>

附註：

- (1) 地庫低層、地庫上層、地下部分及M層部分的登記擁有人為Harley Development Incorporation，而一樓及二樓的登記擁有人為Trillium Investment Limited。該物業餘下部分的登記擁有人為Vember Lord Limited。
- (2) 戴德梁行的高級經理Angelina Kwok於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-33.九龍紅磡德豐街 18至22號海濱廣 場1座辦公樓 位於紅磡海旁地 段第6號A、B段 及餘段及其延伸 部分內	<p>該物業包括一座於一九九五年落成的28層高(包括三層地庫作停車位及上落客貨用途)的辦公大廈(於二零一七年在21樓上加建5層辦公室)。</p> <p>第一座辦公大樓的建築面積(不包括停車位面積)為48,435.95平方米(521,360平方呎)，另加107個私人停車位。</p> <p>該物業所在地區有公共交通服務，並以住宅屋苑發展為主。</p> <p>該物業是根據一組換地條件第8323號及一組增批條件第10529號持有，由一九四零年四月二十日起，各為期75年，並再續期75年。現時就有關地段部分須繳付的地租總額為每年港幣11,056,366元。</p>	<p>該物業部分空置，並已訂立多份租約，租期由1年至6年，最遲將於二零二四年七月十四日屆滿。總月租為港幣16,336,181元，不包括差餉、管理費及其他支出。</p> <p>停車位以月租及時租形式許可使用，每月收入為港幣337,177元。</p>	<p>港幣4,090,000,000元 (港幣肆拾億零玖仟萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣4,090,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Hutchison Hotel Hong Kong Limited、Elbe Office Investments Limited及Rhine Office Investments Limited，作為分權共有人分別持有690/1920份、621/1920份及609/1920份。
- (2) 戴德梁行的高級經理Angelina Kwok於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-34. 九龍紅磡德豐街 18至22號海濱廣場 2座辦公樓 位於紅磡海旁地 段第6號A、B段 及餘段及其延伸 部分內	<p>該物業包括一座於一九九五年落成的23層高(包括三層地庫作停車位及上落客貨用途)的辦公大廈。</p> <p>第2座辦公大樓的建築面積(不包括停車位面積)為38,735.75平方米(416,948平方呎)，另加107個私人停車位。</p> <p>該物業所在地區有公共交通服務，並以住宅屋苑發展為主。</p> <p>該物業是根據一組換地條件第8323號及一組增批條件第10529號持有，由一九四零年四月二十日起，各為期75年，並再續期75年。現時就有關地段部分須繳付的地租總額為每年港幣11,056,366元。</p>	<p>該物業部分空置，並已訂立多份租約，租期由6個月至6年及3個月，最遲將於二零二五年三月二日屆滿。總月租為港幣11,249,732元，不包括差餉、管理費及其他支出。</p> <p>停車位以月租及時租形式許可使用，每月收入為港幣241,171元。</p>	<p>港幣3,014,000,000元 (港幣 叁拾億壹仟肆佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣3,014,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Hutchison Hotel Hong Kong Limited、Elbe Office Investments Limited及Rhine Office Investments Limited其作為分權共有人分別持有690/1920份、621/1920份及609/1920份。
- (2) 戴德梁行的高級經理Angelina Kwok於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-35.香港中環皇后大道中2號長江集團中心 內地段第8887號	<p>該物業包括一座62層高的辦公大廈及毗鄰的地下商舖，以及7層地庫。停車位設於7個地庫及停車場大樓部分的5層。低區(1期)於一九九八年落成，高區(2期)於一九九九年落成，整個發展項目於二零零四年落成。</p> <p>該物業的建築面積(不包括停車位面積)約為119,785.24平方米(1,289,356平方呎)，包括116,011.61平方米(1,248,737平方呎)的辦公室空間及3,773.63平方米(40,619平方呎)的零售空間。</p> <p>此外，該物業亦提供1,046個停車位及13個電單車泊位。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，屬於中央辦公區。</p> <p>該物業根據換地條件第12416號持有，年期由一九九六年十一月四日至二零四七年六月三十日。內地段第8887號現時須繳付的地租為每年相等於該地段當時應課差餉價值之3%。</p>	<p>該物業部分空置，並已訂立多份租約，租期由1年至9年及11個月，最遲將於二零二七年二月二十八日屆滿。總月租為港幣131,053,179元，不包括差餉、管理費及其他支出。</p> <p>停車位以月租及時租形式許可使用，每月收入為港幣4,011,964元。</p>	<p>港幣33,250,000,000元 (港幣 叁佰叁拾貳億伍仟萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣33,250,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Turbo Top Limited。
- (2) 戴德梁行的高級經理Angelina Kwok於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-36.九龍觀塘偉業街 182號觀塘碼頭廣 場12樓	該物業包括一座於一九八八年落成的15層高商業／停車場大廈12樓的辦公室空間。	該物業部分已出租，已訂租約，租期由二零二一年二月一日至二零二三年一月三十一日，月租為港幣292,952元，不包括差餉及管理費。	港幣84,000,000元 (港幣捌仟肆佰萬圓)
觀塘內地段第711 號的664/9498份	該物業的建築面積約為2,284.12平方米(24,586平方呎)。 該物業有公共交通服務，並具有不同年代的商業及工業混合發展特色。 該物業根據賣地條款第11682號持有，由一八九八年七月一日起計為期99年，減去最後三天，並按法定延長至二零四七年六月三十日止。該物業目前須繳付的地租為每年相等於當時該物業應課差餉租值之3%。		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Deroma Limited。
- (2) 戴德梁行的估值師Kasey Lam於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-37.新界青衣長輝路 99號部分	長輝路99號包括兩座分別樓高15層及18層的辦公大廈，並於二零零四年落成。	該物業已全部租出，並訂立多份租約，租期由2年至6年，最遲將於二零二六年四月三十日屆滿。總月租為港幣4,184,441元，不包括差餉及管理費。	港幣864,000,000元 (港幣捌億陸仟肆佰萬圓)
青衣市地段第 139號A段的 27616/34828份	該物業包括5至7樓部分、8至12樓及15至20樓整層、61個停車位及7組多層停車位。 該物業的建築面積(不包括停車位面積)約為27,895.84平方米(300,268平方呎)。 該物業所在地有公共交通服務，並設有九號貨櫃碼頭。 該物業以新批地條件第TW7073號持有，年期由一九九八年十二月七日起至二零四七年六月三十日止。目前，該物業須繳付的地租為每年相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	停車位以月租及時租形式許可使用，每月收入為港幣180,070元。	港幣864,000,000元 (貴集團應佔100%權益)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為龍景資源有限公司。
- (2) 戴德梁行的高級經理Angelina Kwok於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-38.新界葵涌貨櫃碼頭南路18號和黃物流中心部分 葵涌地段第4號及其延伸部分的21000/100000份	<p>該物業包括地下及夾層樓部分(主要是通道、樓梯、升降機槽等)、一至六樓的整層及一座七層(不包括夾層樓)貨倉大樓的天台,以及毗鄰的一座十層高的辦公大樓及118個停車位。該等建築物於一九九三年落成。</p> <p>該物業的建築面積約為437,122.33平方米(4,705,141平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務,並設有貨櫃碼頭。</p> <p>該物業根據新批地條件第TW5381號持有,由一八九八年七月一日起為期99年,減去最後三天,並已依法延長至二零四七年六月三十日。目前,該物業須繳付的地租為每年相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業部分空置,並訂立多份租約,租期由2年至6年及3個月,最遲將於二零二五年三月三十一日屆滿。總月租為港幣50,607,175元,不包括差餉、管理費及其他支出。</p> <p>停車位以月租及時租形式許可使用,每月收入為港幣2,358,247元。</p>	<p>港幣9,363,000,000元 (港幣玖拾叁億陸仟叁佰萬圓) (貴集團應佔100%權益:港幣9,363,000,000元)</p>

附註:

- (1) 該物業的登記擁有人為Omaha Investments Limited。
- (2) 戴德梁行的高級經理Angelina Kwok於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-39.香港香港仔黃竹坑業勤街23號The HUB 香港仔內地段第399號	<p>該物業包括一座約於一九八四年落成的25層高工業大廈，並於二零一七年翻新，作辦公室及資訊科技及電訊業用途。該物業的註冊地盤面積約為2,149.96平方米(23,142平方呎)。</p> <p>該物業的總建築面積約為31,853.51平方米(342,868平方呎)，另加天台面積約127.93平方米(1,377平方呎)。此外，還有30個停車位、14個車架停車位、13個上落客貨位及5個電單車泊位。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並有不同年代的混合工業發展項目。</p> <p>該物業根據賣地條款第11289號持有，由一九七九年二月二日起為期75年，可續期75年。香港仔內地段第399號現時須繳付的地租為每年港幣1,000元。</p>	<p>該物業部分空置，並訂立不同租約，租期由3年至14年及9個月，最遲將於二零三零年二月二十八日屆滿，總月租為港幣5,690,567元，不包括差餉及管理費。</p> <p>停車位的每月收入為港幣53,333元。</p>	港幣1,104,000,000元 (港幣拾壹億零肆佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣1,104,000,000元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Valmet Limited。
- (2) 該物業獲得日期為二零一六年十月二十七日的免除書，准許該地段作辦公室或資訊科技及電訊業用途，期限在現有建築物拆卸後屆滿。
- (3) 戴德梁行的高級經理Angelina Kwok於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-40. 新界葵涌工業街 16-22號屈臣氏中 心 葵涌市地段第258 號	<p>該物業包括一座22層(包括地下低層)的工業大廈, 註冊地盤面積約為4,418.47平方米(47,560平方呎)。該大廈約於一九七八年落成。</p> <p>該物業的建築面積約為63,843.03平方米(687,200平方呎), 不包括停車位面積。共有73個汽車、客貨車、貨車及貨櫃車停車位。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務, 並有不同年代的混合工業發展項目。</p> <p>該物業根據第5217號新批土地契約向政府租借持有, 由一八九八年七月一日起計99年, 減去最後三天, 並按依法延長至二零四七年六月三十日。</p> <p>目前, 該物業現時應付的每年地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業已全部租出, 並已訂立多份租約, 租期由2年至17年及2個月, (港幣玖億陸仟陸佰萬圓) 最遲將於二零三零年二月二十八日屆滿, 總月租為港幣7,601,104元, 不包括差餉及管理費。</p> <p>停車位以月租及時租形式許可使用, 每月收入為港幣201,121元。</p>	港幣966,000,000元 (貴集團應佔100%權益: 港幣966,000,000元)

附註:

- (1) 該物業的登記擁有人為Lynnore Limited。
- (2) 該物業獲得日期為二零一九年十一月二十日的臨時免除書(註冊摘要編號: 20041401830029)(關於: 8樓部分)。
- (3) 該物業獲得日期為二零二零年十一月四日發出的免除書(註冊摘要編號: 20120300710027)(關於: 地下低層部分、地下整層、一樓整層、二樓部分、天台部分及上層天台部分)。
- (4) 戴德梁行的高級經理Angelina Kwok於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-41.新界火炭禾寮坑 路1-5號沙田屈臣 氏中心 沙田市地段第61 號	<p>該物業包括一座12層(包括地庫)的工業/倉庫大廈, 建於註冊地盤面積約為3,102.04平方米(33,390平方呎)的地盤上。地庫及地下設有停車位及上落客貨區。該物業約於一九八二年落成。</p> <p>該物業的建築面積約為26,096.49平方米(280,900平方呎), 不包括停車位面積。共有30個客貨車、貨車及貨櫃車停車位。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務, 並有不同年代的混合工業發展項目。</p> <p>該物業根據第11299號新批土地契約向政府租借持有, 由一八九八年七月一日起計為期99年, 減去最後三天, 並依法延長至二零四七年六月三十日。目前, 該物業現時應付的每年地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業已全部租出, 已訂租約, 租期由二零一八年五月三十一日至二零二一年五月三十日, 月租為港幣3,274,964元, 不包括差餉及管理費。</p>	港幣482,000,000元 (港幣肆億捌仟貳佰萬圓) 港幣482,000,000元

附註:

- (1) 該物業的登記擁有人為Hybonia Limited。
- (2) 戴德梁行的高級經理Angelina Kwok於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-42.新界上水粉嶺上水地段97號	<p>該物業包括一座6層高的倉庫，建於註冊地盤面積約為3,041.00平方米(32,733平方呎)的地盤上。該物業約於一九九一年落成。</p> <p>該物業的建築面積約為13,229.85平方米(142,394平方呎)，不包括停車位面積。有20個汽車及貨車停車位。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並有不同年代的混合工業發展項目。</p> <p>該物業根據第12363號新批土地契約向政府租借持有，年期由一九八九年七月二十五日至二零四七年六月三十日止。目前，該物業現時應付的每年地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業已全部租出，已訂租約，租期由二零一八年六月一日至二零二一年五月三十一日，月租為港幣1,540,645元，不包括差餉及管理費。</p>	港幣276,000,000元 (港幣貳億柒仟陸佰萬圓)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為惠力投資有限公司。
- (2) 戴德梁行的估值師Kasey Lam於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-43.新界青衣青衣路1號藍澄灣401個停車位及46個電單車泊位	藍澄灣包括五座住宅大樓，每座高40層，共提供1,585個單位以及於二零零三年落成的三間酒店。	停車位是以月租及時租方式許可使用，每月總收入為港幣958,510元。	港幣153,300,000元 (港幣壹億伍仟叁佰叁拾萬圓)
青衣市地段第140號的5709/217092份	該物業包括於4層高的商業及停車場平台的401個停車位及46個電單車泊位。 該物業所在地有公共交通服務，並有酒店及住宅混合發展項目。 該物業以新批土地契約第TW7072號持有，年期由一九九八年十二月七日至二零四七年六月三十日為止。現時須就該物業繳付的地租為每年相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		(貴集團應佔100%權益： 港幣153,300,000元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為宇衡有限公司。
- (2) 戴德梁行的估值師Kasey Lam於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值										
VII-44. 香港羅便臣道10號嘉兆台車庫(4樓及5樓停車位)	該物業包括一座7層高的康樂／停車位平台的第4及5層的111個停車位，其上建有5座多層住宅樓。該發展項目於一九九二年落成。	停車位按月許可使用，每月總收入為港幣885,650元。	港幣177,600,000元 (港幣壹億柒仟柒佰陸拾萬圓)										
內地段第58號餘段、內地段第58號B段餘段、內地段第58號A段分段3的餘段、內地段第148號餘段、內地段第148號A段的餘段、內地段第148號A段分段1的餘段、內地段第149號餘段及內地段第578號餘段的若干份額	該物業所在地有公共交通服務，並有不同年代的混合住宅發展項目。 該物業由政府持有，年期如下：-	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地段編號</th> <th>租期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I.L. 58 R.P.、s.B R.P.及s.A ss.3 R.P.</td> <td>由一八五七年九月一日起為期999年</td> </tr> <tr> <td>I.L. 148 R.P.、s.A R.P.、s.A ss.1 R.P.及</td> <td>由一八五八年三月八日起為期999年</td> </tr> <tr> <td>I.L. 578 R.P.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>I.L. 149 R.P.</td> <td>由一八四四年一月二十二日起為期999年</td> </tr> </tbody> </table>	地段編號	租期	I.L. 58 R.P.、s.B R.P.及s.A ss.3 R.P.	由一八五七年九月一日起為期999年	I.L. 148 R.P.、s.A R.P.、s.A ss.1 R.P.及	由一八五八年三月八日起為期999年	I.L. 578 R.P.		I.L. 149 R.P.	由一八四四年一月二十二日起為期999年	(貴集團應佔50%權益： 港幣88,800,000元)
地段編號	租期												
I.L. 58 R.P.、s.B R.P.及s.A ss.3 R.P.	由一八五七年九月一日起為期999年												
I.L. 148 R.P.、s.A R.P.、s.A ss.1 R.P.及	由一八五八年三月八日起為期999年												
I.L. 578 R.P.													
I.L. 149 R.P.	由一八四四年一月二十二日起為期999年												
	現時每年須繳付地租的地段如下：-												

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VII-44. (續)			
	地段編號	租期	
	I.L. 58	7英鎊8先令及6 便士	
	I.L. 58 s.B	港幣0.7元	
	I.L. 58 s.A ss.3	港幣3元	
	I.L. 148	港幣146元	
	I.L. 148 s.A	港幣38.4元	
	I.L. 148 s.A ss.1	港幣15元	
	I.L. 578	港幣34元	
	I.L. 149	25英鎊11先令 及10便士	

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Markreal Investment Limited。
- (2) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

第八類 – 在香港持作酒店營運的已竣工物業

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VIII-1. 九龍紅磡紅樂道 12號海韻軒海景 酒店 九龍內地段第 11103號	<p>該物業由3幢34層高的酒店組成，提供1,980間客房、餐廳、零售空間及400個停車位。該酒店於二零零五年落成。</p> <p>該酒店亦提供室外游泳池／按摩浴缸及健身房等娛樂設施。</p> <p>該物業的總建築面積約為119,280平方米(1,283,918平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的商業及住宅發展項目混合發展的特色。</p> <p>該物業根據賣地條款第UB12612號向政府租借持有，年期由二零零一年十月十六日起計為50年。該物業現時應付的地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業作為酒店經營。</p>	<p>港幣11,560,000,000元</p> <p>(港幣 壹佰壹拾伍億陸仟萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 港幣11,560,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為寶靈頓投資有限公司。
- (2) 該物業獲旅館業監督根據香港法例第349章旅館業條例授予有效期為二零一七年十一月一日至二零二四年十月三十一日之酒店旅館牌照。
- (3) 根據日期為二零一七年十月三十一日的紅磡分區計劃大綱圖第S/K9/26號，該物業劃分為「商業(3)」用途。
- (4) 戴德梁行的高級副總監Edmond Pang於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VIII-2. 九龍紅磡紅鸞道8號海灣軒海景酒店及九龍海灣酒店	該物業由5幢20層高的酒店組成，提供1,662間客房、51個停車位及零售空間。該酒店於二零零六年落成。	該物業作為酒店經營。	港幣10,830,000,000元 (港幣 壹佰零捌億叁仟萬圓)
九龍內地段第11110號	該酒店亦提供室外游泳池／按摩浴缸及健身房等娛樂設施。 該物業的總建築面積約為107,444平方米(1,156,516平方呎)。 該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的商業及住宅發展項目混合發展的特色。 該物業根據賣地條款第UB12599號向政府租借持有，年期由二零零一年八月十三日起計為50年。該物業現時應付的地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。		(貴集團應佔100%權益： 港幣10,830,000,000元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為信澤企業有限公司。
- (2) 該物業受日期為二零零三年十二月八日的批約修訂書(註冊摘要編號第UB9085946號)規限。
- (3) 該物業獲旅館業監督根據香港法例第349章旅館業條例授予有效期為二零一五年八月一日至二零二二年七月三十一日之兩宗酒店旅館牌照。
- (4) 根據日期為二零一七年十月三十一日的紅磡分區計劃大綱圖第S/K9/26號，該物業劃分為「商業(2)」用途。
- (5) 戴德梁行的高級副總監Edmond Pang於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VIII-3. 新界葵涌和宜合道33號雍澄軒(不包括零售商舖及商業停車位)	該物業包括一座39層(包括地下低層閣樓)酒店, 提供360間客房及3個停車位。該酒店於二零零七年竣工。	該物業作為酒店經營。	港幣1,170,000,000元 (港幣拾壹億柒仟萬圓)
葵涌市地段第467號餘段的70843份之21190份	該酒店亦提供室外游泳池/按摩浴缸及健身房等娛樂設施。 該物業的總建築面積約為21,190平方米(228,087平方呎)。 該物業所在地有公共交通服務, 並具有不同年代的商業、工業及住宅發展項目混合發展的特色。 該物業乃根據第TW7171號新批土地契約向政府租借持有, 年期自二零零二年六月四日起計為期50年, 該物業現時應付的地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。		(貴集團應佔100%權益: 港幣1,170,000,000元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Pearl Wisdom Limited。
- (2) 該物業獲旅館業監督根據香港法例第349章旅館業條例授予有效期為二零一八年三月一日至二零二五年二月二十八日之酒店旅館牌照。
- (3) 根據日期為二零一八年一月十九日的葵涌分區計劃大綱圖第S/KC/29號, 該物業劃分為「商業(2)」用途。
- (4) 戴德梁行的高級副總監Edmond Pang於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VIII.4. 九龍土瓜灣九龍城道199號8度海逸酒店	該物業包括一座19層的酒店，提供704間客房、多功能廳、酒廊、咖啡廳、餐廳、酒店的行政辦公室及10個停車位。該酒店於二零零九年落成。	該物業作為酒店經營。	港幣2,400,000,000元 (港幣貳拾肆億圓)
九龍內地段第4013號餘段的147335份之21485份	該酒店亦提供室外游泳池及健身房等娛樂設施。 該物業的總建築面積約為21,420平方米(230,565平方呎)。 該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的商業及住宅發展項目混合發展的特色。 該物業乃根據政府租約向政府租借持有，年期自一九三八年五月九日起計為期75年，並已續期75年。整幅地塊現時應付的地租為每年港幣1,860元。		(貴集團應佔100%權益： 港幣2,400,000,000元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為麗天企業有限公司(Charming Sky Enterprises Limited)。根據我們獲提供的資料，原名「Charming Sky Enterprises Limited」已更改為新名「Harbour Plaza 8 Degrees Limited」。
- (2) 該物業受日期為二零零三年一月二十日的公用契約(註冊摘要編號第UB8875499號)規限。
- (3) 該物業受日期為二零零三年五月二十日的批約修訂書(註冊摘要編號第UB8942714號)規限。
- (4) 該物業受日期為二零零三年十一月二十六日的不反對公函(註冊摘要編號第UB9069292號)所規限。

- (5) 該物業獲旅館業監督根據香港法例第349章旅館業條例授予有效期為二零一六年十月二日至二零二三年十月一日之酒店旅館牌照。
- (6) 根據日期為二零二一年一月五日的馬頭角分區計劃大綱圖第S/K10/26號，該物業劃分為「住宅(甲類)」用途。
- (7) 戴德梁行的高級副總監Edmond Pang於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VIII-5. 新界元朗天水圍 天恩路12及18號 嘉湖海逸酒店	該酒店由兩座24層及25層 的大樓及兩層地庫組成， 提供1,102間客房、多功能 廳、宴會廳、餐廳、酒店行 政辦公室、8個停車位及零 售空間。該酒店於一九九八 年及一九九九年分期落成。	該物業作為酒店經營。	港幣2,900,000,000元 (港幣貳拾玖億圓)
天水圍市地段第4 號的210546份之 104243份	該物業亦提供網球場，游泳 池及健身房等娛樂設施。 該物業的總建築面積約為 61,513平方米(662,120平方 呎)。 該物業所在地有公共交通服 務，並具有不同年代的商業 及住宅發展項目混合發展 的特色。 該物業乃根據第YL3466號 新批土地契約向政府租借持 有，年期自一八九八年七月 一日起計為期99年，並已 依法續期至二零四七年六月 三十日。該地段現時應付的 地租相當於該地段現時每年 應課差餉租值之3%。		(該兩項物業組別 應佔98.47%權益： 港幣2,855,630,000元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Harbour Plaza Resort City Limited。
- (2) 該物業分別受日期為一九八九年十一月十日、一九九二年五月五日、一九九三年十一月二十七日及一九九四年一月七日的四份批約修訂書(註冊摘要編號第YL434322號、第YL503886號、第YL573371號、第YL583103號)規限。

- (3) 該物業獲旅館業監督根據香港法例第349章旅館業條例授予有效期為二零一八年十月一日至二零二五年九月三十日之酒店旅館牌照(關於：天恩路12號)。
- (4) 該物業獲旅館業監督根據香港法第349章旅館業條例授予有效期為二零一八年一月一日至二零二四年十二月三十一日之酒店旅館牌照(關於：天恩路18號)。
- (5) 根據日期為二零一八年十月十六日的天水圍分區計劃大綱圖第S/TSW/14號，該物業劃分為「商業」用途。
- (6) 戴德梁行的高級副總監Edmond Pang於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VIII-6. 九龍紅磡大都會道7號都會海逸酒店	該物業由一座16層(包括管道層)的酒店塔樓組成,提供822間客房、多功能廳、酒店的行政辦公室、酒廊、咖啡廳、餐廳、6個停車位及零售空間。該酒店於二零二零二年落成。	該物業作為酒店經營。	港幣5,080,000,000元 (港幣伍拾億零捌仟萬圓)
九龍內地段第11077號的247769份之40000份	該物業亦提供水療、室外游泳池及健身房等娛樂設施。 該物業的總建築面積約為42,857平方米(461,309平方呎)。 該物業所在地有公共交通服務,並具有不同年代的商業及住宅發展項目混合發展的特色。 該物業根據批地條件第12444號向政府租借持有,年期自一九九七年二月十四日起至二零四七年六月三十日止。該地段現時應付的地租相當於該地段現時每年應課差餉租值之3%。	(貴集團應佔100%權益: 港幣5,080,000,000元)	

附註:

- (1) 該物業的登記擁有人為Harbour Plaza Metropolis Limited(前稱為Upside Profits Limited)。
- (2) 該物業分別受日期為二零零一年二月六日及二零零三年四月八日的兩份批約修訂書(註冊摘要編號第UB8310766號及第B8909679號)規限。
- (3) 該物業受西九龍地政總署人員發出之香港特別行政區政府日期為二零零一年五月四日的不反對公函(註冊摘要編號第UB8393595號)所規限。

- (4) 該物業獲旅館業監督根據香港法例第349章旅館業條例授予有效期為二零一九年三月一日至二零二二年二月二十八日之酒店旅館牌照。
- (5) 根據日期為二零一七年十月三十一日的紅磡分區計劃大綱圖第S/K9/26號，該物業劃分為「其他特殊用途(商業發展及貨運站)」用途。
- (6) 戴德梁行的高級副總監Edmond Pang於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VIII-7. 九龍尖沙咀彌敦道19及21號九龍酒店(不包括商場) 九龍內地段第10737號的37069份之25115份	<p>標的樓宇為一幢19層高加4層地庫的酒店／商業大廈。該物業包括酒店部分，提供736間客房、酒廊、咖啡廳、餐廳及酒店的行政辦公室。該酒店於一九八五年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為24,498平方米(263,693平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的商業及住宅發展項目混合發展的特色。</p> <p>該物業根據換地條件第UB11835號向政府租借持有，年期自一八八九年六月二十四日起計為150年。該地段現時應付的地租每年為港幣2,800元。</p>	<p>該物業作為酒店經營。</p>	<p>港幣5,270,000,000 (港幣伍拾貳億柒仟萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣5,270,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為The Kowloon Hotel Limited。
- (2) 該物業受日期為一九八六年十二月十日的批約修訂書(註冊摘要編號第UB3231393號)規限。
- (3) 該物業獲旅館業監督根據香港法第349章旅館業條例授予有效期為二零一七年九月一日至二零二四年八月三十一日之酒店旅館牌照。
- (4) 根據日期為二零一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/28號，該物業劃分為「商業(6)」用途。
- (5) 戴德梁行的高級副總監Edmond Pang於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VIII-8. 新界青衣青衣路1號藍澄灣藍澄灣酒店	該物業由22層(L5、L7-L30)酒店樓面組成，是一幢酒店大樓，提供800間客房，建在名為藍澄灣的4層公共平台上。該酒店於二零零三年落成。	該物業作為酒店經營。	港幣1,700,000,000元 (港幣拾柒億圓)
青衣市地段第140號的217092份之19591份	該物業的總建築面積約為19,613平方米(211,111平方呎)。 該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的商業及住宅發展項目混合發展的特色。 該物業乃根據第TW7072號新批土地契約向政府租借持有，年期自一九九八年十二月七日起至二零四七年六月三十日止。該地段現時應付的地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。		(貴集團應佔100%權益： 港幣1,700,000,000元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Matrica Limited。
- (2) 該物業受日期為二零零二年五月二十八日的批約修訂書(註冊摘要編號第TW1464458號)規限。
- (3) 該物業獲旅館業監督根據香港法第349章旅館業條例授予有效期為二零一五年一月一日至二零二一年十二月三十一日之酒店旅館牌照。
- (4) 根據日期為二零二零年三月三日的青衣分區計劃大綱圖第S/TY/30號，該物業劃分為「商業」用途。
- (5) 戴德梁行的高級經理Angelina Kwok於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VIII-9. 新界青衣青衣路1號藍澄灣藍澄灣酒店 青衣市地段第140號的217092份之19556份	<p>該物業由21層(L5、L8-L30)酒店樓面組成，是一幢酒店大樓，提供822間客房，建在名為藍澄灣的4層公共平台上。該酒店於二零零三年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為19,810平方米(213,233平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的商業及住宅發展項目混合發展的特色。</p> <p>該物業乃根據第TW7072號新批土地契約向政府租借持有，年期自一九九八年十二月七日起至二零四七年六月三十日止。該地段現時應付的地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	該物業作為酒店經營。	<p>港幣1,770,000,000元 (港幣拾柒億柒仟萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 港幣1,770,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Matrica Limited。
- (2) 該物業受日期為二零零二年五月二十八日的批約修訂書(註冊摘要編號第TW1464458號)規限。
- (3) 該物業獲旅館業監督根據香港法第349章旅館業條例授予有效期為二零一七年九月十六日至二零二四年九月十五日之酒店旅館牌照。
- (4) 根據日期為二零二零年三月三日的青衣分區計劃大綱圖第S/TY/30號，該物業劃分為「商業」用途。
- (5) 戴德梁行的高級經理Angelina Kwok於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VIII-10. 香港北角英皇道 663號及665號北 角海逸酒店 內地段第8885號 份數10000份之 6259份	<p>該物業由31層(包括管道層及機械層)加上兩層地庫的酒店組成，提供723間客房、多功能廳、酒廊、咖啡廳、餐廳、酒店行政辦公室及6個停車位。該酒店於一九九九年落成。</p> <p>該酒店亦提供室外游泳池及健身房等娛樂設施。</p> <p>該物業的總建築面積約為31,873平方米(343,078平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的商業及住宅發展項目混合發展的特色。</p> <p>該物業根據換地條件第12374號向政府租借持有，年期自一九九六年一月二十四日至二零四七年六月三十日止。該地段現時應付的地租相當於該地段現時每年應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業作為酒店經營。</p>	<p>港幣3,000,000,000元 (港幣叁拾億圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 港幣3,000,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為德士投資有限公司。
- (2) 該物業受日期分別為一九九九年八月二十三日及一九九九年九月二十九的兩份批約修訂書(註冊摘要編號第UB7858190號及第UB7902960號)規限。
- (3) 該物業獲旅館業監督根據香港法第349章旅館業條例授予有效期為二零一六年三月一日至二零二三年二月二十八日之酒店旅館牌照。

- (4) 根據日期為二零一七年八月十五日的北角分區計劃大綱圖第S/H8/26號，該物業劃分為「商業」用途。
- (5) 戴德梁行的高級副總監Edmond Pang於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VIII-11. 新界沙田馬鞍山 鞍駿街29號海澄 軒海景酒店 沙田市地段第461 號	<p>該物業包括一座16層(包括閣樓)加地庫的酒店，提供831間客房、42個停車位及零售空間。該酒店於二零二零年落成。</p> <p>該酒店亦提供室外游泳池及健身房等娛樂設施。</p> <p>該物業的總建築面積約為56,000平方米(602,778平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅發展項目的特色。</p> <p>該物業乃根據第13008號新批土地契約向政府租借持有，年期自一九九八年三月二十六日起計為期50年。該物業現時應付的地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業作為酒店經營。</p>	<p>港幣3,170,000,000元 (港幣叁拾壹億柒仟萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣3,170,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Towerich Limited。
- (2) 該物業獲旅館業監督根據香港法第349章旅館業條例授予有效期為二零一七年二月一日至二零二四年一月三十一日之酒店旅館牌照。
- (3) 根據日期為二零二零年十月十六日的馬鞍山分區計劃大綱圖第S/MOS/23號，該物業劃分為「其他指定用途(酒店)」用途。
- (4) 戴德梁行的高級副總監Edmond Pang於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VIII-12. 香港北角油街23號港島海逸君綽酒店的合營權益 內地段第7106号A段及其延伸部分	<p>該物業包括39層高的酒店發展項目(包括機房樓層及避難樓層)的合營權益,提供828間客房、活動室、舞廳、酒廊、咖啡廳、餐廳、酒店行政辦公室及31個停車位。該酒店於二零零八年落成。</p> <p>該酒店亦提供室外游泳池、水療中心及健身房等娛樂設施。</p> <p>該酒店的總建築面積約為41,341平方米(444,988平方呎)。</p> <p>該酒店所在地有公共交通服務,並具有不同年代的商業及住宅發展項目混合發展的特色。</p> <p>該物業根據換地條件第UB5036號及延長條件第11717號向政府租借持有,年期自一九五四年五月二十六日起計為期75年,並可延期75年。該物業現時應付的地租為每年港幣1,000元。</p>	<p>該酒店為一家營運酒店。</p>	<p>港幣3,230,000,000元 (港幣叁拾貳億叁仟萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益: 港幣3,230,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該酒店的地塊的登記擁有人為福利置業有限公司。根據我們獲提供的資料,該物業的擁有人為Harbour Grand Hong Kong Limited。
- (2) 根據我們獲提供的資料,該酒店乃根據福利置業有限公司與Harbour Grand Hong Kong Limited訂立之合營協議持有,年期自二零零八年七月五日起計為40年。在我們的估值過程中,我們已計及上述協議所述之條件。

- (3) 該酒店分別受日期為一九八六年十一月七日及二零零五年六月十四日的兩份批約修訂書(註冊摘要編號第UB3208242號及第05062202450035號)規限。
- (4) 該酒店獲旅館業監督根據香港法第349章旅館業條例授予有效期為二零一五年五月二十五日至二零二一年五月二十四日之酒店旅館牌照。
- (5) 根據日期為二零一七年八月十五日的北角分區計劃大綱圖第S/H8/26號，該物業劃分為「綜合發展區(1)」用途。
- (6) 戴德梁行的高級副總監Edmond Pang於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VIII-13. 九龍紅磡德豐街 20及22號九龍海 逸君綽酒店	<p>該物業包括一座20層加3層地庫的酒店，提供554間客房、多功能廳、宴會廳、酒廊、咖啡廳、餐廳、酒店行政辦公室、零售空間及14個停車位，連同海逸2號寫字樓頂部的11層酒店樓層(包括1個避難層)的垂直擴展，可提供另外360間客房。該酒店於一九九五年落成，擴建工程於二零一九年完成。</p> <p>該物業亦提供水療中心、室外游泳池及健身房等娛樂設施。</p> <p>該物業的總建築面積約為58,853平方米(633,487平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的商業及住宅發展項目混合發展的特色。</p> <p>該物業根據換地條件第UB8323號及延長條件第10529號向政府租借持有，年期自一九四零年四月二十日起計為期75年，並可續期75年。該物業現時應付的地租為每年港幣5,258元。</p>	<p>該物業作為酒店經營。</p>	<p>港幣6,610,000,000元 (港幣陸拾陸億壹仟萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣6,610,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Hutchison Hotel Hong Kong Limited、Elbe Office Investments Limited及Rhine Office Investments Limited，作為分權共有人分別持有1920份之690份、1920份之621份及1920份之609份。
- (2) 該物業受日期分別為一九九三年六月十七日及一九九四年七月四日的兩份批約修訂書(註冊摘要編號第UB5689075號及第UB6068552)規限。
- (3) 物業受日期為二零零二年七月二日的不反對公函(註冊摘要編號第UB8727251號)所規限(關於：香港特別行政區政府西九龍地政總署人員發出)。
- (4) 該物業受建築事務監督於二零一八年九月十七日根據《建築物條例》第26A(1)條發出的第INVO00029/K/18/TE號命令(註冊摘要編號第19011802040021號)所規限。在我們的估值過程中，我們不計及為遵守上述命令而產生的任何恢復成本，且並無計及該命令所要求的補救／預防工程的成本。
- (5) 該物業獲旅館業監督根據香港法第349章旅館業條例授予有效期為二零一四年七月一日至二零二一年六月三十日之酒店旅館牌照。
- (6) 該物業擴展部分獲旅館業監督根據香港法第349章旅館業條例授予有效期為二零一九年七月三日至二零二一年七月二日之酒店旅館牌照。
- (7) 根據日期為二零一七年十月三十一日的紅磡分區計劃大綱圖第S/K9/26號，該物業劃分為「商業(4)」用途。
- (8) 戴德梁行的高級副總監Edmond Pang於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VIII-14. 九龍尖沙咀彌敦道20號香港喜來登酒店	該物業包括一幢19層高及兩層地庫的酒店，提供782間客房、活動室、舞廳、酒廊、咖啡廳、餐廳、酒店行政辦公室、零售商店及19個停車位。該酒店於一九七四年落成。	該物業作為酒店經營。	港幣9,740,000,000元
九龍內地段第9172號	該物業亦提供水療中心、室外游泳池／按摩浴缸及健身房等娛樂設施。	零售空間面積約為12,081平方米(130,039平方呎)，加上天台廣告牌，以不同租期出租，最遲將於二零二三年十二月到期，每月租金總額約為港幣7,400,000元，不包括空調及管理費。	(港幣玖拾柒億肆仟萬圓)
	該物業的總建築面積約為61,950平方米(666,824平方呎)。		(該兩項物業類別應佔39%權益：港幣3,798,600,000元)
	該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的商業及住宅發展項目混合發展的特色。		
	該物業根據賣地條款第9596號向政府租借持有，年期由一九六九年十一月二十八日起計為75年，並可續期75年。該地段現時應付的地租每年為港幣56.08元。		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Consolidated Hotels Limited。
- (2) 該物業受日期為一九七六年七月六日的批約修訂書(註冊摘要編號第UB1281000號)規限。
- (3) 該物業受日期為一九九五年十一月十四日的兩份批約修訂書(註冊摘要編號第UB6477515號及第UB6477516號)規限。
- (4) 該物業獲旅館業監督根據香港法第349章旅館業條例授予有效期為二零一八年十月六日至二零二一年十月五日之酒店旅館牌照。

- (5) 根據日期為二零一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/28號，該物業劃分為「商業」用途。
- (6) 戴德梁行的高級副總監Edmond Pang於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
VIII-15. 香港北角城市花園道32號歷山酒店 內地段第8920號的76466份之39106份	<p>該物業由一幢6層高的酒店(東翼酒店)及一幢34層高的酒店(西翼酒店)加上地庫4層及地下,提供840間客房、宴會廳、會議室、咖啡廳、餐廳及26個停車位。該酒店於二零一九年竣工。</p> <p>該酒店亦提供室外游泳池及健身房等娛樂設施。</p> <p>該物業的建築面積約為30,000.00平方米(322,917平方呎),不包括停車位面積。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務,並具有不同年代的商業及住宅發展項目混合發展的特色。</p> <p>該物業根據賣地條款第20145號向政府租借持有,年期由二零一一年九月二十七日起計為50年。該地段現時應付的地租相當於該地段現時每年應課差餉租值之3%。</p>	該物業作為酒店經營。	港幣5,200,000,000元 (港幣伍拾貳億圓) (貴集團應佔100%權益: 港幣5,200,000,000元)

附註:

- (1) 該物業的登記擁有人為海城投資有限公司。
- (2) 該物業獲旅館業監督根據香港法第349章旅館業條例授予有效期為二零二零年四月六日至二零二七年四月五日之酒店旅館牌照。

- (3) 根據日期為二零一七年八月十五日的北角分區計劃大綱圖第S/H8/26號，該物業劃分為「綜合發展區」用途。
- (4) 戴德梁行的高級副總監Edmond Pang於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

第九類 – 在香港持有的發展中物業

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值
IX-1. 香港中環夏愨道 10號長江集團中 心2期	該物業包括一幅註冊地盤面 積約3,057平方米(32,900平 方呎)的地塊。	正在進行地基工程。	港幣12,900,000,000元 (港幣壹佰貳拾玖億圓)
內地段第8286號	<p>根據閣下的資料，該物業 擬重建為一幢41層高的商 業大廈(包括地下)及三層地 庫。落成後，該物業的總建 築面積(不包括地庫)將約為 45,854.89平方米(493,577平 方呎)。該物業亦將提供185 個私人停車位、19個電單 車位、5個重型貨車位及10 個輕型貨車位。該重建項目 預計於二零二三年三月完 成。</p> <p>該物業所在地有公共交通服 務，屬於中央辦公地點。</p> <p>該物業根據賣地條款第 10087號向政府租借持 有，年期由一九七二年九 月二十九日起計為75年， 並可續期75年。該地段現 時應付的地租為每年港幣 7,552元。</p>		(貴集團應佔100%權益： 港幣 12,900,000,000元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Hongville Limited。
- (2) 該物業屬於日期為二零一九年五月二十四日核准的中區分區規劃大綱草圖第S/H4/17號內的「商業」區域。

- (3) 假設擬發展項目按照上述擬重建計劃於二零二一年二月二十八日全面完成，估計擬發展總值為港幣20,320,000,000元。
- (4) 據 貴集團表示，截至二零二一年二月二十八日，已支銷的建築成本(包括專業費用)約為港幣308,400,000元，估計總建築成本(包括專業費用)約為港幣2,870,000,000元。我們在估值時已計及該等金額。
- (5) 戴德梁行的高級經理Angelina Kwok於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值
IX-2. 九龍紅磡鶴園街 13號	該物業包括一塊註冊面積約為3,698.75平方米(39,813平方呎)的地塊。	物業正在建設中，地下室建設工程正在進行。	港幣2,110,000,000元 (港幣貳拾壹億壹仟萬圓)
九龍海旁地段第 40號O段第1分段	<p>根據閣下的資料，該物業擬重建為兩幢33層高的商業大廈及四層地庫。完成後，該物業的總建築面積約為47,277.3平方米(508,888平方呎)。該物業四層地庫內亦將提供240個私人停車位、24個電單車停車位及17個上落客貨位。重建項目預計於二零二五年三月完成。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，屬於工業區。</p> <p>該物業乃根據政府租約持有，年期自一八九七年九月十五日起計為期75年，並已續期75年。整幅地塊現時應付的地租為每年港幣140,132元。</p>		(貴集團應佔100%權益： 港幣2,110,000,000元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Global Coin Limited。
- (2) 該物業屬於日期為二零一七年十月三十一日核准的紅磡分區規劃大綱圖第S/K9/26號的「其他指定用途(商業)」區。該物業已獲得規劃許可，可略為放寬地積比率限制，作准許的辦公室、飲食場所及商店及服務用途。非住宅用途的總建築面積為47,277.3平方米，容積率12.78196。該許可的有效期限應至二零二三年五月十七日止。

- (3) 假設擬發展項目按照上述擬發展計劃於二零二一年二月二十八日全面完成，估計發展總值為港幣5,800,000,000元。
- (4) 據 貴集團表示，截至二零二一年二月二十八日，已支銷的建築成本(包括專業費用)約為港幣43,800,000元，估計總建築成本(包括專業費用)約為港幣2,356,000,000元。我們在估值時已計及該等金額。
- (5) 戴德梁行的高級經理Angelina Kwok於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值
IX-3. 九龍深水埗海壇街201、203、218號愛海頌發展權 位於新九龍內地段第6506號餘段內	<p>該物業包括發展商在一幅註冊總面積約為7,507平方米(80,805平方呎)的土地上的權利，該土地上正在發展一個綜合發展項目，包括5幢29至37層高的住宅大廈(包括3至5層高的平台)，並在3幅土地上興建會所、商舖及政府辦公場所。該物業亦將提供36個住宅停車位、13個非工業停車位、6個住宅電單車停車位和6個非工業電單車停車位。</p> <p>根據我們所獲提供的資料，完成後，該發展項目將包括總建築面積約57,399平方米(617,839平方呎)，不包括停車位面積。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的商業及住宅發展項目混合發展的特色。</p> <p>該物業根據換地條件第20250號向政府租借持有，年期自二零一五年三月二十七日起計為50年。該地段現時應付的地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業正在建設中，計劃於二零二一年三月竣工。</p>	<p>港幣7,790,000,000元 (港幣柒拾柒億玖仟萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 港幣7,790,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的擁有人為Swiss Investments Limited。
- (2) 該物業屬於日期為二零一六年十二月六日核准的長沙灣分區規劃大綱圖第S/K5/37號內的「市區重建發展計劃規劃區」區域。
- (3) 假設擬發展項目按照上述擬發展計劃於二零二一年二月二十八日全面完成，估計發展總值為港幣10,360,000,000元。
- (4) 根據我們獲提供的資料，該物業已預售718個單位，總可銷售面積約36,006.37平方米(387,569平方呎)，總代價約為港幣6,897,000,000元。在估值過程中，吾等已將該等預售部分納入估值內，並已計及該等代價。
- (5) 據 貴集團表示，截至二零二一年二月二十八日，已支銷的建築成本(包括專業費用)約為港幣1,686,000,000元，估計總建築成本(包括專業費用)約為港幣1,887,000,000元。我們在估值時已計及該等金額。
- (6) 戴德梁行的高級經理Angelina Kwok於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值
IX-4. 新界將軍澳日出康城VIII期康城路1號Sea to Sky發展權 位於將軍澳市地段第70號餘段內。	<p>該物業包括發展商於註冊地盤面積16,638平方米(179,090平方呎)的權利，而該地盤上正在發展三幢樓高49至55層的住宅大廈，以及一幢四層高會所及停車位平台大廈。該物業亦將提供255個住宅停車位及27個電單車停車位。</p> <p>根據新批土地契約，該物業的最大建築面積約為97,000平方米(1,044,104平方呎)。根據我們獲提供之資料，該發展項目落成後將包括1,422個住宅單位，總實用建築面積88,007.41平方米(947,303平方呎)，不包括停車位面積。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的商業及住宅發展項目混合發展的特色。</p> <p>該物業乃根據第SK9689號新批土地契約向政府租借持有，年期自二零零二年五月十六日起計為50年。該地段現時應付的地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業正在建設中，計劃於二零二一年三月竣工。</p>	<p>港幣12,730,000,000元 (港幣壹佰貳拾柒億叁仟萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 港幣12,730,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的擁有人為Albany Investments Limited。
- (2) 該物業屬於日期為二零二零年六月十九日核准的將軍澳分區規劃大綱草圖第S/TKO/27號內的「綜合發展區」區域。

- (3) 假設擬發展項目按照上述擬發展計劃於二零二一年二月二十八日全面完成，估計發展總值為港幣16,900,000,000元。
- (4) 根據我們獲提供的資料，該物業已預售1,073個單位，總可銷售面積約64,797.98平方米(697,479平方呎)，總代價約為港幣11,740,000,000元。在估值過程中，我們已將該等預售部分納入估值內，並已計及該等代價。
- (5) 據 貴集團表示，截至二零二一年二月二十八日，已支銷的建築成本(包括專業費用)約為港幣2,370,000,000元，估計總建築成本(包括專業費用)約為港幣2,912,000,000元。我們在估值時已計及該等金額。
- (6) 戴德梁行的高級經理Angelina Kwok於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值
IX-5. 新界沙田麗坪路 18號名日九肚山 位於沙田市地段 第614號內	<p>該物業包括一幅註冊地盤面積約6,299平方米(67,802平方呎)的土地，該土地上將興建兩幢20至21層高的住宅大廈，並設有4層高的停車位／康樂平台。發展項目將提供186個停車位。</p> <p>根據我們獲提供之資料，落成後，該物業之總建築面積將約為22,676平方米(244,084平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅發展項目的特色。</p> <p>該物業乃根據第22393號新批土地契約向政府租借持有，年期自二零一六年十月十二日起計為50年。該地段現時應付的地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業正在建設中，計劃於二零二二年一月竣工。</p>	<p>港幣3,650,000,000元 (港幣叁拾陸億伍仟萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 港幣3,650,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為裕輝投資有限公司。
- (2) 該物業屬於日期為二零一八年五月二十九日核准的沙田分區規劃大綱圖第S/ST/34號內的「住宅(乙類)2」區域。
- (3) 假設擬發展項目按照上述擬發展計劃於二零二一年二月二十八日全面完成，估計發展總值為港幣5,220,000,000元。
- (4) 根據我們獲提供的資料，該物業已預售113個單位，總可銷售面積約7,075.32平方米(76,158平方呎)，總代價約為港幣1,445,000,000元。在估值過程中，我們已將該等預售部分納入估值內，並已計及該等代價。

- (5) 據 貴集團表示，截至二零二一年二月二十八日，已支銷的建築成本(包括專業費用)約為港幣411,000,000元。估計總建築成本(包括專業費用)約為港幣1,082,000,000元。我們在估值時已計及該等金額。
- (6) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值
IX-6. 香港波老道21號 「波老道21號」2期 位於內地段第 8949號內	<p>該物業包括在一塊土地上正在建設的住宅發展項目二期，註冊地盤面積約為10,488平方米(112,893平方呎)。一期發展項目已完成，二期將包括兩幢18層住宅大廈，並設有120個停車位。</p> <p>根據我們獲提供之資料，於落成後，該物業之總建築面積將約為13,854平方米(149,123平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅發展項目的特色。</p> <p>該物業乃根據第20134號賣地條款向政府租借持有，年期自二零一一年六月九日起計為期50年，該地塊現時應付的地租相當於該地塊現時每年應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業正在建設中，計劃於二零二二年九月竣工。</p>	<p>港幣9,670,000,000元 (港幣玖拾陸億柒仟萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 港幣9,670,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Bristow Investments Limited。
- (2) 該物業屬於日期為二零一零年三月二日核准的西半山分區規劃大綱圖第S/H11/15號內的「住宅(乙類)」區域。
- (3) 假設擬發展項目按照上述擬發展計劃於二零二一年二月二十八日全面完成，估計發展總值為港幣12,620,000,000元。

- (4) 據 貴集團表示，截至二零二一年二月二十八日，已支銷的建築成本(包括專業費用)約為港幣977,000,000元，按整個發展項目(包括第一期)的比例成本計算，第二期的估計總建築成本(包括專業費用)約為港幣1,099,000,000元。我們在估值時已計及該等金額。
- (5) 戴德梁行的高級估值師Nicola Leung於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值
IX-7. 新界元朗洪水橋 124號丈量約份第 4328約地段	<p>該物業包括一幅註冊地盤面積約10,240平方米(110,222平方呎)的土地，其上正在發展五幢五層高住宅樓宇、四幢兩層高別墅式樓宇，並設有62個住宅停車位及七個電單車停車位。</p> <p>根據我們獲提供之資料，於落成後，該物業之總建築面積將約為12,902平方米(138,876平方呎)。</p> <p>該物業所在地有公共交通服務，並具有不同年代的住宅發展項目的特色。</p> <p>該物業乃根據第22483號新批土地契約向政府租借持有，年期自二零一七年五月二十九日起計為期50年，該地塊現時應付的地租相當於該地塊現時每年應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業正在建設中，計劃於二零二二年十一月竣工。</p>	<p>港幣965,000,000元 (港幣玖億陸仟伍佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 港幣965,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為富藝投資有限公司。
- (2) 該物業屬於日期為二零一八年十月十六日核准的洪水橋及廈村分區規劃大綱圖第S/HSK/2號內的「住宅(乙類)3」區域。
- (3) 假設擬發展項目按照上述擬發展計劃於二零二一年二月二十八日全面完成，估計發展總值為港幣1,878,000,000元。
- (4) 據 貴集團表示，截至二零二一年二月二十八日，已支銷的建築成本(包括專業費用)約為港幣104,000,000元，估計總建築成本(包括專業費用)約為港幣683,000,000元。我們在估值時已計及該等金額。
- (5) 戴德梁行的高級副總監Amy Ho於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值
IX-8. 九龍油塘東源街及崇耀街的油塘內地段45號	<p>該物業包括兩幅土地。註冊總面積約為7,773平方米(83,668平方呎)。根據我們獲提供的資料，該物業擬發展為三座24至30層高的住宅大廈，連同共130個住宅停車位及10個電單車位。</p> <p>根據換地條件，該物業的最大總建築面積約為38,865平方米(418,339平方呎)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通服務，並有不同樓齡的工業及住宅發展項目。</p> <p>該物業乃根據換地條件第20347號向政府租借持有，由二零一九年六月十九日起為期50年。該地段現時每年須繳付的地租相等於該地段當時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業正在建設中，按計劃於二零二四年六月竣工。</p>	<p>港幣3,670,000,000元 (港幣叁拾陸億柒仟萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 港幣3,670,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Korn Reach Investment Limited。
- (2) 該物業屬於日期為二零一七年四月十一日的茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號S/K15/25中的「綜合發展區(1)」地帶。
- (3) 假設建議發展項目按照上述建議發展計劃於二零二一年二月二十八日全面落成，估計發展總值為港幣6,866,000,000元。
- (4) 據 貴集團告知，截至二零二一年二月二十八日，已動用的建築成本(包括專業費用)約為港幣57,000,000元。估計總建築成本(包括專業費用)約為港幣1,766,000,000元。我們已在估值中已計及上述金額。
- (5) 戴德梁行的高級副總監Amy Ho於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值
IX-9. 新界屯門一小秀掃管笏青山公路屯門市地段第463號的應佔權益	<p>該物業包括一幅註冊地盤面積約24,800平方米(266,947平方呎)的土地。根據我們獲得的資料，該物業擬發展為四座20層高的住宅大廈，當中包括137個住宅停車位及16個電單車位。</p> <p>根據新批土地契約，該物業的最大建築面積約為32,240平方米(347,031平方呎)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通服務，並有不同樓齡的住宅發展項目。</p> <p>該物業根據新批土地契約第22698號向政府租借持有，由二零一八年十二月五日起計為期50年。目前，該地段每年須繳付的地租為相等於該地段當時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業正在建設中，按計劃於二零二四年六月竣工。</p>	<p>港幣870,800,000元</p> <p>(港幣捌億柒仟零捌拾萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 港幣870,800,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為嘉麗好投資有限公司。
- (2) 該物業屬於日期為二零一八年十二月二十一日的屯門分區規劃大綱核准圖編號S/TM/35上的「綜合發展區」地帶。
- (3) 假設建議發展項目按照上述建議發展計劃於二零二一年二月二十八日全面落成，估計發展總值為港幣4,241,000,000元。
- (4) 據 貴集團告知，截至二零二一年二月二十八日，已動用的建築成本(包括專業費用)約為港幣181,000,000元，估計總建築成本(包括專業費用)約為港幣1,387,000,000元。我們已在估值中已計及上述金額。
- (5) 戴德梁行的高級副總監Amy Ho於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值
IX-10. 香港黃竹坑黃竹坑站第三期(C區)的發展權 香港仔內地段第467號	<p>該物業包括發展商於一幅註冊地盤面積約22,383平方米(240,928平方呎)的土地上的權利，該土地上正在發展一座6層高的商業、會所及停車位平台大廈之上的4座29至31層高的住宅大廈。該物業亦將提供187個住宅停車位、235個商業停車位、9個住宅電單車位及12個商業電單車位。</p> <p>根據換地條件，該物業之最大建築面積約為139,900平方米(1,505,869平方呎)，不包括停車位面積。</p> <p>該物業所在地區有公共交通服務，並擁有不同樓齡的商業、工業及住宅發展項目。</p> <p>該物業根據換地條件持有，由二零一七年六月十二日起為期50年。目前，該地段每年應繳付的地租為相等於該地段當時應課差餉價值之3%。</p>	<p>該物業正在建設中。商業及住宅發展項目預計分別於二零二三年六月及二零二四年十二月竣工。</p>	<p>港幣14,780,000,000元 (港幣壹佰肆拾柒億捌仟萬圓) (貴集團應佔100%權益： 港幣14,780,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的擁有人為建鋒投資有限公司。
- (2) 該物業屬於日期為二零一八年八月二十一日香港仔及鴨脷洲分區規劃大綱核准圖編號S/H5/33上的「綜合發展區」地帶。

- (3) 假設建議發展項目於二零二一年二月二十八日按照上述建議發展計劃全面落成，估計發展總值為港幣27,390,000,000元。
- (4) 據 貴集團告知，截至二零二一年二月二十八日，已動用的建築成本(包括專業費用)約為港幣293,000,000元，估計總建築成本(包括專業費用)約為港幣5,460,000,000元。我們已在估值中計及該等金額。
- (5) 戴德梁行的高級經理Angelina Kwok於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值
IX-11. 九龍觀塘安達臣道對出測量約份第3約地段第1069號	<p>該物業包括一幅註冊地盤面積約20,167平方米(217,076平方呎)的土地。根據我們所獲資料，該物業擬發展為六座24至32層住宅大廈、四座洋房及234個私人停車位及33個電單車位。</p> <p>根據賣地條款，該物業的最大建築面積約為101,185平方米(1,089,145平方呎)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通服務，並有不同樓齡的住宅發展項目。</p> <p>該物業根據賣地條款第22842號向政府租借持有，年期由二零二零年六月十八日起計為期50年。該地段現時每年須繳付的地租相等於該地段當時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業正在建設中，按計劃於二零二五年六月竣工。</p>	<p>港幣4,960,000,000元 (港幣肆拾玖億陸仟萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 港幣4,960,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為博藝投資有限公司。
- (2) 該物業屬於日期為二零一六年一月五日的觀塘(北)分區計劃大綱核准圖編號S/K14N/15的「住宅(乙類)」地帶。
- (3) 假設建議發展項目於二零二一年二月二十八日按照上述建議發展計劃全面落成，估計發展總值為港幣11,650,000,000元。
- (4) 據 貴集團告知，截至二零二一年二月二十八日，已動用的建築成本(包括專業費用)約為港幣3,000,000元，估計總建築成本(包括專業費用)約為港幣3,997,000,000元。我們已在估值中計及該等金額。
- (5) 戴德梁行的高級副總監Amy Ho於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

第十類 – 在香港持作未來發展的物業

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值
X-1. 九龍衙前圍村測量約份第1約地段的多個地段 位於測量約份第1約地段	<p>該物業由多幅建築地段組成，總地盤面積約為3,025平方米(32,567平方呎)，當中包括村屋、臨時構築物及若干空置地盤。</p> <p>該物業所在地區有公共交通服務，並有不同樓齡的商業及住宅混合發展項目。</p> <p>該物業以集體政府租契形式持有，租期由一八九八年七月一日起為期為75年且可續期24年減最後三天，並按法定延長至二零四七年六月三十日。該物業現時每年須繳付的地租相等於該地段當時應課差餉租值之3%。</p>	該物業為空置。	<p>港幣480,000,000元 (港幣肆億捌仟萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 港幣480,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為世寧地產有限公司。該物業包括編號為4002 RP、4003、4005、4006、4007、4008、4010、4011、4012、4013 A、4013 RP、4017、4018、4019、4020 A、4021、4022 A & RP、4025、4026、4028 RP、4030、4031、4032、4034、4035、4036、4037、4040、4041、4042、4043、4044、4045、4046、4047、4049 A、4050、4051、4052 A & RP、4053 A & RP、4054、4056、4057、4059、4060、4061、4062、4063、4064、4065、4097B、5959、5960、1/F of 5961 RP、5963、5964、5965、5966 RP、5967、5968、5970、5976、5977、5978、5979、5980、5981、5984、5985 A、B & RP、5986、5987、5988、5991、5993、5994、5995及5996 A & RP的地段。
- (2) 該物業屬於日期為二零二零年三月三日的橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號S/K8/23的「住宅(甲類)」地帶。
- (3) 戴德梁行的高級副總監Amy Ho於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值
X-2. 新界元朗豐樂園 第123號丈量約份 第1457號地段的 餘段	<p>該物業包括一幅位於元朗福順街豐樂園北面的農地。</p> <p>該物業的地盤面積約為799,983平方米(8,610,937平方呎)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通服務，並以農地及村屋為主。</p> <p>該物業向政府租借持有，年期將於二零四七年六月三十日屆滿。該地段現時每年須繳付的地租相等於該地段當時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業為空置。</p>	<p>港幣2,150,000,000元 (港幣貳拾壹億伍仟萬圓)</p> <p>(貴集團應佔60%權益： 港幣1,290,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Mutual Luck Investment Limited。
- (2) 該物業屬於日期為二零一八年十月十六日的流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號S/YL-LFS/9上的「其他指定用途」地帶。
- (3) 根據我們所獲得的資料及根據《城市規劃條例》第16條提出的A/YL-LFS/224號規劃申請，一個總建築面積約148,000平方米(1,593,057平方呎)的擬議住宅發展項目，已在城市規劃委員會訂定的多項條件下獲得批准。在估值過程中，我們已考慮到上述規劃申請。
- (4) 戴德梁行的高級副總監Amy Ho於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值
X-3. 九龍啟德第4E區 2號地盤的新九龍 內地段第6604號	<p>該物業包括一幅註冊地 盤面積約為10,948平方米 (117,843平方呎)的土地。</p> <p>根據賣地條款，該物業的最 大建築面積約為60,214平方 米(648,137平方呎)。</p> <p>該物業所在地區有公共交 通，並有多個在建混合住宅 項目。</p>	該物業為空置。	<p>港幣10,280,000,000元</p> <p>(港幣 壹佰零貳億捌仟萬圓)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 港幣10,280,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業為一幅名為新九龍內地段第6604號的發展用地。目前，正式的土地文件仍待簽立，因此，土地註冊處並無土地註冊處紀錄，但我們獲提供地政總署公佈的「賣地條款」副本。賣地條款訂明，該地段將由協議備忘錄日期起租出，為期50年，年租相等於該地段不時應課差餉租值之3%，但須受賣地條款第4項一般條件規限。
- (2) 土地註冊處現時並無註冊業主資料。根據地政總署於二零二一年二月十七日發出的新聞公報，該物業以港幣10,280,000,000元的地價批予世祥投資有限公司(母公司：長江實業集團有限公司)，批租期為50年。假設 貴集團將在適當的時候完成土地出售，並擁有妥善土地產權和所有權。土地使用權的屆滿日期取決於土地出讓文件的執行情況。
- (3) 該物業屬於日期為二零一八年五月十五日的啟德分區計劃大綱核准圖編號S/K22/6上的「住宅(乙類)4」地帶。
- (4) 戴德梁行的高級經理Angelina Kwok於二零二一年三月視察該物業。

估值報告

第十一類 – 在新加坡持作出售的已竣工物業

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值
XI-1. 新加坡(郵政編碼534733) Stars of Kovan, 988 Upper Serangoon Road的36個零售單位及80個停車位	<p>Stars of Kovan為商業及住宅混合發展項目，包括395個住宅獨立產權公寓、46個零售單位及409個停車位。該發展項目的地盤面積為10,097.1平方米。我們已獲委託為該項目內36個分層零售單位及80個停車位進行估值。</p> <p>該項目位於新加坡東北部地區。該項目位於Upper Serangoon Road、Tampines Road及Valley Road的交界處附近。周邊的發展項目主要是住宅，包括私人住宅發展、有地屋及組屋，以及若干商業或混合用途發展項目。Upper Serangoon Road及Tampines Road沿線均有公共交通，且步行不到5分鐘即可到達高文地鐵站(Kovan MRT Station)。</p> <p>該物業包括36個分層零售單位，總分層建築面積為2,103平方米，80個停車位，已於二零一九年竣工。截至視察日期，零售單位的出租率約為44%。</p> <p>該物業已獲批個人租賃分層產權，為期99年，由二零一五年二月二十五日至二一四四年二月二十四日。</p>	<p>該物業已落成並持作出售。</p>	<p>109,570,000新加坡元 (壹億零玖佰伍拾柒萬新加坡元)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 109,570,000新加坡元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Kovan Treasure Pte. Ltd.。
- (2) 根據市區重建局發展總藍圖(URA Master Plan) (2019年版)，該項目獲批准為一層作商業用途的住宅發展項目。
- (3) 新加坡辦事處高級估值師Elink Hiew於二零二一年三月二日已視察該物業。

估值報告

第十二類 – 在新加坡持有的發展中物業

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值
XII-1. 位於新加坡武吉知馬路的地塊 (TS26 – 211X)	<p>該物業包括一塊總地盤面積為9,771.3平方米的土地，正在興建住宅單位。</p> <p>該地塊位於武吉知馬路，距離萊佛士坊市中心約4.3公里。附近地區一般為住宅性質，包括傳統住宅及高層公寓／獨立產權公寓發展項目。</p> <p>武吉知馬路沿線的公共交通設施一應俱全。該物業亦位於紐頓地鐵站 (Newton MRT Station) 及史蒂芬地鐵站 (Stevens MRT Station) 的步行範圍內。</p> <p>於落成後，建議發展項目預計包括兩座24層高的住宅單位 (共230個單位)，總規劃建築面積為22,433.1平方米，此外，亦將提供觀景平台、兩個地庫停車場、一個游泳池及公共設施。</p> <p>該物業以永久業權持有。</p>	<p>該物業正在建設中，按計劃於二零二四年落成。</p>	<p>405,000,000新加坡元 (肆億零伍佰萬新加坡元)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 405,000,000新加坡元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Japura Development Pte Ltd.。
- (2) 最新的規劃同意書已於二零二一年一月批出，用於開發住宅公寓單位。
- (3) 建議發展項目如於估值日期落成，其發展價值為680,000,000新加坡元。
- (4) 根據向我們提供的資料，截至估值日期產生的建築成本約為609,000新加坡元。估計總建築成本約為99,000,000新加坡元。
- (5) 新加坡辦事處總監Nee Kai Chaang於二零二一年三月二日已視察該發展地盤。

估值報告

第十三類－貴集團在英國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值
XIII-1. 英國Chelsea Waterfront, Lots Road, London, SW10的未售已竣工部分	<p>Chelsea Waterfront的已建部分由179個住宅單位組成，淨內部面積超過17,199平方米，於二零一七年至二零一九年期間竣工。</p> <p>78個單位現已根據長租協議售出。市場上還有101個住宅單位及126個車位有待出售。</p> <p>完成驗樓尚有少許費用未付。</p> <p>該地塊位於倫敦西南部的Chelsea高檔住宅區，享有理想的河畔位置。Chelsea Waterfront地塊擁有約200米的河岸線，該計劃坐擁泰晤士河及倫敦天際線的景觀。</p> <p>該物業擁有永久業權。</p>	<p>該物業已竣工並持作出售。</p>	<p>271,000,000英鎊 (貳億柒仟壹佰萬英鎊) (貴集團應佔95%權益： 257,450,000英鎊)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Circadian Limited。
- (2) 最新的規劃同意書已於二零一一年九月就經修訂的混合用途計劃批出。
- (3) 該物業於估值日期如已落成，其發展價值為316,400,000英鎊。
- (4) 根據我們獲提供的資料，估計尚未支付的總建築成本約為2,640,000英鎊。在我們進行估值時，我們已將該等成本計算在內。
- (5) 我們倫敦辦事處的Jodie Jeffrey(MRICS FAAV)於二零二一年三月十日視察該物業。

估值報告

第十四類 – 在英國持作投資的已竣工物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值
XIV-1. 英國Albion Riverside, Hester Road, London, SW11	<p>Albion Riverside是一個集辦公、零售及住宅於一體的商業發展項目。</p> <p>該樓宇於二零零四年建成。</p> <p>該物業的總建築面積為7,331平方米。</p> <p>該物業的住宅部分以永久業權持有。該物業的商業部分以長期租約形式持有，租期至三零零二年。</p>	<p>目前該物業的出租率為95%，年租金總額約為2,100,000英鎊。</p>	<p>32,100,000英鎊 (叁仟貳佰壹拾萬英鎊)</p> <p>(貴集團應佔90%權益： 28,890,000英鎊)</p>

附註：

(1) 該物業各組成部分的市場價值為：

商業部分：30,800,000英鎊
住宅部分：1,300,000英鎊

(2) 該物業的登記擁有人為Albion Riverside Commercial Limited(就商業部分而言)及Albion Properties Limited(就住宅投資而言)。

(3) 本公司倫敦辦事處的Jodie Jeffrey(MRICS FAAV)於二零二一年三月八日對該物業進行外部視察。

估值報告

第十五類 – 在英國持有的發展中物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值
XV-1. 稱為英國Chelsea Waterfront, Lots Road, London, SW10的前發電廠的未發展部分及相關土地	<p>該地盤由一個總面積為15,300平方米的發展地塊組成，其中部分地塊為前發電站。</p> <p>該地盤位於倫敦西南部的Chelsea高檔住宅區，享有理想的河畔位置。Chelsea Waterfront地塊的河岸線長約200米，建成後的方案將坐擁泰晤士河及倫敦天際線的景觀。</p> <p>該地塊正在進行全面重建，完工後將包括住宅(公寓)、休閒、商業及文化用途，以及相關停車場，總規劃淨內部面積為61,022平方米。</p> <p>該物業為永久業權。</p>	<p>該物業正在進行全面重建，計劃於二零二四年竣工。</p>	<p>240,000,000英鎊 (貳億肆仟萬英鎊)</p> <p>(貴集團應佔95%權益： 228,000,000英鎊)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Circadian Limited。
- (2) 最新的規劃同意書已於二零一一年九月就經修訂的混合用途計劃批出。
- (3) 該物業於估值日期如已落成，其發展價值為914,180,000英鎊。
- (4) 根據我們獲提供的資料，估計尚未支付的總建築成本約為331,000,000英鎊。在我們的估值過程中，我們已將該等成本計算在內。
- (5) 我們倫敦辦事處的Jodie Jeffrey(MRICS FAAV)於二零二一年三月十日視察該物業。

估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值
XV-2. 英國Convoys Wharf, Prince Street, London, SE8	<p>該物業包括一塊總面積為161,400平方米的土地，位於倫敦東南部Deptford的泰晤士河南岸。該地塊包括一個碼頭及其北端為一個受保護的碼頭。</p> <p>該地塊歷史上曾是皇家船塢，但已停止營運。</p> <p>該地塊計劃作為一個重建地塊，包括住宅(公寓)、商業、休閒、酒店、文化及碼頭用途的組合，以及相關的停車場，總規劃淨內部面積為356,238平方米。</p> <p>該物業為永久業權。</p>	<p>該地塊現時主要空置，大部分以前的建築已被拆除，以便進行重建，預計將於二零三零年完成。幾座大型倉庫仍然保留。</p>	<p>195,000,000英鎊 (壹億玖仟伍佰萬英鎊) (貴集團應佔100%權益： 195,000,000英鎊)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Convoys Properties Limited。
- (2) 最新的規劃大綱已就經修訂的混合用途計劃取得規劃許可。
- (3) 該物業於估值日期如已落成，其發展價值為2,414,500,000英鎊。
- (4) 根據我們獲提供的資料，估計尚未支付的建築成本約為1,387,000,000英鎊。在我們進行估值時，我們已計及該等成本。
- (5) 我們倫敦辦事處的Jodie Jeffrey(MRICS FAAV)於二零二一年三月八日視察該物業。

估值報告

第十六類 – 在英國持作未來發展的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值
XVI-1. 英國Teversham Road, Fulbourn, Cambridgeshire	<p>該物業包括一幅位於劍橋東南面一個村落的土地，總地盤面積為68,500平方米。</p> <p>該物業規劃為重建地盤，包括住宅單位及房屋，總規劃內部淨面積約10,730平方米。</p> <p>該物業為永久業權。</p>	<p>該地塊現時主要空置，有待重建，預計二零二三年竣工。</p>	<p>3,160,000英鎊 (叁佰壹拾陸萬英鎊)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 3,160,000英鎊)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Castlefield International Limited。
- (2) 最新的住宅計劃規劃大綱已獲批准。
- (3) 我們倫敦辦事處的Luke Noaks (MRICS)於二零二一年三月九日視察該物業。

世邦魏理仕估值及顧問服務

評估報告

GRAND BAHAMA DEVCO 持有土地及
SILVER POINT
多個街道地址
FREEPORT, GRAND BAHAMA,
COMMONWEALTH OF THE BAHAMAS
CBRE FILE NO. 21-414NH-1843

客戶：長江實業集團有限公司

CBRE

估值及顧問服務

CBRE

世邦魏理仕

5100 Town Center Circle Tower II,
Suite 600 Boca Raton, Florida 33486

電話(954) 574-0632

www.cbre.com

報告日期：2021年4月27日

長江實業集團有限公司
香港中環
皇后大道中2號長江集團中心7樓
董事

關於：Grand Bahama DEVCO持有土地及Silver Point
多個街道地址
Freeport, Grand Bahama, Commonwealth of the Bahamas的估值
CBRE, Inc. 檔號21-414NH-1843

敬啟者：

應閣下的要求及授權，CBRE, Inc.已編製所提述物業的市值評估。我們的分析呈列於下文的評估報告。

這將包括以下通常稱為(DEVCO)持有土地－(74,469英畝)以及Silver Point－(17英畝)的土地。

- 位於大巴哈馬島北岸佔地35,000英畝的北岸濕地，其一般並無公用設施，被認為屬不可建設。
- 佔地7,900英畝的南岸，包括部分配備公用設施的區域及部分並無公用設施的區域，因擁有大量海灘臨街被認為屬可建設。
- 佔地17,800英畝的內陸隨機地塊，包括一般配備公用設施的區域內的各類可建設地塊。
- 佔地3,900英畝的港口區外土地，包括部分並無公用設施的區域及部分配備公用設施的區域，看用於商業或住宅開發，屬可建設。
- 佔地9,869英畝的綠道 / 內陸濕地，因濕地狀況或綠道保留地役權，通常不可建設。
- Silver Point，包括大巴哈馬島Port Lucaya區域附近約17英畝的海濱(海洋通道)土地(不包括1.05英畝的道路地役權)。

根據為本次評估提供予評估師的資料，上述土地總計約74,486英畝，我們假設屬準確無誤。

世邦魏理仕

如果資料有差異或不準確，我們保留於必要時修訂報告及 / 或估價的權利。

根據以下報告中的分析，有關標的物業的市值結論如下：

市值結論				
估值前提	所評估權益	估值日期	推出時間	估值結論
北岸濕地土地價值	完全產權	2021年2月28日	18個月	0美元、
南岸土地價值	完全產權	2021年2月28日	18個月	39,500,000美元
住宅地塊價值	完全產權	2021年2月28日	18個月	62,300,000美元
港口區土地	完全產權	2021年2月28日	18個月	25,400,000美元
綠道及內陸濕地土地價值	完全產權	2021年2月28日	18個月	0美元
Silver Point	完全產權	2021年2月28日	18個月	3,400,000美元
土地區域價值總額	完全產權	2021年2月28日	18個月	130,600,000美元

由世邦魏理仕編製

本報告全文，包括所有假設及限制條件，為本函件組成部分，與本函件不可分割。

下列估值載列所收集最相關的數據、所使用的技術以及達致價值意見的論證。有關分析、意見及結論乃遵照專業評估慣例的統一標準(USPAP)及估價學會專業估價慣例的執業道德準則及標準的規定而闡述，而本報告據此進行編製以及我們有關指引的詮釋及推薦意見亦根據該等規定載列。本估值亦符合第十一項法規及1989年金融機構改革、復興與促進法案(FIRREA)(於1994年更新及通過於2010年頒佈之機構間估價及評估指引進一步更新)以及國際估值準則(IVS)。

本報告中的服務及 / 或信賴語言於合同中已約定，我們在報告中明確標識了報告的預期用途和使用者。作為獲得目標使用者身份的條件，任何未就使用我們的報告而與世邦魏理仕簽訂書面協議的目標使用者均視為同意接受世邦魏理仕與委託本報告的客戶之間的協議條款及條件的約束。另一方不允許出於任何其他目的將報告用於其他用途或使用者。任何一方將本報告傳播給任何非目標使用者均不依賴任何一方，並且世邦魏理仕對任何未經授權使用或依賴本報告，其結論或內容(或其任何部分)概不負責。

能協助閣下完成這項任務是我們的榮幸。如果閣下對分析有任何疑問，或者世邦魏理仕可以為閣下提供進一步的服務，請與我們聯絡。

謹啟

世邦魏理仕－估值及諮詢服務



Scott L. Webb, MAI

董事－世邦魏理仕酒店顧問

Florida Cert Gen RZ2002

電話：(954) 574-0632

電郵：scott.webb@cbre.com

謹啟



James Agner, MAI, AI-GRS, SGA, MRICS

執行副總裁－佛羅里達／加勒比業務發展

Florida Cert Gen RZ382

電話：(305) 381-6480

電郵：james.agner@cbre.com

謹啟

認 證

就我們所知及所悉，我們保證：

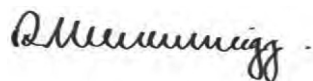
1. 本報告所載事實陳述真實無誤。
2. 本報告的分析、意見及結論僅受到報告假設及限制條件所規限，屬我們的個人、公平、公正及專業的分析、意見及結論。
3. 我們於本報告標的物業並無現有或潛在權益或偏見，且就是次估值工作所涉及人士並無個人利益或偏見。
4. 我們參與是次估值工作並不須待獲得或呈報告預定結果後始可作實。
5. 我們完成是次估值工作之酬金並不須待以下各項達成始可作實：獲得或呈報預定價值或有利於客戶之價值方向、價值意見數額、取得訂明之結果，或發生與本估值擬定用途直接相關之後續事件。
6. 是次估值工作並非基於要求的最低估價、特定估價或貸款批准。
7. 得出之報告分析、意見及結論，以及編製本報告，均符合估價學會專業估價實務的執業道德準則及標準的規定。
8. 本報告的使用須符合估價學會關於其正式授權代表審查的要求。
9. 截至本報告日期，Scott L. Webb, MAI及James E. Agner, MAI已完成估價學會特定會員的持續進修計劃。
10. Scott L. Webb, MAI尚未與James E. Agner, MAI親自檢查作為本報告標的物業之物業。Scott Webb最近親身檢查標的地塊為2015年1月14日，因新型冠狀病毒疫情出行限制，我們無法重新檢查標的物業。然而，客戶向評估師提供的資料表明，標的物業的物業狀況並無變化。
11. 本報告簽署人並無獲他人的重大房地產評估協助。
12. Robin Brownrigg先生，CCRA, CREA，以及Bahamas Realty為簽署本報告的人員提供市場數據及當地專業知識方面的協助，且有簽署本證明。Robin Brownrigg目前於巴哈馬群島持有相關牌照。
13. 估值及顧問服務為世邦魏理仕的獨立經濟實體。儘管作為日常市場研究調查的一部分，可能會與CBRE, Inc.其他部門僱員取得聯繫，但就是次估值工作始終保持絕對的客戶機密性及私隱性，不會造成利益衝突。
14. Scott L. Webb, MAI、James E. Agner, MAI, AI-GRS, SGA, MRICS及Robin Brownrigg在接受是次估值工作之前的三年內，未提供與本報告標的物業相關的評估服務。



Scott L. Webb, MAI
Florida - Cert. Gen. RZ2002

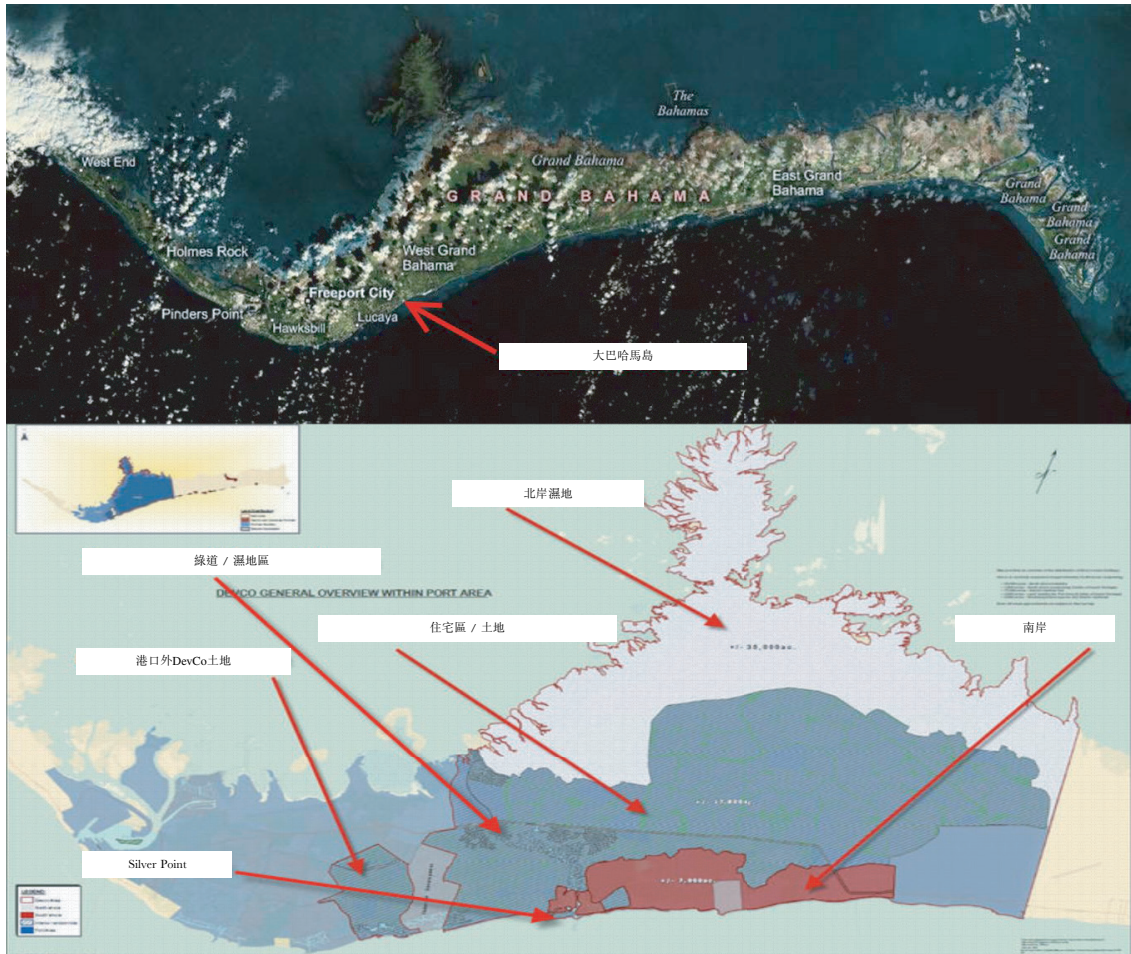


James Agner, MAI, AI-GRS, SGA, MRICS
Florida - Cert. Gen. RZ382



Robin Brownrigg, CCRA, CREA
Bahamas Realty

標的物業照片



鳥瞰圖



Silver Point



Silver Point



南岸



南岸



住宅土地



住宅土地



港口外土地



DEVCO擁有土地



北岸濕地



北岸濕地



綠道 / 內陸濕地



南岸濕地

執行概要

物業名稱	Grand Bahama DEVCO持有土地及Silver Point	
位置	多個街道地址，Freeport, Grand Bahama, Commonwealth of the Bahamas	
最高及最佳用途	混合用途	
假設空置	混合用途	
假設經改善	混合用途	
評估的物業權益	完全產權	
土地總面積	74,486英畝	3,244,610,160平方呎
北岸濕地	35,000英畝	1,524,600,000平方呎
南岸	7,900英畝	344,124,000平方呎
內陸隨機地塊 / 土地	17,800英畝	775,368,000平方呎
港口區外土地	3,900英畝	169,884,000平方呎
綠道 / 內陸濕地	9,869英畝	429,893,640平方呎
Silver Point	17英畝	740,520平方呎
估計推出時間	18個月	

估值物業	估值日期	總額	每英畝
土地價值總額	2021年2月28日	130,600,000美元	1,753美元
北岸濕地	2021年2月28日	0美元	0美元
南岸	2021年2月28日	39,500,000美元	5,000美元
內陸隨機地塊 / 土地	2021年2月28日	62,300,000美元	3,500美元
港口區外土地	2021年2月28日	25,400,000美元	6,513美元
綠道 / 內陸濕地	2021年2月28日	0美元	0美元
Silver Point	2021年2月28日	3,400,000美元	200,000美元

市值結論

估值物業	所評估權益	估值日期	價值
北岸濕地土地價值	完全產權	2021年2月28日	0美元
南岸土地價值	完全產權	2021年2月28日	39,500,000美元
住宅地塊土地價值	完全產權	2021年2月28日	62,300,000美元
港口區土地	完全產權	2021年2月28日	25,400,000美元
綠道及內陸濕地土地價值	完全產權	2021年2月28日	0美元
Silver Point	完全產權	2021年2月28日	3,400,000美元
土地價值總額	完全產權	2021年2月28日	130,600,000美元

由世邦魏理仕編製

優勢、劣勢、機遇及威脅(SWOT)

優勢 / 機遇

- 標的地塊於大巴哈馬島南面的大西洋上具有重要臨海位置。

- 大部分地塊都沿著支線公路通往Queens Highway，其為當地的兩車道道路，亦鋪設進出道路，允許前往地塊內部部分地區。
- 所有標的地塊距離大巴哈馬島國際機場車程30-45分鐘內。
- 評估標的地塊的大部分區域配備公用設施。

劣勢 / 威脅

- 有其他空置土地可用於類似度假村及住宅開發項目的潛在開發。
- 在過去幾年中，為加勒比地區的大型住宅及度假村開發項目籌措資金變得更加困難。
- 對新型冠狀病毒(Covid-2019)疫情死灰復燃的擔憂，可能嚴重阻礙整個土地市場恢復到疫情之前的水平。

特別假設

特別假設定義為「截至生效日期，與分析中使用的不確定資料有關的特定於任務的假設，倘特別假設屬失實，則可能改變評估師的意見或結論。」¹

- 與本次分析有關的特別假設為向評估師提供的一般描述及地圖基本上屬正確。此外，我們已假設作為一項特別假設，我們依賴擁有人所提供之資料屬正確無誤且向評估師提供的實際調查指示所評估的物業低於或高於所評估物業描述所指示的金額，且我們的評估及價值結論可予變更。
- 由於當前的新型冠狀病毒疫情，評估師無法檢查該物業。我們依靠大巴哈馬島港務局員工拍攝的照片來代表被評估的土地。
- 該等特別假設的使用可能會影響評估結果。

假設性情況

假設性情況定義為「與估值師在估值結果生效日已知存在但須作分析用途的情況相反的特定估值直接相關的情況。」²

- 並無發現有關情況。

¹ The Appraisal Foundation, USPAP, 2020-2021年版

² The Appraisal Foundation, USPAP, 2020-2021年版

重要警告—新型冠狀病毒帶來的市場不確定性

世界衛生組織於2020年3月11日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)為「全球大流行」，疫情的爆發對全球金融市場產生影響。多國已實施旅遊限制。各行各業的市場活動均遭受影響。於估值日期，我們認為，就比較目的而言，我們可減少對過往市場證據的依賴以達致估值意見。實際上，當前對新型冠狀病毒的反應意味著我們面對的是一種前所未有的情況，而我們須依據該等情況作出判斷。因此，我們的估值乃根據《皇家特許測量師學會估值—全球標準》的VPS3及VPGA10所載的「重大估值不確定性」呈報。因此，我們的估值的確定性較一般情況為低及應以較高的審慎程度視之。鑒於新型冠狀病毒疫情可能對房地產市場造成未知的未來影響，我們建議閣下經常檢討該物業的估值。為免生疑問，載入上述「重大估值不確定性」聲明並不表示不能依賴該估值。相反，加入該聲明乃為確保透明度，即在目前的非常情況下，估值的確定性較其他情況為低。重大不確定性條款旨在作為預防措施，並不使估值失效。

所有權及物業歷史

根據業主提供的資料，DEVCO土地物業的業權實際上由Grand Bahama Development Company(「Devco」)持有並歸屬該公司，該公司是長江實業集團有限公司的一家合資企業。DEVCO的土地物業已購入超過15年，並已擴大到包括目前的結構。就我們所知悉，DEVCO土地物業的所有權於過去三年並無任何其他轉讓。Silver Point物業的業權屬於長江實業集團有限公司。據我們所知，該物業目前並無在市場進行銷售。此外，值得注意的是：

- Silver Point由客戶擁有100%。
- DEVCO土地由客戶擁有50%。

世邦魏理仕並不獲悉該物業在估值日期後三年內有任何公平的所有權轉讓。此外，據悉，截至目前，該物業未有推出市場作銷售。

推出 / 營銷時間

目前的評估準則要求對標的土地可能於市場出售的合理時間進行估計。該合理時間框架可從歷史的角度審視，亦可從前瞻性的角度審視。於歷史分析中，稱為推出時間。推出時間通常為價值日期之前，其基本前提為物業於價值日期之前進入市場的

時間，因而會於價值日期以其評估價值出售。於預期基礎上，最常用的術語為營銷時間。推出營銷時間為價格、時間和用途的函數，並非對時間的孤立估計。計及該等因素，我們分析如下：

- 本評估中使用的可比銷售的推出期；
- 來自CBRE, Inc.全國投資者調查及羅兵咸永道房地產投資者調查的推出／營銷時間資料；及
- 市場參與者意見。

下表列示自該等來源獲得的資料。

投資類型	推出時間(月)	
	範圍	平均
本地市場專業人士	12.0 – 24.0	18.0
世邦魏理仕估計	18個月	

資料來源：羅兵咸永道房地產投資者調查

目錄

認證	i
標的物業照片	ii
執行概要	v
目錄	ix
工作範圍	1
區域分析	6
分區	18
稅務及評估數據	19
最高及最佳用途	20
北岸濕地土地價值	21
綠道及內陸濕地土地價值	22
南岸濕地土地價值	23
住宅土地價值	28
港口區外土地價值	33
Silver Point 土地價值	37
價值對賬	43
假設及限制條件	44
附錄	
A 土地銷售數據資料	
B 法律描述	
C 客戶合同資料	
D 資格	

工作範圍

本評估報告旨在符合USPAP標準規則2規定的報告要求。工作範圍與進行研究、收集數據及應用分析的程度和方式有關。

報告的預期用途

本報告將被(i)納入長江實業集團有限公司刊發的通函及要約文件，其將於香港聯交所網站及長江實業集團有限公司網站上公佈；及(ii) 根據收購守則作為展示文件，並不作其他用途。

客戶

客戶為長江實業集團有限公司。

報告的目標使用者

目標使用者為長江實業集團有限公司(「客戶」)，以及世邦魏理仕明確認定為「目標使用者」的其他各方及實體(如有)(見下文進一步定義)。

目標使用者—目標使用者為評估師預計將使用評估結果的人士(或實體)。客戶可向評估師提供關於評估的其他潛在使用者的資料，但最終由評估師決定將需要解決的評估問題交給哪些合適的使用者。識別目標使用者屬必要，因此評估師方能以清晰易懂的方式向目標使用者報告評估過程中得出的意見及結論。收到或可能收到評估副本的各方並非一定為目標使用者。評估師的責任面向報告中確定的目標使用者，而非對評估報告所有讀者。³

評估目的

本次評估的目的旨在估計標的物業的市值。

價值定義

美國規管聯邦金融機構的部門所協定市值的現時經濟定義(且於本報告使用)載列如下：

買賣雙方(均在審慎知情之情況下行事)於公開競爭市場上根據公平銷售所需的全部條件買賣物業可帶來的最有可能價格，惟假設價格不受不當刺激因素所影響。該定

³ Appraisal Institute, The Appraisal of Real Estate, 第14版(芝加哥：估值學會，2013年)，第50頁。

義的隱義為根據下列條件於某一指定日期完成出售並將業權由賣方轉移至買方：

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

我們確認，我們已進行相關查詢，並獲得了我們認為必要的進一步資料，旨在為閣下提供對該物業的評估。

所評估權益

估計價值代表完全產權產業，定義如下：

完全產權產業一並無來自任何其他利益或產業的產權負擔的絕對所有權，政府徵稅權、行政徵用、維護權及沒收施加的限制除外。⁵

確定物業的範圍

標的物業透過提供予評估師的地圖及資料確定，包括佔地約17英畝的Silver Point土地，由長江實業集團有限公司全資擁有，以及Grand Bahama Development Company (「DEVCO」，長江實業集團有限公司的合資企業)擁有的74,469英畝土地。

該等地塊位於巴哈馬國的大巴哈馬島。土地的各個組成部分已向評估師說明如下：

北岸濕地	35,000英畝	1,524,600,000平方呎
南岸	7,900英畝	344,124,000平方呎
內陸隨機地塊 / 土地	17,800英畝	775,368,000平方呎
港口區外土地	3,900英畝	169,884,000平方呎
綠道 / 內陸濕地	9,869英畝	429,893,640平方呎
Silver Point	17英畝	740,520平方呎

該物業地塊詳述於本報告。

⁴ 機構間估價及評估指引：2010年12月10日，《聯邦公報》，第75卷，共237卷，第77472頁。

⁵ Appraisal Institute, The Dictionary of Real Estate Appraisal, 第6版，(芝加哥：估值學會，2015年)第90頁。

視察該物業的程度

Scott L. Webb, MAI及James E. Agner, MAI尚未對本報告標的物業進行親自檢查。Scott L. Webb, MAI先前已進行過多次評估，其中包括2017年9月28日作為我們的評估編號 # 17-397MI-1829的一部分，對該物業進行了檢查。根據與客戶達成的協議，由於新型冠狀病毒疫情，(世邦魏理仕)並未對該標的物進行檢查。大巴哈馬港務局僱員已提供標的物業外部照片及標的地塊的描述。彼等提供標的物業照片，檢查水平為評估師出具可靠估值指標提供充足資料水平。此外，根據客戶指示，標的物業與我們上次檢查標的物業時相比並無重大變化。倘報告及 / 或估值不正確，我們保留修改之權利。

研究數據類型和範圍

世邦魏理仕審閱如下資料：

- 業主提供予世邦魏理仕的地圖及尺寸資料
- 人口統計
- 可比數據

分析類型和程度

CBRE, Inc.分析透過使用適當及獲接納的評估方法收集的數據，通過每種適用的價值評估方法得出可能的價值指標。對於空置土地，則於估值中採用銷售比較方法。

分析中所用數據資源

數據來源	
地塊數據	來源 / 認證
大小及形狀	業主提供的資料
地塊特徵	檢查及業主提供的資料

由世邦魏理仕編製

估值方法

於估值作業中，某種估值方法的納入或忽略乃基於其是否適用於所估值之物業類型以及可用資料的質素及數量。根據具體的評估任務，可以使用以下四種方法中的任何一種來確定完全產權土地權益的市場價值：

- 銷售比較法；
- 收益資本化程序；
- 分配法；及
- 提取法。

以下是從文本中列述每種方法的摘要。

首先是銷售比較法。此為分析最近出售的類似地塊的銷售情況的過程，以便得出被評估物業最可能的銷售價格(或價值)的指示。該方法的可靠性取決於(a)可比銷售數據的可用性，(b)有關規模、價格、銷售條件等銷售數據的驗證，(c)可比性程度或標的與可比物之間差異所需的調整程度，以及(d)不存在非典型條件影響銷售價格。此為評估土地價值的主要及最可靠方法(如有足夠數據)。

收益資本化方法包括土地剩餘法、地租資本化法及細分開發分析法。該三種技術中的每一種都將於下列的段落中進行討論。

當缺乏類似的空置土地銷售數據時，可採用土地餘值法估算土地價值。該技術基於平衡原理和相關的貢獻概念，涉及生產要素之間的平衡，即勞動、資本、協調及土地。在以下情況中，可以使用土地剩餘價值技術來估算土地價值：1)建築物價值已知或可準確估算；2)物業年淨營業收入穩定且已知或可估算；及3)建築物及土地資本化率均可從市場中提取。對於新的或擬建的建築物，可以估計其建築價值，該等建築物代表物業的最高及最佳使用，並且尚未發生物理退化或功能性過時。

細分開發法指當細分開發代表被評估土地的最高及最佳用途時，對土地進行估價。於該方法中，評估師確定從被評估土地上實際、合法及經濟地創造的地塊的數量和規模。然後，透過貼現現金流分析估算相關土地的價值，收入基於成品的可實現銷售價格，費用基於完成和銷售成品所需的所有成本。

地租資本化程序的前提是假設地租可以適當的費率資本化，以反映地塊的市場價值。地租乃按照土地租賃條款，就土地使用權及佔用權支付，與土地所有者在土地上的權益價值相對應。市場衍生資本化率用於將地租轉換為市場價值。當對租賃土地的可比銷售進行的分析表明可以獲得租金範圍和資本化率的合理支持時，此程序有用。

分配法通常用於銷售很少且價值不能通過直接比較估計的情況。該方法基於平衡原則及相關的貢獻概念，該概念確認在特定地點的特定類別的房地產存在正常或典

型的土地價值與房產價值的比率。當標的物業包含相對新的改進時，該比率通常更可靠。分配方法不能產生明確的價值指標，但可於空置土地銷售數量不足的情況下，用來確定土地價值。

提取法是分配法的一種變體，於該方法中，土地價值從改進物業的銷售價格中扣除改進物業的貢獻，乃根據其折舊成本估計。剩餘價值代表土地的價值。以該方式得出的價值指標通常並無說服力，乃由於評估比率可能並不可靠，提取方法並未反映市場因素。

為進行此分析，我們使用銷售比較方法，乃由於該方法通常可用於可作即時開發的住宅及商業地塊。其他方法主要用於不存在可比土地銷售數據的情況。因此，並無使用這些方法。

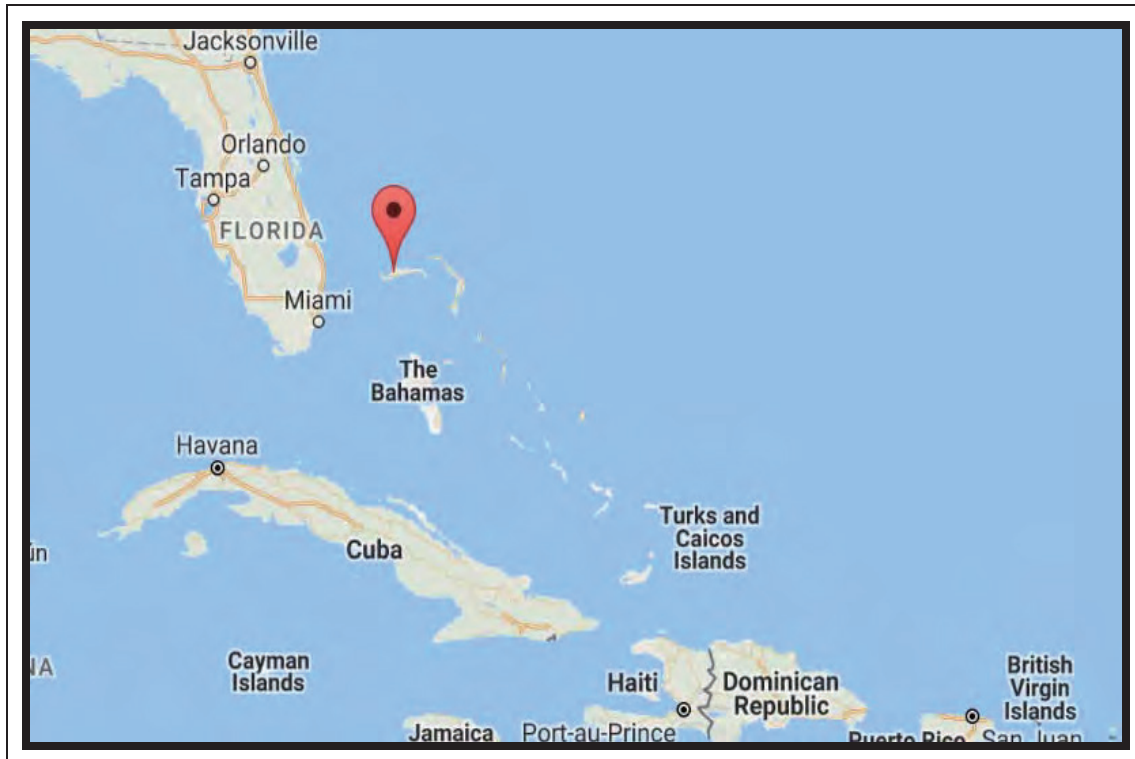
銷售比較法

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

適用於標的物業的方法

於評估標的地塊時，僅銷售比較法被視為適用並且已使用該單一方法。

地區分析



位置

標的物業位於巴哈馬國的大巴哈馬島新普羅維登斯島。巴哈馬國為西印度群島一個獨立的以英語為官方語言的國家。巴哈馬國位於加勒比海北部，由大約700個島嶼組成。該國為一個群島國家，首都拿騷位於新普羅維登斯島。巴哈馬國人口約為30萬，其中16萬居住在拿騷。人口第二多的島嶼是自由港鎮的所在地的大巴哈馬島，大部分島嶼地勢低平，所有島嶼均為亞熱帶氣候，全年氣溫在63°F至90°F (17°C至32°C) 之間。比米尼島由北比米尼島和南比米尼島組成，是距離美國(佛羅里達)最近的島嶼，位於南佛羅里達以西約50英哩處。

概覽

巴哈馬國為西印度群島一個以英語為官方語言的獨立國家。巴哈馬國位於加勒比海北部，由大約700個島嶼組成。該國為一個群島國家，首都拿騷位於新普羅維登斯島。巴哈馬國人口約為30萬，其中16萬居住在拿騷。人口第二多的島嶼是自由港鎮的

所在地的大巴哈馬島，大部分島嶼地勢低平，所有島嶼均為亞熱帶氣候，全年氣溫在63°F至90°F(17°C至32°C)之間。比米尼島由北比米尼島和南比米尼島組成，是距離美國(佛羅里達)最近的島嶼，位於南佛羅里達以西約50英哩處。

人口

下表根據巴哈馬國統計局發佈的最新人口預測報告，顯示巴哈馬國的重要經濟統計數據。

主要人口指標							
預計人口(中級系列)2010-2040年							
人口增長組成部分							
巴哈馬國全境							
人口指標	預測						
	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
人口總數(千人)	351.50	369.67	389.41	408.93	427.06	442.14	454.06
年均增長率	0.96	0.99	1.02	0.92	0.8	0.62	0.46
出生人數	5,090	5,530	6,040	6,260	6,320	6,180	6,050
粗出生率	14.5	14.9	15.5	15.3	14.8	14	13.3
死亡人數	2,130	2,270	2,470	2,800	3,190	3,650	4,140
粗死亡率	6.1	6.1	6.3	6.8	7.5	8.3	9.1
自然增長	2,960	3,260	3,570	3,460	3,130	2,530	1,910
自然增長率	0.84	0.88	0.92	0.85	0.73	0.57	0.42
移民總人數	400	400	400	300	300	200	200

下表顯示過去5年巴哈馬群島人口的組成和細分情況。

按年齡組及性別劃分的私人家庭預計年中人口：單個年份 假設B(中間值)													巴哈馬國全境		
(千人)															
年齡組	2015年			2016年			2017年			2018年			2019年		
	總計	男	女	總計	男	女	總計	男	女	總計	男	女	總計	男	女
所有年齡	367.01	176.32	190.69	370.83	178.07	192.76	374.72	180.11	194.61	378.7	182.19	196.51	382.73	184.3	198.43
0-4	27.10	13.60	13.50	27.54	13.85	13.69	28.01	14.20	13.81	28.54	14.57	13.97	29.05	14.91	14.14
5-9	31.36	15.56	15.80	30.42	15.09	15.33	29.62	14.77	14.85	28.92	14.50	14.42	28.29	14.26	14.03
10-14	32.13	15.93	16.20	32.10	15.88	16.22	32.03	15.86	16.17	31.94	15.84	16.10	31.87	15.84	16.03
15-19	31.90	15.89	16.01	31.97	15.90	16.07	32.06	15.92	16.14	32.14	15.94	16.20	32.19	15.95	16.24
20-24	30.74	15.38	15.36	31.24	15.64	15.60	31.49	15.74	15.75	31.58	15.75	15.83	31.62	15.73	15.89
25-29	26.12	12.69	13.43	26.80	13.13	13.67	27.73	13.68	14.05	28.79	14.27	14.52	29.78	14.80	14.98
30-34	26.39	12.20	14.19	26.26	12.16	14.10	26.10	12.22	13.88	25.99	12.33	13.66	26.06	12.53	13.53
35-39	27.28	12.84	14.44	27.07	12.66	14.41	26.96	12.57	14.39	26.93	12.52	14.41	26.90	12.49	14.41
40-44	28.85	13.63	15.22	28.86	13.61	15.25	28.61	13.49	15.12	28.20	13.31	14.89	27.77	13.12	14.65
45-49	25.78	12.29	13.49	26.26	12.49	13.77	26.93	12.78	14.15	27.66	13.09	14.57	28.26	13.35	14.91
50-54	24.32	11.60	12.72	24.70	11.79	12.91	24.82	11.83	12.99	24.82	11.80	13.02	24.89	11.80	13.09
55-59	18.39	8.48	9.91	19.49	9.01	10.48	20.62	9.57	11.05	21.69	10.12	11.57	22.60	10.59	12.01
60-64	12.70	5.92	6.78	13.47	6.24	7.23	14.32	6.57	7.75	15.23	6.92	8.31	16.18	7.30	8.88
65-69	8.87	3.97	4.90	9.21	4.14	5.07	9.63	4.34	5.29	10.13	4.58	5.55	10.72	4.85	5.87
70-74	6.75	2.94	3.81	6.85	2.97	3.88	6.93	2.99	3.94	7.02	3.01	4.01	7.16	3.06	4.10
75-79	4.34	1.83	2.51	4.51	1.90	2.61	4.67	1.95	2.72	4.80	1.99	2.81	4.92	2.03	2.89
80+	3.99	1.57	2.42	4.08	1.61	2.47	4.19	1.63	2.56	4.32	1.65	2.67	4.47	1.69	2.78
年齡中位數	31	30	32	31	30	32	31	30	32	31	30	33	32	30	33
百分比															
0-4	7.38	7.71	7.08	7.43	7.78	7.10	7.47	7.88	7.10	7.54	8.00	7.11	7.59	8.09	7.13
5-14	17.30	17.86	16.78	16.86	17.39	16.37	16.45	17.01	15.94	16.07	16.65	15.53	15.72	16.33	15.15
15-49	53.69	53.83	53.56	53.52	53.68	53.37	53.34	53.52	53.17	53.15	53.36	52.96	52.93	53.16	52.72
15-64	68.79	68.58	68.99	69.07	68.87	69.25	69.29	69.05	69.51	69.46	69.19	69.71	69.57	69.27	69.84
65及以上	6.53	5.85	7.15	6.65	5.96	7.28	6.78	6.06	7.46	6.94	6.16	7.65	7.13	6.31	7.88

數據可能進行的整

編製：The Census Section, Department Of Statistics

地理位置

巴哈馬群島是一個由700多個島嶼及珊瑚礁組成的群島，面積超過100,000平方英哩，位於佛羅里達和伊斯帕尼奧拉之間的大西洋中。該群島的陸地總面積為5,382平方英哩。陸地面積比牙買加島大約20%。據估計，新普羅維登斯及大巴哈馬大約有31萬人。巴哈馬國最大的島嶼是安德羅斯島。巴哈馬群島距離佛羅里達以東大約50英哩。大巴哈馬島為該國第二大城市自由港的所在地。阿巴科島位於其東部，最東南的島嶼是伊那瓜島。其他值得注意的島嶼包括埃柳瑟拉、卡特島、聖薩爾瓦多、阿克林、克魯克德島、埃克蘇馬及馬亞古納。拿騷位於新普羅維登斯，為巴哈馬國的首都，亦為最大城市。

於東南部，凱科斯群島及特克斯群島，以及三個更廣泛的海底地貌，稱為Mouchoir Bank、Silver Bank和Navidad Bank，在地理上為巴哈馬的延續，但並不是巴哈馬國的一部分。

巴哈馬國的氣候為亞熱帶至熱帶氣候，受墨西哥灣暖流的影響，氣候明顯緩和，特別是冬季。相反，在夏秋兩季，當颶風接近或穿過島嶼時，情況往往非常危險。

1992年安德魯颶風襲擊北部島嶼，1999年弗洛伊德颶風襲擊大部分島嶼。2004年的弗朗西斯颶風預計為該島有史以來最嚴重的一次。同樣於2004年，巴哈馬群島北部遭到了威力較小的颶風珍妮的襲擊。2005年，颶風威爾瑪再次襲擊北部島嶼。巨浪及大風摧毀房屋及學校，使大約1,000人無家可歸。2015年的颶風華金給包括聖薩爾瓦多在內的部分中南部島嶼造成洪水及嚴重破壞。最近襲擊群島的颶風為馬修颶風，於2016年10月6日直接襲擊大巴哈馬，四級颶風亦對新普羅維登斯造成重大破壞。2019年9月，颶風多裏安亦給阿巴科及大巴哈馬造成嚴重的洪水及破壞，並造成大量人員傷亡。

政府

巴哈馬國於1973年7月10日脫離英國獨立，現為英聯邦的完全自治成員，亦為聯合國、加勒比共同體和美洲國家組織的成員。

政治制度以英國議會制度為基礎。議會由眾議院及參議院組成。眾議院議員每五年直接選舉一次。參議院議員由總督任命。總理提名多數參議員，反對黨領袖提名1/4的議員，其餘(總理提名人數的1/3)議員於與反對黨領袖協商後，根據總理的建議任命。

總理為政府行政部門的首長，並領導至少8個其他部長組成的內閣，其中一個是司法部長。

巴哈馬國司法機構完全獨立於政府其他部門。英國普通法構成該國司法系統的基礎，儘管多年來巴哈馬國制定了更多法律。最高法院為巴哈馬國的主要法院，其裁決可向巴哈馬上訴法院提出上訴。最終上訴可以向倫敦樞密院提出。

在總理Lynden Pindling的領導下，巴哈馬國由進步自由黨統治超過四分之一個世紀，他最後於2000年8月26日死亡。進步自由黨於1992年大選中被自由民族運動趕下台，但之後在總理Hubert A. Ingraham的領導下贏得了1997年的選舉。2002年5月，進步自由黨黨魁Perry G. Christie當選為總理。

巴哈馬於2007年5月2日舉行大選。反對黨獲勝，前總理Hubert Ingraham領導的自由民族運動贏得了41個席位中的23個。2007年5月4日，Ingraham宣誓就任總理。進步自由黨領袖Perry G. Christie於2012年5月7日當選為總理。Hubert Alexander Minnis自

2017年5月以來一直擔任巴哈馬總理。Minnis為基拉尼新普羅維登斯選區的議會成員，是現任執政黨自由民族運動的領導人。

Hawksbill Creek協議

在20世紀中葉，大巴哈馬島的人口約為500人，為巴哈馬群島中發展最慢的島嶼之一。然而，1955年，佛吉尼亞州一位名叫Wallace Groves的金融家開始與巴哈馬政府合作並進行重新開發，根據《Hawksbill Creek協議》建造自由港市，並建立大巴哈馬港務局，該島最終獲得了穩定的收入來源。不久之後，雄心勃勃的Edward St. George在Jack Hayward爵士的資助下，為公司開創新的領域。看到古巴作為美國富人旅遊目的地的成功，St. George渴望以類似的方式開發大巴哈馬。該城市發展迅速，St. George於城市建立不久就增加一個港口、一個機場(世界上最大的私人機場)和1962年盧卡亞港的旅遊中心。大巴哈馬成為巴哈馬群島第二大人口島嶼(2004年超過50,000人)。

《Hawksbill Creek協議》為巴哈馬政府及Wallace Groves於1955年簽署的協議，目的為於大巴哈馬島建立城市及自由貿易區，以促進該地區的經濟發展。Groves獲得50,000英畝(200平方公里)的土地，可以選擇增加50,000英畝(200平方公里)。大巴哈馬港務局的成立乃為開發和管理該土地，因此自由港市乃零開始規劃和建設。為鼓勵投資，該協議允許港務局在1985年之前無須支付收入稅、資本利得稅、房地產稅及私人財產稅，該規定將該協議延長了49年。此後，延長到2054年。

交通

巴哈馬國的交通便利為其長期作為冬季度假勝地而受歡迎的原因之一。距離南佛羅里達海岸僅幾英里，比任何其他加勒比目的地都近，人們可以通過空運或海運迅速到達該等島嶼。該國家並無鐵路，共有1,490英里的道路，839英里已鋪設。巴哈馬國擁有自由港、馬修鎮和拿騷三個國際港口，1,000噸以上的船舶總數為936艘。全國共有60個機場，其中8個機場並未鋪設跑道。

新普羅維登斯機場最近的擴建工程始於2011年，巴哈馬群島為加勒比海最著名的旅遊勝地之一，經耗資4.095億美元進行擴建後，如今已擁有世界一流的國際機場。拿騷Lynden Pindling國際機場(LPJA)的三階段重建始於2011年3月，為佔地24.7萬平方呎的美國航站樓和一百萬平方呎的飛機操作面積。第二階段為226,000平方呎的國際候機

室，價值1.44億美元，可容納20多個零售店和食品店，並於2012年10月開業。第三階段已於2014年初完成，包括國內和國際候機室作為國內到達航站樓。新的LPIA機場大樓佔地571,000平方呎，年客流量達500萬人次。

經濟表現

巴哈馬經濟的支柱為旅遊業，而金融、製造業及農業所起的作用則要小得多。旅遊業貢獻約60%的國內生產總值，並僱用大約一半的勞動力。每年有超過四百萬的遊客到達，是常住人口的十倍以上。美國及巴哈馬國經濟的繁榮有很強的聯繫，乃由於大約80%的遊客為美國人。英國及加拿大人為巴哈馬的其他主要遊客。

巴哈馬國是離岸金融中心及稅務天堂。金融服務業為巴哈馬國經濟的重要引擎，佔國內生產總值的15%。與美國的稅收相比，巴哈馬的稅收微乎其微。巴哈馬並無所得稅、營業稅、銷售稅、資本利得稅、利潤稅、繼承稅、贈與稅或遺產稅。進口稅為政府收入的主要來源。轉讓不動產或個人財產徵收印花稅。

就業

根據巴哈馬國公佈的2019年數據，巴哈馬國勞動力約為170,835人。巴哈馬國2019年的官方失業率估計為10.7%。其失業率比美國高得多，也比加勒比海其他地區高。多裏安颶風對大巴哈馬及阿巴科造成破壞，也打擊了巴哈馬的勞動力。在此之前，勞動力約為21.5萬人。下表概述2019年12月巴哈馬的就業統計數據(最新數據)。

按性別劃分的就業人數		
	統計	變化係數(CV) ¹
男女合計		
勞動力	170,835	13.0%
就業	152,640	13.2%
失業	18,195	12.9%
就業率	78.2%	0.6%
失業率	10.7%	6.5%
女性		
勞動力	81,950	13.7%
就業	73,265	13.9%
失業	8,685	13.5%
就業率	74.9%	0.8%
失業率	10.6%	8.6%
男性		
勞動力	88,885	12.6%
就業	79,375	12.7%
失業	9,510	13.5%
就業率	74.9%	0.8%
失業率	10.7%	8.2%
¹ 變化係數(CV)為對統計量中可變性的度量。倘CV<10%，統計量為優秀估計，10-20%屬良好，20-30%為可接受，>30%應該謹慎使用。		

根據巴哈馬國統計部最新發佈的經濟報告《巴哈馬國2019年國民經濟核算報告》，下表顯示了巴哈馬國2019年的重要經濟統計數據。大巴哈馬的失業率略高於巴哈馬國的整體失業率。

按行業劃分的就業人數		
行業	19年12月	19年5月
農林漁牧	800	750
採礦、採石、電力、天然氣及水	1,890	1,750
製造業	3,260	3,900
建築業	12,910	12,615
批發及零售	22,055	21,455
酒店及餐廳	30,080	31,230
運輸、儲存及通信	9,410	10,170
金融、保險、房地產及其他商業服務	10,250	11,530
社區、社會及個人服務	59,495	54,550
未註明	2,490	1,350
總計	152,640	149,300

結論

儘管該地區面臨著寨卡病毒、最近的颶風、金融危機以及現在的新型冠狀病毒疫情的挑戰，但巴哈馬國仍有望在不久的將來從旅遊業增長中獲益。由於2016年的大選，古巴對美國遊客的開放似乎受到一些阻礙。不過，巴拿馬運河已擴大航運及郵輪交通，整個區域正在興建新酒店，以容納湧入的遊客。該增長預計將對該地區國家的發展中經濟體產生重大推動作用。當前的新型冠狀病毒疫情無疑將對該增長產生負面影響，但希望對大多數島嶼產生的影響屬短暫。

地塊分析

下表概述標的地塊的顯著特徵。

地塊概要和分析		
實物描述		
總地盤面積	74,486英畝	3,244,610,160平方呎
北岸濕地	35,000英畝	1,524,600,000平方呎
南岸	7,900英畝	344,124,000平方呎
內陸隨機地塊 / 土地	17,800英畝	775,368,000平方呎
港口區外土地	3,900英畝	169,884,000平方呎
綠道 / 內陸濕地	9,869英畝	429,893,640平方呎
Silver Point	17英畝	740,520平方呎
臨街	連接通往通往Queens Highway及大西洋的部分地塊	
形狀	不規則	
地形	在同一水平面上總體平坦	
分區	混合用途	
洪水區圖面板編號	巴哈馬國並無洪水區	
洪水區	巴哈馬國並無洪水區	
毗鄰土地用途	酒店、零售、商業及住宅	
可比較分析		
評級		
通達	因地塊而異	
可見度	因地塊而異	
功能設施	除濕地以外為一般	
交通量	一般	
公用設施充足率	部分地區有公用設施提供服務而其他地區則沒有	
綠化景觀	無	
排水	假設充足，濕地區域除外	
公用設施		
充足與否		
水	Grand Bahama Utility Company	是
排污	Grand Bahama Utility Company	是
天然氣	無	不適用
電力	Grand Bahama Power Company(GBPC)	是
電話	Bahama Telephone Company(BTC)	是
集體運輸	無	不適用
其他		
編號		
未知		
不利的地役權		X
侵佔		X
契約限制		X
互惠停車權利		X
常用入口 / 出口		X
資料來源：由世邦魏理仕及物業擁有人編製的多項來源		

位置

標的物業位於大巴哈馬島的西部及中部。

土地面積

土地面積乃通過所有權獲得。就規模及實用性而言，該地塊被認為充足。

形狀及臨街

該地塊形狀不規則，在連接Queens Highway的連接道路或部分深水運河或大西洋沿線均有臨街。

入口 / 出口

通常通過大巴哈馬島國際機場(GBIA)或大巴哈馬島港進出該島。一旦進入島上，可以通過連接Queens Highway的道路進出。部分濕地區域通常很難進入。

地形及排水

地塊一般平坦，位於街道上。地塊的地形不被視為物業發展的障礙。由於島上的濕地狀況，多個地方存在排水問題。其他部分被認為有典型的排水系統，可以建屋。

土壤

目前尚未提供地塊的土壤分析，以備評估之用。於並無土壤報告的情況下，具體假設為地塊有足夠的土壤來支持最高及最佳用途。

地役權及侵佔

並無影響該地塊的地役權或侵佔，被視為影響營銷或最高及最佳用途。建議客戶 / 讀者在作出商業決策之前，索取概述所有地役權及侵佔物業(如有)的現行產權政策。

契約、條件及限制

並無影響地塊的已知契約、條件及限制而被視為影響營銷或最高及最佳用途。應注意的是，標的區域由GBPA控制，GBPA根據個別情況決定每個區域的適當分區。

現時發展

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

公用設施及服務

該標的物業的許多區域由Grand Bahama Utility Company及Grand Bahama Power Company提供公用設施服務，而其他地區像濕地地區。未向評估師提供具體明細。

環境問題

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

評估師並無資格檢測地塊或毗鄰地塊是否存在潛在危險材料或地下儲罐。危險材料或地下儲罐的存在可能會影響財產的價值。於本次評估中，CBRE, Inc.特別假設該物業不受物業或毗鄰物業可能存在的任何有害物質的影響。

結論

該地塊位於巴哈馬國的大巴哈馬島內。部分區域一般可通行，而另外區域因濕地性質或綠道地役權性質很少或根本不能通行。該標的物業的多個區域配備公用設施，而其他區域並無。未向評估師提供具體明細。部分地區於大巴哈馬公路沿線臨街，而部分住宅區與內部住宅街沿線臨街。該標的物業的多個部分很少或無法通過鋪砌的街

道進入。該標的物業的部分區域沿大西洋和島嶼內的運河臨街，而其他則沒有。大西洋沿岸具有海灘臨海的區域被認為具有正價值屬性，而該物業位於港口附近的部分也是如此。總體而言，除先前提到的因素(即濕地或綠道地役權)以外，並無其他已知因素可以阻止地塊發展到最高及最佳用途，例如物業空置或不利於地塊的現有使用。

分區

下圖概述標的物業分區規定。

分區概要	
當前分區	於巴哈馬群島並無特定分區
合法	是
獲許可用途	一般商業及多戶家庭住宅用途
分區變動	不太可能
資料來源：規劃分區部	

有關是否能夠建造樓宇的分區法規及決定通常受大巴哈馬島群島港務局控制。僅物業可能對環境事宜造成負面影響屬例外。這通常由巴哈馬政府監督。

分析及結論

額外資料可自適當政府機構獲得。就評估目的，世邦魏理仕假設所獲得資料均屬準確。

稅務及評估數據

潛在稅務責任

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

現時難以確定稅務責任，因擁有人尚未有出售該物業的計劃。

與美國稅項相比，巴哈馬群島稅項極低。巴哈馬群島並無所得稅、營業稅、銷售稅、資本利得稅、利得稅、遺產稅、贈與稅或地產稅。進口稅為政府收入的主要來源。印花稅於轉讓動產或不動產時徵收。

最高及最佳用途

於評估實務中，最高及最佳用途概念代表估值所基於的條件。最高及最佳用途須滿足的四個標準為：

- 法律允許；
- 實體可能性；
- 財務可行性；及
- 利潤最大化。

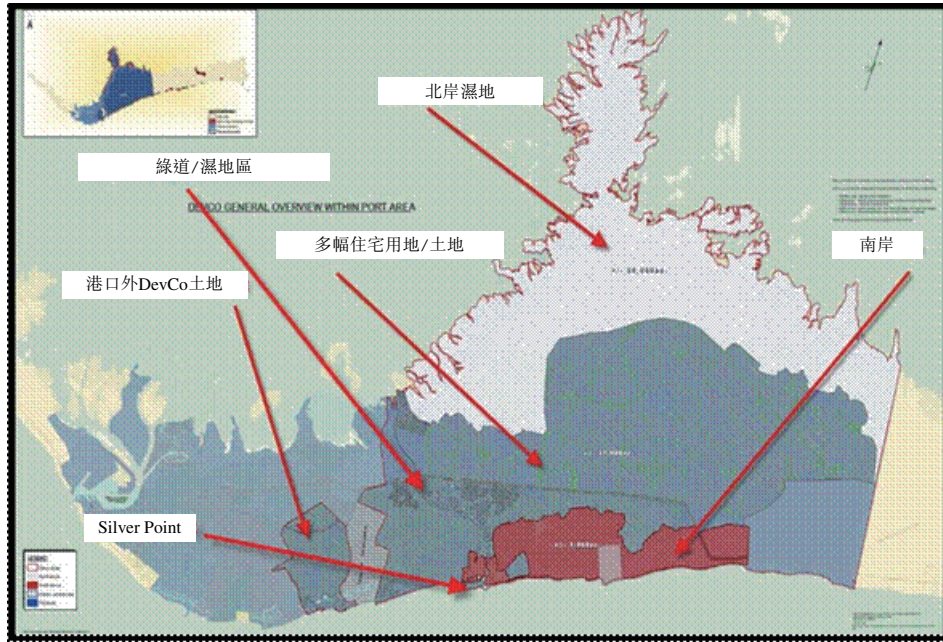
估值師表示，標的物業的最高及最佳用途分析為住宅及商業混合用途。該分析結合地盤分析一節所呈列資料及前述標的獨特特徵。

視為空置

該物業被劃分為混合用途，具有充足面積來容納各類商業及住宅開發。臨近地區包含各類商業及住宅相關土地用途。計及周邊土地用途、地位屬性、法律限制及其他因素，我們認為商業及住宅混合用途屬合理及適當。因此，我們認為，在時間和環境得到保證的情況下，最高及最佳用途屬混合用途。

北岸濕地土地價值

下列圖表概述標的地塊估值所用的可比較數據。各項交易詳細說明載列於附錄。

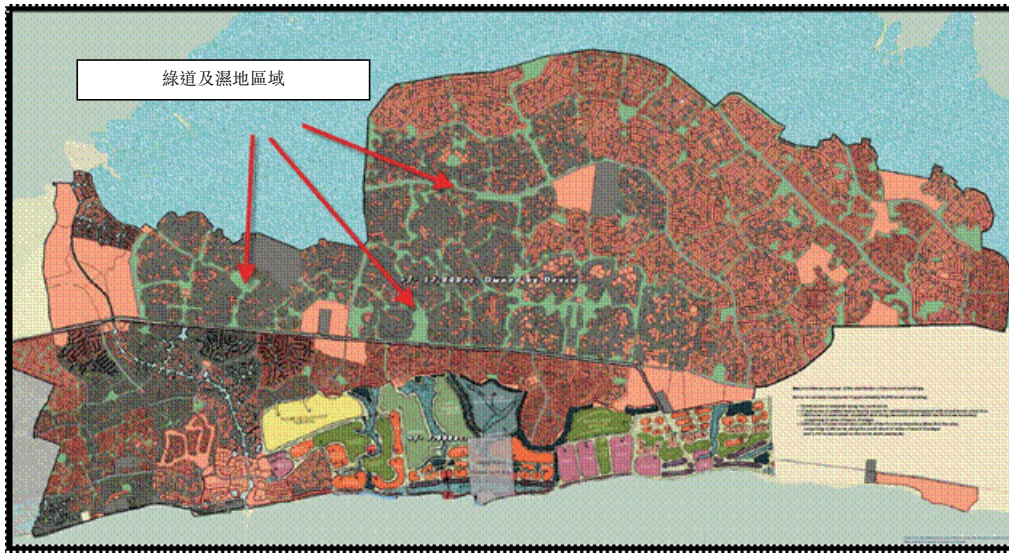


以上鳥瞰圖提供有關大多數土地位置的一般說明。儘管該圖並不如我們期望般詳細，我們認為其足以為估值師提供有關標的地塊質量及大概位置的整體感觀。北岸濕地地區約35,000英畝，沿島嶼北岸分佈，通常無公用設施，且較少前方幹道。整個區域被視為濕地，且經常被海水淹沒。因此，該區域被認為無法建設，因而並無價值。以下為我們對北岸濕地土地的市場價值估計。

北岸濕地價值結論				
美元 / 英畝		標的物業英畝		總計
0美元	x	35,000	=	0美元
約整：				0美元

由世邦魏理仕編製

綠道及內陸濕地土地價值



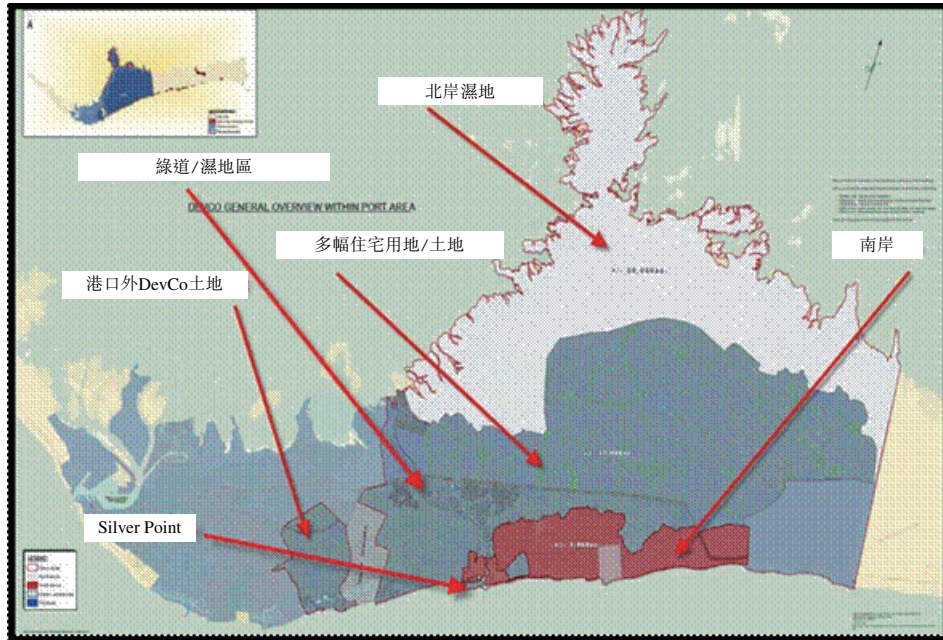
以上鳥瞰圖提供有關大多數土地位置的一般說明。儘管該圖並不如我們期望般詳細，我們認為其足以為估值師提供有關標的地塊質量及大概位置的整體感觀。綠道及內陸濕地區域約9,869英畝，穿過已開發且有地役權的區域，使其無法建造，或沿已開發濕地區域分佈，使其無法建造。整個區域被認為無法建設，因而並無市場價值。以下為我們對綠道 / 內陸濕地土地的市場價值估計。

綠道及內陸濕地價值結論				
美元 / 英畝		標的物業英畝		總計
0美元	x	9,869	=	0美元
約整：				0美元

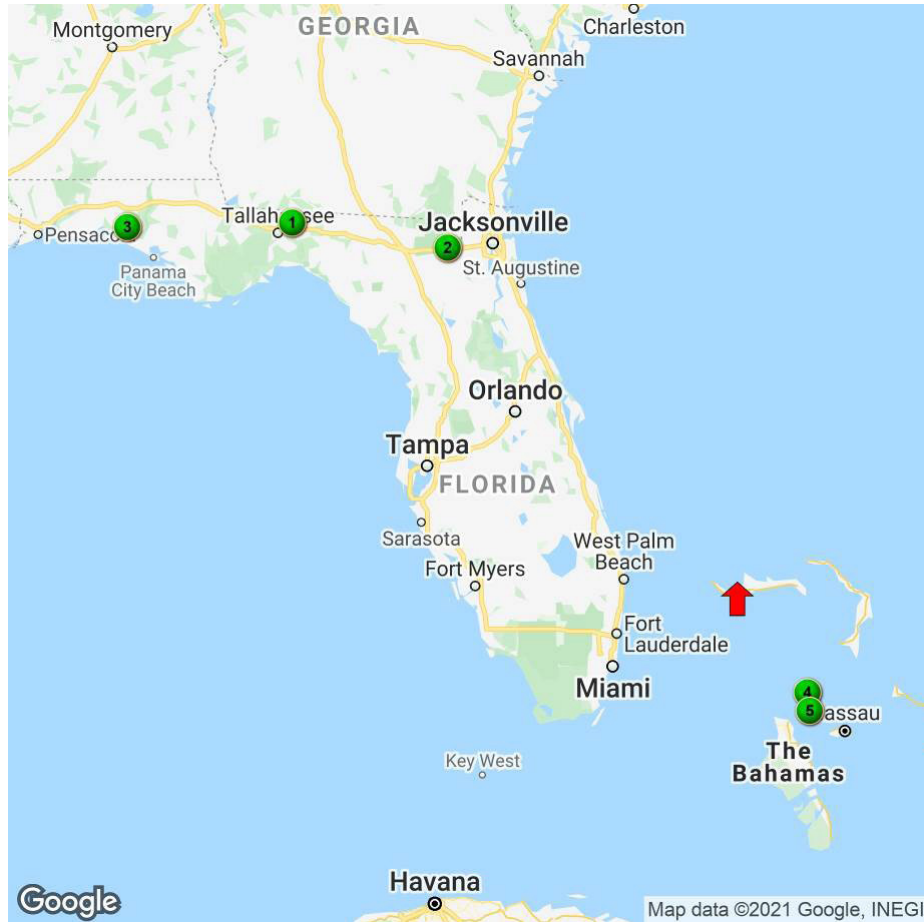
由世邦魏理仕編製

南岸濕地土地價值

下列圖表概述標的地塊估值所用的可比較數據。各項交易詳細說明載列於附錄。



以上鳥瞰圖提供有關大多數土地位置的一般說明。儘管該圖並不如我們期望般詳細，我們認為其足以為估值師提供有關標的地塊質量及大概位置的整體感觀。南岸濕地地區約7,900英畝，沿島嶼南岸分佈，通常無公用設施，且較少前方幹道，但有近8英哩海灘臨街。該區域被認為大部分可建設，因而具有重大市場價值。下圖及匯總表列示我們自佛羅里達及巴哈馬群島採用的銷售及掛牌數據。



可比土地銷售概要

序號	物業位置	類型	交易		實際銷售價格	調整後銷售價格 ¹	大小(平方呎)	每英畝價格
			日期	擬定用途				
1	10903 Miccosukee Rd, Tallahassee, FL	銷售	19年5月	不適用	13,600,000美元	13,600,000美元	104,544,000	5,667美元
2	Hwy 90, Glen St. Mary, FL	銷售	19年5月	太陽能發電場	6,853,900美元	6,853,900美元	49,673,210	6,010美元
3	Highway 20, Freeport, FL	銷售	18年6月	不適用	6,300,000美元	6,300,000美元	56,742,998	4,836美元
4	Wild Berry Cay, Berry Islands, Berry Islands, BY	銷售	18年10月	度假村	2,500,000美元	2,500,000美元	4,356,000	25,000美元
5	Bird Cay, Berry Islands, Berry Islands, BY	銷售	18年10月	度假村	11,000,000美元	11,000,000美元	10,890,000	44,000美元
標的物業	Various Street Addresses, Freeport, Grand Bahama, Commonwealth of the Bahamas	-	-	度假村 / 住宅	-	-	-	-

¹ 就現金等值及 / 或開發成本(倘適用)調整後的交易金額由世邦魏理仕編製

所用銷售數據為可用於與標的比較的最佳數據，該數據來自佛羅里達及巴哈馬群島更大範圍。該等銷售數據乃基於其大小、用途、臨街、發展及位置來選擇。

土地銷售的討論 / 分析

一號銷售土地

該可比較土地為位於佛羅里達州塔拉哈西市東北約30分鐘車程佔地2,400英畝的野生鵝種植園，其位於紅山種植帶，原屬過去的Chemonie種植園的一部分。該物業擁有一所2008年建造佔地3,400平方呎的湖邊小屋及一間佔地1,400平方呎分攤價值估計為300,000美元的旅館。該物業亦擁有一個30英畝的湖泊及一個4英畝的湖泊。馬廐有11個馬房，且帶有圍欄牧場。該建築群亦有新的獨立湖邊行政級住宅 / 辦公室，可自由馳騁，配有設備倉庫、經理辦公室、兩個貯倉及兩間封閉多用途倉。該物業達到國家農作物商品生產力指數38.1，年降水量55.67英吋。該地塊的生長度日評級為5861，平均坡度為3.72%。該地塊的44%為密林，其中44%為非耕地，其餘為草地、牧場及荒地。該物業於2019年5月以13,600,000美元(相當於每英畝5,667美元)的價格售出。

二號銷售土地

該物業位於Glen St. Mary, Baker County, Florida 90號公路旁，為佛羅里達電力公司為發展太陽能電池板農場購買的閒置農業用地。該物業於2019年5月以6,853,900美元(或每平方呎0.14美元(每英畝6,010美元))的價格售出。

三號銷售土地

該可比較土地包括沿Freeport, Florida南北兩側沿20號公路佔地1,602.64英畝的大片土地。該地塊於2018年6月以6,300,000美元(或每英畝總計3,931美元)的價格售予最終用戶。於審閱濕地及地形圖，並與熟悉銷售的經紀人討論後，約300英畝被認為不可用。因此，該地塊合共擁有約1,302.64英畝淨面積，售價為每英畝4,836美元。買方對於該地塊並無即時計劃，但表示可能開發一部分作為草皮農場，其餘留待日後進行住宅開發。

四號銷售土地

該可比較土地為一個位於巴哈馬群島漿果群島的無人居住的島嶼，稱為野生漿果礁。該島嶼佔地100英畝，高度最高達40英呎。該物業寬約1/2英哩，長1英哩，多為黑色肥沃土壤。該物業原掛牌售價3,950,000美元，最終於2018年第四季度以2,500,000美元(或每英畝25,000美元)的價格售出。買方為企業家Simon Woodroffe，其為Yo! Sushi連鎖餐廳的創始人。其計劃將該島嶼開發為度假勝地，稱為Yo! Island。

五號銷售土地

該可比較土地為一個位於巴哈馬群島漿果群島南部的無人居住的島嶼，稱為鳥礁。該島嶼位於擁有碼頭、私人度假村、餐廳及飛機跑道的恰波島西部。該物業佔地250英畝，擁有約4.75英哩的水域，無數小徑、熱帶棕櫚及木麻黃，以及多種柑橘果樹及椰子林。該物業已大部分進行清理，並對場地進行改善，需進行重大維修方適合居住。該物業於第四季度以11,000,000美元(或每英畝44,000美元)的價格售出。買方原計劃將其開發為度假島嶼。目前，買方將該地塊以26,000,000美元(或每英畝104,000美元)的價格掛牌出售。

調整概要

基於可比較分析，下圖概述對各比較地塊進行的必要調整。

土地銷售調整方格—南岸土地						
可比較土地序號	1	2	3	4	5	標的地塊
交易類型	銷售	銷售	銷售	銷售	銷售	-
交易日期	19年5月	19年5月	18年6月	18年10月	18年10月	-
擬定用途	不適用	太陽能發電場	不適用	度假村	度假村	度假村 / 住宅
實際銷售價格	13,600,000美元	\$6,853,900美元	\$6,300,000美元	2,500,000美元	11,000,000美元	-
調整後銷售價格 ¹	13,600,000美元	\$6,853,900美元	\$6,300,000美元	2,500,000美元	11,000,000美元	-
大小(英畝)	2,400	1,140	1,303	100	250	7,900
大小(平方呎)	104,544,000	49,673,210	56,742,998	4,356,000	10,890,000	-
每英畝價格	5,667美元	6,010美元	4,836美元	25,000美元	44,000美元	-
轉移產權	0%	0%	0%	0%	0%	-
融資條件 ¹	0%	0%	0%	0%	0%	-
銷售條件	0%	0%	0%	0%	0%	-
市場狀況	0%	0%	0%	0%	0%	-
小計	5,666.67美元	6,010.40美元	4,836.33美元	25,000.00美元	44,000.00美元	-
大小	-10%	-10%	-10%	-25%	-25%	-
形狀	0%	0%	0%	0%	0%	-
尖角	0%	0%	0%	0%	0%	-
臨街	10%	10%	10%	-35%	-35%	-
地形	0%	0%	0%	0%	0%	-
位置	-15%	-15%	-15%	0%	0%	-
公用設施 / 分區 / 改善工程	-25%	0%	0%	0%	-25%	-
其他調整總額	-40%	-15%	-15%	-60%	-85%	-
標的地塊估值結果	3,400美元	5,109美元	4,111美元	10,000美元	6,600美元	-

¹ 就現金等值及 / 或開發成本(倘適用)調整後的交易金額

由世邦魏理仕編製

我們對所有五宗銷售同等重視。所有銷售均被調整為較標的地塊小得多的規模，且所有銷售基於相較標的物業的海灘臨街百分比進行調整。此外，一號及二號銷售於銷售時就現有改善工程進行調整，而一號、二號及三號銷售因其優越位置進行下調。

結論

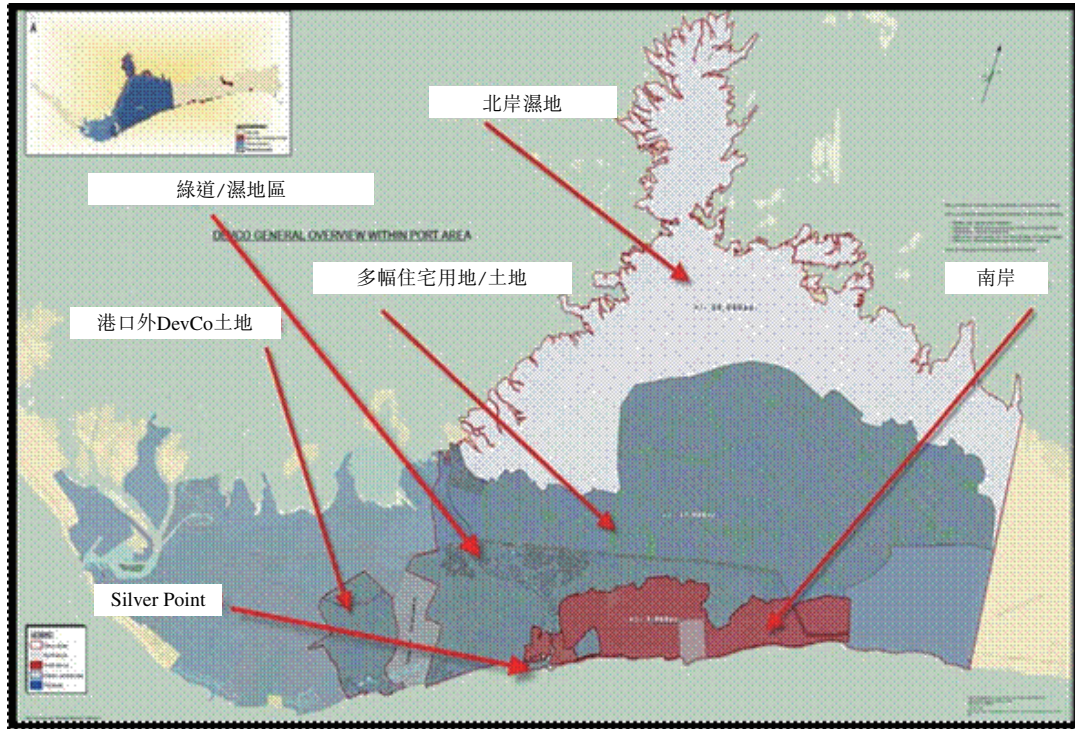
根據以上分析，接近該範圍中間值的每英畝參考價格為標的地塊最適當價格。下表列示估值結論：

南岸土地價值結論				
美元 / 英畝		標的地塊英畝		總計
5,000美元	x	7,900	=	39,500,000美元
約整：				39,500,000美元

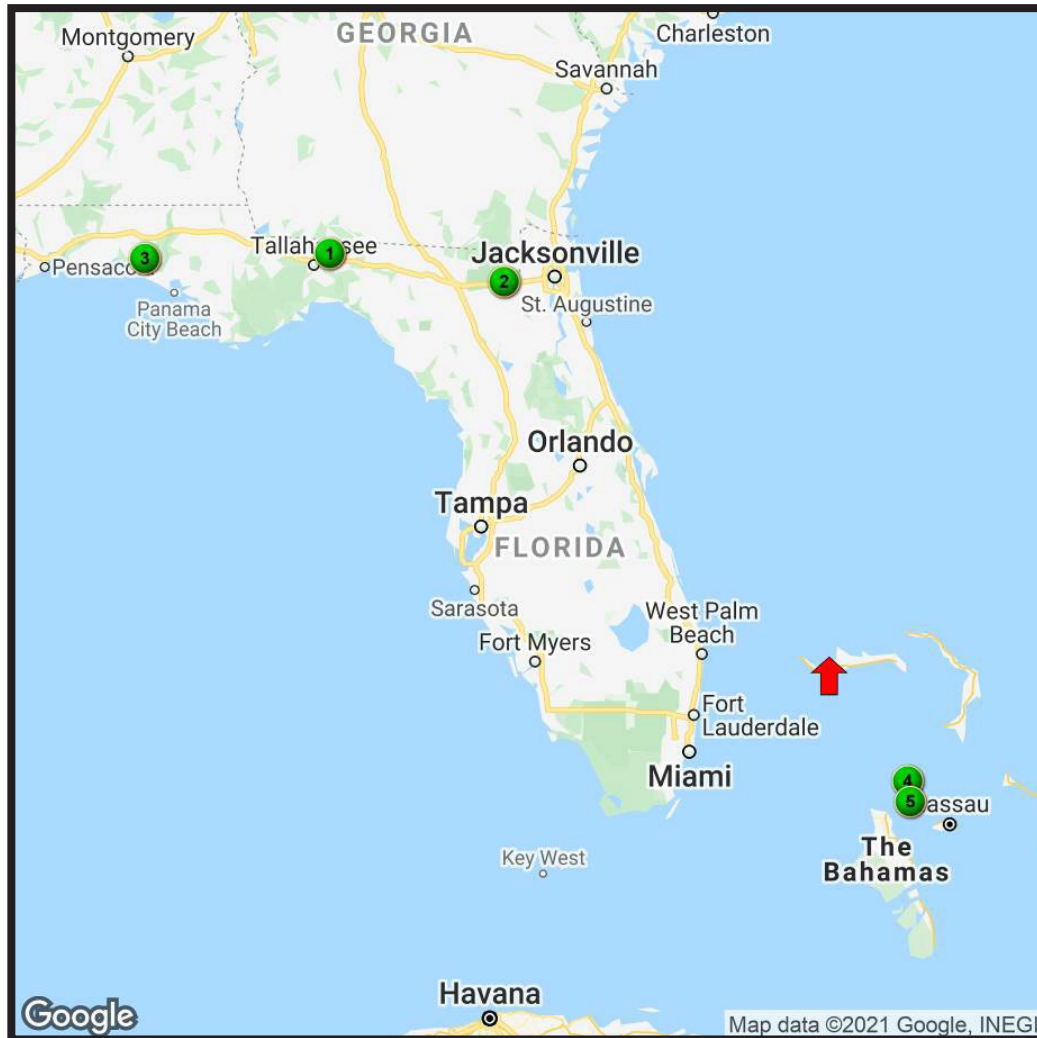
由世邦魏理仕編製

住宅土地價值

下列圖表概述標的地塊估值所用的可比較數據。各項交易詳細說明載列於附錄。



以上鳥瞰圖提供有關大多數土地位置的一般說明。儘管該圖並不如我們期望般詳細，我們認為其足以為估值師提供有關標的地塊質量及大概位置的整體感觀。住宅土地區域約17,800英畝，貫穿島嶼中部。約50%土地配備公用設施，該等地塊擁有良好前方幹道。該區域被認為大部分可建設，因而具有重大市場價值。下圖及匯總表列示我們自佛羅里達及巴哈馬群島採用的銷售及掛牌數據。



可比較土地銷售概要

序號	物業位置	交易		擬定用途	實際	調整後	大小(平方呎)	每英畝價格
		類型	日期		銷售價格	銷售價格 ¹		
1	10903 Miccosukee Rd, Tallahassee, FL	銷售	19年5月	不適用	13,600,000美元	13,600,000美元	104,544,000	5,667美元
2	Hwy 90, Glen St. Mary, FL	銷售	19年5月	太陽能發電場	6,853,900美元	6,853,900美元	49,673,210	6,010美元
3	Highway 20, Freeport, FL	銷售	18年6月	不適用	6,300,000美元	6,300,000美元	56,742,998	4,836美元
4	Wild Berry Cay, Berry Islands, Berry Islands, BY	銷售	18年10月	度假村	2,500,000美元	\$2,500,000美元	4,356,000	25,000美元
5	Bird Cay, Berry Islands, Berry Islands, BY	銷售	18年10月	度假村	11,000,000美元	11,000,000美元	10,890,000	44,000美元
標的物業	Various Street Addresses, Freeport, Grand Bahama, Commonwealth of the Bahamas	-	-	住宅	-	-	-	-

¹ 就現金等值及 / 或開發成本 (倘適用) 調整後的交易金額

由世邦魏理仕編製

土地銷售的討論 / 分析

一號銷售土地

該可比較土地為位於佛羅里達州塔拉哈西市東北約30分鐘車程佔地2,400英畝的野生鵝種植園，其位於紅山種植帶，原屬過去的Chemonie種植園的一部分。該物業擁有一所2008年建造佔地3,400平方呎的湖邊小屋及一間佔地1,400平方呎分攤價值估計為300,000美元的旅館。該物業亦擁有一個30英畝的湖泊及一個4英畝的湖泊。馬廐有11個馬房，且帶有圍欄牧場。該建築群亦有新的獨立湖邊行政級住宅 / 辦公室，可自由馳騁，配有設備倉庫、經理辦公室、兩個貯倉及兩間封閉多用途倉。該物業達到國家農作物商品生產力指數38.1，年降水量55.67英吋。該地塊的生長度日評級為5861，平均坡度為3.72%。該地塊的44%為密林，其中44%為非耕地，其餘為草地、牧場及荒地。該物業於2019年5月以13,600,000美元(相當於每英畝5,667美元)的價格售出。

二號銷售土地

該物業位於Glen St. Mary, Baker County, Florida 90號公路旁，為佛羅里達電力公司為發展太陽能電池板農場購買的閒置農業用地。該物業於2019年5月以6,853,900美元(或每平方呎0.14美元(每英畝6,010美元))的價格售出。

三號銷售土地

該可比較土地包括Freeport, Florida南北兩側沿20號公路佔地1,602.64英畝的大片土地。該地塊於2018年6月以6,300,000美元(或每英畝總計3,931美元)的價格售予最終用戶。於審閱濕地及地形圖，並與熟悉銷售的經紀人討論後，約300英畝被認為不可用。因此，該地塊合共擁有約1,302.64英畝淨面積，售價為每英畝4,836美元。買方對於該地塊並無即時計劃，但表示可能開發一部分作為草皮農場，其餘留待日後進行住宅開發。

四號銷售土地

該可比較土地為一個位於巴哈馬群島漿果群島的無人居住的島嶼，稱為野生漿果礁。該島嶼佔地100英畝，高度最高達40英呎。該物業寬約1/2英哩，長1英哩，多為黑色肥沃土壤。該物業原掛牌售價3,950,000美元，最終於2018年第四季度以2,500,000美元(或每英畝25,000美元)的價格售出。買方為企業家Simon Woodroffe，其為Yo! Sushi連鎖餐廳的創始人。其計劃將該島嶼開發為度假勝地，稱為Yo! Island。

五號銷售土地

該可比較土地為一個位於巴哈馬群島漿果群島南部的無人居住的島嶼，稱為烏礁。該島嶼位於擁有碼頭、私人度假村、餐廳及飛機跑道的恰波島西部。該物業佔地250英畝，擁有約4.75英哩的水域，無數小徑、熱帶棕櫚及木麻黃，以及多種柑橘果樹及椰子林。該物業已大部分進行清理，並對場地進行改善，需進行重大維修方適合居住。該物業於第四季度以11,000,000美元(或每英畝44,000美元)的價格售出。買方原計劃將其開發為度假島嶼。目前，買方將該地塊以26,000,000美元(或每英畝104,000美元)的價格掛牌出售。

土地銷售調整方格						
可比較土地序號	1	2	3	4	5	標的地塊
交易類型	銷售	銷售	銷售	銷售	銷售	-
交易日期	19年5月	19年5月	18年6月	18年10月	18年10月	-
擬定用途	不適用	太陽能發電場	不適用	度假村	度假村	住宅
實際銷售價格	13,600,000美元	6,853,900美元	6,300,000美元	2,500,000美元	11,000,000美元	-
調整銷售價格 ¹	13,600,000美元	6,853,900美元	6,300,000美元	2,500,000美元	11,000,000美元	-
大小(英畝)	2,400	1,140	1,303	100	250	17,800
大小(平方呎)	104,544,000	49,673,210	56,742,998	4,356,000	10,890,000	-
每英畝價格	5,667美元	6,010美元	4,836美元	25,000美元	44,000美元	-
轉移產權	0%	0%	0%	0%	0%	-
融資條件 ¹	0%	0%	0%	0%	0%	-
銷售條件	0%	0%	0%	0%	0%	-
市場狀況	0%	0%	0%	0%	0%	-
小計	5,666.67美元	6,010.40美元	4,836.33美元	25,000.00美元	44,000.00美元	-
大小	-15%	-15%	-15%	-30%	-30%	-
形狀	0%	0%	0%	0%	0%	-
尖角	0%	0%	0%	0%	0%	-
臨街	0%	0%	0%	-35%	-35%	-
地形	0%	0%	0%	0%	0%	-
位置	-15%	-15%	-15%	0%	0%	-
公用設施 / 分區 / 改善工程	-20%	0%	0%	0%	-20%	-
其他地塊調整總額	-50%	-30%	-30%	-65%	-85%	-
標的地塊估值結果	2,833美元	4,207美元	3,385美元	8,750美元	6,600美元	-

¹ 就現金等值及 / 或開發成本(倘適用)調整後的交易金額
由世邦魏理仕編製

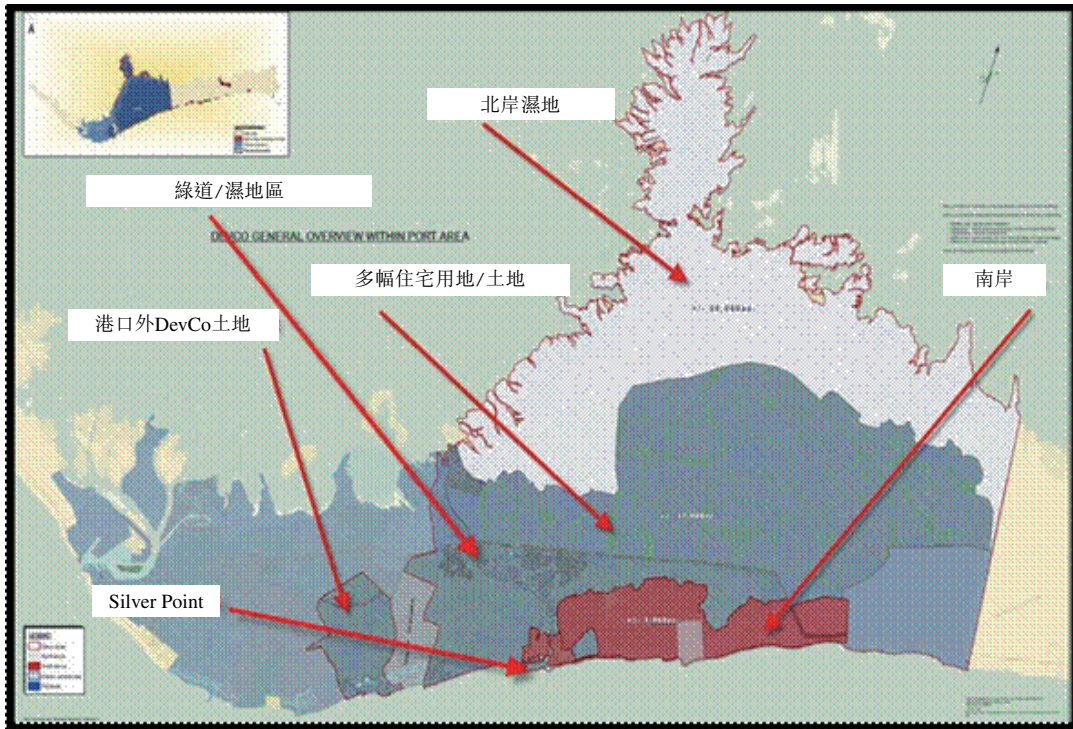
我們對所有五宗銷售同等重視。所有銷售均被調整為較標的地塊小得多的規模，且所有銷售基於相較標的物業的海灘臨街百分比進行調整。此外，一號及二號銷售於銷售時就現有改善工程進行調整，而一號、二號及三號銷售因其優越位置進行下調。

結論

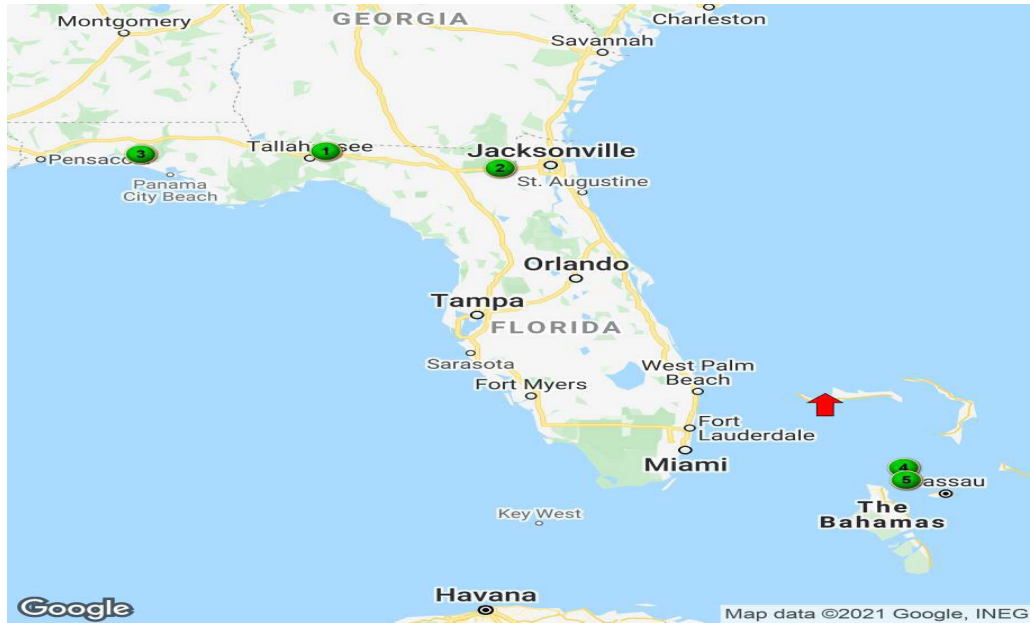
根據以上分析，一至三號可比較土地為標的地塊最具代表性的可比較土地，由於總調整水平較低，應優先考慮。結論是接近該範圍中間值的每英畝參考價格是標的地塊最適當價格。下表列示估值結論：

住宅土地價值結論			
美元 / 英畝		標的地塊英畝	總計
3,500美元	x	17,800	= 62,300,000美元
約整：			62,300,000美元
由世邦魏理仕編製			

港口區外土地價值



以上鳥瞰圖提供有關大多數土地位置的一般說明。儘管該圖並不如我們期望般詳細，我們認為其足以為估值師提供有關標的地塊質量及大概位置的整體感觀。島嶼南部鄰近區域覆蓋自由港。該區域約3,900英畝，部分配備公用設施，且擁有部分前方幹道。因位置毗鄰港口，該區域被認為大部分可建設，因而具有重大市場價值。下圖及匯總表列示我們自佛羅里達及巴哈馬群島採用的銷售及掛牌數據。



可比較土地銷售概要

序號	物業位置	交易		擬定用途	實際 銷售價格	調整後 銷售價格 ¹	大小(平方呎)	每英畝價格
		類型	日期					
1	10903 Miccosukee Rd, Tallahassee, FL	銷售	19年5月	不適用	13,600,000美元	13,600,000美元	104,544,000	5,667美元
2	Hwy 90, Glen St. Mary, FL	銷售	19年5月	太陽能發電場	6,853,900美元	6,853,900美元	49,673,210	6,010美元
3	Highway 20, Freeport, FL	銷售	18年6月	不適用	6,300,000美元	6,300,000美元	56,742,998	4,836美元
4	Wild Berry Cay, Berry Islands, Berry Islands, BY	銷售	18年10月	度假村	2,500,000美元	2,500,000美元	4,356,000	25,000美元
5	Bird Cay, Berry Islands, Berry Islands, BY	銷售	18年10月	度假村	11,000,000美元	11,000,000美元	10,890,000	44,000美元
標的物業	Various Street Addresses, Freeport, Grand Bahama, Commonwealth of the Bahamas	-	-	度假村 / 住宅	-	-	-	-

¹ 就現金等值及 / 或開發成本(倘適用)調整後的交易金額
由世邦魏理仕編製

土地銷售的討論 / 分析

一號銷售土地

該可比較土地為位於佛羅里達州塔拉哈西市東北約30分鐘車程佔地2,400英畝的野生鵝種植園，其位於紅山種植帶，原屬過去的Chemonie種植園的一部分。該物業擁有一所2008年建造佔地3,400平方呎的湖邊小屋及一間佔地1,400平方呎分攤價值估計為300,000美元的旅館。該物業亦擁有一個30英畝的湖泊及一個4英畝的湖泊。馬廐有11個馬房，且帶有圍欄牧場。該建築群亦有新的獨立湖邊行政級住宅 / 辦公室，可自由馳騁，配有設備倉庫、經理辦公室、兩個貯倉及兩間封閉多用途倉。該物業達到國

家農作物商品生產力指數38.1，年降水量55.67英吋。該地塊的生長度日評級為5861，平均坡度為3.72%。該地塊的44%為密林，其中44%為非耕地，其餘為草地、牧場及荒地。該物業於2019年5月以13,600,000美元(相當於每英畝5,667美元)的價格售出。

二號銷售土地

該物業位於Glen St. Mary, Baker County, Florida 90號公路旁，為佛羅里達電力公司為發展太陽能電池板農場購買的閒置農業用地。該物業於2019年5月以6,853,900美元(或每平方呎0.14美元(每英畝6,010美元))的價格售出。

三號銷售土地

該可比較土地包括Freeport, Florida南北兩側沿20號公路佔地1,602.64英畝的大片土地。該地塊於2018年6月以6,300,000美元(或每英畝總計3,931美元)的價格售予最終用戶。於審閱濕地及地形圖，並與熟悉銷售的經紀人討論後，約300英畝被認為不可用。因此，該地塊合共擁有約1,302.64英畝淨面積，售價為每英畝4,836美元。買方對於該地塊並無即時計劃，但表示可能開發一部分作為草皮農場，其餘留待日後進行住宅開發。

四號銷售土地

該可比較土地為一個位於巴哈馬群島漿果群島的無人居住的島嶼，稱為野生漿果礁。該島嶼佔地100英畝，高度最高達40英呎。該物業寬約1/2英哩，長1英哩，多為黑色肥沃土壤。該物業原掛牌售價3,950,000美元，最終於2018年第四季度以2,500,000美元(或每英畝25,000美元)的價格售出。買方為企業家Simon Woodroffe，其為Yo! Sushi連鎖餐廳的創始人。其計劃將該島嶼開發為度假勝地，稱為Yo! Island。

五號銷售土地

該可比較土地為一個位於巴哈馬群島漿果群島南部的無人居住的島嶼，稱為鳥礁。該島嶼位於擁有碼頭、私人度假村、餐廳及飛機跑道的恰波島西部。該物業佔地250英畝，擁有約4.75英哩的水域，無數小徑、熱帶棕櫚及木麻黃，以及多種柑橘果樹及椰子林。該物業已大部分進行清理，並對場地進行改善，需進行重大維修方適合居住。該物業於第四季度以11,000,000美元(或每英畝44,000美元)的價格售出。買方原計劃將其開發為度假島嶼。目前，買方將該地塊以26,000,000美元(或每英畝104,000美元)的價格掛牌出售。

港口區外土地價值

下列銷售方格列示我們對各類可比較銷售及掛牌出售所作調整。

土地銷售調整方格—港口區外土地						
可比較土地序號	1	2	3	4	5	標的地塊
交易類型	銷售	銷售	銷售	銷售	銷售	-
交易日期	19年5月	19年5月	18年6月	18年10月	18年10月	-
擬定用途	不適用	太陽能發電場	不適用	度假村	度假村	度假村 / 住宅
實際銷售價格	13,600,000美元	6,853,900美元	6,300,000美元	2,500,000美元	11,000,000美元	-
調整後銷售價格 ¹	13,600,000美元	6,853,900美元	6,300,000美元	2,500,000美元	11,000,000美元	-
大小(英畝)	2,400	1,140	1,303	100	250	3,900
大小(平方呎)	104,544,000	49,673,210	56,742,998	4,356,000	10,890,000	-
每英畝價格	5,667美元	6,010美元	4,836美元	25,000美元	44,000美元	-
轉移產權	0%	0%	0%	0%	0%	-
融資條件 ¹	0%	0%	0%	0%	0%	-
銷售條件	0%	0%	0%	0%	0%	-
市場狀況	0%	0%	0%	0%	0%	-
小計	5,667美元	6,010美元	4,836美元	25,000美元	44,000美元	-
大小	-10%	-10%	-10%	-20%	-20%	-
形狀	0%	0%	0%	0%	0%	-
尖角	0%	0%	0%	0%	0%	-
臨街	10%	10%	10%	-35%	-35%	-
地形	0%	0%	0%	0%	0%	-
位置	-15%	-15%	-15%	0%	0%	-
公用設施 / 分區 / 改善工程	-25%	0%	0%	0%	-25%	-
其他調整總額	-40%	-15%	-15%	-55%	-80%	-
標的地塊估值結果	3,400美元	5,109美元	4,111美元	11,250美元	8,800美元	-

¹ 就現金等值及 / 或開發成本(倘適用)調整後的交易金額
由世邦魏理仕編製

我們對所有五宗銷售同等重視。所有銷售均被調整為較標的地塊小得多的規模，且所有銷售基於相較標的物業的海灘臨街百分比進行調整。此外，一號及二號銷售於銷售時就現有改善工程進行調整，而一號、二號及三號銷售因其優越位置進行下調。

港口區外土地的估計市場價值列示如下。

港口區外土地價值結論		
美元 / 英畝	標的地塊英畝	總計
6,500美元	x 3,900	= 25,350,000美元
約整：		25,400,000美元

由世邦魏理仕編製

SILVER POINT 土地價值



Silver Point - Hutchison's Sites



以上鳥瞰圖提供有關大多數地塊位置的一般說明。儘管該圖並不如我們期望般詳細，我們認為其足以為估值師提供有關標的地塊質量及大概位置的整體感觀。Silver Point Beach土地區域約17英畝(68,797平方米)。該地塊沿島嶼南岸分佈，配備公用設施，沿Royal Palm Way為完善的幹道。該地塊亦有約670英呎(204米)海灘臨街。該區域被認為可建設，因而具有重大市場價值。下圖及匯總表列示我們自佛羅里達及巴哈馬群島採用的銷售及掛牌數據。



可比較土地銷售概要

序號	物業位置	交易		擬定用途	實際銷售價格	調整後銷售價格 ¹	大小(平方呎)	每英畝價格
		類型	日期					
1	Boulevard Zona Hotelera, Cap Cana, Punta Cana, Dominican Republic	銷售	17年7月	擬建750個單位 Hyatt	56,000,000美元	56,000,000美元	1,743,388	1,399,206美元
2	West Bay Road Grand Cayman, Georgetown, Cayman Islands	銷售	18年4月	度假村 / 住宅	5,500,000美元	5,500,000美元	261,360	916,667美元
3	West Bay Beach Road Grand Cayman, Georgetown, Cayman Islands	銷售	18年4月	度假村 / 住宅	5,152,512美元	5,152,512美元	160,190	1,401,091美元
4	Grand Cayman, Georgetown, Cayman Islands	銷售	19年5月	度假村 / 住宅	14,500,000美元	14,500,000美元	252,648	2,500,000美元
5	The Narrows, Dunmore Town, Commonwealth of the Bahamas	待售 / 掛牌	21年3月	住宅	8,100,000美元	8,100,000美元	113,256	3,115,385美元
標的物業	Various Street Addresses, Freeport, Grand Bahama, Commonwealth of the Bahamas	-	-	住宅	-	-	-	-

¹ 就現金等值及/或開發成本(倘適用)調整後的交易金額
由世邦魏理仕編製

土地銷售的討論 / 分析

一號銷售土地

該可比較土地位於Boulevard Zona Hotelera，佔地40.0227英畝。該地塊呈不規則形狀，一般地勢平坦，顯露出下面正面。於銷售時，該物業正空置。該地塊為度假村 / 住宅區域，擬定用途為計劃750個單位Hyatt。地塊公用設施齊全。該物業於2017年7月以56,000,000美元(或每平方呎32.12美元(每英畝1,399,206美元))的價格售出。實際銷售價格與調整後銷售價格之間的差額反映就現金等值調整零美元及 / 或就開發 / 資金成本調整零美元。銷售地塊位於Cap Cana, Punta Cana, Dominican Republic佔地約40英畝面向大西洋沿海1,500英呎。該地塊由Playa Hotels and Resorts購買用於開發為750個單位自成一國的度假村。該地塊位於多米尼加共和國重點發展地區之一，距離蓬塔卡納國際機場約10至15分鐘車程。

二號銷售土地

該可比較土地位於West Bay Road Grand Cayman，佔地6英畝。該地塊呈長方形，一般地勢平坦。於銷售時，該物業正空置。該地塊為鄰裡商業區域，允許建造酒店及住宅建築。地塊公用設施齊全。該物業於2018年4月以5,500,000美元(或每平方呎21.04美元(每英畝916,667美元))的價格售出。

三號銷售土地

該可比較土地位於West Bay Beach Road Grand Cayman，佔地3.6775英畝。該地塊呈長方形，一般地勢平坦。於銷售時，該物業正空置。該地塊為鄰裡商業區域，允許建造多戶家庭住宅及度假村。地塊公用設施齊全。該物業於2018年4月以5,152,512美元(或每平方呎32.17美元(每英畝1,401,091美元))的價格售出。該佔地3.69英畝的地塊臨近West Bay Road，與大西洋隔街相望。此外，可以從連接Esterley Tibbetts Highway的一條小路到達。

四號銷售土地

該可比較土地位於Grand Cayman，佔地5.8英畝。該地塊呈長方形，一般地勢平坦。於銷售時，該物業正空置。該地塊劃為鄰里商業區域，允許建造住宅及度假村建築。地塊公用設施齊全。該物業於2019年5月以14,500,000美元(或每平方呎57.39美元(每英畝2,500,000美元))的價格售出。該5.8英畝地塊屬於位於Georgetown, Grand Cayman的West Bay Road的內陸地塊，鄰近7 Mile Beach。該地塊連同一塊狹窄的土地一併出售，使該地塊可連接海洋。

五號銷售土地

該可比較土地位於The Narrows，佔地2.6英畝。該地塊呈長方形，地勢適度傾斜，展現大西洋海灘岸線。於銷售時，該物業正空置。該地塊為度假村或住宅開發區域。地塊公用設施齊全。該物業於2021年3月以8,100,000美元(或每平方呎71.52美元(每英畝3,115,385美元))的價格售出。該地塊的主要海濱位於Harbour Island的Narrows區域的入口，前臨約200英呎的粉紅色沙灘。該2.6英畝地塊可直通海濱，海拔高度超過20英呎。該地塊深約590英呎，可開發為擁有多間小屋的大莊園。該物業鄰近Dunmore Town的度假村。

住宅土地銷售調整表格						
可比較土地序號	1	2	3	4	5	標的地塊
交易類型	銷售	銷售	銷售	銷售	可供使用 / 掛牌	-
交易日期	17年7月	18年4月	18年4月	19年5月	21年3月	-
擬定用途	擬建 750個 單位Hyatt	度假村 / 住宅	度假村 / 住宅	度假村 / 住宅	住宅	住宅
實際銷售價格	56,000,000美元	5,500,000美元	5,152,512美元	14,500,000美元	8,100,000美元	-
調整銷售價格 ¹	56,000,000美元	5,500,000美元	5,152,512美元	14,500,000美元	8,100,000美元	-
大小(英畝)	40	6	4	6	3	17
大小(平方呎)	1,743,388	261,360	160,190	252,648	113,256	-
每英畝價格	1,399,206美元	916,667美元	1,401,091美元	2,500,000美元	3,115,385美元	-
轉移產權	0%	0%	0%	0%	0%	-
融資條件 ¹	0%	0%	0%	0%	0%	-
銷售條件	0%	0%	0%	0%	-20%	-
市場狀況	0%	0%	0%	0%	0%	-
小計	1,399,206美元	916,667美元	1,401,091美元	2,500,000美元	2,492,308美元	-
大小	-10%	5%	5%	5%	5%	-
形狀	0%	0%	0%	0%	0%	-
尖角	0%	0%	0%	0%	0%	-
臨街	-60%	-15%	-15%	-35%	-60%	-
地形	0%	0%	0%	0%	0%	-
位置	-20%	-65%	-65%	-65%	-40%	-
公用設施 / 分區 / 改善工程	0%	0%	0%	0%	0%	-
其他調整總額	-90%	-75%	-75%	-95%	-95%	-
標的地塊估值結果	139,921美元	229,167美元	350,273美元	125,000美元	124,615美元	-

¹ 就現金等值及 / 或開發成本(倘適用)調整後的交易金額
由世邦魏理仕編製

我們對所有五宗銷售同等重視。所有銷售均被調整為較標的地塊更大或更小的規模，且標的物業及所有銷售視乎相較標的物業的海灘臨街而進行調整，而二號及三號可比較土地則在海灘對面，四號可比較土地經由海濱上的一小塊土地可直通海濱。此

外，一至五號銷售及掛牌出售因其於多米尼加共和國蓬塔卡納、開曼群島及哈伯島的優越位置進行下調。五號掛牌出售因其掛牌狀況及於巴哈馬群島哈伯島的優越位置進行下調。

下表列示Silver Point土地的估值結論：

住宅土地價值結論				
美元 / 英畝		標的地塊英畝		總計
200,000美元	x	17	=	3,400,000美元
約整：				3,400,000美元

由世邦魏理仕編製

價值對賬

於銷售比較方法中，標的與加勒比海及佛羅里達已出售或掛牌的類似物業進行比較。分析中所用銷售被視為估值時最佳選擇。類似大幅地塊銷售於近期較少發生，因此我們依賴於佛羅里達的大幅地塊銷售。鑒於估值土地的獨特性質，所進行的調整被認為屬合理，因而認為銷售比較方法提供了可靠估值指示。

基於以上所述，標的物業的市場價值結論如下：

市價結論				
估物業	所評估權益	估值日期	推出時間	價值結論
北岸濕地土地價值	完全產權	2021年2月28日	18 個月	0美元
南岸土地價值	完全產權	2021年2月28日	18 個月	39,500,000美元
住宅區土地價值	完全產權	2021年2月28日	18 個月	62,300,000美元
港口區土地	完全產權	2021年2月28日	18 個月	25,400,000美元
綠道及內陸濕地土地價值	完全產權	2021年2月28日	18 個月	0美元
Silver Point	完全產權	2021年2月28日	18 個月	3,400,000美元
土地區域價值總額	完全產權	2021年2月28日	18 個月	130,600,000美元

由世邦魏理仕編製

假設及限制條件

1. CBRE, Inc. 透過其估值師(統稱為「世邦魏理仕」) 透過合理觀察對標的物業開展檢查。然而，親自視察標的物業土壤下狀況及改善工程的整體內部及外部情況乃不可能或無合理可行性。因此，對該等事項不作聲明。
2. 本報告，包括其結論和該報告的任何部分(「本報告」)，以傳送函所載日期為依據，且基於截至該日期的現有資料、市場、經濟及物業狀況以及預計經營水平。本報告中任何估值結論的美元金額均以該日期美元的購買力為基礎。由於上述任何一項的波動，本報告可能會發生變化。世邦魏理仕並無責任修改本報告以反映該日期後發生的任何此類波動或其他事件或情況。
3. 除非本報告中另有明確說明，否則世邦魏理仕假設：
 - (i) 標的物業的所有權明確且可銷售，並無記錄或未記錄的所有權事項或例外情況可能會對可銷售性或價值產生不利影響。世邦魏理仕並未檢查所有權記錄(包括但不限於可能影響標的物業所有權或用途的留置權、產權負擔、地役權、契約限制及其他狀況)，且並未作出有關標的物業所有權或用途限制的聲明。為防止因所有權缺陷而造成財務損失，應向合資格保險公司投保。
 - (ii) 對標的物業進行的現有改進符合適用當地、州及聯邦建築法規及條例，結構上屬合理，具有抗震功能，且已按照標準慣例以純熟的方式進行建造及維修；所有建築系統(機械 / 電氣、HVAC、電梯、管道系統等) 運行良好，無需進行大規模延期維護或修理；屋頂及外部狀況良好，不受自然力量侵擾。世邦魏理仕並未就此次評估聘請獨立的結構、機械、電氣或土木工程師，因此，並不作出有關改進情況的任何聲明。世邦魏理仕估值師並非工程師，並無資格判斷工程性質的事項，此外，有關結構問題或建築系統問題未必可憑目測。我們明確假設作為完成交易的前提條件，買方可獲得有關該物業結構完整性及建築系統完整性的令人滿意的工程報告。
 - (iii) 任何擬進行的場內或場外改善工程以及考慮的任何改建或維修，均按照標準慣例以熟練的方式完成。
 - (iv) 標的物業並無危險材料。世邦魏理仕並無資格檢測該等物資。石棉、尿素甲醛泡沫保溫材料、受污染地下水、霉菌等物質或其他潛在危險材料的存在可能會影響物業的價值。
 - (v) 標的物業並不存在任何礦藏或具價值的地底權利，無論是氣體、液體或固體，且並無任何可轉讓空氣或價值開發權。除本報告明確說明外，世邦魏理仕並未考慮任何有關資源開採或勘探的權利。
 - (vi) 並無可能對標的物業價值產生重大影響的已完工公共設施，政府開發控制、租金控制、當前分區條例或監管用途、密度或形狀的法規的變化。
 - (vii) 本報告所依據的任何用途的所有必需的執照、佔用證書、同意書或其他本地、州或國家政府或私營實體或組織的立法或行政授權已經或可以隨時獲得或續新。
 - (viii) 標的物業以並非過低或過高效率的審慎及適當方式進行管理和運作。
 - (ix) 標的物業及其用途、管理及運行完全符合所有適用的聯邦、州及地方法規、法律及限制，包括但不限於環境法、地震危險、飛行模式、分貝水平 / 隔音、火災隱患、山坡條例、密度、獲許可用途、建築法規、許可證及執照。
 - (x) 標的物業完全符合美國殘疾人法案。儘管本報告中有討論可能容易實現的障礙移除建築項目，世邦魏理仕並無資格評估標的物業是否符合美國殘疾人法案。
 - (xi) 有關提供予世邦魏理仕的標的物業的面積和尺寸的所有資料均屬準確，並無侵權。世邦魏理仕並未對對標的物業的邊界進行勘察，亦未審查或確認有關標的物業法律描述的準確性。

除非本報告另有明確說明，並無有關以上所述的問題提請世邦魏理仕垂注，且世邦魏理仕並不瞭解影響標的物業的任何該等事實。倘發現任何與上述假設不符的資料，該等資料可能對本報告產生重大不利影響。因此，倘世邦魏理仕隨後獲得任何該等資料，世邦魏理仕保留修訂本報告的權利，包括本報告的結論。世邦魏理仕對有關以上所述的任何狀況，或發現該等狀況所需專業技能或知識不承擔任何責任。本報告的使用者應聘請有關該等狀況的資料的適用領域的專家。

4. 世邦魏理仕假設由客戶、物業所有人或業主代表或彼等之代表提供的所有文件、數據及資料屬準確無誤，本報告另有明確說明者除外。該等數據及資料包括但不限於街道地址、地塊及地段編號、評估人的地塊編號、用地規模、土地面積、改進範圍、總建築面積，淨可出租面積、可用面積、單位數目、房間數目、租賃計劃、收入數據、歷史經營費用、預算及相關數據。以上任何錯誤均可能對本報告產生重大影響。因此，倘世邦魏理仕隨後知悉任何該等錯誤，世邦魏理仕保留修訂本報告的權利，包括本報告的結論。客戶和目標使用者應仔細審閱本報告的所有假設、數據、相關計算及結論，並在報告交付日期起30日內立即將任何疑問或錯誤通知世邦魏理仕。
5. 世邦魏理仕對其未獲提供的任何文件、數據或資料並不承擔責任(包括促使獲得該等文件、數據或資料的任何責任)，包括但不限於白蟻蛀蝕檢查、調查或居住許可。
6. 本報告中不考慮所有傢俱、設備及商業運營，僅計及不動產，除非另有明確說明及通常視為屬不動產的一部分。
7. 分析中所載任何現金流量均為基於本報告所包含的資料及假設對估計未來預期經營特徵的預測。本報告中使用的對收入、支出及經濟狀況的預測，包括現金流量，均應視為對截至本報告日期的未來收入和支出預期的估計，而並非對未來的預測。實際結果受到世邦魏理仕無法控制的多項因素的影響，包括但不限於經濟、市場及物業狀況的波動。實際結果可能最終與這些預測有所不同，世邦魏理仕概不對該等預測作出保證。
8. 本報告包含專業意見，並明確不擬作為標的物業的任何特定價值的保證或擔保。其他估值師可能會對標的物業的價值得出不同的結論。此外，市值與推出時間、促銷活動及標的物業提供的條款、激勵及結論高度相關。本報告的唯一目的為向目標使用者提供截至本報告日期世邦魏理仕對標的物業價值的獨立專業意見。因此，對於客戶、有意使用者或任何買方、賣方、投資者或貸款機構基於本報告作出有關標的物業的任何投資或貸款決定產生的任何損失，世邦魏理仕概不承擔責任，且世邦魏理仕並無就承擔該等風險而獲補償。本報告中所載內容概不得解釋為世邦魏理仕有關購買、出售及持有標的物業或為標的物業提供融資的任何直接或間接建議。
9. 概不對可能需要法律專業知識或專門調查或超出房地產估值師慣常使用的知識之外的任何事項發表意見。本報告的任何使用者應就該等事項聘請房地產估值專業範圍以外領域的專家。
10. 世邦魏理仕概不對因需要或毋須投購水災保險產生的任何成本或後果承擔任何責任。應聯絡聯邦洪水保險計劃代理以釐定對洪水災害保險的實際需要。
11. 接受或使用本報告即表示完全接受該等假設及限制條件以及本報告中所載列的任何特別假設。本報告的使用者有責任閱讀全文，理解並因此知悉所有該等假設及限制條件。世邦魏理仕概不對因使用者不熟悉及瞭解情況而引起的任何狀況承擔責任。
12. 本報告只適用於整體物業，任何按比例或將所有權劃分為部分利益將使該結論無效，本報告明確假設有關於比例或利益劃分存在則除外。
13. 本報告中對土地和改善工程的估計總價值的分配僅適用於標的物業的現有用途。每塊土地及改善工程的價值分配並不擬用於任何其他物業或評估，且對任何該等用途無效。
14. 本報告中所載的地圖、圖版、草圖、圖表、照片及附件僅作說明用途，僅用於協助展示本報告中討論的事項。除本報告外，該等項目不得刪除、複製或使用。

15. 未經世邦魏理仕書面同意，本報告不得全部或部分複製或提供予任何非目標使用者，且世邦魏理仕可全權酌情拒絕給予同意。目標使用者及其律師、會計師或顧問僅就目標使用者利益內部使用進行複製可免除該限制。根據對目標使用者具有管轄權的任何法院、政府機關或監管機構要求傳送本報告亦可免除該限制，惟本報告及其內容不得在未經世邦魏理仕書面同意的情況下全部或部分在任何公開文件中發佈，且世邦魏理仕可全權酌情拒絕給予同意。最後，根據適用法律，本報告不得向公眾提供或以其他方式用於物業或證券的發售。擁有本報告的任何非目標使用者於作出有關標的物業的任何決定時不應依賴本報告或其結論，而應依賴其估值師、顧問及其他顧問。世邦魏理仕對任何該等非目標使用者概不承擔任何責任。

附錄

附錄A

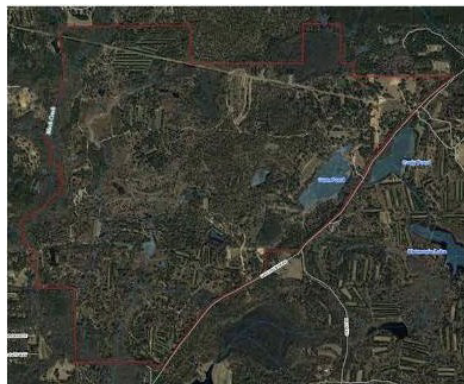
土地銷售數據資料

銷售 土地－農業 1號

物業名稱 Valhalla種植園
 地址 10903 Miccosukee Rd
 Tallahassee, FL 32309
 United States

政府稅務機構 Leon
 政府 / 稅務證明 15-26-20-007-000-0/15-34-20-001-000-
 0/15-22-20-001-000-0/15-23-20-601-000-
 0/15-24-50-000-002-0/003-0

地塊 / 政府法規



	英畝	平方呎
土地淨面積	2,400.000	104,544,000
土地總面積	2,400.000	104,544,000
地塊開發狀況	未開發	
形狀	不規則	
地形	起伏	
公用設施	水電及天然氣	

FAR最大值 不適用
 土地與建築比率最小值 不適用
 密度最大值 不適用

整體規劃 農用 / 林木
 具體規劃 農用 / 林木
 分區 農業單戶住宅
 賦權狀況 不適用

銷售概要

記錄買方	Martha Frances Plantation, LLC	營銷時間	28個月
實際買方	不適用	買方類型	不適用
記錄賣方	CAHOON LAND & TIMBER LLC	賣方類型	法團
實際賣方	不適用	主要驗證	縣級記錄及掛牌經紀
轉讓權益	完全產權 / 永久業權	類型	銷售
當前用途	農業種植 / 林木	日期	5/3/2019
擬定用途	不適用	銷售價格	13,600,000美元
掛牌經紀	Jon Kohler 夥同 Jon Kohler and Associates	融資	向賣方支付現金
賣方經紀	不適用	現金等值	13,600,000美元
文件#	2019002672 1	資本調整	0美元
		調整後價格	13,600,000美元

交易概要與五年世邦魏理仕審閱歷史

交易日期	交易類型	買方	賣方	價格	價格 / 英畝及 / 平方呎
05/2019	銷售	Martha Frances Plantation, LLC	CAHOON LAND & TIMBER LLC	13,600,000美元	5,667美元 / 0.13美元
06/2017	待售 / 掛牌	不適用	CAHOON LAND & TIMBER LLC	15,500,000美元	5,809美元 / 0.13美元

銷售 土地－農業 1號

比較單位

0.13美元 / 平方呎

5,666.67美元 / 英畝

4,533,333美元 / 單位

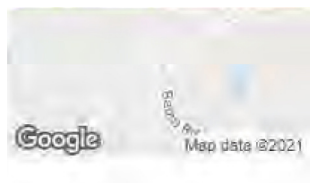
不適用 / 容許建築單位

不適用 / 建築區域

財務

無記錄資料

地圖及評論



該可比較土地為位於佛羅里達州塔拉哈西市東北約30分鐘車程佔地2,400英畝的野生鵝種植園，其位於紅山種植帶，原屬過去的Chemonie種植園的一部分。該物業擁有一所2008年建造佔地3,400平方呎的湖邊小屋及一間佔地1,400平方呎分攤價值估計為300,000美元的旅館。該物業亦擁有一個30英畝的湖泊及一個4英畝的湖泊。馬廄有11個馬房，且帶有圍欄牧場。該建築群亦有新的獨立湖邊行政級住宅 / 辦公室，可自由馳騁，配有設備倉庫、經理辦公室、兩個貯倉及兩間封閉多用途倉。該物業達到國家農作物商品生產力指數38.1，年降水量55.67英吋。該地塊的生長度日評級為5861，平均坡度為3.72%。該地塊的44%為非耕地，其餘為草地、牧場及荒地。該物業於2019年5月以13,600,000美元的價格售出。經扣除改進工程貢獻價值後，該土地價值僅為13,300,000美元。

銷售 土地－其他 2號

物業名稱 FPL Northern Preserve Solar Energy Center
 地址 Hwy 90
 Glen St. Mary, FL 32040
 United States



政府稅務機構
 政府 / 稅務證明
 地塊 / 政府法規

Baker
 眾多

	英畝	平方呎
土地淨面積	1,140.340	49,673,210
土地總面積	1,140.340	49,673,210
地塊開發狀況	未開發	
形狀	不規則	
地形	普遍平坦	
公用設施	電力	

FAR最大值 不適用
 土地與建築比率最小值 不適用
 密度最大值 不適用

整體規劃 農用
 具體計劃 不適用
 分區 規劃單位開發
 賦權狀況 不適用

銷售概要

記錄買方	Florida Power & Light Company	營銷時間	0個月
實際買方	不適用	買方類型	最終用戶
記錄賣方	Davis & Davis, LLP	賣方類型	最終用戶
實際賣方	不適用	主要驗證	Dean J. Giard - FP&L

轉讓權益	完全產權 / 永久業權	類型	銷售
當前用途	農用	日期	5/1/2019
擬定用途	太陽能發電場	銷售價格	6,853,900美元
掛牌經紀	不適用	融資	向賣方支付現金
賣方經紀	不適用	現金等值	6,853,900美元
文件*	201900003142	資本調整	0美元
		調整後價格	6,853,900美元

交易概要與五年世邦魏理仕審閱歷史

交易日期	交易類型	買方	賣方	價格	價格 / 英畝及 / 平方呎
05/2019	銷售	Florida Power & Light Company	Davis & Davis, LLP	6,853,900美元	6,010美元 / 0.14美元

銷售 土地－其他 2號

比較單位

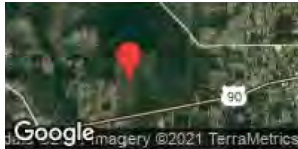
0.14美元 / 平方呎
6,010.40美元 / 英畝

不適用 / 單位
不適用 / 容許建築單位
不適用 / 建築區域

財務

無記錄資料

地圖及評論



該物業位於Glen St. Mary, Baker County, Florida 90號公路旁，為佛羅里達電力公司為發展太陽能電池板發電場購買的閒置農業用地。

銷售 土地—Spec-Holding 3號

物業名稱
地址
政府稅務機構
政府 / 稅務證明
地塊 / 政府法規

Highway 20-Freeport Land
Highway 20
Freeport, FL 32439
United States
Walton
25-IS-19-23000 -001-0000+



	英畝	平方呎
土地淨面積	1,302.640	56,742,998
土地總面積	1,602.640	69,810,998
地塊開發狀況	未開發	
形狀	不規則	
地形	普遍平坦	
公用設施	電力	

FAR最大值 不適用
土地與建築比率最小值 不適用
密度最大值 不適用

整體規劃 不適用
具體計劃 不適用
分區 普遍農用 / 屋苑住宅
賦權狀況 不適用

銷售概要		營銷時間	不適用
記錄買方	William and Deborah Carr	買方類型	私人投資者
實際買方	不適用	賣方類型	不適用
記錄賣方	Timbervest Partners II Florida LLC	主要驗證	Tanner
實際賣方	不適用		Peacock-850-259-8068

轉讓權益	完全產權 / 永久業權	類型	銷售
當前用途	不適用	日期	6/7/2018
擬定用途	不適用	銷售價格	6,300,000美元
掛牌經紀	不適用	融資	向賣方支付現金
賣方經紀	不適用	現金等值	6,300,000美元
文件*	3075/4873	資本調整	0美元
		調整後價格	6,300,000美元

交易概要與五年世邦魏理仕審閱歷史

交易日期	交易類型	買方	賣方	價格	價格 / 英畝及 / 平方呎
06/2018	銷售	William and Deborah Carr	Timbervest Partners II Florida LLC	6,300,000美元	4,836美元 / 0.11美元

銷售 土地 – Spec-Holding 3號

比較單位

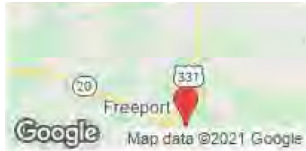
0.11美元 / 平方呎
4,836.33美元 / 英畝

不適用 / 單位
不適用 / 容許建築單位
不適用 / 建築區域

財務

無記錄資料

地圖及評論



該可比較土地包括沿Florida南北兩側沿20號公路佔地1,602.64英畝的大片土地。該地塊於2018年6月以6,300,000美元(或每英畝總計3,931美元)的價格售予最終用戶。於審閱濕地及地形圖，並與熟悉銷售的經紀人討論後，約300英畝被認為不可用。因此，該地塊合共擁有約1,302.64英畝淨面積，售價為每英畝4,836美元。買方對於該地塊並無即時計劃，但表示可能開發一部分作為草皮農場，其餘留待日後進行住宅開發。

銷售	土地－混合用途	4號
-----------	----------------	-----------

物業名稱	野生漿果礁
地址	Wild Berry Cay, Berry Islands Berry Islands, Bahamas



政府稅務機構	不適用
政府 / 稅務證明	不適用
地塊 / 政府法規	
	英畝 平方呎
土地淨面積	100.000 4,356,000
土地總面積	100.000 4,356,000

地塊開發狀況	未開發
形狀	不規則
地形	不適用
公用設施	不適用

FAR最大值	不適用
土地與建築比率最小值	不適用
密度最大值	不適用

整體規劃	不適用
具體計劃	不適用
分區	不適用
賦權狀況	不適用

銷售概要

記錄買方	不適用	營銷時間	不適用
實際買方	Simon Woodroffe	買方類型	不適用
記錄賣方	不適用	賣方類型	不適用
實際賣方	不適用	主要驗證	John Christie, HG Christie's International Real Estate

轉讓權益	完全產權 / 永久業權	類型	銷售
當前用途	不適用	日期	10/1/2018
擬定用途	度假村	銷售價格	2,500,000美元
掛牌經紀	不適用	融資	不適用
賣方經紀	不適用	現金等值	2,500,000美元
文件#	不適用	資本調整	0美元
		調整後價格	2,500,000美元

交易概要與五年世邦魏理仕審閱歷史

交易日期	交易類型	買方	賣方	價格	價格 / 英畝及 / 平方呎
10/2018	銷售	不適用	不適用	2,500,000美元	25,000美元 / 0.57美元

銷售

土地－混合用途

4號

比較單位

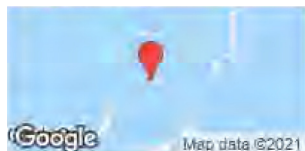
0.57美元 / 平方呎
25,000.00美元 / 英畝

不適用 / 單位
不適用 / 容許建築單位
不適用 / 建築區域

財務

無記錄資料

地圖及評論



該可比較土地為一個位於巴哈馬群島漿果群島的無人居住的島嶼，稱為野生漿果礁。該島嶼佔地100英畝，高度最高達40英呎。該物業寬約1/2英哩，長1英哩，多為黑色肥沃土壤。該物業原掛牌售價3,950,000美元，最終於2018年第四季度以2,500,000美元(或每英畝25,000美元)的價格售出。買方為企業家Simon Woodroffe，其為Yo! Sushi連鎖餐廳的創始人。其計劃將該島嶼開發為度假勝地，稱為Yo! Island。

銷售	土地－混合用途	5號
-----------	----------------	-----------

物業名稱	鳥礁		
地址	Bird Cay, Berry Islands Berry Islands, Bahamas		
政府稅務機構	不適用		
政府 / 稅務證明	不適用		
地塊 / 政府法規		英畝	平方呎
土地淨面積	250.000		10,890,000
土地總面積	250.000		10,890,000
地塊開發狀況	半完成		
形狀	不規則		
地形	適度傾斜		
公用設施	不適用		
FAR最大值		不適用	
土地與建築比率最小值		不適用	
密度最大值		不適用	
整體規劃	不適用		
具體計劃	不適用		
分區	不適用		
賦權狀況	不適用		
銷售概要			
記錄買方	不適用	營銷時間	不適用
記錄賣方	不適用	買方類型	不適用
實際買方	不適用	賣方類型	不適用
實際賣方	不適用	主要驗證	John Christie, HG Christie
轉讓權益	完全產權 / 永久業權	類型	銷售
當前用途	無人居住的島嶼	日期	10/1/2018
擬定用途	度假村	銷售價格	11,000,000巴哈馬元
掛牌經紀	不適用	融資	不適用
賣方經紀	不適用	現金等值	11,000,000巴哈馬元
文件#	不適用	資本調整	0美元
		調整後價格	11,000,000巴哈馬元

交易概要與五年世邦魏理仕審閱歷史

交易日期	交易類型	買方	賣方	價格	價格 / 英畝及 / 平方呎
10/2018	銷售	不適用	不適用	11,000,000美元	44,000巴哈馬元 / 1.01巴哈馬元

銷售

土地－混合用途

5號

比較單位

1.01巴哈馬元 / 平方呎

44,000.00巴哈馬元 / 英畝

不適用 / 單位

不適用 / 容許建築單位

不適用 / 建築區域

財務

無記錄資料

地圖及評論

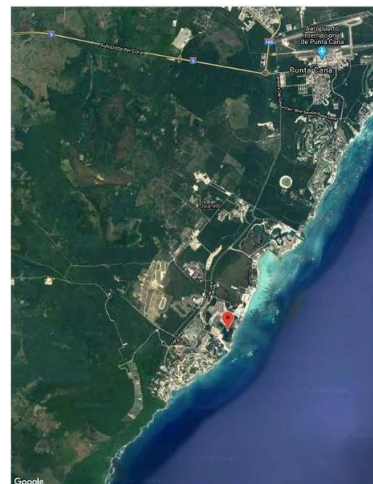
該可比較土地為一個位於巴哈馬群島槳果群島南部的無人居住的島嶼，稱為鳥礁。該島嶼位於擁有碼頭、私人度假村、餐廳及飛機跑道的恰波島西部。該物業佔地250英畝，擁有約4.75英哩的水域，無數小徑、熱帶棕櫚及木麻黃，以及多種柑橘果樹及椰子林。該物業已大部分進行清理，並對場地進行改善，需進行重大維修方適合居住。該物業於第四季度以11,000,000美元(或每英畝44,000美元)的價格售出。買方原計劃將其開發為度假島嶼。目前，買方將該地塊以26,000,000美元(或每英畝104,000美元)的價格掛牌出售。

銷售

土地－酒店 / 汽車旅館

1號

物業名稱	位於Cap Cana，佔地40.02英畝
地址	Boulevard Zona Hotelera Cap Cana, Punta Cana Domin
郡縣	Punta Cana
政府 / 稅務證明	不適用
土地淨面積	40.023英畝 / 1,743,388平方呎
土地總面積	不適用 / 不適用
地塊開發狀況	半完成
公用設施	地塊四通八達
FAR最大值	不適用
土地與建築比率最小值	不適用
形狀	不規則
地形	普遍平坦
洪水區域類別	不適用
洪水板塊編號 / 日期	不適用
分區	度假村 / 住宅
賦權狀況	完備EIR



交易詳情

類型	銷售	主要驗證	Ryan Hymel, Playa Hotels and Resorts
轉讓權益	完全產權	交易日期	07/07/2017
銷售條件	無	記錄日期	07/07/2017
記錄買方	Playa Hotels & Resorts N.V.	銷售價格	56,000,000美元
買方類型	發展商	融資	向賣方支付現金
記錄賣方	Abrisa Group	現金等值	56,000,000美元
營銷時間	不適用	資本調整	0美元
掛牌經紀	不適用	調整後價格	56,000,000美元
文件#	506433658954	調整後價格 / 英畝及 / 平方呎	1,399,206美元 / 32.12美元
		調整後價格 / FAR	不適用
		調整後價格 / 單位	不適用

評論

銷售地塊位於Cap Cana, Punta Cana, Dominican Republic佔地約40英畝面向大西洋沿海1,500英呎。該地塊由Playa Hotels and Resorts購買用於開發為750個單位自成一國的度假村。該地塊位於多米尼加共和國重點發展地區之一，距離蓬塔卡納國際機場約10至15分鐘車程。

銷售

土地－酒店 / 汽車旅館

2號

物業名稱	Block 11B Parcel 68
地址	West Bay Road Grand Cayman Georgetown C
郡縣	不適用
政府 / 稅務證明	不適用
土地淨面積	6.000英畝 / 261,360平方呎
土地總面積	6.000英畝 / 261,360平方呎
地塊開發狀況	未開發
公用設施	均可使用
FAR最大值	不適用
土地與建築比率最小值	不適用
形狀	長方形
地形	普遍平坦
洪水區域類別	不適用
洪水板塊編號 / 日期	不適用
分區	鄰里商業(允許建造酒店)
賦權狀況	無



交易詳情

類型	銷售	主要驗證	土地註冊處處長 / 具專業知識的第三方
轉讓權益	不適用	交易日期	04/19/2018
銷售條件	無	記錄日期	04/19/2018
記錄買方	The Watermark Limited	銷售價格	5,500,000美元
買方類型	發展商	融資	向賣方支付現金
記錄賣方	Cayman Beach Limited	現金等值	5,500,000美元
營銷時間	不適用	資本調整	0美元
掛牌經紀	不適用	調整後價格	5,500,000美元
文件#	不適用	調整後價格 / 英畝	916,667美元 /
		及 / 平方呎	21.04美元
		調整後價格 / FAR	不適用
買方主要分析	價格(主要比較單位)	調整後價格 / 單位	不適用
靜態分析方法	市場空置	銷售入住率	不適用
來源	不適用	承銷入住率	不適用
NOI / 平方呎	不適用	潛在毛收入	不適用
IRR	不適用	空置 / 收租損失	不適用
OER	不適用	實際毛收入	不適用
開支 / 平方呎	不適用	開支	不適用
資本化率	不適用	經營收入淨額	不適用

評論

銷售地塊位於West Bay Beach Road，佔地6.0英畝。已收購海濱地區地塊。

銷售

土地－酒店 / 汽車旅館

3號

物業名稱	Block 11D Parcel 105
地址	West Bay Beach Road Grand Cayman Georgetown C
郡縣	不適用
政府 / 稅務證明	不適用
土地淨面積	3.678英畝 / 160,190平方呎
土地總面積	不適用 / 不適用
地塊開發狀況	未開發
公用設施	不適用
FAR最大值	不適用
土地與建築比率最小值	不適用
形狀	長方形
地形	普遍平坦
洪水區域類別	不適用
洪水板塊編號 / 日期	不適用
分區	鄰里商業(允許建造酒店)
賦權狀況	無



交易詳情

類型	銷售	主要驗證	土地註冊處處長 / 具專業知識的第三方
轉讓權益	不適用	交易日期	04/27/2018
銷售條件	無	記錄日期	04/27/2018
記錄買方	五點投資	銷售價格	5,152,512美元
買方類型	發展商	融資	不適用
記錄賣方	Chelverton Investments Ltd	現金等值	5,152,512美元
營銷時間	不適用	資本調整	0美元
掛牌經紀	不適用	調整後價格	5,152,512美元
文件#	不適用	調整後價格 / 英畝及 / 平方呎	1,401,091美元 / 32.17美元
買方主要分析	價格(主要比較單位)	調整後價格 / FAR	不適用
靜態分析方法	市場空置	調整後價格 / 單位	不適用
來源	不適用	銷售入住率	不適用
NOI / 平方呎	不適用	承銷入住率	不適用
IRR	不適用	潛在毛收入	不適用
OER	不適用	空置 / 收租損失	不適用
開支 / 平方呎	不適用	實際毛收入	不適用
資本化率	不適用	開支	不適用
		經營收入淨額	不適用

評論

該佔地3.69英畝的地塊臨近West Bay Road，與大西洋隔街相望。此外，可以從連接Esterley Tibbetts Highway的一條小路到達。

銷售

土地－酒店 / 汽車旅館

4號

物業名稱	Block 11D Parcel 104
地址	Grand Cayman Georgetown C
郡縣	不適用
政府 / 稅務證明	不適用
土地淨面積	5,800英畝 / 252,648平方呎
土地總面積	5,800英畝 / 252,648平方呎
地塊開發狀況	未開發
公用設施	不適用
FAR最大值	不適用
土地與建築比率最小值	不適用
形狀	長方形
地形	普遍平坦
洪水區域類別	不適用
洪水板塊編號 / 日期	不適用
分區	鄰里商業－允許建造酒店 / 零售
賦權狀況	無



交易詳情

類型	銷售	主要驗證	公開記錄 / 具專業知識的第三方
轉讓權益	完全產權	交易日期	05/31/2019
銷售條件	無	記錄日期	不適用
記錄買方	Calma Holdings, Ltd.	銷售價格	14,500,000美元
買方類型	發展商	融資	向賣方支付現金
記錄賣方	Chelverton Investments, Ltd.	現金等值	14,500,000美元
營銷時間	不適用	資本調整	0美元
掛牌經紀	不適用	調整後價格	14,500,000美元
文件#	不適用	調整後價格 / 英畝 及 / 平方呎	2,500,000美元 / 57.39美元
		調整後價格 / FAR	不適用
		調整後價格 / 單位	不適用

評論

該5.8英畝地塊屬於位於Georgetown, Grand Cayman的West Bay Road的內陸地塊，鄰近7 Mile Beach。該地塊連同一塊狹窄的土地一併出售，使該地塊可連接海洋。

待售 / 掛牌

土地 – 住宅細分

5號

物業名稱	Harbour Island Land 2.6 Acres
地址	The Narrows Dunmore T
郡縣	不適用
政府 / 稅務證明	不適用
土地淨面積	2,600英畝 / 113,256平方呎
土地總面積	不適用 / 不適用
地塊開發狀況	未開發
公用設施	可供地盤使用
FAR最大值	不適用
土地與建築比率最小值	不適用
形狀	長方形
地形	適度傾斜
洪水區域類別	不適用
洪水板塊編號 / 日期	不適用
分區	不適用
賦權狀況	不適用



交易詳情

類型	待售 / 掛牌出售	主要驗證	Robert Arthur
轉讓權益	完全產權	交易日期	03/16/2021
銷售條件	無	記錄日期	不適用
記錄買方	不適用	銷售價格	8,100,000美元
買方類型	國際買家	融資	向賣方支付現金
記錄賣方	不適用	現金等值	8,100,000美元
營銷時間	不適用	資本調整	0美元
掛牌經紀	Robert Arthur-Coldwell Banker	調整後價格	8,100,000美元
文件#	不適用	調整後價格 / 英畝 及 / 平方呎	3,115,385美元 / 71.52美元
		調整後價格 / FAR	不適用
		調整後價格 / 單位	不適用

評論

主要海濱物業位於Harbour Island的Narrows區域的入口，前臨約200英呎的粉紅色沙灘。該2.6英畝地塊可直通海濱，海拔高度超過20英呎。該地塊深約590英呎，可開發為擁有多間小屋的大莊園。該物業鄰近Dunmore Town的度假村。該地塊掛牌為海濱每英呎約40,602美元，且為島嶼上可供使用的較大海濱地塊之一。

法律描述

摘自業主提供的大巴哈馬島DEVCO土地的事先評估
(評估師建議讀者訂購獨立測量報告)

THE GRAND BAHAMA DEVELOPMENT COMPANY LIMITED
持有土地

物業描述：

The Grand Bahama Development Company Limited (「Devco」) 擁有下列土地所有權：

大巴哈馬島的北岸所有的地塊或土地，其中的一部分包括濕地，面積約*三萬五千(35,000)英畝。

大巴哈馬島的南岸所有地塊或土地，面積約*七千九百(7,900)英畝。

由Devco開發的所有細分區域中的所有地塊或土地，包括位於大巴哈馬島的土地，面積約*一萬七千八百(17,800)英畝。

位於大巴哈馬島港口區以外的所有地塊或土地，面積約*三千九百(3,900)英畝。

位於大巴哈馬島上的由細分綠道和濕地組成的所有地塊或土地，面積約*九千八百六十九(9,869)英畝。

*地塊沒有經過測量，英畝面積只是估計數。

資料來自業主提供的過往評估報告，並非世邦魏理仕編製

成片土地「A」

位於巴哈馬國群島之一的大巴哈馬島的BAHAMA REEF YACHT & COUNTRY CLUB SECT.2 SUBDIVISION的所有地塊或土地，即成片土地「A」，面積為4.46英畝。該地塊或土地的位置、邊界、形狀、標記及尺寸如所附圖表或平面圖所示，並以粉紅色標示。

成片土地「B1」、「B1A」、「BIB」及「B1C」

位於巴哈馬國群島之一的大巴哈馬島的BAHAMA REEF YACHT & COUNTRY CLUB SECT.2 SUBDIVISION的所有地塊或土地，即成片土地「B」的一部分，面積為12.493英畝。該地塊或土地的位置、邊界、形狀、標記及尺寸如所附圖表或平面圖所示，並以粉紅色標示。

道路預留區

位於巴哈馬國群島之一的大巴哈馬島的BAHAMA REEF YACHT & COUNTRY CLUB SECT.2 SUBDIVISION的地塊或土地為道路預留區，面積為1.05英畝，即Royal Palm Way的西端。該地塊或土地的位置、邊界、形狀、標記及尺寸如所附圖表或平面圖所示。

(評估師建議讀者訂購獨立測量報告)

附錄C

客戶合同資料

估值及顧問服務
服務建議書及合約

世邦魏理仕

CBRE, Inc.
777 Brickell Avenue, Suite 1100 Miami, Florida 33131
www.cbre.us/valuation

2021年4月19日

James E. Agner, MAI, AI-GRS, MRICS
執行副總裁，業務發展 / 佛羅里達—加勒比

香港皇后大道中2號
長江集團中心7樓轉交
長江實業集團有限公司

董事

周偉淦

電話：242.443.4241

電郵：kimknowles2@hpgl.com及 bettykwieung@hpgl.com

關於：大巴哈馬島

Hutchison Development (Silverpoint-17 英畝及 Devco-74,469英畝)
土地之委託協議

尊敬的周偉淦先生：

我方很高興提交本建議書以及本次委託的條款及條件。修訂後的協議取代了2021年3月5日發出的先前協議。

建議書規格

- 目標： 估算參考房地產的市場價值
- Silverpoint土地(100%由客戶擁有)
 - Devco土地(50%由客戶擁有)
- 物業： 按現狀
- 評估權利： 完全產權
- 擬定用途： 本報告僅用於(i)納入長江實業集團有限公司刊發的通函及要約文件，其將於香港聯合交易所有限公司網站及長江實業集團有限公司網站上公佈；及(ii)根據收購守則作為展示文件，並不作其他用途。
- 目標使用者： 目標使用者為長江實業集團有限公司(「客戶」)及其附屬公司，而長江實業集團有限公司保證其具有權力約束該等附屬公司，且有關附屬公司亦受本協議的條款及條件約束，以及世邦魏理仕認可為「目標使用者」的其他各方及實體(如有)(如本文進一步定義)。

- 依賴： 依靠本協議產生的任何報告，僅適用於世邦魏理仕以書面形式明確確認為報告目標使用者的各方及實體，前提是世邦魏理仕規定的此類確認的任何條件已獲達成。獲取報告或其任何部分的副本的目標使用者以外的各方或實體(包括未被指定為目標使用者的客戶)，無論是直接傳播或通過任何其他方式獲得，均不得依賴報告或報告中包含的任何意見或結論，世邦魏理仕對未經許而使用本報告、其結論或內容的行為概不負責。
- 視察範圍： 視察的範圍包括：
- 世邦魏理仕將對物業進行的全面的外部視察，並安排由世邦魏理仕進行評估。
- 倘由於未預見到的問題(如缺乏現場人員的合作、物理障礙或估值師/物業聯繫人基於健康和安全性問題)而無法進行預期的物業視察，則會立即通知客戶。客戶可根據世邦魏理仕與客戶商定的其他視察方案繼續此項任務，或向世邦魏理仕書面通知取消此項視察。倘世邦魏理仕確定由於視察的限制無法獲得可信的評估結果，其將立即以書面向客戶取消該項任務。
- 估值方法： 僅採用銷售比較法方可完成
- 報告類型： 標準估值報告
- 評估標準： USPAP、RICS及國際評估標準(IVS)
- 按牌照規定，世邦魏理仕亦將分包此項工作與一間巴哈馬房地產公司
- 評估費用： 28,000美元。客戶在一個營業日內將世邦魏理仕的完整評估報告轉換為香港簡要報告以作通函之用，而世邦魏理仕將在兩天內審閱、簽署並發回(倘內容無誤及雙方完全同意)。如任何一方於完成前取消，費用將按世邦魏理仕每小時的收費計算；加上實際的支出。

- 支出： 費用包括所有相關支出
- 預付金： 需要支付15,000美元的預付金
- 支付條款： 餘款應在提交最終報告時或在收到報告初稿後三十(30)天內支付，以較早者為準。全部評估費在報告初稿交付時付清。
- 我方將於委託協議完成時向貴方開具全部委託工作的發票。
- 交付指示： 世邦魏理仕鼓勵客戶愛護環境，接受以電子方式提交的報告。
- Adobe PDF文件將通過電子郵件發送到kimknowles2@hpgl.com及bettykwleung@hpgl.com。客戶並無要求釘裝的最終版本。
- 交付時間：
- 初步價值： 無要求
- 報告草稿： 2021年3月18日或之前
- 報告終稿： 應客戶要求
- 開始日期： 評估流程將於收到經簽署協議、預付費及物業規格數據後開始。
- 接受日期： 倘建議書並未於本函件日期起兩個營業日內接納，該等規格可進行修訂。

市場波動通知：

2020年3月11日，世界衛生組織宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)疫情為全球大流行病，導致重點市場和全球市場環境的不確定性加劇，我方將根據估值當日提供的資料進行估值。貴方承認報告可能會在適當的情況下包括強調高度不確定性的條款(如適用)，我方建議貴方對我們的估值進行頻繁審查。

為應對新型冠狀病毒大流行，各國政府和企業都在經受旅行限制、隔離和額外的安全措施。倘我們提供本合同項下服務的能力因疫情而進一步受到限制，我們將在合理的時間內通知貴方，並與貴方討論如何繼續進行。雖然我們將努力滿足所要求的交付時限，但貴方應知悉，政府或公司因病毒而施加的任何限制可能會妨礙我們按期交付時限及 / 或交付成果的能力，並可能隨之出現延誤。在此基礎上的任何延遲或無法交付將不構成未能滿足本協議的條款。

當各方簽署並交付本函件時，本函件連同本函件所附的條款和條件以及特定物業數據請求將作為世邦魏理仕與客戶之間的評估服務協議。每位於下方簽署的人士均表示已獲授權簽訂本協議並對各自的當事方具有約束力。

我們藉此機會因本次委託而能為閣下提供服務表示感謝。如有其他問題，請與我們聯絡。

CBRE, Inc.
估值及顧問服務

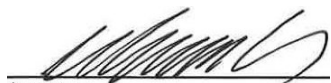


James E. Anger, MAI, AI-GRS, MRICS
 執行副總裁，業務發展 / 佛羅里達—加勒比
 作為CBRE, Inc.代理
 電話：305.381.6480
 james. agner@abre.com

物業清單			
物業名稱	物業位置	報告類型	評估費用
Silverpoint Land -17英畝	大巴哈馬島	01—標準評估	8,000美元
Devco Land- 74,469英畝	大巴哈馬島	01—標準評估	14,000美元
香港轉換報告	大巴哈馬島		6,000美元
委託總額：			28,000美元

同意並接納

代表長江實業集團有限公司(「客戶」)：



簽名

2021年4月20日

日期

周偉淦

姓名

董事

職務

242.443.4241

電話號碼

kimknowles2@hpgl.com及

bettykwleung@hpgl.com

電郵地址

其他可選服務

估值及顧問服務：世邦魏理仕估值及顧問服務小組能夠以物業狀況及環境地塊評估報告的形式提供多種為制定解決方案進行的盡職調查服務，以及其他必要盡職調查服務(地震風險分析、分區合規服務、建設風險管理及年度視察等)。

倘閣下有意讓世邦魏理仕聯絡閣下討論部分或全部顧問服務計劃，請在下簡簽，或透過WhitePlainsProposals@cbre.com聯絡我們。我們將向合適經理傳達閣下的要求。有關更多資料，請瀏覽www.cbre.com/assessment。

———— 在此處簡簽

條款及條件

1. 本協議中的條款及條件為CBRE, Inc. (「評估師」) 與簽署本協議的客戶 (以下簡稱「客戶」) 之間的評估服務協議 (以下簡稱「協議」) 的一部分, 將為其提供評估服務, 並應視為本協議的一部分, 如同本協議中的全部規定一樣。本協議受簽署本協議的評估辦事處所在州法律管轄。評估師應當直接或透過其附屬機構、分包商 (如適用) 提供評估服務, 以遵守相關的估值顧問牌照規則。
2. 客戶應負責支付協議中規定的所有費用。支付評估費及編寫評估報告 (以下簡稱「評估報告」或「報告」) 不取決於任何預定價值或評估報告的分析、意見、結論或使用所得出的行動或事件。最終付款應按本協議「提案說明」部分的規定支付。如果要求提交報告草稿, 則視為在報告草稿交付時就支付費用。客戶可以在支付完整報告之前的任何時間以書面形式取消此項委託。在這種情況下, 客戶僅需按已完成工作產生的費用 (包括往返工作地點的差旅費) 按比例分攤費用, 最低費用為500美元。可提供評估報告的額外副本, 每份原始彩色副本250美元, 每本複印件100美元 (黑白), 另加每份報告30美元的運輸費。
3. 倘評估師被傳喚或命令或提供證詞, 出示文件或資料, 或客戶或第三方要求以其他方式參加會議、電話會議、訴訟或其他法律程序 (包括為此類程序做準備), 按評估報告評估師的專業知識或適當身份相關, 客戶須向評估師支付額外的費用和支出, 包括但不限於評估師的律師費, 以及評估師所花費的額外時間, (按評估師當時普遍使用的小時費率計算) 和相關費用。此類費用包括但不限於, 用於準備和提供法庭證詞、證言、旅途時間、里程及相關差旅費用、等待時間、文件審查及製作以及準備時間 (不包括準備評估報告), 參加會議以及評估師在時間和專業知識上的其他相關投入。可應要求提供參與此類工作的每小時費用和其他費用。倘客戶要求提供超出本協議規定範圍及目的的其他評估服務, 則無論在請求時是否已將完整的報告交付給客戶, 客戶都同意為此類服務支付合理額外費用並付還相關費用。
4. 如客戶、其僱員或代理發生欺詐或故意不當行為, 評估師有權在任何時候經給予理由而終止本協議, 並在向客戶發出書面通知後立即生效, 或在不給予理由的情況下提前5天發出書面通知終止本協議。
5. 如客戶未能在到期時支付款項, 則從到期日起至支付之日止, 應付的款項應支付利息為簽立本協議的評估師的辦事處所在州允許的最高利息。如一方對另一方提起法律訴訟, 強制執行本協議項下的權利, 勝訴方有權收回其合理的律師費和其他費用。各方放棄在本協議項下產生的任何爭議中由陪審團裁決的權利。
6. 評估師假定無主要或重大的項目或問題會影響有關物業, 因而不需要專業建築承包商、工程師或環境顧問的專業知識, 以便估價師準備有效報告。客戶承認該等額外專業知識不包括在評估費用中, 並同意如需額外專業知識, 應由客戶自行決定和指示他人提供, 並由客戶自行承擔額外費用。
7. 如長江實業集團有限公司與評估師之間發生與本協議有關的任何爭議, 或評估師或客戶對履行本協議未達到合同約定的要求, 評估師和客戶同意該爭議根據美國仲裁協會的商業仲裁規則通過具有約束力的仲裁方式解決, 仲裁裁決一經作出, 可以向有管轄權的法院提出執行。於簽署本協議的評估師辦事處所在地的民事司法程式中授權的範圍內, 可在仲裁程序中錄取證詞和其

他證據。仲裁員僅限於裁定補償性損害賠償，無權裁定懲罰性或類似損害賠償。仲裁程序的勝訴方有權向敗訴方追償其費用，包括仲裁程序的費用和合理的律師費。客戶認可，評估師作為獨立承包商在本協議項下履行本協議所述服務，本協議中的任何內容均不得被視為在客戶和評估師之間建立任何其他關係，在本委託書所述的評估報告送達客戶後，本項委託應被視為已結束及其項下的服務已完成。

8. 本報告中作為評估師分析、意見和結論依據的事實陳述，應真實、準確地反映評估師的實際知識及信念。評估師不對客戶或其他人提供給估價人員的資料或物業狀況的準確性或完整性作出任何明示或暗示的陳述或保證。在法律允許的最大範圍內，評估師對口頭或任何評估報告中提出的意見及結論不作任何保證或擔保，包括但不限於對適用於任何特定目的的任何保證，即使評估師已知。此外，評估報告的結論以及任何允許的依賴及使用應受到報告中所包含的假設、限制及限定聲明的約束。
9. 評估師對法律事項不承擔任何責任，包括分區、測量或所有權問題、土壤或底土條件、工程或其他類似技術事項。本報告不構成對所分析物業的測量報告。
10. 客戶須向評估師提供其要求，且在其擁有或控制下的材料。客戶須向評估人提供對要分析的物業的充分進入權，並在此授予准入許可，除非事先有相反的討論。
11. 評估過程中收集的數據(客戶提供的數據除外)和根據本協議準備的報告均為評估師的資產，並將繼續是評估師的資產。對於客戶提供的數據，評估師不得違反評估師與客戶之間的關係的保密性質而不恰當地披露了客戶提供給評估師的專有資料。儘管有上述規定，評估師獲客戶授權披露法規、政府法規、法律程序或司法令可能要求的全部或任何部分報告和相關數據，包括向評估機構的適當代表提供的資料(如需要進行此類披露，以使評估師能夠遵守現在或以後生效的該機構的《章程》及《規章》)。
12. 除非特別註明，在編製評估報告時，評估師不會考慮可能存在的石棉、PCB變壓器或其他有毒、有害或受污染物質和 / 或地下儲罐(統稱「有害物質」)對其產生影響，也不會考慮對其進行密封或拆除的成本。此外，客戶聲明不存在需要專業成本估計員或承包商專業知識的重大物業延期維護。如果需要此類維修，則估價應由其他人士、客戶自行決定和指示編製，不作為評估費的一部分。
13. 如客戶打算將評估報告用於稅務事項，客戶默認評估師對該稅務事項的結果不提供任何保證、陳述或預測。客戶理解並承認任何相關稅務機關(無論是美國國稅局或任何其他聯邦、州或地方稅務機關)可能不同意或拒絕評估報告，或以其他方式不同意客戶的稅務狀況，並進一步理解及承認稅務機關可能會尋求向客戶收取超出評估報告建議範圍的額外稅款、利息、罰款或費用。客戶同意評估師對客戶或任何其他方的任何此類稅費、利息、罰款或費用不承擔任何責任或義務，且客戶不會就向客戶徵收的任何此類稅費、利息、罰款或費用或任何律師費向評估師尋求損害賠償或其他賠償等等與客戶有關的成本或其他費用。
14. 如客戶(包括客戶或客戶的任何代理人)未能根據本協議向任何第三方提供出具評估報告的完整副本或與本協議有關的估值相關的完整資訊或文件，而引起或對客戶造成的任何損失，損害或費用，估值師概不負責。
15. 責任限制。除下文第16條或第17條(如適用)引起的情況外，任何一方或其任何關聯公司、高級職員、董事、僱員、代理人或承包商在任何情況下均不對另一方承擔責任，無論是基於合同、

保證、賠償、疏忽、嚴格責任或其他侵權行為或其他原因，與本協議有關的任何一方的間接、懲罰性、附帶或間接損害賠償金以及總損害賠償金(不包括支付本協議規定費用的義務)不得超過本協議項下應付給評估師的總費用的兩倍或一萬美元(10,000美元)中的較大者。如果仲裁員或有管轄權的法院最終裁定該責任是一方欺詐或故意不當行為的結果，則該責任限制不適用。

16. 客戶不得向任何第三方傳播、分發、提供或以其他方式提供本協議項下編製的任何評估報告(包括但不限於全部或部分納入或引用評估報告)在任何要約或其他擬供其他方審查的材料中，以下幾種情況除外：(i)評估師已收到該第三方就該評估報告或客戶提供的可接受的豁免對評估師因向第三方分發評估報告而產生的任何索賠提供可接受的賠償保護，且第三方在評估師簽署的書面檔中明確確認為評估報告的預期使用者，(ii)任何第三方服務提供商(包括評級機構、審計師財務策劃師及法律顧問)在為預期用戶提供服務的過程中使用評估報告應當根據法規、政府法規、法律程序或司法法令的要求，或(iii)如果評估師以書面形式同意委託人將評估報告納入或引用任何供其他方審查的要約或其他材料，委託人不得分發、存檔或以其他方式，向任何此類當事人提供此類材料，除非客戶已向評估師提供此類材料的完整副本，且評估人已書面批准所有此類材料。經鑒定人批准後，客戶不得修改有關材料。對於被指定為目標使用者的一方，在未滿足本款規定的條件的情況下，該方收到評估報告後，均不得將使用和依賴該報告的權利賦予該方，評估師對未經授權使用及依賴任何評估報告不承擔任何責任。如果客戶違反本款規定，客戶應承擔賠償責任，並對評估師及其附屬公司及其高級職員、董事、僱員、承包商、代理人和其他代表(評估師和上述各方均為一名「受償方」，並合稱「受償方」)進一步免受損害以及因該等違約行為或與該等違約行為有關而向一方 / 受償方索賠、承受或招致的損失、責任、損害賠償金和費用(統稱為「損害賠償」)進行賠償，而不論任何受償方在編製評估報告時是否有疏忽。
17. 此外，客戶應賠償、捍衛並使各受償方免受與以下事項有關的任何損害：(i)本協議項下擬進行的任何交易，或與本協議項下任何受償方的評估、聘用或履行服務有關的任何交易，(ii)任何用戶要求的任何損害賠償或評估報告的接收者，不論是否是預期使用者，(iii)任何實際的或聲稱的不真實的重大事實陳述，或實際指稱未能陳述必要的重大事實，以就向任何受償方提供或向交易的預期方提供的所有資訊作出不具誤導性的陳述，(iv)目標使用者實際或聲稱違反適用法律(包括但不限於證券法)或目標使用者的疏忽或故意作為或不作為(包括未能履行法律規定的任何義務)；並將向各受償方賠償因調查、準備、追訴或辯護任何受威脅或未決的索賠、訴訟、程式或調查(統稱為「法律程序」)而產生的所有合理費用和開支(包括律師費用和開支)(統稱為「開支」)，無論該受償方是否為該訴訟的正式當事方。客戶同意不簽署任何棄權書，未經評估師事先書面同意(該同意不得無理拒絕或延遲)，解除或解決任何法律程序(無論受償方是否為該法律程序的正式一方)，除非棄權，免除或和解包括無條件免除各受償方因此類訴訟而產生的所有責任。
18. 法律訴訟的期限。除非適用法律規定的期限較短(與上文第16條和第17條有關的情況除外)，評估師及客戶同意，一方對另一方或其附屬公司、高級職員、董事、僱員、承包商、代理人或其他代表提起的任何法律訴訟或案件，無論是基於合同、保證、賠償、疏忽、嚴格責任或其他侵權行為或其他原因，有關(a)本協議或評估報告，(b)本協議項下的任何服務或評估，(c)與此類服務或評估有關的任何行為，必須於與該法律訴訟或案件中的索償或訟因有關的評估報告送交客戶之日起計兩(2)年內作出起訴。應當提交。本條規定的期限不得因一方當事人無行為能力或在發現或應計基礎索賠、訴因或損害賠償方面的任何延誤而延長。

服務建議書及合約

特定物業數據要求

為了按照概述的條款完成此任務，CBRE, Inc. 估值及顧問服務部將要求提供以下特定物業資料：

1. 倘任何其他世邦魏理仕服務部門(包括CAPSTONE)涉及此項資產的經紀、融資、投資或資產管理，請立即通知我們。

右擊選擇數據請求列表

如未能提供所要求的任何數據及資料，CBRE, Inc. 保留根據收到所需資料的時間或作出其他安排而延長交付報告日期的權利。請將需要的資料發送到以下地址：

James E. Agner, MAI, AI-GRS, MRICS
執行副總裁，業務發展 / 佛羅里達－加勒比
james.agner@cbre.com
CBRE, Inc.
估值及顧問服務
777 Brickell Avenue, Suite 1100
Miami, Florida 33131

附錄D

資格



Scott L. Webb, MAI

董事－佛羅里達－
加勒比地區世邦魏
理仕酒店顧問

電話：+1 561-393-1609
Scott.webb@cbre.com
www.cbre.com/Scott.Webb
5100 Town Center Circle
Tower II, Suite 600
Boca Raton, FL 33486

服務的客戶

- National Bank of Abu Dhabi
- SunTrust Bank
- PNC Bank
- Mercantil
- Credit Suisse
- Goldman Sacs
- Regions Bank
- Bank United
- BB&T Bank
- CitiBank
- Deutsche Bank
- Ocean Bank
- Centennial Bank
- Bank of the Ozark
- First Bank Florida
- Sun Trust Bank

經驗

Scott Webb於2001年加入世邦魏理仕波卡拉頓辦事處估值及顧問服務部。Webb先生於美國、佛羅里達及加勒比地產估值及諮詢方面擁有逾30年經驗。Webb先生擁有佛羅里達州立大學的經濟學學士學位。彼為評估機構指定成員(Appraisal Institute – Designated Member (MAI))，並獲得National Association of Realtors的專業認證評估師(General Accredited Appraiser)(GAA)稱號，獲許可為佛羅里達州註冊專業地產評估師(Certified General Real Estate Appraiser)。

作為董事，Webb先生在邁阿密－達德郡、布勞沃德、棕櫚灘、門羅、科利爾及馬丁縣開展各類房地產估值及顧問活動。此外，自20世紀90年代初以來，Webb先生於加勒比進行多項評估及市場研究。Webb先生於完成酒店相關物業的評估及市場研究方面具有專業經驗。彼為Valuation & Advisory Services' Hospitality & Gaming Group的成員。於加入世邦魏理仕之前，Webb曾任職於佛羅里達州邁阿密市PKF Consulting。

專業資格 / 認證

- 評估機構－指定成員(Appraisal Institute - Designated Member)(MAI)
- National Association of Realtors,專業認證評估師(General Accredited Appraiser) (GAA), No. 4627
- 佛羅里達州註冊專業地產評估師(Certified General Real Estate Appraiser) , RZ2002

教育

- 佛羅里達塔拉哈西佛羅里達州立大學
－經濟學學士－1986年

 Ron DeSantis, Governor Halsey Beshears, Secretary



STATE OF FLORIDA
DEPARTMENT OF BUSINESS AND PROFESSIONAL REGULATION

FLORIDA REAL ESTATE APPRAISAL BD

THE CERTIFIED GENERAL APPRAISER HEREIN IS CERTIFIED UNDER THE
PROVISIONS OF CHAPTER 475, FLORIDA STATUTES


WEBB, SCOTT L
5100 TOWN CENTER CIRCLE TOWNER II
SUITE 600
BOCA RATON FL 33486

LICENSE NUMBER: RZ2002

EXPIRATION DATE: NOVEMBER 30, 2022

Always verify licenses online at MyFloridaLicense.com



Do not alter this document in any form.

This is your license. It is unlawful for anyone other than the licensee to use this document.



**James E Agner, MAI,
AI-GRS, MRICS**

執行副總裁－
佛羅里達－加勒比
東南區業務發展

電話：+1 305-381-6480
james.agner@cbre.com
www.cbre.com/James.Agner
111 Bncell Ave, Suite 1100
Miami, FL 33131

服務的客戶

- LNR Partners
- Wells Fargo
- Truist
- PNC Bank
- Amerant Bank
- Popular Bank
- 5/3 Bank
- First Horizon Bank
- Santander Bank
- Regions Bank
- TD Bank
- Bank United
- US Century
- CitiBank
- Deutsche Bank
- Ocean Bank
- Centennial Bank
- Bank OZK
- First Bank Florida

經驗

James Agner為佛羅里達－加勒比東南區估值及顧問服務業務發展的執行副總裁。自世邦魏理仕邁阿密辦事處於1995年成立以來，Agner先生於佛羅里達州地產估值及顧問方面擁有逾35年經驗，主要於佛羅里達南部及加勒比。Agner先生為評估機構指定成員(Appraisal Institute - Designated Member (MAI))及專業審核專員(General Review Specialist) (AI-GRS)，Society of Golf Appraisers (SGA)及Royal Institution of Chartered Surveyors成員，獲許可為佛羅里達州註冊專業地產評估師(Certified General Real Estate Appraiser)。彼亦曾於佛羅里達州巡迴法院及美國破產法院提供專家證人證詞。

作為業務發展執行副總裁，Agner先生負責業務發展機遇及於邁阿密及棕櫚灘縣領導估值及諮詢團隊，其於佛羅里達南部、Treasure Coast及佛羅里達群島提供獨特優質估值服務及客戶服務。彼亦統籌佛羅里達及加勒比的業務活動，包括監督新業務發展、客戶關係及估值質量控制生產。Agner先生亦擔任世邦魏理仕高爾夫估值小組的國家聯席總監。

專業資格 / 認證

- 評估機構－指定成員(Appraisal Institute - Designated Member (MAI))，第7791號證書
- 評估機構－專業審核專員(General Review Specialist) (AI-GRS)，第69150號證書
- Society of Golf Appraisers (SGA)，第25號證書
- Royal Institution of Chartered Surveyors - Member (MRICS)，第7505662號證書
- 佛羅里達州註冊專業地產評估師，#RZ382
- 佛羅里達州持牌地產經紀，BK402088

教育

- 佛羅里達塔拉哈西佛羅里達州立大學
－工商管理及營銷學士－1981年

 Ron DeSantis, Governor Halsey Beshears, Secretary



STATE OF FLORIDA
DEPARTMENT OF BUSINESS AND PROFESSIONAL REGULATION

FLORIDA REAL ESTATE APPRAISAL BD

THE CERTIFIED GENERAL APPRAISER HEREIN IS CERTIFIED UNDER THE
PROVISIONS OF CHAPTER 475, FLORIDA STATUTES


AGNER, JAMES E
777 BRICKELL AVE SUITE 1100
MIAMI FL 33131

LICENSE NUMBER: RZ382

EXPIRATION DATE: NOVEMBER 30, 2022

Always verify licenses online at MyFloridaLicense.com



Do not alter this document in any form.

This is your license. It is unlawful for anyone other than the licensee to use this document.

估值報告
重估2,671間酒館

估值日期：二零二一年二月二十八日

本行參考編號：JOB0258486

委託人：長江實業集團

嚴格保密

二零二一年四月二十七日

長江實業集團有限公司
董事
香港
皇后大道中2號
長江集團中心
7樓

敬啟者：

重估Greene King英國酒館產業價值

指示範圍

我們已按閣下的指示，重估長江實業集團有限公司（「長實」）全資附屬公司Greene King所擁有2,671間永久業權及批租業權酒館（統稱「物業組合」，各為「物業」）的價值（「重估」）。本報告（「報告」）乃就(i)長實刊發的公告而編製，並將於香港聯合交易所有限公司及長實的網站上公佈；及(ii)作為根據證券及期貨事務監察委員會發佈的《公司收購、合併及股份回購守則》（「守則」）展示的文件。除為此等本報告編製用途外，未經Colliers International Property Advisers UK LLP（「Colliers」）同意，本報告整體及各部份均不得複製、轉載、向任何人派發、披露或揭露。

我們確認，本報告符合香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》（「規則」）第五章所載規定及守則規則11所載規定。

我們確認，我們已視察992項物業、就其餘1,679項物業進行案頭覆核及評估並作出相關查詢並取得其他我們認為是必要的資料，以便向閣下提供我們對該等物業的估值意見。

估值基準

估值基準為每項物業中永久業權或批租業權的市值，而物業假定為設備齊全且可全面運作，並計及營業潛力、授權佔用物業的租賃 / 租約（如有）。

本報告所載價值，乃我們客觀認為各項物業於估值日期的市值總額（定義見下文）。估值假設物業已妥為作市場推廣，而合約於本日交換。

皇家特許測量師學會《估值－專業準則(二零二零年一月版)》(「紅皮書」)將市值界定如下：

「資產或負債經妥為市場推廣後，於自願買家與自願賣家均知情、審慎及非受脅迫的交易中，雙方於估值日期公平買賣該資產或負債的估計金額」

變現成本及出售所引起稅項均不包括在內。

估值日期為二零二一年二月二十八日

Colliers按其標準假設及定義(載於**附錄一**)、載於本報告中的特定特殊假設、條款及條件編製本報告。

估值師地位及利益衝突

物業經Colliers所僱具適當經驗及資格的測量師視察並估值，而是次估值由James Shorthouse BSc FRICS及Chris Shearer BSc MRICS監督，兩人均為Colliers董事，已按皇家特許測量師學會估值登記制登記為估值師，並符合紅皮書PS第3號的能力規定。

按紅皮書規定，我們可披露Colliers自二零一二年以來曾辦理若干物業的年度重估。我們亦就多項單項物業向Greene King提供顧問及交易服務。

Colliers向長江實業、Greene King及聯繫公司所收取的收入，佔二零二零年於英國的收入不足1%，而Colliers於是次估值中擔任「外部估值師」(定義見皇家特許測量師學會紅皮書)，合資格辦理此估值。

估值所用一般假設及定義載於本報告**附錄二**。

目 錄

1.	執行摘要	5
	1.1. 背景	5
	1.2. 說明	5
	1.3. 租期	5
	1.4. 財務表現	6
	1.5. 特別備註	6
	1.6. 估值	8
2.	本報告	9
	2.1. 工作範疇	9
	2.2. 資料來源	9
	2.3. 營業設備、固定裝置、裝置	9
	2.4. 環境事宜	9
	2.5. 法定事宜	10
	2.6. 服務設施	11
	2.7. 一般及特殊假設	11
3.	估值分析	12
	3.1. 方法	12
	3.2. 剔除項目及特殊假設	13
	3.3. 估值	14
	3.4. 責任及刊載	15
4.	所管理物業	17
	4.1. 所管理物業地域	17
	4.2. 地區分佈	18
	4.3. 租期	18
	4.4. 狀況及投資	19
	4.5. 財務表現	19
5.	出租物業	20
	5.1. 出租物業地域	20
	5.2. 地區分佈	21
	5.3. 租期	21
	5.4. 狀況及投資	22
	5.5. 佔用協議類型	22
	5.6. 財務表現	22
6.	市場評論	23
	附錄一—業務標準條款	31
	附錄二—假設及定義	32

1. 執行摘要

1.1. 背景

物業組合內有2,671間永久業權及批租業權酒館，由Greene King經不同附屬實體擁有，當中1,674項物業為所管理酒館（「所管理物業」），997項（「出租物業」）以各類長短期租約租予個別經營者。

1.2. 說明

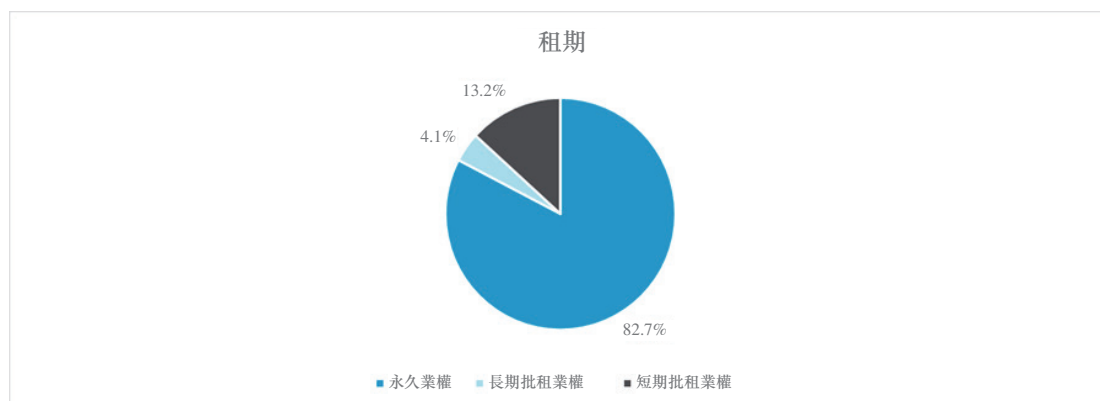
物業遍佈英國，包括市中心、近郊、社區、鄉、村酒館。所管理物業大多以Greene King所擁有品牌之一經營，尤其是Farmhouse、Hungry Horse、Chef & Brewer，或屬不設品牌的Metropolitan類市鎮酒館。出租物業均不設品牌，以不同形式營業。

出租物業的租約大多設縛定條款，縛定物業所售部份或全部酒精飲品的供應。Greene King自出租物業的收入包括物業租金、縛定供應飲品批發利潤及攤分博彩機彩金。少數出租物業的租約不設縛定條款，包括部份現時作另類用途的物業。

1.3. 租期

物業組合以永久業權為主，Greene King擁有135項物業的永久業權，並有一份與Spirit (Greene King附屬公司) 簽訂的公司間租約。就本報告而言，此等物業視為永久業權（並按此估值）；

短期批租業權界定為餘下租期短於50年的業權。據主租約而應付的租金現合共為每年4,560萬英鎊，分類如下：



	長期 批租業權	短期 批租業權	總計	應付租金	永久業權
所管理	1,278	96	300	1,674	41,673,076英鎊
出租	930	14	53	997	3,963,812英鎊
總計	2,209	110	355	2,674	45,636,888英鎊

永久業權物業租金包括土地內的小型批租部份、配套用地的牌照費及與地役權或通行權相關的費用。

1.4. 財務表現

物業組合收入來源主要有四個：所管理物業的零售銷售、出租物業的租金、批發利潤及攤分博彩機彩金：

	百萬英鎊	二零一八 財政年度	二零一九 財政年度	二零二零年 過去九個月 移動平均總額
所管理	銷售	1,712.8	1,773.2	1,763.5
	EBITDAR	478.0	489.7	479.4
出租	租金	46.5	48.4	48.9
	EBITDAR	102.7	104.7	103.3
	EBITDAR總計	580.7	594.4	582.7

*EBITDAR為除息、稅、折舊、攤銷及租金前盈利，未計支付主租約租金

1.5. 特別備註

估值不確定因素

二零一九年新型冠狀病毒(「新冠病毒」)疫症爆發，世界衛生組織於二零二零年三月十一日將之定為「全球疫症大流行」，影響全球金融市場，多國實施旅遊限制。

多個行業的市場活動受影響。於估值日期，我們認為於制訂估值意見時，無須如平常般重視比較所用的過往市場數據。誠然，現時應對新冠病毒的措施，令我們須依據多種前所未見的狀況而下判斷。

因此，我們按紅皮書VPS第3號及VPGA第10號規定，以「重大估值不確定因素」基準估值，因而閣下使用我們的估值時，應理解當中有較多不確定因素，取態須較審慎。鑑於新冠病毒此後對地產市場的影響難以預料，我們建議閣下經常檢討物業估值。

新冠病毒對物業組合的影響

政府於二零二零年三月二十日強制關閉酒館、酒吧及餐廳，並限制大眾出行、社交聚會，直接影響酒館及款待業。款待業及其他店舖獲准於七月四

日重開，受政府「外出用膳振興經濟」(Eat Out to Help Out)計劃等因素扶持，銷售額開始回升。社交距離由2米減至1米多，提高酒館可容納顧客人數，而停車場及其他戶外區域亦經改裝，盡量增加戶外座位，有助增加業務額。

不少經營者錄得上一年八成或以上的銷售水平，不過，市中心酒館或客源為辦公室職員及外國旅客的酒館業績遠遠不及，部份更認為不值得重開。

於二零二零年最後三個月，感染宗數顯著增多，英國政府連同構成國議會實施新限制，視乎病毒區域傳播情況而分級施行。

於二零二零年底，政府認為必須實施全面封鎖，於眾多減少病毒傳播的措施之中，一項是規定所有款待業店舖關閉。此外，多種疫苗亦宣佈即將推出，英國政府展開接種計劃，以減少死亡及感染人數。

疫苗計劃雷厲風行，截至二月底，已接種首劑疫苗的人數超逾2千萬，英國全部成人料將於二零二一年七月底前可接種。

四個構成國政府各自宣佈連串安排重開學校、店舖及其他聚會活動，英格蘭的主要安排如下：

	最早可行日期	對酒館的影響
第一步	二零二一年三月八日	學校重開。酒館仍須關閉
第二步	四月十二日	非必要零售舖重開。酒館可於戶外提供酒精飲品，亦可提供外賣
第三步	五月十七日	戶外場合解除社交接觸規則。酒館可於戶內服務顧客(設有限制)
第四步	六月二十一日	全部限制解除。酒館可正常營業

以上日期均會視乎感染宗數而更改。

酒館如有充足戶外營業區域，料將自四月十二日起恢復有限度營業，但要收入回復正常，五月十七日及六月二十一日方是重要日子。不少業主及經營者已投入龐大資本升級戶外設施，按二零二零年夏季的營業模式推斷，當限制放寬、天氣回暖時，業務將強勁復甦。

其他外在因素

英國於二零二零年一月脫離歐盟後，進入11個月的談判期，與歐盟磋商兩地日後的貿易關係。於十二月二十四日，首相宣佈終於與歐盟達成貿易協議，使貿易不設關稅。協議現已經雙方正式採納(惟仍須待歐盟最終追認)，英國重拾主權之餘，亦能與歐盟保持緊密經濟關係。金融市場對此宣佈反應積極，英鎊及富時100指數均上升。

我們注意到，於三月二十日酒館因新冠病毒疫情而關閉前，種種跡象顯示(酒館市場的)營業水平及資本價值未受二零一六年六月公投不利影響。然而，「新協議」及貿易關係將廣泛影響英國多個範疇，尤其對金融服務等行業，要於本報告日期客觀評估中長期有何影響，是為時尚早。

鑑於中東發生恐怖主義事件，加上激進份子仍散佈於歐洲、英國，恐怖主義活動對英國經濟仍有持續威脅。聯合恐怖事件分析中心(Joint Terrorism Analysis Centre)現時將英國的受威脅水平定為嚴重(「很可能受襲」)。市場將一如過往巴黎、布魯塞爾受襲之後，逐步適應相關風險，但日後倘再發生襲擊事件，仍可能對倫敦、伯明翰、曼徹斯特、愛丁堡等主要大城市的到訪旅客人數形成另一重影響，而此影響將無法量化。

新冠病毒疫苗推出有利事態進展，儘管政府料將於二零二一年維持部份社交距離規定，但需求因素仍顯然強勁，待規定放寬時，酒館預計將其門如市。

要於短時間內重新開店，須解決實際問題，包括釀酒及分銷供應鏈須重開、員工退出新冠病毒留職計劃(「停工」)。

不同類別酒館解決上述問題需時長久不一，較小型、以提供飲品為主的社區、鄉村酒館勢將能較快重新營業招聚顧客，而大型、結構複雜、以提供食品為主、位於旅遊地點或客源以辦公室職員或國內外旅客為主的酒館進展將較慢。

1.6. 估值

我們認為，該2,671項永久業權或批租業權(視為設備齊全且可全面運作的酒館 / 餐廳，並計及現有或擬訂授權佔用物業的協議(如有))於二零二一年二月二十八日的市值總額為：

4,219,880,000英鎊
(肆拾貳億壹仟玖佰捌拾捌萬英鎊)

根據1英鎊兌港幣10.81元的議定匯率，上述總價值反映港幣等值港幣45,616,902,800元。

我們得知，估值乃用於財務報告，而紅皮書規定估值基準應為公允值。就大部份實際用途而言，公允值與市值相符，故於匯報估值數字一事上，兩者並無差別。

2. 本報告

2.1. 工作範疇

我們全面檢查309項物業(「抽驗物業」)。該等物業於二零二零年十一月視察，負責視察的測量師來自Colliers持牌及休閒物業組(Colliers Licensed & Leisure Team)。

我們視察時，由每項物業的經理或租戶陪同，於大多情況，可視察物業外牆、公共地方、主要服務區域及員工宿舍。

就少數物業而言，我們無法進入全部區域(主要為私人住宿區域)，但我們認為，此事不會有礙我們就物業市值釐定意見。

2.2. 資料來源

Greene King已向我們提供二零一七財政年度、二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零年過去11個月(移動平均總額)的營業數據，以及租期、業權及授權佔用的租賃文件。我們亦已取得投放於每項物業的資本開支詳情。

我們以所得資料為依據，除非另有說明，否則我們假設所得資料準確，且屬對每項物業價值有重大影響的全部資料。

此外，我們假設，如有需要，獨立審核可證實全部所得營業資料。若營業水平或營業潛力有變，價值或會改變。

2.3. 營業設備、固定裝置、裝置

就出租物業而言，我們已計及通常視為屬於業主的全部固定裝置及裝置，而剔除通常視為屬於租戶的固定裝置及裝置。

2.4. 環境事宜

土地

一九九五年《環境法》規定，地方當局須識別受污染土地，並有權力發出「補救通知」，訂明須辦理的補救工作。該等通知乃向造成或容許他人造成污染的人發出，惟倘無法找到此人，則可另行發予土地現任業主或佔用人。雖然法案於二零零零年四月一日生效，但地方當局現時似乎主要重點處理污染持續不斷的地點。

可持續程度

按照歐洲能效指令(European Energy Performance Directive)，樓宇凡建成、出售或出租，均須經認證能源效益，並取得能源效益評級。評級並不純視乎樓宇年齡，部份現代化有空調的樓宇亦或會被賦予低評級。據目前市場數據，我們未見樓宇能源效益評級影響其市值，但日後可能如此。

二零一一年《能源法》規定，自二零一八年四月起，於英格蘭及威爾斯出租的樓宇(住用及非住用)如能源效益認證評級未達最低要求「E」，屬於違法。當局建議業主實行多項措施，以確保於該月前有充分時間達到此最低要求。此制度目前僅適用於英格蘭及威爾斯的樓宇。

2.5. 法定事宜

牌照

我們假設每項物業均持有適當樓宇牌照及任何其他所需牌照。

我們雖未取得該等牌照的副本，但假設酒館合法經營。我們保留權利，於酒館失去或可能被吊銷任何牌照時，修訂價值意見。

Greene King告知我們，現無牌照覆核或其他規管事宜未完成，以致影響任何物業日後的經營。

環境健康

我們估值時，將物業視為符合(或將會符合)環境安全署的規定，且並無維修通知根據一九九零年《食物安全法》、一九七四年《職業健康及安全法》或其他類似管制法例而發出。

傷殘人士事宜

我們不知物業有否按二零零五年《傷殘歧視法》及二零一零年《平等法》審核。若該等審核未辦理，我們建議盡快辦理。

據目前市場數據，我們未見物業能否全面符合《傷殘歧視法》及《平等法》會對其市值有重大影響，但日後可能如此。我們估值時，並未計入為遵守此等法例而可能所需的任何開支。

商業差餉

物業須繳商業差餉，一般而言，若有住宿，則亦須繳地區議會稅。

規劃

Greene King告知我們，並無規劃事宜會對任何物業造成不利影響。我們未有向地方當局查詢核實此事，但假設概無建議、通知或准許會影響任何物業的市值。

消防

我們假設物業已按現行法例辦理火警評估，並備有應急計劃，而每項物業全面遵守所有現行法例。

2.6. 服務設施

我們假設每項物業已接駁全部主要服務設施，且供應能力充足，足以支持現時及計劃日後的營業水平。

2.7. 一般及特殊假設

物業乃經參考其營業表現、地點、法律及實物特點而逐項估值。就出租物業而言，我們亦計及已訂立或可訂立的佔用協議。此等佔用協議大多包括供應啤酒及其他飲品的縛定條款。

我們假設全部物業均符合能源效益認證的最低標準，因而可出租或出售。

所管理物業大多以特定品牌或形式經營。我們為所管理物業估值時，假設買家擁有或可建立近似品牌，而該品牌能取得相近或較佳的銷售及盈利水平。

就現為空置、關閉或以短期協議出租的出租物業，估值設有特殊假設，假設物業將以設有實質縛定條款的佔用協議出租，而該等協議盡可能避免因以市場租金解除縛定的法例而失去縛定的風險。我們為出租物業估值時，假設物業買家(於單一或多項物業交易中)能利用縛定與釀酒廠及其他供應商議取最少與Greene King所得者相等的商業條款。

我們已就自租金、博彩機、批發飲品利潤所得收益的日後水平制定意見。我們已作特殊假設，假設此等意見均正確，收入來源若有變，將影響估值。

3. 估值分析

3.1. 方法

我們對309項物業進行全面視察及估值，每項抽驗物業均由Colliers所僱測量師視察，彼等具對類似店舖及物業進行評估及估值的經驗。我們審核抽驗物業後，就其餘物業逐項進行案頭審核。

我們之前曾視察其餘物業中683項，並取得全部其他物業的摘要報告(由第三方編製)。此等報告載有物業的描述及其過往營業表現。

我們對其餘物業估值時，基準與抽驗物業的基準相同，同樣設一般及特殊假設，但另有一項特殊假設，假設自我們上次視察或摘要報告編製之日以來，其餘物業概無重大變化，惟Greene King知會者除外。

估值以每項物業(視為設備齊全且可全面運作的酒館，並計及授權佔用物業的協議(如有))永久業權或批租業權的市值為基準，並假設買家經取得營業記錄而購入物業。我們假設物業按適當的地塊面積出售，買家具經營及管理系統、供應協議及其他商業合約、具經營大型酒館產業所需經驗的管理團隊，故其經營該等物業的方式最少能與Greene King擁有物業時具相同效益。

新冠病毒肆虐，令英國各地酒館出現長短不一的暫時關閉或營業受限，引致持牌人及Greene King收入一時大減甚或完全無收入。

該等措施很可能會持續至二零二一年六月，待措施解除後，促進營業的需求因素料將回復至市面因新冠病毒而封鎖前的水平，業務將穩步回復正常。酒館位處不同地點、採用不同營業模式，復甦速度將有差別，客源為當地居民的酒館很可能復甦較快，而客源為購物遊客、辦公室職員或外國旅客的酒館則復甦較慢。

我們的估值分為兩步：

1. 首先，我們檢視每項物業過往及最近期移動平均總額的營業數據，就物業預期可於「正常」狀況達到的公允可維持業務釐定意見。我們以此公允可維持業務評估，計算每項物業於「新冠病毒出現前」的名義資本值。

我們為所管理物業估值時，根據所得每項所管理物業的營業資料及我們對該等物業的市場知識，衡量公允可維持營業額及除息、稅、折舊及攤銷前盈利(「EBITDA」)。

就出租物業而言，我們檢視合約租金、日後勢將有的租金水平、Greene King縛定量及按縛定條款向租戶供應啤酒及其他飲品所賺取利潤的水

平。最後，我們計入Greene King預期攤分的博彩機收入。藉綜合上述不同收入來源，我們能評估每項出租物業的酒館EBITDA。

我們釐定每項物業的估值時，主要將買價年期倍數乘以評估所得EBITDA可維持水平。採取此「收益法」的歷史悠久，為投資者及經營者最廣為採用的方法，因此亦常為估值師所用。

倍數(按「一切風險」收益率計算而得)乃按類似店舖及物業出售的市場數據而選取。

- 其次，我們釐定折現現金流，藉以用模型計算新冠病毒所造成閉業及限制營業期的影響，並量化Greene King旗下不同類型酒館期內很可能損失的收入。物業按地域、地點類型及營業概況而細分類別。我們以折現現金流為每個類別計算出平均損失收入(以相當於新冠病毒出現前水平的百分比呈示)，然後用以對該類內每項物業於新冠病毒出現前的數值作最終調整。

3.2. 剔除項目及特殊假設

估值明確剔除以下項目：

- 任何物業修葺或維修成本；
- 任何物業買賣成本或出售物業須繳增值稅的影響；
- 業務轉移(就業保障)法例所致或類似成本及負債；
- 存貨或消耗品價值；
- 任何物業關閉對價值的不利影響；及
- 移除品牌或重訂品牌的成本。

估值所依據假設及定義載於附錄一，並設有下列一般假設

- 任何單項或一組物業的買家，所能向供應商議取的商業條款，與Greene King所得者相若或較佳；
- 買家具勝任有效的管理團隊及經營架構；
- 擁有權更改不會干擾業務；及
- 自估值日期至出售日期，任何物業均無營業表現變動

鑑於新冠病毒肆虐、酒館暫時關閉及遭受營業限制，我們有以下特殊假設：

- 待政府容許且商業上可行之時，全部物業均可並將會重開。
- 如此重開不會引致異常龐大費用。
- 供應鏈向每項物業供應充足用品，使之可重開。

3.3. 估值

估值均按市值基準進行，紅皮書將市值界定如下：

「資產或負債經妥為市場推廣後，於自願買家與自願賣家均知情、審慎及非受脅迫的交易中，雙方於估值日期公平買賣該資產或負債的估計金額」。

估值日期為二零二一年二月二十八日，估值對象為每項物業(視為設備齊全且可全面運作的營業實體，並計及營業潛力及授權佔用物業的租約(如有))永久業權或批租業權。

45項所管理物業及10項出租物業市值為負。

下文載列估值總額，以供參考。按紅皮書(VPGA第9號)，我們確認，總額數字並非整個物業組合的估值，倘物業組合於單一交易中出售，或大量物業(例如整個品牌)成組一併出售，則所變現售價或會與所報估值總額有顯著差距。

	物業數目	各項市值總額	英鎊	港幣 ¹
		叁拾肆億貳仟壹佰貳拾伍萬		
所管理	1,674	伍仟英鎊	3,421,255,000英鎊	港幣36,983,766,550元
		柒億玖仟捌佰陸拾貳萬伍仟		
出租	997	英鎊	798,625,000英鎊	港幣8,633,136,250元
		肆拾貳億壹仟玖佰捌拾捌萬		
總計	<u>2,671</u>	英鎊	<u>4,219,880,000英鎊</u>	港幣45,616,902,800元

¹ 按匯率1英鎊兌港幣10.81元計算。

物業組合內，多項批租業權物業價值為負。按VPGA第9號規定，我們將正、負價值分列如下：

物業數目	各項市值總額	英鎊	港幣 ²
	肆拾貳億叁仟柒佰捌拾伍萬		
正數	2,616 英鎊	4,237,850,000英鎊	港幣48,811,158,500元
負數	55 負壹仟柒佰玖拾柒萬英鎊	-17,970,000英鎊	-港幣194,255,700元
	肆拾貳億壹仟玖佰捌拾捌萬		
總計	2,671 英鎊	4,219,880,000英鎊	港幣45,616,902,800元

² 按匯率1英鎊兌港幣10.81元計算。

我們並無考慮有關出售物業或組合可能產生的法律費用或任何其他成本或開支，而根據公共房屋的正常市場慣例，買家的費用並無從估值中扣除。

雖然我們已考慮稅項對市場價值的一般影響，但我們不考慮出售時可能產生的任何稅項責任，不論為實際或名義，我們亦不扣除資本利得稅、增值稅或任何其他稅項。我們不考慮收到或償還任何補助金或其他資金。

根據長實的意見，按我們的估值，出售物業或組合可能產生的潛在稅項責任應主要包括出售永久業權或租賃權益的任何收益的19%的公司稅。由於業主尚無出售物業的計劃，因此稅項負債具體化的可能性很小。

3.4. 責任及刊載

本報告僅供收件人用於所述特定用途。就本報告全部或部份內容，我們不對任何第三方承擔責任。

我們確認，本報告將(i)載入長實將於二零二一年四月二十七日刊發的公告(將上載至香港聯合交易所有限公司及長實的網站)；及(ii)作為根據守則展示的文件。

本報告的刊發，假定其內容會得到保密處理，不會向當中未有列名的任何第三方披露。本估值全部或任何部份及其提述，如要載入任何刊發文件、通函、

要約文件或陳述書或以任何方式披露，均須事先經我們書面同意其呈現形式或場合。不論有否提述Colliers International Valuation UK LLP，亦不論我們的報告及估值的內容是否與其他內容合併，均須取得該等同意。我們將全權決定是否授予該等同意，倘若授予同意，將以指定的收件人簽署非依賴函為條件，並可能收取額外費用。

我們確認，我們就本估值報告承擔的責任總額，上限為50,000,000英鎊(伍仟萬英鎊)。

為便利閣下，本報告除印本外，亦可為電子本，故本報告多個版本可載於不同媒體。凡有歧義，最終經簽署印本視為確實版本。

為免疑慮，本報告由Colliers International Property Advisors UK LLP提供，合夥人、成員或僱員均不就本報告承擔任何個人責任或謹慎責任。



James Shorthouse BSc FRICS

董事
另類市場主管



Chris Shearer BSc (Hons) MRICS

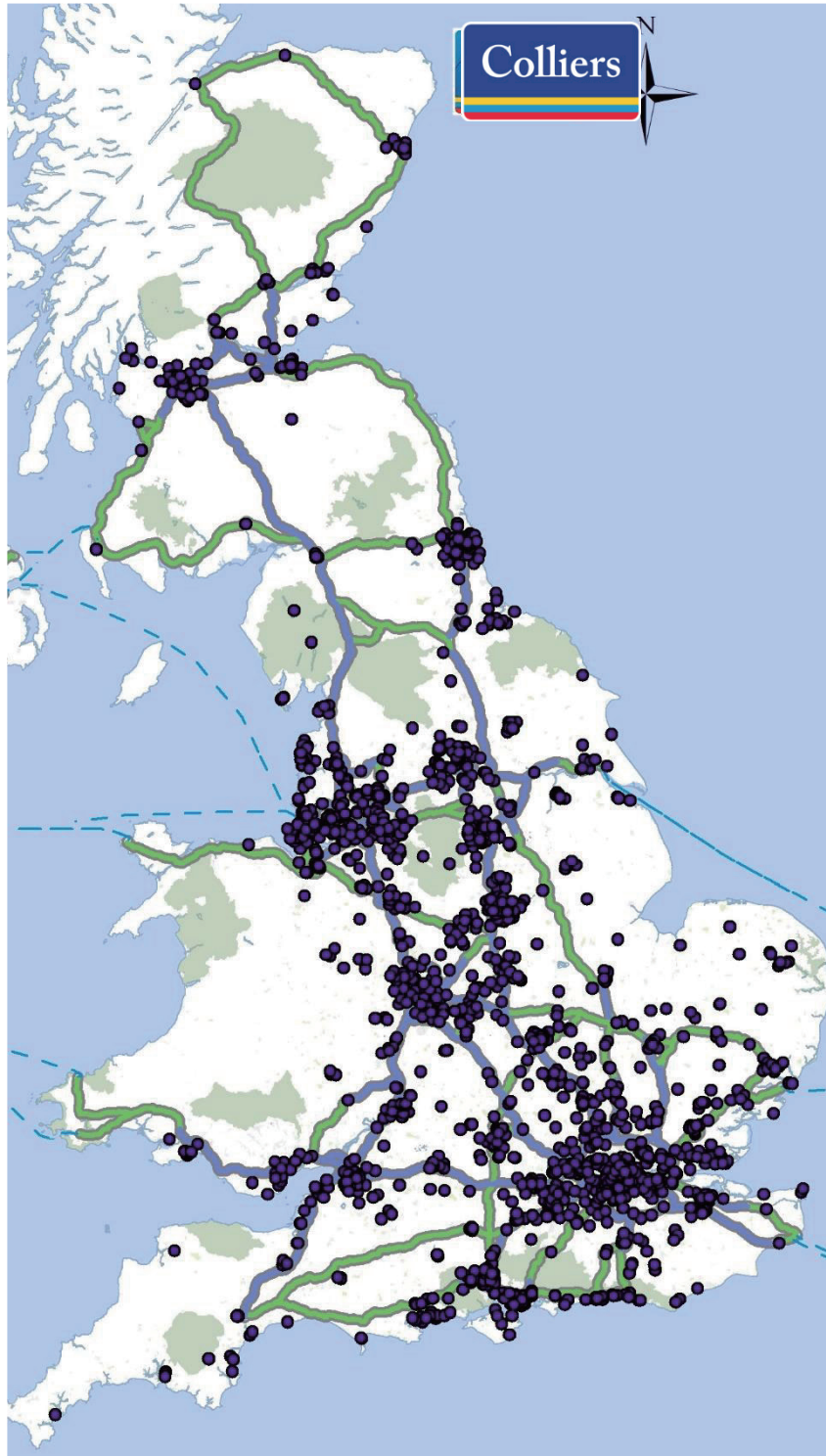
董事
持牌及休閒物業

謹啟

4. 所管理物業

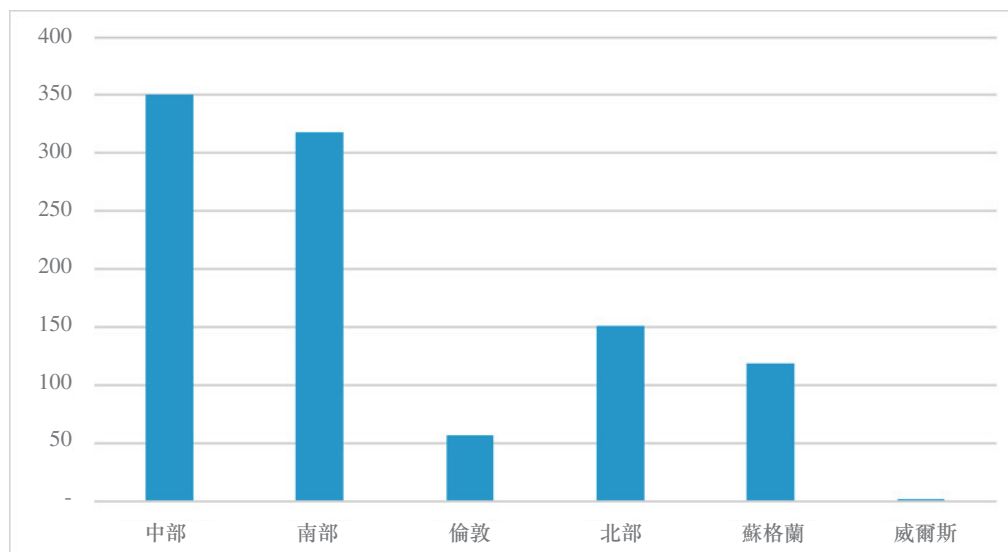
4.1. 所管理物業地域

所管理物業一般聚集於市區周圍及幹道。



4.2. 物業於所處地域的地區分佈

1,674項所管理物業遍佈英格蘭、蘇格蘭、威爾斯，地點按地區劃分可概述如下：



共有662項所管理物業(39.5%)位處倫敦及東南部，該區多類投資者及佔用人對酒館的需求最強。

4.3. 租期

1,278項所管理物業(76.3%)為永久業權，而396項批租業權中，96項屬長期批租業權類(界定為餘下租期超過50年)。

300項短期批租業權包括部份售後租回物業，持有年期至二零三四年及二零四四年屆滿，部份為廉租長期發展租約的剩餘年期，餘下的物業為第三方商業租賃，通常按市場租金交租。所管理物業總租金現為4,170萬英鎊，當中短期批租業權佔4,080萬英鎊。

售後租回物業可每年加租。就二零三四年屆滿的租約而言，年加租率固定為2.5%，直至二零二四年方止，期內每五年可將租金上調至市場租金，不設下調。於二零一二年，多項售後租回物業租約年期延長至二零四四年，重議的年加租固定幅度減至1.25%，直至二零二二年三月止，其後於剩餘年期內為2.5%(業主可選擇上調至市場租金)。

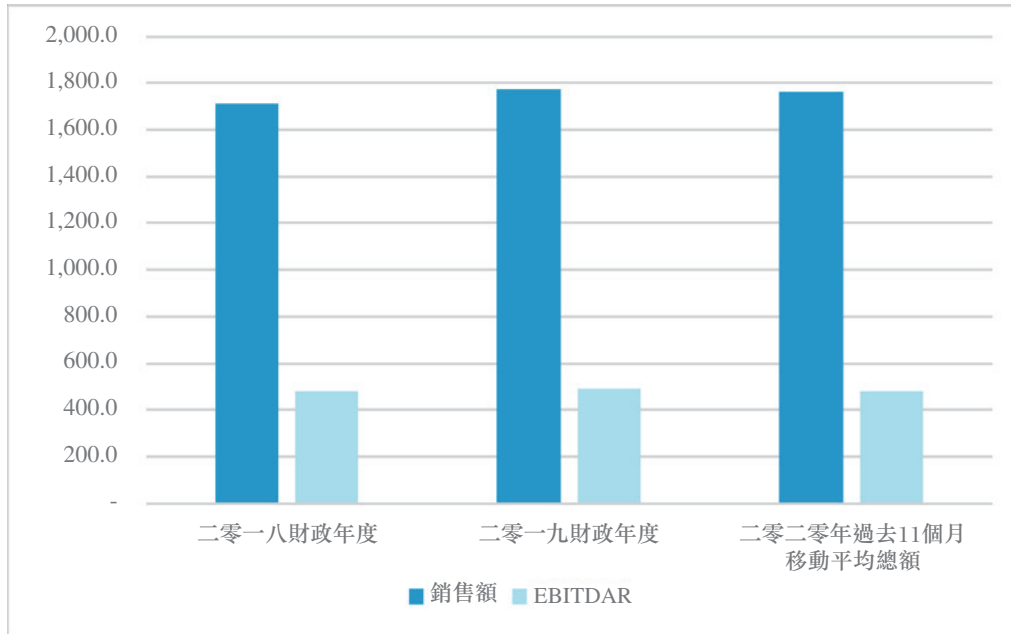
7項所管理物業租約已期滿，Greene King現正商談續約。

4.4. 狀況及投資

我們經視察抽驗物業及理解多項其餘物業，認為物業普遍狀況良好。

4.5. 財務表現

所管理物業銷售總額包括飲食銷售、博彩機收入及特定場地的其他收入來源（包括住宿、兒童遊樂場、停車場及牌照不涵蓋配套區域的租金）。

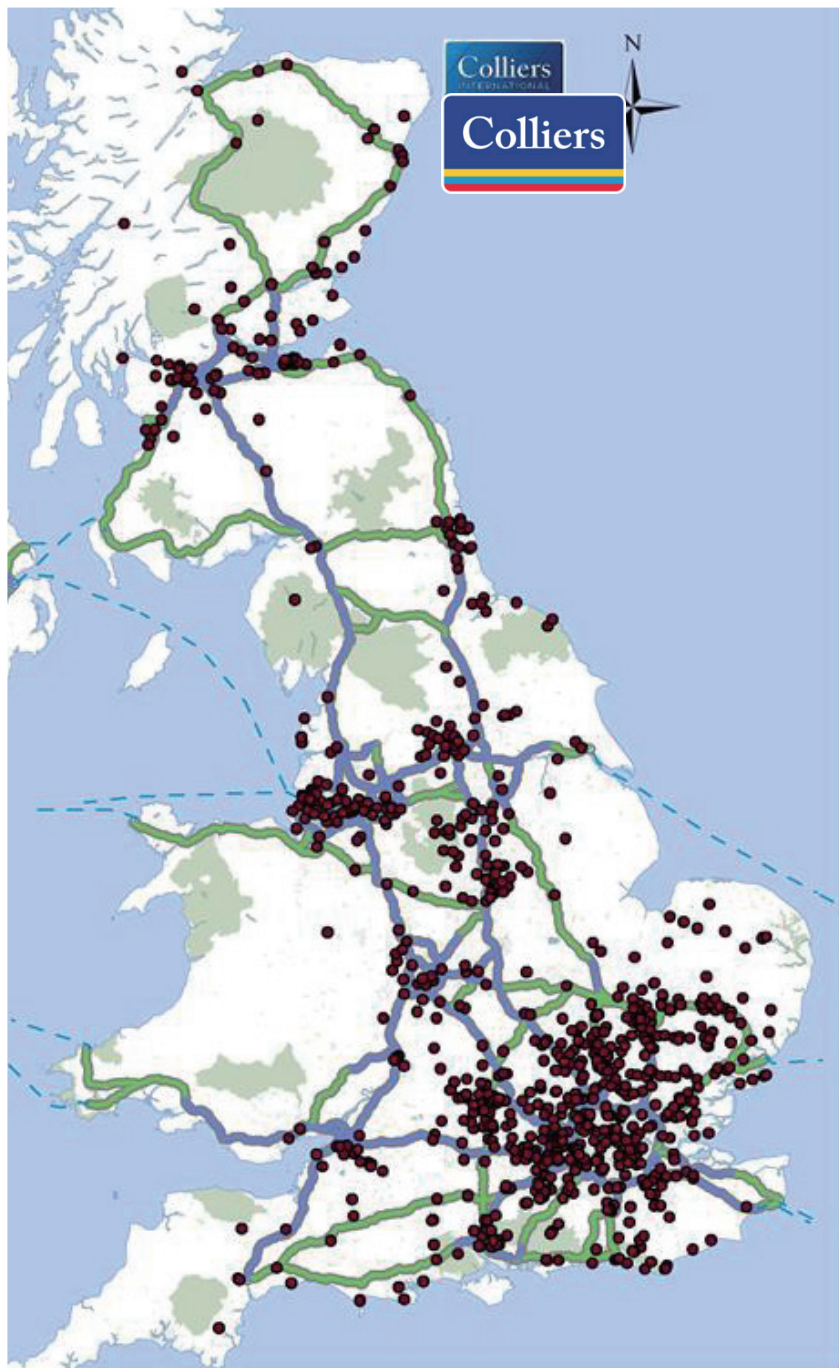


於新冠病毒出現前，銷售額一直緩步增長，而EBITDAR維持大致平穩。

5. 出租物業

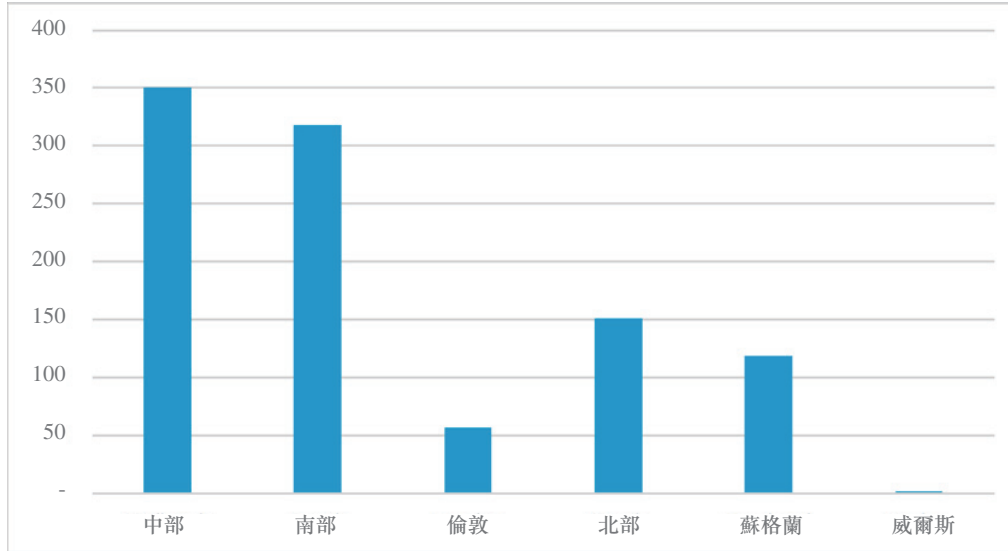
5.1. 出租物業地域

出租物業一般聚集於市區周圍及幹道。



5.2. 物業於所處地域的地區分佈

出租物業遍佈英格蘭、蘇格蘭、威爾斯，地點按地區劃分可概述如下：



375項出租物業(37.6%)位處倫敦及南部，當地相關物業及土地價值最高。中部酒館密集，傳統酒館文化仍然牢固。

5.3. 租期

930項出租物業(93.3%)為永久業權，而67項批租業權中，53項屬短期批租業權類(餘下租期不足50年)，包括多項售後租回物業。

售後租回物業按與所管理物業一節所述者相似的條款持有。9項長期批租業權平均餘下租期為247年。

5.4. 狀況及投資

我們經視察抽驗物業及理解多項其餘物業，認為物業普遍狀況合理。

5.5. 佔用協議類型

出租物業業主為Greene King，以不同長短期租約出租予獨立經營者。該等協議大多載有「縛定」條款，規定租戶須向Greene King購買部份或全部飲品。

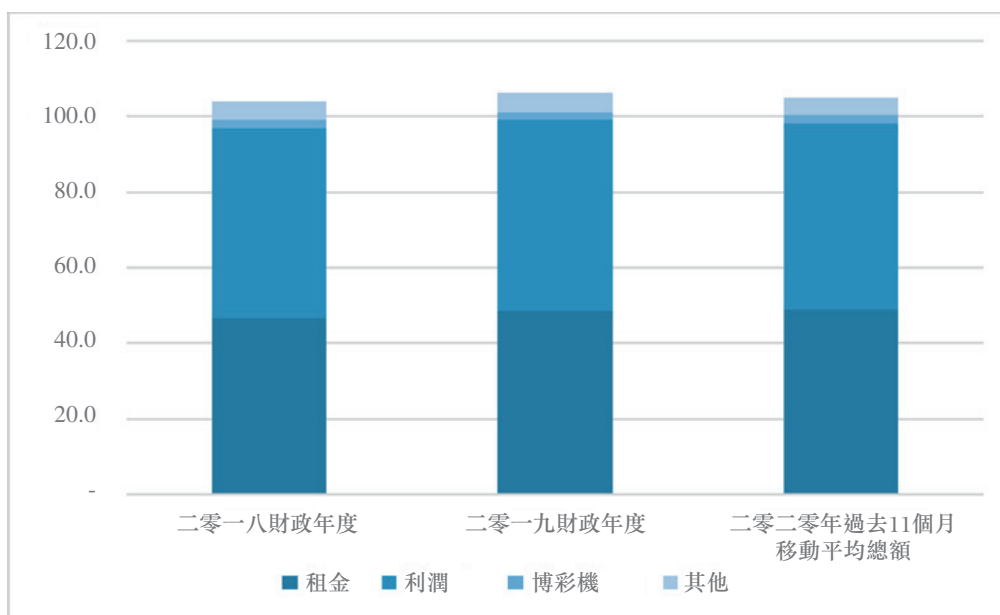
協議類型	物業數目	平均租金
長期(5年或以上)	847	49,161英鎊
短期(不足5年)	77	28,741英鎊
可隨意終止的租賃	51	11,849英鎊
空置 / 關閉	23	-

數項物業的協議如遇觸發事件，租戶或可以市場租金解除縛定。新租賃批出時，所訂協議大多盡量避免最可能發生的觸發事件。

5.6. 財務表現

出租物業一般以縛定協議出租，規定租戶須向Greene King或其指定供應商購入啤酒、蘋果酒及其他特定飲品。

擁有大量酒館的業主可與釀酒廠議取有利條款，此等條款與向租戶收取的收費有差距，令業主可藉此「縛定」飲品供應而維持可觀利潤。

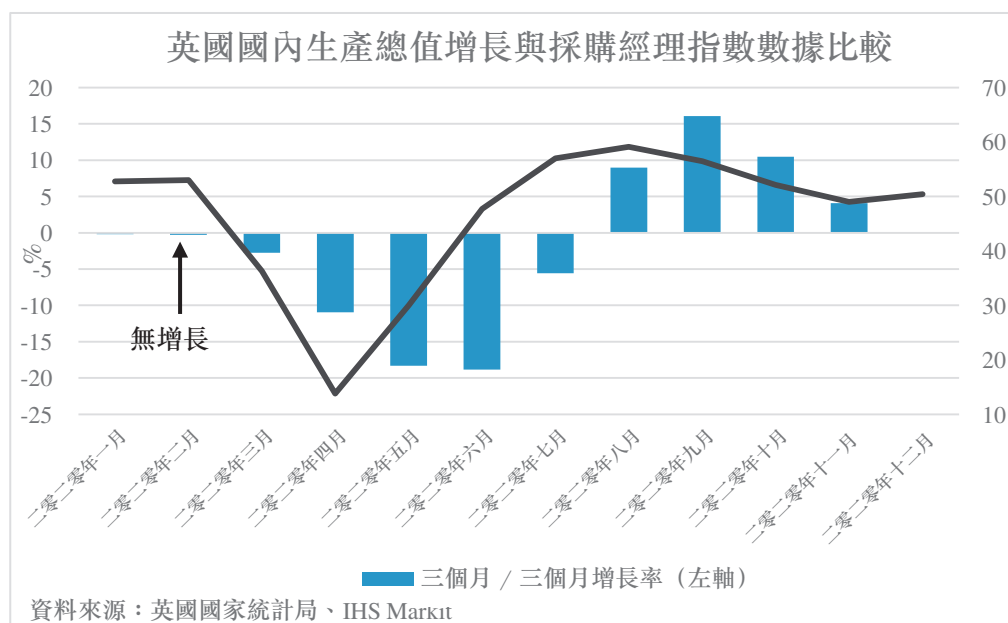


過去兩年，租金收入增加5.07%，然而，由於啤酒利潤及博彩機攤分額承受下行壓力，整體EBITDA業績增幅為0.69%。

6. 市場評論

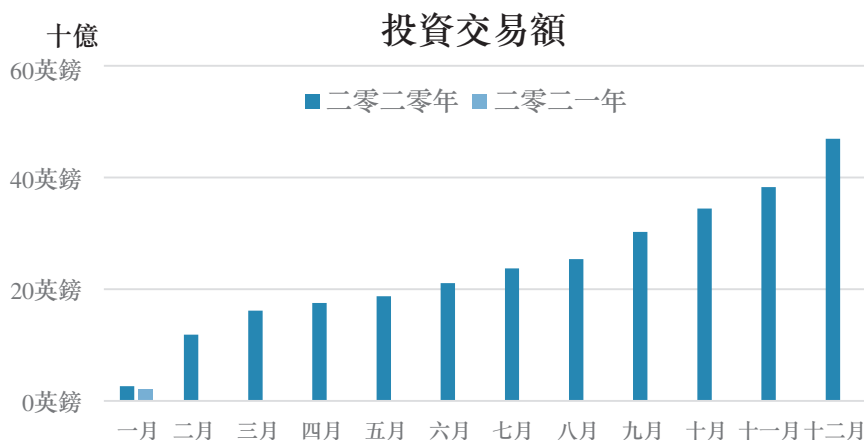
英國經濟

英國倖免於雙底經濟衰退，官方數據顯示，二零二零年最後一季經濟按季增長1.0%。國內生產總值意外增長，主要由於醫療服務開支增加，例如增設新冠病毒測試設施及追蹤系統。鑑於現時全國封鎖，二零二一年首季國內生產總值無疑將收縮。然而，一時回落的幅度會遠較首次封鎖時溫和，不少人預期經濟將於限制措施放寬後隨即反彈。儘管停工計劃完結時，失業率將上升，但國民儲蓄增加，應有助消費行業復甦。英鎊現時兌美元匯率接近1.39，已自夏季月份大部份時間低於1.25的水平回升。金價維持於約1,735美元關口，低於去年夏季逾2,000美元水平，但高於一年前的1,600美元。金邊債券息口現為0.76厘，高於年初的0.26厘，而十二月消費物價指數通脹為0.6%，維持低於目標。



投資市場

全國封鎖措施於一月初實施，連同其他因素，令年初投資市場緩滯，初步數據顯示，一月投資額為21億英鎊，雖低於一年前的26億英鎊，但高出二零二零年四月及五月首次封鎖時的水平。該等投資過半投放於另類 / 混合用途物業，尤其住宅計劃，另有6億英鎊投放於工業物業，而一月份投資者對辦公室、零售店及休閒類資產興趣淡薄，十大交易中，五項為物業組合，Partners Group購入Purdey Industrial物業組合的交易高踞榜首，成交價2.53億英鎊。收益率普遍平穩，工業、住宅及超級市場資產略見受壓。



資料來源：Property Data Ltd.、Colliers International，一月。

以下資料摘錄自MSCI 12個月延展總回報指數於所示日期的報數，是過去14年市場高低位，有助說明現時全部種類物業總回報(%)。

二零零六年七月	二零零九年五月	二零一四年十月	二零一六年五月	二零一六年七月	二零一六年十二月	二零一八年三月	二零二零年三月	二零二零年六月	二零二零年九月	二零二零年十二月
22.2	(26.5)	20.2	10.5	5.5	2.6	11.3	0.1	(2.7)	(2.7)	(1.0)

下列二零二零年十二月MSCI報數顯示，總回報雖整體有若干好轉跡象，但仍持續受新冠病毒所造成市況影響。

直至第四季 總回報	全部種類 物業	其他					酒店	其他 (醫療及 休閒)
		零售	辦公室	工業	住宅	酒店		
1個月	1.00%	0.10%	0.00%	2.50%	1.70%	0.40%	-0.10%	
3個月	2.00%	-0.60%	-0.10%	6.50%	1.20%	0.80%	-1.70%	
6個月	2.70%	-1.50%	0.40%	8.80%	2.00%	0.50%	-2.00%	
12個月	-1.00%	-10.80%	-0.90%	8.70%	2.80%	-6.30%	-9.50%	

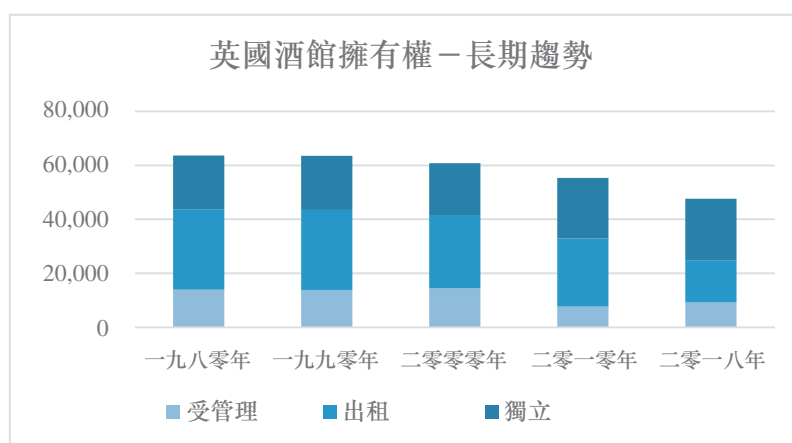
由於收益率變會影響總回報，下表載列MSCI全部種類物業相等收益率(%)指數的高低位，以便分析近期市況。全部種類物業收益率自二零一七年第四季至二零一九年第四季維持處於約6.0%，但於最後四季增加約20個基點。

二零零六年十二月	二零零九年四月	二零一六年三月	二零一六年七月	二零一七年十月	二零一八年六月	二零一九年十二月	二零二零年三月	二零二零年六月	二零二零年九月	二零二零年十二月
5.4	9.3	6.0	6.3	6.0	5.8	6.0	6.1	6.3	6.3	6.2

酒館市場

於英國經濟中，酒館屬非常多元錯雜的行業，於新冠病毒出現前，僱員人數超過530,000人，釀酒及酒館業直接產生經濟價值每年逾130億英鎊(資料來源：英國啤酒及酒館協會(British Beer and Pub Association,「酒館協會」))。現時英國約有45,000間酒館，並有數以萬計餐廳、酒店、會所及其他持牌場所，擁有權、經營架構極為分散。

數十年來，該行業經歷過大量轉變及革新，持續適應顧客及規管機構不斷轉變的要求。運作模式主要有三：受管理、出租及獨立於釀酒廠。近年，出租酒館比例減幅較大。酒館協會會收集並公佈擁有權數據。



主要從業者

酒館業主最主要包括傳統釀酒廠、擁有並出租數以千計小型酒館的酒館企業及品牌受管理酒館經營者。

最大英國酒館業主

Stonegate Ei	受管理及出租	4,800
Greene King	受管理及出租	2,700
Heineken	出租	2,750
Marston's	受管理及出租	1,400
Mitchells & Butlers	受管理	1,700
Punch	出租	1,300
Admiral Taverns	出租	1,150
JD Wetherspoon	受管理	875
NewRiver/Hawthorn	出租及受管理	725

上述企業約佔市場三成，突顯業內的多元程度，高比例小型店為行業帶來創新、創意及活力。

可租賃的場所種類繁多，可選租約亦有多種多樣，令入行成本低，而現有經營者亦容易擴展業務。

新冠病毒出現前的趨勢

酒館及酒吧業充滿動力，不斷轉變，部份由於消費者需求及口味改變，部份由於規管機構規定及法例修訂。

儘管行業因疫症流行而閉店及遭受營業限制，但英國啤酒銷售已長期下跌，無疑是消費者買飲品的習慣有變，受手工啤酒、雞尾酒、專門氈酒漸受追捧等因素帶動，市場趨向兩極，一極是JD Wetherspoons等廉價經營者，另一極是Loungers等高價雞尾酒連鎖酒吧。

近年酒館結業數字廣受報道，但媒體經常未有注視大量新酒館及酒吧開業，開業的包括集團 / 品牌經營者及獨立經營者。食品為不少店舖日益重視，但手工愛爾啤酒、專門氈酒漸受追捧及多種加入娛樂的模式亦有利行業市道。

近年，所管理酒館穩步增長，主要由於投放於高價店舖或優質食品的資金增多，但增長於過去兩年放緩，尤其是於優質食品方面，成因為投入成本、工資成本上漲及非必需消費減少，與常價餐廳市場之前所受壓力相同。

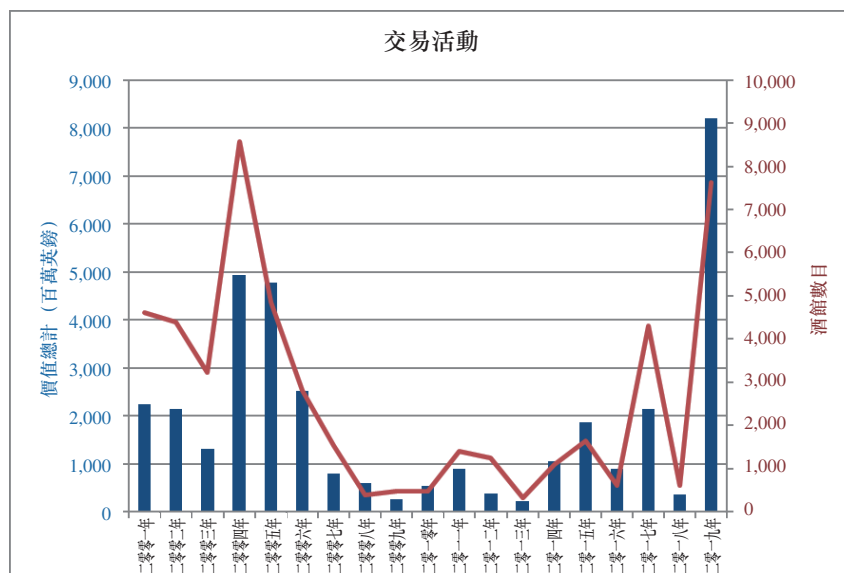
近年行業的顯著變化之一是以「間接管理」或「經營者管理」模式經營的酒館數目增多，而不用傳統租約。此模式令零售定價架構可較為靈活，酒館企業可較直接收取資本投資回報。Hawthorn、Ei Group等大型酒館企業推出經營者管理模式，為市中心 / 市區以售飲品為主的較小型酒館重新注入活力，我們預期此模式將於此後數年逐漸普及。

此外，傳統出租 / 租用酒館亦經歷復甦，傳統以售賣飲品為主的酒館普遍生意興旺，受惠於大型酒館企業投資，而優質場址亦漸多以較短期協議出租，通常附帶酒館企業投資。

多年來，不設縛定條款的租約一直屬業內重要經營模式，但近期兩個龐大物業組合售出，更突顯機構及私人投資者均青睞此類租約。我們預期，不設縛定條款的租約將增多，部份由於《酒館守則》設有以市場租金解除縛定的條文，部份則由於投資者願意為以此類租約出租的優質資產給予可觀收益率。不設縛定條款的租約偏向年期較長，通常吸引願意對物業投放龐大資本的承租人。

交易活動

二零零八年衰退之後，市場交易活動較為沉寂，但現已逐步趨向正常交易量。每年酒館售出總數並無正式數據公佈，但Colliers追蹤整間公司出售、物業組合交易的市場活動：



從上可見，二零一八年交易量甚低，主要由於無大型物業組合交易及企業併購活動。

二零一九年則情況相反，年內英國酒館業活動量創新高，兩間最大酒館公司均成為收購對象，同意收購價；於七月，Ei Group宣佈將由Stonegate收購，作價29.6億英鎊，兩者資產合併後，將包括逾4,500間酒館，當主超過20%屬受管理模式。此外，於八月中，來自香港的環球物業投資者長江實業集團宣佈出價46億英鎊收購Greene King，取得2,900間受管理及出租酒館、兩間釀酒廠、數個馳名啤酒品牌的控制權。

酒館已成為日益受主流物業投資者青睞的資產類別，多項交易涉及專門休閒物業投資者及大型國際基金。儘管英國脫歐令投資者轉趨審慎對待傳統主要英國商業物業(辦公室、零售及工業)，但酒館及其他休閒及款待類物業此另類市場活動維持蓬勃。Ei Group出售Project Tavern物業組合的3.48億英鎊交易中，有英國、歐洲及美國投資者出價，顯示不設綁定的模式持續吸引到多種投資者。

以物業組合層面而言，二零一九年有四宗重大交易：Ei Group出售370項不設綁定投資予Davidson Kempner，其後British Land出售最後45項酒館投資，然後於第四季，Heineken將150間出租酒館售予Admiral，不久後Admiral宣佈已自Marston's收購137間出租及受經營者管理的酒館。

我們將主要交易概述如下：

買賣物業組合

日期	賣家	買家	分類	作價	酒館數目	永久業權	收益率 (首次總額)
二零二零年一月	Marston's	NewRiver	出租及受經營者管理	980萬英鎊	29	96.5%	11.3%
二零一九年十一月	Bravo	NewRiver	受經營者管理	1,790萬英鎊	43	81.5%	14.7%
二零一九年十一月	Marston's	Admiral	出租及受經營者管理	4,490萬英鎊	137	96%	10.7%
二零一九年十月	Heineken	Admiral	出租	無披露	150	95%	13.4%
二零一九年八月	Wadworth's	Red Oak	出租	無披露	18	100%	
二零一八年十二月	Star	NewRiver	出租	1,300萬英鎊	76	85%	16.7%
二零一八年十一月	Star	Wellington	出租	不適用	15	100%	無披露
二零一八年八月	Food & Fuel	Brunning & Price	受管理	1,490萬英鎊	11	0%	12.3%
二零一八年八月	Weir Inns	Aprirose	受管理	2,240萬英鎊	25	100%	無披露
二零一八年五月	Hawthorn	NewRiver	出租及受經營者管理	1.068億英鎊	298	97.5%	14.4%
二零一八年五月	Laine	Punch (Patron)	受管理	4,500萬英鎊	54	0%	無披露
二零一八年三月	Draft House	Brewdog	受管理	1,500萬英鎊	14	0%	不適用

投資物業組合

日期	賣家	買家	酒館數目	作價	永久業權	首次收益率 (淨額)
二零一九年四月	British Land	Aprirose	45	1.23億英鎊	100%	8.50%
二零一九年一月	Ei Group	Davidson Kempner	370	3.48億英鎊	92%	7.30%
二零一八年十月	NewRiver	Aprirose	22	1,480萬英鎊	100%	5.60%
二零一八年九月	Private	Kames Capital	8	1,950萬英鎊	100%	5.24%
二零一七年五月	Aprirose	Kames Capital	4	950萬英鎊	100%	4.80%
二零一六年十二月	Cerberus	長江實業集團	162	4.13億英鎊	97%	6.30%
二零一六年七月	Aprirose	LaSalle IM	6	1,780萬英鎊	100%	4.70%
二零一六年五月	Enterprise	AEW Europe	22	2,000萬英鎊	100%	6.33%

收購整間公司

日期	目標	買家	酒館數目	作價	永久業權	企業
						價值 / 公司 EBITDA
二零一九年八月	Greene King	長江實業集團	2,900	46億英鎊	81%	10.00倍
二零一九年七月	Ei Group	Stonegate	4,100	29.6億英鎊	95%	11.40倍
二零一八年一月	Punch Taverns	Patron & Heineken	3,276	17.8億英鎊	96%	9.98倍

於二零二零年首季，新物業組合交易較靜，但有明確跡象顯示投資者於二零一八年及二零一九年對此行業信心加強的趨勢仍未完結，不但現有及新經營者興趣濃厚，而行業收益率可觀、資產管理機會處處，亦吸引到英國本地及國際私募基金投資者。

由於新冠病毒肆虐，二零二零年其餘時間並無重大物業組合交易或併購活動，但個別資產市場於封鎖期間一直有活動，主要是酒館企業出售非主要資產予私人買家。我們亦見到少量投資交易。市場呈現作價頗為穩定的特點，成交價並無承受沉重下行壓力。

新冠病毒對在營酒館的影響

新冠病毒肆虐，令英國酒館業於二零二零年三月全面閉業，經濟其他層面亦大多未能倖免，直至約15個星期後的七月四日，方有首批酒館獲准重開。一如預期，不少顧客殷切希望能再光顧酒館，但即使規定的社交距離由2米縮至1米，許多酒館亦難以容納足夠顧客以達致盈利。

政府於允許酒館重開後，初段時期實行多項措施，包括「外出用膳振興經濟」計劃、減收增值稅。此等措施有利經營，雖然收入仍低於去年水平，但回升幅度超出不少人預期。

以當地顧客為客源近郊 / 社區酒館復甦速度顯著較快，而辦公室職員、購物遊客及旅客於封鎖後的期間人數銳減，以為此為客源的城鎮、市中心酒館復甦較慢。

近郊及鄉村酒館通常設停車場及庭園，因此能盡量增設餐桌，善用宜人天氣，以提高收入。

二零二零年第四季，新冠病毒因出現變種等因素而感染及死亡人數上升。英國全面封鎖，規定所有酒館及款待業店舖關閉，於十二月，政府宣佈認可一種疫苗，不久另一種疫苗亦獲准使用。

於估值之日，酒館仍悉數關閉，但各地政府及議會已定下計劃分期重開店舖，而於二零二一年三月三日，財政大臣宣佈連串支援措施，以助款待業於餘下閉業期內維持償債能力，並待醫學證據顯示酒館可重新營業時，隨即促進復甦。

展望

現時的疫症流行顯然將會完結，市面將回復較正常狀況。鑑於二零二零年夏季的復甦，我們有信心相關的需求因素仍然存在，並將於中短期內恢復。

部份店舖難免欠缺充足資源捱過長期營業受限，因而倒閉，但能安然渡過的料將會業務興隆。

客源為辦公室職員及購物遊客的市中心酒館將需時較久方能回復「正常」，而客源為國際旅客的酒館，很可能須待一段時間，航空乘客人數方會上升。同樣，於夜深或有音樂表現的酒吧及會所，由於顧客之間通常距離近，故將須待新冠病毒感染風險大為降低後，方可正常營業。

於三月閉店日前，經營者及投資者對酒館的需求強勁，雖然封鎖期或重開初期難免不會有重大交易完成，但我們預期，待現時的限制放寬及疫苗陸續推出後，市場活動將隨即開始復甦。

附錄一 標準業務條款

以下為Colliers International Property Advisers UK LLP(註冊編號OC385143)及 / 或Colliers International Capital Markets UK LLP(註冊編號OC392075)及 / 或Colliers International Central London UK LLP(註冊編號OC391630)及 / 或Colliers International Rating UK LLP(註冊編號OC391634)及 / 或Colliers International Retail UK LLP(註冊編號OC334835)及 / 或Colliers International Valuation UK LLP(註冊編號OC391629)及 / 或Colliers International Property Consultants Ltd(註冊編號7996509)(於各種情況下均以Colliers International的名義進行交易), 同意代表閣下行事所依據的條款。閣下所委託的實體將在我們的信箋、電子郵件頁腳及向閣下發出的發票上註明。倘閣下完全不確定閣下委聘了哪家公司, 請與我們聯絡, 我們將予以確認。我們的協議自我們同意接受閣下的指示之日起生效, 但該等條款將自我們向閣下提供其副本之日起適用。

1.0 定義及詮釋

1.1 條款指本文件中載列的業務條款, 包括我們的指示函中載列或提及的任何其他條款及條件。該等條款適用於閣下指示我們提供的所有服務, 除非閣下及我們以書面形式簽署, 否則不能更改或修訂。

1.2 客戶(以下稱為「閣下」)指個人、公司、企業或我們的指示函中指定的其他法律實體。除非我們以書面形式同意為任何其他實體代理, 否則我們不接受為該其他實體行事的指示, 該等條款亦將不適用。我們保留拒絕為該其他實體代理的權利, 直至(如有)我們進行盡職調查以履行我們的內部授信、洗錢及風險義務。倘我們按指示代理一個單一目的的公司機構, 我們保留在接受代理指示前要求並獲得提供母公司或其他費用擔保的權利。倘公司客戶出售物業, 而該客戶的股份為轉移的資產, 我們將要求該公司客戶的股東為其對我們的義務提供擔保。

1.3 Colliers實體指由Colliers International Property Advisers UK LLP或其任何成員擁有或控制的任何實體, 或由任何其他Colliers實體擁有或控制的實體。

1.4 高力國際(以下統稱「Colliers」或「我們」)為Colliers International Property Advisers UK LLP、Colliers International Capital Markets UK LLP、Colliers International Central London UK LLP、Colliers International Rating UK LLP、Colliers International Retail UK LLP、Colliers International Valuation UK LLP及Colliers International Property Consultants Ltd的商號。

1.5 保密資料指性質屬於保密及 / 或我們指定為保密的資料。

1.6 指示函指與該等條款一併發送予閣下的指示函、建議書或標書。倘若本文件中的條款與指示函中的條款有任何衝突, 應以指示函中的條款為準。

1.7 物業指作為我們指示的標的物的資產(包括公司股份), 以及於當中買方獲得權益的所有其他資產, 包括該物業的內容、固定裝置及設備以及在該物業開展的任何業務。

1.8 買方包括租戶或被許可人。

1.9 賣方包括業主或許可人。

1.10 服務是指指示函中規定的具體服務及我們書面同意提供的任何其他服務。

1.11 獨家銷售權一除非指示函中另有規定, 否則在下列情況下, 通過指示我們出售及 / 或收購(如適用)該物業, 閣下授予我們獨家銷售權, 表示於以下情況, 閣下除同意的任何其他成本或費用外, 亦須向我們支付報酬:

(a) 在我們擁有獨家銷售權期間, 即使買方及 / 或賣方(如適用)並非由我們而是由另一代理人或任何其他人士(包括閣下)物色, 但雙方仍就該物業的銷售及 / 或租賃(如適用)交換無條件的合約; 及

(b) 倘在我們擁有獨家銷售權的期限屆滿後, 我們與在該期限內介紹予閣下或我們在該期限內與閣下就該物業進行談判的買方及 / 或賣方(如適用)交換該物業的無條件銷售及 / 或租賃(如適用)合約。

2.0 費用

2.1 我們的費用載列於指示函。

2.2 倘若我們同意與另一位專業人員共同行事, 則支付予我們的費用將為應支付的總費用的一個約定比例。倘若並無該協議, 我們將按其他專業人員的同等比例收取費用。

2.3 終止費用

(a) 除非另有書面協定, 倘閣下指示我們為閣下的代理, 而此

後交易或指示因閣下撤回或閣下終止我們的指示而被終止, 如果該事項繼續至完成, 則我們將有權獲得我們本應收到的費用的50%。

(b) 不論交易或指示是否完成, 閣下在任何情況下均應支付以下第3.0條所述的支出及費用。

(c) 如為諮詢服務, 閣下將根據我們的小時費率計算並支付所有工作的中止費。

2.4 其他工作

倘我們需要在協定的服務範圍之外進行額外的的工作, 將收取協定的額外費用。

2.5 估計

對任何費用及支出作出的估計均基於閣下向我們提供的資料而作出。因此, 如果所提供的資料在任何方面屬不完整、具有誤導或錯誤成分, 則該等估計對我們並無約束力。

2.6 保留佣金

除閣下應支付的任何費用外, 除非另有約定, 否則我們可能會保留我們在提供服務過程中從第三方收取的任何佣金。我們將向閣下披露任何有關佣金。

3.0 支出及費用

3.1 我們將在發生支出及費用之前向閣下提供一份估計。該等項目包括但不限於差旅、廣告及營銷(包括「出售」及「出租」板)、內部郵寄、印刷、地圖、攝影、複印、圖書館及資料服務、研究、銀行參考資料、規劃申請及RICS以及其他監管費用。

3.2 一旦確定或產生支出及費用, 無論我們的指示是否達致完成, 均可能會向閣下收取相關支出及費用。

3.3 閣下同意就我們對該等支出及費用的任何責任向我們作出彌償。

3.4 於所有情況下, 如果閣下的指示涉及我們的管理費用, 如複印、傳真等, 我們有權在賬單上加收管理費以涵蓋有關費用。

4.0 費用到期

4.1 我們將有權開具發票, 而我們的費用將在沒有任何折扣、扣減、抵銷或反索賠的情況下於下列日期到期支付:

(i) 於指示函指定的日期

(ii) 於閣下撤回指示時(於此情況下, 第2.3條將適用)。

4.2 於所有其他情況下, 費用在我們為所提供的服務及 / 或所產生的支出及費用開具發票之日到期。

4.3 所有發票於交付予閣下時須由閣下支付。

4.4 如果我們被要求提起訴訟以收回任何費用或支出, 而我們在該訴訟中勝訴, 閣下同意閣下將支付我們在該訴訟中的法律費用, 即使索賠金額低於小額索賠案件的限額。

5.0 稅項

5.1 該等條款及指示函中提述的費用、支出及開支均需加上增值稅(倘適用)(以及可能產生的英國或海外的任何其他稅項)。

5.2 閣下將遵守《二零一七年刑事金融法》, 並確保閣下及閣下的關聯人士不觸犯或協助逃稅罪。

6.0 利息

6.1 除非另有書面協定, 倘閣下在發票發出後21天內沒有付款, 將按英倫銀行最低貸款利率加6%的利率對未支付的發票金額收取利息, 自我們的發票日期開始計, 直至付款為止。

7.0 服務範圍

7.1 我們對業權、監管文件(如能效證書)或租賃文件的內容或解釋不承擔任何責任, 除非特別指示我們就該等文件進行報告, 否則我們概不保證我們提供建議的物業的結構令人滿意; 概不保證任何土地並無受到污染; 概不保證任何土地或物業符合法規; 該不保證任何土地或物業已獲得規劃許可或能夠為可能需要的目的進行開發。

7.2 我們將在接受閣下的指示後的合理時間內提供服務, 乃基於:

(a) 任何對服務時間的估計對我們並無法律約束力; 及

(b) 我們有權(但無義務)委託一名或多名其他人士、商號或公司(不論是以分代理或任何其他身份)按我們全權酌情認為適當的條款提供服務(或其中任何部分)。

7.3 作為我們工作的一部分, 我們可能需要代表閣下委託專家顧問。在獲得閣下授權之前, 我們不會如此行事。一旦閣下授權我們委託該等專家顧問, 閣下將負責支付彼等的費用及與彼等的表現有關的事宜。於接受閣下指示委託該等專家顧問

時，我們並不保證其能力。如果我們按閣下的指示監督該等專家顧問的工作，我們將有權收取額外的費用，有關費用乃參考開展相關工作所產生的時間計算，但我們對該等顧問向閣下提供的任何建議不承擔任何責任。

7.4 我們的服務中包含的任何市場預測，包括但不限於收入、支出、相關增長率、利率、激勵措施、收益率及成本，均為預測，可能被證明為不準確。因此，該等市場預測應被解釋為僅對潛力的指示性評估，而非確定性。

8.0 所提供的資料

8.1 除非閣下以書面形式通知我們，否則我們無需檢查或批准閣下或其他人士提供予我們的資料(包括能效證書)的準確性。倘我們按指示代表閣下進行租賃及/或出租(包括分租)的轉讓，閣下保證該物業具有最低的能效證書等級或有效的註冊豁免，以符合《二零一五年能源效率(私人租賃物業)(英格蘭及威爾斯)法規》及/或任何其他適用的法律或法規。

8.2 除非閣下以書面形式通知我們，否則閣下謹此保證閣下或代表閣下向我們提供的所有資料的準確性，因為閣下預期我們會依賴有關資料。

8.3 閣下將檢查我們就我們按指示代表閣下出售的任何物業所制定的所有營銷材料，倘閣下發現任何該等營銷材料屬不準確、具有誤導成分或不完整，閣下將立即通知我們。

8.4 閣下承諾就因任何該等資料被證實為不準確(不論全部或部分)、具有誤導成分或不完整而產生的所有費用、索償、收費及開支向我們作出彌償。

8.5 根據下文第12條的規定，我們在執行指示過程中向閣下獲得的任何資料可由我們用於任何其他目的，惟閣下在我們使用有關資料之前的任何時候以書面形式向我們作出指示則除外。

9.0 我們的報告

9.1 就我們編製的任何書面報告或建議而言，閣下同意，未經我們書面批准，不得將我們的全部或任何部分報告或建議或保密資料納入任何已發表的文件、通函或聲明中，或以任何方式發表。

9.2 我們向閣下提供的任何報告、文件或其他資料的版權，於任何時候均屬於我們的財產。

10.0 文件

10.1 於完成我們的工作後，我們有權保留閣下的所有及任何文書及文件，直至全部付清我們的費用及收費。

10.2 除非閣下向我們作出相反的指示，閣下謹此同意我們可在我們就特定事項向閣下發出最終發票之日起六年後銷毀與服務有關的文書或文件。

11.0 電子郵件

11.1 我們應將收到閣下的電子郵件視為要求我們通過電子郵件與閣下進行通訊。

11.2 如果閣下擬通過電子郵件與我們進行通訊，於接受該等條款後，閣下確認閣下了解其風險，並授權我們根據閣下已傳送(或看來已傳送)的電子指令行事。

12.0 資料保護

12.1 雙方將遵守《通用資料保護條例2016/679》的所有適用要求。倘閣下向我們提供任何個人資料，閣下將確保閣下擁有所有必要的適當同意及通知，以便能夠合法地傳送該等個人資料。我們的商業活動私隱聲明可在我們網站的私隱政策章節查閱，網址為www2.colliers.com/en-GB。

12.2 閣下同意我們可接收並保留《二零一七年洗錢、恐怖主義融資及資金轉移(付款人資料)條例》所要求的文件證明，並可向任何依法有權要求文件證明的政府機構披露。閣下亦同意並同意為反洗錢目的以電子方式進行身份核查。僅就該等條款而言，閣下解除我們在上述第12.1條下的義務。

12.3 我們可能會不時使用閣下的聯絡方式來通知閣下有關於物業最新資訊、客戶研討會等資訊。接受該等條款後，閣下同意我們向閣下發送有關資訊。倘若閣下不希望收到該等資訊，請按我們的地址致信資料保護主任，以告知我們。

13.0 責任限制

13.1 對於我們向閣下提供的任何服務，以下限制適用：

13.2 閣下同意不向Colliers或任何Colliers實體的任何成員、高級職員、董事、僱員或顧問(各自稱為「Colliers人士」)提出任何損失索賠。閣下謹此同意，Colliers人士對閣下概不承擔個人責

任，任何損失索賠必須向Colliers提出。雙方同意，任何Colliers人士可根據《一九九九年合同(第三方權利)法》執行該等條款，但該等條款可隨時更改，而無需經彼等同意。

13.3 我們將不對以下任何一項負責：

- 對同意由我們提供的服務範圍之外的任何服務；
- 對任何第三方；
- 就任何間接損失或利潤損失；
- 因《二零一一年建築物能源效益規例》而引起的任何損失、費用、罰款或損害。

13.4 當閣下遭受任何損失，而我們及任何其他人士對閣下負有連帶責任時，閣下可向我們追償的損失應以我們對整體過失的相對貢獻為限。

13.5 我們對因我們疏忽、違約、失實陳述或其他原因造成的損失及損害(但不包括欺詐、欺詐性失實陳述、死亡或人身傷害)所承擔的責任不得超過100萬英鎊(或倘更高，則為皇家特許測量師學會要求我們不時保持的最低保險保障水平)。該限額適用於我們為閣下進行的每一筆交易及聘約以及任何後續工作，惟Colliers董事簽署的後續指示函中有明確規定則除外。

13.6 本段中的排除及限制條款不排除或限制任何欺詐或不誠實的責任，或不能合法限制或排除的責任。

13.7 倘指示函為向一名以上的客戶發出，則上述責任限制適用於所有該等客戶的所有索賠的總和，而不是單獨適用於每個客戶。

13.8 服務及/或本協議引起的或與之有關的索賠、訴訟或法律程序不得於服務完成後六年或法律規定的更早日期後向我們提出。

14.0 彌償

14.1 閣下同意賠償我們因(但不限於)以下原因而產生的所有費用、索賠、收費及支出：

- 將我們的任何作品用於我們同意以外的目的。
- 閣下或經閣下授權的第三方對我們提供的建議作虛假陳述。
- 向第三方謊報我們在任何特定項目中的參與程度。
- 任何有關閣下或代表閣下準備的能效證書的索賠或訴訟。

14.2 閣下亦同意賠償我們因使用閣下向我們提供的材料而遭受的任何及所有損失或責任，而該等材料的版權歸第三方所有。

15.0 轉讓

15.1 除非經書面同意，否則閣下不可將本協議或其任何條款轉讓予任何第三方。

16.0 終止指示

16.1 如出現以下情況，我們可以通過書面通知立即終止受此等條款約束的任何協議：

- 由於超出雙方控制範圍的情況，導致服務無法履行；或
- 閣下導致服務無法履行；或
- 閣下違反上述第8條的規定向我們提供不準確的資料，而我們依賴該等資料；或
- 如閣下未在到期日前支付任何應付予我們的款項；或
- 在任何時候，如果閣下嚴重違反閣下對我們的義務；或
- 在不提出任何理由的情況下並基於閣下並無義務就該事項支付任何費用，且我們並無義務提供任何進一步的服務。

16.2 閣下(倘第16.1條不適用，則我們)可以通過發出不少於28天的書面通知終止受此等條款約束的任何協議。然而，倘指示函規定我們指示的最短期限，則不得在該期限結束前發出終止通知。

16.3 當我們的指示終止時，閣下將有責任向我們支付任何未支付的支出及費用，且閣下仍有責任支付此等條款第2、3及5條項下產生的任何費用。

16.4 即使我們與閣下的協議終止，第1至10、12、13、14、19、20及21條的規定仍然完全有效。

17.0 洗錢合規

法律要求我們根據《二零一七年洗錢、恐怖主義融資及資金轉移(付款人資料)條例》程序運作，其中可能包括要求閣下向我們提供與特定交易或指令有關的身份證明文件、地址證明及/或資金證明。閣下同意立即遵守任何有關要求。閣下亦同意，我們可自行決定及在沒有義務的情況下，將我們對閣下進行的身份審查，提供予代表物業交易對手的代理人。如閣下或閣下的

代理人或顧問收到任何關於參與該物業交易的交易對手的資料，而我們可能需要該等資料以符合我們的法律責任，而閣下獲悉我們尚未收到該等資料，則閣下須應我們的要求或在交換該物業交易的無條件合約前(以較早者為準)，向我們提供該等資料(及該等資料的任何更改)。

18.0 投訴及保險

18.1 我們按照皇家特許測量師學會的要求，實施一套處理投訴的程序。我們可應要求提供該程序的副本。

18.2 有關《二零零九年服務提供條例》中規定的專業賠償保險的詳情，可以向處理服務的工作人員索取。

19.0 法律及司法管轄權

19.1 此等業務條款受英格蘭及威爾斯法律約束。

19.2 任何爭議均應受英國法院的專屬管轄權管轄。

19.3 如果法院裁定此等條款中的任何規定無效或不可執行，其不會影響其餘條款的有效性，該等條款將繼續有效。

20.0 第三方的權利

除第13條規定外，根據《一九九九年合同(第三方權利)法》，第三方不得強制執行此等條款。除非經我們書面同意，否則任何第三方均無權依賴任何報告或建議。

21.0 不得招攬

閣下不得以自身的名義，或與任何個人、商號、公司或組織合夥或聯合，或以其他方式，在本協議期限內或自本協議期限結束之日起12個月內，直接或間接招攬或誘使或試圖誘使或授權任何其他人士採取上述行動，招攬或誘使曾為服務工作的我們及/或任何Colliers實體的僱員、董事、成員或顧問離職。如有任何違反本條款的行為，閣下有責任支付該僱員、董事、成員或顧問一年的薪酬總額作為損害賠償，閣下同意此乃因違反本條款而造成我們的損失的合理預估。

22.0 利益衝突

如果閣下存在或獲悉任何影響服務的潛在衝突，閣下應立即通知我們。如果我們認為存在利益衝突，我們可能會拒絕為閣下行事及/或終止服務。

23.0 受RICS監管

Colliers在提供測量服務方面受RICS監管，表示我們同意遵守RICS的《公司行為規則》及所有其他適用的強制性專業作業要求，而該等要求可在www.rics.org查閱。作為一家受RICS監管的公司，我們承諾與RICS合作，確保遵守其標準。我們指定的RICS責任主管為估值及諮詢服務主管Sara Duncan，地址為50 George Street, London W1U 7GA。

附錄二 假設及定義

一般假設及定義

除另有指示外，我們的估值乃按照以下假設、條件及定義進行。該等假設、條件及定義構成我們委任的不可或缺的一部分。

我們的報告及估值乃根據皇家特許測量師學會編製之當前版本《RICS估值-全球標準》(包括IVSC國際估值標準) (「紅皮書」) 及任何協議指示提供。任何估值意見僅於估值日期有效，倘日後出售或違約，則未必能達到有關意見，屆時市況及銷售情況均可能不同。

在報告及估值內，我們就構成估值一部分的事實、條件或情況作出假設。我們假設報告接收人、任何借款人或第三方(視情況而定)就該物業提供的所有資料均屬完整及正確。我們假設我們已獲提供所有與估值有關的事宜詳情，例如預期出租、租金檢討、法例及規劃決定，而有關資料為最新。如果任何該等假設被證明為錯誤，則我們保留審查我們估值意見的權利。

估值定義

在IVS 104第30.1段中，**市值**被定義為：

「經適當市場推廣後及雙方均在知情、審慎及自願且並無受脅迫的情況下，在公平交易中自願買方及自願賣方於估值日期交換資產或債務的估計金額」。

《國際估值標準》(IVS)中關於市值的解釋性評論已獲應用。

就資本利得稅、遺產稅及印花土地稅 / 土地及樓宇交易稅而言，估值將以法定定義為基礎，該等定義以類似的措辭編寫，並廣泛地將市值定義為：

「該房產在當時的公開市場上出售時可能得到的價格，但不能因為整個房產將在同一時間投放市場，便認為該價格會降低」。

在IVS 104第40.1段中，**市場租金**被定義為：

「房地產物業權益經適當市場推廣後，由自願出租人及自願承租人在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以適當租賃條款達成公平交易的估計金額」。

適當的租賃條款通常會反映該物業所在市場的現行慣例，但就若干目的而言，可能需要規定特殊條款。除非報告內另有說明，否則我們的估值乃基於假設租金乃按我們視察當日該物業的現況評估。

投資價值或「價值」，在IVS 104第60.1段中被界定為：

「資產對於具體擁有人或潛在擁有人就個別投資或營運目的而言的價值」。

其為一個特定實體的價值基礎，並反映被估值的實體的情況及財務目標。投資價值反映一個實體從持有資產中獲得的利益，並不一定涉及假設交換。

公平值乃根據以下適用於指示的定義之一加以界定。

公平值－國際會計準則委員會(IASB)《國際財務報告準則》第13號中的定義。

「市場參與者間於計量日期於進行有秩序交易中出售資產所接收或轉讓負債所支付的價格」。

公平值－英國公認會計原則(UK GAAP)採用了《財務報告準則》第102號的定義。

「雙方於知情及自願的情況下按公平原則進行交易而可能交換的資產、償還負債或可能交換授出股權工具的金額」。

現有使用價值的定義見紅皮書UKVS 1.3：

「在雙方經過適當市場推廣後在知情、審慎及不受脅迫之公平交易中，自願買方與自願賣方於估值日期交易一項資產或負債之估計金額，假設買方獲交吉業務所須物業的所有部分，而不予理會將導致資產之市場價值有別於須至少按成本更換餘下服務潛力者之資產潛在替代用途及任何其他特性」。

特別假設

倘我們按指示根據特別假設進行估值，則通常需要就該物業的潛在替代用途或地位作出若干假設。其為我們認為在估值日期是現實的、相關的及有效的一種假設情況，但不一定能在未來日期實現。

恢復原狀 / 重置成本評估及保險

倘我們提供恢復成本評估，我們不會進行詳細的成本評估，該數字僅用於指引目的。該數字並非根據紅皮書進行的估價，我們不承擔任何責任。我們不得倚賴該數字作為取得樓宇保險的基礎。

在作出估值時，我們假設該建築物能夠以合理的市場費率向信譽良好的保險公司投保。如因任何原因難以取得保險或保費過高，則可能對成本造成影響。

買賣成本、印花土地稅、土地及樓宇交易稅及稅項

我們並無就出售物業時可能產生的法律費用或任何其他成本或開支作出考慮。然而，在適當的情況下，並根據該資產類型的市場慣例，我們會作出扣減，以反映買方的購買成本。與經營業務有關的物業通常在估值時不扣除購買成本。在適當的情況下，買方的成本乃根據包括增值稅在內的專業費用，以及適當水平的印花土地稅 / 土地及樓宇交易稅 / 土地交易稅計算。

雖然我們考慮到稅項對市場價值的一般影響，但我們不考慮出售時可能產生的任何稅務責任，無論為實際或名義，我們亦不扣除資本利得稅、增值稅或任何其他稅項。我們並無就收到或償還任何補助款或其他資金作出考慮。

圖則、面積及尺寸

所提供的地盤平面圖僅作指示用途，不應加以依賴。地盤面積來自第三方來源，包括電子資料庫，我們無法保證其準確性。我們對地盤邊界 / 房產批租的假設，應由閣下的法律顧問核實。如有任何疑問，應向我們提出，以便我們檢討估值。

我們根據我們的指示取得建築面積。這可能包括以下一種或多種方法(i)我們在視察物業時測量建築面積；(ii)我們根據我們提供的圖則計算建築面積，並盡可能在現場進行核對測量；(iii)我們依賴所提供的建築面積。根據方法(ii)及(iii)，我們完全依賴所提供的資料，並假設該等面積是根據市場標準計算。我們無法對準確性提供任何保證。

測量方法是根據當前版本的RICS物業測量方法。倘我們已按指示不採用國際物業計量標準(IPMS)，則根據最新版本之計量實務守則進行計量。我們採用適當的建築面積基準進行估值分析，以反映可比交易的建築面積分析。若可比交易的分析基準不確定，則我們對該資產類別採用默認假設。

儘管我們已採取一切合理的謹慎措施以確保調查的準確性，但於若干情況下，由於承租人的裝置或由於出入受限，可能需要作出專業估計。我們建議在可能的情況下，向我們提供按比例繪製的平面圖，以便交叉參考測量結果。倘對該物業進行專業測量，則我們建議將其副本提交予我們，以便我們可就是否會對報告的估值產生影響發表意見。

我們報告中所列之建築面積乃為報告及估值所述之目的而提供，不得用作或依賴於任何其他目的。

狀況、結構及服務、有害 / 有危害材料、健康及安全立法及電子文件

我們的報告及估值已計及從估值視察所觀察到的該物業的一般狀況，並可進入該物業。如我們在視察過程中發現有失修項目，除非另有說明，否則會在估值中反映。

我們不會進行任何形式的技術、建築或有害物質勘察，而我們的委任條件之一為我們不會以任何方式視察或保證結構、地基、土壤及設施的狀況。除非我們獲得到相反的證據，否則我們假設該物業完全符合建築法規，並完全可投購保險。我們假設該物業並無任何腐朽、蟲害、有毒化學處置物、結構或設計缺陷。我們假設該物業不包

含任何通常被認為有害或有危害的材料，例如(其中包括)石棉、高鋁水泥混凝土、作為乾燥劑的氯化鈣、作為永久性百葉窗的木棉板、鋁複合包層材料、聚苯乙烯及聚氨酯包層絕緣材料。

倘在物業中發現石棉，我們不會進行石棉檢查，我們亦不能對任何石棉登記冊或管理計劃的充分性發表意見。倘相關，我們假設物業的管理完全符合《二零一二年石棉控制條例》及相關的HSE法規，且並無要求立即處理，亦無任何健康風險。

我們不測試任何服務設施，排水系統或服務設施的安裝。我們假設已提供所有的服務設施，包括煤氣、水、電及污水排放，且運作良好。

我們假設該物業的經濟壽命與市場上的同類物業相似，但須按照適當的資產管理策略進行定期維護及維修。

倘我們獲提供能效證書(EPC)及顯示能源證書(DEC)，我們會對所得結果發表意見，但可能無法量化其對估值的任何影響。若我們未獲提供EPC，我們假設即使有EPC，其評級亦不會對我們的估值意見或適銷性造成不利影響。

我們的估值並無計及根據《一九七二年有缺陷房產法》的任何權利、義務或責任(不論為預期或應計)。除非獲告知相反的情況，否則我們假設該等物業符合並將繼續符合現行的健康與安全及殘疾法例。

我們不測試任何報警器或裝置，並假設物業符合並將繼續符合消防法規及《二零一五年煙霧及一氧化碳報警器(英格蘭)法規》。

如向我們提供專家狀況或結構性調查，我們作為估值測量師將盡可能在估值中反映該報告的內容，而我們的假設應由原顧問核實。若其後發現任何問題，我們保留檢討我們的估值意見的權利。

土地狀況、環境問題、限制因素及水災

我們不是特許環境測量師，不會提供正式的環境評估服務。因此，我們的調查僅限於從第三方來源(如地方當局、環境局及可能委託進行估值的專業報告)獲得的事實觀察。

我們不會進行任何土壤、地質或其他測試或調查，以確定該物業的地盤狀況或其他環境狀況。除非報告中另有相反說明，否則，我們的估值假設不存在可能對人或財產有害的異常特徵，或會阻礙該物業的實際或假設用途或發展。這包括(其中包括)：地質狀況及承重質量、地下結構或設施、污染、污染物、採礦活動、沉降洞、考古遺跡、氬氣、電磁場及電線、入侵植物及受保護物種。

除從公眾可得來源或向我們提供的專業報告外，我們不會對水災進行任何調查。我們於報告中概述我們之調查結果，僅供參考，不作任何依賴或保證。我們在估值中假設已購買適當的保險，且可由聲譽良好的保險公司按合理的市場價格為該物業的任何業主續保。倘因任何原因，難以取得保險或保險費過高，則可能對估值造成影響。

倘我們的查詢或任何報告顯示存在環境問題或上述其他事項，我們期望其包含解決該問題的適當行動及成本計算。我們依賴該等資料，並以此作為估值的假設。如果沒有該等資料，我們可能無法提供估值意見。

我們假設為編製估值而向我們提供的資料及意見屬完整及準確，而進一步調查不會發現更多足以影響估值的資料。然而，市場上的買方可能會進行進一步調查，倘該等調查發現預料之外的問題，則可能會降低所報告的估值。我們建議指示具有適當資格及經驗之專家審閱我們之報告，如我們之假設有誤，則向我們通告。

廠房及機械、固定裝置及設備

我們不考慮所有與加工有關的廠房、機械、固定裝置及設備，以及屬於租用人經營行業所需裝置及設備性質的該等物品的價值。我們已計及業主的固定裝置，例如構成樓宇不可分割部分的升降機、自動電梯、中央供暖及空調。

如物業作為一個營運實體進行估值，並包括固定裝置及設備，則假設該等設備不受任何租購或租賃協議或任何其他所有權要求的影響。

任何設備或固定裝置及裝置均未就電力設備規例及氣體安全規例進行測試，而我們假設所有該等設備在適當情況下均符合必要法例。除非另有特別說明，否則估值不包括廠房及機械的任何價值。

營運實體

當物業作為營運實體進行估值，並參考物業的交易記錄或交易潛力時，我們依賴向我們提供的資料。倘該等資料其後證實為不準確或不可靠，則所報告的估值可能受到不利影響。我們的估值並無就商譽作出任何考慮。

業權、年期、租賃協議及契諾

除非另有說明，否則我們不會檢查土地登記處的記錄、業權契約、租約或相關法律文件，除非向我們另行披露，否則我們假設該物業的業權良好及可銷售，並無繁瑣或限制性契約、通行權及地役權，以及任何其他可能影響估值的產權負擔或支出。我們不考慮該物業可能涉及的任何按揭(包括受規管按揭)、債權證或其他抵押。

我們假設任何地租、服務費及其他費用屬公平及合乎比例，而且不會有繁重的加費或檢討。

倘我們並無獲提供租約，除非我們得到相反的通知，否則我們假設所有租約均以全面維修及受保為基礎，且所有租金僅在通知我們的時間段內按市場租金向上作檢討。我們假設在解釋使租金檢討生效的租約條款方面不存在任何疑問。我們假設，凡是有待進行租金檢討或續租之處，所有通知均已在適當的時限內有效送達，並將根據我們在報告中提出的假設予以解決。

除非另有通知，否則我們假設所有租金及根據租約應支付的其他款項至今已支付，且並無拖欠租金、服務費或其他違反佔用義務的情況。

就已出租的物業而言，我們的估值意見乃根據我們對投資市場對佔用人的契諾強度的評估而得出。我們以估值測量師的身份，根據公開資料得出上述意見。我們並非會計師或信貸專家，亦不會對租戶的財務狀況進行詳細調查。我們的估值反映實際佔用或負責履行租賃承諾或可能佔用的租戶類別，以及市場對其信譽的一般看法。我們不對契約強度提供任何保證，如果閣下的結論有別於我們的結論，我們建議閣下自行進行詳細查詢。

當我們獲提供有關業權及 / 或佔用協議的報告時，我們形成的估值意見反映我們對該業權的解釋。閣下的法律顧問應審閱我們對業權的理解並確認其為準確。

規劃、許可、評級及法定查詢

我們會在我們認為合理及適合估值的情況下進行網上規劃查詢。我們不會向當地相關部門作出正式的口頭或書面查詢。如向我們提供專業規劃報告，我們會在估值時考慮有關結果，但不會對報告中提供的意見或第三方報告中的任何詮釋或事實錯誤負責。

我們假設該物業的建造、使用及佔用完全符合相關規劃及建築規例的批准，且並無未完成的通知、條件、違反、違規、不遵守規定、上訴、挑戰或司法覆核。我們假設所有的同意書、許可證及許可均已備妥，並無未完成的工程或出租人或法定、地方或其他主管部門要求的條件，亦沒有不利的規劃條件或限制。倘我們按指示在特別假設的基礎上對物業進行估值，即擁有確定的規劃許可或許可證的利益，則我們假設在實施之前或之後的任何時候均不會被上訴或質疑。

我們的調查僅限於確定該物業的重大規劃申請，以及可觀察到的限制。我們會設法找出附近可能對該物業有影響的任何建設方案，例如公路方案、綜合發展計劃及其他規劃事宜。

我們會從法定資料庫中取得應課差餉租值及市政府稅級別(倘適用)。二零一七年的評級重估導致部分應課差餉租值顯著增加。這可能會對物業的適銷性及價值以及對

空置率或業主不可收回成本產生影響。然而，除非有相反的證據，否則我們將明確假設任何變化均為估用人所能承受，或將獲適當的過渡性減免。除非任何評級上訴已正式結束，否則我們不會在估值中反映其影響。

鑒於法定資料來自第三方，我們無法對其準確性作出任何保證或依賴。閣下的法律顧問應核實我們的假設，並於必要時向我們通告。

假設進行發展、翻新或重新定位的估值

除非有相反的特別指示，否則，當接收人、借款人或獨立工料測量師向我們提供發展成本及建築時間表時，我們以該等資料作為達致我們估值意見的假設。該等資料構成我們估值的假設，倘實際成本或計劃有別於估值日期的假設，我們概不負責。

我們並非工料測量師，亦不提供有關建築成本或時間表的資料。無論該等資料的來源如何，專業工料測量師應審閱我們的假設，如有任何疑問，應向我們反映，以便我們審閱我們的估值意見。

此外，我們亦假設市場買方將擁有所需資源、技能及經驗以實現建議發展。我們並無評估我們所評估物業的任何實際買家、業主或發展商的資格。對於發展或翻新工程未能達到我們所定價值的任何情況，我們概不負責。

若物業正處於發展過程中，我們的估值假設權益可隨時轉讓予市場買家，且所有承建商及專業團隊的保證均已備妥。倘需要對已完成發展的價值發表意見，我們假設所有工程均按照適當的法定及行業標準完成，並為機構所接受。

另類投資基金

倘我們的委任來自歐洲議會及理事會指令2011/61/EU(「AIFMD」)(有關另類投資基金管理公司(「AIFM」)適用的實體，則我們的指示僅限於就特定物業資產的估值提供建議(須受我們的估值報告所載的假設所限)，我們因而並無釐定基金或基金內個別物業的資產淨值。因此，我們並非以「外部估值師」(定義見AIFMD)身份行事，而是以「估值顧問」身份向AIFM提供服務。

報告及估值的詮釋及理解

房地產為一個複雜的資產類別，具有風險。我們允許依賴我們報告及估值的任何接收人應具有足夠的理解力，以全面審閱及理解其內容及結論。我們強烈建議，如有任何疑問，應在收到我們的報告及估值後的合理時間內向我們提出，以便我們能圓滿解決。

GREENE KING-物業組合(六項物業)報告及估值

估值日期：

二零二一年二月二十八日

為以下公司編製：

長江實業集團有限公司

報告日期：

二零二一年四月二十七日

由以下公司編製：

Colliers International Valuation UK LLP

目錄

緒言及委聘條款	1
估值師的地位及合規	2
責任上限	2
估值基準	2
市況解釋附註：新型冠狀病毒	2
估值	3
組合成分	3
視察	5
物業	5
調查	5
國家市場評論	6
估值方法	11
披露	12
依賴、保密及披露	12

附錄1－業務的標準條款

附錄2－假設及定義

二零二一年四月二十七日

長江實業集團有限公司
董事
香港
皇后大道中2號
長江集團中心
7樓

敬啟者，

該等物業： Greene King擁有的六項物業

客戶： 長江實業集團有限公司

估值目的： 會計

估值日期： 二零二一年二月二十八日

緒言及委聘條款

我們已根據閣下的指示，為長江實業集團有限公司（「長實」）的全資附屬公司 Greene King Limited（「Greene King」）擁有的六項永久業權及可繼承物業於二零二一年二月二十八日進行估值。本報告（「本報告」）乃為(i)載入長實刊發的公告（將上載至香港聯合交易所有限公司及長實的網站）；及(ii)作為根據證券及期貨事務監察委員會發佈的《公司收購、合併及股份回購守則》（「守則」）展示的文件而編製。

除委託進行本報告的目的外，未經Colliers International Valuation UK LLP（「Colliers」）同意，不得複製、轉載、分發、披露或向任何人士透露全部或部分內容。

我們確認，本報告符合香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則（「規則」）第五章的規定及證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》（「守則」）規則11的規定。

估值師的地位及合規

我們確認，本次估值乃根據由皇家特許測量師學會編製的《皇家特許測量師學會估值－全球標準》(包括IVSC國際估值標準)「(紅皮書)」之現行版本編製。為遵守該等估值標準，我們的檔案可能會受到皇家特許測量師學會的監察。

我們確認，我們與該等物業並無重大關係。我們以外部估值師身份進行本次估值，並根據紅皮書PS 2的規定行事。

本次估值由H R B Flood MSc MRICS編製，其符合PS 2所載的能力要求，並為根據RICS估值師註冊計劃(VRS)註冊的估值師。

責任上限

我們確認，我們就該指示根據本報告中附錄所載委聘條款投購適當的專業彌償保險。

估值基準

本報告所述估值為我們根據紅皮書所載之定義及支持性評論對估值日期之**市值**之客觀意見。

市值的定義如下：

「經適當市場推廣後及雙方均在知情、審慎及自願且並無受脅迫的情況下，在公平交易中自願買方及自願賣方於估值日期交換資產或負債的估計金額」

市況解釋說明：新型冠狀病毒(COVID-19)

隨著世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒疫情為「全球大流行」，疫情已經並持續影響日常生活及全球經濟的眾多方面－部分房地產市場的交易活動及流動性降低。多國已實施旅遊及營運限制。在部分情況下，受影響國家更實施不同程度上的「封鎖」，反映疫情一波接一波。儘管危機可能進入新階段，但與疫情最初爆發時已不一樣，並非史無前例。

大流行及採取應對新型冠狀病毒的措施繼續影響全球經濟及房地產市場。儘管如此，於估值日期，部分房地產市場再次開始活動，交易量及其他相關證據回復至足以提供市場證據以作估值意見的水平。因此，為免生疑問，我們之估值並非根據《皇家特許測量師學會估值－全球標準》之VPS 3及VPGA 10所界定之「重大估值不確定性」呈報。

為免生疑問，加入此項聲明是為了確保以下事實的透明度並依據編製評估意見時的市場背景而提供進一步見解。由於認知到市場狀況將來可能會隨著新型冠狀病毒的傳播而迅速變化，因此我們強調估值日期的重要性。

估值

根據下文及隨附的一般假設及定義(附錄2)所詳述的基準、假設及保留意見，我們認為，於二零二一年二月二十八日，該6項永久業權及可繼承物業(視乎現有租賃或轉租或空置管有)的總市值為**65,500,000英鎊(陸仟伍佰伍拾萬英鎊)**，由下文載列的個別估值組成。

根據1英鎊兌港幣10.81元的議定匯率，上述總價值反映港幣708,055,000元的港幣等值。

我們的估值以評估每項物業的個別價值為基礎，並計及我們相信每項物業若於估值日期單獨推出市場所能取得的價值。我們之估值並無就以單一交易或一系列較小組合「地段」之方式出售整個組合作出考慮。此外，我們之估值亦沒有就所有物業同時推出市場對價值造成之任何影響作出考慮。

組合成分

我們獲悉，該等物業由Greene King擁有，包括三棟工業物業、一棟辦公樓及兩個釀酒廠，所有該等物業均由Greene King擁有。我們獲悉，該等物業均為位於英國各地的永久業權或可繼承使用權。

組合成分及我們對市值之意見載列如下：

物業	市值	港幣
<p>Westgate Brewery, Bury St Edmunds 位於Bury St Edmunds鎮中心的東南部，由釀酒廠、辦公室及倉庫組成，總面積約400,000平方呎。該物業位於鎮中心多個相鄰的場地上。</p>	39,650,000英鎊	港幣428,616,500元
<p>Old Speckled Hen Hall, Bury St Edmunds 位於Bury St Edmunds的東部，可從Kempson Way進入，直達A14公路。該物業包括一個工業倉庫及附屬辦公場所，總面積約為70,500平方呎。</p>	5,300,000英鎊	港幣57,293,000元
<p>Nuffield Way, Abingdon 位於牛津南部市鎮Abingdon，靠近A34公路。該物業包括一個工業倉庫及附屬辦公場所，總面積約41,000平方呎。</p>	3,800,000英鎊	港幣41,078,000元
<p>Meadowbank Way, Eastwood 位於諾丁漢市中心西北部的一個市鎮Eastwood，連接A610和M1高速公路，交通便利。該物業包括一個約97,000平方呎的工業單位。</p>	6,400,000英鎊	港幣69,184,000元
<p>Sunrise House, Burton-On-Trent 位於Burton-On-Trent鎮中心南部，毗鄰A38公路(Lichfield Road)。該物業包括一個新近發展的辦公物業，位於地下、一樓及二樓，總面積約為32,800平方呎。</p>	3,900,000英鎊	港幣42,159,000元
<p>Belhaven Brewery, Dunbar 位於Dunbar, East Lothian，愛丁堡以東約25英里，鄰近A1公路。該物業包括一個釀酒廠及相關建築物，總面積約80,000平方呎。</p>	6,450,000英鎊	港幣69,724,500元
總計	65,500,000英鎊	港幣708,055,000元

我們並未為出售任何物業所產生的法律費用或任何其他成本或開支作出考慮。然而，在適當的情況下，根據資產類型的市場慣例，我們會進行扣減以反映買方的收購成本。在適當的情況下，買方的成本是根據專業費用(包括增值稅)以及適當水平的印花土地稅(SDLT)計算。

雖然我們已考慮到稅項對市場價值的一般影響，但我們不考慮出售時可能產生的任何稅務責任，無論是實際或名義上的，我們亦不扣除資本利得稅、增值稅或任何其他稅項。我們並無就收到或償還任何補助金或其他資金作出任何考慮。

根據長實的意見，按我們的估值，出售該物業可能產生的稅務責任，主要包括出售任何物業的永久業權或租賃權益的任何收益的19%的公司稅。由於業主尚無出售任何物業的計劃，因此須承擔稅項負債的可能性很小。

視察

根據閣下的指示，我們並無重新視察該組合內的資產，作為該特定指示的部分。然而，根據日期為二零二零年二月二十六日的報告，我們已於二零二零年二月三日至七日對每項物業進行視察，作為我們先前估值工作的部分。

我們了解，自我們上次視察後，該等物業並無重大變動，並假設該等物業於估值日期的狀況與我們於二零二零年二月視察之日相同。

物業

該等物業由Greene King持有，作經營用途。

調查

就我們之估值而言，我們已獲明確指示依賴Greene King向我們提供之有關樓宇年期、租賃 / 佔用、建築面積、地盤面積及日期之資料。

所提供的資料乃估值的基礎，因此，我們已明確假設向我們提供的任何及所有資料均可核實。我們對Greene King向我們提供之建築面積及建築日期之任何錯誤或遺漏概不負責。倘發現該等資料有誤，我們保留修改我們的估值意見的權利。

我們並無查閱業權契據、原租約等，除向我們披露的資料外，我們假設所有物業均無任何支銷，而業權或租約中亦無任何異常、繁複或限制性的契諾而影響其價值。

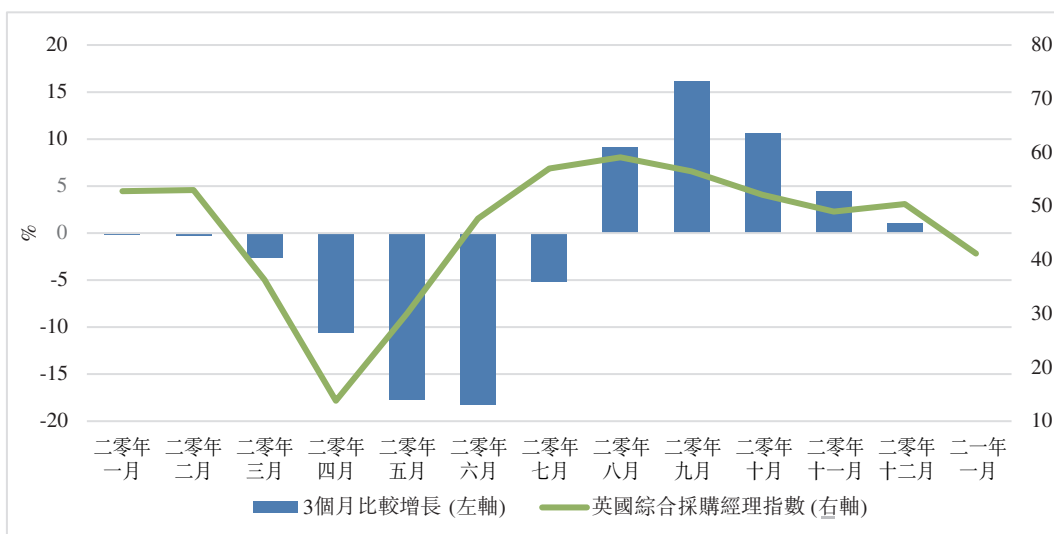
我們獲悉，組合內的所有物業均由Greene King擁有及佔用。

全國市場評論

英國經濟

英國避免了雙重觸底衰退，按官方資料顯示，於二零二零年最後一個季度，經濟按季增長1.0%。GDP錄得預期之外的擴張在很大程度上乃由於醫療服務支出增加，例如新型冠狀病毒檢測能力提高及檢測與追蹤系統改善。鑒於目前國家繼續實施封鎖，二零二一年第一季度的GDP數字無疑將為負值。然而，短期下滑的幅度將較第一次封鎖期間明顯溫和，許多人士預計一旦限制放寬，經濟將強勁反彈。雖然強制休假計劃結束後失業率將上升，但積存的儲蓄應支持消費領域的復甦。目前，英鎊兌美元匯價接近1.40，高於大部分夏季月份的1.25以下水平。黃金價格約為1,850美元，低於去年夏季2,000美元以上的水平，但高於一年前的1,600美元。金邊債券的息率為0.53%，高於年初的0.26%，十二月消費物價指數通脹率為0.6%，仍低於目標水平。

英國GDP增長及採購經理指數比較

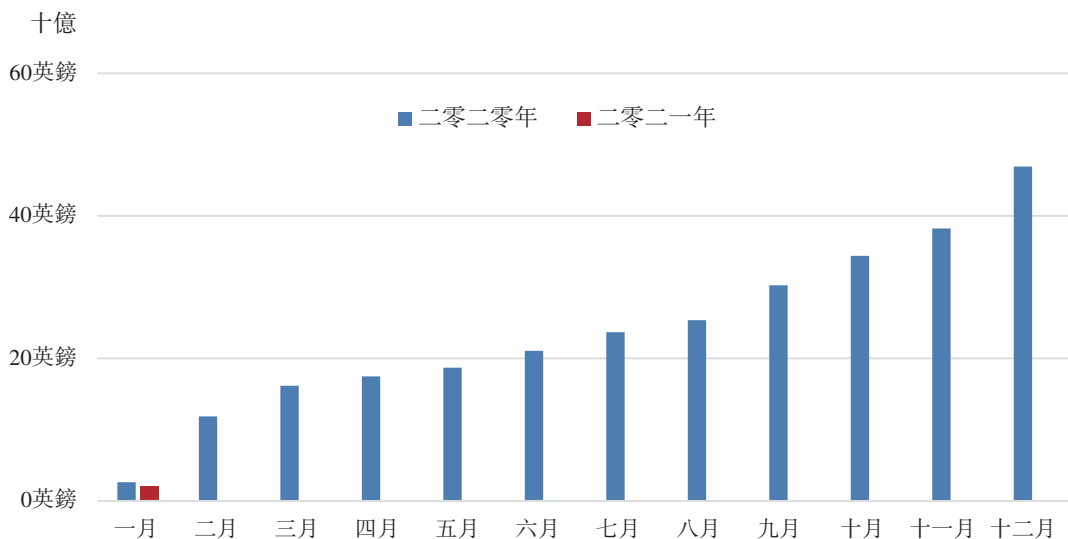


資料來源：ONS · IHS Markit

投資市場

雖然今年復甦緩慢，很大程度上乃由於一月初實施的全國性封鎖。初步資料顯示，於一月投入21億英鎊的資本，低於一年前的26億英鎊，但高於二零二零年四月及五月第一次封鎖期間的水平。其中一半的資本針對替代性 / 混合用途物業，對住宅計劃的興趣尤為濃厚。另有6億英鎊投資於工業物業。於一月，投資者對辦公室、零售及休閒資產的興趣有限。十宗最大的交易中，五宗為物業組合，最大的一宗為Partners集團以2.53億英鎊收購Purdey工業組合。收益率大致穩定，工業、住宅及超市資產的收益率輕微受到壓縮。

投資交易總值(累計)



資料來源：Property Data Ltd., Colliers International，二零二一年一月

以下摘錄於所示日期MSCI十二個月滾動總回報指數的資料，以說明過去14年的市場高位及低位下的當前所有物業總回報率(%)。

二零零六年 七月	二零零九年 五月	二零一四年 十月	二零一六年 五月	二零一六年 七月	二零一六年 十二月	二零一八年 三月	二零二零年 三月	二零二零年 六月	二零二零年 九月	二零二零年 十二月
22.2	(26.5)	20.2	10.5	5.5	2.6	11.3	0.1	(2.7)	(2.7)	(1.0)

下文MSCI截至二零二零年十二月的表現顯示，儘管整體上出現部分改善的跡象，但總回報率繼續受新型冠狀病毒疫情下的市況所影響。

第四季度 總回報率	所有物業	零售	辦公室	工業	住宅	酒店	其他(醫療 及休閒)
一個月	1.00%	0.10%	0.00%	2.50%	1.70%	0.40%	-0.10%
三個月	2.00%	-0.60%	-0.10%	6.50%	1.20%	0.80%	-1.70%
六個月	2.70%	-1.50%	0.40%	8.80%	2.00%	0.50%	-2.00%
十二個月	-1.00%	-10.80%	-0.90%	8.70%	2.80%	-6.30%	-9.50%

考慮到收益率轉變對總回報的影響，下表顯示MSCI所有物業等值收益率(%)指數的高位及低位，為近期市場提供背景。於二零一七年第四季度至二零一九年第四季度，所有物業收益率一直保持穩定，約為6.0%，在過去的四個季度中增加約+20個基點。

二零零六年 十二月	二零零九年 四月	二零一六年 三月	二零一六年 七月	二零一七年 十月	二零一八年 六月	二零一九年 十二月	二零二零年 三月	二零二零年 六月	二零二零年 九月	二零二零年 十二月
5.4	9.3	6.0	6.3	6.0	5.8	6.0	6.1	6.3	6.3	6.2

零售：一月零售投資額放緩至2.3億英鎊，較二零二零年月均4.2億英鎊低約45%。兩宗較大的超市交易約佔每月總額的一半。Supermarket Income REIT以價格合計64.8百萬英鎊購買位於Melksham的47,000平方呎的Sainsbury's及位於Winchester的25,500平方呎的Waitrose，淨初始收益率為4.4%。兩項資產的未到期租期均超過15年，租金僅向上與零售價格指數掛鉤。Mutual Finance亦以35.45百萬英鎊收購位於Sudbury的Conrad Road的一間Sainsbury's 66,000平方呎店舖，初始收益率為4.72%。最大的倉庫交易為將Durham City Retail Park以27百萬英鎊的價格出售予Columbia Threadneedle，初始收益率為9%。除超市外，收益率繼續向上。

零售交易	價值	交易	一月節選收益
商舖單位	<20百萬英鎊	8	7.21% Oxford/11.5% Nottingham
零售倉庫	1.07億英鎊	6	9% Durham/10.23% Huddersfield
購物中心	<20百萬英鎊	2	不適用
超市	1億英鎊	3	4.27% Sudbury

辦公室：一月辦公室投資量非常有限，十二月曾高見26億英鎊。每月成交量僅高於2億英鎊，為有史以來最低數值之一。若干混合用途計劃包括辦公室面積，如Fidelidade收購位於SW1的Smithson Plaza，該項目包括約57,000平方呎的辦公室面積以及住宅及零售面積。1.58億英鎊的購買價格的初始收益率為4.85%。然而，按價值計算，最大的辦公室交易為Brockton Everlast以45百萬英鎊收購劍橋科學園，包括70,000平方呎的研發面積。許多較小的計劃在倫敦交易，如105 Judd Street (44百萬英鎊)及7-17 Jewry Street (31百萬英鎊)。

辦公室交易	價值	交易	一月節選收益
倫敦	1.4億英鎊	8	4.87% EC3
區域	80百萬英鎊	11	5.95% Solihull/6.41% Oxford

工業：在目前的封鎖限制下，投資者對工業資產的需求得以合理保持。工業樓宇於一月吸引投資5.7億英鎊，僅略低於二零二零年6億英鎊的平均水平(不包括十二月的數據)。Partners Group以2.53億英鎊收購Purdey物業組合，為一月份最大宗交易，包括位於North West、West Midlands及Yorkshire的27項資產。其他方面，Patrizia Immobilien購買Mitcham Goat Road的一塊11英畝地塊，旨在將其打造為一個多用途

工業邨或一個237,000平方呎的單棟物業。IPIF以58百萬英鎊購買Saxon組合，Eskmuir Properties以45百萬英鎊購買Lunar組合。收益率於二零二零年最後一個季度向下，而我們預計中短期內收益率將進一步輕微受壓。

工業交易	價值	交易	一月節選收益
配送	1億英鎊	11	4.1% Manchester/4.3% Wembley
多用途工業園	3.62億英鎊	6	9% Durham/10.25% Huddersfield

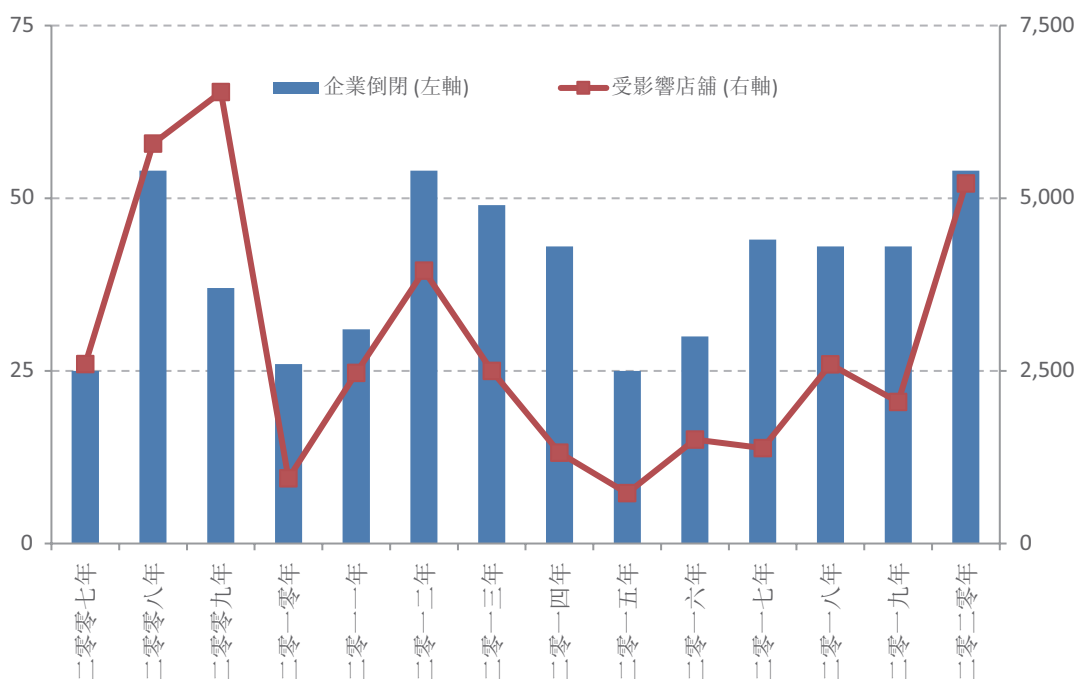
另類 / 其他：另類 / 混合用途及休閒物業方面在一月份吸引略高於10億英鎊的投資，較二零二零年月均值低35%。住宅計劃佔4.6億英鎊，其中最大宗交易為以1.5億英鎊向高盛出售Thistle建造供出租組合。該組合包括918個建造供出租單位，主要位於利物浦及曼城。此外，在曼城，AIMCo以1億英鎊收購Swan House的358個建造供出租單位。其他住宅交易包括以69.5百萬英鎊向Home REIT出售11個組合及Grainger以63.1百萬英鎊購入Bristol於Finzels Reach的231個建造供出租單位。

另類 / 其他	價值	交易	一月節選收益
學生	44百萬英鎊	1	不適用
住宅	4.6億英鎊	14	不適用
醫療	<20百萬英鎊	3	7.1% Melksham

租賃市場

零售：十二月零售額同比增長0.3%，表明目前銷售額較二零二零年二月封鎖前的水平高2.7%。然而，疫情顯然已對零售業產生影響，體現在二零二零年全年零售額下降1.9%，創下有史以來最大的同比降幅。根據零售研究中心的資料，二零二零年有54家企業進入某種形式的接管程序，影響逾5,000間商舖及近11萬名員工。二零二一年企業舉步維艱，一月份有四家企業被接管。最震撼的消息之一是Debenhams作為高檔零售商不可避免地消亡，Boohoo收購Debenhams的網站及品牌，並宣佈決定關閉門店。經拖延多年的艱苦經營，相信這不會是新型冠狀病毒打擊下最後一輪企業陷入接管程序。除超市外，租金將繼續進一步下降，由於不少商舖已關閉，收租仍為一個問題。

零售商舖倒閉



資料來源：零售研究中心

辦公室：倫敦市中心：由於交易執行速度放緩影響吸納量，整個倫敦市場的空置率大幅上升。倫敦的空置率目前為7.5%，高於二十年的平均水平(7.2%)。租戶退租面積為推動空置率上升的主要原因，升至九年來的新高，上升75%(2.2百萬平方呎)。雖然未來六至十二個月空置率將進一步上升，但投機性供應的異常短缺將有助於攤薄其影響。東南地區：租戶推出轉租面積的比例低於倫敦及所有地區的首府。僅有19%的市場供應為轉租面積，相比之下，倫敦為31%，即超過5百萬平方呎。租戶轉租面積水平較低顯示租金穩定性的潛力更大。受疫情的嚴重影響，二零二零年整個年度空置率穩步上升。目前的空置率為8.8%，而二零一九年底則為7.7%。儘管如此，該水平與五年平均水平相若。

工業：根據ONS的資料，十二月製造業產出連續第八個月增加，一月製造業經理採購指數仍然高於盛衰分界線50.0，這表明年初投資活動繼續增加。然而，工業產值仍較疫情前水平低約3%。英國各地的供應量仍然零散，部分地區的供應量不足一年吸納水平，而空置率則處於歷史低位。全國大型配送倉庫的供應量為32.5百萬平方呎，較上年減少6.5%，相當於空置率為5.8%。發展商並無受到疫情引起的經濟放緩的影響，因為線上商業的發展導致開發土地加速減縮，以及投機性開發空間的強勁吸納。因此，二零二零年交付8.2百萬平方呎的新投機面積。

住宅：在二零二零年春季實施第一次全國封鎖後，住房交易活動顯著復甦，大部分指標均達到多年來的高點，前瞻性指標表明該趨勢將持續。畢竟，建造業在最近期

的全國封鎖期間保持開放。十二月物業交易量上升至129,000宗，為二零零七年以來的最高數字，按揭貸款批出宗數連續第二個月突破100,000宗的大關，遠高於五年來的月均65,000宗。住房價格年增長率於年初仍保持高位。全國範圍內報告的年增長率為6.4%，而Halifax(年增長率為5.4%)及Rightmove(年增長率為3.3%)則表明增長較弱。此外，每月數據已變為負值，表明增長速度正在減弱。儘管如此，我們相信，由於供應量仍然非常有限，未來幾年住房價格將繼續上漲。兩年期定息按揭(75% LTV)於一月為1.75%，較一年前的1.41%為高。

估值方法

在對物業進行估值時，我們對倉庫、辦公室及釀酒廠資產的估值採用不同的方法。

就辦公室及倉庫物業而言，我們主要採用比較法進行估值，而我們亦以投資法為基礎。該等物業的主要驅動因素為每平方呎的資本價值。

至於組合內的兩間釀酒廠，我們已採用折舊重置成本法進行評估。折舊重置成本一般用於極少(如有)出售的資產，除非為作為其組成部分的整個業務的出售的一部分。英國政府專業準則第2.2.3條所載的折舊重置成本為以其當今等值物置換資產的當前成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化。

為評估買方對實際資產的出價，必須對重置成本總額進行折舊調整，以反映資產與當今等值物之間的差異。該等差異可反映出比較樓齡或剩餘經濟壽命、比較運行成本以及實際資產的比較效率及功能等因素。折舊重置成本法的最後一個階段為評估適合建造現代等值設施的地塊的價值，並將其納入計算。因此，我們已尋找與實際場地面積及位置相近的地塊的地價。

我們使用估值方法得出估值意見時，已明確假設公司持續經營及盈利。倘情況並非如此，則或會增加陳舊因素，因而會對我們之估值意見造成影響。

我們認為，儘管折舊重置成本法為評估釀酒廠價值的適當方法，但該方法含有部分主觀及敏感的輸入數據。因此，得出的估值可能存在較大程度的差異及主觀性。

披露

根據PS2的要求，我們確認如下：

- i. Colliers International自二零一九年十月以來已對該物業組合進行估值。
- ii. 我們確認從Greene King收取的費用收入低於Colliers International的總費用收入的5%。

依賴、保密及披露

本報告及估值僅按委聘條款內協定，就其所指的特定目的，為接收人使用而發出。我們概不就其全部或任何部分內容對任何第三方承擔任何責任或義務，即使第三方支付本指示的全部或任何部分費用，或獲准閱覽我們的報告及估值。

我們確認，本報告將(i)載入長實將於二零二一年四月二十七日刊發的公告(將上載至香港聯合交易所有限公司及長實的網站)；及(ii)作為根據證券及期貨事務監察委員會發佈的《公司收購、合併及股份回購守則》展示的文件。

未經我們事先書面同意，本次估值的全部或任何部分或其任何參考資料，均不得以任何方式載於任何已刊發的文件、通函或聲明或作出披露。不論有否提述Colliers International Valuation UK LLP，亦不論我們的報告及估值的內容是否與其他內容合併，均須取得有關同意。我們將全權決定是否授出有關同意，倘授出同意，將以指定接收人簽署不依賴函件為條件，並可能收取額外費用。

為免生疑問，本報告及估值乃由Colliers International Valuation UK LLP提供，任何合夥人、成員或僱員均不對本報告及估值承擔任何個人責任，亦不對本報告及估值負有任何謹慎義務。



H R B Flood MSc MRICS
董事－估值及諮詢服務
RICS註冊估值師
Colliers International Valuation UK LLP



P Kearon MRICS
董事－估值及諮詢服務
RICS註冊估值師
Colliers International Valuation UK LLP

謹啟

附錄一 標準業務條款

以下為Colliers International Property Advisers UK LLP(註冊編號OC385143)及 / 或Colliers International Capital Markets UK LLP(註冊編號OC392075)及 / 或Colliers International Central London UK LLP(註冊編號OC391630)及 / 或Colliers International Rating UK LLP(註冊編號OC391634)及 / 或Colliers International Retail UK LLP(註冊編號OC334835)及 / 或Colliers International Valuation UK LLP(註冊編號OC391629)及 / 或Colliers International Property Consultants Ltd(註冊編號7996509)(於各種情況下均以Colliers International的名義進行交易), 同意代表閣下行事所依據的條款。閣下所委託的實體將在我們的信箋、電子郵件頁腳及向閣下發出的發票上註明。倘閣下完全不確定閣下委聘了哪家公司, 請與我們聯絡, 我們將予以確認。我們的協議自我們同意接受閣下的指示之日起生效, 但該等條款將自我們向閣下提供其副本之日起適用。

1.0 定義及詮釋

1.1 條款指本文件中載列的業務條款, 包括我們的指示函中載列或提及的任何其他條款及條件。該等條款適用於閣下指示我們提供的所有服務, 除非閣下及我們以書面形式簽署, 否則不能更改或修訂。

1.2 客戶(以下稱為「閣下」)指個人、公司、企業或我們的指示函中指定的其他法律實體。除非我們以書面形式同意為任何其他實體代理, 否則我們不接受為該其他實體行事的指示, 該等條款亦將不適用。我們保留拒絕為該其他實體代理的權利, 直至(如有)我們進行盡職調查以履行我們的內部授信、洗錢及風險義務。倘我們按指示代理一個單一目的的公司機構, 我們保留在接受代理指示前要求並獲提供母公司或其他費用擔保的權利。倘公司客戶出售物業, 而該客戶的股份為轉移的資產, 我們將要求該公司客戶的股東為其對我們的義務提供擔保。

1.3 Colliers實體指由Colliers International Property Advisers UK LLP或其任何成員擁有或控制的任何實體, 或由任何其他Colliers實體擁有或控制的實體。

1.4 高力國際(以下統稱「Colliers」或「我們」)為Colliers International Property Advisers UK LLP、Colliers International Capital Markets UK LLP、Colliers International Central London UK LLP、Colliers International Rating UK LLP、Colliers International Retail UK LLP、Colliers International Valuation UK LLP及Colliers International Property Consultants Ltd.的商號。

1.5 保密資料指性質屬於保密及 / 或我們指定為保密的資料。

1.6 指示函指與該等條款一併發送予閣下的指示函、建議書或標書。倘若本文件中的條款與指示函中的條款有任何衝突, 應以指示函中的條款為準。

1.7 物業指作為我們指示的標的物的資產(包括公司股份), 以及於當中買方獲得權益的所有其他資產, 包括該物業的內容、固定裝置及設備以及在該物業開展的任何業務。

1.8 買方包括租戶或被許可人。

1.9 賣方包括業主或許可人。

1.10 服務是指指示函中規定的具體服務及我們書面同意提供的任何其他服務。

1.11 獨家銷售權一除非指示函中另有規定, 否則在下列情況下, 通過指示我們出售及 / 或收購(如適用)該物業, 閣下授予我們獨家銷售權; 表示於以下情況, 閣下除同意的任何其他成本或費用外, 亦須向我們支付報酬:

(a) 在我們擁有獨家銷售權期間, 即使買方及 / 或賣方(如適用)並非由我們而是由另一代理人或任何其他人士(包括閣下)物色, 但雙方仍就該物業的銷售及 / 或租賃(如適用)交換無條件的合約; 及

(b) 倘在我們擁有獨家銷售權的期限屆滿後, 我們與在該期限內介紹予閣下或我們在該期限內與閣下就該物業進行談判的買方及 / 或賣方(如適用)交換該物業的無條件銷售及 / 或租賃(如適用)合約。

2.0 費用

2.1 我們的費用載列於指示函。

2.2 倘若我們同意與另一位專業人員共同行事, 則支付予我們的費用將為應支付的總費用的一個約定比例。倘若並無該協議, 我們將按其他專業人員的同等比例收取費用。

2.3 終止費用

(a) 除非另有書面協定, 倘閣下指示我們為閣下的代理, 而此後交易或指示因閣下撤回或閣下終止我們的指示而被終止,

如果該事項繼續至完成, 則我們將有權獲得我們本應收到的費用的50%。

(b) 不論交易或指示是否完成, 閣下在任何情況下均應支付以下第3.0條所述的支出及費用。

(c) 如為諮詢服務, 閣下將根據我們的小時費率計算並支付所有工作的中止費。

2.4 其他工作

倘我們需要在協定的服務範圍之外進行額外的工作, 將收取協定的額外費用。

2.5 估計

對任何費用及支出作出的估計均基於閣下向我們提供的資料而作出。因此, 如果所提供的資料在任何方面屬不完整、具有誤導或錯誤成分, 則該等估計對我們並無約束力。

2.6 保留佣金

除閣下應支付的任何費用外, 除非另有約定, 否則我們可能會保留我們在提供服務過程中從第三方收取的任何佣金。我們將向閣下披露任何有關佣金。

3.0 支出及費用

3.1 我們將在發生支出及費用之前向閣下提供一份估計。該等項目包括但不限於差旅、廣告及營銷(包括「出售」及「出租」板)、內部郵寄、印刷、地圖、攝影、複印、圖書館及資料服務、研究、銀行參考資料、規劃申請及RICS以及其他監管費用。

3.2 一旦確定或產生支出及費用, 無論我們的指示是否達致完成, 均可能會向閣下收取相關支出及費用。

3.3 閣下同意就我們對該等支出及費用的任何責任向我們作出彌償。

3.4 於所有情況下, 如果閣下的指示涉及我們的管理費用, 如複印、傳真等, 我們有權在賬單上加收管理費以涵蓋有關費用。

4.0 費用到期

4.1 我們將有權開具發票, 而我們的費用將在沒有任何折扣、扣減、抵銷或反索賠的情況下於下列日期到期支付:

(i) 於指示函指定的日期

(ii) 於閣下撤回指示時(於此情況下, 第2.3條將適用)。

4.2 於所有其他情況下, 費用在我們為所提供的服務及 / 或所產生的支出及費用開具發票之日到期。

4.3 所有發票於交付予閣下時須由閣下支付。

4.4 如果我們被要求提起訴訟以收回任何費用或支出, 而我們在該訴訟中勝訴, 閣下同意閣下將支付我們在該訴訟中的法律費用, 即使索賠金額低於小額索賠案件的限額。

5.0 稅項

5.1 該等條款及指示函中提述的費用、支出及開支均需加上增值稅(倘適用)(以及可能產生的英國或海外的任何其他稅項)。

5.2 閣下將遵守《二零一七年刑事金融法》, 並確保閣下及閣下的關聯人士不觸犯或協助逃稅罪。

6.0 利息

6.1 除非另有書面協定, 倘閣下在發票發出後21天內沒有付款, 將按英倫銀行最低貸款利率加6%的利率對未支付的發票金額收取利息, 自我們的發票日期開始計, 直至付款為止。

7.0 服務範圍

7.1 我們對業權、監管文件(如能效證書)或租賃文件的內容或解釋不承擔任何責任, 除非特別指示我們就該等文件進行報告, 否則我們概不保證我們提供建議的物業的結構令人滿意; 概不保證任何土地並無受到污染; 概不保證任何土地或物業符合法規; 該不保證任何土地或物業已獲得規劃許可或能夠為可能需要的目的進行開發。

7.2 我們將在接受閣下的指示後的合理時間內提供服務, 乃基於:

(a) 任何對服務時間的估計對我們並無法律約束力; 及

(b) 我們有權(但無義務)委託一名或多名其他人士、商號或公司(不論是以分代理或任何其他身份)按我們全權酌情認為適當的條款提供服務(或其中任何部分)。

7.3 作為我們工作的一部分, 我們可能需要代表閣下委託專家顧問。在獲得閣下授權之前, 我們不會如此行事。一旦閣下授權我們委託該等專家顧問, 閣下將負責支付彼等的費用及與彼等的表現有關的事宜。於接受閣下指示委託該等專家顧問

時，我們並不保證其能力。如果我們按閣下的指示監督該等專家顧問的工作，我們將有權收取額外的費用，有關費用乃參考開展相關工作所產生的時間計算，但我們對該等顧問向閣下提供的任何建議不承擔任何責任。

7.4 我們的服務中包含的任何市場預測，包括但不限於收入、支出、相關增長率、利率、激勵措施、收益率及成本，均為預測，可能被證明為不準確。因此，該等市場預測應被解釋為僅對潛力的指示性評估，而非確定性。

8.0 所提供的資料

8.1 除非閣下以書面形式通知我們，否則我們無需檢查或批准閣下或其他人士提供予我們的資料(包括能效證書)的準確性。倘我們按指示代表閣下進行租賃及/或出租(包括分租)的轉讓，閣下保證該物業具有最低的能效證書等級或有效的註冊豁免，以符合《二零一五年能源效率(私人租賃物業)(英格蘭及威爾斯)法規》及/或任何其他適用的法律或法規。

8.2 除非閣下以書面形式通知我們，否則閣下謹此保證閣下或代表閣下向我們提供的所有資料的準確性，因為閣下預期我們會依賴有關資料。

8.3 閣下將檢查我們就我們按指示代表閣下出售的任何物業所制定的所有營銷材料，倘閣下發現任何該等營銷材料屬不準確、具有誤導成分或不完整，閣下將立即通知我們。

8.4 閣下承諾就因任何該等資料被證實為不準確(不論全部或部分)、具有誤導成分或不完整而產生的所有費用、索償、收費及開支向我們作出彌償。

8.5 根據下文第12條的規定，我們在執行指示過程中向閣下獲得的任何資料可由我們用於任何其他目的，惟閣下在我們使用有關資料之前的任何時候以書面形式向我們作出指示則除外。

9.0 我們的報告

9.1 就我們編製的任何書面報告或建議而言，閣下同意，未經我們書面批准，不得將我們的全部或任何部分報告或建議或保密資料納入任何已發表的文件、通函或聲明中，或以任何方式發表。

9.2 我們向閣下提供的任何報告、文件或其他資料的版權，於任何時候均屬於我們的財產。

10.0 文件

10.1 於完成我們的工作後，我們有權保留閣下的所有及任何文書及文件，直至全部付清我們的費用及收費。

10.2 除非閣下向我們作出相反的指示，閣下謹此同意我們可在我們就特定事項向閣下發出最終發票之日起六年後銷毀與服務有關的文書或文件。

11.0 電子郵件

11.1 我們應將收到閣下的電子郵件視為要求我們通過電子郵件與閣下進行通訊。

11.2 如果閣下擬通過電子郵件與我們進行通訊，於接受該等條款後，閣下確認閣下了解其風險，並授權我們根據閣下已傳送(或看來已傳送)的電子指令行事。

12.0 資料保護

12.1 雙方將遵守《通用資料保護條例2016/679》的所有適用要求。倘閣下向我們提供任何個人資料，閣下將確保閣下擁有所有必要的適當同意及通知，以便能夠合法地傳送該等個人資料。我們的商業活動私隱聲明可在我們網站的私隱政策章節查閱，網址為www2.colliers.com/en-GB。

12.2 閣下同意我們可接收並保留《二零一七年洗錢、恐怖主義融資及資金轉移(付款人資料)條例》所要求的文件證明，並可向任何依法有權要求文件證明的政府機構披露。閣下亦同意並同意為反洗錢目的以電子方式進行身份核查。僅就該等條款而言，閣下解除我們在上述第12.1條下的義務。

12.3 我們可能會不時使用閣下的聯絡方式來通知閣下有關於物業最新資訊、客戶研討會等資訊。接受該等條款後，閣下同意我們向閣下發送有關資訊。倘若閣下不希望收到該等資訊，請按我們的地址致信資料保護主任，以告知我們。

13.0 責任限制

13.1 對於我們向閣下提供的任何服務，以下限制適用：

13.2 閣下同意不向Colliers或任何Colliers實體的任何成員、高級職員、董事、僱員或顧問(各自稱為「Colliers人士」)提出任何損失索賠。閣下謹此同意，Colliers人士對閣下概不承擔個人責

任，任何損失索賠必須向Colliers提出。雙方同意，任何Colliers人士可根據《一九九九年合同(第三方權利)法》執行該等條款，但該等條款可隨時更改，而無需經彼等同意。

13.3 我們將不對以下任何一項負責：

- 對同意由我們提供的服務範圍之外的任何服務；
- 對任何第三方；
- 就任何間接損失或利潤損失；
- 因《二零一一年建築物能源效益規例》而引起的任何損失、費用、罰款或損害。

13.4 當閣下遭受任何損失，而我們及任何其他人士對閣下負有連帶責任時，閣下可向我們追償的損失應以我們對整體過失的相對貢獻為限。

13.5 我們對因我們疏忽、違約、失實陳述或其他原因造成的損失及損害(但不包括欺詐、欺詐性失實陳述、死亡或人身傷害)所承擔的責任不得超過100萬英鎊(或倘更高，則為皇家特許測量師學會要求我們不時保持的最低保險保障水平)。該限額適用於我們為閣下進行的每一筆交易及聘約以及任何後續工作，惟Colliers董事簽署的後續指示函中有明確規定則除外。

13.6 本段中的排除及限制條款不排除或限制任何欺詐或不誠實的責任，或不能合法限制或排除的責任。

13.7 倘指示函為向一名以上的客戶發出，則上述責任限制適用於所有該等客戶的所有索賠的總和，而不是單獨適用於每個客戶。

13.8 服務及/或本協議引起的或與之有關的索賠、訴訟或法律程序不得於服務完成後六年或法律規定的更早日期後向我們提出。

14.0 彌償

14.1 閣下同意賠償我們因(但不限於)以下原因而產生的所有費用、索賠、收費及支出：

- 將我們的任何作品用於我們同意以外的目的。
- 閣下或經閣下授權的第三方對我們提供的建議作虛假陳述。
- 向第三方謊報我們在任何特定項目中的參與程度。
- 任何有關閣下或代表閣下準備的能效證書的索賠或訴訟。

14.2 閣下亦同意賠償我們因使用閣下向我們提供的材料而遭受的任何及所有損失或責任，而該等材料的版權歸第三方所有。

15.0 轉讓

15.1 除非經書面同意，否則閣下不可將本協議或其任何條款轉讓予任何第三方。

16.0 終止指示

16.1 如出現以下情況，我們可以通過書面通知立即終止受此等條款約束的任何協議：

- 由於超出雙方控制範圍的情況，導致服務無法履行；或
- 閣下導致服務無法履行；或
- 閣下違反上述第8條的規定向我們提供不準確的資料，而我們依賴該等資料；或
- 如閣下未在到期日前支付任何應付予我們的款項；或
- 在任何時候，如果閣下嚴重違反閣下對我們的義務；或
- 在不提出任何理由的情況下並基於閣下並無義務就該事項支付任何費用，且我們並無義務提供任何進一步的服務。

16.2 閣下(倘第16.1條不適用，則我們)可以通過發出不少於28天的書面通知終止受此等條款約束的任何協議。然而，倘指示函規定我們指示的最短期限，則不得在該期限結束前發出終止通知。

16.3 當我們的指示終止時，閣下將有責任向我們支付任何未支付的支出及費用，且閣下仍有責任支付此等條款第2、3及5條項下產生的任何費用。

16.4 即使我們與閣下的協議終止，第1至10、12、13、14、19、20及21條的規定仍然完全有效。

17.0 洗錢合規

法律要求我們根據《二零一七年洗錢、恐怖主義融資及資金轉移(付款人資料)條例》程序運作，其中可能包括要求閣下向我們提供與特定交易或指令有關的身份證明文件、地址證明及/或資金證明。閣下同意立即遵守任何有關要求。閣下亦同意，我們可自行決定及在沒有義務的情況下，將我們對閣下進行的身份審查，提供予代表物業交易對手的代理人。如閣下或閣下的

代理人或顧問收到任何關於參與該物業交易的交易對手的資料，而我們可能需要該等資料以符合我們的法律責任，而閣下獲悉我們尚未收到該等資料，則閣下須應我們的要求或在交換該物業交易的無條件合約前(以較早者為準)，向我們提供該等資料(及該等資料的任何更改)。

18.0 投訴及保險

18.1 我們按照皇家特許測量師學會的要求，實施一套處理投訴的程序。我們可應要求提供該程序的副本。

18.2 有關《二零零九年服務提供條例》中規定的專業賠償保險的詳情，可以向處理服務的工作人員索取。

19.0 法律及司法管轄權

19.1 此等業務條款受英格蘭及威爾斯法律約束。

19.2 任何爭議均應受英國法院的專屬管轄權管轄。

19.3 如果法院裁定此等條款中的任何規定無效或不可執行，其不會影響其餘條款的有效性，該等條款將繼續有效。

20.0 第三方的權利

除第13條規定外，根據《一九九九年合同(第三方權利)法》，第三方不得強制執行此等條款。除非經我們書面同意，否則任何第三方均無權依賴任何報告或建議。

21.0 不得招攬

閣下不得以自身的名義，或與任何個人、商號、公司或組織合夥或聯合，或以其他方式，在本協議期限內或自本協議期限結束之日起12個月內，直接或間接招攬或誘使或試圖誘使或授權任何其他人士採取上述行動，招攬或誘使曾為服務工作的我們及/或任何Colliers實體的僱員、董事、成員或顧問離職。如有任何違反本條款的行為，閣下有責任支付該僱員、董事、成員或顧問一年的薪酬總額作為損害賠償，閣下同意此乃因違反本條款而造成我們的損失的合理預估。

22.0 利益衝突

如果閣下存在或獲悉任何影響服務的潛在衝突，閣下應立即通知我們。如果我們認為存在利益衝突，我們可能會拒絕為閣下行事及/或終止服務。

23.0 受RICS監管

Colliers在提供測量服務方面受RICS監管，表示我們同意遵守RICS的《公司行為規則》及所有其他適用的強制性專業作業要求，而該等要求可在www.rics.org查閱。作為一家受RICS監管的公司，我們承諾與RICS合作，確保遵守其標準。我們指定的RICS責任主管為估值及諮詢服務主管Sara Duncan，地址為50 George Street, London W1U 7GA。

附錄二 假設及定義

一般假設及定義

除另有指示外，我們的估值乃按照以下假設、條件及定義進行。該等假設、條件及定義構成我們委任的不可或缺的一部分。

我們的報告及估值乃根據皇家特許測量師學會編製之當前版本《RICS估值-全球標準》(包括IVSC國際估值標準)(「紅皮書」)及任何協議指示提供。任何估值意見僅於估值日期有效，倘日後出售或違約，則未必能達到有關意見，屆時市況及銷售情況均可能不同。

在報告及估值內，我們就構成估值一部分的事實、條件或情況作出假設。我們假設報告接收人、任何借款人或第三方(視情況而定)就該物業提供的所有資料均屬完整及正確。我們假設我們已獲提供所有與估值有關的事宜詳情，例如預期出租、租金檢討、法例及規劃決定，而有關資料為最新。如果任何該等假設被證明為錯誤，則我們保留審查我們估值意見的權利。

估值定義

在IVS 104第30.1段中，**市值**被定義為：

「經適當市場推廣後及雙方均在知情、審慎及自願且並無受脅迫的情況下，在公平交易中自願買方及自願賣方於估值日期交換資產或債務的估計金額」。

《國際估值標準》(IVS)中關於市值的解釋性評論已獲應用。

就資本利得稅、遺產稅及印花土地稅 / 土地及樓宇交易稅而言，估值將以法定定義為基礎，該等定義以類似的措辭編寫，並廣泛地將市值定義為：

「該房產在當時的公開市場上出售時可能得到的價格，但不能因為整個房產將在同一時間投放市場，便認為該價格會降低」。

在IVS 104第40.1段中，**市場租金**被定義為：

「房地產物業權益經適當市場推廣後，由自願出租人及自願承租人在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以適當租賃條款達成公平交易的估計金額」。

適當的租賃條款通常會反映該物業所在市場的現行慣例，但就若干目的而言，可能需要規定特殊條款。除非報告內另有說明，否則我們的估值乃基於假設租金乃按我們視察當日該物業的現況評估。

投資價值或「價值」，在IVS 104第60.1段中被界定為：

「資產對於具體擁有人或潛在擁有人就個別投資或營運目的而言的價值」。

其為一個特定實體的價值基礎，並反映被估值的實體的情況及財務目標。投資價值反映一個實體從持有資產中獲得的利益，並不一定涉及假設交換。

公平值乃根據以下適用於指示的定義之一加以界定。

公平值－國際會計準則委員會(IASB)《國際財務報告準則》第13號中的定義。

「市場參與者間於計量日期於進行有秩序交易中出售資產所接收或轉讓負債所支付的價格」。

公平值－英國公認會計原則(UK GAAP)採用了《財務報告準則》第102號的定義。

「雙方於知情及自願的情況下按公平原則進行交易而可能交換的資產、償還負債或可能交換授出股權工具的金額」。

現有使用價值的定義見紅皮書UKVS 1.3：

「在雙方經過適當市場推廣後在知情、審慎及不受脅迫之公平交易中，自願買方與自願賣方於估值日交易一項資產或負債之估計金額，假設買方獲交吉業務所須物業的所有部分，而不予理會將導致資產之市場價值有別於須至少按成本更換餘下服務潛力者之資產潛在替代用途及任何其他特性」。

特別假設

倘我們按指示根據特別假設進行估值，則通常需要就該物業的潛在替代用途或地位作出若干假設。其為我們認為在估值日期是現實的、相關的及有效的一種假設情況，但不一定能在未來日期實現。

恢復原狀 / 重置成本評估及保險

倘我們提供恢復成本評估，我們不會進行詳細的成本評估，該數字僅用於指引目的。該數字並非根據紅皮書進行的估價，我們不承擔任何責任。我們不得倚賴該數字作為取得樓宇保險的基礎。

在作出估值時，我們假設該建築物能夠以合理的市場費率向信譽良好的保險公司投保。如因任何原因難以取得保險或保費過高，則可能對成本造成影響。

買賣成本、印花土地稅、土地及樓宇交易稅及稅項

我們並無就出售物業時可能產生的法律費用或任何其他成本或開支作出考慮。然而，在適當的情況下，並根據該資產類型的市場慣例，我們會作出扣減，以反映買方的購買成本。與經營業務有關的物業通常在估值時不扣除購買成本。在適當的情況下，買方的成本乃根據包括增值稅在內的專業費用，以及適當水平的印花土地稅 / 土地及樓宇交易稅 / 土地交易稅計算。

雖然我們考慮到稅項對市場價值的一般影響，但我們不考慮出售時可能產生的任何稅務責任，無論為實際或名義，我們亦不扣除資本利得稅、增值稅或任何其他稅項。我們並無就收到或償還任何補助款或其他資金作出考慮。

圖則、面積及尺寸

所提供的地盤平面圖僅作指示用途，不應加以依賴。地盤面積來自第三方來源，包括電子資料庫，我們無法保證其準確性。我們對地盤邊界 / 房產批租的假設，應由閣下的法律顧問核實。如有任何疑問，應向我們提出，以便我們檢討估值。

我們根據我們的指示取得建築面積。這可能包括以下一種或多種方法(i)我們在視察物業時測量建築面積；(ii)我們根據我們提供的圖則計算建築面積，並盡可能在現場進行核對測量；(iii)我們依賴所提供的建築面積。根據方法(ii)及(iii)，我們完全依賴所提供的資料，並假設該等面積是根據市場標準計算。我們無法對準確性提供任何保證。

測量方法是根據當前版本的RICS物業測量方法。倘我們已按指示不採用國際物業計量標準(IPMS)，則根據最新版本之計量實務守則進行計量。我們採用適當的建築面積基準進行估值分析，以反映可比交易的建築面積分析。若可比交易的分析基準不確定，則我們對該資產類別採用默認假設。

儘管我們已採取一切合理的謹慎措施以確保調查的準確性，但於若干情況下，由於承租人的裝置或由於出入受限，可能需要作出專業估計。我們建議在可能的情況下，向我們提供按比例繪製的平面圖，以便交叉參考測量結果。倘對該物業進行專業測量，則我們建議將其副本提交予我們，以便我們可就是否會對報告的估值產生影響發表意見。

我們報告中所列之建築面積乃為報告及估值所述之目的而提供，不得用作或依賴於任何其他目的。

狀況、結構及服務、有害 / 有危害材料、健康及安全立法及電子文件

我們的報告及估值已計及從估值視察所觀察到的該物業的一般狀況，並可進入該物業。如我們在視察過程中發現有失修項目，除非另有說明，否則會在估值中反映。

我們不會進行任何形式的技術、建築或有害物質勘察，而我們的委任條件之一為我們不會以任何方式視察或保證結構、地基、土壤及設施的狀況。除非我們獲得到相反的證據，否則我們假設該物業完全符合建築法規，並完全可投購保險。我們假設該物業並無任何腐朽、蟲害、有毒化學處置物、結構或設計缺陷。我們假設該物業不包

含任何通常被認為有害或有危害的材料，例如(其中包括)石棉、高鋁水泥混凝土、作為乾燥劑的氯化鈣、作為永久性百葉窗的木棉板、鋁複合包層材料、聚苯乙烯及聚氨酯包層絕緣材料。

倘在物業中發現石棉，我們不會進行石棉檢查，我們亦不能對任何石棉登記冊或管理計劃的充分性發表意見。倘相關，我們假設物業的管理完全符合《二零一二年石棉控制條例》及相關的HSE法規，且並無要求立即處理，亦無任何健康風險。

我們不測試任何服務設施，排水系統或服務設施的安裝。我們假設已提供所有的服務設施，包括煤氣、水、電及污水排放，且運作良好。

我們假設該物業的經濟壽命與市場上的同類物業相似，但須按照適當的資產管理策略進行定期維護及維修。

倘我們獲提供能效證書(EPC)及顯示能源證書(DEC)，我們會對所得結果發表意見，但可能無法量化其對估值的任何影響。若我們未獲提供EPC，我們假設即使有EPC，其評級亦不會對我們的估值意見或適銷性造成不利影響。

我們的估值並無計及根據《一九七二年有缺陷房產法》的任何權利、義務或責任(不論為預期或應計)。除非獲告知相反的情況，否則我們假設該等物業符合並將繼續符合現行的健康與安全及殘疾法例。

我們不測試任何報警器或裝置，並假設物業符合並將繼續符合消防法規及《二零一五年煙霧及一氧化碳報警器(英格蘭)法規》。

如向我們提供專家狀況或結構性調查，我們作為估值測量師將盡可能在估值中反映該報告的內容，而我們的假設應由原顧問核實。若其後發現任何問題，我們保留檢討我們的估值意見的權利。

土地狀況、環境問題、限制因素及水災

我們不是特許環境測量師，不會提供正式的環境評估服務。因此，我們的調查僅限於從第三方來源(如地方當局、環境局及可能委託進行估值的專業報告)獲得的事實觀察。

我們不會進行任何土壤、地質或其他測試或調查，以確定該物業的地盤狀況或其他環境狀況。除非報告中另有相反說明，否則，我們的估值假設不存在可能對人或財產有害的異常特徵，或會阻礙該物業的實際或假設用途或發展。這包括(其中包括)：地質狀況及承重質量、地下結構或設施、污染、污染物、採礦活動、沉降洞、考古遺跡、氫氣、電磁場及電線、入侵植物及受保護物種。

除從公眾可得來源或向我們提供的專業報告外，我們不會對水災進行任何調查。我們於報告中概述我們之調查結果，僅供參考，不作任何依賴或保證。我們在估值中假設已購買適當的保險，且可由聲譽良好的保險公司按合理的市場價格為該物業的任何業主續保。倘因任何原因，難以取得保險或保險費過高，則可能對估值造成影響。

倘我們的查詢或任何報告顯示存在環境問題或上述其他事項，我們期望其包含解決該問題的適當行動及成本計算。我們依賴該等資料，並以此作為估值的假設。如果沒有該等資料，我們可能無法提供估值意見。

我們假設為編製估值而向我們提供的資料及意見屬完整及準確，而進一步調查不會發現更多足以影響估值的資料。然而，市場上的買方可能會進行進一步調查，倘該等調查發現預料之外的問題，則可能會降低所報告的估值。我們建議指示具有適當資格及經驗之專家審閱我們之報告，如我們之假設有誤，則向我們通告。

廠房及機械、固定裝置及設備

我們不考慮所有與加工有關的廠房、機械、固定裝置及設備，以及屬於租用人經營行業所需裝置及設備性質的該等物品的價值。我們已計及業主的固定裝置，例如構成樓宇不可分割部分的升降機、自動電梯、中央供暖及空調。

如物業作為一個營運實體進行估值，並包括固定裝置及設備，則假設該等設備不受任何租購或租賃協議或任何其他所有權要求的影響。

任何設備或固定裝置及裝置均未就電力設備規例及氣體安全規例進行測試，而我們假設所有該等設備在適當情況下均符合必要法例。除非另有特別說明，否則估值不包括廠房及機械的任何價值。

營運實體

當物業作為營運實體進行估值，並參考物業的交易記錄或交易潛力時，我們依賴向我們提供的資料。倘該等資料其後證實為不準確或不可靠，則所報告的估值可能受到不利影響。我們的估值並無就商譽作出任何考慮。

業權、年期、租賃協議及契諾

除非另有說明，否則我們不會檢查土地登記處的記錄、業權契約、租約或相關法律文件，除非向我們另行披露，否則我們假設該物業的業權良好及可銷售，並無繁瑣或限制性契約、通行權及地役權，以及任何其他可能影響估值的產權負擔或支出。我們不考慮該物業可能涉及的任何按揭(包括受規管按揭)、債權證或其他抵押。

我們假設任何地租、服務費及其他費用屬公平及合乎比例，而且不會有繁重的加費或檢討。

倘我們並無獲提供租約，除非我們得到相反的通知，否則我們假設所有租約均以全面維修及受保為基礎，且所有租金僅在通知我們的時間段內按市場租金向上作檢討。我們假設在解釋使租金檢討生效的租約條款方面不存在任何疑問。我們假設，凡是有待進行租金檢討或續租之處，所有通知均已在適當的時限內有效送達，並將根據我們在報告中提出的假設予以解決。

除非另有通知，否則我們假設所有租金及根據租約應支付的其他款項至今已支付，且並無拖欠租金、服務費或其他違反佔用義務的情況。

就已出租的物業而言，我們的估值意見乃根據我們對投資市場對佔用人的契諾強度的評估而得出。我們以估值測量師的身份，根據公開資料得出上述意見。我們並非會計師或信貸專家，亦不會對租戶的財務狀況進行詳細調查。我們的估值反映實際佔用或負責履行租賃承諾或可能佔用的租戶類別，以及市場對其信譽的一般看法。我們不對契約強度提供任何保證，如果閣下的結論有別於我們的結論，我們建議閣下自行進行詳細查詢。

當我們獲提供有關業權及 / 或佔用協議的報告時，我們形成的估值意見反映我們對該業權的解釋。閣下的法律顧問應審閱我們對業權的理解並確認其為準確。

規劃、許可、評級及法定查詢

我們會在我們認為合理及適合估值的情況下進行網上規劃查詢。我們不會向當地相關部門作出正式的口頭或書面查詢。如向我們提供專業規劃報告，我們會在估值時考慮有關結果，但不會對報告中提供的意見或第三方報告中的任何詮釋或事實錯誤負責。

我們假設該物業的建造、使用及佔用完全符合相關規劃及建築規例的批准，且並無未完成的通函、條件、違反、違規、不遵守規定、上訴、挑戰或司法覆核。我們假設所有的同意書、許可證及許可均已備妥，並無未完成的工程或出租人或法定、地方或其他主管部門要求的條件，亦沒有不利的規劃條件或限制。倘我們按指示在特別假設的基礎上對物業進行估值，即擁有確定的規劃許可或許可證的利益，則我們假設在實施之前或之後的任何時候均不會被上訴或質疑。

我們的調查僅限於確定該物業的重大規劃申請，以及可觀察到的限制。我們會設法找出附近可能對該物業有影響的任何建設方案，例如公路方案、綜合發展計劃及其他規劃事宜。

我們會從法定資料庫中取得應課差餉租值及市政府稅級別(倘適用)。二零一七年的評級重估導致部分應課差餉租值顯著增加。這可能會對物業的適銷性及價值以及對

空置率或業主不可收回成本產生影響。然而，除非有相反的證據，否則我們將明確假設任何變化均為估用人所能承受，或將獲適當的過渡性減免。除非任何評級上訴已正式結束，否則我們不會在估值中反映其影響。

鑒於法定資料來自第三方，我們無法對其準確性作出任何保證或依賴。閣下的法律顧問應核實我們的假設，並於必要時向我們通告。

假設進行發展、翻新或重新定位的估值

除非有相反的特別指示，否則，當接收人、借款人或獨立工料測量師向我們提供發展成本及建築時間表時，我們以該等資料作為達致我們估值意見的假設。該等資料構成我們估值的假設，倘實際成本或計劃有別於估值日期的假設，我們概不負責。

我們並非工料測量師，亦不提供有關建築成本或時間表的資料。無論該等資料的來源如何，專業工料測量師應審閱我們的假設，如有任何疑問，應向我們反映，以便我們審閱我們的估值意見。

此外，我們亦假設市場買方將擁有所需資源、技能及經驗以實現建議發展。我們並無評估我們所評估物業的任何實際買家、業主或發展商的資格。對於發展或翻新工程未能達到我們所定價值的任何情況，我們概不負責。

若物業正處於發展過程中，我們的估值假設權益可隨時轉讓予市場買家，且所有承建商及專業團隊的保證均已備妥。倘需要對已完成發展的價值發表意見，我們假設所有工程均按照適當的法定及行業標準完成，並為機構所接受。

另類投資基金

倘我們的委任來自歐洲議會及理事會指令2011/61/EU(「AIFMD」)(有關另類投資基金管理公司(「AIFM」)適用的實體，則我們的指示僅限於就特定物業資產的估值提供建議(須受我們的估值報告所載的假設所限)，我們因而並無釐定基金或基金內個別物業的資產淨值。因此，我們並非以「外部估值師」(定義見AIFMD)身份行事，而是以「估值顧問」身份向AIFM提供服務。

報告及估值的詮釋及理解

房地產為一個複雜的資產類別，具有風險。我們允許依賴我們報告及估值的任何接收人應具有足夠的理解力，以全面審閱及理解其內容及結論。我們強烈建議，如有任何疑問，應在收到我們的報告及估值後的合理時間內向我們提出，以便我們能圓滿解決。

估值報告

地址：5 Broadgate, London, EC2M 2QS

估值日期：

2021年2月28日

客戶：

長江實業集團有限公司

報告日期：

2021年4月27日

編製者：

Colliers International Valuation UK LLP

目錄表

估值	
執行摘要	
簡介及聘用條款	1
估值目的	2
責任上限	2
估值師身份及利益衝突	2
視察	3
調查範圍	3
估值日期	3
價值基準	3
市場狀況說明：新冠病毒	4
特殊假設	4
購買價格	5
位置及狀況	5
人口及社會經濟概況	8
描述	8
場址	12
住房	13
狀況	14
環保事項	16
法定查詢	18
估用狀況	24
租戶契諾狀況	32
倫敦中央區辦公室市場評論——2020年第4季度	33
金融城辦公室市場——2020年第4季度	34
2021年倫敦商業地產租戶市場展望	35
市場租金	36

2020年第4季度全國市場評論.....	44
倫敦商業地產租戶市場	50
金融城商業地產租戶市場.....	51
2021年倫敦商業地產租戶市場展望	52
估值方法.....	52
可比較交易.....	53
市場價值.....	59
Swot分析	61
潛在購買者.....	61
倚賴、保密及披露	62
附錄：一般假設及定義	
附錄：位置及場地平面圖	
附錄：租賃附表	
附錄：估值打印版	

執行摘要

5 Broadgate, London, EC2M 2QS



估值目的

- 本所了解到，本報告乃長江實業集團有限公司於2021年4月27日發佈的通函及發售文件所需。
- 本所確認，本報告將(i)載入長江實業集團有限公司於2021年4月27日刊發的公告(將上載至香港聯合交易所有限公司及長江實業集團有限公司的網站)；及(ii)根據證券及期貨事務監察委員會發佈的《公司收購、合併及股份回購守則》展示的文件。

位置及狀況

- 寬門5號(5 Broadgate)位於倫敦市中心的腹地，坐落於倫敦金融城與不斷發展的邊緣市場交界，這裡多元化而靈活的市場為所有行業提供活躍的商業空間。
- 該地區得益於寬門業主的巨額投資以及現代租客的持續需求，而不斷改善的便利性設施和強大的連通性正在吸引越來越多的現代租客。

- 該地區得益於與利物浦街火車站的良好交通聯絡，提供通往劍橋、諾里奇、東倫敦及英格蘭東部目的地的國家鐵路服務，到斯坦斯特德機場的斯坦斯特德特快服務以及通過紹森德機場開往維多利亞州紹森德的服務。該站還通往倫敦地鐵，有四條相互連接的線路(中央線、大都會線、環城線及漢默史密斯線、城市線)。此外，女王線Crossrail(伊麗莎白線)將從2022年起從利物浦街進入，在倫敦市中心45分鐘生活圈內增加150萬人口，並在34分鐘生活圈內直通希思羅機場。

描述

- 2015年6月竣工的寬門5號大樓在寬門園區的南部佔據主要位置。
- 該物業包括732,876平方呎的現代化甲級辦公室及輔助住房，分佈在16層中，包括兩個地下層、一個夾層、一個底層及以上12層以及另外兩層天台屋。
- 該等住房包括2至5層屬於交易樓層，6層屬於輔助住房，及7至12層屬於辦公區。貫穿整個底樓及一樓的其他功能還包括禮堂、展覽區、健身房及餐廳。在7層還有一個露台，中庭有六層樓高，在7層及8層有一個雙倍高度空間。

租期

本所了解到，該物業擁有部份永久業權及長期租賃業權概述如下：

- 權證號AGL254634，寬門4號，永久業權(粉紅色)
- 權證號EGL200064，中央區，永久業權(綠色)；及
- 權證號EGL200065，寬門6號，長期租賃(黃色)
- 本所了解該物業持有的產權是清晰及適銷的產權。

佔用狀況

- 該物業全部出租予瑞士銀行(UBS AG)，簽訂八項佔用租約，包括《核心租約》(底層、1層至8層)以及一系列在9層、10層至12層的《彈性租約》。
- 還有《瑞銀結構租約》，包括結構和公用部份。總體而言，該等租約有效地為瑞銀(UBS)提供了整個物業的全面維修及保險(FRI)租賃。本所已明確假設該等租約確實提供了全部承保範圍，並且房東不承擔維修責任。

- 每項租約於2015年6月22日授予並開始起計，至2035年6月24日屆滿。
- 2025年6月22日在第11層及12層、以及2030年6月22日在第12層、11層及10層有僅租戶終止選擇權(tenant only break options)(自上而下執行)，需提前12個月發出通知。2025年終止的條件是，第11層終止選擇權適用的條件為須首先終止第12層，而第10層終止選擇權適用則要先終止第11層。對於2030年終止，若2025年沒有任何樓層終止，則租戶僅在提前12個月發出通知的情況下方可終止第12層。
- 每年6月22日進行年度租金檢討，以現行租金或通過公式計算得出的租金中較高者為準，有關公式實際上根據零售價格「指數」的所有項目指數的漲幅，每年最多增加4%。
- 2020年的租金檢討將整體租金提高至每年43,676,044英鎊，相當於整體每平方呎59.60英鎊。
- 該物業的加權平均未到期租約期限為14.32年，加權平均未到期終止期限為12.48年。大約77.6%的收入保障至2035年，大約22.4%的收入有保障至2025年。

租戶契諾狀況

- 目標物業由瑞銀全球投資銀行總部佔用。唯一的租戶是瑞士銀行(UBS AG)。瑞士銀行總部位於瑞士巴塞爾及蘇黎世，是瑞銀集團(UBS Group)的控股公司UBS Group AG的全資子公司。
- 瑞銀集團及其核心運營附屬公司受到主要信用評級機構的好評，並保持長期的正面信用評級。
- 作為瑞銀集團的全資附屬公司及核心運營公司，租戶瑞士銀行享有比集團控股公司更好的信用評級。
- CreditSafe給予該企業A評級-極低風險。
- 本所認為投資者會認為租戶的財務狀況良好。

市場租金

- 本所對該物業的全價(headline)市場租金的看法是：
- **45,524,000英鎊(大寫：肆仟伍佰伍拾貳萬肆仟英鎊)**。這反映了每平方呎61.98英鎊的總租金，其詳細資料如下：

樓層 / 單元	用途	每平方呎 (全價) (英鎊)	總價(英鎊)
12層(東)	辦公	70.00	1,431,150
12層(西)	辦公	70.00	1,784,440
11層(東)	辦公	67.50	2,019,465
11層(西)	辦公	67.50	1,731,577
10層(東)	辦公	67.50	2,009,205
10層(西)	辦公	67.50	1,721,317
9層	辦公	65.00	3,612,050
8層	辦公	65.00	3,285,425
7層	辦公	65.00	3,290,356
6層	辦公	62.00	3,877,356
5層	辦公	62.00	3,859,004
4層	辦公	61.00	3,812,805
3層	辦公	61.00	3,797,250
2層	辦公	60.00	3,749,220
1層	辦公	60.00	2,902,560
底層	辦公	50.00	2,234,750
地下室1及2	儲物	17.50	249,743
停車位	停車	每個車位	56,000
	(16個車位)	3,500英鎊	
合計			45,423,673
四捨五入			45,424,000

市場價值

根據特殊假設的市場價值，即目標物業是在企業架構中持有的，因此可適用零印花稅。

本所對2021年2月28日目標物業的市場價值的看法是：

1,034,000,000英鎊(大寫：拾億叁仟肆佰萬英鎊)

扣除1.80%的購買者成本後，得出以下收益概況：

收益率	按年期末計收
初始(簽約)收益率	4.15%
流動初始收益率(2021年6月)	4.19%
等值收益率	4.47%
復歸收益率(2035年6月)	4.32%

上表反映了**每平方呎1,411英鎊**的資本價值。

根據1英鎊兌港幣10.81元的議定匯率，上述價值反映港幣等值：

港幣11,177,540,000元(港幣壹佰壹拾壹億柒仟柒佰伍拾肆萬圓)

市場價值(假設全部印花稅成本)

截至2021年2月28日，假設標準購買者的成本(包括印花稅)為6.80%，本所認為價值為：

985,500,000英鎊(大寫：玖億捌仟伍佰伍拾萬英鎊)。

這反映出與上述相同的收益狀況，以及**每平方呎1,345英鎊**的資本價值。

根據1英鎊兌港幣10.81元的議定匯率，上述價值反映港幣等值：

港幣10,653,255,000元(港幣壹佰零陸億伍仟叁佰貳拾伍萬伍仟圓)

對於出售物業所產生的法律費用或任何其他成本或費用，不予考慮。但是，在適當的情況下，並根據資產類型的市場慣例，本所進行扣除以反映購買者的購置成本。在適當的情況下，購買者的成本是根據包含增值稅的專業費用以及適當的印花稅土地稅(SDLT)來計算。

儘管本所考慮了稅收對市場價值的一般影響，但本所並未考慮出售中可能產生的任何稅項負債，無論是實際的還是名義上的，本所也不會扣除資本利得稅、增值稅或任何其他稅費。本所不會對任何贈款或其他資金的接收或償還作出考慮。

誠如長江實業所告知，按本所估計的價值出售該物業將產生的潛在稅項負債，應主要包括出售該物業的永久業權及租賃權益所產生的任何收益按照19%繳納的公司稅。由於業主尚無計劃出售該物業，因此須承擔稅項負債的機會甚低。

SWOT分析

優點

- 地標性總部辦公樓。
- 目標物業已全面租出，沒有不可回收的房東成本。
- 加權平均未到期租約期限(WAULT)很長，為14.32年(加權平均未到期終止期限為12.48年)，租戶是瑞銀。
- 租戶具有非常強的履約能力。
- 年度租金檢討根據所有項目零售價格指數漲幅，下次檢討在2021年6月份。
- 鑒於該樓宇的高規格，內在分租性前景好。

- 非常靠近利物浦街的伊麗莎白線地鐵站。
 - 該物業位於寬門商區內，並且隨著新辦公樓的開發及便利設施的提供而進一步得到改善。
 - 最近建造的永久業權樓宇，外部裝修達到甲級規範，內部豪華總部裝修。
 - 自然採光良好，並且7層得益於朝南的屋頂平台。
 - 在倫敦金融城黃金地段坐擁超大地塊。
- 缺點
- 有限的資產管理選擇，不過該物業收益長期穩定，而且每年還會根據指數上調。
- 機遇
- 寬門的周邊地區將通過許多新開發項目進行改造，包括增加便利性，零售及休閒用途，以增加居民需求。
- 威脅
- 若英國脫歐對金融城居民的競爭力產生不利影響，則佔用需求的潛力可能會減弱，因此，這也可能影響可達到的租金水平。
 - 新冠病毒疫情可能會影響入住率、投資者情緒及定價。

本執行摘要應與報告以及所附的一般假設及定義一併閱讀。

地址：35 King Street, London EC2V 8EH
DDI 07849 082 127
網站：www.colliers.com/uk
電話：+44 20 7487 1900
電郵：Martyn.Munford@colliers.com

敬啟者：

目標物業：5 Broadgate, London, EC2M 2QS
公司：Bluebutton (5 Broadgate) UK Limited
估值目的：財務報表及香港聯合交易所有限公司的證券上市
估值日期：2021年2月28日

簡介及聘用條款

根據閣下的指示，本所已對長江實業集團有限公司（「長江實業」）的全資附屬公司Bluebutton (5 Broadgate) UK Limited擁有的部份永久業權及部份租賃權資產寬門5號(5 Broadgate)（該「物業」）進行了估值（「估值」），本所特此奉上估值報告以及重要的評論及意見。

本報告（「報告」）的收件人是長江實業諸位董事，並僅供其使用。

本報告根據皇家特許測量師學會最新版《RICS估值全球標準（結合IVSC國際估值標準）》（「紅皮書」）編製。

本估值報告包括本所於估值日期的獨立專業意見及支持理由。其他估值師或市場參與者可能採用不同的假設，並可能得出有關價值的不同結論。因此，本所的價值意見不包含對市場上可獲得價格的擔保或保證。

附錄中列出的一般假設及定義構成了本報告的組成部份。本所建議閣下將該等內容與《估值報告》一併進行審閱，如有任何疑問，請與本所聯繫。

估值目的

長江實業要求進行估值，以記錄在財務報表及香港聯合交易所有限公司的證券上市中。除出於委託目的使用本報告外，未經Colliers International Valuation UK LLP (「高力」)同意，不得將本報告全部或部份拷貝、複製、分發、披露或透露予任何人士。

本所確認已視察該物業，進行相關查詢，並獲得本所認為必要的進一步資料，以提供本所的價值意見。

本所確認，本報告符合香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》(「規則」)第5章中的要求以及香港證券及期貨事務監察委員會所頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》(「守則」)規則11的要求。

責任上限

在適用法律允許的範圍內，若招股章程中有任何遺漏、虛假或誤導性陳述，則高力國際明確不對任何人士承擔任何責任，但此估值報告中提供的資料除外。除本報告中明確提出或提供的內容外，本所不對招股章程任何部份資料的準確性作任何保證或陳述。估值師並無金錢上的利益，致使與物業的適當估值相抵觸。

高力國際倚賴長江實業及Bluebutton提供的物業數據，本所假設該等數據均屬實準確。高力國際對客戶提供的不正確數據以及與此類數據有關的後續結論不承擔任何責任。

在適用法律允許的範圍內，無論是由於疏忽、違反合約或任何其他原因引起的本所對於根據《聘用條款》進行估值的每個物業的責任，在任何情況下均不得超過20,000,000英鎊。

估值師身份及利益衝突

該目標物業已由Martyn Munford (MRICS)及Patrick Kearon (MRICS)進行估值，彼等均為根據RICS估值師註冊計劃(VRS)進行註冊的估值師。

本所確認此次估值乃根據《紅皮書》專業標準PS 2進行的，涉及專業標準PS 2中有關勝任能力及客觀性的要求，並且作為外部估值師進行了估值。

利益衝突

閣下知悉高力對該物業很熟悉，自2018年以來(以及最近於2020年12月31日)均對該物業的原始收購進行估值，並且出於會計目的進行估值。本所不存在任何利益衝突妨礙本所進行估值。

視察

本所已於2020年11月19日視察相關物業。本所已向閣下確認，物業的物理屬性並未發生重大變化。

調查範圍

本所的調查及查詢概述於報告及附錄的相關章節中。除非另有說明，否則本所假設所提供的資料準確且可驗證，並且本所已獲得對價值產生重大影響的所有資料。對於提供給本所的資料或文檔中的任何錯誤或遺漏，本所概不承擔任何責任，亦不承擔任何後果。若隨後發現本所獲提供的資料不正確，則本所的意見可能會受到影響。在此情況下，建議閣下通知本所，並有機會相應地修改本所的意見。

- Plowman Craven編製的日期為2017年8月4日的面積測量報告；
- TFT編製的日期為2017年8月的賣方技術盡職調查；
- 日期為2018年6月5日的《高力執行摘要建築調查報告》；
- RPS Limited編製的日期為2018年6月的第一階段環境物業盡職調查報告；
- 有關2020年6月租金檢討的租金檢討備忘錄。

估值日期

估值日期為2021年2月28日。

價值基準

本報告中所列數值代表本所按照對《RICS估值準則——當前版本》於估值日期**市場價值**及**市場租金**的客觀意見。

市場價值定義如下：

「在適當的市場營銷後，自願買方與自願賣方在公平交易中，於估值日期進行交換的資產或負債的估計金額，並且當事雙方均知情、審慎且無強迫地行事」

對處置可能發生的變現成本或稅收未進行任何考慮。但是，本所的數值已扣除標準購買者的成本。

市場租金的定義如下：

「在適當的市場營銷後，自願出租人與自願承租人在公平交易中，於估值日期進行房地產權益租賃的估計金額，並且當事雙方均知情、審慎且無強迫地行事」

市場狀況說明：新冠病毒

世界衛生組織於2020年3月11日宣佈新冠病毒疫情爆發，並將繼續影響日常生活及全球經濟的諸多方面，其中一些房地產市場交易量萎縮，流動性降低。諸多國家已經實施旅行移動及經營限制。在某些情況下，「封城」已在不同程度上得以應用，反映出新冠病毒進一步「肆虐」。儘管可能暗示危機已經進入新階段，但已不再與其最初影響一樣，並非史無前例。

大流行及所採取的新冠病毒應對措施繼續影響全球經濟及房地產市場。然而，截至估值日期，某些房地產市場已開始重新運作，交易量及其他相關證據處於一定水平，在該等水平上存在足夠市場證據作為估值意見的依據。因此，為免存疑，本所估值並未匯報為存在《RICS估值——全球標準》的VPS 3及VPGA 10所定義的「重大估值不明朗因素」。

為免存疑，本估值報告已經包含解釋性附註，以確保透明度並提供有關編製估值意見所依據的市場背景的進一步見解。由於認識到市場條件可能會隨著新冠病毒控制或未來傳播而迅速變化，因此本所強調估值日期的重要性。

特殊假設

根據指示，本所基於一些特殊假設提供本所對市場價值的看法，如下所示：

- 市場價值所依據的特殊假設，即目標物業是在公司架構中持有，因此可適用零印花稅。

購買價格

本所並不知悉過去12個月內該目標物業有任何交易。

位置及狀況

倫敦金融城(又稱「Square Mile」)位於倫敦中央區之核心，南與泰晤士河相望，西與威斯敏斯特市交界，北與卡姆登自治市鎮、伊斯靈頓及哈克尼相接，東與哈姆雷特塔毗鄰。

金融城是世界上最重要的金融及商業中心之一，已經穩固地領先於其他歐洲城市，例如法蘭克福及巴黎。這種狀態已經發展了幾十年，並且由於長期相對穩定的政治氣候以及位於美國及亞洲時區中間的地理位置而得到增強。

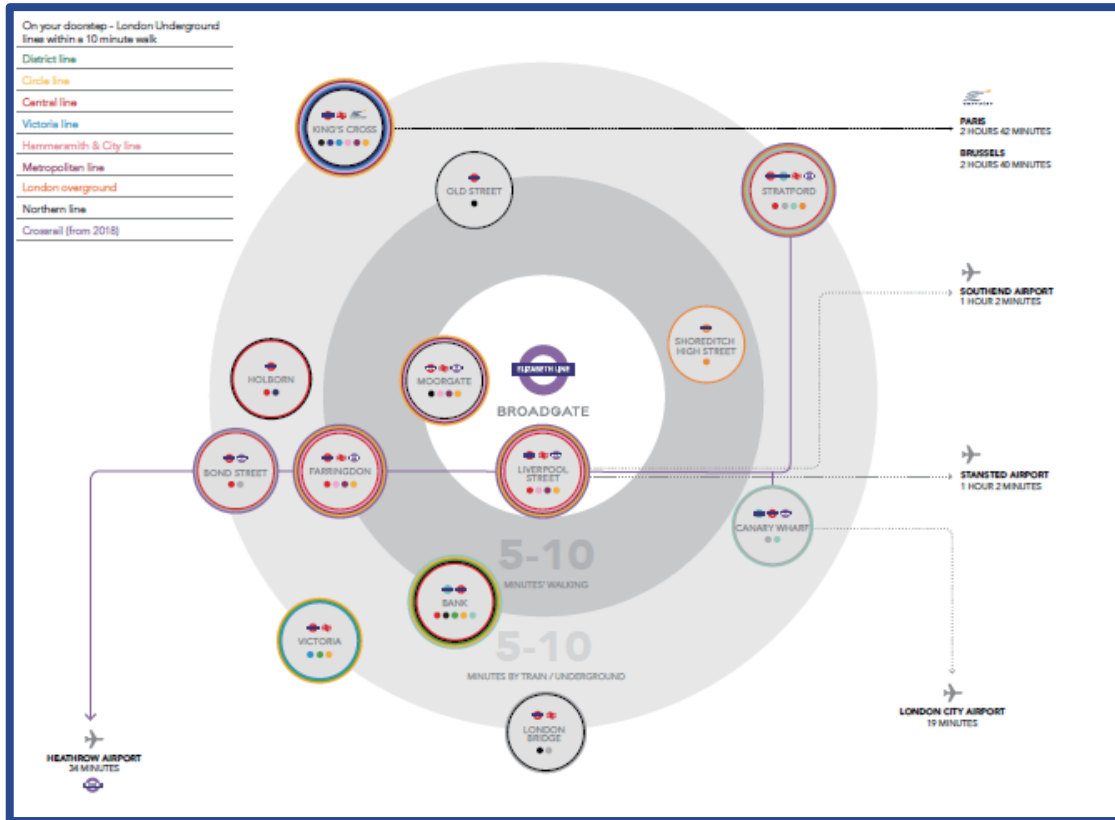
金融城擁有廣泛的公共交通網絡，包括幾乎所有地鐵線。還有利物浦街、加農街及芬徹奇街的幹線火車站。此外，倫敦(金融城)機場位於東面5英里處。

倫敦金融城是金融、專業及商業服務的國際領導者，擁有多家全球最大銀行。憑藉其世界一流的金融服務，與世界其他主要商業中心的牢固關係以及處於全球交易日中間的關鍵地理位置，金融城吸引國內外企業前來入駐。

自2007年成立以來，全球金融中心指數Z / Yen一直將倫敦列為世界頂級金融中心。在金融城，逾30萬人直接從事金融服務業，此國際金融社區是倫敦金融城的主要用戶群體，幾乎佔倫敦金融城的一半使用空間。另一半空間由其他11個商業領域佔用，其中包括保險業、專業服務及科技業。

交通

該地區得益於與利物浦街火車站的良好交通聯絡，提供通往劍橋、諾里奇、東倫敦及英格蘭東部目的地的國家鐵路服務，到斯坦斯特德機場的斯坦斯特德特快服務以及通過紹森德機場開往維多利亞州紹森德的服務。該站還通往倫敦地鐵，有四條相互連接的線路(中央線、大都會線、環城線及漢默史密斯線、城市線)。此外，女王線 Crossrail(伊麗莎白線)將從2022年起從利物浦街進入，在倫敦市中心45分鐘生活圈內增加150萬人口，並在34分鐘生活圈內直通希思羅機場。



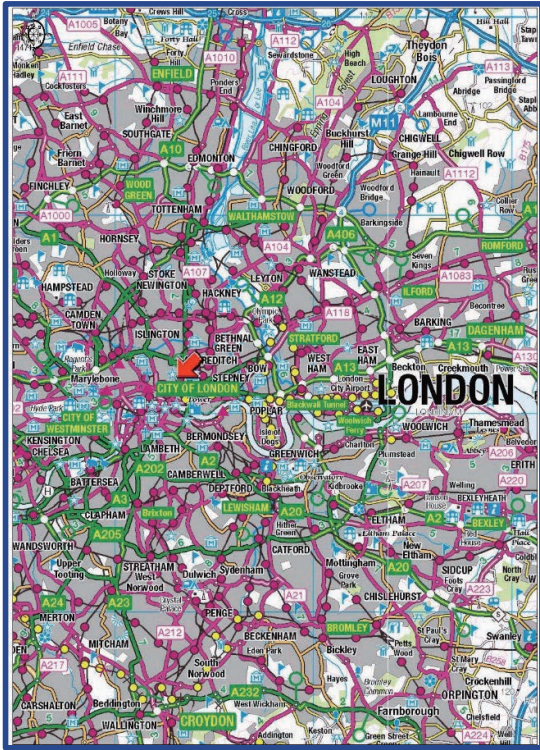
狀況

寬門5號位於倫敦市中心的腹地，坐落於倫敦金融城與不斷發展的邊緣市場交界，這裡多元化而靈活的市場為所有行業提供活躍的商業空間。這區被本地和海外投資者日益視為主要商業活動區。

該地區得益於寬門(Broadgate)業主的巨額投資以及現代租客的持續需求，而不斷改善的便利性設施及強大的連通性正在吸引越來越多的現代租客。

該地區素與金融及專業服務組織有交集，因為該地區靠近良好的交通網路，並且位置靠近英倫銀行。然而，近期發展吸引包括媒體、科技、銀行及金融業在內各領域的住戶。

目標物業位於寬門南部，四周界線是：北界是太陽街、寬街；西界是芬斯伯里大街廣場；南界是布羅德蓋特圓環；東界是太陽街通道及利物浦街車站。



附註：上述平面圖並非按照比例尺製作，僅供圖解之用。
位置圖



附註：上述平面圖並非按照比例尺製作，僅供圖解之用。
街路圖

寬門商區

目標物業是寬門開發項目的一部份，寬門包括一個32英畝的地產，毗鄰倫敦利物浦街車站，該車站由英國置地(British Land)及新加坡政府投資公司(GIC)合資管理。該區域經過多年改造，將重心轉移到吸引新住戶，同時提供充滿生機的工作、購物及餐飲場所，有最近完工的利物浦街100號大廈，吸引著新的零售商及辦公租戶。寬門是一個知名地區，吸引了多家辦公室用戶，其中有瑞銀、法國興業銀行、農業信貸銀行、Herbert Smith Freehills，以及位於利物浦街100號的新租戶，包括三井住友銀行(SMBC)及Peel Hunt。餐館及零售商包括Yauatcha、Aubine、Gaucho、Reiss、Tommy Hiliger及Karen Millen。

人口及社會經濟概況

下表載列本所主要根據最新人口普查(2011年)概括的該地區人口及社會經濟概況：

	倫敦	英國平均值
標準職業分類1-3組(經理、董事及高管、專業人士、助理專業及技術人員)	33%	22.3%
標準職業分類4-5組(行政及秘書、技術熟練的行業人員)	33.1%	30.9%
標準職業分類6-7組(護理、休閒及其他服務人員、銷售及客服人員)	23.2%	25.9%
失業率(2021年2月份)	7.00%	5.10%

如上表所示，倫敦在技能及專長方面高於英國其他地區。本所要強調的是，倫敦中央區市場的顯著特徵之一就是人才濟濟。國內外住戶都高度評價這一點，這在他們對倫敦的長期承諾中得以積極體現。

描述

2015年6月竣工的寬門5號大樓在寬門園區的南部佔據主要位置。

該物業包括732,876平方呎的現代化甲級辦公室及輔助住房，分佈在16層中，包括兩個地下層、一個夾層、一個底層及以上12層以及另外兩層天台屋。

該樓宇主要為鋼框架結構，帶有蜂窩狀鋼樑。中心芯由現場混凝土及支撐鋼框架組合而成。外壁主要由不銹鋼包層及隔熱玻璃板組成。該物業的窗戶為全尺寸雙層玻璃鋁框架，可提供良好的自然採光。

該物業可從南面的寬門圓環及北面的太陽街兩個入口進入，均通向帶有兩個旋轉門的雙倍高度接待處。

該等住房包括2至5層屬於交易樓層，6層屬於輔助住房，及7至12層屬於辦公區。貫穿整個底樓及一樓的其他功能還包括遍佈底層及前面幾層的禮堂、展覽區、健身房及餐廳。在7層還有一個露台，中庭有六層樓高，在7層及8層有一個雙倍高度空間。

有關公用事業供應商向該物業提供市用燃氣、水、電及水。瑞銀已進行大規模裝修，因此，辦公室全面安裝中央空調，可以制熱、製冷及通風。

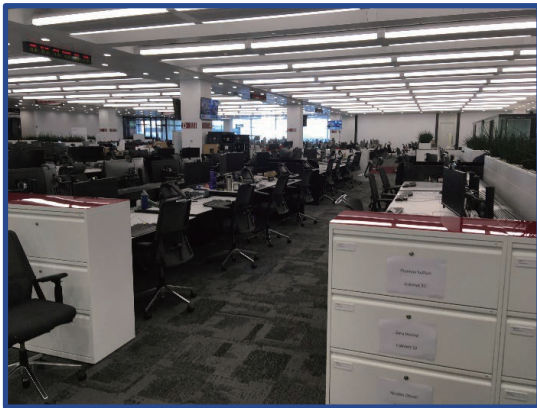
該建築已配備了許多可持續發展功能，包括光伏發電、雨水收集及太陽能制熱。共有32部電梯分為三大組提供服務，其中包括：交易樓層(底層至第5層)裝配有8部33人的電梯；兩組8部26人的客運電梯，服務於所有樓層；還有3部消防電梯、2部貨物電梯及2部連接地下一層、底層及夾層的穿梭電梯。

該物業已開發並完成為高規格，以適合入住者要求。該樓宇已經完成BREEAM「優秀評級」標準。

外部區域

目標物業的佔地面積利用了該物業合法業權的整個邊界。本所了解到，該物業「騎樓」所覆蓋的外部區域正在回租予寬門商區。

以下照片為2020年11月19日先前視察日期拍攝



典型交易樓層(2層至5層)



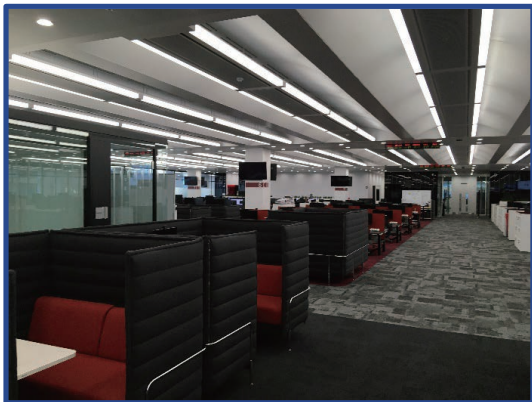
典型辦公室



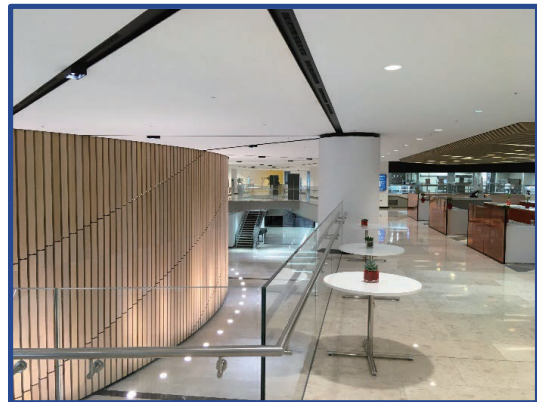
董事會會議室



7層的露台區域



交易樓層討論室



底層中庭



底層演講會場



澡堂及儲物櫃設施



地下車庫



騎行車庫

建築及規範概述如下：

外部

項目	描述
年代	• 2015年
建造	• 鋼架
屋頂	• 平坦
牆壁	• 定制的組合式幕牆系統，主要包括不銹鋼包層及隔熱玻璃板
窗戶	• 雙層玻璃
停車場	• 地下停車場可停放16輛車
外部區域	• 無

內部

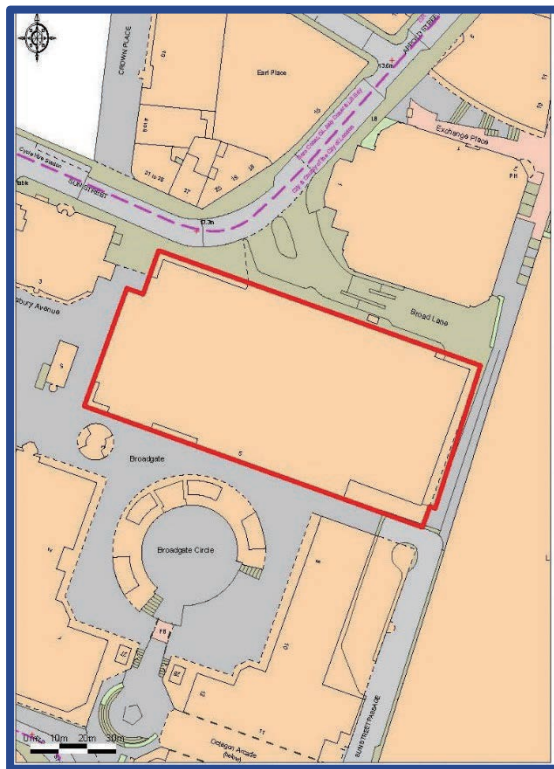
項目	描述
天花板	<ul style="list-style-type: none"> • 交易樓層(2至5層)飾面地板到天花板高度為3.5米； • 辦公樓層(6至12層)飾面地板到天花板高度為2.8米； • 吊頂帶有帶集成LG7照明單元的金屬瓷磚單元； • 在7層及8層的會議室及私人餐廳內，天花板塗有石膏及圖案，以及點光源照明；
牆壁	<ul style="list-style-type: none"> • 一般從上到下都塗有石膏及油漆；
地板及樓梯	<ul style="list-style-type: none"> • 交易樓層325毫米活動地板； • 辦公樓層150毫米活動地板；
供暖	<ul style="list-style-type: none"> • 燃氣加熱提供低壓熱水，並與中央空調連接； • 在辦公室2至5層(交易樓層)安裝了四個通向辦公室區域的管道風扇盤管以及附加的冷樑及定制的台式冷卻裝置。

項目	描述
服務	<ul style="list-style-type: none"> 該物業已連接到市用電力、煤氣、供排水，儘管尚未經過測試；
總體規格	<ul style="list-style-type: none"> 每個辦公室樓層在每個樓層的末端都有一個廚房 / 茶水間； 16個車位； 145個摩托車位； 520個自行車位； 50個浴室； 一樓有咖啡廳、餐廳、健身房，底層及一層有分層禮堂； 32部電梯，可達各個樓層。

場址

該目標物業佔據一個寬闊的島形場址，在下圖的場地平面圖中以紅色輪廓標記。閣下的法律顧問應確認本所對場址邊界的理解正確。

Ordnance測量摘錄



附註：上圖並未按照比例尺繪製，僅供圖解之用。

本所計算出該場地面積約為1.87英畝(0.76公頃)。該區域乃根據平面圖測量，本所尚未在現場進行驗證。若要倚賴現場平面圖，建議閣下進行現場測量調查。

目標物業的場地覆蓋率為100%。

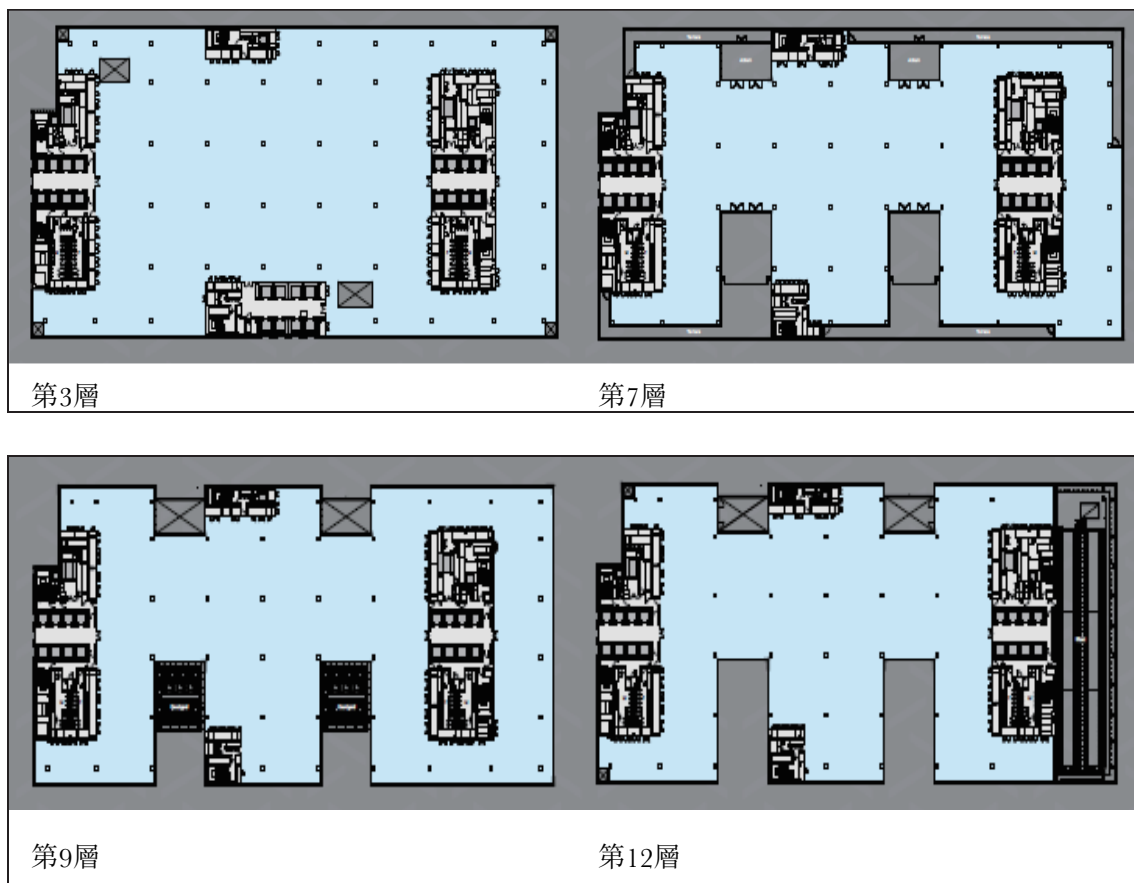
住房

根據本所指示，本所並未測量目標物業，因此，本所倚賴Plowman Craven提供的淨內部面積(NIA)(如下表所示)，本所已假定與《2018年物業測量》相符。本所了解到，該等面積並非按照《國際物業測量標準》(IPMS-3)測量，而是按照《RICS測量實務守則》中定義的內部淨面積，符合當前的市場應用。

樓層	用途 / 住戶	面積(平方呎)	面積(平方米)
12層	辦公室	45,937	4,267.65
11層	辦公室	55,570	5,162.58
10層	辦公室	55,267	5,134.43
9層	辦公室	55,570	5,162.58
8層	辦公室	50,545	4,695.75
7層	辦公室	50,621	4,702.81
6層	辦公室	62,538	5,809.92
5層	辦公室	62,242	5,782.42
4層	辦公室	62,505	5,806.86
3層	辦公室	62,250	5,783.17
2層	辦公室	62,487	5,805.18
1層	餐廳 / 健身房	48,376	4,494.24
底層	接待 / 服務	44,695	4,152.27
地下室夾層	儲存 / 輔助	3,630	337.24
地下1層	儲存 / 輔助	3,186	295.99
地下2層	儲存 / 輔助	7,457	692.77
合計		732,876	68,085.84

典型樓層平面圖

第2至5層幾乎都相同，提供如下所示的典型樓板。如上所述，第7層受益於兩個朝南的露台。第9至11層大致相似，而第12層則由於該樓層有些機房而面積略小。



狀況

一般評論

本所已獲得並倚賴TFT編製的日期為2017年8月的賣方技術盡職調查。

該報告指出：關於建築及施工：

「該樓宇狀況良好，並且經過積極維護及良好的房地產管理，本所預計在未來20年內不需要進行任何大型結構或預製件更換工作。一般而言，在提議交易中，本所發現的缺陷不被視為重大缺陷。本所預計，大多數問題將由租戶根據租約條款處理，必要時可以使用其第三方權利。」

根據閣下之前的指示，高力項目建築諮詢部門(Colliers Project & Building Consultancy)亦於日期為2018年6月5日發佈自身《行政摘要建築調查報告》(「高力報告」)。該報告指出，按照本所的簡要說明及限制進行評估時，感知的權益風險較低。

「整個場地狀況良好，本所並未發現建築結構或預製件的重大材料缺陷或問題。所

發現的大多數問題均屬小規模維護，在有效的全面維修及保險租約條款下，仍將由佔用住戶瑞銀負責。」

該報告強調，地下室內部仍存在滲水問題，並且租戶與原始承包商目前正在共同努力糾正潛在缺陷，但需要對進入地下室配電間的進水進行糾正，以消除任何潛在的健康及安全隱患。本所建議對補救措施及工作進行監控。本所假設自從編製本報告以來，所提及工程已得到糾正。但是，若情況並非如此，則本所保留審查估值意見的權利。

本所已審閱由FHPESS編製日期為2018年6月5日的《機電設施報告》。該報告指出，該等設施總體上處於良好狀態，並與其年代相稱。該報告強調一些問題需要租戶糾正或執行。本所假設自編製本報告以來，所提及工程均已得到糾正。但是，若情況並非如此，則本所保留審查估值意見的權利。

總體而言，本所將假定所有物品或維修或補救措施均由承包商或租戶負責，並且該物業無需進行任何重大的房東工程或房東資本支出。本所假設有一整套可轉讓施工及專業顧問抵押擔保，但建議閣下的法律顧問對此進行核實。

石棉規定

誠如上文提到的《高力報告》所強調，該樓宇的建造日期晚於禁止在施工中使用石棉的日期。

設計團隊的專業任命契據禁止在樓宇設計中指定任何有害材料。

因此，高力項目建築諮詢部門並未為進一步調查樓宇是否存在其他有害材料提出任何建議。

火災風險評估

作為上述報告的一部份，高力審閱了樓宇設施消防安全經理於2017年10月制備的《樓宇火災風險評估》，該評估確定幾個行動計劃要點，均具有管理或家政性質，並且租戶正在採取行動。請注意，本所會定期審查消防安全法規，儘管本所已明確假設調查結果在評估之日仍然有效，但本所尚未得到任何最近更新，特別是考慮到有關樓宇安全問題的法規不斷發展。對於於估值日期可能得出的不同結論，本所不承擔任何責任。

使用年限

本所認為，目標物業的使用年限至少為25年，假定按照良好物業管理原則進行定期維護及修理。

環保事項

根據RICS指引附註13/2010，本所告知，本所並非特許環境測量師，本所的調查僅限於對事實的觀察，該觀察是從以下相關章節概述的資源中獲得。本所不對此資料的準確性提供任何保證，並建議指導有關合資格及經驗豐富的專家在此方面提供建議。

本所假設就目標物業而言，本所受提供的資料及意見完整且正確，並且進一步研究不會揭示出足以影響價值的更多資料。但是，購買者可能會進行進一步調查，若意外發現重大問題，則可能會減少本文所匯報的數值。

土地及地面狀況

本所已獲得並倚賴RPS Limited編製的日期為2018年6月的《第一階段環境物業盡職調查報告》。RPS匯報，考慮到樓宇目前的用途，環境責任或採取與地面污染有關法規行動的風險很低。預計不會進行與地面狀況 / 現場污染有關的進一步工程。因此，該場地維持當前用途下不太可能按照1990年《環境保護法》第2A部被歸入「遭污染」。

洪災

本所已在環境局網站查詢該地區遭受河流或海洋洪災的風險，並了解其分類如下：

洪水防禦會降低但不能完全阻止洪災的機會，因為可能會發生水位超過洪水防禦或發生故障。

洪水區1——土地被評估為發生河流或海洋洪災的可能性不到千年一遇(<0.1%)。

附註：該洪水區是指洪水氾濫的可能性，未考慮防禦的存在。

在該位置有一個完善的房地產市場，本所觀點是，潛在購買者及居住者會將洪水的潛在威脅視為商業風險；該區域其他住戶似乎對此感到舒適。

但是，本所無法對此作出保證，並且在不太可能發生大洪水的情況下，本所認為這很可能會在短期 / 中期影響目標物業的可出租性及可出售性。

在進行估值時，本所假設目標物業能夠由信譽良好的保險公司以合理的市場價格進行保險。若由於某種原因很難獲得保險或保費異常高昂，則可能對價值產生影響。

能源績效證書

出售或出租商業及住宅物業必須獲得能源績效證書(EPC)。根據《最低能效標準》(MEES)法規，自2018年4月1日起，對未達到最低能效證書(EPC)評級「E」的樓宇授予或更新租約屬於違法行為。儘管有一些有限的豁免，但適用於新租賃及租賃續約。2011年之前簽發的某些能源績效證書可能不如後來的評估可靠。

遵守標準的責任在於房東。根據標準維修規定，某些義務可能會轉移給佔用者，但在租賃事件或破損索賠中可能存在爭議的範圍。除非本報告中另有說明，否則本所假設不存在適用於該目標物業的豁免，並且EPC項下的任何成本及義務均應由房東承擔。

本所建議閣下的法律及技術顧問檢查目標物業的EPC狀況以及本所的假設是否適當，若有任何可能影響本所估值意見的重大發現，請與本所聯繫。

本所已獲得有關基礎建築竣工階段的EPC評估的資料，其評級如下：

單元	日期	EPC評級	基準EPC (若新建)	基準EPC (若屬於 現有庫存 典型)	評論
寬門5號，EC2	2015年6月19日	A 25	35	103	• 不適用

如上所述，EPC評級高於可接受閾值，因此不會對本所估值意見產生不利影響。

該樓宇整體還榮獲2015年11月18日BREEAM「卓越」評級。

本所還獲得了有關樓宇租戶裝修後EPC評估的資料，其評級如下：

單元	日期	EPC評級	基準EPC (若新建)	基準EPC (若屬於 現有庫存 典型)	評論
寬門5號, EC2	2015年6月19日	B 42	47	125	<ul style="list-style-type: none"> • 監視所有服務及BMS——中等影響； • 所有新照明應具有高效率——中等影響； • 考慮安裝熱電聯產(CHP)引擎——影響小；

本所明白，評級較低的原因是由於租戶裝修的能源效率較低。

法定查詢

儘管本所已做出合理的努力，但該等資料是從個人或第三方來源獲得，可能並不完全準確。規劃部門通常不會回應口頭查詢，因此本所倚賴地方當局網站上的資料。

因此，本所建議閣下的律師在適用的情況下核實本所的假設正確無誤，若情況並非如此，請反饋本所，因為這可能會影響本所的估值意見。

規劃

地方當局 規劃政策文件	<ul style="list-style-type: none"> • 倫敦金融城 • 2015年1月通過的地方計劃； • 地方發展框架； • 這最終將被目前正在協商中的《2036年城市規劃草案》取代。
相關政策	<ul style="list-style-type: none"> • 倫敦金融城被視為具有重要戰略意義，面向全球的金融及商業服務中心，其重點應放在提供新建及翻新辦公樓空間上； • 於2011年至2026年間，金融城的辦公樓總存量增加1,150,000平方米，以滿足預計的長期經濟及就業增長需求； • 鼓勵提供各種高質量的辦公住所，以滿足金融城辦公室住戶的各種需求； • 促進外來投資並鼓勵開發商及企業在金融城投資和落腳；
保留區	<ul style="list-style-type: none"> • 無
列出的樓宇	<ul style="list-style-type: none"> • 未列出
綠化帶	<ul style="list-style-type: none"> • 無

使用類別 • E

通過對規劃部門網站的查詢，本所確定目標物業規劃記錄的以下關鍵方面：

參考	日期	狀況	描述
21/00060/DPAR	2021年1月提交	審議中	<ul style="list-style-type: none"> 根據《2015年城鄉規劃(一般許可發展)令》A類第16部份附表2的申請，在屋頂安裝6個天線、6個機櫃及相關工程是否需要事先批准。
18/00583/NMA	2018年6月	已授予	<ul style="list-style-type: none"> 根據《城鄉規劃法》第96A條對日期為2011年7月29日的規劃許可(10/00904 / FULEIA)的非實質性修正，刪除第11條，該條款要求對裸露的側牆或邊牆進行處理的細節。
10/00904/FULEIA	2010年12月	已授予	<ul style="list-style-type: none"> 拆除寬門4號及寬門6號並進行重建，以建造一個新樓宇，包含地下兩層、底層、夾層、十二層，以及用於B1商業辦公用途的屋頂機房(最大高度83.5米AOD)(108,213平方米GEA)；創建了一條從寬門圓環到太陽街通道的新步行路線；在芬斯伯里大街廣場、寬門圓環、太陽街及太陽街通道進行軟硬園林造景；改造寬巷上的通道；在地下室提供汽車、自行車及摩托車停車位；在寬門8-10號的裸露側牆上的工程；通過寬門3號的地基創建一條新的步行路線，並提供附屬於主樓的廠房及其他工程。此申請隨附《環境影響評估》。

周圍地區的開發

本所知悉緊鄰地段目前正在進行的開發提議或申請，如下：

地址：倫敦牆60號，EC2



倫敦牆60號是一項綜合用途開發項目，於2021年1月完工。該方案由Citygrove代表領盛投資管理公司(LaSalle Investment Management)開發，將在10層樓中提供325,000平方呎的辦公空間。底層還將提供大型零售空間，總面積為20,000平方呎。

辦公室樓層從18,000到40,000平方呎不等，圍繞一個中庭佈置，在5個較高樓層上設有21,000平方呎的露台。

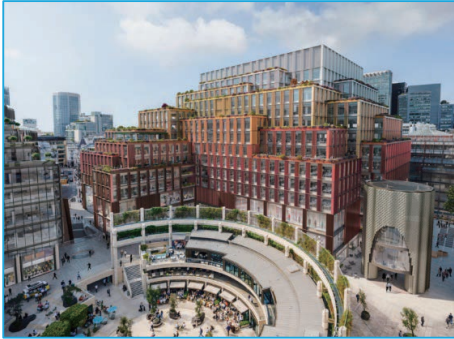
該方案由EPR建築師行設計。

地址：摩爾地21號，EC2



摩爾地21號是由Land Securities負責的564,000平方呎的辦公室及零售開發項目。該方案將於2021年8月完工，並將全部由德意志銀行佔用，租約於竣工後為期25年。該方案由Wilkinson Eyre建築師行設計，並被安排為東西兩棟辦公樓。該項目亦因處於摩爾門地鐵站正上方而受益於便捷的交通網絡。

地址：寬門1-2號，EC2



該方案有500,000平方呎的開發計劃，但是開發尚未開始。該開發項目將包括150,000平方呎的零售房及350,000平方呎的辦公房。零售房將直接通過利物浦街車站進入，成為倫敦最大的零售及餐飲勝地之一。

地址：芬斯伯里大街2-3號，EC2



規劃許可最初於2016年授予，新建30層住宅樓以及563,000平方呎的新辦公空間。該開發項目還將包括30,000平方呎的零售空間。

3XN建築師行最近公佈了一項針對新提案的修訂計劃，該計劃將分為35層的東塔及20層的西塔。該等建議尚未開工。

地址：繩匠街20號，EC2



繩匠街20號是一項具有里程碑意義的新方案，緊鄰女王線摩爾門地鐵站入口。

該開發項目將提供450,000平方呎的新辦公樓，分佈在22層樓上，以及20,233平方呎的屋頂露台。該方案還將在底層提供10,000平方呎的零售住房。

2020年2月，Linklaters律師行證實，其新的倫敦總部已選擇繩匠20號，並簽署超過300,000平方呎預租。

該開發項目將於2023年竣工。

自2020年9月1日起更改為英格蘭使用分類

於2020年9月1日生效的2020年新的《城鎮及鄉村規劃(使用類別)(修訂)(英格蘭)法規》在現有的1987年《城鎮及鄉村規劃(使用類別)令》(2016年修訂令)中引入了三個新的使用類別：E類(商業、業務及服務)，F.1類(學習及非住宅機構，包括博物館、公共大廳及宗教用途)及F.2類(當地社區，包括用作面積少於280平方米的出售必需品的商店，以及用作社區禮堂、戶外運動或游泳池)。

商店(A1)，金融 / 專業服務(A2)，咖啡廳 / 餐廳(A3)，室內運動 / 健身(D2部份)，醫療設施(D1部份)，托兒所 / 養老院及辦公室 / 商業用途(B1)歸入新的E類用途(商業、業務及服務用途)，而其他用途尤其包括劇院、電影院、賓果遊戲廳、賭場、英式酒吧 / 其他飲酒場所(A4)，夜總會、投注站及熱食外賣(A5)將重新分類為「特殊」。

住宅(所有C類)，一般工業(B2)、存儲及分配(B8)使用類保持不變。

同一用途類別內活動的用途變更不屬於「開發」，不需要規劃許可。從一種用途更改為另一種用途需要獲得規劃許可，但須遵守《2015年城鎮及鄉村(一般許可發展)(英格蘭)令》(經修訂)的例外規定，預計將於2021年8月1日引入針對修訂用途類別的新許可開發權。在截至2021年7月31日的過渡期內，對使用類別行政令的更改將不會應用於當前的一般許可發展令。

高速公路

本所假設該物業可從太陽街直接進入，並且這似乎是由地方當局維護的公用高速公路。

但是，本所在此方面不能提供任何保證，建議閣下的律師對此事進行核實。

評分

本所已經通過電子方式查詢了政府估值處的網站，從中本所注意到該物業進行了以下評估：

處所	描述	應課差餉租值 (英鎊)	差餉負債 (英鎊)
5 Broadgate, London, EC2M 2QS	辦公室及處所	20,160,000	10,886,400
合計		20,160,000	10,886,400

在英格蘭，大型企業的佔用物業的標準乘數為51.2便士，應課差餉租值低於51,000英鎊的房屋的标准乘數為49.9便士。大乘數也適用於應課差餉租值超過2,900英鎊的所有空置物業。此外，對於應課差餉租值低於12,000英鎊的物業，小企業費率減免措施可提供高達100%的減免。

倫敦城內物業可能被徵收以下附加稅費：

女王線附加稅適用於大倫敦地區應課差餉租值大於70,000英鎊的物業，每1英鎊應課差餉徵收2.0便士。

自2020/21年度起，倫敦金融城的所有物業也將按每1英鎊應課差餉徵收0.8便士的溢價。因此，2020/21年度倫敦金融城的乘數是大型企業52.0便士，小型企業50.7便士。

各種物業可能會受到各種減免、過渡性減免、營業稅減免、空置稅及零售減免的影響。或者，例如可能會根據情況或應納稅人的資格適用附加稅。

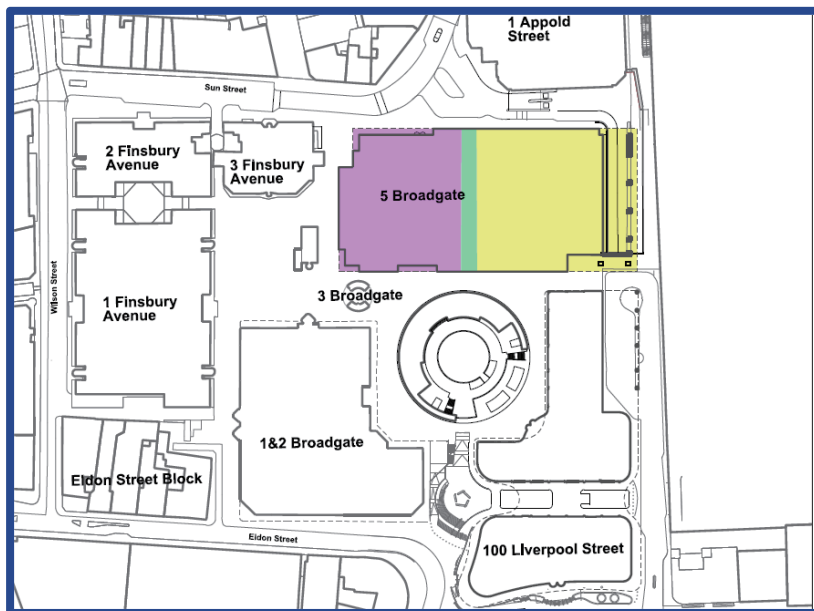
空置稅減免

在英格蘭及威爾斯，應課差餉租值低於2,900英鎊(威爾斯2,600英鎊)的空置房產及列出的空置樓宇將獲得100%的減免。對於辦公室及零售業免稅3個月，工業免稅6個月。

租期

本所了解，目標物業屬於部份永久業權及部分租賃權。以下是本所的總結及平面圖：

- 權證號AGL254634，寬門4號，永久業權(粉紅色)
- 權證號EGL200064，中央區，永久業權(綠色)；及
- 權證號EGL200065，寬門6號，長期租賃權(黃色)



長期租賃權(黃色部份)的期限為1987年3月24日至2986年3月23日(含首尾兩日)，為期999年，因此尚有965.07年未到期。應付租金是每年仲夏日支付的「一朵紅玫瑰」。租賃權益為場地面積的50%。本所明白，賣方已行使其選擇權，擬購買長期租賃權益中47.5%的永久業權，但是尚未達成一致意見。

本所還收到由Clifford Chance撰寫日期為2018年6月7日的《房地產紅旗報告》草稿。該報告強調與主租約(headlease)有關的一系列問題 / 建議。

- 由於毗鄰Network Rail的鐵路用地，故該主租約包含許多不同尋常的規定。根據法律意見，本所認為該等條文合理，可以保護永久業權持有人(freeholder)的權益及結構。本所的建築測量師還確認，沒有明顯跡象表明與該處所有關的任何內在或潛在缺陷。
- 房東當前有權在違反契約、條件或規定的情況下重新進入。沒有實質性的門檻，也沒有承按人保護規定。租戶可向法院申請沒收租約的救濟。法律顧問建議，獲得永久業權權益可能有其利弊。考慮到這種沒收主租約的潛在風險較低，獲得賠償政策可能更為審慎，優於接受Network Rail當前的轉讓條款，該等轉讓條款比當前的主租約條款更為嚴格。

本所了解，該物業是以乾淨且可出售業權持有。

估用狀況

該物業全部出租予瑞士銀行(UBS AG)，簽訂八項估用租約，包括《核心租約》(底層、1層至8層)以及一系列在9層、10層至12層的《彈性租約》。

此外，還有《瑞銀結構租約》，包括結構及公用部份。總體而言，該等租約有效地為瑞銀(UBS)提供了整個物業的全面維修及保險(FRI)租賃。本所已明確假設該等租約確實提供了全部承保範圍，並且房東不承擔維修責任。

每項租約於2015年6月22日授予並開始起計，至2035年6月24日屆滿。

2025年6月22日在第11層及12層、以及2030年6月22日在第12層、11層及10層有僅租戶終止選擇權(自上而下執行)，需提前12個月發出通知。2025年終止的條件是，第11層終止選擇權適用的條件為須首先終止第12層，而第10層終止選擇權適用則要先終止第11層。對於2030年終止，若2025年沒有任何樓層終止，則租戶僅在提前12個月發出通知的情況下方可終止第12層。

每年6月22日進行年度租金檢討，以現行租金或通過公式計算得出的租金中較高者為準，有關公式實際上根據零售價格「指數」的所有項目指數的漲幅，每年最多增加4%。

2020年的租金檢討將整體租金提高至**每年43,676,044英鎊，相當於整體每平方呎59.60英鎊**。

該物業的加權平均未到期租約期限為14.32年，加權平均未到期終止期限為12.48年。大約77.6%的收入保障至2035年，大約22.4%的收入保障至2025年。

該物業目前的收入匯總如下：

租戶	收益(英鎊)	估毛收益的 百分比	營運類型	租約到期日
瑞銀核心租約及第9層	33,889,895	77.59%	金融	2035年6月24日
瑞銀彈性租約第10層	3,449,396	7.90%	金融	最早終止日期 2030年6月24日
瑞銀彈性租約第11至12層	6,336,753	14.51%	金融	最早終止日期 2025年6月24日
合計	43,676,044	100.00%		

本所已閱讀所提供的租約摘要副本，其主要細節概述如下：

主要租賃條款－核心租約

- 房東：
- Bluebutton HoldCo 5 Broadgate (Jersey) Limited
- 租戶：
- 瑞銀
- 租期：
- 20年
- 開始日期：
- 2015年6月22日
- 屆滿日期：
- 2035年6月24日(餘17年1個月屆滿)
- 初始租金：
- 每年26,734,140英鎊
- 當前租金：
- 每年30,425,552英鎊
- 租金檢討：
- 每年，僅上調
- 租金檢討日期：
- 2018年6月22日
- 租金檢討依據：
- 在租期內每年6月22日進行年度租金檢討，以現行租金或通過公式計算得出的租金中較高者為準，有關公式實際上根據零售價格「指數」的所有項目指數的漲幅，每年最多增加4%。
- 租金審查的異常條件：
- 概無
- 維修：
- 租戶必須保持處所及瑞銀核心租約存儲區的狀態良好、維護完好。
 - 在合約期限的最後三年期間，租戶對處所的合理磨損不承擔上述責任。
 - 有義務在必要時(而非在租期的最後一年)對房屋進行裝飾。
 - 租戶須在清掃過的條件下交還房屋，沒有垃圾或租戶可移動物件，並且彌補任何拆除任何租戶固定裝置及配件所造成的損害。
 - 可能要求租戶拆除在租期內進行的特定結構變更，儘管在某些情況下可不會產生此類改造工程的需求。

主要租賃條款－核心租約

讓渡

- 不允許租戶將場所轉讓給租戶的集團公司，或僅轉讓部份場所。
- 允許租戶將整個場所轉讓予以下「債券地位受讓人」：
 - 標準普爾評級集團信用等級為A或更高或穆迪投資服務公司信用等級為A2或更高的實體；
 - 女王陛下政府、內閣大臣或任何英國政府部門的實體。
- 若該實體不具備如此信用等級，則擬議受讓人需要具有同等「陰影」等級(倫敦金融城公司除外)，並且在任何一種情況下，市場價值均不得受到重大不利影響(當與持有上述評級的擬議受讓人進行比較時)。
- 若擬議受讓人不符合上述測試條件，則租約中只有一次機會可僅在市場價值未受到重大不利影響的情況下轉讓(當與持有上述評級的擬議受讓人進行比較時)。房東可且僅可要求轉讓人在這種情況下簽訂授權的擔保協議。
- 租約詳細列出評估債券狀態受讓人的程序以及在進行任何轉讓之前必須遵循的批准程序。
- 允許租客通過租約方式轉租全部或部份房屋，這不包括在1954年《房東及房客法》第24-28條的規定之內(未經房東同意「轉租」)。
- 若未經房東的事先書面同意不得轉租任何出租房屋，該等同意不得無理地扣留或延遲，但前提是此類出租房屋的內部淨面積不得少於5,000平方呎。
- 在總共最多佔用兩層樓的情況下，在房東事先書面同意(不會無故扣留或延遲)的情況下，承租人可以轉租整個或部份樓層給商務中心 / 服務式辦公室提供者或與其簽訂管理協議。
- 允許租戶與集團公司共享對處所的佔用(不創建任何房東－租戶關係)。結構租約有效地將佔用整個處所期間的服務管理責任移交予租戶。

改建

- 未經房東事先同意(不得無故拒絕或延遲)，租戶不得對處所周圍的樓宇結構部份進行任何結構性改動。

主要租賃條款－核心租約

	<ul style="list-style-type: none"> 終止彈性租約後，租戶將不再佔用整個樓宇，租戶不得對處所或房東置於處所內的廠房及機械進行任何可能對樓宇內設備造成重大不利影響的變更，以免對已退還房東的任何「彈性租約處所」產生不利影響。 對構成處所一部份的房東廠房及設備進行的任何更改、增加或調整，均須房東事先同意(不得無故拒絕或延遲)。 若物業變成群租(multi let)，則還有其他限制旨在保護樓宇內其他租戶。
支出	<ul style="list-style-type: none"> 租戶負責處所內的所有支出，包括物業服務費。
服務費	<ul style="list-style-type: none"> 租戶須彌償房東適當比例在樓宇(及更廣泛的房地產)的運行及維護中所提供服務的成本。
保險	<ul style="list-style-type: none"> 房東負責對樓宇投購保險，包括防範恐怖主義等承保風險，並就保險費成本的公平合理比例向租戶追償。
允許用途	<ul style="list-style-type: none"> 除《1987年城鎮及鄉村規劃(使用類別)令》B1類(a)段所述的辦公室及輔助用途外，不得使用或佔用該處所。 處所的底層可用於零售 / 餐廳 / 休閒用途(並非處所底層被禁止的用途，但特許經營或用餐(例如私人用餐)除外)可在任何地方進行(前提是屬於輔助用途，而非禁止用途)。
租期保障	<ul style="list-style-type: none"> 是
其他	<ul style="list-style-type: none"> 若租戶終止一項彈性租約，而房東將其重新出租，則直到該空間再次空置前，房東有義務在進一步重新出租之前向出租人提供該處所，按照提議出租的重大條件進行。彈性租約所批租的每個場所只可應用上述規定一次。

本所將會考慮核心租約乃根據體制上可接受的條款起草，而彈性租約乃大致根據相同條款持有，然而，本所對於兩者的主要區別之處備註如下：

關鍵區別－彈性租約

終止選擇權	<ul style="list-style-type: none"> 每個彈性租約，除了對於第9層外，均包含一個租戶權利，即在2025年6月22日或2030年6月22日有權提前至少12個月發出通知終止租約，見下表所載。 這意味著2025年可以終止最多4個彈性租約，而餘下2個彈性租約均能夠在2030年終止，前提是，該4個彈
-------	---

性租約於2025年終止。下表中的框格部份顯示該三層完全交還的唯一路徑。

2025年終止

西(W)	東(E)
第12層 終止權，無條件	第12層 終止權，無條件
第11層 終止權，前提條件是 2025年終止第12層(西)	第11層 終止權，前提條件是 2025年終止第12層(東)
第10層 無終止權	第10層 無終止權

2030年終止

西(W)	東(E)
第12層 終止權，前提條件是第 10層租約繼續有效	第12層 終止權，前提條件是第 10層租約繼續有效
第11層 終止權，前提條件是 2025年終止第12層 (西)，並且2030年第10 層租約不終止	第11層 終止權，前提條件是 2025年終止第12層 (東)，並且2030年第10 層租約不終止
第10層 終止權，前提條件是 2025年終止第11層(西)	第10層 終止權，前提條件是 2025年終止第11層(東)

部份樓層終止租賃時
的大堂區域

- 在瑞銀第10層(西)彈性租約、瑞銀第11層(西)彈性租約、瑞銀第12層(東)彈性租約中的每一個租約中，若租戶行使上述終止選擇權(break option)終止相關瑞銀彈性租約，而同時不行使其權利終止同一樓層的其他彈性租約(反之亦然)，則租戶有義務在電梯核心周圍建造一個大堂區域。

交還

- 瑞銀彈性租約在終止時必須清掃乾淨，在改建方面沒有任何復原義務。

讓渡

- 與瑞銀核心租約的條文相同，但以下除外：
- 禁止轉租(不包括已除外轉租)整體或部份處所(對與已除外轉租有關的限制並不比瑞銀核心租約多)。
- 租戶無權與商務中心 / 服務式辦公室提供商簽訂管理協議。

改建

- 在處所周圍不得對樓宇的結構部份進行任何架構性改建，但租戶應獲房東書面許可(該許可不可無故不發出或延遲發出)打通樓宇的架構，連接租戶佔用的任何連續處所。

租期保障

- 無

本所已經閱讀租約摘要，並將針對核心租約 / 彈性租約的相關條款進行以下評論：

- a) 服務費－服務費條文在初始期間(即彈性租約終止或停止之前的期間)取消。只有在瑞銀終止任何彈性租約之後方可有效。一旦將此類處所交還房東，則瑞銀結構租約的租戶必須提供服務，而若空間閒置則房東應負責相應比例。
- b) 維修及交還－租戶必須保持處所狀態良好，維護完好。租戶對租約最後三年內發生的處所自然磨損不必承擔任何法律責任。有義務在必要時隨時對處所進行裝修，而非在租約的最後期限。無論在核心租約，還是彈性租約，租戶均可留下固定裝置及配件、地毯等，均應當在打掃乾淨後離開處所。－這對於房東而言是繁瑣的，不常見的，但有一些例子，在倫敦類似的總部樓宇會有此類交還規定。在實際中，房東不會從大量的損毀索賠中得益，因為有自然磨損，並且在2035年租約結束時，本所預計會有一定數量的廠房及機械設備即將達到使用壽命，並且需要替換，作為再次出租處所的翻新工程。本所會進一步假定，若租戶在2025年或2030年交還任何彈性租約，則住房的條件應當令人滿意，因為樓宇的建造年代、設計及規格使然。
- c) 物業服務費－物業擁有人有義務支付物業管理公司在提供服務及《寬門商區協議》所載的其他契諾時所產生成本的42.54%(所有樓宇擁有人中最大比例)。本所了解，沒有上限，也沒有要求費用「合理」。上述分攤在目標物業中佔了很大比重，因為它是寬門圓環商區(Broadgate Circle Estate)上最大的樓宇，並按樓宇的GIA(內部總面積)分配。本所了解到，2017/2018年預算中當前的服務費百分比接近52.11%。僅當樓宇尺寸增加10%以上時，才可以更改比例。地產的這一部份進一步開發，這可能會減少對目標物業的權重。瑞銀租約與寬門商區協議之間的義務可能不匹配，導致房東資金短缺。本所了解到，閣下的律師正在尋求賣方彌償任何不足額。

租約名稱	樓層	租約開始日期	終止選擇權	租約屆滿日期	當前年租金 (英鎊)	備註
UBS AG	第12層(東)	2015年6月22日	2025年6月22日 2030年6月22日	2035年6月24日	1,277,076	<ul style="list-style-type: none"> 2030年終止選擇權，前提條件是2030年6月22日之後第10層的兩份租約仍然有效。 租戶有權使用1個停車位、5個摩托車位、及16個自行車位。
UBS AG	第12層(西)	2015年6月22日	2025年6月22日 2030年6月22日	2035年6月24日	1,591,350	<ul style="list-style-type: none"> 2030年終止選擇權，前提條件是2030年6月22日之後第10層的兩份租約仍然有效。 租戶有權使用1個停車位、5個摩托車位、及19個自行車位。
UBS AG	第11層(東)	2015年6月22日	2025年6月22日 2030年6月22日	2035年6月24日	1,866,952	<ul style="list-style-type: none"> 2025年及2030年終止選擇權，前提條件是2025年6月22日已經行使第12層(東)的終止選擇權。 2030年終止選擇權，前提是第10層租約在2030年6月22日均不會終止。 租戶有權使用1個停車位、6個摩托車位、及22個自行車位。
UBS AG	第11層(西)	2015年6月22日	2025年6月22日 2030年6月22日	2035年6月24日	1,601,375	<ul style="list-style-type: none"> 2025年及2030年終止選擇權，前提條件是2025年6月22日已經行使第12層(西)的終止選擇權。2030年終止選擇權，前提是第10層租約在2030年6月22日均不會終止。 租戶有權使用1個停車位、5個摩托車位、及19個自行車位。
UBS AG	第10層(東)	2015年6月22日	2030年6月22日	2035年6月24日	1,857,487	<ul style="list-style-type: none"> 2030年終止選擇權，前提條件是2025年6月22日已經行使第11層(東)的終止選擇權。 租戶有權使用1個停車位、6個摩托車位、及22個自行車位。
UBS AG	第12層(東)	2015年6月22日	2025年6月22日 2030年6月22日	2035年6月24日	1,277,076	<ul style="list-style-type: none"> 2030年終止選擇權，前提條件是2030年6月22日之後第10層的兩份租約仍然有效。 租戶有權使用1個停車位、5個摩托車位、及16個自行車位。

租約名稱	樓層	租約開始日期	終止選擇權	租約屆滿日期	當前年租金 (英鎊)	備註
UBS AG	第10層(西)	2015年6月22日	2030年6月22日	2035年6月24日	1,591,909	<ul style="list-style-type: none"> 2030年終止選擇權，前提條件是2025年6月22日已經行使第11層(西)的終止選擇權。 租戶有權使用1個停車位、5個摩托車位、及19個自行車位。
UBS AG	第9層	2015年6月22日		2035年6月24日	3,464,343	<ul style="list-style-type: none"> 租戶有權使用1個停車位、12個摩托車位、及41個自行車位。
UBS AG	底層及1-8層	2015年6月22日		2035年6月24日	30,425,552	<ul style="list-style-type: none"> 租戶有權使用9個停車位、101個摩托車位、及362個自行車位。
合計					43,676,044	

租戶契諾狀況

目標物業由瑞銀全球投資銀行總部佔用。唯一的租戶是瑞士銀行(UBS AG)。其總部位於瑞士巴塞爾及蘇黎世，是瑞銀集團(UBS Group)的控股公司UBS Group AG的全資子公司。

瑞銀是世界上最大的財富管理公司，管理資產達2.6萬億美元。

瑞銀集團及其核心運營附屬公司受到主要信用評級機構的好評，並保持長期的正面信用評級。

	瑞銀集團控股公司－ UBS Group AG	租戶－ 瑞士銀行
惠譽	A+	AA-
穆迪		Aa2
標普	A-	A+

作為瑞銀集團的全資附屬公司及核心運營公司，租戶瑞士銀行享有比集團控股公司更好的信用評級。

在物業均已出租的情況下，本所的估值意見乃基於本所評估的商業地產租戶市場對租戶契諾能力的理解。本所身為估值測量師在公開可索取的資料基礎上得出。本所並非會計師或財務專家，本所並未對租戶的財務狀況開展詳盡調查。然而，本所審閱了盡可能的第三方對主要租戶的評論。本所的估值反映了實際佔用或負責履行租約承擔的租戶類型，或者極有可能佔用的租戶類型，以及市場對其誠信度的普遍理解。

因而，倘若租戶的契諾狀況對評估至關重要，則本所建議閣下對租戶的財務可靠度進行自己更細緻的查詢，並且，若閣下的結論與本所不同，則請提供一份報告給本所，從而本所可考慮本所的估值報告是否應當修訂。

瑞士銀行 – 100% 收益

最新賬目截至2019年12月31日，顯示如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
營業額	34,300,733,496英鎊	34,455,582,722英鎊	30,426,134,190英鎊
除稅前利潤	4,212,713,936英鎊	4,448,247,759英鎊	3,883,406,013英鎊
淨值	38,537,082,315英鎊	37,171,149,144英鎊	34,752,505,547英鎊

CreditSafe給予該企業A評級 – 極低風險。

總而言之，本所認為，大部份投資者會認為租戶的契諾狀況良好。

倫敦中央區辦公室市場評論 – 2020年第4季度

倫敦中央區佔用市場

英國全境採取進一步的限制措施及新一輪的封城措施，使得2020年夏末 / 秋初的經濟復甦再度回落。

整個倫敦市場的空置率高升，因為交易成交放緩影響了吸收率。倫敦空置率為7.5%，高於20年平均7.2%。

租戶釋放空間是供應量提高的主要驅動力，供應量已上升至8年新高，增長了75%(220萬平方呎)。儘管在接下來的6-12個月中該水平將進一步上升，但投機性供應異常短缺將有助於淡化其影響。

總體而言，倫敦2020年使用量同比下降了50%以上。到2021年第1季度，交易水平將保持低迷，只有強迫搬家者(forced movers)可能會出現在市場中。

儘管2020年下半年使用量將比趨勢低至少50%，但本所有充分的理由預計，隨著2021年的發展，相對於當前水平，需求將激增。

在這一階段，幾乎沒有證據表明全價(Headline)租金下降的壓力。本所預期到2021年，倫敦的黃金地段租金將出現溫和下降，但平均租金水平可能會以兩位數的速度下降。在確定的5年期限內，激勵措施將繼續推向15個月。

次級市場		使用量	供應量	空置率	完工率	黃金地段租金
金融城	2020年	289萬	801萬	7.6%	255萬	72.50英鎊
	2019年	613萬	527萬	5.0%	208萬	72.50英鎊
西區	2020年	234萬	550萬	6.5%	64萬	120.00英鎊
	2019年	403萬	347萬	4.1%	85萬	120.00英鎊
南岸	2020年	39萬	109萬	5.7%	8萬	70.00英鎊
	2019年	55萬	60萬	3.1%	27萬	70.00英鎊
金絲雀	2020年	39萬	162萬	10.5%	-	50.00英鎊
	2019年	100萬	103萬	6.7%	85萬	50.00英鎊
倫敦	2020年	601萬	1689萬	7.5%	327萬	81.29英鎊平均
	2019年	1,183萬	1,083萬	4.8%	405萬	81.29英鎊平均

倫敦次級市場概覽2019-2020年度

資料來源：高力國際

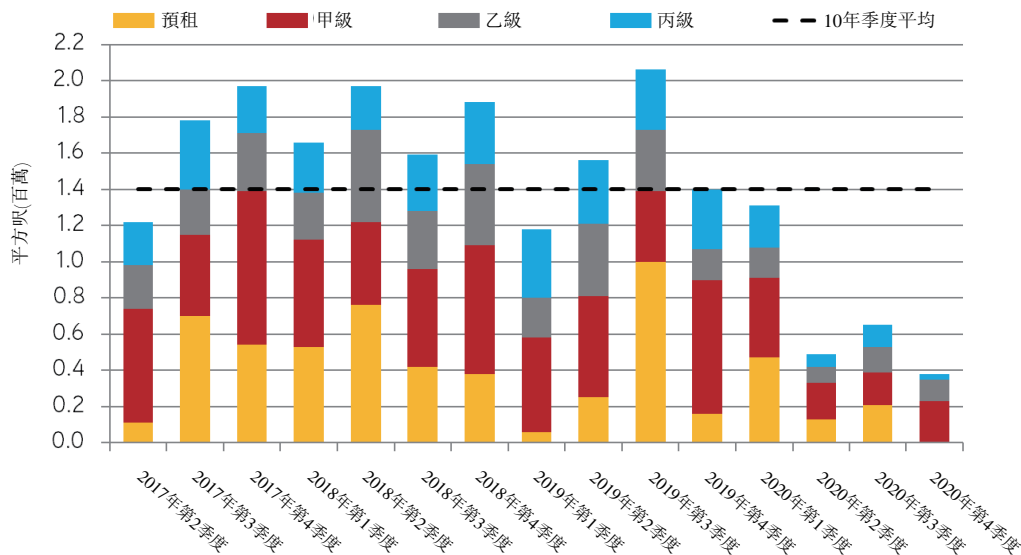
金融城辦公室市場－2020年第4季度

金融城佔用市場

2020年第4季度，金融城空置率急速上升，速度乃2009年前三個月以來的最快速度，2020年底空置率到7.6%，而倫敦整體空置率上升至7.5%。儘管金融城核心區辦公室供應量同比上升40%，但邊緣地區(Aldgate、Shoreditch/Farringdon)的空置率增長最為顯著，在這一年中翻了一番還多。

縱觀全倫敦，新冠病毒嚴重阻礙使用量，倫敦限制措施到年底達到最高水平。秋季情況有所改善的金融城辦公室重新佔用情況又一次逆轉，住戶繼續對搬遷提出質疑。司利達律師行(Slaughter and May)續簽其位於Bunhill Row的現有處所租約，屬於暫停搬遷計劃的最新租戶。

按照品級劃分的金融城使用量



資料來源：高力國際

儘管主教門22號(PC佔用率為65%)完工提高新的甲級供應水平，但主要新庫存仍供不應求。對照主教門22號(22 Bishopsgate)，到2021年將交付的270萬平方呎的空間中，有65%以上已確定了租戶。

金融城全價租金在今年年底保持不變，為每平方呎72.50英鎊。儘管金融城邊緣租金在2020年第1季度末處於每平方呎70多英鎊，但由於當前環境中的新方案，住戶質疑溢價租金，因此不可避免地存在下行壓力。鑒於當前的空置規模，金融城將面臨比其他市場更大的次級空間下行壓力。

2021年倫敦佔用市場展望

倫敦及東南部的持續封城以及極高的感染率將嚴重阻礙2021年上半年對辦公室空間的短期需求。

勢將成為「強迫」搬家的公司可能有相當大的「壓抑」需求，但是，不能排除重新審視現有承諾以及顯著水平的續租及修改租約潛力的增長趨勢。

儘管有證據表明，鑒於當前的大流行，需求量已減少約15%，但不可避免的是，在普遍接種疫苗之前，辦公室工作仍將繼續困難。只有在整個員工隊伍都安全的情況下，企業才能分析有關空間方面的新要求，然後才能製訂並實施新的工作場所策略。

儘管如此，「向高品質飛躍」(flight to quality)只有在佔用者及僱員將健康及安全放在首位的情況下才能得到加強。那些採用最新智能技術的方案，無論是在新開發中還是通過翻新，有能力對空氣質量 / 佔用密度等進行詳細分析，該等方案可能會在潛在佔用者中名列前茅。

一流的企業可能能夠抵禦下行壓力，但2021年整體租金增長將為負數，儘管上半年與下半年情況會有很大差別。

倫敦辦公室黃金地段租金及平均租金預測

黃金地段	租金	2019年	2020年	2021年 預測	2022年 預測	2023年 預測	2024年 預測
金融城	優等	4.5%	0.0%	-3.0%	2.6%	4.0%	2.4%
金融城邊緣	優等	3.8%	0.0%	-3.5%	2.4%	3.8%	2.6%
市中心	優等	2.8%	0.0%	-2.5%	3.8%	3.5%	1.8%
西區	優等	1.7%	0.0%	-2.1%	3.9%	3.1%	2.0%
倫敦中央區	優等	2.5%	0.0%	-2.5%	3.5%	3.5%	2.1%
一般地段	租金	2019年	2020年	2021年 預測	2022年 預測	2023年 預測	2024年 預測
金融城	一般	5.4%	-1.7%	-7.8%	2.8%	6.4%	2.6%
金融城邊緣	一般	4.0%	-1.7%	-8.8%	2.9%	5.6%	2.7%
市中心	一般	4.9%	-1.7%	-8.5%	1.9%	7.3%	2.5%
西區	一般	4.2%	-1.3%	-7.3%	0.7%	7.1%	2.7%
倫敦中央區	一般	4.6%	-0.8%	-7.8%	5.0%	2.4%	2.3%

資料來源：高力國際

市場租金

在得出市場租金意見時，本所已經主要參考最近翻新 / 新開發的辦公室樓宇的最近出租情況。

在達成租金價值意見時，本所已經考慮以下市場證據：

物業	日期	尺寸 (平方呎)	租戶	租金(英鎊 每平方呎)	備註
格雷沙姆街40號6樓， EC2 	可用	18,740	不適用	79.50	<ul style="list-style-type: none"> • 新裝修的甲級樓宇將於2021年完工 • 可供租賃
倫敦牆60號，EC2 	不可用	59,000	聯博	80.00	<ul style="list-style-type: none"> • 保密條款 • 新開發的寫字樓，超過10層，包括325,000平方呎的辦公室將於2021年第1季度完工
科爾曼街77號6樓， EC2 	2021年 1月	8,191	Dolfin	81.00	<ul style="list-style-type: none"> • 10年租期，第5年可以終止 • 可以通往屋頂露台 • 科爾曼街77號是新開發的樓宇，由Buckley Gray建築師行設計。

物業	日期	尺寸 (平方呎)	租戶	租金(英鎊 每平方呎)	備註
亞瑟街12號1樓, EC4 	2020年 11月	8,759	UPP	63.50	<ul style="list-style-type: none"> • 10年租期, 第5年租戶有終止選擇權, 並具有初始12個月的免租期 • 若租戶選擇不行使終止選擇權, 則另加11個月的免租期 • 最近裝修的甲級樓宇
鞋巷66號底層部份到9層, EC4 	2020年 9月	150,177	德勤	70.59總體	<ul style="list-style-type: none"> • 預租整個經翻新及擴建的辦公室 • 地下室、底層及以上九層, 帶有樓板面積介於3,961平方呎至18,094平方呎 • 15年租期, 部份樓層可以在第12年終止租約 • 租金介乎每平方呎65.00英鎊(第1層)至每平方呎79.00英鎊(第9層) • 31個月初始免租期, 若行使了終止選擇權, 則有18個月租金罰款
都鐸街1號5樓, EC4 	2020年 9月	10,136	恩約律師 行	67.50	<ul style="list-style-type: none"> • 新裝修 • 10年租期, 在第5年租戶可以行使終止選擇權

物業	日期	尺寸 (平方呎)	租戶	租金(英鎊 每平方呎)	備註
科爾曼街77號4-5樓， EC2 	2020年 8月	20,667 4層 / 5層	Amundi	70.00	<ul style="list-style-type: none"> • 保密租約條款 • 科爾曼街77號是新開發的樓宇，由Buckley Gray建築師行設計 • 該樓宇在第1層至第7層提供辦公室
主教門280號，EC2 	2020年 6月	約130,000	貝克·麥 堅時律師 行	整體 中位數70多	<ul style="list-style-type: none"> • 保密預租條款，第6層至12層，包括專門的底層大門 • 新裝修及重新配置的寫字樓 • 預期2021年第3季度實際完工
格雷舍姆街55號2樓， EC2 	2020年 7月	12,993	巴克顧問	65.00	<ul style="list-style-type: none"> • 10年租期 • 最近開發的樓宇
菲特巷90號辦公樓2 樓，EC4 	2020年 6月	9,405	Miniclip UK	72.00	<ul style="list-style-type: none"> • 2018年經過全面翻新及擴建 • 10年租期，在第7年租戶有終止選擇權

物業	日期	尺寸 (平方呎)	租戶	租金(英鎊 每平方呎)	備註
主教門100號10樓， EC2	2020年 5月	12,416	IS Prime	79.00	<ul style="list-style-type: none"> • 新建築的樓宇 • 10年租期
					
主教門100號第8層(南)， EC2	2020年 5月	11,786	Law Debenture	73.00	<ul style="list-style-type: none"> • 新建築的樓宇 • 10年租期
					
遊行屋第1、3-5樓部份， EC4	2020年 第1季度 交換	60,823	ICG	第5層 74.00、 第4層 72.00、 第3層68.00	<ul style="list-style-type: none"> • 正在談判租給ICG，15年租期。據信已經交換合同 • 第12年有僅租戶終止選擇權 • 初始29個月免租期；若未行使終止權，則另加7個月免租期
					
利物浦街100號6樓， EC2	2020年 1月交換	60,192	蒙特利爾 銀行		<ul style="list-style-type: none"> • 15年租期 • 保密條款
					

物業	日期	尺寸 (平方呎)	租戶	租金(英鎊 每平方呎)	備註
主教門135號10樓， EC2 	2019年 12月	12,374	FNZ	75.00	<ul style="list-style-type: none"> • 新裝修的甲級開發項目，已於2019年完工 • 租期10年，21個月免租期
倫敦牆廣場2號10樓， EC2 	2019年 12月	12,080	R3	71.50	<ul style="list-style-type: none"> • 保密租約條款 • 新建的辦公室樓宇
利物浦街100號部份7 樓,EC2 	2019年 3月	40,000	Peel Hunt	75.00	<ul style="list-style-type: none"> • 15年租約，在第10年租客可以終止租約 • 24個月免租期；若不行使終止權，則另加10個月免租期
利物浦街100號8-9 樓,EC2 	2019年 3月	68,275	Millbank Tweed	75.00	<ul style="list-style-type: none"> • 15年租期 • 36個月免租期

物業	日期	尺寸 (平方呎)	租戶	租金(英鎊 每平方呎)	備註
利物浦街100號3-5樓,EC2	2018年2月	184,062	SMBC	62.00	• 15年租約，有37個月免租期



誠如上表所示，數量有限的可比較交易具有與目標物業相似尺寸的樓板及規格。上表反映了介於62.00英鎊每平方呎至81.0英鎊每平方呎的價格區間。金融城黃金地段租金為72.50英鎊每平方呎；但是，有證據表明，被認為是高級樓層，樓板較小，或者是新開發的空間，或受益於屋頂平台的樓層將要求高於此水平的價格。

與目標物業類似的較大樓板罕見，並且只有少數樓宇可提供40,000平方呎以上的樓板，尤其是帶有交易樓層，對地板到天花板的高度有額外要求。

目標物業於2015年竣工，最初租金總體上為每平方呎52.36英鎊。自2015年起，目標物業周圍有一批新開發項目，顯示類似樓板尺寸的平均租金為介乎每平方呎50至65英鎊。此價格低於當前的黃金地段租金水平，然而黃金地段租金水平適用於較小樓層，比如10,000至20,000平方呎。該物業提供靈活租賃方式，兩大核心位於樓板的每一端，因此，若該物業不會由一個租戶佔用，則可以出租給多個租戶，樓層可以輕鬆細分。

在得出市場租金意見時，本所考慮了鞋巷66號的出租情況。該樓宇於2020年9月出租給德勤，整體租金為每平方呎70.59英鎊，租金為介乎每平方呎65.00英鎊(第1層)至79.00英鎊(第9層)。租戶同意15年租期，在第12年有僅租戶可行使終止權。該可比較物業最近已經進行精裝修及擴建，並且樓板尺寸小於寬門5號，介乎15,000至20,000平方呎之間。總體而言，本所預期目標物業將按照較低的整體租金費率出租，並有較低水平的折扣。

本所還考慮了利物浦街100號的出租情況，該樓宇於2018-2020年預租，並於2021年實際完成。第7層部份(40,000平方呎)已於2019年3月預租給Peel Hunt，租金為每平方呎75.00英鎊。雙方達成為期15年的租約，但需遵守24個月的免租期，並且在第10年有僅租戶可行使終止權。此交易提供有用證據，表明與目標物業樓板尺寸相近的物業租賃情況，儘管樓層可以進入屋頂露台。利物浦街100號是新近開發的樓宇，因此具有

比寬門5號更高的品質。總體而言，本所預期目標物業的每平方呎出租價格會有整體折扣。本所還考慮2018年2月將第3層至第5層預租給SMBC，租金為每平方呎62.00英鎊。總體而言，本所預期目標物業租金達到每平方呎類似的較低水平。

本所列出了下面各個樓層採用的租金，該等是「全價租金」，其中包括市場激勵措施：

加總市場租金

樓層 / 單元	用途	全價租金 (英鎊每平方呎)	總體租金
第12層(東)	辦公室	70.00英鎊	1,431,150英鎊
第12層(西)	辦公室	70.00英鎊	1,784,440英鎊
第11層(東)	辦公室	67.50英鎊	2,019,465英鎊
第11層(西)	辦公室	67.50英鎊	1,731,577英鎊
第10層(東)	辦公室	67.50英鎊	2,009,205英鎊
第10層(西)	辦公室	67.50英鎊	1,721,317英鎊
第9層	辦公室	65.00英鎊	3,612,050英鎊
第8層	辦公室	65.00英鎊	3,285,425英鎊
第7層	辦公室	65.00英鎊	3,290,356英鎊
第6層	辦公室	62.00英鎊	3,877,356英鎊
第5層	辦公室	62.00英鎊	3,859,004英鎊
第4層	辦公室	61.00英鎊	3,812,805英鎊
第3層	辦公室	61.00英鎊	3,797,250英鎊
第2層	辦公室	60.00英鎊	3,749,220英鎊
第1層	辦公室	60.00英鎊	2,902,560英鎊
底層	辦公室	50.00英鎊	2,234,750英鎊
地下室1及2層	儲物	17.50英鎊	249,743英鎊
停車位	停車(16個車位)	每個車位3,500英鎊	56,000英鎊
合計			<u>45,423,673英鎊</u>
四捨五入			<u>45,424,000英鎊</u>

因此，假設進行了擬議翻新 / 重建，本所對目標物業市場租金的看法是：

每年45,424,000英鎊(大寫：肆仟伍佰肆拾貳萬肆仟英鎊)。

這反映出總租金(包括停車場)約為**每平方呎61.98英鎊**。

租戶需求

目標物業提供寬門地區不斷完善的園區開發項目上的甲級寫字樓總部，該地區是倫敦中央區最大的交通樞紐之一。因此，本所認為目標物業對眾多用戶具有吸引力，

這可以從周圍樓宇最近出租給SMBC、Peel Hunt及蒙特利爾銀行以及Millbank Tweed的租賃情況中得到驗證。樓板設計為具有靈活性且能細分，因此對於多樣化租戶池具有吸引力。

在過去新冠病毒肆虐前24個月，金融城辦公房的租戶需求一直穩定。

自新冠病毒爆發以來，本所發現租戶數量減少，但總體而言，全價租金一直保持穩定，並商定了額外的免租期。本所預計，隨著用戶開始返回辦公室並開始達到新常態，佔用活動將得到改善。

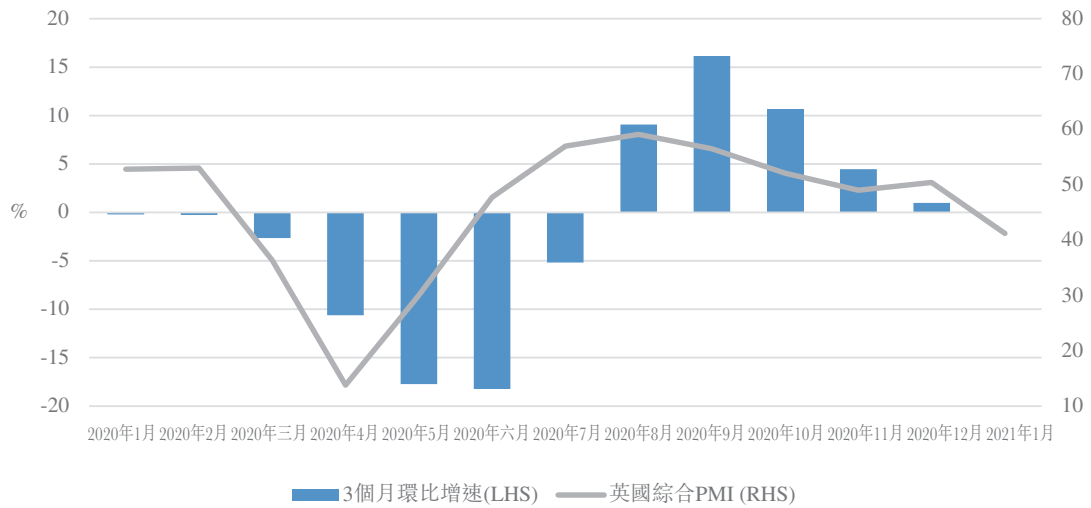
本所預期，任何潛在用戶都將同意確定為5-10年租期，在大約6-9個月的市場營銷期後，分別享有15-27個月免租期。假設樓宇逐層出租。

2020年第4季度全國市場評論

英國經濟

英國避免了雙底衰退，因為官方數據顯示經濟在2020年最後1個季度環比增長1.0%。GDP意外增長主要是由於醫療保健服務支出增加，例如新冠病毒測試功能及跟踪追蹤系統。鑒於目前全國封城，毫無疑問，2021年第1季度的GDP增速將為負數。但是，短期低迷程度將比第一次封城期間要溫和得多，許多人預計，一旦放鬆限制經濟將強勁反彈。儘管無薪假期計劃結束後失業率將上升，但被壓抑的儲蓄應能支持消費部門復蘇。英鎊：美元目前交易價格接近1.40：1，高於整個夏季大部份時間低於1.25：1的水平。黃金價格約為1,850美元每盎司，低於去年夏天的2,000美元每盎司以上，但高於一年前的1,600美元每盎司。政府債券交易利率為0.53%，高於年初的0.26%，12月物價指數通脹仍低於目標0.6%。

英國GDP增速與PMI數據對比

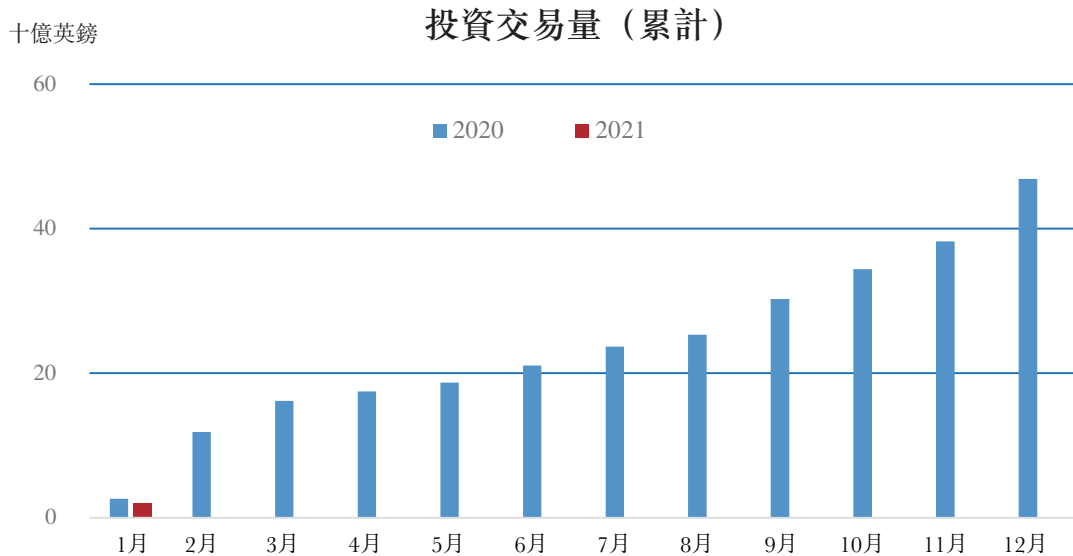


資料來源：ONS, IHS Markit

商業地產租戶市場

儘管今年開局緩慢，但很大程度上是由於在1月初開始實行全國封城。初步數據顯示，1月份的資本部署量為21億英鎊，低於一年前的26億英鎊，但高於2020年4月及2020年5月首次封城期間的水平。該資本一半用於另類 / 混合用途分部，對住宅方案特別感興趣。另外6億英鎊投資於工業領域。1月份，投資者對辦公、零售及休閒資產的

興趣有限。10宗最大交易中有5宗是投資組合，瑞士合眾集團(Partners Group)以2.53億英鎊的價格收購普德工業組合(Purdey Industrial Portfolio)。收益率總體穩定，工業、住宅及超市資產收益率受到適度壓縮。



資料來源：Property Data Ltd., 高力國際, 2021年1月。

下列日期的MSCI總滾動12個月回報指數摘錄有助於說明在過去14年市場高點及低點背景下當前全部房地產總回報率(%)。

07/2006	05/2009	10/2014	05/2016	07/2016	12/2016	03/2018	03/2020	06/2020	09/2020	12/2020
22.2	(26.5)	20.2	10.5	5.5	2.6	11.3	0.1	(2.7)	(2.7)	(1.0)

截至2020年12月的MSCI結果顯示，儘管整體上有所改善，但新冠病毒市場狀況繼續影響總回報率。

截至第4季度 總回報率	其他 (衛生保健 及休閒)						
	所有物業	零售	辦公室	工業	住宅	酒店	其他
1個月	1.00%	0.10%	0.00%	2.50%	1.70%	0.40%	-0.10%
3個月	2.00%	-0.60%	-0.10%	6.50%	1.20%	0.80%	-1.70%
6個月	2.70%	-1.50%	0.40%	8.80%	2.00%	0.50%	-2.00%
12個月	-1.00%	-10.80%	-0.90%	8.70%	2.80%	-6.30%	-9.50%

考慮到交還更替對總回報率的影響，下表顯示MSCI所有物業等值回報率(%)指數的高低點，為近期市場提供了背景資料。自2017年第4季度至2019年第4季度，所有物業回報率一直穩定在6.0%左右，在過去4個季度增長約20個基點。

12/2006	04/2009	03/2016	07/2016	10/2017	06/2018	12/2019	03/2020	06/2020	09/2020	12/2020
5.4	9.3	6.0	6.3	6.0	5.8	6.0	6.1	6.3	6.3	6.2

零售分部：1月零售投資總量放緩至2.3億英鎊，比2020年的月平均水平4.2億英鎊低約45%。兩次大型超市交易約佔每月總交易量的一半。超市收益房地產投資信託基金(Supermarket Income REIT)以總計6,480萬英鎊的價格購買位於梅爾克舍姆(Melksham)的47,000平方呎的塞恩斯伯里超市(Sainsbury's)及位於溫徹斯特的25,500平方呎的維特羅斯超市(Waitrose)，淨初始回報率4.4%。兩處資產的尚未到期租約期限都超過15年，並附有與RPI掛鉤的只可上調租金檢討。Mutual Finance還以3,545萬英鎊的價格收購了位於薩德伯里康拉德路(Conrad Road)的66,000平方呎的塞恩斯伯里超市，年初始收益率4.72%。最大的倉庫交易是將達勒姆市零售園(Durham City Retail Park)以2,700萬英鎊的價格出售給Columbia Threadneedle公司，年初始收益率為9%。除超市外，收益率繼續走高。

零售交易	價值	宗數	1月份選定收益率
單體商店	<2,000萬英鎊	8	牛津7.21%、諾丁漢11.5%
零售倉庫	1.07億英鎊	6	達勒姆9% / 哈德斯菲爾德10.23%
購物中心	<2,000萬英鎊	2	不適用
超市	1億英鎊	3	薩德伯里4.27%

辦公室分部：1月份辦公室投資總量非常有限，12月份則達26億英鎊。每月交易量剛剛超過2億英鎊，成為有記錄以來最弱數字。諸多混合用途方案包括辦公空間，例如忠誠保險(Fidelidade)收購位於SW1的史密森廣場(Smithson Plaza)，其中包括約57,000平方呎的辦公空間以及住宅及零售空間。1.58億英鎊的收購價反映了4.85%的初始收益率。然而，按價值計算，最大一宗寫字樓交易為Brockton Everlast以4,500萬英鎊的價格收購劍橋科學園(Cambridge Science Park)，其中包括7萬平方呎研發空間。倫敦有各種規模較小的交易，例如賈德街105號(4,400萬英鎊)及猶太街7-17號(3,100萬英鎊)。

辦公室交易	價值	宗數	1月份選定收益率
倫敦	1.4億英鎊	8	EC3 4.87%
區域	8,000萬英鎊	11	索利哈爾5.95% / 牛津6.41%

工業分部：鑒於當前封城限制，投資者對工業資產的需求保持良好狀態。該行業在1月份吸引5.7億英鎊資金，僅略低於2020年平均水平(不包括12月份數字)6億英鎊。瑞士合眾集團以2.53億英鎊的價格收購普德組合(Purdey Portfolio)，為1月份最大一宗交易，其中包括西北部、西米德蘭茲郡及約克郡的27項資產。在其他地方，Patrizia Immobilien公司在米切姆(Mitcham)的公羊路購買了11英畝的土地，目的是將其改造成群租工業地產或237,000平方呎的單個單元。IPIF公司以5,800萬英鎊的價格購買撒克遜組合(Saxon Portfolio)，Eskmuir地產以4,500萬英鎊的價格購買月球組合(Lunar Portfolio)。收益率在2020年最後一個季度內有所下降，本所預計短期至中期會進一步溫和壓縮。

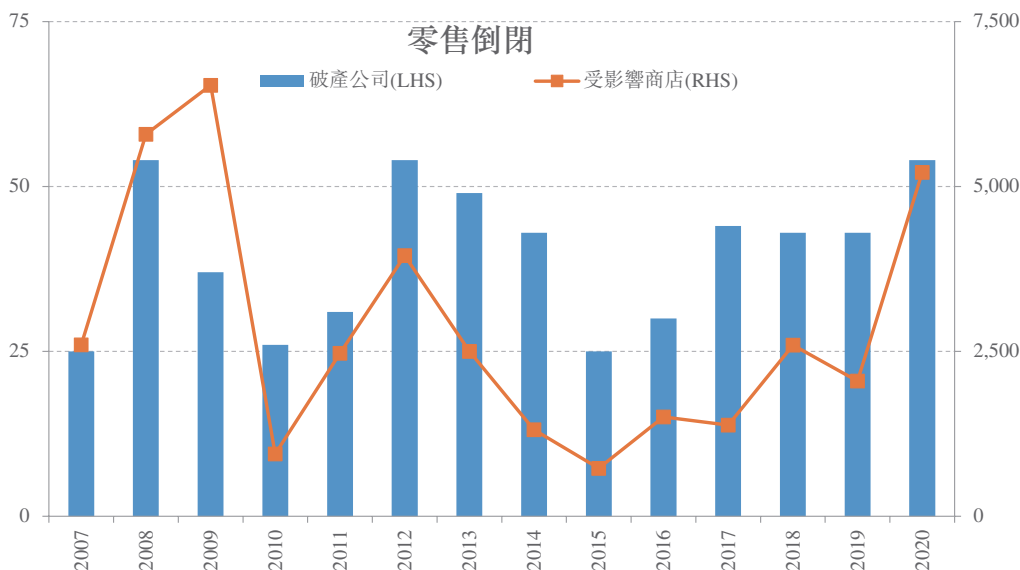
工業交易	價值	宗數	1月份選定收益率
物流	1億英鎊	11	曼徹斯特4.1% / 溫布利4.3%
群租工業園	3.62億英鎊	6	達勒姆9% / 哈德斯菲爾德10.25%

另類 / 其他分部：1月份，另類 / 混合用途及休閒分部吸引略高於10億英鎊的交易量，比2020年月平均水平低35%。住宅方案佔4.6億英鎊，其中最大一宗交易是以1.5億英鎊的價格將Thistle BTR投資組合出售給高盛。該組合包括918個BTR單元，主要分佈在利物浦及曼徹斯特。同樣在曼徹斯特，AIMCo公司以1億英鎊的價格收購天鵝屋 (Swan House)的358個BTR單位。其他住宅交易包括以6,950萬英鎊的價格向Home REIT出售11個組合，以及Grainger以6,310萬英鎊的價格在布里斯托爾的Finzels Reach購買231個BTR單位。

另類 / 其他交易	價值	宗數	1月份選定收益率
學生	44英鎊	1	不適用
住宅	4.6億英鎊	14	不適用
醫療	<2,000萬英鎊	3	梅爾克舍姆7.1%

佔用市場

零售分部：12月零售分部銷售總額環比增長0.3%，這意味著現在的銷量比2020年2月封城前的水平高出2.7%。然而，大流行顯然已經留下了印記，明顯的是2020年年度零售額下降1.9%，乃有記錄以來最大同比下降。根據零售研究中心數據，於2020年，有54家公司進入某種形式的破產管理，影響5,000多家商店及近110,000名僱員。2021年已經開局不穩，1月有4家公司進入破產管理。最大的意外事故之一是高街零售商Debenhams不可避免地歇業，Boohoo收購了Debenhams網站及品牌，並宣布關閉商店。這很可能不是新冠病毒給予奄奄一息的公司致命一擊的最後個案。除超市外，租金將繼續下降，並且由於大多數商店都關門，租金收取仍然是一個問題。



資料來源：零售研究中心

辦公室分部：倫敦中央區：由於交易執行的放緩影響了吸納量，整個倫敦市場的空置率急劇上升。倫敦空置率目前為7.5%，高於20年平均水平(7.2%)。租戶釋放空間是供應量提高的主要驅動力，供應量已上升到9年來最高水平，增長75%(220萬平方呎)。儘管在接下來的6-12個月中該水平將進一步上升，但投機性供應的異常短缺將有助於淡化其影響。東南地區：租戶營銷空間水平低於倫敦及所有區域首府。轉租空間僅佔市場供應量19%，相比之下，倫敦為31%或超過500萬平方呎。低層租戶空間意味著更大的穩定租金潛力。受大流行嚴重影響，整個2020年空置率水平穩步上升。目前空置率為8.8%，相比之下，到2019年底為7.7%。然而，這與5年平均水平極為吻合。

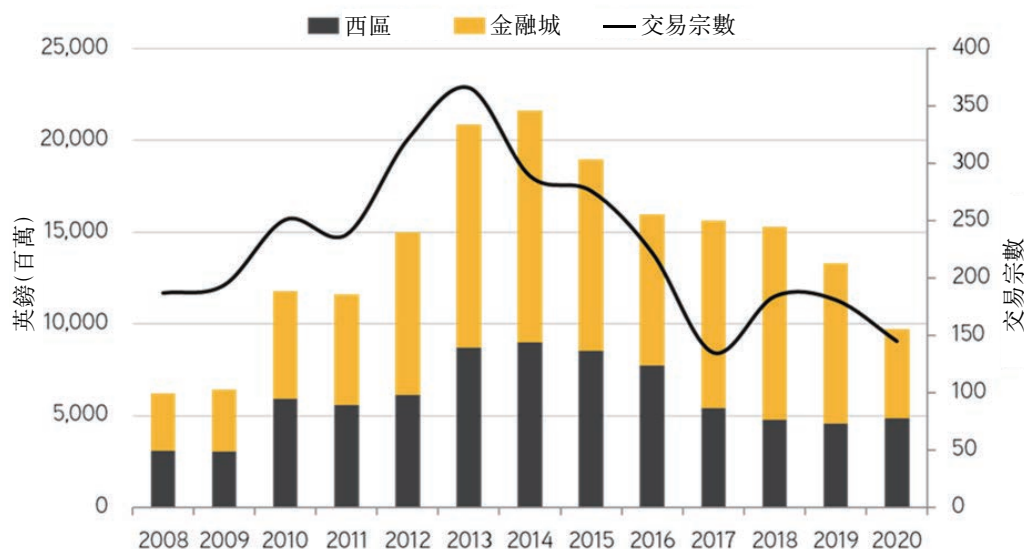
工業分部：根據ONS數據，12月製造業產出連續八個月增長，而製造業PMI在1月仍保持在區分增長與收縮的50.0大關之上，表明活躍度在今年初繼續提高。但是，該分部的產出仍比大流行前的水平低約3%。英國各地的供應量仍然很少，一些地區的供應量不足1年供應額度，空置率處於歷史低位。全國大型配送倉庫供應量為3,250萬平方呎，比上年下降6.5%，即空置率為5.8%。由於網上貿易增長加速了開發用地的侵蝕以及對投機性開發空間的強烈消耗，開發商對疫情引起的經濟放緩保持鎮定的態度。因此，於2020年，交付了820萬平方呎的新投機空間。

住宅分部：在2020年春季首次全國封城之後，住房市場活躍度顯著恢復，多數指標達到多年以來最高水平，而前瞻性指標則表明這一趨勢將繼續下去。畢竟，在最近

的全國封城期間，建築業保持開放。12月物業交易宗數上升至129,000宗，乃自2007年以來的最高數量，按揭批准數量連續第2個月突破100,000宗大關，遠高於5年平均每月65,000宗的水平。年初的年度房價增長仍保持較高水平，全國範圍內報告同比增長6.4%，而Halifax(同比增長5.4%)及Rightmove(同比增長3.3%)兩地增長較慢。此外，月數字已轉為負數，表明增長率下降。儘管如此，本所認為，由於供應仍然非常有限，價格在未來幾年將繼續上漲。1月份的2年期固定利率(貸款價值比為75%)按揭貸款利率由去年同期的1.41%升至1.75%。

倫敦商業地產租戶市場

2020年倫敦商業地產租戶總量為97億英鎊，儘管第4季度有所改善，但2020年臨時水平仍然比2019年下降25%以上。



資料來源：高力國際

儘管2020年對海外買家設置非常嚴苛的交易限制，但2020年第4季度交易極為活躍(33億英鎊)，單個季度的交易量是2020年第1季度至第3季度37.1億英鎊跨境交易總量的兩倍以上。年度總交易量為64億英鎊，而2019年為82億英鎊。

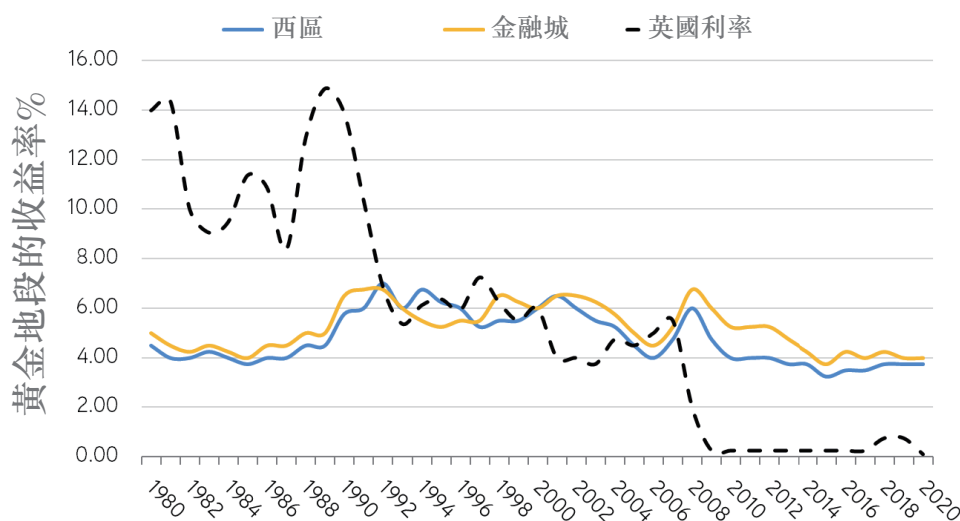
價格確定性的回歸觸發2020年強勁收尾，2020年第4季度在倫敦交易近43億英鎊。特別是西區，得益於最終開始凝聚的活躍度，但2021年初的外部因素很可能帶來更艱難的情況。

儘管許多增值產品引起人們極大興趣，但與任何低迷時期一樣，人們愈加追求品質及收益雙全，以及尋找具有長期收益的穩定核心及核心+資產。

收益率保持穩定，但可能會在2021年上半年出現上升，因為海外資金的確認倫敦市場的持續價值，而這同樣須視乎最近新冠病毒疫情的成功管理以及英國疫苗接種計劃的全面及時推出。

倫敦西區及倫敦金融城的黃金地段收益率分別保持在3.75%及4.00%。

倫敦黃金地段的收益率1980-2020年間



資料來源：高力國際

金融城商業地產租戶市場

與西區一樣，金融城辦公室交易在今年末表現強勁，在2020年最後3個月錄得逾20億英鎊的交易量。然而，金融城交易量未能超過西區，並且同比明顯下降，達到48億英鎊，在過去12個月中下降45%。

2020年第4季度新加坡Sun Venture公司以5.52億英鎊收購蘭德證券(Land Securities)的新路德門1號及2號(1&2 New Ludgate)。平均季度交易規模激增至1.4億英鎊，而全年計則僅為8,200萬英鎊。得益於AGC公司收購(倫敦牆廣場1號—4.8億英鎊 / 3.80%)以及Eurazeo Patrimoine公司收購(約翰遜大廈—1.7億英鎊 / 3.99%)等額外交易的推動。

拋開子趨勢活動不論，價格似乎保持穩定，黃金地段收益率確認為4.00%。的確，儘管在英國全境恢復限制性、分層措施，但2020年第4季度仍產生可觀的投資活動。

展望2021年，Brookfield公司希望以14億英鎊的價格出售其主教門100號(100 Bishopsgate)高檔寫字樓，該出售方案引起人們濃厚興趣，潛在出價遠高於要價。

2021年倫敦商業地產租戶市場展望

儘管市況異常，價格波動仍不是2020年市場的特徵，而且由於有大量資金，只要產品定價合理，2021年市場仍然保持穩定。

在佔用方面，人們非常關注正在返回市場的租戶空間水平，以及轉租空間與房東營銷產品的比率。

「黏性」存貨比例仍高於平均水平。雖然很難一概而論，但由於「不切實際」的定價、住戶契諾問題、微觀市場空置率急劇上升帶來的更大不確定性以及資產本身的基本質量問題，一些地塊的吸引力有所下降。

儘管如此，但對於黃金地段收益率，一直保持抗逆力，儘管購買者傾向於獲得穩定收益及增值。本所仍然認為，在2021年期間，長期收益分部的收益率仍有壓縮空間。

在2021年期間，通過更加協調一致的機構活動，加上適當的投資者信心回歸及資金流入的穩定提升，海外資本的需求很可能增加。

估值方法

- 在對目標物業估值時，本所使用了可比的估值方法。
- 在確定估值意見時，本所主要考慮了初始收益率。

可比較交易

在得出估值意見時，本所考慮了以下市場資料以及在最近市場調查過程中獲得的軼事證據。

鞋巷雅典廣場, EC4		
	日期	2021年2月交換合同
	租期	長期租賃權
	加權平均未到期租約期限(WAULT)	還有12.7年可以行使終止權，還有14.4年到期
	價格	255,000,000英鎊
	初始淨收益率	4.16% (1.80%)
	每平方呎資本價值	每平方呎1,624英鎊
	租戶	單一出租給德勤數字
備註：		
<ul style="list-style-type: none"> 自2002年10月1日起以象徵性租金從倫敦金融城獲得長期租賃權，為期99年，並且可以相互選擇延長50年，從而在2152年9月30日有效終止(大約132年未到期)。 進行了大規模翻新，於2020年第2季度完工 共11層，包括地下室、底層及地上9層 大部份租給德勤數字，一間空置的零售單元將在18個月內裝滿 每年10,795,744英鎊，總體租金水平每平方呎68.77英鎊 受益於樓上3米深的露台以及公共庭院 賣方為Henderson Park/Endurance Land 		


鞋巷66號是正在進行的交易，目前報價255,000,000英鎊，反映出初始淨收益率4.16%，每平方呎資本價值1,624英鎊。該可比物業屬於長期租賃土地，還有132年未到期，租金為象徵性。該物業進行了大規模翻新，於2020年第2季度完成，並以每平方呎68.77英鎊的租金單租給德勤。該可比物業的加權平均未到期租約期限(WAULT)與目標物業相似，但地塊面積顯著較小。儘管如此，鞋巷並未受益於假定的低租金(與市場租金相比)，亦未受益於年度指數化，本所認為這比地塊大小更為重要，因此可與預期目標物業的收益率類似。

新路德門1-2號, EC4		
	日期	2020年12月
	租期	永久業權
	加權平均未到期租約期限(WAULT)	12.6年
	價格	552,000,000英鎊
	初始淨收益率	4.22% (1.80%)
	每平方呎資本價值	1,417英鎊每平方呎
	租戶	群租
	備註：	
<ul style="list-style-type: none"> • 永久業權 • 新路德門於2015年開發的兩個辦公、零售及餐廳混合用途建築組成 • 包括地下室、底層及地上9層，總面積共389,615平方呎 • 新路德門1號群租給多家大型租戶，其中包括：瑞格律師行、澳大利亞聯邦銀行。新路德門2號單租給瑞穗集團(Mizuho Group) • 群租的租金約為每年23,700,000英鎊，總體租金水平為每平方呎60.99英鎊 • 位於老貝利及萊姆堡巷的拐角處 • 底層為零售地方，以上樓層為辦公室 • 賣方是蘭德證券，該物業售予新加坡開發商Sun Venture 		


新路德門1-2號於2020年12月以552,000,000英鎊的價格出售，淨初始收益率為4.22%，資本價值為每平方呎1,418英鎊。該可比物業按照每平方呎60.99英鎊的價格群租，與目標物業具有類似的加權平均未到期租約期限(WAULT)。新路德門亦擁有永久業權，並且具有類似的假定品質，惟地塊面積較小，但本所認為，這優於目標物業的租金及年度指數的回歸性質所帶來的好處。總體而言，相比之下，本所預期寬門5號能夠以類似的初始收益率及每平方呎的資本價值進行交易。

倫敦牆1號, EC2		
	日期	2020年9月
	租期	長期租賃權，前提是槓桿率5% (242年未到期)
	加權平均未到期租約期限(WAULT)	租約還有17.33年到期
	價格	約480,000,000英鎊
	初始淨收益率	約3.8%
	每平方呎資本價值	約每平方呎1,529英鎊
	租戶	單租給施羅德企業服務(Schroder Corporate Services)
	備註：	
<ul style="list-style-type: none"> • 長期租賃權，槓桿率5% • 淨內部面積313,969平方呎，包括地下室、底層、夾層及地上12層 • 單租給施羅德(Schroders)的年租金為19,408,234英鎊，總體租金水平為每平方呎61.82英鎊 • 淨租金為每年18,437,822英鎊，其中假設地租為每年970,412英鎊(佔租金的5%) • 新開發的辦公樓，2017年竣工 • 地理位置優越，位於倫敦牆北側 		

倫敦牆1號於2020年9月以480,000,000英鎊的價格購買，淨初始收益約為3.80%，每平方呎資本價值為1,529英鎊。該可比物業單租給施羅德，租金為每平方呎61.82英鎊，並持有長期租賃權，以槓桿率5%計算，且242年未到期。加權平均未到期租約期限(WAULT)明顯長於寬門5號，但是長期租賃權不佳，並且無法受益於年度指數化。總體而言，相比之下，由於目標物業的地塊面積較大且收益時間較短，本所預計目標物業交易的初始收益率較高，而每平方呎資本價值略低。

新牛津街1號, WC1		
	日期	2020年第3季度
	租期	永久業權
	加權平均未到期租約期限(WAULT)	租約還有7.8年到期
	價格	174,000,000英鎊
	初始淨收益率	4.14%
	每平方呎資本價值	1,535英鎊每平方呎
	租戶	群租給3個辦公室租戶及4個零售租戶
	備註：	
<ul style="list-style-type: none"> 地標性永久業權辦公室，於2017年進行翻新及擴建 共9層，內部淨面積113,382平方呎，包括兩個空置的零售單位(總面積5,748平方呎)。 其中6層租給Cos，其餘3層租給Twitch (Amazon)。 充分出租辦公室元素，貢獻約94%收益。 租金略高於770萬英鎊，總體租金水平為每平方呎67英鎊。 由Sun Venture購買 		

新牛津街1號於2020年第3季度以174,000,000英鎊的價格購買，淨初始收益率4.14%，每平方呎資本價值為1,535英鎊。該可比物業其中6層出租給Cos，其餘樓層出租給Twitch，租金略高於7,000,000英鎊，整體租金水平約為每平方呎67.00英鎊。新牛津街1號亦屬於永久業權，有擔保收益期限比目標物業短，並且在可實現的租金水平上位於優越的地理位置。相較之下，寬門5號儘管地塊面積遠小於該物業，但由於寬門5號的未到期期限更長，租戶契諾狀況優越以及年度指數化，本所預計寬門5號有類似收益率。

博物館街100號郵政大廈, WC1		
	日期	2019年10月
	租期	永久業權
	加權平均未到期租約期限(WAULT)	尚有12年可行使終止權，還有15年到期
	價格	607,500,000英鎊
	初始淨收益率	3.95% (6.80%)
	每平方呎資本價值	每平方呎2,052英鎊
	租戶	群租給3個辦公室租戶及1個休閒租戶
備註：		
<ul style="list-style-type: none"> • 永久業權樓宇 • 由AHMM設計 • 每一層都有私人露台 • 建築面積約為296,000平方呎 • 100%出租給多個租戶，包括Nationwide、麥肯錫諮詢公司及Rothesay Life • 賣方是布羅克頓資本及牛津物業公司 • 租金約為2560萬英鎊，總體租金水平為每平方呎86.49英鎊 • Pontegadea購買的場外交易 		

郵政大廈於2019年10月以607,500,000英鎊的價格交易，淨初始收益率為3.95%，每平方呎資本價值為2,052英鎊。該可比物業具有與目標物業相若的有擔保收益，加權平均未到期租約期限(WAULT)約為12年，可行使終止權，並擁有永久業權。其地塊面積遠小於寬門5號，但由於租金可歸還性(以及年度指數化)，這在一定程度上會被抵消。鑒於較低租金水平，本所預計目標物業的初始收益率較高，而每平方呎資本價值較低。

投資可比較數字結論

儘管最近由於新冠病毒疫情所致，倫敦的佔用及投資不太活躍，但2020年下半年活躍度仍處於合理水平。關於佔用水平的未來仍存在不確定性，但是，人們認為甲級物業在短期內很可能會表現更好。

英國脫歐的結果表明，倫敦已經並將繼續成為大多數公司組織的歐洲基地，倫敦仍然是僅次於紐約的第二大金融中心。

儘管新冠病毒疫情帶來的不確定性，倫敦中央區黃金地段投資收益率仍然保持強勁，金融城為4.00%，西區為3.75%。

鑒於當前利率水平極低，以及國債及債券的歷史最低水平，本所看到投資者對倫敦中央區黃金地段優質資產的需求持續增長。這進一步表明，鑒於當前的「風險」利潤率乃最近週期中最高，因此，與其他類別投資者相比，房地產收購對尋求更佳表現的諸多投資者仍具吸引力。

上文詳述的可比較數據表明，初始收益率介乎**3.80%至4.22%**不等。

本所認為目標物業的關鍵特徵如下：

- 有效地單租給瑞士銀行(UBS AG)，該公司契諾能力強。
- 逾12年租期，可行使終止權，根據物價指數上調，每年最多增加4%。
- 最近開發的甲級樓宇，可以逐層出租，也可以單租，也可以按全價租金考慮復歸。
- 位於寬門園區內，該園區已經轉型，並且隨著業主不斷投資開發，會繼續實現進一步轉型。
- 在倫敦中央區的黃金地段擁有大面積地塊。

主要可比較物業的情況如下：

- 新路德門1及2號在類似的收益時長達到4.22%的初始收益率，但其得益於年度指數化及較小地塊面積。
- 鞋巷66號，據信仍在協商中，收益率4.16%，但地塊面積較小，無法得益於年度租金指數化。
- 倫敦牆1號初始淨收益率為3.80%，為施羅德提供了更長的17.33年租期。倫敦牆的地塊面積較小，確定的租期較長，持有的長期租賃權較差。

市場價值

本所採用傳統的估值方法，即根據當前可比較投資交易以及對金融城辦公室及更廣闊商業投資市場的了解，以適當的資本化率將租金收益流資本化。下文詳述本所的假設及估值方法。

一般假設

- 估值日期為2021年2月28日

收入及租賃假設

- 該物業目前的合約年收益為43,676,044英鎊，相當於總體租金水平為每平方呎59.60英鎊。
- 每年6月對年度租金進行檢討，根據物價指數的上漲而調整(最高上調4%) (假設指數從3月份起算)。本所假設2020/2021年度的增長率為1.00%，隨後每年的增長率為2.00%。當前的所有價格指數從2020年3月到2021年1月增長0.6835%，租金在2019年6月到2020年6月增長2.6307%。
- 該物業的加權平均未到期租約期限(WAULT)為14.32年，尚有12.48年可行使終止權。

無效期限及免租金

- 鑒於餘下收益的時間長度，本所尚未應用任何明確的屆滿無效及未來免租金。

市場租金

- 如本報告前文所述，本所認為，截至估值日期，全價市場租金為**每年45,424,000英鎊**，**整體租金水平為每平方呎61.98英鎊**，本所將此作為租約到期時的全價租金。

資本化率

- 本所已將淨初始收益率4.15%設定為當期收入，根據本所假設，該收益率將在2021年6月升至4.19%。

根據特殊假設的市場價值，即目標物業在企業架構中持有，因此可適用零印花稅。

本所對2021年2月28日目標物業市場價值的看法是：

1,034,000,000英鎊(大寫：拾億叁仟肆佰萬英鎊)

扣除1.80%的購買者成本後，得出以下收益概況：

收益	按年期末計收
初始(簽約)收益率	4.15%
流動初始收益率(2021年6月)	4.19%
等值收益率	4.47%
復歸收益率(2035年6月)	4.32%

上表反映了**每平方呎1,411英鎊**的資本價值。

根據1英鎊兌港幣10.81元的議定匯率，上述價值反映港幣等值：

港幣11,177,540,000元(港幣壹佰壹拾壹億柒仟柒佰伍拾肆萬圓)

市場價值(假設全部印花稅成本)

截至2021年2月28日，假設標準購買者的成本(包括印花稅)為6.80%，本所認為價值為：

985,500,000英鎊(大寫：玖億捌仟伍佰伍拾萬英鎊)。

這反映出與上述相同的收益狀況，以及**每平方呎1,345英鎊**的資本價值。

根據1英鎊兌港幣10.81元的議定匯率，上述價值反映港幣等值：

港幣10,653,255,000元(港幣壹佰零陸億伍仟叁佰貳拾伍萬伍仟圓)

對於出售物業所產生的法律費用或任何其他成本或費用，不予考慮。但是，在適當的情況下，並根據資產類型的市場慣例，本所進行扣除以反映購買者的購置成本。在適當的情況下，購買者的成本是根據包含增值稅的專業費用以及適當的印花稅土地稅(SDLT)來計算。

儘管本所考慮了稅收對市場價值的一般影響，但本所並未考慮出售中可能產生的任何稅項負債，無論是實際的還是名義上的，本所也不會扣除資本利得稅、增值稅或任何其他稅費。本所不會對任何贈款或其他資金的接收或償還作出考慮。

誠如長江實業所告知，按本所估計的價值出售該物業將產生的潛在稅項負債，應主要包括出售該物業的永久業權及租賃權益所產生的任何收益按照19%繳納的公司稅。

收益率解釋

初始收益率：該物業根據目前合約收益提供的收益率。

復歸收益率：一旦釋放了本所對市場租金的意見，該物業將提供的預期收益率。

等值收益率：假定按年計收，則該物業根據當前收益及市場租金假設產生的平均加權收益率。

SWOT分析

下表乃本所對目標物業最重要特徵的分析：

<p>優點</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 地標性總部辦公樓。 • 目標物業已全面租出，沒有不可回收的房東成本。 • 加權平均未到期租約期限(WAULT)很長，為14.32年(加權平均未到期終止期限為12.48年)，租戶是瑞銀。 • 租戶具有非常強的履約能力。 • 年度租金檢討根據所有項目零售價格指數漲幅，下次檢討在2021年6月份。 • 鑒於該樓宇的高規格，內在分租性前景好。 • 非常靠近利物浦街的伊麗莎白線地鐵站。 • 該物業位於寬門商區內，並且隨著新辦公樓的開發及便利設施的提供而進一步得到改善。 • 最近建造的永久業權樓宇，外部裝修達到甲級規範，內部豪華總部裝修。 • 自然採光良好，並且7層得益於朝南的屋頂露台。 • 在倫敦金融城黃金地段坐擁超大地塊。
<p>缺點</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 有限的資產管理選擇，不過該物業收益長期穩定，而且每年還會根據指數上調。
<p>機遇</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 寬門的周邊地區將通過許多新開發項目進行改造，包括增加便利性，零售及休閒用途，以增加居民需求。
<p>威脅</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 若英國脫歐對金融城居民的競爭力產生不利影響，則佔用需求的潛力可能會減弱，因此，這也可能影響可達到的租金水平。 • 新冠病毒疫情可能會影響入住率、投資者情緒及定價。

潛在購買者

本所認為對目標物業感興趣的主要是機構投資者、物業公司及海外投資者。

鑒於上述情況，本所預計在當前市場上可以實現大約6-9個月的銷售期。

倚賴、保密及披露

本估值報告乃根據聘用條款發佈，僅供收件人用於其所指的特定目的。即使第三方負擔了本說明的全部或任何部份費用，或被允許查看本所估值報告的全部或任何部份內容，本所亦不對任何第三方承擔全部或部份內容的任何責任或義務。

本所確認，本報告將(i)載入長江實業集團有限公司於2021年4月27日刊發的公告(將上載至香港聯合交易所有限公司及長江實業集團有限公司的網站)；及(ii)作為根據證券及期貨事務監察委員會發佈的《公司收購、合併及股份回購守則》展示的文件。

未經本所事先書面同意其形式及上下文，本估值的全部、任何部份或任何參考均不得包含在任何其他已發佈的文件、通函、要約文件或聲明中，也不得以任何方式披露。無論是否以名稱提及高力國際評估英國有限責任合夥企業(Colliers International Valuation UK LLP)，以及本所的估值報告內容是否與其他內容結合在一起，都必須徵得此類同意。授予本所將全權酌情決定是否接受此類同意，若給予同意，則必須以指定的接收人簽署不倚賴函為條件，並可能要支付額外費用。

為免存疑，本估值報告由高力國際評估英國有限責任合夥企業提供，任何合夥人、成員或僱員均不對此承擔任何個人責任，也不對此承擔任何保管責任。

除上述情況外，不得刊發全部或部分內容，或經高力事先書面同意，其形式及內容須經我們書面批准。

此致

香港
皇后大道中2號
長江集團中心
7樓
長江實業集團有限公司
董事 台照



Martyn Munford
BSc (Hons) MRICS
董事
RICS註冊估值師
Colliers International Valuation UK LLP
謹啟



Patrick Kearon
MRICS
董事
RICS註冊估值師
Colliers International Valuation UK LLP
謹啟

2021年4月27日

附錄：一般假設及定義

一般假設及定義

一般假設及定義

除非另有指示，否則本所乃根據以下假設、條件及定義進行估值。該等構成本所任命不可或缺的一部份。

本所的估值報告乃據皇家特許測量師學會最新版《RICS估值全球標準(結合IVSC國際估值標準)》(「紅皮書」)編製，並附有任何約定指引。任何估值意見僅於估值日期有效，並且在市場狀況及銷售情況可能不同的情況下，將來處置或違約時可能無法實現。

於本估值報告中，本所對構成評估一部份的事實、條件或情況進行假設。本所假設報告的收件人、任何借閱人或第三方(視情況而定)提供的有關該物業的所有資料均屬完整且正確。本所假設已經向本所提供了與價值有關的所有事項的詳細資料，例如潛在出租、租金審查、立法及規劃決策，並且此類資料乃最新資料。若該等假設中的任何一個被證明不正確，則本所保留審查本所估值意見的權利。

估值定義：

市場價值在IVS 104第30.1段定義為：

「在適當的市場營銷後，自願買方與自願賣方在公平交易中，於估值日期進行交換的資產或負債的估計金額，並且當事雙方均知情、審慎且無強迫地行事」。

已應用國際評估標準(IVS)中有關市場價值的解釋性評論。

為資本利得稅、遺產稅及印花稅土地稅 / 土地及樓宇交易稅而產生的估價將以法定定義為基礎，該定義用相似的術語書寫，並將市場價值大致定義為：

「若當時在公開市場上出售該物業，可以合理地預期將獲得的價格，但不得以整個物業將同時另一處在市場上的價格為由而假定降低價格」。

市場租金在IVS 104第40.1段定義為：

「在適當的市場營銷後，自願出租人與自願承租人在公平交易中，於估值日期進行租賃的房地產權益的估計金額，並且當事雙方均知情、審慎且無強迫地行事。」

適當的租賃條款通常會反映該物業所處市場的當前慣例，儘管出於某些目的可能需要規定不同尋常的條款。除非報告中另有說明，否則本所的估值均基於以下假設：租金應在本所視察之日存在的場所進行評估。

投資價值或「價值」在IVS 104第60.1段定義為：

「對於個別投資或營運目標而言，資產對於特定擁有人或潛在擁有人的價值。」

這是特定於實體的價值基礎，反映了為其進行估值的實體的情況及財務目標。投資價值反映了主體從持有資產中獲得的收益，不一定涉及假設的交換。

公允價值乃根據適用於指引的以下定義之一界定。

公允價值－國際會計準則理事會(IASB)，國際財務報告準則第13號。

「於測量日期市場參與者之間的有序交易中，出售資產所收取的價格或轉移負債所支付的價格」。

公允價值－英國公認會計原則(UK GAAP)採用財務報告準則第102號定義：

「於公平交易中，熟悉情況的交易雙方可以交換資產、清償債務或授予權益工具的金額。」

現有使用價值在紅皮書的UKVS 1.3中定義：

「於估值日期，在適當的市場營銷中，當事方經過知情、審慎且無強制性的行動，在合理的交易後，自願購買者與自願出售者之間在公平交易中資產或負債應交換的估計金額；假設買方被授予該資產所有部份的空置管有權，並且不考慮資產的潛在替代用途及其他可能導致其市場價值與以最低成本取代剩餘服務潛力所需特徵不同的其他特徵。」

特殊假設

若指示本所進行特殊假設下的估值，則通常需要對資產的潛在替代用途或地位做出某些假設。本所認為此假設的事態於估值日期是現實的、相關的及有效的，但不一定會在將來的日期可交付。

恢復 / 更換成本評估及保險

若本所提供恢復成本評估，則不會進行詳細的成本評估，並且該數字僅供參考。其並非根據《紅皮書》進行的評估，不承擔任何責任。不能以此作為獲得建築保險的依據。

在得出估值時，本所假設該樓宇能夠由信譽良好的保險公司以合理的市場價格進行保險。若由於某種原因難以獲得保險或保費異常高昂，則可能對成本產生影響。

購買及銷售成本、Sdlr、Lbtt及稅收

對於出售物業所產生的法律費用或任何其他成本或費用，不予備抵。然而，在相關情況下，並根據資產類型的市場慣例，本所進行扣除以反映購買者的購置成本。與貿易有關的物業通常在不扣除購買成本的情況下進行估值。在相關情況下，購買者的成本乃根據包含增值稅的專業費用以及適當水平的印花稅土地稅(SDLT) / 土地以及樓宇交易稅(LBTT) / 土地交易稅(LTT)計算。

儘管本所考慮了稅收對市場價值的一般影響，但本所並未考慮出售中可能產生的任何稅收負債，無論是實際或名義，本所也不會扣除資本利得稅、增值稅或任何其他稅費。本所不對任何贈款或其他資金的接收或償還作考慮。

平面圖、建築面積及尺寸

若提供了場地平面圖，則僅供參考，不應以此為依據。場地面積乃從第三方資源(包括電子數據庫)獲得，本所無法保證其準確性。本所對場地邊界 / 批租的假設應由閣下的法律顧問核實。如有任何疑問，應與本所聯繫，以審閱本所的估值。

本所根據指引獲得建築面積。這可能包括以下一種或多種方法(i)本所在物業視察過程中測量建築面積(ii)本所根據提供給本所的平面圖計算建築面積，並在可能的情況下進行現場視察測量，(iii)本所倚賴所提供的建築面積。在方法(ii)及(iii)下，本所完全倚賴所提供的資料，並假定該面積是根據市場標準計算得出。本所無法提供任何準確性的保證。

測量符合最新版的RICS物業測量進行。若指示本所不採用國際物業測量標準(IPMS)，則根據最新版本《測量實踐守則》進行測量。本所採用適當的建築面積基礎進行估值分析，以反映可比較交易中建築面積的分析。當可比較項目的分析基礎不確定時，本所對該資產類型採用默認假設。

儘管本所會採取一切合理的措施以確保調查的準確性，但在某些情況下，由於租戶的裝修或出入受限，有時需要進行專業估算。本所建議，在可能情況下，本所會為閣下提供按比例尺繪製的平面圖，以便交叉引用測量結果。若對該物業進行了專門評估工作，本所建議將副本轉發給本所，以便本所可以評論對匯報價值是否有影響。

本所報告中列出的建築面積僅供估值報告中所述用途使用，不得用於任何其他目的。

條件、結構及服務，有害 / 有毒材料，健康與安全法規及能源績效證書

本所的估值報告考慮了從評估視察中觀察到的物業的一般狀況，並且可以查閱。除非另有說明，否則在視察過程中本所發現失修的物品時，會將其反映在本所的估值中。

本所不進行任何形式的技術、建築或有害材料調查，並且本所任命的條件是，本所絕不對結構、地基、土壤及服務的狀況進行任何視察或提供擔保。除非向本所提供相反的證據，否則本所假定該物業完全符合建築法規並具有完全可保險性。本所假設其不存在任何腐爛、侵擾、有害有毒化學處理以及結構或設計缺陷。本所假設該物業中不包含任何通常被認為有害或有毒的材料，例如，(其中包括)石棉、高鋁水泥混凝

土、作為乾燥劑的氯化鈣、作為永久模板的木棉板、鋁複合覆層材料、聚苯乙烯及聚氨酯覆層絕緣材料。

若在該物業中發現石棉，則本所不進行石棉檢查，也無法對任何石棉登記冊或管理計劃的適當性發表評論。在相關情況下，本所假設該物業的管理完全符合《2012年石棉控制條例》及相關的健康安全環境規定，並且無須立即支出，也沒有任何健康風險。

本所不測試任何服務、排水或服務設施。本所假設已提供所有服務，包括天然氣、水、電及污水處理，並且運轉良好。

本所假設該物業的使用壽命與市場上的可比較物業相似，並且需要根據適當的資產管理策略進行定期維護急修理。

本所會對能源績效證書(EPC)及顯示能源證書(DEC)的發現發表評論，若提供給本所證書，但本所可能無法量化其對價值的影響。若沒有為本所提供能效證書，則本所假設若有能效證書，則其評級不會對本所的意見價值或適銷性產生不利影響。

本所的估值未考慮到1972年《有缺陷處所法》所規定的任何權利、義務或負債(無論是預期或應計)。除非有相反的建議，否則本所假定該等物業符合併會繼續遵守現行健康與安全與殘疾立法規定。

本所不測試任何警報器或裝置，並假定該物業符合併將繼續遵守消防法規以及《2015年煙氣及一氧化碳警報器(英格蘭)法規》。

若向本所提供了專家狀況或結構性調查，則本所會以能夠擔任估值測量師的程度在報告中反映報告內容，並且本所的假設應由發起顧問進行驗證。若隨後發現任何問題，本所保留對估值意見進行審查的權利。

地面狀況、環境問題、約束及洪災

本所並非特許環境測量師，本所不提供正式環境評估。因此，本所的調查僅限於從第三方渠道(例如地方當局、環保局)獲得的事實觀察以及可能委託進行估值的專業報告。

本所不會進行任何土壤、地質或其他測試或調查來確定場地的現場條件或其他環境條件。除非報告中有相反的說明，否則本所的評估假設不存在任何可能對人體或該物業有害或會抑制該物業的實際或假定用途或開發的異常特徵。其中尤其包括：地面狀況及承重質量、地下結構或服務、污染、污染物、採礦活動、沉孔、考古遺跡、鐳射氣、電磁場及電力線、入侵植物及受保護物種。

除了公共資源或提供給本所的專業報告以外，本所不對洪水進行任何調查。報告中概述了本所的發現，僅供參考，不提供任何擔保或保證。本所在評估中假設已準備好適當的保險，並且有信譽的保險公司可以合理的市場價格將其續簽給物業的任何業主。若由於某種原因很難獲得保險或保費異常高昂，則可能對價值產生影響。

若本所的查詢或任何報告表明存在上述環境問題或其他事項，本所希望其包含解決該問題的適當措施及成本。本所倚賴此資料，並將其用作估值中的假設。若無此類資料，本所可能無法提供估值意見。

本所假設為準備估值而提供的資料及意見完整且正確，並且進一步的調查不會發現足以影響價值的更多資料。但是，市場上的購買者可能會進行進一步調查，若此類調查出乎意料地揭示出問題，則可能會減縮所報告的價值。本所建議指導適當合格及經驗豐富的專家來審查本所的報告，若本所的假設不正確，請向本所反饋。

廠房及機械、裝置及配件

本所忽略所有與過程相關的廠房、機械、固定裝置及配件的價值，以及屬於佔用人的貿易配件及設備性質的物品價值。本所已經考慮到房東的固定裝置，例如電梯、自動扶梯、中央供暖系統及空調，該等都是樓宇不可或缺的一部份。

若物業被視為一個經營實體，並且包括該等固定裝置及配件，則假定該等物品不受任何租購或租賃協議或任何其他業權申索的約束。

本所並未對設備或固定裝置及配件進行電氣設備法規及氣體安全法規方面的測試，本所假設所有此類設備均在適當情況下符合必要的法規。除非另有明確說明，否則估值不包括任何可歸因於廠房及機械的價值。

運營實體

若將該等物業作為一個經營實體進行估值，並參考該物業的交易歷史或交易潛力，則本所倚賴提供給本所的資料。若此資料隨後證明不準確或不可靠，則所報告的估值可能會受到不利影響。本所的估值不計任何商譽。

業權、租期、佔用協議及契諾

除非另有說明，否則本所不會檢查土地註冊處的記錄、業權契據、租約或相關法律文件，除非另行向本所披露，否則本所會假設閣下擁有良好且可銷售的業權，概無繁重或限制性契諾、通行權及地役權，以及可能影響價值的任何其他產權負擔或支出。本所無視物業可能受到的任何按揭(包括受管制按揭)、債權證或其他收費。

本所假設任何地租、服務費及其他費用均屬公平且相稱，並且不會受到繁重增課或審查。

在未向本所提供租賃的情況下，除非得到相反的通知，否則本所假定所有租賃都是在充分修理及保險基礎上進行，並且僅在通知給本所的時間間隔內按照市場租金對所有租金進行上調。本所假設對會導致租金審查生效的租約條款的解釋不會產生任何疑問。本所假設無論何處有待審核的租金或續租，所有通知都將在適當的時限內有效地送達，並且將根據本所在報告中提出的假設進行結算。

除非另行通知，否則本所假定到目前為止已通過租金支付所有租金及其他付款，並且概無拖欠租金、服務費或其他違反佔用義務的情況。

在物業均已出租的情況下，本所的估值意見乃基於本所評估的投資市場對租戶契約能力的理解。本所身為估值測量師在公開可索取的資料基礎上得出。本所並非會計師或財務專家，本所並未對租戶的財務狀況開展詳盡調查。然而，本所審閱了盡可能的第三方對主要租戶的評論。本所的估值反映了實際佔用或負責履行租約承擔的租戶類型，或者極有可能佔用的租戶類型，以及市場對其誠信度的普遍理解。若閣下的結論與本所的結論有所不同，本所不對盟約強度提供任何保證，並且建議閣下自己進行詳細的詢問。

向本所提供有關業權及 / 或佔用協議的報告時，本所形成了反映本所對該業權解釋的估值意見。閣下的法律顧問應審閱本所對該業權的理解，並確認理解正確無誤。

規劃、許可、評級及法定查詢

在本所認為合理及適合評估的範圍內，本所進行在線規劃查詢。本所不會向地方當局進行正式的口頭或書面徵詢。若提供給本所專業規劃報告，本所將在評估中考慮調查結果，但不對其中提供的建議負責，也不對第三方報告中的解釋或事實錯誤負責。

本所假設該物業的建造、使用及佔用均完全符合有關規劃及建築法規的批准，並且沒有未完成的通告、狀況、違約、違規、不遵守、上訴、質疑或司法複審。本所假設所有同意、牌照及准許可均已到位，出租人或法定、地方或其他主管當局概無任何未完成的工作或狀況，並且不存在不利的規劃條件或限制。若指示本所根據特殊假定對該物業進行估值，以享受已定義的規劃許可或許可的利益，則本所假定在實施之前或之後的任何時候都不會對該物業提出上訴或質疑。

本所的調查僅限於在該物業及可觀察到的約束條件下確定重大規劃申請。本所尋求確定附近可能對該物業造成影響的任何提案，例如高速公路提案、綜合開發規劃及其他規劃事項。

本所力求從法定數據庫(若有)中獲取應課差餉租值及市政府稅階。2017年的評級重估導致應課差餉租值顯著增加。這可能會影響物業的可銷售性及價值，以及空置率或房東不可收回成本。但是，除非有相反的證據，否則本所將做出明確的假設，即

任何變化對住戶而言都是可以承受的，或者將受到適當過渡救濟。除非正式提出結論，否則本所不會在本所估值中反映任何評級上訴的影響。

鑒於法定資料是從第三方獲得的，本所無法對其準確性提供任何保證或倚賴。閣下的法律顧問應核實本所的假設，並在需要時向本所反饋。

假設進行開發、翻新或重新定位的估值

除非有相反的明確指示，否則當收件人、借閱人或獨立工料測量師向本所提供開發成本及施工進度表時，本所將以此資料為前提來得出本所的估值意見。此資料構成本所估值假設，並且若實際成本或計劃與估值日期假設的成本或計劃不同，則本所將不承擔任何責任。

本所並非工料測量師，亦不對建設成本或時間表提供任何依據。不管該等資料的來源如何，專業工程量測量師都應查看本所的假設，並在有任何疑問的情況下回覆本所，以便本所可以審閱估值意見。

本所另外假設，假設市場購買者將具有必要的資源、技能及經驗來交付擬議的開發項目。評估受本所估值房地產的任何實際購買者、擁有人或開發商的資格證書不在本所的範圍之內。對於任何開發或翻新未達到本所確定價值的情況，本所概不負責。

若物業正在開發中，則本所的估值假設在所有承包商及專業團隊擔保均到位的情況下，權益將很容易轉讓予市場購買者。若需要對已完成的開發價值提出意見，本所假設所有工程均已按照適當的法定及行業標準完成，並且在體制上可接受。

另類投資基金

若本所的任命來自與另類投資基金經理（「AIFM」）有關的歐洲議會及理事會指令 2011/61/EU（「AIFMD」）適用的實體，則本所的指示僅受限制就特定房地產資產的價值提供建議（取決於本所的估值報告中設定的假設），因此本所無法確定該基金或該基金中個別資產的資產淨值。因此，本所並未作為「外部估值師」（根據AIFMD定義），而是以AIFM「估值顧問」身份提供服務。

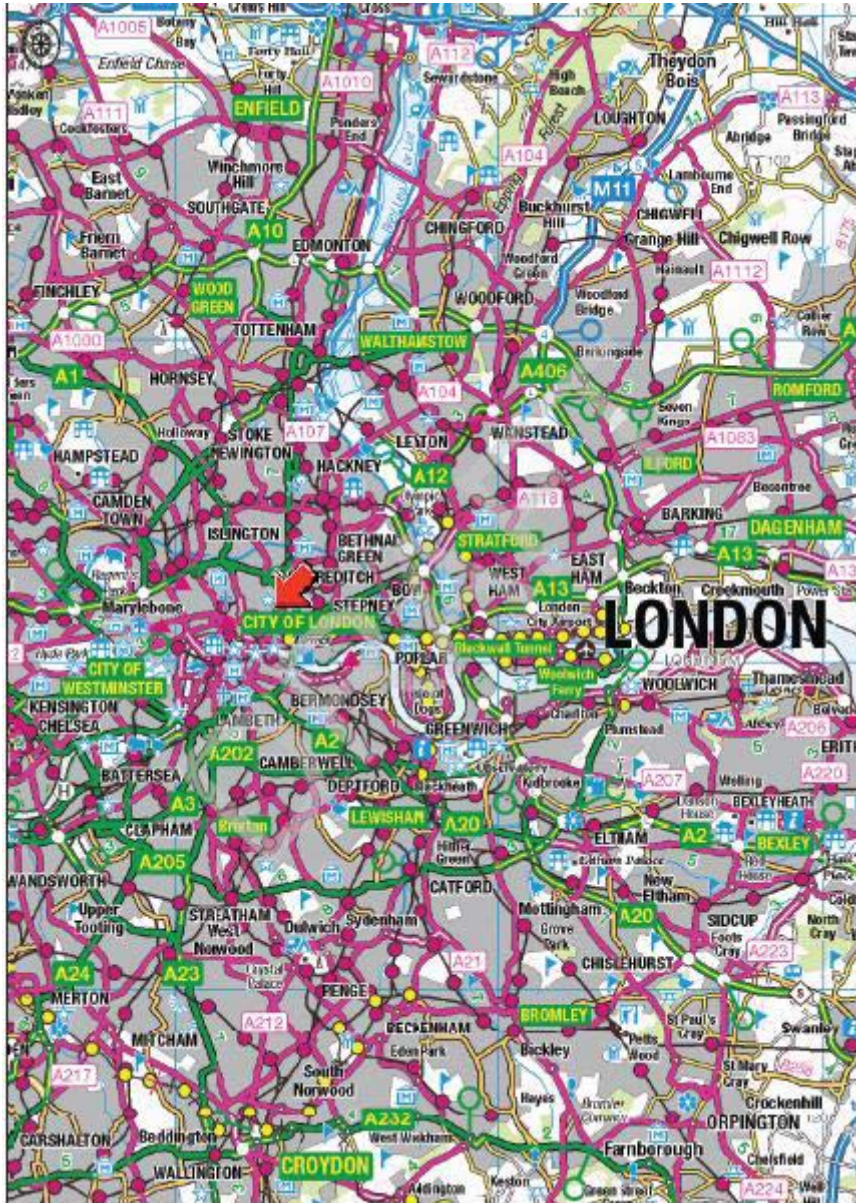
估值報告的詮釋及理解

房地產是一種帶有風險的複雜資產類別。本所允許其倚賴本所的估值報告的任何收件人都應有足夠的理解力，以全面審查並理解其內容及結論。本所強烈建議閣下在收到本所估值報告後的合理時間內提出任何疑問，以便本所妥善解決該等問題。

附錄

位置及場地平面圖

倫敦寬門5號，EC2M 2QS



Ordnance測繪©版權所有2018年。保留一切權利。
執照號100022432。比例尺1:175000



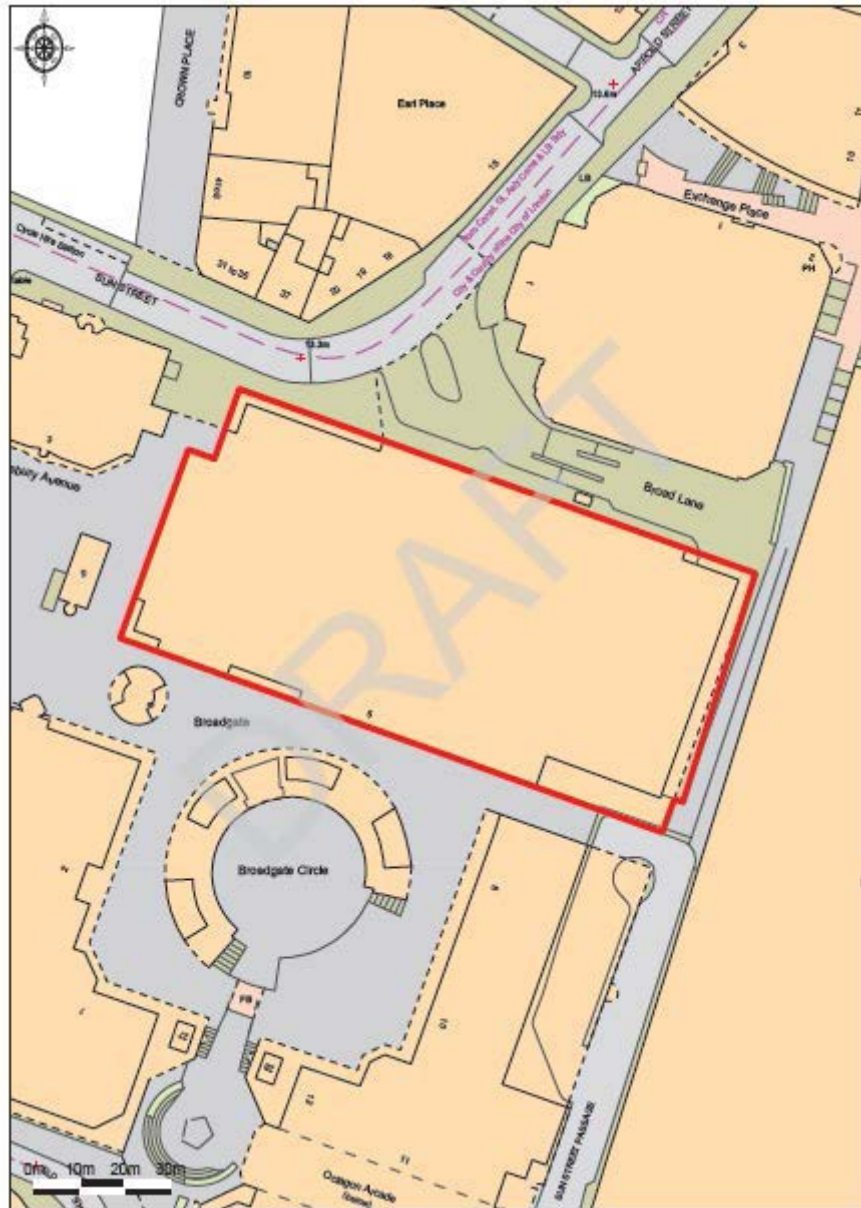
倫敦寬門5號，EC2M 2QS



Ordnance測繪©版權所有2018年。保留一切權利。
執照號100022432。比例尺1:7500



倫敦寬門5號，EC2M 2QS



Ordnance測繪©版權所有2018年。保留一切權利。
執照號100022432。比例尺1:1250



附錄

租賃附表

租戶	描述	面積 (平方呎)	租約開始日期	租金檢討日期	終止選擇權	租約屆滿日期	年租金 (英鎊)	年市場租金 (英鎊每平方呎)
UBS AG	第12層東	20,445	2015年6月22日	2020年6月22日	2025年6月22日 2030年6月22日	2035年6月24日	1,277,076	1,431,150 (70.00)
	地下室	406						7,105 (17.50)
	停車場	1						3,500 (3,500每個)
UBS AG	第12層西	25,492	2015年6月22日	2020年6月22日	2025年6月22日 2030年6月22日	2035年6月24日	1,591,350	1,784,440 (70.00)
	地下室	506						8,855 (17.50)
	停車場	1						3,500 (3,500每個)
UBS AG	第11層東	29,918	2015年6月22日	2020年6月22日	2025年6月22日 2030年6月22日	2035年6月24日	1,866,952	2,019,465 (67.50)
	地下室	594						10,395 (17.50)
	停車場	1						3,500 (3,500每個)

UBS AG	第11層西	25,653	2015年6月22日	2020年6月22日	2025年6月22日 2030年6月22日	2035年6月24日	1,601,375	1,731,578 (67.50)
	地下室	509						8,908 (17.50)
	停車場	1						3,500 (3,500每個)
UBS AG	第10層東	29,766	2015年6月22日	2020年6月22日	2025年6月22日	2035年6月24日	1,857,487	2,009,205 (67.50)
	地下室	591						10,343 (17.50)
	停車場	1						3,500 (3,500每個)
UBS AG	第10層西	25,501	2015年6月22日	2020年6月22日	2025年6月22日	2035年6月24日	1,591,909	1,721,318 (67.50)
	地下室	506						8,855 (17.50)
	停車場	1						3,500 (3,500每個)
UBS AG	第9層	55,570	2015年6月22日	2020年6月22日	不適用	2035年6月24日	3,464,343	3,612,050 (65.00)

	地下室	1,104							19,320 (17.50)
	停車場	1							3,500 (3,500每個)
UBS AG	第8層	50,545	2015年6月22日	2020年6月22日	不適用	2035年6月24日	30,425,552	3,285,425 (65.00)	
	第7層	50,621						3,290,365 (65.00)	
	第6層	62,538						3,877,356 (62.00)	
	第5層	62,242						3,859,004 (62.00)	
	第4層	62,505						3,812,805 (61.00)	
	第3層	62,250						3,797,250 (61.00)	
	第2層	62,487						3,749,220 (60.00)	
	第1層	48,376						2,902,560 (60.00)	
	底層	44,695						2,234,750 (50.00)	
		地下室	10,055						175,963 (17.50)



	停車場	9							31,500 (3,500每個)
合計		732,875						43,676,044	45,424,000

附錄

估值打印版

估值詳情

(英鎊金額，面積以平方呎計算)

估值日期：2021年2月28日

物業	歸類	價值			
地址	名稱				
外部	主要用途				
物業類型	區域				
描述 / 附註	分部				
5 Broadgate, MV - SPV (零印花稅) 辦公室					
按年期末計收					
估值					
毛估值	1,052,434,795				
資本成本	0				
除費用前淨價值	1,052,434,795				
減：					
代理費@1.00%淨售價	12,405,911				
法律費用@0.50%淨售價	6,202,956				
費用包括不可回收增值稅 @ 20.00%					
淨估值	1,033,825,928				
四捨五入	1,034,000,000				
等值收益率	4.4723%	真實等值收益率			
初始收益率 (估值租金)	4.1493%	初始收益率(合約租金)			
復歸收益率	4.3154%				
總估值租金	43,676,044	總合約租金			
總租金價值	45,424,000	租戶數目			
單位面積資本價值	1,411				
資本成本					
標籤	時間	初始年度金額			
		毛租金			
		收益成本			
		底層租賃費用			
		淨租金			
		折扣率			
		折扣價值			
流動收益率					
日期		年度			
		季度			
2021年2月28日	43,676,044	0	43,676,044	4.1493%	4.2592%
2021年6月22日	44,112,804	0	44,112,804	4.1908%	4.3029%
2022年6月22日	44,995,061	0	44,995,061	4.2746%	4.3913%
2023年6月22日	45,894,962	0	45,894,962	4.3601%	4.4816%
2024年6月22日	46,812,861	0	46,812,861	4.4473%	4.5737%
2025年6月22日	47,837,422	0	47,837,422	4.5447%	4.6767%
2026年6月22日	48,653,850	0	48,653,850	4.6222%	4.7589%

日期	毛租金	收益成本	底層租賃費用	淨租金	年度	季度
2027年6月22日	49,486,607	0	0	49,486,607	4.7013%	4.8428%
2028年6月22日	50,336,019	0	0	50,336,019	4.7820%	4.9284%
2029年6月22日	51,202,420	0	0	51,202,420	4.8643%	5.0159%
2030年6月22日	51,679,577	0	0	51,679,577	4.9097%	5.0641%
2031年6月22日	52,497,709	0	0	52,497,709	4.9874%	5.1468%
2032年6月22日	53,332,203	0	0	53,332,203	5.0667%	5.2313%
2033年6月22日	54,183,387	0	0	54,183,387	5.1475%	5.3175%
2034年6月22日	55,051,595	0	0	55,051,595	5.2300%	5.4055%
2035年6月22日	55,845,724	0	0	55,845,724	5.3055%	5.4862%
2035年6月25日	45,424,000	0	0	45,424,000	4.3154%	4.4343%

收益率乃基於四捨五入價值+獲得成本+資本支出

租戶

租戶名稱	套	下一次審查	最早終止日期	CAP集團	方法	合約租金	估值租金	租金價值	毛價值	初始 收益率	初始 收益率 (合約)	等值 收益率	復歸 收益率
UBS AG	層		2025年6月21日	重寫	硬核(4.4731%)	1,277,076	1277076	1,442,000	31,781,105	4.0183%	4.0183%	4.4731%	4.5373%
UBS AG	層		2025年6月21日	重寫	硬核(4.4731%)	1,591,350	1591350	1,797,000	39,604,669	4.0181%	4.0181%	4.4731%	4.5373%
UBS AG	層		2030年6月21日	重寫	硬核(4.4731%)	1,591,909	1591909	1,734,000	38,711,036	4.1123%	4.1123%	4.4731%	4.4793%
UBS AG	層		2025年6月21日	重寫	硬核(4.4731%)	1,601,375	1601375	1,744,000	38,663,832	4.1418%	4.1418%	4.4731%	4.5107%
UBS AG	層		2030年6月21日	重寫	硬核(4.4731%)	1,857,487	1857487	2,023,000	45,164,985	4.1127%	4.1127%	4.4731%	4.4791%
UBS AG	層		2025年6月21日	重寫	硬核(4.4731%)	1,866,952	1866952	2,033,000	45,071,699	4.1422%	4.1422%	4.4731%	4.5106%
UBS AG	層		2035年6月24日	重寫	硬核(4.4731%)	3,464,343	3464343	3,635,000	84,261,028	4.1114%	4.1114%	4.4731%	4.3140%
UBS AG	底層		2035年6月24日	重寫	硬核(4.4731%)	30,425,552	30425552	31,016,000	729,176,442	4.1726%	4.1726%	4.4731%	4.2536%

永久業權

租戶 – UBS AG

套	層	其他	名稱	價值
租賃類型	合約	10年，開始日期2015年6月22日	契諾	
租賃狀態	屆滿日期2025年6月21日	擔保人契諾	主要用途	被估用及出租
租約	永久業權	重寫	ValCap狀態	
主租期	1277076			
Cap集團	1,442,000			
當前租金	硬核(4.4731%)			4.4731%
租金價值	4.0183%			
估值方法	4.0183%			
初始收益率(估值租金)	4.4731%			
初始收益率(合約租金)	4.5373%			
等值收益率				
復歸收益率				

附註：基於初始租戶租金 / 毛租戶價值

附註

區域	面積	租金價值集團	租金價值費率	費率百分比	%倉位	±%調整	總調整年費率	單位年租金	租金價值
辦公室	20,445.00	第12層	70.00	100%	0%	0%	70.00	0	1,431,150
倉庫	406.00	地下室	17.50	100%	0%	0%	17.50	0	7,105
停車位	0.00		0.00	0%	0%	0%	0.00	1	3,500
									<u>1,441,755</u>

基礎租金附表

日期	年	月	日	事件	毛租金	收益成本	底層租賃費用	淨租金	收益率
2015年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,122,134	不適用	不適用	不適用	不適用
2016年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,139,592	不適用	不適用	不適用	不適用
2017年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,175,382	不適用	不適用	不適用	不適用
2018年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,214,663	不適用	不適用	不適用	不適用
2019年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,244,342	不適用	不適用	不適用	不適用
2020年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,277,076	不適用	不適用	不適用	不適用
2021年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,289,847	0	0	1,289,847	4.0585%
2022年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,315,644	0	0	1,315,644	4.1397%

2023年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,341,957	0	0	1,341,957	4.2225%
2024年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,368,796	0	0	1,368,796	4.3069%

資本成本

標籤	時間	初始年度金額	折扣率	折扣價值
----	----	--------	-----	------

組成部份估值

開始日期	估值期限	份額類型	收益率	費稅	遞延	毛租金	租金價值	收益成本	底層租金	淨租金	減： 池漆扣除	估值租金	YP	PV	毛價值
2021年2月28日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	0年0個月	1,277,076	1,442,000	0	0	1,277,076	0	1,277,076	22.3558	1.0000	28,550,038
2021年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	0年零3個月	1,289,847	1,442,000	0	0	1,289,847	0	12,771	22.3558	0.9862	281,549
2022年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	1年零3個月	1,315,644	1,442,000	0	0	1,315,644	0	23,797	22.3558	0.9439	544,378
2023年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	2年零3個月	1,341,957	1,442,000	0	0	1,341,957	0	26,313	22.3558	0.9035	531,492
2024年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	3年零3個月	1,368,796	1,442,000	0	0	1,368,796	0	26,839	22.3558	0.8648	518,910
2025年6月22日	永久	復歸(硬核)	4.4731%	0%,0%	4年零3個月	1,442,000	1,442,000	0	0	1,442,000	0	73,204	22.3558	0.8278	1,354,739

31,781,105

永久業權

租戶 – UBS AG

層	其他	契諾	擔保人契諾	主要用途	ValCap狀態	被佔用及出租	價值	歸類		
租賃類型	10年，開始日期2015年6月22日									
租賃狀態	屆滿日期2025年6月21日									
租約	永久業權									
主租期	重寫									
Cap集團	1591350									
當前租金	1,797,000									
租金價值	硬核(4.4731%)									
估值方法	4.0181%						4.4731%			
初始收益率(估值租金)	4.0181%									
初始收益率(合約租金)	4.4731%									
等值收益率	4.5373%									
復歸收益率										
附註	附註：基於初始租戶租金 / 毛租戶價值									
區域	面積	租金價值	租金	費率	%倉位	±%調整	經調整	單位	單位	租金價值
辦公室	25,492.00	第12層	70.00	100%	0%	0%	70.00	0	0	1,784,440
倉庫	506.00	地下室	17.50	100%	0%	0%	17.50	0	0	8,855
停車位	0.00		0.00	0%	0%	0%	0.00	1	3,500	3,500
										1,796,795

基礎租金附表

日期	年	月	日	事件	毛租金	收益成本	淨租金	收益率
2015年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,398,277	不適用	不適用	不適用
2016年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,420,032	不適用	不適用	不適用
2017年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,464,629	不適用	不適用	不適用
2018年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,513,577	不適用	不適用	不適用
2019年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,550,560	不適用	不適用	不適用
2020年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,591,350	不適用	不適用	不適用
2021年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,607,264	0	1,607,264	4.0583%
2022年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,639,409	0	1,639,409	4.1394%

2023年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,672,197	0	0	1,672,197	4.2222%
2024年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,705,641	0	0	1,705,641	4.3067%

資本成本

標籤	時間	初始年度金額	折扣率	折扣價值
----	----	--------	-----	------

組成部份估值

開始日期	估值期限	份額類型	收益率	費率稅	遞延	毛租金	租金價值	收益成本	底層租金	淨租金	減： 滲漏扣除	估值租金	YP	PV	毛價值
2021年2月28日	永久	固定	4.4731%	0% 0%	0年0個月	1,591,350	1,797,000	0	0	1,591,350	0	1,591,350	22.3558	1.0000	35,575,880
2021年6月22日	永久	固定	4.4731%	0% 0%	0年零3個月	1,607,264	1,797,000	0	0	1,607,264	0	15,914	22.3558	0.9862	350,835
2022年6月22日	永久	固定	4.4731%	0% 0%	1年零3個月	1,639,409	1,797,000	0	0	1,639,409	0	32,145	22.3558	0.9439	678,343
2023年6月22日	永久	固定	4.4731%	0% 0%	2年零3個月	1,672,197	1,797,000	0	0	1,672,197	0	32,788	22.3558	0.9035	662,286
2024年6月22日	永久	固定	4.4731%	0% 0%	3年零3個月	1,705,641	1,797,000	0	0	1,705,641	0	33,444	22.3558	0.8648	646,608
2025年6月22日	永久	復歸(硬核)	4.4731%	0% 0%	4年零3個月	1,797,000	1,797,000	0	0	1,797,000	0	91,359	22.3558	0.8278	1,690,717

39,604,669

永久業權

租戶 – UBS AG

層	名稱	價值	歸類
其他	契諾		
合約	擔保人契諾		
租賃狀態	主要用途		被佔用及出租
租約	ValCap狀態		
主租期	15年，開始日期2015年6月22日		
Cap集團	屆滿日期2030年6月21日		
當前租金	永久業權		
租金價值	重寫		
估值方法	1591909		
初始收益率 (估值租金)	1,734,000	4.4731%	
初始收益率 (合約租金)	硬核(4.4731%)		
等值收益率	4.1123%		
復歸收益率	4.1123%		
	4.4731%		
	4.4793%		

附註

附註：基於初始租戶租金 / 毛租戶價值

區域	面積	租金價值集團	租金價值費率	費率百分比	%倉位	±%調整	經調整年費率	單位	單位年租金	租金價值
辦公室	25,501.00	第10層	67.50	100%	0%	0%	67.50	0	0	1,721,318
倉庫	506.00	地下室	17.50	100%	0%	0%	17.50	0	0	8,855
停車位	0.00		0.00	0%	0%	0%	0.00	1	3,500	3,500
										<u>1,733,673</u>

基礎租金附表

日期	年	月	日	事件	毛租金	收益成本	底層租賃費用	淨租金	收益率
2015年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,398,769	不適用	不適用	不適用	不適用
2016年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,420,531	不適用	不適用	不適用	不適用
2017年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,465,144	不適用	不適用	不適用	不適用
2018年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,514,109	不適用	不適用	不適用	不適用
2019年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,551,105	不適用	不適用	不適用	不適用
2020年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,591,909	不適用	不適用	不適用	不適用
2021年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,607,828	0	0	1,607,828	4.1534%
2022年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,639,985	0	0	1,639,985	4.2365%

2023年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,672,784	0	0	1,672,784	4.3212%
2024年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,706,240	0	0	1,706,240	4.4076%
2025年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,740,365	0	0	1,740,365	4.4958%
2026年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,775,172	0	0	1,775,172	4.5857%
2027年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,810,676	0	0	1,810,676	4.6774%
2028年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,846,889	0	0	1,846,889	4.7710%
2029年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,883,827	0	0	1,883,827	4.8664%

資本成本

標籤	時間	初始年度金額	折扣率			折扣價值			YP	PV	毛價值			
			份額類型	收益率	收益成本	毛租金	租金價值	淨租金				估值租金		
減：														
開始日期	估值期限	份額類型	收益率	費稅遞延	毛租金	租金價值	收益成本	底層租金	淨租金	油沫扣除	估值租金	YP	PV	毛價值
2021年2月28日	永久	固定	4.4731%	0%,0% 0年0個月	1,591,909	1,734,000	0	0	1,591,909	0	1,591,909	22.3558	1.0000	35,588,377
2021年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0% 0年零3個月	1,607,828	1,734,000	0	0	1,607,828	0	15,919	22.3558	0.9862	350,958
2022年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0% 1年零3個月	1,639,985	1,734,000	0	0	1,639,985	0	32,157	22.3558	0.9439	678,582
2023年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0% 2年零3個月	1,672,784	1,734,000	0	0	1,672,784	0	32,800	22.3558	0.9035	662,518
2024年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0% 3年零3個月	1,706,240	1,734,000	0	0	1,706,240	0	33,456	22.3558	0.8648	646,835
2025年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0% 4年零3個月	1,740,365	1,734,000	0	0	1,740,365	0	34,125	22.3558	0.8278	631,523
2026年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0% 5年零3個月	1,775,172	1,734,000	0	0	1,775,172	0	34,807	22.3558	0.7924	616,573
2027年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0% 6年零3個月	1,810,676	1,734,000	0	0	1,810,676	0	35,503	22.3558	0.7584	601,978
2028年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0% 7年零3個月	1,846,889	1,734,000	0	0	1,846,889	0	36,214	22.3558	0.7260	587,727
2029年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0% 8年零3個月	1,883,827	1,734,000	0	0	1,883,827	0	36,938	22.3558	0.6949	573,815
2030年6月22日	永久	核(復歸)	4.4731%	0%,0% 9年零3個月	1,734,000	1,734,000	0	0	1,734,000	0	-149,827	22.3558	0.6651	-2,227,850

38,711,036

永久業權

租戶 – UBS AG

套租類型	歸類	名稱	價值
租賃狀態	契諾	擔保人契諾	
租約	主要用途	ValCap狀態	被佔用及出租
主租期	10年，開始日期2015年6月22日		
Cap集團	屆滿日期2025年6月21日		
當前租金	永久業權		
租金價值	重寫		
估值方法	1601375		
初始收益率(估值租金)	1,744,000		
初始收益率(合約租金)	硬核(4.4731%)		4.4731%
等值收益率	4.1418%		
復歸收益率	4.4731%		
	4.5107%		

附註：基於初始租戶租金 / 毛租戶價值

附註

區段	面積	租金價值	租金價值	租金	費率	% 剩餘	±% 調整	溢餘	單位	單位	租金價值
		集團	百分比	價值費率	百分比			年費率	年租金	年租金	
辦公室	25,653.00	第11層	100%	67.50	100%	0%	0%	67.50	0	0	1,731,578
倉庫	509.00	地下室	100%	17.50	100%	0%	0%	17.50	0	0	8,908
停車位	0.00		0%	0.00	0%	0%	0%	0.00	1	3,500	3,500
											<u>1,743,985</u>

基礎租金附表

日期	年	月	日	事件	毛租金	收益成本	淨租金	收益率
2015年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,407,086	不適用	不適用	不適用
2016年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,428,978	不適用	不適用	不適用
2017年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,473,856	不適用	不適用	不適用
2018年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,523,112	不適用	不適用	不適用
2019年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,560,328	不適用	不適用	不適用
2020年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,601,375	不適用	不適用	不適用
2021年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,617,389	0	1,617,389	4.1832%
2022年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,649,737	0	1,649,737	4.2669%

2023年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,682,731	0	0	1,682,731	4.3522%
2024年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,716,386	0	0	1,716,386	4.4393%

資本成本

標籤	時間	份額類型	初始年度金額	折扣率	折扣價值
----	----	------	--------	-----	------

組成部份估值

開始日期	估值期限	份額類型	收益率	費,稅	遞延	毛租金	租金價值	收益成本	底層租金	淨租金	溢租扣除	YP	PV	毛價值
2021年2月28日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	0年0個月	1,601,375	1,744,000	0	0	1,601,375	0	22.3558	1.0000	35,799,997
2021年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	0年零3個月	1,617,389	1,744,000	0	0	1,617,389	0	22.3558	0.9862	353,045
2022年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	1年零3個月	1,649,737	1,744,000	0	0	1,649,737	0	22.3558	0.9439	682,617
2023年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	2年零3個月	1,682,731	1,744,000	0	0	1,682,731	0	22.3558	0.9035	666,458
2024年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	3年零3個月	1,716,386	1,744,000	0	0	1,716,386	0	22.3558	0.8648	650,681
2025年6月22日	永久	復歸(硬核)	4.4731%	0%,0%	4年零3個月	1,744,000	1,744,000	0	0	1,744,000	0	22.3558	0.8278	511,034

減：

38,663,832

2023年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,951,855	0	0	1,951,855	4.3216%
2024年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,990,892	0	0	1,990,892	4.4080%
2025年6月22日	1	0	0	基礎租金	2,030,710	0	0	2,030,710	4.4962%
2026年6月22日	1	0	0	基礎租金	2,071,324	0	0	2,071,324	4.5861%
2027年6月22日	1	0	0	基礎租金	2,112,750	0	0	2,112,750	4.6779%
2028年6月22日	1	0	0	基礎租金	2,155,005	0	0	2,155,005	4.7714%
2029年6月22日	1	0	0	基礎租金	2,198,105	0	0	2,198,105	4.8668%

資本成本

標籤	時間	初始年度金額	折扣率	折扣價值
----	----	--------	-----	------

組成部份估值

開始日期	估值期限	份額類型	收益率	費,稅 遞延	毛租金	租金價值	收益成本	底層租金	淨租金	溢沫扣除	減:			
											估值租金	YP	PV	毛價值
2021年2月28日	永久	固定	4.4731%	0%,0% 0年0個月	1,857,487	2,023,000	0	0	1,857,487	0	1,857,487	22.3558	1.0000	41,523,582
2021年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0% 0年零3個月	1,876,062	2,023,000	0	0	1,876,062	0	1,876,062	22.3558	0.9862	409,508
2022年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0% 1年零3個月	1,913,583	2,023,000	0	0	1,913,583	0	1,913,583	22.3558	0.9439	791,789
2023年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0% 2年零3個月	1,951,855	2,023,000	0	0	1,951,855	0	1,951,855	22.3558	0.9035	773,046
2024年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0% 3年零3個月	1,990,892	2,023,000	0	0	1,990,892	0	1,990,892	22.3558	0.8648	754,746
2025年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0% 4年零3個月	2,030,710	2,023,000	0	0	2,030,710	0	39,818	22.3558	0.8278	736,880
2026年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0% 5年零3個月	2,071,324	2,023,000	0	0	2,071,324	0	40,614	22.3558	0.7924	719,436
2027年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0% 6年零3個月	2,112,750	2,023,000	0	0	2,112,750	0	41,426	22.3558	0.7584	702,405
2028年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0% 7年零3個月	2,155,005	2,023,000	0	0	2,155,005	0	42,255	22.3558	0.7260	685,778
2029年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0% 8年零3個月	2,198,105	2,023,000	0	0	2,198,105	0	43,100	22.3558	0.6949	669,544
2030年6月22日	永久	復歸(硬核)	4.4731%	0%,0% 9年零3個月	2,023,000	2,023,000	0	0	2,023,000	0	-175,105	22.3558	0.6651	-2,603,730

45,164,985

永久業權

租戶 - UBS AG

套	層	名稱	價值
租賃類型	其他	契諾	
租賃狀態	合約	擔保人契諾	
租約	10年，開始日期2015年6月22日	主要用途	被佔用及出租
	屆滿日期2025年6月21日	ValCap狀態	
主租期	永久業權		
Cap集團	重寫		
當前租金	1866952		
租金價值	2,033,000		
估值方法	硬核(4.4731%)		4.4731%
初始收益率(估值租金)	4.1422%		
初始收益率(合約租金)	4.1422%		
等值收益率	4.4731%		
復歸收益率	4.5106%		

附註：基於初始租戶租金 / 毛租戶價值

附註

區域	面積	租金價值 集團	租金 價值費率	費率 百分比	%倉位	±%調整	調整 年費率	單位 年租金	單位 租金價值
辦公室	29,918.00	第11層	67.50	100%	0%	0%	67.50	0	2,019,465
倉庫	594.00	地下室	17.50	100%	0%	0%	17.50	0	10,395
停車位	0.00		0.00	0%	0%	0%	0.00	1	3,500
									2,033,360

基礎租金附表

日期	年	月	日	事件	毛租金	收益成本	底層 租賃費用	淨租金	收益率
2015年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,640,442	不適用	不適用	不適用	不適用
2016年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,665,964	不適用	不適用	不適用	不適用
2017年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,718,285	不適用	不適用	不適用	不適用
2018年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,775,710	不適用	不適用	不適用	不適用
2019年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,819,098	不適用	不適用	不適用	不適用
2020年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,866,952	不適用	不適用	不適用	不適用
2021年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,885,622	0	0	1,885,622	4.1836%
2022年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,923,334	0	0	1,923,334	4.2673%

2023年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,961,801	0	0	1,961,801	4.3526%
2024年6月22日	1	0	0	基礎租金	2,001,037	0	0	2,001,037	4.4397%

資本成本

標籤	時間	初始年度金額	折扣率	折扣價值
----	----	--------	-----	------

組成部份估值

開始日期	估值期限	份額類型	收益率	費稅遞延	毛租金	租金價值	收益成本	底層租金	淨租金	泡沐扣除	估值租金	YP	PV	毛價值
2021年2月28日	永久	固定	4.4731%	0%、0%	0年0個月	1,866,952	2,033,000	0	1,866,952	0	1,866,952	22.3558	1.0000	41,737,180
2021年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%、0%	0年零3個月	1,885,622	2,033,000	0	1,885,622	0	18,670	22.3558	0.9862	411,595
2022年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%、0%	1年零3個月	1,923,334	2,033,000	0	1,923,334	0	37,712	22.3558	0.9439	795,824
2023年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%、0%	2年零3個月	1,961,801	2,033,000	0	1,961,801	0	38,467	22.3558	0.9035	776,985
2024年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%、0%	3年零3個月	2,001,037	2,033,000	0	2,001,037	0	39,236	22.3558	0.8648	758,592
2025年6月22日	永久	復歸(硬核)	4.4731%	0%、0%	4年零3個月	2,033,000	2,033,000	0	2,033,000	0	31,963	22.3558	0.8278	591,523

45,071,699

永久業權

租戶 – UBS AG

套	層	名稱	價值
租賃類型	其他	契諾	
租賃狀態	合約	擔保人契諾	
租約	20年零3天，	主要用途	
	開始日期2015年6月22日	ValCap狀態	被佔用及出租
	屆滿日期2035年6月24日		
主租期	永久業權		
Cap集團	重寫		
當前租金	3464343		
租金價值	3,635,000		
估值方法	硬核(4.4731%)		4.4731%
初始收益率(估值租金)	4.1114%		
初始收益率(合約租金)	4.1114%		
等值收益率	4.4731%		
復歸收益率	4.314%		

附註：基於初始租戶租金 / 毛租戶價值

附註

區域	面積	租金價值集團	租金價值費率	費率百分比	%倉位	±%調整	經調整年費率	單位	單位	年租金	租金價值
辦公室	55,570.00	第9層	65.00	100%	0%	0%	65.00	0	0	0	3,612,050
倉庫	1,104.00	地下室	17.50	100%	0%	0%	17.50	0	0	0	19,320
停車位	0.00		0.00	0%	0%	0%	0.00	1	1	3,500	3,500
											<u>3,634,870</u>

基礎租金附表

日期	年	月	日	事件	毛租金	收益成本	底層租賃費用	淨租金	收益率
2015年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,044,028	不適用	不適用	不適用	不適用
2016年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,091,387	不適用	不適用	不適用	不適用
2017年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,188,474	不適用	不適用	不適用	不適用
2018年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,295,033	不適用	不適用	不適用	不適用
2019年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,375,544	不適用	不適用	不適用	不適用
2020年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,464,343	不適用	不適用	不適用	不適用
2021年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,498,986	0	0	3,498,986	4.1526%
2022年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,568,966	0	0	3,568,966	4.2356%

2023年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,640,345	0	0	3,640,345	4.3203%
2024年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,713,152	0	0	3,713,152	4.4067%
2025年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,787,415	0	0	3,787,415	4.4949%
2026年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,863,164	0	0	3,863,164	4.5848%
2027年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,940,427	0	0	3,940,427	4.6765%
2028年6月22日	1	0	0	基礎租金	4,019,236	0	0	4,019,236	4.7700%
2029年6月22日	1	0	0	基礎租金	4,099,620	0	0	4,099,620	4.8654%
2030年6月22日	1	0	0	基礎租金	4,181,613	0	0	4,181,613	4.9627%
2031年6月22日	1	0	0	基礎租金	4,265,245	0	0	4,265,245	5.0619%
2032年6月22日	1	0	0	基礎租金	4,350,550	0	0	4,350,550	5.1632%
2033年6月22日	1	0	0	基礎租金	4,437,561	0	0	4,437,561	5.2664%
2034年6月22日	1	0	3	基礎租金	4,526,312	0	0	4,526,312	5.3718%

資本成本

標籤	時間	初始年度金額	折扣率	折扣價值
----	----	--------	-----	------

組成部份估值

開始日期	估值期限	份額類型	收益率	費,稅	遞延	毛租金	租金價值	收益成本	底層租金	淨租金	池沫扣除	YP	PV	毛價值
2021年2月28日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	0年0個月	3,464,343	3,635,000	0	0	3,464,343	0	22.3558	1.0000	77,448,111
2021年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	0年零3個月	3,498,986	3,635,000	0	0	3,498,986	0	22.3558	0.9862	763,762
2022年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	1年零3個月	3,568,966	3,635,000	0	0	3,568,966	0	22.3558	0.9439	1,476,743
2023年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	2年零3個月	3,640,345	3,635,000	0	0	3,640,345	0	22.3558	0.9035	1,441,785
2024年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	3年零3個月	3,713,152	3,635,000	0	0	3,713,152	0	22.3558	0.8648	1,407,655
2025年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	4年零3個月	3,787,415	3,635,000	0	0	3,787,415	0	22.3558	0.8278	1,374,332
2026年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	5年零3個月	3,863,164	3,635,000	0	0	3,863,164	0	22.3558	0.7924	1,341,799

開始日期	估值期限	份額類型	收益率	費,稅	遞延	毛租金	租金價值	收益成本	底層租金	淨租金	泡沫扣除	估值租金	YP	PV	毛價值
2027年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	6年零3個月	3,940,427	3,635,000	0	0	3,940,427	0	77,263	22.3558	0.7584	1,310,035
2028年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	7年零3個月	4,019,236	3,635,000	0	0	4,019,236	0	78,809	22.3558	0.7260	1,279,024
2029年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	8年零3個月	4,099,620	3,635,000	0	0	4,099,620	0	80,385	22.3558	0.6949	1,248,746
2030年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	9年零3個月	4,181,613	3,635,000	0	0	4,181,613	0	81,992	22.3558	0.6651	1,219,186
2031年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	10年零3個月	4,265,245	3,635,000	0	0	4,265,245	0	83,632	22.3558	0.6367	1,190,325
2032年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	11年零3個月	4,350,550	3,635,000	0	0	4,350,550	0	85,305	22.3558	0.6094	1,162,147
2033年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	12年零3個月	4,437,561	3,635,000	0	0	4,437,561	0	87,011	22.3558	0.5833	1,134,636
2034年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	13年零3個月	4,526,312	3,635,000	0	0	4,526,312	0	88,751	22.3558	0.5583	1,107,777
2035年6月25日	永久	復歸(硬核)	4.4731%	0%,0%	14年零3個月	3,635,000	3,635,000	0	0	3,635,000	0	-891,312	22.3558	0.5342	-10,645,035

84,261,028

永久業權

租戶 - UBS AG

套租類型	底層	名稱	價值
租賃狀態	其他	契諾	
租約	20年零3天，	擔保人契諾	
	開始日期2015年6月22日	主要用途	
	屆滿日期2035年6月24日	ValCap狀態	被估用及出租
	永久業權		
主租期	重寫		
Cap集團	30425552		
當前租金	31,016,000		
租金價值	硬核(4.4731%)		4.4731%
估值方法	4.1726%		
初始收益率(估值租金)	4.1726%		
初始收益率(合約租金)	4.4731%		
等值收益率	4.2536%		
復歸收益率			

附註：基於初始租戶租金 / 毛租戶價值

附註

區域	面積	租金價值	費率	%倉位	±%調整	經調整	單位	單位	租金價值
		集團	百分比			年費率	年租金	年租金	
辦公室	50,545.00	第8層	100%	0%	0%	65.00	0	0	3,285,425
辦公室	50,621.00	第7層	100%	0%	0%	65.00	0	0	3,290,365
辦公室	62,538.00	第6層	100%	0%	0%	62.00	0	0	3,877,336
辦公室	62,242.00	第6層	100%	0%	0%	62.00	0	0	3,859,004
辦公室	62,505.00	第4層	100%	0%	0%	61.00	0	0	3,812,805
辦公室	62,250.00	第3層	100%	0%	0%	61.00	0	0	3,797,250
辦公室	62,487.00	第2層	100%	0%	0%	60.00	0	0	3,749,220
辦公室	48,376.00	第1層	100%	0%	0%	60.00	0	0	2,902,560
倉庫	10,055.00	地下室	100%	0%	0%	17.50	0	0	175,963
倉庫	44,695.00	底層	100%	0%	0%	50.00	0	0	2,234,750
停車位	0.00		0%	0%	0%	0.00	9	3,500	31,500
									31,016,198

基礎租金附表

日期	年	月	日	事件	毛租金	收益成本	底層	淨租金	收益率
2015年6月22日	1	0	0	基礎租金	26,734,140	不適用	不適用	不適用	不適用
2016年6月22日	1	0	0	基礎租金	27,150,074	不適用	不適用	不適用	不適用
2017年6月22日	1	0	0	基礎租金	28,002,738	不適用	不適用	不適用	不適用

開始日期	估值期限	份額類型	收益率	費,稅	遞延	毛租金	租金價值	收益成本	折扣率	折扣價值	淨租金	估值租金	YP	PV	毛價值
2018年6月22日	1	0	0	基礎租金	28,938,589	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用			
2019年6月22日	1	0	0	基礎租金	29,645,676	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用			
2020年6月22日	1	0	0	基礎租金	30,425,552	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用			
2021年6月22日	1	0	0	基礎租金	30,729,808	0	0	0	30,729,808	4.2143%	4,214,300	4,214,300			
2022年6月22日	1	0	0	基礎租金	31,344,404	0	0	0	31,344,404	4.2986%	4,298,600	4,298,600			
2023年6月22日	1	0	0	基礎租金	31,971,292	0	0	0	31,971,292	4.3846%	4,384,600	4,384,600			
2024年6月22日	1	0	0	基礎租金	32,610,718	0	0	0	32,610,718	4.4723%	4,472,300	4,472,300			
2025年6月22日	1	0	0	基礎租金	33,262,932	0	0	0	33,262,932	4.5617%	4,561,700	4,561,700			
2026年6月22日	1	0	0	基礎租金	33,928,191	0	0	0	33,928,191	4.6529%	4,652,900	4,652,900			
2027年6月22日	1	0	0	基礎租金	34,606,754	0	0	0	34,606,754	4.7460%	4,746,000	4,746,000			
2028年6月22日	1	0	0	基礎租金	35,298,889	0	0	0	35,298,889	4.8409%	4,840,900	4,840,900			
2029年6月22日	1	0	0	基礎租金	36,004,867	0	0	0	36,004,867	4.9377%	4,937,700	4,937,700			
2030年6月22日	1	0	0	基礎租金	36,724,965	0	0	0	36,724,965	5.0365%	5,036,500	5,036,500			
2031年6月22日	1	0	0	基礎租金	37,459,464	0	0	0	37,459,464	5.1372%	5,137,200	5,137,200			
2032年6月22日	1	0	0	基礎租金	38,208,653	0	0	0	38,208,653	5.2400%	5,240,000	5,240,000			
2033年6月22日	1	0	0	基礎租金	38,972,826	0	0	0	38,972,826	5.3448%	5,344,800	5,344,800			
2034年6月22日	1	0	3	基礎租金	39,752,283	0	0	0	39,752,283	5.4517%	5,451,700	5,451,700			

資本成本

標籤	時間	初始年度金額	折扣率	折扣價值
----	----	--------	-----	------

組成部份估值

開始日期	估值期限	份額類型	收益率	費,稅	遞延	毛租金	租金價值	收益成本	折扣率	折扣價值	淨租金	估值租金	YP	PV	毛價值
2021年2月28日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	0年0個月	30,425,552	31,016,000	0	0	30,425,552	30,425,552	30,425,552	22.3558	1.0000	680,187,132
												0			

減:

減：

開始日期	估值期限	份額類型	收益率	費,稅	遞延	毛租金	租金價值	收益成本	底層租金	淨租金	泡沫扣除	估值租金	YP	PV	毛價值
2021年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	0年零3個月	30,729,808	31,016,000	0	0	30,729,808	0	304,256	22.3558	0.9862	6,707,730
2022年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	1年零3個月	31,344,404	31,016,000	0	0	31,344,404	0	614,596	22.3558	0.9439	12,969,476
2023年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	2年零3個月	31,971,292	31,016,000	0	0	31,971,292	0	626,888	22.3558	0.9035	12,662,459
2024年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	3年零3個月	32,610,718	31,016,000	0	0	32,610,718	0	639,426	22.3558	0.8648	12,362,710
2025年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	4年零3個月	33,262,932	31,016,000	0	0	33,262,932	0	652,214	22.3558	0.8278	12,070,057
2026年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	5年零3個月	33,928,191	31,016,000	0	0	33,928,191	0	665,259	22.3558	0.7924	11,784,331
2027年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	6年零3個月	34,606,754	31,016,000	0	0	34,606,754	0	678,564	22.3558	0.7584	11,505,369
2028年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	7年零3個月	35,298,889	31,016,000	0	0	35,298,889	0	692,135	22.3558	0.7260	11,233,011
2029年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	8年零3個月	36,004,867	31,016,000	0	0	36,004,867	0	705,978	22.3558	0.6949	10,967,100
2030年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	9年零3個月	36,724,965	31,016,000	0	0	36,724,965	0	720,097	22.3558	0.6651	10,707,484
2031年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	10年零3個月	37,459,464	31,016,000	0	0	37,459,464	0	734,499	22.3558	0.6367	10,454,014
2032年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	11年零3個月	38,208,653	31,016,000	0	0	38,208,653	0	749,189	22.3558	0.6094	10,206,544
2033年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	12年零3個月	38,972,826	31,016,000	0	0	38,972,826	0	764,173	22.3558	0.5833	9,964,932
2034年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	13年零3個月	39,752,283	31,016,000	0	0	39,752,283	0	779,457	22.3558	0.5583	9,729,039
2035年6月22日	永久	分步 (硬核)	4.4731%	0%,0%	14年零3個月	40,546,412	31,016,000	0	0	40,546,412	0	794,129	22.3558	0.5344	9,487,780
2035年6月25日	永久	復歸 (硬核)	4.4731%	0%,0%	14年零3個月	31,016,000	31,016,000	0	0	31,016,000	0	-9,530,412	22.3558	0.5342	-113,822,726

729,176,442

物業	歸類	價值		
地址 外部 物業類型	名稱 主要用途 區域 分部			
5 Broadgate, MV – 全額印花稅 辦公室				
描述 / 附註				
估值表格	按年期末計收			
估值				
毛估值	1,052,434,795			
資本成本	0			
除費用前淨價值	1,052,434,795			
減：				
印花稅@5.00%印花稅	49,261,283			
代理費@1.00%淨售價	11,825,228			
法律費用@0.50%淨售價	5,912,614			
費用包括不可回收增值稅 @ 20.00%				
淨估值	985,435,669			
四捨五入	985,500,000			
等值收益率	4.4728%	真實等值收益率		
初始收益率(估值租金)	4.1497%	4.6033%		
復歸收益率	4.3158%	4.1497%		
總估值租金	43,676,044	43,676,044		
總租金價值	45,424,000	8		
單位面積資本價值	1,345			
資本成本				
標籤	時間	折扣率		
	初始年度金額	折扣價值		
流動收益率				
日期	毛租金	淨租金		
	收益成本	年度		
	底層	季度		
	租賃費用			
2021年2月28日	43,676,044	43,676,044	4.1497%	4.2596%
2021年6月22日	44,112,804	44,112,804	4.1912%	4.3034%
2022年6月22日	44,995,061	44,995,061	4.2751%	4.3918%
2023年6月22日	45,894,962	45,894,962	4.3606%	4.4821%
2024年6月22日	46,812,861	46,812,861	4.4478%	4.5742%
2025年6月22日	47,837,422	47,837,422	4.5451%	4.6772%

日期	毛租金	收益成本	底層租賃費用	淨租金	年度	季度
2026年6月22日	48,653,850	0	0	48,653,850	4.6227%	4.7594%
2027年6月22日	49,486,607	0	0	49,486,607	4.7018%	4.8433%
2028年6月22日	50,336,019	0	0	50,336,019	4.7825%	4.9290%
2029年6月22日	51,202,420	0	0	51,202,420	4.8648%	5.0164%
2030年6月22日	51,679,577	0	0	51,679,577	4.9102%	5.0646%
2031年6月22日	52,497,709	0	0	52,497,709	4.9879%	5.1474%
2032年6月22日	53,332,203	0	0	53,332,203	5.0672%	5.2318%
2033年6月22日	54,183,387	0	0	54,183,387	5.1481%	5.3181%
2034年6月22日	55,051,595	0	0	55,051,595	5.2306%	5.4061%
2035年6月22日	55,845,724	0	0	55,845,724	5.3060%	5.4868%
2035年6月25日	45,424,000	0	0	45,424,000	4.3158%	4.4348%

四捨五入價值+獲得成本+資本支出
收益率乃基於

租戶

租戶名稱	套	下一次審查	最早終止日期	CAP 集團	方法	合約租金	估值租金	租金價值	毛價值	初始	初始	等值	復歸
										收益率	收益率	收益率	收益率
UBS AG	層		2025年6月21日	重寫	1,277,076	1277076	1,442,000	31,781,105	4,0183%	4.0183%	4.4731%	4.5373%	
UBS AG	層		2025年6月21日	重寫	1,591,350	1591350	1,797,000	39,604,669	4.0181%	4.0181%	4.4731%	4.5373%	
UBS AG	層		2030年6月21日	重寫	1,591,909	1591909	1,734,000	38,711,036	4.1123%	4.1123%	4.4731%	4.4793%	
UBS AG	層		2025年6月21日	重寫	1,601,375	1601375	1,744,000	38,663,832	4.1418%	4.1418%	4.4731%	4.5107%	
UBS AG	層		2030年6月21日	重寫	1,857,487	1857487	2,023,000	45,164,985	4.1127%	4.1127%	4.4731%	4.4791%	
UBS AG	層		2025年6月21日	重寫	1,866,952	1866952	2,033,000	45,071,699	4.1422%	4.1422%	4.4731%	4.5106%	
UBS AG	層		2035年6月24日	重寫	3,464,343	3464343	3,635,000	84,261,028	4.1114%	4.1114%	4.4731%	4.3140%	
UBS AG	底層		2035年6月24日	重寫	30,425,552	30425552	31,016,000	729,176,442	4.1726%	4.1726%	4.4731%	4.2536%	

永久業權

租戶 – UBS AG

套	層	名稱	價值
租賃類型	其他	契諾	
租賃狀態	合約	擔保人契諾	
租約	10年，開始日期2015年6月22日	主要用途	被佔用及出租
	屆滿日期2025年6月21日	ValCap狀態	
主租期	永久業權		
Cap集團	重寫		
當前租金	1277076		
租金價值	1,442,000		
估值方法	硬核(4.4731%)		4.4731%
初始收益率(估值租金)	4.0183%		
初始收益率(合約租金)	4.0183%		
等值收益率	4.4731%		
復歸收益率	4.5373%		

附註：基於初始租戶租金 / 毛租戶價值

附註

區域	面積	租金價值 集團	租金 價值費率	費率 百分比	%倉位	±%調整	溢調整 年費率	單位 年租金	單位 租金價值
辦公室	20,445.00	第12層	70.00	100%	0%	0%	70.00	0	1,431,150
倉庫	406.00	地下室	17.50	100%	0%	0%	17.50	0	7,105
停車位	0.00		0.00	0%	0%	0%	0.00	1	3,500
									1,441,755

基礎租金附表

日期	年	月	日	事件	毛租金	收益成本	底層 租賃費用	淨租金	收益率
2015年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,122,134	不適用	不適用	不適用	不適用
2016年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,139,592	不適用	不適用	不適用	不適用
2017年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,175,382	不適用	不適用	不適用	不適用
2018年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,214,663	不適用	不適用	不適用	不適用
2019年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,244,342	不適用	不適用	不適用	不適用
2020年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,277,076	不適用	不適用	不適用	不適用
2021年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,289,847	0	0	1,289,847	4.0585%
2022年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,315,644	0	0	1,315,644	4.1397%

2023年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,341,957	0	0	1,341,957	4.2225%
2024年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,368,796	0	0	1,368,796	4.3069%

資本成本

標籤	時間	初始年度金額	折扣率	折扣價值
----	----	--------	-----	------

組成部份估值

開始日期	估值期限	份額類型	收益率	費稅遞延	毛租金	租金價值	收益成本	底層租金	淨租金	泡沐扣除	估值租金	YP	PV	毛價值
2021年2月28日	永久	固定	4.4731%	0%、0%	1,277,076	1,442,000	0	0	1,277,076	0	1,277,076	22.3558	1.0000	28,550,038
2021年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%、0%	1,289,847	1,442,000	0	0	1,289,847	0	12,771	22.3558	0.9862	281,549
2022年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%、0%	1,315,644	1,442,000	0	0	1,315,644	0	25,797	22.3558	0.9439	544,378
2023年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%、0%	1,341,957	1,442,000	0	0	1,341,957	0	26,313	22.3558	0.9035	531,492
2024年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%、0%	1,368,796	1,442,000	0	0	1,368,796	0	26,839	22.3558	0.8648	518,910
2025年6月22日	永久	復歸(硬核)	4.4731%	0%、0%	1,442,000	1,442,000	0	0	1,442,000	0	73,204	22.3558	0.8278	1,354,739

31,781,105

永久業權

租戶 – UBS AG

套	歸類	價值
租賃類型	名稱	
租賃狀態	契諾	
租約	擔保人契諾	
	主要用途	被佔用及出租
主租期	ValCap狀態	
Cap集團		
當前租金		
租金價值		4.4731%
估值方法	泡沫	
初始收益率(估值租金)		
初始收益率(合約租金)		
等值收益率		
復歸收益率		

附註

附註：基於初始租戶租金 / 毛租戶價值

區域	面積	租金價值	租金	費率	%倉位	±%調整	溢調整	單位	單位	租金價值
辦公室	25,492.00	第12層	70.00	100%	0%	0%	70.00	0	0	1,784,440
倉庫	506.00	地下室	17.50	100%	0%	0%	17.50	0	0	8,855
停車位	0.00		0.00	0%	0%	0%	0.00	1	3,500	3,500
										1,796,795

基礎租金附表

日期	年	月	日	事件	毛租金	收益成本	底層	淨租金	收益率
2015年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,398,277	不適用	不適用	不適用	不適用
2016年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,420,032	不適用	不適用	不適用	不適用
2017年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,464,629	不適用	不適用	不適用	不適用
2018年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,513,577	不適用	不適用	不適用	不適用
2019年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,550,560	不適用	不適用	不適用	不適用
2020年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,591,350	不適用	不適用	不適用	不適用
2021年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,607,264	0	0	1,607,264	4.0583%
2022年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,639,409	0	0	1,639,409	4.1394%

2023年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,672,197	0	0	1,672,197	4.2222%
2024年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,705,641	0	0	1,705,641	4.3067%

資本成本

標籤	時間	份額	初始年度金額	折扣率	折扣價值
----	----	----	--------	-----	------

組成部份估值

開始日期	估值期限	份額類型	收益率	費,稅	遞延	毛租金	租金價值	收益成本	底層租金	淨租金	泡沐扣除	減:	估值租金	YP	PV	毛價值
2021年2月28日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	0年0個月	1,591,350	1,797,000	0	0	1,591,350	0	0	1,591,350	22.3558	1.0000	35,575,880
2021年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	0年零3個月	1,607,264	1,797,000	0	0	1,607,264	0	0	15,914	22.3558	0.9862	350,835
2022年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	1年零3個月	1,639,409	1,797,000	0	0	1,639,409	0	0	32,145	22.3558	0.9439	678,343
2023年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	2年零3個月	1,672,197	1,797,000	0	0	1,672,197	0	0	32,788	22.3558	0.9035	662,286
2024年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	3年零3個月	1,705,641	1,797,000	0	0	1,705,641	0	0	33,444	22.3558	0.8648	646,608
2025年6月22日	永久	復歸(硬核)	4.4731%	0%,0%	4年零3個月	1,797,000	1,797,000	0	0	1,797,000	0	0	91,359	22.3558	0.8278	1,690,717

39,604,669

永久業權

租戶 – UBS AG

套	層	名稱	價值
租賃類型	其他	契諾	
租賃狀態	合約	擔保人契諾	
租約	15年，開始日期2015年6月22日	主要用途	被佔用及出租
	屆滿日期2030年6月21日	ValCap狀態	
主租期	永久業權		
Cap集團	重寫		
當前租金	1591909		
租金價值	1,734,000		
估值方法	硬核(4.4731%)		4.4731%
初始收益率(估值租金)	4.1123%		
初始收益率(合約租金)	4.1123%		
等值收益率	4.4731%		
復歸收益率	4.4793%		

附註：基於初始租戶租金 / 毛租戶價值

附註

區域	面積	租金價值 集團	租金 價值費率	費率 百分比	%倉位	±%調整	溢調整 年費率	單位 年租金	單位 租金價值
辦公室	25,501.00	第10層	67.50	100%	0%	0%	67.50	0	1,721,318
倉庫	506.00	地下室	17.50	100%	0%	0%	17.50	0	8,855
停車位	0.00		0.00	0%	0%	0%	0.00	1	3,500
									1,733,673

基礎租金附表

日期	年	月	日	事件	毛租金	收益成本	底層 租賃費用	淨租金	收益率
2015年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,398,769	不適用	不適用	不適用	不適用
2016年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,420,531	不適用	不適用	不適用	不適用
2017年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,465,144	不適用	不適用	不適用	不適用
2018年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,514,109	不適用	不適用	不適用	不適用
2019年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,551,105	不適用	不適用	不適用	不適用
2020年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,591,909	不適用	不適用	不適用	不適用
2021年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,607,828	0	0	1,607,828	4.1534%
2022年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,639,985	0	0	1,639,985	4.2365%

2023年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,672,784	0	0	1,672,784	4.3212%
2024年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,706,240	0	0	1,706,240	4.4076%
2025年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,740,365	0	0	1,740,365	4.4958%
2026年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,775,172	0	0	1,775,172	4.5857%
2027年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,810,676	0	0	1,810,676	4.6774%
2028年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,846,889	0	0	1,846,889	4.7710%
2029年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,883,827	0	0	1,883,827	4.8664%

資本成本

標籤	時間	初始年度金額	折扣率	折扣價值
----	----	--------	-----	------

組成部份估值

開始日期	估值期限	份額類型	收益率	費稅 遞延	毛租金	租金價值	收益成本	底層租金	淨租金	池沫扣除	減：			PV	毛價值
											估值租金	YP	YP		
2021年2月28日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	1,591,909	1,734,000	0	0	1,591,909	0	1,591,909	22.3558	1.0000	35,588,377	
2021年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	1,607,828	1,734,000	0	0	1,607,828	0	15,919	22.3558	0.9862	350,958	
2022年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	1,639,985	1,734,000	0	0	1,639,985	0	32,157	22.3558	0.9439	678,582	
2023年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	1,672,784	1,734,000	0	0	1,672,784	0	32,800	22.3558	0.9035	662,518	
2024年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	1,706,240	1,734,000	0	0	1,706,240	0	33,456	22.3558	0.8648	646,835	
2025年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	1,740,365	1,734,000	0	0	1,740,365	0	34,125	22.3558	0.8278	631,523	
2026年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	1,775,172	1,734,000	0	0	1,775,172	0	34,807	22.3558	0.7924	616,573	
2027年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	1,810,676	1,734,000	0	0	1,810,676	0	35,503	22.3558	0.7584	601,978	
2028年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	1,846,889	1,734,000	0	0	1,846,889	0	36,214	22.3558	0.7260	587,727	
2029年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	1,883,827	1,734,000	0	0	1,883,827	0	36,938	22.3558	0.6949	573,815	
2030年6月22日	永久	復歸(硬核)	4.4731%	0%,0%	1,734,000	1,734,000	0	0	1,734,000	0	-149,827	22.3558	0.6651	-2,227,850	

38,711,036

永久業權

租戶 – UBS AG

套	層	名稱	價值
租賃類型	其他	契諾	
租賃狀態	合約	擔保人契諾	
租約	10年，開始日期2015年6月22日	主要用途	被佔用及出租
	屆滿日期2025年6月21日	ValCap狀態	
主租期	永久業權		
Cap集團	重寫		
當前租金	1601375		
租金價值	1,744,000		
估值方法	硬核(4.4731%)		4.4731%
初始收益率(估值租金)	4.1418%		
初始收益率(合約租金)	4.1418%		
等值收益率	4.4731%		
復歸收益率	4.5107%		

附註：基於初始租戶租金 / 毛租戶價值

附註

區域	租戶價值 集團	面積	租金 價值	租金 費率	費率 百分比	%倉位	±%調整	溢調整 年費率	單位 年租金	單位 租金價值
辦公室	第11層	25,633.00	67.50	67.50	100%	0%	0%	67.50	0	1,731,578
倉庫	地下室	509.00	17.50	17.50	100%	0%	0%	17.50	0	8,908
停車位		0.00	0.00	0.00	0%	0%	0%	0.00	1	3,500
										<u>1,743,985</u>

基礎租金附表

日期	年	月	日	事件	毛租金	收益成本	底層 租賃費用	淨租金	收益率
2015年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,407,086	不適用	不適用	不適用	不適用
2016年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,428,978	不適用	不適用	不適用	不適用
2017年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,473,856	不適用	不適用	不適用	不適用
2018年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,523,112	不適用	不適用	不適用	不適用
2019年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,560,328	不適用	不適用	不適用	不適用
2020年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,601,375	不適用	不適用	不適用	不適用
2021年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,617,389	0	0	1,617,389	4.1832%
2022年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,649,737	0	0	1,649,737	4.2669%

2023年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,682,731	0	0	1,682,731	4.3522%
2024年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,716,386	0	0	1,716,386	4.4393%

資本成本

標籤	時間	標	初始年度金額	折扣率	折扣價值
----	----	---	--------	-----	------

組成部份估值

開始日期	估值期限	份額類型	收益率	費稅	遞延	毛租金	租金價值	收益成本	底層租金	淨租金	減： 溢利扣除	估值租金	YP	PV	毛價值
2021年2月28日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	0年0個月	1,601,375	1,744,000	0	0	1,601,375	0	1,601,375	22.3558	1.0000	35,799,997
2021年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	0年零3個月	1,617,389	1,744,000	0	0	1,617,389	0	16,014	22.3558	0.9862	353,045
2022年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	1年零3個月	1,649,737	1,744,000	0	0	1,649,737	0	32,348	22.3558	0.9439	682,617
2023年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	2年零3個月	1,682,731	1,744,000	0	0	1,682,731	0	32,995	22.3558	0.9035	666,458
2024年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	3年零3個月	1,716,386	1,744,000	0	0	1,716,386	0	33,655	22.3558	0.8648	650,681
2025年6月22日	永久	復歸(硬核)	4.4731%	0%,0%	4年零3個月	1,744,000	1,744,000	0	0	1,744,000	0	27,614	22.3558	0.8278	511,034

38,663,832

永久業權

租戶 – UBS AG

套	層	名稱	價值	歸類
租賃類型	其他	契諾		
租賃狀態	合約	擔保人契諾		
租約	15年，開始日期2015年6月22日	主要用途	被佔用及出租	
主租期	屆滿日期2030年6月21日	ValCap狀態		
Cap集團	永久業權			
當前租金	重寫			
租金價值	1857487			
估值方法	2,023,000			
初始收益率	硬核(4.4731%)		4.4731%	
(估值租金)	4.1127%			
初始收益率	4.1127%			
(合約租金)	4.4731%			
等值收益率	4.4791%			
復歸收益率				

附註

附註：基於初始租戶租金 / 毛租戶價值

區域	面積	租金價值集團	租金價值費率	費率百分比	%倉位	±%調整	調整年費率	單位	單位	年租金	租金價值
辦公室	29,766.00	第10層	67.50	100%	0%	0%	67.50	0	0	0	2,009,205
倉庫	591.00	地下室	17.50	100%	0%	0%	17.50	0	0	0	10,343
停車位	0.00		0.00	0%	0%	0%	0.00	1	1	3,500	3,500
	30,357										2,023,048

基礎租金附表

日期	年	月	日	事件	毛租金	收益成本	底層租賃費用	淨租金	收益率
2015年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,632,125	不適用	不適用	不適用	不適用
2016年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,657,518	不適用	不適用	不適用	不適用
2017年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,709,573	不適用	不適用	不適用	不適用
2018年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,766,707	不適用	不適用	不適用	不適用
2019年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,809,875	不適用	不適用	不適用	不適用
2020年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,857,487	不適用	不適用	不適用	不適用
2021年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,876,062	0	0	1,876,062	4.1538%
2022年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,913,583	0	0	1,913,583	4.2369%

2023年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,951,855	0	0	1,951,855	4.3216%
2024年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,990,892	0	0	1,990,892	4.4080%
2025年6月22日	1	0	0	基礎租金	2,030,710	0	0	2,030,710	4.4962%
2026年6月22日	1	0	0	基礎租金	2,071,324	0	0	2,071,324	4.5861%
2027年6月22日	1	0	0	基礎租金	2,112,750	0	0	2,112,750	4.6779%
2028年6月22日	1	0	0	基礎租金	2,155,005	0	0	2,155,005	4.7714%
2029年6月22日	1	0	0	基礎租金	2,198,105	0	0	2,198,105	4.8668%

資本成本

標籤	時間	份額類型	估值期限	初始年度金額				折扣率				折扣價值						
				收益率	費,稅	遞延	毛租金	租金價值	收益成本	底層租金	淨租金	泡沫扣除	估值租金	YP	PV	毛價值		
減:																		
2021年2月28日	永久	固定	永久	4.4731%	0%,0%	0年0個月	1,857,487	2,023,000	0	0	1,857,487	0	1,857,487	0	1,857,487	22.3558	1.0000	41,525,582
2021年6月22日	永久	固定	永久	4.4731%	0%,0%	0年零3個月	1,876,062	2,023,000	0	0	1,876,062	0	1,876,062	0	18,575	22.3558	0.9862	409,508
2022年6月22日	永久	固定	永久	4.4731%	0%,0%	1年零3個月	1,913,583	2,023,000	0	0	1,913,583	0	1,913,583	0	37,521	22.3558	0.9439	791,789
2023年6月22日	永久	固定	永久	4.4731%	0%,0%	2年零3個月	1,951,855	2,023,000	0	0	1,951,855	0	1,951,855	0	38,272	22.3558	0.9035	773,046
2024年6月22日	永久	固定	永久	4.4731%	0%,0%	3年零3個月	1,990,892	2,023,000	0	0	1,990,892	0	1,990,892	0	39,037	22.3558	0.8648	754,746
2025年6月22日	永久	固定	永久	4.4731%	0%,0%	4年零3個月	2,030,710	2,023,000	0	0	2,030,710	0	2,030,710	0	39,818	22.3558	0.8278	736,880
2026年6月22日	永久	固定	永久	4.4731%	0%,0%	5年零3個月	2,071,324	2,023,000	0	0	2,071,324	0	2,071,324	0	40,614	22.3558	0.7924	719,436
2027年6月22日	永久	固定	永久	4.4731%	0%,0%	6年零3個月	2,112,750	2,023,000	0	0	2,112,750	0	2,112,750	0	41,426	22.3558	0.7584	702,405
2028年6月22日	永久	固定	永久	4.4731%	0%,0%	7年零3個月	2,155,005	2,023,000	0	0	2,155,005	0	2,155,005	0	42,255	22.3558	0.7260	685,778
2029年6月22日	永久	固定	永久	4.4731%	0%,0%	8年零3個月	2,198,105	2,023,000	0	0	2,198,105	0	2,198,105	0	43,100	22.3558	0.6949	669,544
2030年6月22日	永久	復歸(硬核)	永久	4.4731%	0%,0%	9年零3個月	2,023,000	2,023,000	0	0	2,023,000	0	2,023,000	0	-175,105	22.3558	0.6651	-2,603,730

組成部份估值

45,164,985

永久業權

租戶 – UBS AG

套	歸類	名稱	價值
租賃類型	契諾	擔保人契諾	
租賃狀態	主要用途	ValCap狀態	被佔用及出租
租約	10年，開始日期2015年6月22日 屆滿日期2025年6月21日		
主租期	永久業權		
Cap集團	重寫		
當前租金	1866952		
租金價值	2,033,000		
估值方法	硬核(4.4731%)		4.4731%
初始收益率(估值租金)	4.1422%		
初始收益率(合約租金)	4.1422%		
等值收益率	4.4731%		
復歸收益率	4.5106%		

附註

附註：基於初始租戶租金 / 毛租戶價值

區域	面積	租金價值 集團	租金 價值費率	費率 百分比	%倉位	±%調整	經調整 年費率	單位	單位 年租金	租金價值
辦公室	29,918.00	第11層	67.50	100%	0%	0%	67.50	0	0	2,019,465
倉庫	594.00	地下室	17.50	100%	0%	0%	17.50	0	0	10,395
停車位	0.00		0.00	0%	0%	0%	0.00	1	3,500	3,500
										<u>2,033,360</u>

基礎租金附表

日期	年	月	日	事件	毛租金	收益成本	底層 租賃費用	淨租金	收益率
2015年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,640,442	不適用	不適用	不適用	不適用
2016年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,665,964	不適用	不適用	不適用	不適用
2017年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,718,285	不適用	不適用	不適用	不適用
2018年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,775,710	不適用	不適用	不適用	不適用
2019年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,819,098	不適用	不適用	不適用	不適用
2020年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,866,952	不適用	不適用	不適用	不適用
2021年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,885,622	0	0	1,885,622	4.1836%
2022年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,923,334	0	0	1,923,334	4.2673%

2023年6月22日	1	0	0	基礎租金	1,961,801	0	0	1,961,801	4.3526%
2024年6月22日	1	0	0	基礎租金	2,001,037	0	0	2,001,037	4.4397%

資本成本

標籤	時間	標	初	始	年	度	金	額	折	扣	率	折	扣	價	值
----	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

組成部份估值

開始日期	估值期限	份額類型	收益率	費,稅	遞延	毛租金	租金價值	收益成本	底層租金	淨租金	池沐扣除	減:			毛價值
												估值租金	YP	PV	
2021年2月28日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	0年0個月	1,866,952	2,033,000	0	0	1,866,952	0	1,866,952	22.3558	1.0000	41,737,180
2021年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	0年零3個月	1,885,622	2,033,000	0	0	1,885,622	0	18,670	22.3558	0.9862	411,595
2022年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	1年零3個月	1,923,334	2,033,000	0	0	1,923,334	0	37,712	22.3558	0.9439	795,824
2023年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	2年零3個月	1,961,801	2,033,000	0	0	1,961,801	0	38,467	22.3558	0.9035	776,985
2024年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	3年零3個月	2,001,037	2,033,000	0	0	2,001,037	0	39,236	22.3558	0.8648	758,592
2025年6月22日	永久	復歸(硬核)	4.4731%	0%,0%	4年零3個月	2,033,000	2,033,000	0	0	2,033,000	0	31,963	22.3558	0.8278	591,523

45,071,699

永久業權

租戶 – UBS AG

套	層	其他	名	價	歸
租賃類型	其他	合約	稱	值	類
租賃狀態	20年零3天，	租賃契諾	契諾		
租約	開始日期2015年6月22日	擔保人契諾	擔保人契諾		
	屆滿日期2035年6月24日	主要用途	主要用途		
主租期	永久業權	ValCap狀態	ValCap狀態	被佔用及出租	
Cap集團	重寫				
當前租金	3464343				
租金價值	3,635,000				
估值方法	硬核(4.4731%)			4.4731%	
初始收益率(估值租金)	4.1114%				
初始收益率(合約租金)	4.1114%				
等值收益率	4.4731%				
復歸收益率	4.314%				

附註：基於初始租戶租金 / 毛租戶價值

附註

區域	面積	租金價值	租金	費率	%倉位	±%調整	調整	單位	單位	租金價值
		集團	價值費率	百分比			年費率	年租金		
辦公室	55,570.00	第9層	65.00	100%	0%	0%	65.00	0	0	3,612,050
倉庫	1,104.00	地下室	17.50	100%	0%	0%	17.50	0	0	19,320
停車位	0.00		0.00	0%	0%	0%	0.00	1	3,500	3,500
										<u>3,634,870</u>

基礎租金附表

日期	年	月	日	事件	毛租金	收益成本	底層	淨租金	收益率
							租賃費用		
2015年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,044,028	不適用	不適用	不適用	不適用
2016年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,091,387	不適用	不適用	不適用	不適用
2017年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,188,474	不適用	不適用	不適用	不適用
2018年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,295,033	不適用	不適用	不適用	不適用
2019年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,375,544	不適用	不適用	不適用	不適用
2020年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,464,343	不適用	不適用	不適用	不適用
2021年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,498,986	0	0	3,498,986	4.1526%
2022年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,568,966	0	0	3,568,966	4.2356%

2023年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,640,345	0	0	3,640,345	4.3203%
2024年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,713,152	0	0	3,713,152	4.4067%
2025年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,787,415	0	0	3,787,415	4.4949%
2026年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,863,164	0	0	3,863,164	4.5848%
2027年6月22日	1	0	0	基礎租金	3,940,427	0	0	3,940,427	4.6765%
2028年6月22日	1	0	0	基礎租金	4,019,236	0	0	4,019,236	4.7700%
2029年6月22日	1	0	0	基礎租金	4,099,620	0	0	4,099,620	4.8654%
2030年6月22日	1	0	0	基礎租金	4,181,613	0	0	4,181,613	4.9627%
2031年6月22日	1	0	0	基礎租金	4,265,245	0	0	4,265,245	5.0619%
2032年6月22日	1	0	0	基礎租金	4,350,550	0	0	4,350,550	5.1632%
2033年6月22日	1	0	0	基礎租金	4,437,561	0	0	4,437,561	5.2664%
2034年6月22日	1	0	3	基礎租金	4,526,312	0	0	4,526,312	5.3718%

資本成本

標籤	時間	標	初始年度金額	折扣率	折扣價值
----	----	---	--------	-----	------

組成部份估值

開始日期	估值期限	份額類型	收益率	費,稅	遞延	毛租金	租金價值	收益成本	底層租金	淨租金	減： 溢汰扣除	估值租金	YP	PV	毛價值
2021年2月28日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	0年0個月	3,464,343	3,635,000	0	0	3,464,343	0	3,464,343	22.3558	1.0000	77,448,111
2021年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	0年零3個月	3,498,986	3,635,000	0	0	3,498,986	0	3,498,986	22.3558	0.8862	763,762
2022年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	1年零3個月	3,568,966	3,635,000	0	0	3,568,966	0	3,568,966	22.3558	0.9439	1,476,743
2023年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	2年零3個月	3,640,345	3,635,000	0	0	3,640,345	0	3,640,345	22.3558	0.9035	1,441,785
2024年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	3年零3個月	3,713,152	3,635,000	0	0	3,713,152	0	3,713,152	22.3558	0.8648	1,407,655
2025年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	4年零3個月	3,787,415	3,635,000	0	0	3,787,415	0	3,787,415	22.3558	0.8278	1,374,332
2026年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	5年零3個月	3,863,164	3,635,000	0	0	3,863,164	0	3,863,164	22.3558	0.7924	1,341,799

開始日期	估值期限	償還類型	收益率	費稅	遞延	毛租金	租金價值	收益成本	底層租金	淨租金	減： 溢稅扣除	估值租金	YP	PV	毛價值
2027年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	6年零3個月	3,940,427	3,635,000	0	0	3,940,427	0	77,263	22.3558	0.7584	1,310,035
2028年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	7年零3個月	4,019,236	3,635,000	0	0	4,019,236	0	78,809	22.3558	0.7260	1,279,024
2029年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	8年零3個月	4,099,620	3,635,000	0	0	4,099,620	0	80,385	22.3558	0.6949	1,248,746
2030年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	9年零3個月	4,181,613	3,635,000	0	0	4,181,613	0	81,992	22.3558	0.6651	1,219,186
2031年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	10年零3個月	4,265,245	3,635,000	0	0	4,265,245	0	83,632	22.3558	0.6367	1,190,325
2032年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	11年零3個月	4,350,550	3,635,000	0	0	4,350,550	0	85,305	22.3558	0.6094	1,162,147
2033年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	12年零3個月	4,437,561	3,635,000	0	0	4,437,561	0	87,011	22.3558	0.5833	1,134,636
2034年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	13年零3個月	4,526,312	3,635,000	0	0	4,526,312	0	88,751	22.3558	0.5583	1,107,777
2035年6月25日	永久	復歸(使款)	4.4731%	0%,0%	14年零3個月	3,635,000	3,635,000	0	0	3,635,000	0	-891,312	22.3558	0.5342	-10,645,035

84,261,028

永久業權

租戶 - UBS AG

套	底層	歸類	價值
租賃類型	其他	名稱	
租賃狀態	合約	契諾	
租約	20年零3天，	擔保人契諾	
	開始日期2015年6月22日	主要用途	
	屆滿日期2035年6月24日	ValCap狀態	被佔用及出租
主租期	永久業權		
Cap集團	重寫		
當前租金	30425552		
租金價值	31,016,000		
估值方法	硬核(4.4731%)		4.4731%
初始收益率(估值租金)	4.1726%		
初始收益率(合約租金)	4.1726%		
等值收益率	4.4731%		
復歸收益率	4.2536%		

附註

附註：基於初始租戶租金 / 毛租戶價值

區段	租金價值	租金價值	租金	費率	費率	±%調整	調整	單位	單位	租金價值
	集團	價值	費率	百分比	%倉位	±%調整	年費率	單位	年租金	租金價值
辦公室	50,545,000	第8層	65.00	100%	0%	0%	65.00	0	0	3,285,425
辦公室	50,621,000	第7層	65.00	100%	0%	0%	65.00	0	0	3,290,365
辦公室	62,538,000	第6層	62.00	100%	0%	0%	62.00	0	0	3,877,356
辦公室	62,242,000	第6層	62.00	100%	0%	0%	62.00	0	0	3,859,004
辦公室	62,505,000	第4層	61.00	100%	0%	0%	61.00	0	0	3,812,805
辦公室	62,250,000	第5層	61.00	100%	0%	0%	61.00	0	0	3,797,250
辦公室	62,487,000	第2層	60.00	100%	0%	0%	60.00	0	0	3,749,220
辦公室	48,376,000	第1層	60.00	100%	0%	0%	60.00	0	0	2,902,560
倉庫	10,055,000	地下室	17.50	100%	0%	0%	17.50	0	0	175,963
倉庫	44,695,000	底層	50.00	100%	0%	0%	50.00	0	0	2,234,750
停車位	0.00		0.00	0%	0%	0%	0.00	9	3,500	31,500
	516,314									31,016,198

基礎租金附表

日期	年	月	日	事件	毛租金	收益成本	底層	淨租金	收益率
							租賃費用		
2015年6月22日	1	0	0	基礎租金	26,734,140	不適用	不適用	不適用	不適用
2016年6月22日	1	0	0	基礎租金	27,150,074	不適用	不適用	不適用	不適用
2017年6月22日	1	0	0	基礎租金	28,002,738	不適用	不適用	不適用	不適用

2018年6月22日	1	0	0	基礎租金	28,938,589	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
2019年6月22日	1	0	0	基礎租金	29,645,676	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
2020年6月22日	1	0	0	基礎租金	30,425,552	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
2021年6月22日	1	0	0	基礎租金	30,729,808	0	0	30,729,808	4.2143%	30,729,808	4.2143%	4.2986%
2022年6月22日	1	0	0	基礎租金	31,344,404	0	0	31,344,404	4.2986%	31,344,404	4.2986%	4.3846%
2023年6月22日	1	0	0	基礎租金	31,971,292	0	0	31,971,292	4.3846%	31,971,292	4.3846%	4.4723%
2024年6月22日	1	0	0	基礎租金	32,610,718	0	0	32,610,718	4.4723%	32,610,718	4.4723%	4.5617%
2025年6月22日	1	0	0	基礎租金	33,262,932	0	0	33,262,932	4.5617%	33,262,932	4.5617%	4.6529%
2026年6月22日	1	0	0	基礎租金	33,928,191	0	0	33,928,191	4.6529%	33,928,191	4.6529%	4.7460%
2027年6月22日	1	0	0	基礎租金	34,606,754	0	0	34,606,754	4.7460%	34,606,754	4.7460%	4.8409%
2028年6月22日	1	0	0	基礎租金	35,298,889	0	0	35,298,889	4.8409%	35,298,889	4.8409%	4.9377%
2029年6月22日	1	0	0	基礎租金	36,004,867	0	0	36,004,867	4.9377%	36,004,867	4.9377%	5.0365%
2030年6月22日	1	0	0	基礎租金	36,724,965	0	0	36,724,965	5.0365%	36,724,965	5.0365%	5.1372%
2031年6月22日	1	0	0	基礎租金	37,459,464	0	0	37,459,464	5.1372%	37,459,464	5.1372%	5.2400%
2032年6月22日	1	0	0	基礎租金	38,208,653	0	0	38,208,653	5.2400%	38,208,653	5.2400%	5.3448%
2033年6月22日	1	0	0	基礎租金	38,972,826	0	0	38,972,826	5.3448%	38,972,826	5.3448%	5.4517%
2034年6月22日	1	0	3	基礎租金	39,752,283	0	0	39,752,283	5.4517%	39,752,283	5.4517%	

資本成本

標籤 時間 折扣率 折扣價值

初始年度金額

組成部份估值

開始日期	估值期限	份額類型	收益率	費稅	遞延	毛租金	租金價值	收益成本	底層租金	淨租金	減： 溢價扣除	估值租金	YP	PV	毛價值
2021年2月28日	永久	固定	4.4731%	0%	0年0個月	30,425,552	31,016,000	0	0	30,425,552	0	30,425,552	22.3558	1.0000	680,187,132

開始日期	估值期限	償還類型	收益率	費稅	遞延	毛租金	租金價值	收益成本	底層租金	淨租金	減： 溢稅扣除	估值租金	YP	PV	毛價值
2021年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	0年零3個月	30,729,808	31,016,000	0	0	30,729,808	0	304,256	22.3558	0.9862	6,707,730
2022年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	1年零3個月	31,344,404	31,016,000	0	0	31,344,404	0	614,596	22.3558	0.9439	12,969,476
2023年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	2年零3個月	31,971,292	31,016,000	0	0	31,971,292	0	626,888	22.3558	0.9035	12,662,459
2024年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	3年零3個月	32,610,718	31,016,000	0	0	32,610,718	0	639,426	22.3558	0.8648	12,362,710
2025年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	4年零3個月	33,262,932	31,016,000	0	0	33,262,932	0	652,214	22.3558	0.8278	12,070,057
2026年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	5年零3個月	33,928,191	31,016,000	0	0	33,928,191	0	665,259	22.3558	0.7924	11,784,331
2027年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	6年零3個月	34,606,754	31,016,000	0	0	34,606,754	0	678,564	22.3558	0.7584	11,505,369
2028年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	7年零3個月	35,298,889	31,016,000	0	0	35,298,889	0	692,135	22.3558	0.7260	11,233,011
2029年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	8年零3個月	36,004,867	31,016,000	0	0	36,004,867	0	705,978	22.3558	0.6949	10,967,100
2030年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	9年零3個月	36,724,965	31,016,000	0	0	36,724,965	0	720,097	22.3558	0.6651	10,707,484
2031年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	10年零3個月	37,459,464	31,016,000	0	0	37,459,464	0	734,499	22.3558	0.6367	10,454,014
2032年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	11年零3個月	38,208,653	31,016,000	0	0	38,208,653	0	749,189	22.3558	0.6094	10,206,544
2033年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	12年零3個月	38,972,826	31,016,000	0	0	38,972,826	0	764,173	22.3558	0.5833	9,964,932
2034年6月22日	永久	固定	4.4731%	0%,0%	13年零3個月	39,752,283	31,016,000	0	0	39,752,283	0	779,457	22.3558	0.5583	9,729,039
2035年6月22日	永久	分步(使款)	4.4731%	0%,0%	14年零3個月	40,546,412	31,016,000	0	0	40,546,412	0	794,129	22.3558	0.5344	9,497,780
2035年6月25日	永久	復歸(使款)	4.4731%	0%,0%	14年零3個月	31,016,000	31,016,000	0	0	31,016,000	0	-9,530,412	22.3558	0.5342	-113,822,726

729,176,442

Colliers International Valuation UK LLP
估值及諮詢服務
地址：35 King Street
London EC2V 8EH

www.colliers.com/uk

1 & 2 Heuston South Quarter

Dublin 8 的

估值報告

C K Global Holdings Limited

報告日期：二零二一年四月二十七日

估值日期：二零二一年二月二十八日



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing world

內容

內容摘要.....	4
參考條款.....	7
估值考慮因素.....	11
1. 地點	14
2. 詳情	16
2.1 空間.....	18
2.2 維修狀況.....	19
2.3 環境考慮因素.....	20
2.4 設施.....	20
3. 法律	21
3.1 年期.....	21
4. 租約	22
4.1 概覽.....	22
4.2 租賃概述.....	23
4.3 服務收費.....	61
4.4 租戶狀況.....	61
5 城市規劃	63
5.1 區域劃分.....	63
5.2 規劃歷史.....	64
5.3 毗鄰規劃申請.....	64
6. 差餉	70
7. 租金分析及市值租金	71
8. 租金案例	74
9. 投資案例	78
10. 市場評論	87
11. 估值方法	88
12. 估值	94
12.1 市場價值.....	94
13. 一般條件	95

附錄

- 一. 委聘函條款
- 二. 地圖
- 三. 照片
- 四. 樓面平面圖
- 五. 租約附表
- 六. 研究報告
- 七. 市場價值與市值租金的定義
- 八. 刊發聲明

內容摘要

物業地址

1 & 2 Heuston South Quarter, Dublin 8。

地點

該物業位於都柏林市中心以西約3公里的利菲河南岸，毗鄰Heuston火車站。HSQ為一個建築群的一部分，該建築群包括3棟寫字樓、8個零售單位及一個超市、343個住宅公寓及地下停車場。此外，亦有1.4公頃(3.6英畝)的毗鄰土地供未來開發(BNPPRE獲悉，曾尋求規劃為一個混合用途計劃，包括16,565平方米的辦公室、14,111平方米的住宅、4,096平方米的零售及4,187平方米的多功能文化空間)。此後，規劃已被撤回，直至都柏林市議會為Heuston制定新的地方區域規劃(「LAP」)。Marathon(美國對沖基金)在最近出售之前一直控制其他物業(即除該物業外的所有物業)。

詳情

該物業由一棟現代化的第三代寫字樓組成，位於較大的Heuston Quarter綜合用途開發項目內。樓層數目介乎西側的六層至東側的九層。該物業乃由Eircom在二零零零年代中期設計並專門建造。該建築由愛爾蘭開發商及承包商JJ Rhatigan & Co.建造，並由建築師Anthony Reddy and Associates設計。

該物業包括1號樓及2號樓(亦稱為HSQ 1及HSQ 2)，共同擴展至約20,469平方米的淨內部面積(根據各自的租金檢討條款中詳細說明的面積)以及204個停車位，享有Royal Hospital Kilmainham、鳳凰公園及利菲河的廣泛景觀。該建築為鋼筋混凝土框架及核心結構，核心部件為花崗岩包覆，外立面為玻璃幕牆。

年期

我們未獲提供業權報告，就本報告而言，我們假設並無業權報告。在沒有業權報告的情況下，按閣下指示，我們進行本估值時假設該物業為永久業權，並享有良好及可銷售的業權。我們已假設該物業並無地役權、通行權、糾紛、限制或產權負擔，亦無任何會影響我們對市值的意見的不尋常性支出。我們亦假設該物業可憑藉良好及適銷的業權而立即推出市場。

租約

HSQ 1及HSQ 2各自根據獨立租賃權益按共同終止條款持有，由二零零八年七月十六日起為期25年。兩份租約均採用每五年檢討一次的租金上調條文，下一輪租金檢討將於二零一八年七月十六日生效。兩份租約均就第一次(二零一三年七月十六日)及第二次(二零一八年七月十六日)的租金檢討作出規定，以當時的公開市場租金(定義見租金檢討條文)或當時已預定應付的租金的指定百分比上調為依據，以較高者為準。下文詳述我們對二零一八年七月十六日生效的租金檢討時應支付的租金的估計，該估計乃根據相關租約中詳述的預定升幅，即先前租金的117.34%。

- HSQ 1 –每年7,944,526歐元
- HSQ 2 –每年2,997,634歐元

我們已就HSQ 2獲提供日期為二零一八年十二月十日的已簽署轉租許可證。已簽署轉租許可證包括許可證附表2所附帶的租賃協議，而該租賃協議參考轉租許可證附表1、2、3及4(舉例而言)，惟分租餘下部分的草稿副本除外，我們獲提供的副本文件已遺失該部份。我們同意在並無上述者的情況下進行工作。

截至本報告日期，我們尚未看到實際的轉租文件或其中提及的附表，並已假定上述文件的條款反映了上述條款綱領及日期為二零一八年十二月十日的轉租許可證附表2內提及的轉租合同草稿，並基於辦公室實價租金每平方呎34歐元。

我們亦獲提供一份已簽署關於HSQ 1及HSQ 2的變更契約，兩份文件的日期均為二零一八年十二月十日。

此外，我們就HSE佔用HSQ 1的1樓及2樓獲提供一份日期為二零二零年十二月四日的許可協議副本。

自二零一八年七月十六日起，該物業現行應收租金總額為每年**10,942,160歐元**。

於估值日期，各租約距租約屆滿期限的加權平均未屆滿租期約12年4個月18天。

城市規劃

根據二零一六年至二零二二年都柏林城市發展規劃，該物業被劃為Z5區—「鞏固和促進中心區的發展，並確定、強化、加強及保護其城市設計特色及尊嚴」。

主要屬性

我們將強調該物業的以下主要屬性：

- Dublin 8區內獲獎建築物— 在都柏林8區寫字樓市場中具有一定的標誌性。
- 具有綠色環保資質的現代寫字樓(二零一零年獲此殊榮)
- 矩形常規樓板平均淨可出租面積為1,171.1平方米，核心槽位於沿南北兩面的中心位置，另有3部全景電梯位於西面)。
- 於估值日期，加權平均屆滿租期估計於12年4個月18天後到期。
- 安全的地下停車位，相對於寫字樓空間而言，車位供應充足(1：1,069平方呎)。
- 現有租戶實體的遵守契約實力良好
- 良好的基礎設施連接(公路、鐵路、公共汽車)。
- 毗鄰Heuston火車站
- 按有效的全面維修及承保條款擬訂租約，並收取可完全收回的服務費
- 專業管理。
- 100%出租
- 租約以租金只能上調檢討形式擬訂，故於二零三三年租約到期前租金不能下降
- 都柏林地區不斷穩步改善
- 愛爾蘭聯合銀行已將HSQ 2全部轉租，因此表明對空間及位置的需求
- HSQ 2的租戶裝修標準良好，已改善B類裝修(轉租予愛爾蘭聯合銀行)
- 租賃期屆滿前的總租約下並無終止租約的選擇權。
- 總租約中只向上檢討租金的規定
- 變更契約排除為檢討總租約而依賴分租租金的情況
- 就HSQ 2的一樓及二樓簽署的許可協議，初始期限為12個月，自二零二零年十二月四日起計。
- 二零二零年寫字樓投資的大型交易數量— 新型冠狀病毒疫情後。

主要風險

我們將強調該物業的以下主要風險：

- 與都柏林2號中央商務區的黃金地段相比，都柏林8號地處偏僻
- 對租戶並無有關該物業的任何一個元素的營運要求。
- 地段面積大，只有少數機構投資者才有興趣購買
- 來自都柏林核心寫字樓市場及周邊地區其他優質投資項目的競爭。
- 能夠在租約期滿時以可接受的契約獲得該物業的租戶
- HSQ 2以每平方呎實價租金34歐元轉租予愛爾蘭聯合銀行，自二零一九年起生效，這證實了該物業租金過高
- 將HSQ 1內的兩層樓以每平方呎36歐元的價格出租予HSE，再次證實了該物業租金過高。
- 新型冠狀病毒疫情－經濟影響
- 新型冠狀病毒疫情－二零二零年十二月底愛爾蘭進入第三次封城
- 脫歐－與已訂立的協議條款有關的不確定性。
- 鑒於地段大小，預計營銷期較長。
- 鑒於服務的共同性，能否將兩棟大樓(HSQ1及HSQ2)作為獨立的部分出租。
- 二零二零年的寫字樓承租量遠低於二零一九年的數字(下降48%)
- 二零二零年總投資額與10年平均水平一致，但低於二零一九年的數字。
- 愛爾蘭開始疫苗接種，但可能會延遲
- 新型冠狀病毒有機會爆發下一波疫情。
- 目前對分租HSQ 1的機會興趣有限。

於估值日期的市值

165,000,000歐元
(壹億陸仟伍佰萬歐元)

參考條款

收件人： 香港
皇后大道中2號
長江集團中心12樓
長江實業集團有限公司轉交

物業地址： 1 & 2 Heuston South Quarter, Dublin 8.

客戶： CK Global Holdings Limited，長江實業集團有限公司的附屬公司。

年期： 我們獲指示根據永久業權權益對該物業進行估值，但須受現有租賃權益(如適用)所限，並假設業權良好及適銷。我們尚未收到關於業權的報告或任何限制性或繁瑣條件、地役權或其他可能影響該物業的使用或價值的細節，就本報告而言，我們假定沒有任何限制性或繁瑣條件。

估值日期： 二零二一年二月二十八日

估值指示及目的 根據我們於二零二一年三月一日訂立的委聘條款(副本載於附錄一)，我們了解，本報告的目的是考慮該物業的市場價值，作為公司交易的一部分。據瞭解，該報告及 / 或摘要文件將向公眾提供。我們確認，本報告將(i)載入客戶將於二零二一年四月二十七日刊發的公告；及(ii)作為根據證券及期貨事務監察委員會發佈的《公司收購、合併及股份回購守則》展示的文件。BNPPRE亦確認，彼等可能須要回應監管機構及 / 或投資者因該報告或摘要載於該通函或類似文件而提出的任何疑問。我們已遵守紅皮書VPGA1的規定。我們確認，本報告符合證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則規則11的規定。

以下市況附註將適用於該物業。

市況解釋附註：新型冠狀病毒(COVID-19)

隨著「世界衛生組織」於二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒疫情為「全球大流行」，疫情已並會持續影響日常生活及全球經濟的眾多方面—部分房地產市場的交易活動及流動性水平降

低。多國已實施旅遊限制，並在不同程度上實施了「封鎖」。雖然在若干情況下限制措施已經取消，但必要時可能會繼續實施地方封鎖，而且有可能出現更嚴重的疫情或「第二波」疫情。

大流行及採取應對新型冠狀病毒的措施繼續影響全球經濟及房地產市場。儘管如此，於估值日期，部分房地產市場再次開始運作，交易量及其他相關證據回復至足以提供市場證據以作估值意見的水平。因此，為免產生疑問，我們之估值非根據「皇家特許測量師學會估值－環球標準」之VPS3及VPGA10所界定之「重大估值不確定性」進行匯報，惟已識別者除外。

為免產生疑問，本報告加入此解釋附註以確保透明度並提供有關評估意見所依據的市場背景的進一步見解。由於認識到市場條件可能會隨著新型冠狀病毒的控制權或未來價差的變化而迅速變化，因此我們強調估值日期的重要性。

目前尚不清楚新型冠狀病毒對愛爾蘭房地產市場的影響。長期流行性病可能會對房地產市場的其他部門造成嚴重影響。我們的估值基於估值日提供給我們的信息。

估值基準：

我們之估值乃根據英國皇家特許測量師學會《估值－全球標準》（於二零二零年一月三十一日生效）（「紅皮書」）編製，其中包括《國際財務報告準則》及（如適用）相關的皇家特許測量師學會國家或司法管轄區補充資料。

多項國際財務報告準則要求或允許資產按「公平值」列賬。國際會計準則第16號進一步解釋，物業、廠房及設備的公平值通常基於「基於市場的證據」；國際會計準則第40號規定，投資性房地產的公平值應反映「市況」。基於上述原因，國際估值準則及英國皇家特許測量師學會紅皮書均要求估值師須進行估值，以在根據《國際財務報告準則》編製的財務報表中，報告資產的市場價值。我們將根據紅皮書估值實務聲明第4條所提供的定義，向閣下提供我們對該物業市值的意見。市場價值的定義是：－

「經適當市場推廣後及雙方均在知情、審慎及自願且並無受脅迫的情況下，在公平交易中自願買方及自願賣方於估值日期交換資產或負債的估計金額」

視察：

該物業於二零二一年二月四日由Paul Harvey MRICS MSCSI視察，先前已於二零二零年二月六日視察。

人員：

估值由BNP Paribas Real Estate Ireland執行董事Paul Harvey編製，並由BNP Paribas Real Estate Ireland部門總監Margaret Nolan協助。我們確認，彼等具備勝任本估值工作的知識、技能及理解能力。我們確認，負責本次估值的人員已根據RICS估值－專業標準取得估值資格。Paul Harvey及Margaret Nolan為英國皇家特許測量師學會的註冊估價師。

地位：

在編製本估值時，我們以客觀的方式行事，本報告代表我們的獨立意見。我們將以紅皮書所界定的外部估值師身份行事。

專業彌償： 我們確認，我們目前已為該指示及我們的總體工作量備妥專業彌償保險。在香港聯交所有關上市的法例及法規所容許的最大限度下，BNP Paribas Real Estate Ireland並不承擔因估值報告收件人以外的任何人士就任何目的使用或倚賴其估值產生的所有責任。我們就任何事宜對閣下承擔的委聘條款項下的合約、侵權(包括疏忽或違反法定責任)、錯誤陳述、恢復原狀或其他承擔的責任總額以25,000,000歐元為限。

披露： 本估值為紅皮書所界定的「受規管用途」，因此，英國VPS3所確定的披露內容載於下文。我們於報告中須作出的披露如下：

- 此為我們為客戶進行的第四項估值指示－我們為二零一八年、二零一九年及二零二零年年末財務報告目的對該物業進行估值。
- 我們最近向客戶提供了該物業的土地要素評估，僅用於稅務目的。
- BNP Paribas Real Estate (Ireland)曾於二零一八年就收購該物業的永久業權權益行事。
- 於截至二零二零年十二月三十一日的財政年度，我們從客戶賺取的費用總額超過公司營業額的5%。

我們在接受此指示時並無利益衝突，因此不會阻礙我們為閣下提供客觀獨立的物業估值。

假設： 該物業存在良好及適銷的永久產權 / 同等產權；該物業並無受到任何會影響本報告市場價值的污染；該物業不受任何繁瑣的地役權、限制或通行權的限制，但本報告中特別提到的除外；為協助估值而收到的所有資料均準確無誤。

特別假設： 無

資料來源： 我們對都柏林市議會的線上規劃登記冊進行了查冊，並以其中所載的資料為專業依據。我們並未親自核查議會辦公室的檔案記錄。我們此前曾獲得以下文件，或從我們自己的記錄中獲得該等文件，具體如下：

- 契約副本及副契約副本
- 租賃報告
- Watts Group Limited－測量調查
- Plowman Craven－測量調查
- FKM報告二零一八年二月二十一日
- 二零一八年十二月十日簽訂的關於1號樓的變更契約
- 二零一八年十二月十日簽訂的關於2號樓的變更契約
- 二零一八年十二月十日向愛爾蘭聯合銀行轉租的已簽署的許可證副本
- 條款綱領副本－愛爾蘭聯合銀行

- 二零一九年八月八日向愛爾蘭聯合銀行提交的關於2 HSQ的分租合同副本。
- 二零二零年十二月四日的許可協議副本

雖然我們無法確認上述資料的準確性，但我們已作出專業判斷，以確定資料來源及資料的可靠性，並確認我們準備在專業上依賴該等資料。

保密性：

本報告中所載的部分資料可能被認為是機密及 / 或商業敏感及 / 或專用。嚴禁任何個人或機構使用、傳播、分發、刊登或複製本報告所載資料。

**Ordnance Survey
許可編號：**

SU 0001211

估值考慮因素

- **RICS估值－全球標準(二零二零年一月三十一日生效)，(「紅皮書」)**

所有工作均按照英國皇家特許測量師學會估值－全球標準(二零二零年一月三十一日生效)(「紅皮書」)進行，其中包括國際估值標準及(如適用)相關的RICS國家或司法管轄區補充標準。然而，在某些情況下，某些指示的目的是豁免於評估標準。

- **估值基準**

我們之報告列明估值之目的，除另有註明外，估值基準乃按RICS評估及估值標準所界定。我們所採用的估值基準的完整定義載於我們的報告或隨附於報告內。

- **文件**

我們通常不閱讀租約或產權文件。除非被告知相反的資料，否則我們假定每項物業都具有良好和適銷的業權，所有文件均妥為擬訂，並且沒有對所考慮的權益的價值有重大影響的抵押權、限制、地役權或其他繁重的附加條件，也沒有未決的重大訴訟。倘若我們已獲得文件，我們建議在未經閣下律師核實的情況下，不應依賴我們的解釋。

- **測量**

所有測量結果均按照《RICS專業聲明－RICS物業測量》(第二版)呈現，該聲明納入了國際物業測量標準(IPMS)。這些標準於二零一八年五月一日生效。然而，我們已根據市場趨勢採用了適當的測量基礎——淨內部面積(NIA)，因為這種性質的辦公資產在當地是按照此種方法測量和估值的。我們在進行估值報告時依賴借款人提供的測量方法及過往的測量調查，因為並無進行核對測量。

- **業權**

我們並無獲提供業權報告，並假設業權狀況良好及有市場價值，且並無影響價值的繁重或不尋常欠款、契諾或限制。

倘若我們獲得了租賃文件，我們已以特許評估測量師的身份閱讀了該等文件，但在未經閣下法律顧問核實的情況下，不應依賴我們對這些文件的解釋。

- **結構勘察**

我們的估值是在土地 / 處所(及任何相關工程)符合所有相關法定及歐盟規例(包括有關消防規例、殘疾人士進入及使用，以及工作場所石棉的控制及補救措施)的基礎上進行。

除非有明確的指示，否則我們不會進行結構調查，也不會對設施進行測試，因此我們不保證任何物業沒有缺陷。我們已假設有相關設施及任何相關控制或軟件均處於正常運作狀態及沒有缺陷。我們力求在估值中反映我們在視察時注意到的任何明顯缺陷或失修項目，或我們注意到的維修成本。我們已假定，除特別指出的任何缺陷外，有關建築物的維修狀況良好。除非在報告中另有說明，否則我們假設任何租戶都要直接或通過收取服務費來承擔全部維修費用。

- **場地條件**

我們通常不會在地盤進行調查以確定地面狀況及設施是否適合用作或擬用作的用途，我們亦不會進行考古、生態或環境調查。除非我們另有通知，否則我們的估

值乃基於上述各方面均令人滿意，而在擬進行發展時，於施工期間不會因該等事宜而招致額外開支或延誤。

- **有害物質**

我們通常不會在現場進行調查，以確定任何樓宇是否使用有害材料或技術(例如包括高鋁水泥混凝土、木棉、氯化鈣或石棉)建造或改建。除非我們另有通知，否則我們的估值是以未曾使用該等材料或技術為基礎。

- **環境問題**

我們並無進行場地勘察或環境評估，亦無調查歷史記錄以確定該土地是否受污染或曾受污染。因此，除非獲告知相反情況，否則我們之估值乃基於該地盤未受環境污染影響而進行。然而，若其後證實該土地或任何鄰近土地存在污染、滲漏或染污，或該土地曾被或正被用作污染性用途，則可能會降低現時所報告的價值。

- **設施**

我們已就任何擬議發展項目或在該地點獲准進行的規模發展項目所需設施的供應及能力作出一般查詢，並假設(除非明確說明或獲告知相反情況)能提供具備充足能力的該等設施。

- **城市規劃**

我們已在網上向有關規劃部門查詢，並以網上公開的資料為依據。從該等來源獲得的任何資料被認為是正確的。我們並無在當地進行搜索。除非有相反的說明，否則我們假設當地政府沒有任何可能涉及使用強制購買權或以其他方式直接影響該物業的規劃或道路建議。此外，我們亦假設該物業並無尚未執行的法定通知。我們並無查閱縣議會規劃辦公室的記錄。在沒有完整規劃記錄的情況下，我們假設該物業已就現有建築物或用途取得所需的法定同意。倘若所需的同意書明顯不存在，我們會作進一步調查。

我們假設每處物業均按照規劃許可建造和使用，並符合所有相關法規，包括規劃、建築和消防法規。

有關城市規劃的資料可從相關市議會的網站或從當地規劃局口頭獲得，倘若需要確認，我們建議從律師獲得驗證，即：

- A 該情況在我們的報告中表述正確；
- B 該物業並無受到公共當局作出的任何其他決定或規定的條件的不利影響；
- C 並無未完成的法定通知。

- **健康及安全**

我們假定該土地 / 物業符合現行的消防條例、建築條例、僱傭條例、有缺陷的處所以及衛生及安全法例。此外，鑑於該土地 / 物業的用途及受僱人數，我們已進一步假設在視察時所採取的防火措施被視為足夠。此假設的任何改變均可能影響本報告的價值。

- **保險**

除非有相反的明確建議，否則我們假設保險是並將繼續以商業上可接受的條款提供。

- **租戶**

雖然我們在估值中反映我們對租戶狀況的一般理解，但除非特別要求，否則一般不會對實際或潛在租戶的財務狀況作出查詢。因此，除非我們獲告知另一情況，否則在評估已出租物業時，假設租戶有能力履行租約規定的財務責任，且沒有拖欠租金或未披露的違約行為。

- **租金價值估計**

我們對租金價值的意見，如有陳述，純粹是為了協助形成資本價值的意見而形成的，並不一定代表在租金檢討或續租時，通過協商達成的金額，或由專家、仲裁員或法院確定的金額。

- **未償還債務**

如物業的建築工程已在進行中或剛剛竣工，我們通常不會就已完成的工程或對承建商、分包商或任何專業或設計團隊成員的已產生或未履行責任作出任何撥備。

- **處置費用及責任**

我們並無為處置時可能產生的任何費用或變現或稅款作出準備。所有物業均被視為無任何抵押或其他抵押擔保。除非另有說明，否則估值不包括增值稅付款。

- **保密性及第三方責任**

我們的估值及報告乃就其所指的特定目的而對收件人保密，我們不會對任何第三方承擔任何責任。我們確認，本報告將(i)載入客戶將於二零二一年四月二十七日刊發的公告；及(ii)作為根據證券及期貨事務監察委員會發佈的《公司收購、合併及股份回購守則》展示的文件。除上文所述者外，未經我們事先書面批准，有關估值及報告的全部或任何部分均不得在任何文件、聲明或通函中刊載，亦不得在與第三方的任何通訊中刊載。

1. 地點

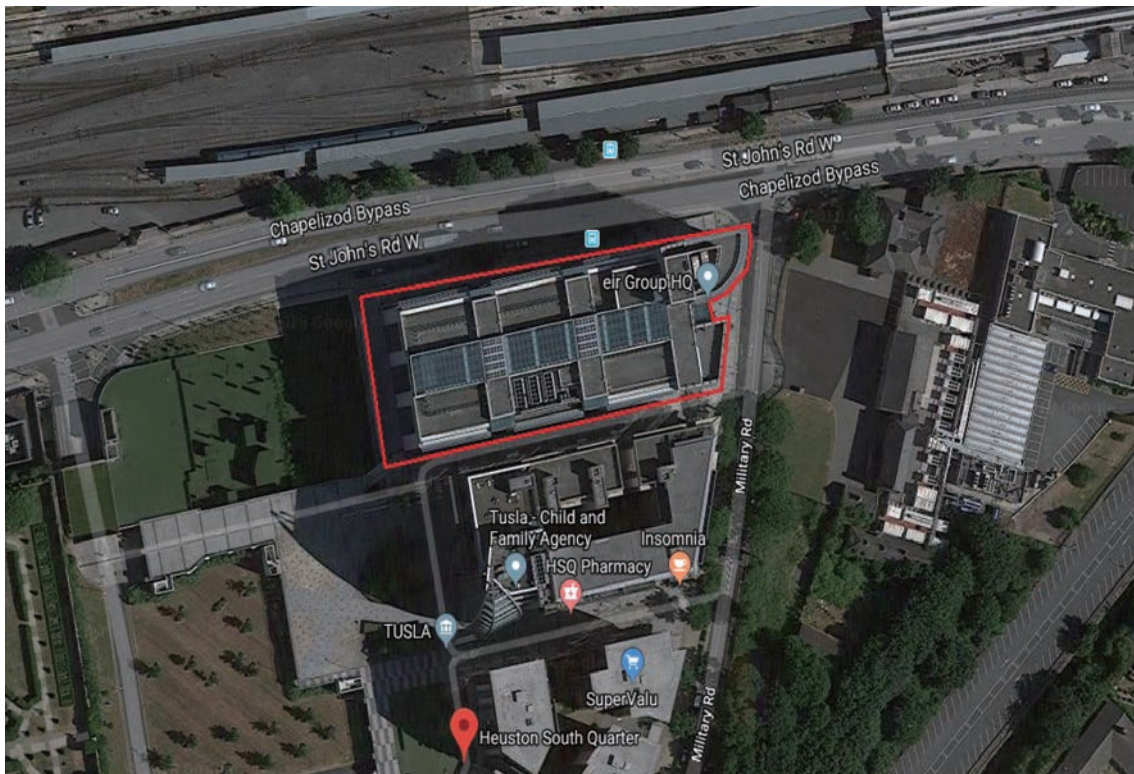
該物業位於都柏林市中心以西約3公里的利菲河南岸，毗鄰Heuston火車站。Heuston South Quarter (HSQ)為一個建築群的一部分，該建築群包括3棟寫字樓、8個零售單位及一個超市、343個住宅公寓及地下停車場。此外，亦有1.4公頃(3.6英畝)的背後毗鄰土地供未來開發。Marathon(美國對沖基金)在二零一九年第二季度出售予Chartered Land and Henderson Park Capital之前，一直控制其他物業(即除該物業外的所有物業)。

更具體而言，該物業位於Military Road西側與Chapelizod Bypass (St Johns路西段)交匯處的極為顯眼位置。

該地區受惠於便利的基礎設施及公共交通連接，毗鄰上述Heuston火車站及連接Tallaght至Point Village的Luas紅線而終點站為Heuston火車站。該地區有眾多的公交線路涵蓋，相關物業橫跨N4(從都柏林到愛爾蘭西部的主要幹線)，便於往返市中心及郊區。

HSQ周圍有都柏林的地標性建築，如鳳凰公園(707公頃的城市空間)，都柏林動物園，吉尼斯商店大樓、數字中心。Kilmainham Gaol和皇家醫院Kilmainham。該物業所在的都柏林8區將在中短期內通過一些新的開發項目得到改善，使該區更為引人注目。附近著名的租戶包括愛爾蘭聯合銀行、Health Service Executive及Aol。零售 / 商業租戶包括HSQ咖啡室、健身房、藥店、Insomnia、Subway及SuperValu。

我們於以下插入地圖，以紅色說明該物業的大致位置。其他位置圖見附件2。





該物業向東的正對面是一個開發地盤，目前正進行重建，以提供一個新的警察總部設施(從現有的Harcourt街總部搬遷)，周邊建築包括St Patricks University Hospital。緊鄰西邊為Royal Hospital Kilmainham的花園。北面為Chapelizod Bypass(St Johns Road西)，南面為HSQ建築群的其他元素。

該物業的西北面正施工建設一個新的NTCC總部設施。

2. 詳情

該物業由兩棟現代化的第三代寫字樓組成，位於Heuston South Quarter綜合用途開發項目內。樓層數目介乎西側的六層至東側的九層。該物業乃由Eircom在二零零零年代中期設計並專門建造。該建築由愛爾蘭開發商及承包商JJ Rhatigan & Co.建造，並由建築師Anthony Reddy and Associates設計。

該物業由HSQ 1和HSQ 2組成，其內部淨面積共約20,469平方米(根據各自的租金檢討條款中詳細說明的面積)，加上204個停車位，享有Royal Hospital Kilmainham、鳳凰公園及利菲河的廣泛景觀。該建築為鋼筋混凝土框架及核心結構，核心部件為花崗岩包覆，外立面為玻璃幕牆。

該建築由鋼筋混凝土框架和核心結構組成，花崗岩包覆的核心構件由大片的雙層玻璃幕牆連接。矩形常規樓板的平均淨出租面積為1,171.1平方米，核心槽位於沿南北兩面的中心位置(共6個，包括2個電梯核心槽，兩邊各有3部客梯，另外有3部全景電梯位於西面)。

該物業的獨特賣點之一是其綠色可持續發展，並以最高環保標準建造。其設計是為了達到最低的能源使用量、最佳的自然通風及最大的日照，因為其配備自動節能照明及節能熱感探測器，可在整個建築中保持準確的供暖水平。

我們已將該物業所提供的辦公空間的一般規格概述如下，詳見相關租約的第5附件。

- 加高通道地板(375毫米空隙)，淨空高度平均為2.6-2.7米
- 在中庭鋪設石板，並在地板上安裝地暖設施
- 金屬瓦吊頂
- 地毯
- 空調系統，地庫有空調機組，第6層有冷水機組(周邊有地溝加熱)，透過可打開的窗戶進行自然通風
- 地庫有燃氣中央供暖鍋爐
- 地板箱(每10平方米1個)
- 牆面抹灰及油漆
- 盥洗室設施，包括牆面及地面磚。
- BMS及外牆管理系統
- 火警系統
- 安保系統
- 10部載客升降機供所有樓層使用(HSQ 1有7部，HSQ 2有3部)，另有3部消防 / 載客升降機及HSQ 1有一部載貨升降機。
- 在中庭的空曠地方裝設玻璃欄杆。
- 外部景觀設計
- 地下層提供204個停車位(1號樓149個車位，2號樓55個車位)，相當於約1:100平方米的辦公面積的寬鬆車位比
- 地庫為3級標準，設有外部水箱膜，並配有專用的地表水排水系統
- 電動百葉窗(連接BMS)

BNP Paribas Real Estate估計該物業的大約地盤面積為0.41公頃(1.01英畝)。

於估值日期，由HSQ 2組成的後面部分已完全分租及由分租人－愛爾蘭聯合銀行Bank佔用。該分租人自二零一九年四月起租用，該部分已按分租人的個別要求進行全面裝修。裝修工程包括新的地毯、新的節能照明(LED)、新建房間及現有房間的翻新、每層樓層的新員工設施及供內部演示的一般升級工程。地面樓層部分作為接待區，部分作為辦公空間。上層全部用作辦公空間，三層有一個通訊室。樓層的標準辦公空間的層高為2.9米，而地面樓層的層高為4.92米。分租戶可透過地面樓層的保安大門，進入HSQ1地面樓層內共用的食堂。此外，HSQ 1的各層空間均有通道門，二樓及五樓的廁所設施與HSQ 1共用。

HSQ 1仍根據總租約租予EIR，但彼等在二零一九年第二季度完全騰空該空間，其仍為空置，可用於轉租，兩個樓層(1樓及2樓)於新型冠狀病毒期間由總租戶向HSE以許可形式出租除外。

以下為我們於視察當日拍攝的照片。額外的照片載於附錄三。



HSQ 1－前面



HSQ 2 – 後面

我們已於附錄四附上與該物業相關的平面圖，該平面圖取自日期為二零一八年二月二十六日的Watts的測量報告。

2.1 空間

我們於下文概述根據有關租約中詳述的建築面積(詳見有關租金檢討條款)計算的空間。該等面積用於相關租約的剩餘期限進行租金檢討。所有測量均假設已根據《RICS專業聲明－RICS財產測量》(二零一八年一月第2版)進行，該聲明將《國際物業測量標準》(IPMS)納入至於淨內部面積相關定義中，並於二零一八年五月一日生效。

HSQ 1

樓層	用途	淨內部面積 (平方米)	淨內部面積 (平方呎)
地面－第8層	辦公室	13583.80	146,216
地庫 / 上層	儲物區	576.55	6,206
	中庭區	481.14	5,179
閣樓	閣樓區	92.34	994
地庫	停車場		149
淨內部面積總計		14,734	158,595

HSQ 2

樓層	用途	淨內部面積 (平方米)	淨內部面積 (平方呎)
地面—第6層	辦公室	5153.94	55,477
地庫 / 上層	儲物區	67.54	727
	中庭區	264.12	2,843
閣樓	閣樓區	46.54	501
地庫	停車場		55
淨內部面積總計		5,532.14	59,548

該物業的淨內部面積總計為218,143平方呎—20,469.98平方米。

我們已查閱日期為二零一八年二月二十六日的Watts的測量報告，該報告指出，淨內部面積為217,628.57平方呎—20,218.36平方米。與相關租金檢討條款中詳述的面積差異被認為有限。

我們先前亦查閱一份與該物業有關的Plowman Craven測量報告(日期不詳)，該報告指出，該物業的淨內部面積為218,037平方呎—20,256平方米。同樣，與有關租金檢討條款中詳述的面積差異被認為有限。

2.2 維修狀況

我們已查閱FKM於二零一八年二月二十一日編製的報告，該報告已計及該物業的狀況。我們在下文中摘錄該報告摘要章節的內容。

整體而言，可以發現該建築狀況良好，而任何補救工程常見於該規模相若的建築。從消防角度來看，大堂內的熱力連結防火閘應更換為煙霧探測器操作的防火及防煙風門，並需要確認濕式立管出口箱是否達到防火等級。亦應注意大樓內的一般防火問題，因為該等問題很容易補救。在機電方面，頂層需要加裝火警警報器，而地庫區域應加裝緊急照明，特別是一2層地庫。外牆狀況良好，但應更換底層門及排煙口的電機。應監測玻璃板是否有脫層，並作為大樓持續維護計劃的一部分。

該物業的HSQ 2部分現已由愛爾蘭聯合銀行分租，分租戶已進行裝修，以配合其運作需要。裝修工程規模龐大，由BNPPRE - Workspace Solutions代表業主管理。

總租戶正在對HSQ 1進行若干補救工程，需要掀開地毯及加高通道地板。總租戶亦對HSQ 1進行了若干補救工程，包括更換部分窗戶及更換擋煙板以及防火板。

2.3 環境考慮因素

我們並無對以往用途作出詳細查詢或確定是否存在污染。然而，經我們就本估值進行正常視察及其他查詢後，我們並不知悉任何潛在污染。因此，我們的估值假設並無潛在污染可能對該物業造成不利影響。若詳細的環境調查顯示有實際或潛在污染，則我們對市值及租金的意見可能會受到不利影響。

2.4 設施

我們編製本報告的依據為所有設施均為可用，並連接到該物業的所有元素，並處於良好的工作狀態及條件。我們並無測試過任何設施。我們假設該物業已接通所有主要設施(水、電、氣及排水)。

據我們所知，該物業的BMS及其他一般設施均位於HSQ 1內，若前後樓宇分開出租，該等設施將需要分開。目前，該等設施由同一租戶實體以總租約形式持有，因此總租戶對該物業的兩個部分均有控制權。

3. 法律

3.1 年期

我們知悉，客戶於購買時已指示Arthur Cox進行法律盡職調查報告，且我們已就此僅看到了草擬報告。

於編製本報告時，我們假設該物業為永久業權，並享有良好和可銷售的產權。我們假設不存在任何地役權，通行權，糾紛，限制或產權負擔，也不存在任何會影響我們對市值意見之不尋常性質的支出。我們還假設該物業可以憑藉良好且可銷售的產權而立即投放市場。

我們瞭解該物業的永久業權權益是根據6個單獨簿冊持有。我們於下表加入載有簿冊編號及其相關的該物業元素

簿冊

DN198467F –主要樓宇1

DN220674F–停車位

DN162386F –主要樓宇2

DN171043F–主要樓宇2

DN198473F –停車位

DN220667F–停車位

4. 租約

4.1 概要

與該物業(HSQ 1及HSQ 2)相關之現有租賃乃作為售後及租回交易之一部分授出，因此，我們應牢記如何商定及協定各租賃所包含之條件及契約。

HSQ 1及HSQ 2按共同租期條款根據單獨租賃權益持有，自二零一八年七月十六日起為期25年。兩項租約均每五年進行僅作上調的租金檢討，下一輪租金檢討將於二零二三年七月十六日生效。兩項租賃均定有條文就第一輪(二零一三年七月十六日)及第二輪(二零一八年七月十六日)作出租金檢討，乃以當時公開市值租金(定義見租金檢討條文)或已預定應付的現金指定百分比升幅之較高者為基準。

我們基於各租賃中所載按先前租金117.34%之預定漲幅，已於下文詳述我們對於二零一八年七月十六日檢討生效之應付當時租金作出之估計；

- HSQ1-每年7,944,526歐元
- HSQ2-每年2,997,633歐元

我們根據租賃條款就以下寫字樓及停車場租值對上述租金再次進行分析；

- HSQ 1-寫字樓租值每平方呎約49.50歐元—每平方米532歐元及每個停車位租值2,700歐元
- HSQ 2-寫字樓租值每平方呎約49.50歐元—每平方米532歐元及每個停車位租值2,700歐元

HSQ1的過往租金每年為6,770,518歐元，於二零一三年七月十六日檢討生效，HSQ2的過往租金每年為2,554,656歐元，同於二零一三年七月十六日檢討生效(根據我們所獲得的過往支付租金的文件)。

二零二三年下一輪租金檢討不會保留最低上調幅度的條文，並且租金檢討規定要求對每項租賃按「公開市值租金」定義進行檢討。公開市值租金簡要概括為完全公開市場的年租金，在該年租金中，預計出租處所將由自願業主整項交吉租予自願租客，租期為15年，並且不可終斷及不參考鄰近地塊當時應付租金，固定上調租金、租金或許可費，並對租金檢討條文定義為中庭區和閣樓區的區域應用50%寫字樓租值。

於考慮公開市值租金時，各方應特別考慮根據各自的租金檢討條文中的假設和忽視事項，及其對租金估計的影響。

由於擬訂的兩項租約訂有僅作上調的租金檢討條文，合約租金於檢討時不會下調，因此，假設租戶並無違約，可高度確定直至二零三三年七月租約屆滿的預測合約租金責任。

就二零二三年檢討而言，及經考慮各租約的租金檢討條文，我們根據二零二三年檢討預期協定的租金水平詳情如下；

- HSQ1-每年7,944,526歐元。寫字樓租值約每平方呎49.50歐元—每平方米532歐元及每個停車位租值2,700歐元
- HSQ2-每年2,997,633歐元。寫字樓租值約每平方呎49.50歐元—每平方米532歐元及每個停車位租值2,700歐元

我們進一步注意到，日期為二零零八年七月十六日有關HSQ1及HSQ2的附帶契約的條款在進行租金檢討可忽略。

就每份租約規定的租金檢討程序而言，當中訂有條文證明租金可隨時由雙方協定，因此時間並不重要，也不要求在規定的時間內發出通知。這對雙方都是靈活的。

倘訂約方無法在相關檢討日期就訂正租金的數額達成一致，則各自的租約訂明就爭議解決方案提出仲裁。租約規定，倘在相關檢討日期之前6個月內未就公開市場租金達成協議，任何一方均有權向另一方確認打算將此事提交仲裁。倘雙方未能就私人委聘達成協議，任何一方均可在相關檢討日期前2個月內向愛爾蘭特許測量師協會主席申請委任一名具有適當資格的仲裁員。租金檢討條款規定了仲裁員在爭議情況下具體應如何行使職能。

我們已就HSQ 2獲提供日期為二零一八年十二月十日的已簽署轉租許可證。已簽署轉租許可證包括許可證附表2所附帶的租賃協議，而該租賃協議參考轉租許可證附表1、2、3及4(舉例而言)，惟分租餘下部分的草稿副本除外，我們獲提供的副本文件已遺失該部分。我們同意在並無上述者的情況下進行工作。

我們已就出租予愛爾蘭聯合銀行的HSQ2獲提供一份已簽署分租副本。分租期限自二零一九年三月二十五日起生效，為其14年2個月。分租租金為每年2,027,538歐元，於二零二三年七月十六日及二零二八年七月十六日進行租金檢討。出租處所為整個HSQ2連同54個停車位。租戶可於租期第八年的最後一天(即二零二七年三月二十四日)選擇終止租賃。按照實價租金計算的總租金約每平方呎34歐元，配套區域為半價及停車位為每個1,500歐元。分租受限於條件附表(租約附表7)。

我們亦獲提供一份已簽署關於HSQ 1及HSQ 2的變更契約，兩份文件的日期均為二零一八年十二月十日。

此外，我們就HSE佔用HSQ1的1樓及2樓獲提供一份日期為二零二零年十二月四日的許可協議副本。

自二零一八年七月十六日起，該物業現行應收租金總額為每年**10,942,160歐元**。

於估值日期，各租約距租約屆滿期限的加權平均未屆滿租期約12年4個月18天。

我們在**附錄五**中附上與該物業有關的租約附表。

4.2 租約概要

我們在下表中提供與該物業有關的租約的摘要(由客戶提供)；

HSQ1-租約

租約日期： 二零零八年七月十六日

業主： Capmur Limited及Fanecroft Limited

- 租戶： Eircom Limited
- 現時租金： 每年7,944,526歐元，二零一八年七月十六日生效
- 批租 Building 1 Heuston South Quarter, St. John's Road, Kilmainham, Dublin 8但不包括電訊交換區及ESB分站
- 租期 自二零零八年七月十六日起計25年
- 租金檢討頻率： 租金檢討日期指租期第六年、第十一年、第十六年及第二十一年的第一天。
- 租金檢討條文： 租約首次訂明的租金應根據本附表的條文於各檢討日期進行檢討：
- 自首個檢討日期起(包括該日)，年度租金應等於下列較高者：
- (a) 年度初始資金的115.93%；或
 - (b) 根據本附表條文協定或釐定的於首個檢討日期的公開市場租金；
- 自第二個檢討日期起(包括該日)，年度租金應等於下列較高者：
- (a) 緊接第二個檢討日期前應付年度租金的117.34%；或
 - (b) 根據本附表條文協定或釐定的於第二個檢討日期的公開市場租金；
- 且自隨後各檢討日期起(包括各檢討日期)，租金應等根據本附表條文協定或釐定的於緊接相關檢討日期前應付合約租金或相關檢討日期的公開市場租金兩種中的較高者。
- 檢討租金的基準： 假設指以下於相關檢討日期的假設(倘並非事實)：
- 1.3.1 出租處所已就緒，可供租戶即時租用，並可合法用作寫字樓(本附表第1.3.5條所屬倉儲區域及閣樓區域應分別作為倉儲及閣樓空間的租用除外)及毋須理會任何其他用戶或給予任何其他用戶的任何許可(不論來自業主或任何規劃許可)用途或許可，並配備附表五所規定及完成標準完成的項目及設施(附表五與出租處所及毗鄰大樓，出租處所的規格應為附表五有關出租處所的規格)，出租處所並不包含附表四所列的任何項目；



- 1.3.2 租戶、分租租戶或彼等各自的前任者於租期內並未對出租處所進行任何工程，從而減少或增加對出租處所的租金；
- 1.3.3 倘出租處所及指定車位因承保風險遭致損壞或損毀，則已完全重建並修復；
- 1.3.4 本租約中承租人的所有契約均已完全履行及遵守；
- 1.3.5 (不論實際建築面積或任何區域的用途) 出租處所的建築面積及其用於載列如下：
- 倉儲區6,206平方呎、寫字樓面積146,216平方呎、中庭區5,179平方呎、閣樓區994平方呎。
- 1.3.6 (不論實際數量或租戶使用的數量) 出租處所(包括指定停車位) 僅包括149個地下停車位；
- 1.3.7 (不論其實際用途或其許可用途或規劃的許可用途) 地面或地上出租處所的任何內部區域(不包括中庭區、倉儲區及閣樓區) 用作寫字樓並具有用作寫字樓的規劃許可及按照附表五的標準完成，儲藏區域已使用及僅可用作儲藏用途。
- 1.3.8 將地庫上出租處所與毗鄰大樓分隔的所有必要工作(出租處所及毗鄰大樓(視情況而定)的毗鄰大樓各自核心部分的每幢樓宇在樓梯緊急逃生通道的相互權利除外) 在相關租金檢討日期存在，且相關工作已根據所有法定及當地機構規定以良好及熟練的方式展開及完成，這些工程由業主進行及費用由業主承擔。
- 1.3.9 附表四第三部分所列所有項目均妥善保養、維修及狀況良好。
- 1.4 豁免事項指：
- 1.4.1 出租處所或其任何部份之租戶、任何轉租戶、獲授權使用人或其他佔用人或其各自之前任者曾佔用出租處所或其任何部份之事實對租金之任何影響；
- 1.4.2 因租戶、任何前任者、轉租戶、獲授權使用人或其他佔用人當時或過去在出租處所開展之業務或活動而令出租處所附有之任何商譽對租金之任何影響；



- 1.4.3 於有關檢討日期，因存在租戶或任何有關連公司或任何轉租戶、佔用人或獲授權使用人進行或支付費用而在出租處所或其任何部份(或任何其他物業)進行之任何工程或任何改善工程(不包括為履行本租約(或屬於本租約重續或延展期之任何租約)所載屬租戶之責任而進行之任何工程)而對出租處所之租金價值造成之任何影響。為免生疑問，對附表四所列項目租金之任何影響應不予考慮；
- 1.4.4 因存在與租戶簽訂之任何附帶協議、補充協議或其他安排及其條款對出租處所租值之任何影響；
- 1.4.5 因在有關檢討日期存在附表四所列之任何項目及工程而對出租處所之租值造成之任何影響；
- 1.4.6 因存在出租處所或其任何部份之任何分租、許可使用或其他佔用安排，或任何天線桿、天線、傳輸設備、衛星碟及類似設備之許可使用安排(所有前述各項應視為不存在)及其條款(包括租金及許可使用費)而對出租處所之租值造成之任何影響；
- 1.4.7 因租戶或任何租戶之任何有關連公司或實體現正佔用或擁有或擁有發展項目或樓宇區域之任何毗鄰或鄰近處所或其他部份之任何其他權益而租戶或任何租戶可能支付之任何增加之租金，或因毗鄰租戶或租戶之有關連公司或實體，或與租戶經營相同業務之任何租戶或任何租戶或公司或實體之有關連公司，或租戶或任何租戶與其進行業務之任何租戶或任何業務所擁有、使用或佔用之任何其他處所而可能由租戶或任何租戶為佔用出租處所或為了處於發展項目或樓宇區域內而支付之任何增加之租金而對出租處所之租值之任何影響；
- 1.4.8 由於任何從出租處所連接、接駁或通往毗鄰大樓之通道(不包括任何走火通道、地庫區域內可供通往出租處所之通道及設施，以及通往該地庫區域之通道)，而對出租處所之租值或租戶可能支付之任何增加後之租金有任何影響；

服務費

業主有責任根據契約之規定，盡合理努力促使發展管理公司提供發展服務，而租戶有責任支付業主應付予發展管理公司之適當比例(72.70%)之款項。業主亦有責任盡一切合

理努力提供或促使提供樓宇服務，而租戶則有責任支付適當比例之樓宇服務費(該適當比例以平方呎為單位及以計量的用量為基準計算)。

保險：	業主在租戶償付費用之前提下投保。
修葺	不時修葺出租處所及使出租處所保持經修葺及良好狀況，並在需要時為使出租處所保持經修葺及良好狀況而不時重建、修復及翻新出租處所，包括所有業主之固定裝置及設備，但不包括發展管理公司根據發展服務契約之責任所負責之任何部份，以及業主根據提供樓宇服務以及為(除上述者外)維持、修葺及保持良好之運作狀態及狀況，以及在必要時，更新及更換其中之所有機器、機械及設備，包括導電介質、任何中央供暖及空調設備、任何灑水系統、電梯、電梯機器及機械、鍋爐及機電設備、機器及器械(不包括公用機器及機械、電信交換機器及機械、附表四所列之任何項目，以及根據發展服務契約之規定由發展管理公司負責之任何項目)之責任所負責之任何部份，惟在任何情況下，受保風險所造成之損害均不屬於租戶在本子條款第4.4條項下之責任(除非因租戶或租戶之受僱人、代理人、獲授權使用人或獲邀請人或任何分租戶或其或彼等控制之任何人士的任何行為、疏忽或過失而被扣起保險金之支付)。
	保持及維持附表四第三部份所列之項目狀況良好，但業主無權根據第4.9條就附表四第三部份所列之項目送達有關終止之破損情況列表或通知。
交還	在租期屆滿或提前終止時，須暢順交還修葺狀況良好之出租處所及指定車位，以符合本租約所載租戶之契諾以及業主根據本租約條文批出之任何許可使用或同意。在租期屆滿或終止時，租戶須將出租處所內的租戶之裝修工程移除(附表四第三部份所列者除外，租戶可選擇留下該等工程，但該等工程須能正常運作及已修葺)，並須從出租處所之外部移除租戶之名稱或業務之任何招牌或油漆工程，以及毫無拖延地補償因移除租戶之裝修工程及該等招牌而對出租處所造成之任何損害。
中斷租期條款	無
改建	4.18.1 不得在出租處所或其任何部份建造任何新建築物或新構築物，亦不得更改、增加或改變出租處所之高度、標高或外部建築或裝飾設計或外觀(但不影響租戶根據第7.11條(關於(除其他外)豎立及安裝招牌、天線、天線桿、自動櫃員機及其他事宜)所享有之權利)；

- 4.18.2. 未經業主事先書面同意(有關同意不得被不合理地扣起或延遲發出)，不得更改、分割、切割、破壞、損害或拆除出租處所之任何主牆或承重牆、地板、樑或柱，亦不得對出租處所進行任何其他結構性之更改或增加；
- 4.18.3 未經業主事先書面同意(有關同意不得被不合理地扣起或延遲發出)，不得對業主之固定裝置進行任何更改或增加，或拆除任何導電介質；
- 4.18.4. 未經業主事先書面同意(有關同意不得被不合理地扣起或延遲發出)，不得對出租處所進行任何非結構性之任何更改或增加；
- 4.18.5. 在業主要求下，拆除任何須經業主同意而未獲同意之任何更改或增加，並就因拆除而對出租處所造成之任何損壞作出補償；及
- 4.18.6. 業主可根據上述子條款第4.18.1至4.18.4條(包括首尾兩條)中任何一條給予同意的條件，要求租戶簽訂合理之契約，以執行任何此類工程，並在租期結束或提前終止時盡快恢復出租處所；

惟儘管有上述規定，租戶有權(毋須業主同意)在租期內建造、豎立、保留及維持租戶之裝修工程、內部非結構性工程及改建(包括豎立、拆除或重新安排內部間隔、非結構性牆壁及鋪設電纜)，以及進行租戶冀將出租處所(全部或部份)與毗鄰大樓分隔之任何工程及採取任何行動，而任何該等工程須按照法定要求及業主批准之圖則及規格(有關批准不得被不合理地扣起或延遲發出)，以等同於出租處所其餘部份之標準及以良好之施工方式進行，而任何爭議須根據本租約第7.14條提交仲裁。如租戶只將部份出租處所與毗鄰大樓分隔，業主可在租期屆滿時要求租戶拆除該分隔工程。

讓與

- 4.20.1. 不得指讓、轉讓、轉租或放棄對出租處所或其任何部份的管有或佔用，或容許任何人士以獲授權使用人身份佔用出租處所或其任何部份，惟儘管有上述規定，租戶有權指讓整項出租處所或分租整項出租處所或分租出租處所之任何一個或多個部份(但如將出租處所之部份或多個部份分租(除根據子條款第4.20.7及4.20.8條之任何分租外)，在任何時間在出租處所之任何樓層不得有超過三(3)項分租(為免生疑問，不包括任何分租處所之整項之較低層的再分租或出租)以及在整項出租處所之部份或多個部份不得有多於十(10)項分租(為免生疑問，不包括任何分租處所之整項之較低層的再分租

或出租)或授出出租處所之部份或多個部份的許可使用，在上述所有情況均以獲得業主事先書面同意為前提而該同意不得被不合理地扣起或延遲向具備良好及充足財務狀況且在其他方面可為業主合理地接納之機構接納之受讓人、分租戶或獲授權使用人發出(惟業主與租戶茲同意，如建議指讓予受讓人(或由擔保人擔保之受讓人)，而該受讓人在緊接申請同意指讓日期前之最近連續三個財政年度(每個年度不超過十二個月)之經審核稅前溢利至少為租戶根據本租約應支付之租金以及在申請同意之日就出租處所應支付之支出之四倍(為免生疑問，租金包括其他付款，如差餉、服務費及保險費)，該受讓人應被視為具備良好及充足財務狀況)，惟須一直符合下列規定或其中合適之規定：

- (a) 租戶在進行上述任何讓與之前，應向業主提出申請，並按業主要求提供有關建議交易以及建議受讓人、分租戶、獲授權使用人或受轉易人之一切合理資料；
- (b) 業主對任何該等讓與之同意應以書面形式作出，並按業主決定之方式作出(但在指讓之情況，如租戶提出要求，業主應在本租約或指讓契據上批註其對指讓之同意)，租戶須向業主支付提供該同意之合理及適當費用；
- (c) 如業主合理地要求就建議受讓人提供保證人，有關保證人(具有業主合理信納之地位)須直接與業主訂立與本租約附表六所載之相同格式(經適當修訂)之契約；

4.20.2. 如屬任何該等轉租，其須在不收取罰款或補價之情況進行，並按當時之租金或在批出轉租時應繳付之租金(以較高者為準)進行(如屬部份轉租，則按適當比例進行)(該適當比例是以所分租之可出租淨建築面積佔出租處所之可出租淨建築面積的比例計算(但須考慮(如有需要)夾層區域、中庭區域及倉儲區域之應付租金較低))。租戶須促使任何只承租部份出租處所之轉租戶，不得就其獲分租之出租處所之部份取得任何續租權。如業主要求，轉租戶須與業主訂立直接契諾，以履行及遵守本租約所載之所有契諾及條件(支付租金及

其他款項之契諾及條件以及租戶(作為分租安排中之業主)須負責之任何事宜除外),前提為該等契諾與所分租之出租處所之部份有關。每項該等轉租(租期少於五年之轉租除外)亦須載有條文,規定每隔五年,以及(只在分租整項出租處所或其中一層或多層之情況下)在與本租約所載之租金檢討日期相應之日期,按僅可上調至公開市場租金之基準檢討所保留之租金(租戶在此承諾執行及落實);

4.20.3.每項轉租須符合以下條件,即須包含:

- (1) 由轉租戶作出承諾(租戶在此承諾執行該承諾)禁止轉租戶在出租處所上或就出租處所作出任何不符合或違反本租約規定之行為或事情;
- (2) 絕對禁止僅指讓任何分租處所之部份,並禁止在未獲業主事先書面同意(該同意不得被不合理地扣起或延遲發出)之情況指讓整項分租處所,以及絕對禁止將分租處所再分租(但如分租出租處所之某一樓層或面積大於出租處所之某一樓層,則分租戶可獲准將有關部份分租,但須嚴格遵守本租約所載有關分租之契諾及條件,並嚴格遵守該部份之再分租及該部份之任何其他再分租以及出租處所之任何其他分租,但不得超過第4.20.1條所容許之最高數目),茲進一步規定,在分租整項出租處所之情況,分租可容許分租戶進行租戶根據本租約所容許之分租(而業主不得對任何有關再分租不合理地扣起或延遲發出同意),惟任何分租戶或再分租戶或較低層之承租人不得取得任何續租權;
- (3) 在轉租戶嚴重違反任何契諾之情況下,再行收回之條件;

4.20.4.由租戶自行承擔費用,強制要求每一名該等轉租戶實質性地履行及遵守轉租之契諾、規定及條件,而在任何時間不得以明示或暗示之方式對任何違反作出豁免。

4.20.5.未經業主事先書面同意(有關同意不得被不合理地扣起或延遲發出)不得大幅更改任何經許可轉租之條款(為免生疑問,本條文所載任何內容均不會限制或防礙租

戶接納放棄出租處所或其任何部份或縮短任何分租之租期或更改任何轉租以使業主或租戶(或兩者)擁有終止租賃選擇權)；

4.20.6. 未經業主事先書面同意(有關同意不得被不合理地扣起)不得與任何轉租租戶就分租之任何續期協定任何修訂租金或任何應付租金；

4.20.7. 儘管有本子條款第4.20條上述之任何條文，租戶應有權(毋須取得業主同意或須遵守本子條款第4.20條之任何其他條款、條件或條文(關乎授出任何分租、授權或其他安排或於其後任何時間))：

(a) 不時將出租處所之部份分租或授權予任何租戶集團公司或與之各自或共同佔用出租處所之部份，惟該分租戶、獲授權使用人或共同佔用者須仍為一間租戶集團公司，且該等公司不能取得有關出租處所或其部份之續期權利，惟一旦該等公司不再為租戶集團公司，則有關安排即於租期屆滿或終止或租戶指讓本租約(指讓予另一間租戶集團公司除外)時(以較早者為準)自動終止；及

(b) 授權出租處所或其部份之真正分租戶或佔用人建造、維持、使用或聯繫本租約第7.11條所述之任何經許可設備，惟該等人士不能取得有關出租處所或其任何部份之任何續期權利，及惟有關安排於租期屆滿或終止時(以較早者為準)自動終止。

租戶須於被要求時毫無拖延地向業主提供第(a)至(b)條所述任何該等安排之詳情；

4.20.8. 儘管上文所述，租戶有權在毋須業主同意下分租或授權使用出租處所之車位及指定車位或其任何部份，惟該等車位之分租戶或獲授權使用人不能取得任何續期權利(該等車位乃連同有權取得續期權利之出租處所之部份一同出租或授權則作別論)。租戶須於被要求時向業主提供所有該等租賃及授權之詳情。

HSQ 2 – 補充契約

日期： 二零一八年七月十六日

業主： Capmur Limited及Fanecroft Limited

租戶： Eircom Limited

- 背景 根據租約，業主將稱為 **Building One Heuston Square South, St John's Road, Dublin 8**之處所(更多詳情載於租約)作為出租處所(以下統稱為「出租處所」)出租予租戶。作為**Eircom Limited**就授出租約訂立發展協議及租賃協議之約因，雙方協定業主將與租戶訂立本契約，於**Eircom Limited**或**Eircom**集團公司或該等**Eircom**集團公司仍為租約項下之租戶時授出若干權利及修改租約。
- 持有 業主及租戶協定於有關期間內下列條文將予適用(儘管與租約之任何條文相反)：
- 3.1. 於**Eircom**集團內指讓
- 3.1.1. 除租戶於租約第4.20條項下之權利外，於有關期間，**Eircom Limited**及 / 或任何**Eircom**集團公司可在毋須取得業主同意下向另一間**Eircom**集團公司或其他該等**Eircom**集團公司指讓出租處所，惟：
- (1) 在根據本條文第3.1.1條獲指讓出租處所之任何租戶不再為**Eircom**集團公司(「退出公司」)之情況下(除非業主按照根據第3.1.2條作出之申請在退出公司不再為 **Eircom**集團公司(「退出集團」)之前或之時同意則作別論)，**Eircom Limited**促致由退出公司持有之出租處所指讓予(由 **Eircom Limited**選擇)另一間**Eircom**集團公司或其他該等**Eircom**集團公司(此指讓毋須取得業主同意)；
 - (2) **Eircom Limited**向業主保證根據本條文第3.1.1條獲指讓出租處所之任何**Eircom**集團公司(**Eircom Limited**除外)於租約項下之責任(該責任按隨附表所載之保證之條款)於各有關**Eircom**集團公司根據租約取得出租處所之權益當日起直至其依法指讓其於出租處所之權益當日止(不論是根據本附帶契約之條文指讓或在業主之同意(不論該業主同意乃於指讓之前或之後作出或以法院或仲裁人決定該同意被或正被不合理地扣起或同意之條件為不合理之方式)下指讓予任何其他方)；
 - (3) 在任何情況下本條文均不允許在未經業主同意下將出租處所指讓予**Eircom**集團公司以外之任何人士。
 - (4) **Eircom Limited**須於根據第 3.1.1條作出任何有關指讓前通知業主。
- 3.1.2. 倘租戶於退出公司退出集團之前向業主申請其於退出集團後仍為租戶，業主應將有關申請視作猶如申請同意於退出集團後將租約指讓予退出公司，且業主應根

據租約第4.20條之條文行事，計及退出公司於退出集團後之擬議新地位、於退出集團時將予發生之任何事件以及向業主建議或提出之任何保證。

3.2. 向該等Eircom集團公司出租全部出租處所

儘管有租約第4.20條之條文，租戶可(毋須取得業主同意或遵守租約第4.20條之條文)向Eircom集團公司或該等Eircom集團公司分租全部出租處所，而租戶根據租約有權在毋須取得業主同意下接納本條文或第4.20.7條所允許之放棄分租。

3.3. 交還

儘管有租約第4.7及4.18條之條文(惟租約第4.7條有關招牌之條文應繼續適用)，根據本租約或業主授出之任何授權或同意或其他方面，租戶並無責任移除附表四所列之項目、租戶之裝修工程、於該等處所安裝之任何配備、配件、間隔、傢俬或設備或任何系統或根據第4.18條末之條文進行之任何工程，在任何配備、系統或出租處所之任何部份被更換或升級之情況下，租戶亦無任何責任將之復原至該更換或升級之前之水平或狀況。儘管有上文所述，業主同意租戶有權(但無責任(有關招牌者除外))於任何時間移除附表四所列之任何項目、租戶之裝修工程及任何配備、配件、傢俬、設備及屬於租戶之財物，而租戶應毫無拖延地將有關移除而引致出租處所之任何損毀修復。

3.4. 就復原成本諮詢租戶

於有關期間，業主應於各個檢討日期之前在決定以下事項前諮詢租戶：

- (i) 出租處所之復原成本；
- (ii) 業主所用保險公司之身份；
- (iii) 保險成本；
- (iv) 保單條款；

(v) 自留風險水平，

並盡力按具競爭力之價格及條款取得有關保險，及應仔細考慮租戶作出之任何合理陳述(惟不影響租戶要求更高復原價值之權利(惟在保險所得款項不足以悉數保償復原成本之情況下租戶無論如何均無法律責任))。倘租戶向另一間有實力及良好聲譽之保險公司以較低保費(但在其他方面均符合租約)物色得出租處所之保險，則業主應向該另一間保險公司以較低保費投保出租處所(茲確認租戶願意承擔較高自負額且業主同意在該自負額並非不合理(茲同意截至二零零六年750,000歐元之自負額並非不合理，且及後750,000歐元之自負額每年按消費者物價指數增加並非不合理)之情況下業主應接納該自負額條文作為保單之一項條款)業主應為自留風險水平並非不合理(使用上述準則釐定)之保單尋求報價。

3.5. 指定利率支付利息

儘管租約有指定利率之釋義，關於在有關期間內任何應付款項之指定利率一概按歐元銀行同業拆息利率加2.00%計息。

3.6. 招牌、天線、天線杆及其他物件

第7.11條之條文「待取得業主事先書面同意(不得不合理地扣起或延遲發出，但可受合理條件限制)」不適用於在有關期間內於出租處所內、天台或外部建造、放置或維持之經許可設施以及在有關期間內放置而於有關期間結束後於租期餘下時間內可能仍然存在之任何經許可設施。在有關期間內，「發光廣告及旗幟」應納入租約第7.11條「經許可設施」之釋義內。租約第4.20.2及4.24.2條之條文不適用於經許可設施之任何規劃批文。

3.7. 提供樓宇服務

- 3.7.1. 租戶向業主契諾，租戶將於年期開始日期直至有關期間屆滿或租戶向業主發出不少於兩個月的書面通知(通知租戶不希望再提供樓宇服務)指定的日期(以較早者為準)為止期間提供樓宇服務(「服務費期間」)。於服務費期間，業主於租約中提供樓宇服務的責任將暫停及租戶的責

任根據第3.1.4條(支付適當比例的樓宇服務服務費)將暫停，租戶根據租約就屬於樓宇服務的事項而承擔的責任的例外或排除情況亦將暫停。業主同意，如於服務費期間毗鄰大樓的租戶或佔用人並非eircom集團公司，業主將促使毗鄰大樓的租戶或佔用人：

- (a) 於租約規定日期向租戶支付根據於租賃日期或前後授出的毗鄰大樓的租約須支付的樓宇服務費比例(或倘若該租約已屆滿或不再存在，有關款項須於該等日期支付，如毗鄰大樓的有關租約仍於服務費期間存續)；或
- (b) 與租戶訂立契諾，根據上文第(a)分條向租戶支付就毗鄰大樓應付款項(及只要毗鄰大樓的租戶或佔用人已訂立該契諾及為毗鄰大樓的租戶或佔用人，業主並無責任促使毗鄰大樓的租戶或佔用人根據前文第(a)分條支付)

倘毗鄰大樓的一名或多名租戶或其佔用人反對租戶提供樓宇服務，則租戶將不再提供樓宇服務。

3.7.2. 業主同意倘租戶不根據第3.7.1條提供樓宇服務，則會就委聘管理代理人提供樓宇服務及委聘任何主要承辦商諮詢租戶，倘租戶對此等事宜有任何合理反對，業主及毗鄰業主不得委聘該等管理代理人或承辦商；

3.7.3. 業主謹此與租戶契諾，於Eircom集團公司或該等Eircom集團公司同為出租處所及毗鄰大樓之租戶時，將提供最低水平及標準及規格之樓宇服務(Eircom Limited所訂明最低標準)。

3.7.4. 業主謹此與租戶契諾，於有關期間內不會根據任何年期長於三年之合約就提供任何樓宇服務聘用管理代理人，並會於聘用該等管理代理人或合約續期之前諮詢租戶。

3.8. 支付發展服務費

儘管有租約第3.1.2條之條文，待接獲發展管理公司之事先書面同意後，租戶應有權根據租約第3.1.2條直接向發展管理公司支付應付款項，且業主同意在此情況下向發展管理公司付款應完全滿足租戶於租約第3.1.2條下之責任。

3.9. 租金及其他款項的支付方式

不論與租約第3.1.1至第3.1.4條或租約其他條文是否有抵觸，於有關期間用於租戶並無責任以定期付款或直接扣款方式支付租金或任何其他款項，及倘若租戶決定以電子轉賬方式支付該等款項，則租戶有權如此行事。

3.10. 許可用途

3.10.1. 除租約中「許可用途」定義中所述用途外，於有關期間許可用途亦將包括租戶或租戶集團公司業務的零售店及(在業主批准店鋪經營商身份(有關批准不得被無理隱瞞或延遲)的前提下)隨附規劃25藍色陰影區域的增設店鋪。

3.10.2. 在遵守補充契約第3.6條的情況下，於有關期間電訊杆、天線、衛星天線、傳輸設備及其他設備不需要業主同意及為免生疑，於有關期間豎設的上述物件毋須於有關期間屆滿時拆除及可於年期持續時間內保留。

3.11. 豁免業主有關毗鄰大樓及毗鄰大樓地盤的責任

租戶同意，只要一間或多間eircom集團公司為毗鄰大樓的租戶，於第5.6條的責任將暫停，惟前提是該等責任為一間或多間eircom集團公司於毗鄰大樓租約下的責任。

3.12. 改建

不論與租約第4.18條的條文是否有抵觸，在取得業主對工程的事先批准前提下(不得被無理隱瞞或延遲，但可附加合理條件)，租戶將有權進行租戶要求的任何工程及改建，以於出租處所地面樓層建造本文第3.10.1條所述的一個或多個零售單位(包括通向出租處所外部開放的零售單位)，工程包括為該等零售單位提供所需的獨立傳導媒體及公用設施，惟租戶將確保任何零售單位的任何分租戶、被許可人、經營商或佔用人不得取得業主及租戶有關零售單位的權利(及租戶將彌償及保持彌償租戶因違反此責任而產生的一切訴訟、程序、申索、要求、虧損、費用、開支、損害賠償及責任)。於進行已取得業主同意的該等工程及改建時，租戶將遵守規劃法及建築管制法案及與該等工程及改建有關任何法定及本地政府規定及使用標準及質量適用於出租處所的材料。如有任何需要規劃許可或消防安全證書

的工程，租戶須於工程完成後提供建築師或工程師發出的有關該等工程符合規劃許可或建築法規(如適當)的意見連同消防安全證書及開工通知複印本。租戶將促使，於年期屆滿或終止時，倘若租戶不重續或延長租約或採用出租處所的新租約或租戶轉讓出租處所(如業主於有關屆滿或終止前提出要求(但並非以其他方式))，租戶將拆除所進行的任何工程或改建(惟可(須取得業主同意)保留任何低於正常高架地板水平或高於正常假天花板水平的傳導媒體及公用設施)及賠償有關拆除造成的任何損害。雙方同意，本條款所述零售單位的分租約須在租約第4.20.1條項下許可分租約數目以外，且不得就計算第4.20.1條中10的數目而計算在內。

3.13. 停車堆垛

3.13.1. 租戶有權於任何指定車位或出租處所內任何地下車位放置停車堆垛機(或方便多類型車輛停放的其他裝置或設備)。如業主要求，租戶將於年期屆滿或提前終止時(除非租戶重續或延長出租處所的租約)拆除停車堆垛機(或方便多類型車輛停放的其他裝置或設備)，並賠償因有關拆除而造成的任何損害，惟租戶謹此承認及同意，如規劃當局要求，其將不再使用並拆除停車堆垛機(或方便多類型車輛停放的其他裝置或設備)及租戶將彌償及保持彌償業主因安裝及使用上述停車堆垛機(或方便多類型車輛停放的其他裝置或設備)而產生的一切訴訟、程序、申索、要求、虧損、費用、開支、損害賠償及責任。任何於有關期間安裝或放置的停車堆垛機須於有關期間屆滿時拆除。

3.13.2. 就租金檢討而言，停車堆垛機對租金的任何影響不計算在內。

3.14. 租戶申請規劃許可的權利

為免生疑，業主同意，租戶毋須就作出與租約第7.11條所述許可設備申請有關的任何規劃許可申請、消防證書申請或向任何法定機構或類似機構提出同意、許可、牌照或批准的任何申請取得業主同意或批准，惟倘若其有意作出規劃許可的申請，須向業主發出不少於一個月事先書面通知，而業主確認，此條文將為業主同意向任何本地或規劃部門或就出租處所或其任何部分的許可設備而向其作出申請的任何其他人士或機構作出有關申請的充分證明。

3.15. 轉讓

倘若出租處所外的車位(指定車位)全部竣工前轉讓出租處所(予一間eircom集團公司或一名第三方)，租戶將促使，受讓人明確承認及與業主協定，上述車位尚未全部竣工，且於竣工時僅該等數量車位竣工及受讓人將不會因該等車位未竣工向業主尋求減租或提出任何其他補救措施，及於檢討租金時，不得辯稱指定車位未能全數竣工或界面協議下存在未完成工程。

4. 於開發管理公司的股份及董事會代表

- 4.1. 業主同意，於有關期間租戶將有權就行使與業主或代表業主就出租處所所持有於開發管理公司的全部股份有關的全部投票權協商。業主作為開發管理公司股東，須於知悉任何對租戶有重大意義或相關的任何事宜後的合理期間通知租戶，及在可能的情況下，須於任何會議召開前盡早向租戶簡要說明情況，以討論將由股東決定的任何問題，並應考慮租戶的意見及關注事項，以及作出任何合理陳述。
- 4.2. 租戶須盡合理努力，促使透過委任董事加入建築區域的開發管理公司董事會以於該公司董事會有代表。業主須(如可能)於任何會議召開前盡早將業主或其董事以開發管理公司董事的身份或其他方式知悉對租戶可



能有重大意義或相關的任何事宜通知租戶，以就將由董事決定的任何問題作出決策，並應考慮租戶的意見及關注事項，以及作出任何合理陳述。

- 4.3. 業主應(如可能)允許租戶代表與業主或其代表出席開發管理公司的股東或董事或任何委員會、居民協會或類似組織有關開發或其任何部分有關的會議，並應就可能對出租處所產生影響的任何事項與租戶協商及如業主有意於會上作出與租戶立場不一致的投票，應告知租戶。如在任何會議上業主先前未與租戶協商的新問題出現，業主應盡力推遲對該問題的任何決定，直至業主有機會與租戶協商為止。
- 4.4. 根據本條款第4條代表租戶行使任何權利或履行任何責任的任何代名人或其他人士不對業主承擔任何個人責任及任何責任應為當時租戶的責任。

5. 租金檢討

- 5.1. 業主及租戶同意，就檢討租約項下應付租金而言，除下文第5.2條及上文第3.13.2條外，本契約的存在及條款應忽略。
- 5.2. 就租約下所有租金檢討而言，應假設界面協議項下所有契諾、條件及責任已全面履行及遵守(不論事實是否如此)。

6. 該協議的利益

本文所載契諾及協議有關業主方面的利益將於有關期間對任何一名或多名租戶根據租賃享有的利益持續存在，而於有關期間毋須轉讓及有關負擔應轉移至該租戶或該等租戶及於任何租戶於有關期間內或期末出售出租處所時，轉讓的租戶於本契約下不再承擔責任(但不影響對先前違反契諾的任何索償)。該協議是eircom Limited及eircom集團公司的個人協議及不能轉讓、更新或轉移至eircom及eircom集團公司以外的第三方。該協議對業主的繼任人、受讓人、繼承人、遺囑執行人及管理人員具有約束力及(在不影響前文所述情況下)業主契諾，其將促使於取得出租處所權益前任何繼任人、受讓人、繼承人、遺產執行人及管理人員知悉有關內容。

HSQ2 – 租約

租約日期：	二零零八年七月十六日
業主：	Capmur Limited及Fanecroft Limited
租戶：	Eircom Limited
現時租金：	每年2,997,633歐元，二零一八年七月十六日生效
批租	Building 2 Heuston South Quarter, St. John's Road, Kilmainham, Dublin 8，但不包括互相連接的地庫區域。
租期	自二零零八年七月十六日起計25年
租金檢討頻率：	租金檢討日期指租期第六年、第十一年、第十六年及第二十一年的第一天。
租金檢討條文：	<p>租約首次訂明的租金應根據本附表的條文於各檢討日期進行檢討：</p> <p>自首個檢討日期起(包括該日)，年度租金應等於下列較高者：</p> <ul style="list-style-type: none">(a) 年度初始資金的115.93%；或(b) 根據本附表條文協定或釐定的於首個檢討日期的公開市場租金； <p>自第二個檢討日期起(包括該日)，年度租金應等於下列較高者：</p> <ul style="list-style-type: none">(a) 緊接第二個檢討日期前應付年度租金的117.34%；或(b) 根據本附表條文協定或釐定的於第二個檢討日期的公開市場租金； <p>且自隨後各檢討日期起(包括各檢討日期)，租金應等根據本附表條文協定或釐定的於緊接相關檢討日期前應付合約租金或相關檢討日期的公開市場租金兩種中的較高者。</p>
檢討租金的基準	<p>L3假設指以下於相關檢討日期的假設(倘並非事實)：</p> <p>1.3.1 出租處所已就緒，可供租戶即時租用，並可合法用作寫字樓(本附表第1.3.5條所屬倉儲區域及閣樓區域應分別作為倉儲及閣樓空間的租用除外)及毋須理會任何其他用戶或給予任何其他用戶的任何許可(不論來自業主或任何規劃許可)用途或許可，並配備附表五所規</p>

定及完成標準完成的項目及設施(第五份附表與出租處所及毗鄰大樓，出租處所的規格應為附表五有關出租處所的規格)，出租處所並不包含附表四所列的任何項目；

1.3.2 租戶、分租租戶或彼等各自的前任者於租期內並未對出租處所進行任何工程，從而減少或增加對出租處所的租金；

1.3.3 倘出租處所及指定車位因承保風險遭致損壞或損毀，則已完全重建並修復；

1.3.4 本租約中承租人的所有契約均已完全履行及遵守；

1.3.5 (不論實際建築面積或任何區域的用途)出租處所的建築面積及其用於載列如下：

倉儲區727平方呎、寫字樓面積55,477平方呎、中庭區2,843平方呎、閣樓區501平方呎。

1.3.6 (不論實際數量或租戶使用的數量)出租處所(包括指定停車位)僅包括55個地下停車位；

1.3.7 (不論其實際用途或其許可用途或規劃的許可用途)地面或地上出租處所的任何內部區域(不包括中庭區、倉儲區及閣樓區)用作寫字樓並具有用作寫字樓的規劃許可及按照附表五的標準完成，儲藏區域已使用及僅可用作儲藏用途。

1.3.8 將地庫上出租處所與毗鄰大樓分隔的所有必要工作(出租處所及毗鄰大樓(視情況而定)的毗鄰大樓各自核心部分的每幢樓宇在樓梯緊急逃生通道的相互權利除外)在相關租金檢討日期存在，且相關工作已根據所有法定及當地機構規定以良好及熟練的方式展開及完成，這些工程由業主進行及費用由業主承擔。

1.3.9 附表四第三部分所列所有項目均妥善保養、維修及狀況良好。

1.4 豁免事項指：

- 1.4.1 出租處所或其任何部份之租戶、任何轉租戶、獲授權使用人或其他佔用人或其各自之前任者曾佔用出租處所或其任何部份之事實對租金之任何影響；
- 1.4.2 因租戶、任何前任者、轉租戶、獲授權使用人或其他佔用人當時或過去在出租處所開展之業務或活動而令出租處所附有之任何商譽對租金之任何影響；
- 1.4.3 於有關檢討日期，因存在租戶或任何有關連公司或任何轉租戶、佔用人或獲授權使用人進行或支付費用而在出租處所或其任何部份(或任何其他物業)進行之任何工程或任何改善工程(不包括為履行本租約(或屬於本租約重續或延展期之任何租約)所載屬租戶之責任而進行之任何工程)而對出租處所之租金價值造成之任何影響。為免生疑問，對附表四所列項目租金之任何影響不予考慮；
- 1.4.4 因存在與租戶簽訂之任何附帶協議、補充協議或其他安排及其條款對出租處所租值之任何影響；
- 1.4.5 因在有關檢討日期存在附表四所列之任何項目及工程而對出租處所之租值造成之任何影響；
- 1.4.6 因存在出租處所或其任何部份之任何分租、許可使用或其他佔用安排，或任何天線桿、天線、傳輸設備、衛星碟及類似設備之許可使用安排(所有前述各項應視為不存在)及其條款(包括租金及許可使用費)而對出租處所之租值造成之任何影響；
- 1.4.7 因租戶或任何租戶之任何有關連公司或實體現正佔用或擁有或擁有發展項目或樓宇區域之任何毗鄰或鄰近處所或其他部份之任何其他權益而租戶或任何租戶可能支付之任何增加之租金，或因毗鄰租戶或租戶之有關連公司或實體，或與租戶經營相同業務之任何租戶或任何租戶或公司或實體之有關連公司，或租戶或任何租戶與其進行業務之任何租戶或任何業務所擁有、使用或佔用之任何其他處所而可能由租戶或任何租戶為佔用出租處所或為了處於發展項目或樓宇區域內而支付之任何增加之租金而對出租處所之租值之任何影響；
- 1.4.8 由於任何從出租處所連接、接駁或通往毗鄰大樓之通道(不包括任何走火通道、地庫區域內可供通往出租處所之通道及設施，以及通往該地庫區域之通道)，而對

出租處所之租值或租戶可能支付之任何增加後之租金有任何影響；

服務費 業主有責任根據契約之規定，盡合理努力促使發展管理公司提供發展服務，而租戶有責任支付業主應付予發展管理公司之適當比例(27.30%)之款項。業主亦有責任盡一切合理努力提供或促使提供樓宇服務，而租戶則有責任支付適當比例之樓宇服務費(該適當比例以平方呎為單位及以計量的用量為基準計算)。

保險： 業主在租戶償付費用之前提下投保。

修葺 不時修葺出租處所及使出租處所保持經修葺及良好狀況，並在需要時為使出租處所保持經修葺及良好狀況而不時重建、修復及翻新出租處所，包括所有業主之固定裝置及設備，但不包括發展管理公司根據發展服務契約之責任所負責之任何部份，以及業主根據提供樓宇服務以及為(除上述者外)維持、修葺及保持良好之運作狀態及狀況，以及在必要時，更新及更換其中之所有機器、機械及設備，包括導電介質、任何中央供暖及空調設備、任何灑水系統、電梯、電梯機器及機械、鍋爐及機電設備、機器及器械(不包括公用機器及機械、電信交換機器及機械、附表四所列之任何項目，以及根據發展服務契約之規定由發展管理公司負責之任何項目)之責任所負責之任何部份，惟在任何情況下，受保風險所造成之損害均不屬於租戶在本子條款第4.4條項下之責任(除非因租戶或租戶之受僱人、代理人、獲授權使用人或獲邀請人或任何分租戶或其或彼等控制之任何人士的任何行為、疏忽或過失而被扣起保險金之支付)。

保持及維持附表四第三部份所列之項目狀況良好，但業主無權根據第4.9條就附表四第三部份所列之項目送達有關終止之破損情況列表或通知。

交還

4.7.1. 在租期屆滿或提前終止時，須暢順交還修葺狀況良好之出租處所及指定車位，以符合本租約所載租戶之契諾以及業主根據本租約條文批出之任何許可使用或同意。在租期屆滿或終止時，租戶須將出租處所內的租戶之裝修工程移除(附表四第三部份所列者除外，租戶可選擇留下該等工程，但該等工程須能正常運作及已修葺)，並須從出租處所之外部移除租戶之名稱或業務之任何招牌或油漆工作，以及毫無拖延地補償因移除租戶之裝修工程及該等招牌而對出租處所造成之任何損害。

4.7.2. 在租期屆滿或提前終止時(除非租戶續租出租處所，而租戶或租戶集團公司亦續租毗鄰大樓)，或租戶將本租約與毗鄰大樓之租約分開指讓時(如有意在有關指讓後將毗鄰大樓與出租處所分開使用)，租戶應(如業主有此指示，並按照業主批准之圖則及規格(有關批准不得被不合理地扣起或延遲發出))關閉地面樓層及以上與毗鄰大樓之間的所有出入口(但為免生疑問，租戶並無責任為出租處所或毗鄰大樓建立單獨之設施及公用設施)，茲承認及同意，各出租處所及毗鄰大樓均需要一條緊急逃生通道，以進入及通過緊靠出租處所或毗鄰大樓(視乎情況而定)之毗鄰樓宇核心之逃生樓梯(該等工程以下統稱為「分隔工程」)，有關工程之標準等同於出租處所之其餘部份，並須符合法定要求及業主事先批准之圖則及規格(該批准不得被不合理地扣起或延遲發出)，以良好之施工方式進行。為免生疑問，訂約方同意分隔工程將適合用於分隔出租處所與毗鄰大樓，任何有關圖則及規格或工程標準之爭議，須根據第7.14條提交仲裁(如租戶與毗鄰業主就分隔工程進行仲裁，則仲裁員根據該仲裁作出之決定對業主具約束力)。為了代替進行分隔工程，業主及毗鄰業主可選擇(在期限屆滿之情況，不遲於租期屆滿前9個月，或在租戶通知業主擬指讓之合理期限內進行指讓之情況)，租戶在租期屆滿或提前終止之情況或在租約指讓時，向業主及毗鄰業主共同支付相當於分隔工程總費用之款項(以下稱為分隔工程費用款項)，以包括租戶因進行分隔工程而合理產生之所有專業費用及任何其他合理費用及開支。

中斷租期條款**無**

改建

- 4.18.1.不得在出租處所或其任何部份建造任何新建築物或新構築物，亦不得更改、增加或改變出租處所之高度、標高或外部建築或裝飾設計或外觀(但不影響租戶根據第7.11條(關於(除其他外)豎立及安裝招牌、天線、天線桿、自動櫃員機及其他事宜)所享有之權利)；
- 4.18.2.未經業主事先書面同意(有關同意不得被不合理地扣起或延遲發出)，不得更改、分割、切割、破壞、損害或拆除出租處所之任何主牆或承重牆、地板、樑或柱，亦不得對出租處所進行任何其他結構性之更改或增加；
- 4.18.3 未經業主事先書面同意(有關同意不得被不合理地扣起或延遲發出)，不得對業主之固定裝置進行任何更改或增加，或拆除任何導電介質；
- 4.18.4.未經業主事先書面同意(有關同意不得被不合理地扣起或延遲發出)，不得對出租處所進行任何非結構性之任何更改或增加；
- 4.18.5.在業主要求下，拆除任何須經業主同意而未獲同意之任何更改或增加，並就因拆除而對出租處所造成之任何損壞作出補償；及
- 4.18.6.業主可根據上述子條款第4.18.1至4.18.4條(包括首尾兩條)中任何一條給予同意的條件，要求租戶簽訂合理之契約，以執行任何此類工程，並在租期結束或提前終止時盡快恢復出租處所；

惟儘管有上述規定，租戶有權(毋須業主同意)在租期內建造、豎立、保留及維持租戶之裝修工程、內部非結構性工程及改建(包括豎立、拆除或重新安排內部間隔、非結構性牆壁及鋪設電纜)，以及進行租戶冀將出租處所(全部或部份)與毗鄰大樓分隔之任何工程及採取任何行動，而任何該等工程須按照法定要求及業主批准之圖則及規格(有關批准不得被不合理地扣起或延遲發出)，以等同於出租處所其餘部份之標準及以良好之施工方式進行，而任何爭議須根據本租約第7.14條提交仲裁。如租戶只將部份出租處所與毗鄰大樓分隔，業主可在租期屆滿時要求租戶拆除該分隔工程。

讓與

4.20.1. 不得指讓、轉讓、轉租或放棄對出租處所或其任何部份的管有或佔用，或容許任何人士以獲授權使用人身份佔用出租處所或其任何部份，惟儘管有上述規定，租戶有權指讓整項出租處所或分租整項出租處所或分租出租處所之任何一個或多個部份(但如將出租處所之部份或多個部份分租(除根據子條款第4.20.7及4.20.8條之任何分租外)，在任何時間在出租處所之任何樓層不得有超過三(3)項分租(為免生疑問，不包括任何分租處所之整項之較低層的再分租或出租)以及在整項出租處所之部份或多個部份不得有多於五項分租(為免生疑問，不包括任何分租處所之整項之較低層的再分租或出租)或授出出租處所之部份或多個部份的許可使用，在上述所有情況均以獲得業主事先書面同意為前提而該同意不得被不合理地扣起或延遲向具備良好及充足財務狀況且在其他方面可為業主合理地接納之機構接納之受讓人、分租戶或獲授權使用人發出(惟業主與租戶茲同意，如建議指讓予受讓人(或由擔保人擔保之受讓人)，而該受讓人在緊接申請同意指讓日期前之最近連續三個財政年度(每個年度不超過十二個月)之經審核稅前溢利至少為租戶根據本租約應支付之租金以及在申請同意之日就出租處所應支付之支出之四倍(為免生疑問，租金包括其他付款，如差餉、服務費及保險費)，該受讓人應被視為具備良好及充足財務狀況)，惟須一直符合下列規定或其中合適之規定：

- (a) 租戶在進行上述任何讓與之前，應向業主提出申請，並按業主要求提供有關建議交易以及建議受讓人、分租戶、獲授權使用人或受轉易人之一切合理資料；
- (b) 業主對任何該等讓與之同意應以書面形式作出，並按業主決定之方式作出(但在指讓之情況，如租戶提出要求，業主應在本租約或指讓契據上批註其對指讓之同意)，租戶須向業主支付提供該同意之合理及適當費用；
- (c) 如業主合理地要求就建議受讓人提供保證人，有關保證人(具有業主合理信納之地位)須直接與業主訂立與本租約附表六所載之相同格式(經適當修訂)之契約；

4.20.2. 如屬任何該等轉租，其須在不收取罰款或補價之情況進行，並按當時之租金或在批出轉租時應繳付之租金(以較高者為準)進行(如屬部份轉租，則按適當比例進行)(該適當比例是以所分租之可出租淨建築面積佔出租處所之可出租淨建築面積的比例計算(但須考慮(如有需要)夾層區域、中庭區域及倉儲區域之應付租金較低))。租戶須促使任何只承租部份出租處所之轉租

戶，不得就其獲分租之出租處所之部份取得任何續租權。如業主要求，轉租戶須與業主訂立直接契諾，以履行及遵守本租約所載之所有契諾及條件(支付租金及其他款項之契諾及條件以及租戶(作為分租安排中之業主)須負責之任何事宜除外)，前提為該等契諾與所分租之出租處所之部份有關。每項該等轉租(租期少於五年之轉租除外)亦須載有條文，規定每隔五年，以及(只在分租整項出租處所或其中一層或多層之情況下)在與本租約所載之租金檢討日期相應之日期，按僅可上調至公開市場租金之基準檢討所保留之租金(租戶在此承諾執行及落實)；

4.20.3.每項轉租須符合以下條件，即須包含：

- (1) 由轉租戶作出承諾(租戶在此承諾執行該承諾)禁止轉租戶在出租處所上或就出租處所作出任何不符合或違反本租約規定之行為或事情；
- (2) 絕對禁止僅指讓任何分租處所之部份，並禁止在未獲業主事先書面同意(該同意不得被不合理地扣起或延遲發出)之情況指讓整項分租處所，以及絕對禁止將分租處所再分租(但如分租出租處所之某一樓層或面積大於出租處所之某一樓層，則分租戶可獲准將有關部份分租，但須嚴格遵守本租約所載有關分租之契諾及條件，並嚴格遵守該部份之再分租及該部份之任何其他再分租以及出租處所之任何其他分租，但不得超過第4.20.1條所容許之最高數目)，茲進一步規定，在分租整項出租處所之情況，分租可容許分租戶進行租戶根據本租約所容許之分租(而業主不得對任何有關再分租不合理地扣起或延遲發出同意)，惟任何分租戶或再分租戶或較低層之承租人不得取得任何續租權；
- (3) 在轉租戶嚴重違反任何契諾之情況下，再行收回之條件；

4.20.4.由租戶自行承擔費用，強制要求每一名該等轉租戶實質性地履行及遵守轉租之契諾、規定及條件，而在任何時間不得以明示或暗示之方式對任何違反作出豁免。

- 4.20.5. 未經業主事先書面同意(有關同意不得被不合理地扣起或延遲發出)不得大幅更改任何經許可轉租之條款(為免生疑問,本條文所載任何內容均不會限制或防礙租戶接納放棄出租處所或其任何部份或縮短任何分租之租期或更改任何轉租以使業主或租戶(或兩者)擁有終止租賃選擇權);
- 4.20.6. 未經業主事先書面同意(有關同意不得被不合理地扣起)不得與任何轉租租戶就分租之任何續期協定任何修訂租金或任何應付租金;
- 4.20.7. 儘管有本子條款第4.20條上述之任何條文,租戶應有權(毋須取得業主同意或須遵守本子條款第4.20條之任何其他條款、條件或條文(關乎授出任何分租、授權或其他安排或於其後任何時間)):
- (a) 不時將出租處所之部份分租或授權予任何租戶集團公司或與之各自或共同佔用出租處所之部份,惟該分租戶、獲授權使用人或共同佔用者須仍為一間租戶集團公司,且該等公司不能取得有關出租處所或其部份之續期權利,惟一旦該等公司不再為租戶集團公司,則有關安排即於租期屆滿或終止或租戶指讓本租約(指讓予另一間租戶集團公司除外)時(以較早者為準)自動終止;及
 - (b) 授權出租處所或其部份之真正分租戶或佔用人建造、維持、使用或聯繫入本租約第7.11條所述之任何經許可設備,惟該等人士不能取得有關出租處所或其任何部份之任何續期權利,及惟有關安排於租期屆滿或終止時(以較早者為準)自動終止。

租戶須於被要求時毫無拖延地向業主提供第(a)至(b)條所述任何該等安排之詳情;

- 4.20.8. 儘管上文所述,租戶有權在毋須業主同意下分租或授權使用出租處所之車位及指定車位或其任何部份,惟該等車位之分租戶或獲授權使用人不能取得任何續期權利(該等車位乃連同有權取得續期權利之出租處所之部份一同出租或授權則作別論)。租戶須於被要求時向業主提供所有該等租賃及授權之詳情。

HSQ 2 –附帶契約

- 日期： 二零一八年七月十六日
- 業主： Capmur Limited及Fanecroft Limited
- 租戶： Eircom Limited
- 背景 根據租約，業主將稱為 **Building One Heuston Square South, St John's Road, Dublin 8**之處所(更多詳情載於租約)作為出租處所(以下統稱為「出租處所」)出租予租戶。作為Eircom Limited就授出租約訂立發展協議及租賃協議之約因，雙方協定業主將與租戶訂立本契約，於Eircom Limited或Eircom集團公司或該等Eircom集團公司仍為租約項下之租戶時授出若干權利及修改租約。
- 持有 3. 業主及租戶協定於有關期間內下列條文將予適用(儘管與租約之任何條文相反)：
- 3.1. 於Eircom集團內指讓
- 3.1.1. 除租戶於租約第4.20條項下之權利外，於有關期間，Eircom Limited及 / 或任何Eircom集團公司可在毋須取得業主同意下向另一間Eircom集團公司或其他該等Eircom集團公司指讓出租處所，惟：
- (1) 在根據本條文第3.1.1條獲指讓出租處所之任何租戶不再為Eircom集團公司(「退出公司」)之情況下(除非業主按照根據第3.1.2條作出之申請在退出公司不再為 Eircom集團公司(「退出集團」)之前或之時同意則作別論)，Eircom Limited促致由退出公司持有之出租處所指讓予(由 Eircom Limited選擇)另一間Eircom集團公司或其他該等Eircom集團公司(此指讓毋須取得業主同意)；
 - (2) Eircom Limited向業主保證根據本條文第3.1.1條獲指讓出租處所之任何Eircom集團公司(Eircom Limited除外)於租約項下之責任(該責任按隨附附表所載之保證之條款)於各有關Eircom集團公司根據租約取得出租處所之權益當日起直至其依法指讓其於出租處所之權益當日止(不論是根據本附帶契約之條文指讓或在業主之同意(不論該業主同意乃於指讓之前或之後作出或以法院或仲裁人決定該同意被或正被不合理地扣起或同意之條件為不合理之方式)下指讓予任何其他方)；

- (3) 在任何情況下本條文均不允許在未經業主同意下將出租處所指讓予Eircom集團公司以外之任何人士。
- (4) Eircom Limited須於根據第 3.1.1條作出任何有關指讓前通知業主。

3.1.2. 倘租戶於退出公司退出集團之前向業主申請其於退出集團後仍為租戶，業主應將有關申請視作猶如申請同意於退出集團後將租約指讓予退出公司，且業主應根據租約第4.20條之條文行事，計及退出公司於退出集團後之擬議新地位、於退出集團時將予發生之任何事件以及向業主建議或提出之任何保證。

3.2. 向該等Eircom集團公司出租全部出租處所

儘管有租約第4.20條之條文，租戶可(毋須取得業主同意或遵守租約第4.20條之條文)向Eircom集團公司或該等Eircom集團公司分租全部出租處所，而租戶根據租約有權在毋須取得業主同意下接納本條文或第4.20.7條所允許之放棄分租。

3.3. 交還

儘管有租約第4.7及4.18條之條文(惟租約第4.7條有關招牌之條文應繼續適用)，根據本租約或業主授出之任何授權或同意或其他方面，租戶並無責任移除附表四所列之項目、租戶之裝修工程、於該等處所安裝之任何配備、配件、間隔、傢俬或設備或任何系統或根據第4.18條末之條文進行之任何工程，在任何配備、系統或出租處所之任何部份被更換或升級之情況下，租戶亦無任何責任將之復原至該更換或升級之前之水平或狀況。儘管有上文所述，業主同意租戶有權(但無責任(有關招牌者除外))於任何時間移除附表四所列之任何項目、租戶之裝修工程及任何配備、配件、傢俬、設備及屬於租戶之財物，而租戶應毫無拖延地將有關移除而引致出租處所之任何損毀修復。

3.4. 就復原成本諮詢租戶

於有關期間，業主應於各個檢討日期之前在決定以下事項前諮詢租戶：

- (i) 出租處所之復原成本；
- (ii) 業主所用保險公司之身份；
- (iii) 保險成本；
- (iv) 保單條款；及
- (v) 自留風險水平，

並盡力按具競爭力之價格及條款取得有關保險，及應仔細考慮租戶作出之任何合理陳述(惟不影響租戶要求更高復原價值之權利(惟在保險所得款項不足以悉數償復原成本之情況下租戶無論如何均無法律責任))。倘租戶向另一間有實力及良好聲譽之保險公司以較低保費(但在其他方面均符合租約)物色得出租處所之保險，則業主應向該另一間保險公司以較低保費投保出租處所(茲確認租戶願意承擔較高自負額且業主同意在該自負額並非不合理(茲同意截至二零零六年750,000歐元之自負額並非不合理，且及後750,000歐元之自負額每年按消費者物價指數增加並非不合理)之情況下業主應接納該自負額條文作為保單之一項條款)業主應為自留風險水平並非不合理(使用上述準則釐定)之保單尋求報價。

3.5. 指定利率支付利息

儘管租約有指定利率之釋義，關於在有關期間內任何應付款項之指定利率一概按歐元銀行同業拆息利率加2.00%計息。

3.6. 招牌、天線、天線杆及其他物件

第7.1.1條之條文「待取得業主事先書面同意(不得不合理地扣起或延遲發出，但可受合理條件限制)」不適用於在有關期間內於出租處所內、天台或外部建造、放置或維持之經許可設施以及在有關期間內放置而於有關期間結束後於租期餘下時間內可能仍然存在之任何經許可設施。在有關期間內，「發光廣告及旗幟」應納入租約第7.11條「經許可設施」之釋義內。租約第4.20.2及4.24.2條之條文不適用於經許可設施之任何規劃批文。

3.7. 提供樓宇服務

3.7.1. 租戶按由毗鄰業主授予租戶的佔用租約(「毗鄰地盤租約」)(該詞包括其任何附加協議)而成為毗鄰地盤的租戶。毗鄰業主作為毗鄰地盤的業主與租戶(作為毗鄰地盤的租戶)協定，根據毗鄰地盤租約，租戶將提供樓宇服務，期間由毗鄰地盤租約的租期開始日期直至(有關毗鄰地盤租約)的相關期間屆滿，或租戶根據毗鄰地盤租約向毗鄰業主發出不少於兩個月的書面通知，表示租戶根據毗鄰地盤租約不欲再提供樓宇服務或批租物業項下的租戶反對毗鄰地盤租約的租戶提供樓宇服務(兩者之較早者)。租戶接受上述條文。於服務費期間業主按租約提供樓宇服務的責任將暫停，租戶根據第3.1.4條(按比例支付到期樓宇服務費)的義務亦暫時中止，而租戶於租約項下有關作為樓宇服務部分的事宜的義務之任何例外或豁免亦同時暫停。

3.7.2. 業主同意倘租戶不提供樓宇服務，則會就委聘管理代理人提供樓宇服務及委聘任何主要承辦商諮詢租戶，倘租戶對此等事宜有任何合理反對，業主及毗鄰業主不得委聘該等管理代理人或承辦商；

3.7.3. 業主謹此與租戶契諾，於Eircom集團公司或該等Eircom集團公司同為出租處所及毗鄰大樓之租戶時，將提供最低水平及標準及規格之樓宇服務(Eircom Limited所訂明最低標準)。

3.7.4. 業主謹此與租戶契諾，於有關期間內不會根據任何年期長於三年之合約就提供任何樓宇服務聘用管理代理人，並會於聘用該等管理代理人或合約續期之前諮詢租戶。

3.8. 支付發展服務費

儘管有租約第3.1.2條之條文，待接獲發展管理公司之事先書面同意後，租戶應有權根據租約第3.1.2條直接向發展管理公司支付應付款項，且業主同意在此情況下向發展管理公司付款應完全滿足租戶於租約第3.1.2條下之責任。

3.9. 租金及其他款項的支付方式

不論與租約第3.1.i至第3.1.4條或租約其他條文是否有抵觸，於有關期間租戶並無責任以定期付款或直接扣款方式支付租金或任何其他款項，及倘若租戶決定以電子轉賬方式支付該等款項，則租戶有權如此行事。

3.10. 許可用途

3.10.1. 除租約中「許可用途」定義中所述用途外，於有關期間許可用途亦將包括租戶或租戶集團公司業務的零售店。

3.10.2. 在遵守補充契約第3.6條的情況下，於有關期間電訊杆、天線、衛星天線、傳輸設備及其他設備不需要業主同意及為免生疑，於有關期間豎設的上述物件毋須於有關期間屆滿時拆除及可於年期持續時間內保留。

3.11. 豁免業主有關毗鄰大樓及毗鄰大樓地盤的責任

租戶同意，只要一間或多間eircom集團公司為毗鄰大樓的租戶，於第5.6條的責任將暫停，惟前提是該等責任為一間或多間eircom集團公司於毗鄰大樓租約下的責任。

3.12. 改建

不論與租約第4.18條的條文是否有抵觸，在取得業主對工程的事先批准前提下(不得被無理扣留或延遲，但可附加合理條件)，租戶將有權進行租戶要求的任何工程及改建，以於出租處所地面樓層建造本文第3.10.1條所述的一個或多個零售單位(包括面對出租處所外部開放的零售單位)，工程包括為該等零售單位提供所需的開放獨立傳導媒體及公用設施，惟租戶將確保任何零售單位的任何分租戶、被許可人、經營商或佔用人不得取得及業主及租戶有關零售單位的權利(及租戶將彌償及保持彌償租戶因違反此責任而產生的一切訴訟、程序、申索、要求、虧損、費用、開支、損害賠償及責任)。於進行已取得業主同意的該等工程及改建時，租戶將遵守規劃法及建築管制法案

及與該等工程及改建有關任何法定及本地政府規定及使用標準及質量適用於出租處所的材料。如有任何需要規劃許可或消防安全證書的工程，租戶須於工程完成後提供建築師或工程師發出的有關該等工程符合規劃許可或建築法規(如適當)的意見連同消防安全證書及開工通知複印本。租戶將促使，於年期屆滿或終止時，倘若租戶不重續或延長租約或採用出租處所的新租約或租戶轉讓出租處所(如業主於有關屆滿或終止前提出要求(但並非反過來)，租戶將拆除所進行的任何工程或改建(惟可(須取得業主同意)保留任何低於正常高架地板水平或高於正常假天花板水平的傳導媒體及公用設施)及賠償有關拆除造成的任何損害。雙方同意，本條款所述零售單位的分租約須在租約第4.20.1條項下許可分租約數目以外，且不得就計算第4.20.1條中15的數目而計算在內。

3.13. 停車堆垛

3.13.1. 租戶有權於任何指定車位或出租處所內任何地下車位放置停車堆垛機(或方便多類型車輛停放的其他裝置或設備)。如業主要求，租戶將於年期屆滿或提前終止時(除非租戶重續或延長出租處所的租約)拆除停車堆垛機(或方便多類型車輛停放的其他裝置或設備)，並賠償因有關拆除而造成的任何損害，惟租戶謹此承認及同意，如規劃當局要求，其將不再使用並拆除停車堆垛機(或方便多類型車輛停放的其他裝置或設備)及租戶將彌償及保持彌償業主因安裝及使用上述停車堆垛機(或方便多類型車輛停放的其他裝置或設備)而產生的一切訴訟、程序、申索、要求、虧損、費用、開支、損害賠償及責任。任何於有關期間安裝或放置的停車堆垛機須於有關期間屆滿時拆除。

3.13.2. 就租金檢討而言，停車堆垛機對租金的任何影響不計算在內。

3.14. 租戶申請規劃許可的權利

為免生疑，業主同意，租戶毋須就作出與租約第7.11條所述許可設備申請有關的任何規劃許可申請、消防安全證書申請或向任何法定機構或類似機構提出同意、許可、牌照或批准的任何申請取得業主同意或批准，惟倘若其有意作出規劃許可的申請，須向業主發

出不少於一個月事先通知，而業主確認，此條文將為業主同意向任何本地或規劃部門或就出租處所或其任何部分的許可設備而向其作出申請的任何其他人士或機構作出有關申請的充分證明。

3.15. 轉讓

倘若出租處所外的車位(指定車位)全部竣工前轉讓出租處所(予一間eircom集團公司或一名第三方)，租戶將促使，受讓人明確承認及與業主協定，上述車位尚未全部竣工，且於竣工時僅該等數量車位竣工及受讓人將不會因該等車位未竣工向業主尋求減租或提出任何其他補救措施，及於檢討租金時，不得辯稱指定車位未能全數竣工或界面協議下存在未完成工程。

4. 於開發管理公司的股份及董事會代表

- 4.1. 業主同意，於有關期間租戶將有權就行使由業主或代表業主就出租處所所持有於開發管理公司的全部股份有關的全部投票權協商。業主作為開發管理公司股東，須於知悉任何對租戶有重大意義或相關的任何事宜後的合理期間通知租戶，及在可能的情況下，須於任何會議召開前盡早向租戶簡要說明情況，以討論將由股東決定的任何問題，並應考慮租戶的意見及關注事項，以及作出任何合理陳述。
- 4.2. 租戶須盡合理努力，促使透過委任董事加入建築區域的開發管理公司董事會以於該公司董事會有代表。業主須(如可能)於任何會議召開前盡早將業主或其董事以開發管理公司董事的身份或其他方式知悉對租戶可能有重大意義或相關的任何事宜通知租戶，以就將由董事決定的任何問題作出決策，並應考慮租戶的意見及關注事項，以及作出任何合理陳述。
- 4.3. 業主應(如可能)允許租戶代表與業主或其代表出席開發管理公司的股東或董事或任何委員會、居民協會或類似組織有關開發或其任何部分有關的會議，並應就可能對出租處所產生影響的任何事項與租戶協商及如

業主有意於會上作出與租戶立場不一致的投票，應告知租戶。如在任何會議上業主先前未與租戶協商的新問題出現，業主應盡力推遲對該問題的任何決定，直至業主有機會與租戶協商為止。

4.4. 根據本條款第4條代表租戶行使任何權利或履行任何責任的任何代名人或其他人士不對業主承擔任何個人責任及任何責任應為當時租戶的責任。

5. 租金檢討

5.1. 業主及租戶同意，就檢討租約項下應付租金而言，除下文第5.2條及上文第3.13.2條外，本契約的存在及條款應忽略。

5.2. 就租約下所有租金檢討而言，應假設界面協議項下所有契諾、條件及責任已全面履行及遵守(不論事實是否如此)。

6. 該協議的利益

本文所載契諾及協議有關業主方面的利益將於有關期間對任何一名或多名租約項下的租戶持續存在，而於有關期間毋須轉讓及有關負擔應轉移至該租戶或該等租戶及於任何租戶於有關期間內或期末出售出租處所時，轉讓的租戶於本契約下不再承擔責任(但不影響對先前違反契諾的任何索償)。該協議是eircom Limited及eircom集團公司的個人協議並且不能轉讓、更新或轉移至eircom及eircom集團公司以外的第三方。該協議對業主的繼任人、受讓人、繼承人、遺囑執行人及管理人員具有約束力及(在不影響前文所述情況下)業主契諾，其將促使於取得出租處所權益前任何繼任人、受讓人、繼承人、遺產執行人及管理人員知悉有關內容。

我們於下文概述已簽立的HSQ1及HSQ2相關變更契約連同已簽立的HSQ2相關轉租許可證的要點；

HSQ1-日期為二零一八年十二月十日的變更契約

考慮到本契約包含的前提、契約及條件，業主及租戶謹此同意日期為二零零八年七月十六日的租約條文修訂如下：

刪除第4.20.1條並以本契約附表2所載新4.20.1條款替換：

以下內容將作為忽略事項及新的第1.4.9條添加入租約附表3中：「(1)租戶與(2) Allied Irish Banks P.L.C.訂立日期為二零●的轉租(「轉租」)於相關檢討日期對出租處所租值的任何影響」。

業主及租戶謹此同意：

- 本契約旨在補充租約並須與租約一併閱讀；
- 除本文修訂外，租約應繼續具有十足效力及作用，並應視作一直有效，且此後將一直有效，猶如本契約所作變更已包含於租約中；
- 任何訂約方均無意且不認為此契約是通過法律或其它方式將租約交回並再授予，並特此明確表明，毫無保留地承認並同意，任何訂約方均無權在任何情況下就此提出要求，並認識到這樣做會在本質上改變變更所依據的商業基礎；及
- 租戶應支付及謹此彌償，並應就簽立本契約產生的任何印花稅、增值稅或其他稅項保持向業主作出彌償。

HSQ2-日期為二零一八年十二月十日的變更契約

考慮到本契約包含的前提、契約及條件，業主及租戶謹此同意日期為二零零八年七月十六日的租約規定如下：

刪除第4.20.1條並以本契約附表2所載新4.20.1條款替換：

以下內容將作為忽略事項及新的第1.4.9條添加入租約附表3中：「(1)租戶與(2) Allied Irish Banks P.L.C.訂立日期為二零●的轉租(「轉租」)於相關檢討日期對出租處所租值的任何影響」。

業主及租戶謹此同意：

- 本契約旨在補充租約並須與租約一併閱讀；
- 除本文修訂外，租約應繼續具有十足效力及作用，並應視作一直有效，且此後將一直有效，猶如本契約所作變更已包含於租約中；
- 任何訂約方均無意且不認為此契約是通過法律或其它方式將租約交回並再授予，並特此明確表明，毫無保留地承認並同意，任何訂約方均無權在任何

情況下就此提出要求，並認識到這樣做會在本質上改變變更所依據的商業基礎；及

- 租戶應支付及謹此彌償，並應就簽立本契約產生的任何印花稅、增值稅或其他稅項保持向業主作出彌償。

HSQ2-日期為二零一八年十二月十日的轉租許可證

考慮到本許可證中的租戶及分租戶相關契約，業主謹此授權租戶根據轉租規定、補充函件及租賃協議以及(1)租戶與(2)本許可證附表2所載分租戶訂立的規定向分租戶轉租房屋(統稱為「轉租」)(但不作進一步或其他轉租)。

租戶與業主訂立的契約如下：

- 直至完成許可證附表3所載放棄契約(「放棄契約」)及轉租後，才可允許分租戶佔有或佔用全部或部分房屋；
- 緊隨根據AFL的條款授出轉租後，應向業主提供一份經簽章並加蓋印花的轉租合約經核實副本和一份放棄契約的經核實副本；
- 根據本許可證及其特定條款授予轉租的許可及同意，將不會被視為租戶向業主提出任何未來同意申請的先決條件，或對保留租金或租約下任何未來租金檢討或任何一方對業主擁有權益的任何物業及臨近該等房屋的任何其他佔用權益有任何影響，特別是臨近該等房屋的物業即都柏林8區HSQ, St. John's Road1座以及有關租賃及轉租的任何其他佔用租賃權益申請。
- 未經業主事先書面同意(可能出於任何或無原因而被扣留)，不得隨時無論明示或暗示更改轉租任何條款或規定或豁免與違反轉租中所載租戶一方義務有關的任何權利，租戶並應採取合法可用的所有此類步驟(包括重新訂立條款)，以強制分租戶履行和遵守租戶的行為；
- 由於或因違反、不履行或不遵守本許可所載以及轉租已載入或將載入的契約及條件而對業主的所有行動、訴訟、費用、損害、開支、申索及要求作出彌償，並持續對業主作出彌償；
- 不得向與業主有關連的人士(定義見VAT Consolidation Act 2010第97(3)條)轉租或允許佔用全部或部分房屋；
- 促使分租戶於租期屆滿或提早終止轉租租期後立即搬離整個房屋；
- 根據要求向業主付款，並就轉租或本許可證(包括但不限於考慮申請及編製、協商及完成本許可證)令業主產生所有成本、收費、費用、支出及開支(包括

專業顧問及代理的成本、收費、費用、支出及開支以及包括任何增值稅)向業主作出彌償；及

- 根據Landlord and Tenant Acts 1954至1994，於轉租到期或終止(無論何種原因導致)時，不允許分租戶獲得任何續約或補償權。

倘轉租未於二零一九年二月十五日前及另行根據本許可證完成，本許可證規定(除第2.8條以外)應立即終止並停止生效，但不得損害業主應享有對於該日期之前租戶違反本許可證的責任而提出訴訟的任何權利；

我們於下文概述已與愛爾蘭聯合銀行簽立的轉租HSQ 2的主要內容(由客戶提供)；

租賃日期： 二零一九年八月八日

業主： Eircom Ltd

租戶： Allied Irish Banks plc

現時租金： 每年2,027,538歐元

處所 HSQ 2租金檢討規定中詳述的面積如下：

- 727平方呎倉庫
- 55,477平方呎寫字樓
- 2,843平方呎中庭
- 501平方呎閣樓
- 54平方呎地庫

租期 二零一九年三月二十五日至二零三三年四月三十日，惟租戶可於租約第八年最後一日終止租期

租金檢討頻率： 主租約第16及21年的第一日，即二零二三年七月十六日及二零二八年七月十六日

租金檢討條文： 租約附表3。假定租約15年。

租金檢討的基準： 市值租金

服務費 透過服務費條文而生效的全面維修及承保。租戶有義務支付成本的27.3%加適當比例的樓宇設施服務費。

保險： 業主獲保，惟租戶可補償成本的27.3%。

維修 不時維修、保持及維持出租處所室內的良好及明顯的修葺及狀況，惟須視條件附表而定。租戶將負責其自身F及附表4所述的F。業主負責維修及維護指定車位。

交還 在租期屆滿或提前終止時，須暢順交還修葺狀況良好之出租處所及指定車位，以符合本租約所載租戶之契諾以及業主根據本租約條文批出之任何許可使用或同意或業主根據租約條款授出同意。交還須遵守條件附表。

中斷條款 租戶可於租期第八年的最後一日終止租約，惟須提前12個月通知及繳納6個月罰金

我們於下文概述與HSQ2內1樓及2樓有關的授予HSE許可協議條款。

許可日期： 二零二零年十二月四日

許可人： Eircom Ltd

被許可人： Health Service Executive

許可費： 1樓(包括中庭底座)及2樓：每年每平方呎36歐元
儲物間每年每平方呎10歐元
停車場每年2,000歐元

許可區域 整層1樓面積為20,756平方呎(1,928.3平方米)連同中庭面積為1,844平方呎(171.3平方米)及儲物間面積為260平方呎(24.2平方米)

整層2樓面積為20,548平方呎(1,908.97平方米)及儲物間面積為260平方呎(24.2平方米)

許可期 初步期限為二零二零年十二月四日起計12個月

被許可人可將初步許可期連續延長兩次，每次六(6)個月。如被許可人擬將初步許可期延長六(6)個月，其須於初步許可期屆滿前不少於三十(30)天向許可人發出書面通知。

倘於延長初步許可期後，許可人擬將許可期再延長六(6)個月，其須於許可期(經延長)屆滿前不少於三十(30)天向許可人發出書面通知。

被許可人的主要責任

- 支付許可費
- 支付服務費—每平方呎8.19歐元(含電費)
- 支付應付比例的保險費
- 支付差餉
- 不對許可區域進行任何改建或加建；
- 不在許可區域上豎設任何新的永久性或半永久性建築物或構築物或干擾任何樓宇的主要結構或對其進行任何改建或加建；

- 不對任何樓宇內任何裝置、導管、空調、暖氣、通風或相關裝備及 / 或設備或機器或任何水噴淋系統或其他設備進行改建；
- 保持許可區域的維修、秩序及狀況良好，並以附錄四中的狀況圖片表為證；

放棄權利契約

被許可人透過簽署放棄權利契約放棄其續約權

4.3 服務費

我們相信，物業的公共區域由Savills管理。

二零一八年預算劃撥40.35%至該物業，該物業的二零一八年預算服務費為274,863歐元(每平方呎1.02歐元)。

我們並無有關二零一九年、二零二零年或二零二一年服務費預算的進一步詳情。

4.4 租戶狀況

我們並無獲提供有關租戶實體實質的任何財務資料，因此，對租戶實體實質作出詳細評論不適當。我們依賴客戶所提供及可於公開信息自由查閱的資料。下文所載資料摘錄自租戶實體網站及Vision Net。租戶被視為具有足夠的財務能力履行其於各份租約項下的責任。我們已就以下主租戶實體作出信貸風險報告及於下文概述有關結果：

- 租戶Eircom Limited取得的信用評分為73分—公平交易風險

我們為愛爾蘭固網及流動電訊服務的主要供應商。集團為住宅、小型企業、企業及政府市場提供全方位的先進話音、數據、寬頻及電視服務。本集團亦經營eir體育頻道，作為我們向所有寬頻客戶提供的一攬子增值服務的一部分。

我們的流動分部以eir Mobile及GoMo品牌經營業務。此外，我們的批發分部open eir為愛爾蘭最大批發營運商，於一系列受監管及不受監管的市場上向超過70名國內批發客戶及25名國際批發客戶提供產品及服務。

Eir集團截至二零二零年六月三十日止年度的收益為12.24億歐元及經調整EBITDA為6億歐元。於二零一八年我們宣佈未來五年的投資為10億歐元，其中5億歐元用於透過佈局光纖到戶(「FTTH」)連接向140萬城市及郊區客戶推出光纖服務。於二零二零年六月三十日，我們已接通約200萬個場所的光纖，包括透過FTTH連接576,000個，接通約82%的愛爾蘭物業及為客戶達到最高1 Gb/s的極速寬頻速度。

我們致力對工作負責。Eir於二零一九年再次重新認證「工作盡責企業」的標誌，該標誌認證了我們整個業務中的政策及實操，包括環境、社會及管治及企業社會責任、人力資源、環境、工作場所、市場、多元性及包容性、產品開發及可持續採購。

法國電訊企業家Xavier Niel於二零一七年十二月收購Eir的大部分股份，令其公司Iliad進入其繼法國及意大利後的第三個市場。

於一宗大手的6.60億歐元交易中，Eir估值為35億歐元(包括債務)，Iliad將以3.20億歐元購買31.6%股份，而NJJ(Niel的私人持股公司)將購買32.9%股份。Iliad擁有於二零二四年購買NJJ於Eir的80%股份的期權。交易的複雜程度涉及Eir的21億歐元債務合併，Iliad收購Eir大部分權益會迫使Iliad將Eir的21億歐元淨債務併入其資產負債表，此將限制Iliad的未來收購活動。

於交易前該公司的最大股東為美國對沖基金Anchorage Capital Group(持有42%)、新加坡主權財富基金GIC(持有20.6%)及美國投資公司Davidson Kempner(持有14%)。GIC已完全售出其全部股權，而Anchorage及Davidson Kempner將分別保留26.6%及8.9%的股份。

於彼等就截至二零二零年九月三十日止期間刊發的最近期賬目中，重點如下：

- 2.98億歐元的收益，減少600萬歐元或2%
- 1.42億歐元的EBITDA，增加200萬歐元或1%
- 9,600萬歐元的經營成本，5年內同比穩定
- 資產負債表的現金5.28億歐元(經扣除物業出售所得款項)

愛爾蘭聯合銀行

我們亦已就HSQ2的分租戶實體愛爾蘭聯合銀行編製信貸風險報告，同時注意到分租戶與業主之間並無合約關係。並無有關此分租戶實體的報告可供查閱。我們注意到愛爾蘭聯合銀行的信貸風險報告為86—低交易風險。

愛爾蘭聯合銀行為愛爾蘭所謂四大商業銀行之一。愛爾蘭聯合銀行提供全方位的個人、商業及企業銀行服務。銀行亦提供一系列的一般保險產品，如家庭、旅遊及汽車保險。其透過綁定機構與Irish Life Assurance plc提供人壽保險及退休金。

於二零一零年十二月，愛爾蘭政府收購該銀行大部分股份，股權最終增加至99.8%。愛爾蘭聯合銀行的股份現時於愛爾蘭證券交易所及倫敦證券交易所交易，但於其實際國有化後，其股份於二零一一年至二零一七年期間已於該等證券交易所除牌。餘下公開交易股份於愛爾蘭證券交易所的企業證券市場上市，直至二零一七年六月二十三日為止。

愛爾蘭聯合銀行亦於大不列顛擁有愛爾蘭聯合銀行(大不列顛)及於北愛爾蘭擁有愛爾蘭聯合銀行(北愛爾蘭)。於二零一零年十一月，其出售於美國M&T Bank的22.5%股份。於二零零八年初，愛爾蘭聯合銀行透過向波羅的海—美國企業基金收購AmCredit按揭融資業務進入拉脫維亞、愛沙尼亞及立陶宛市場。該等股份於二零一二年虧損出售予Swedbank。

於二零零九年，愛爾蘭聯合銀行連同其競爭對手愛爾蘭銀行接受愛爾蘭政府35億歐元的紓困基金，作為銀行資本重組計劃的一部分。於隨後若干筆資金中，愛爾蘭聯合銀行(包括歐洲投資銀行)的紓困總額達207億歐元。

於二零一七年六月十二日，愛爾蘭政府宣佈，愛爾蘭聯合銀行其後於當月進行首次公開發售，可能產生銀行價值149億美元。首次公開發售於二零一七年六月二十三日發生。愛爾蘭聯合銀行的首席執行官為Colin Hunt。

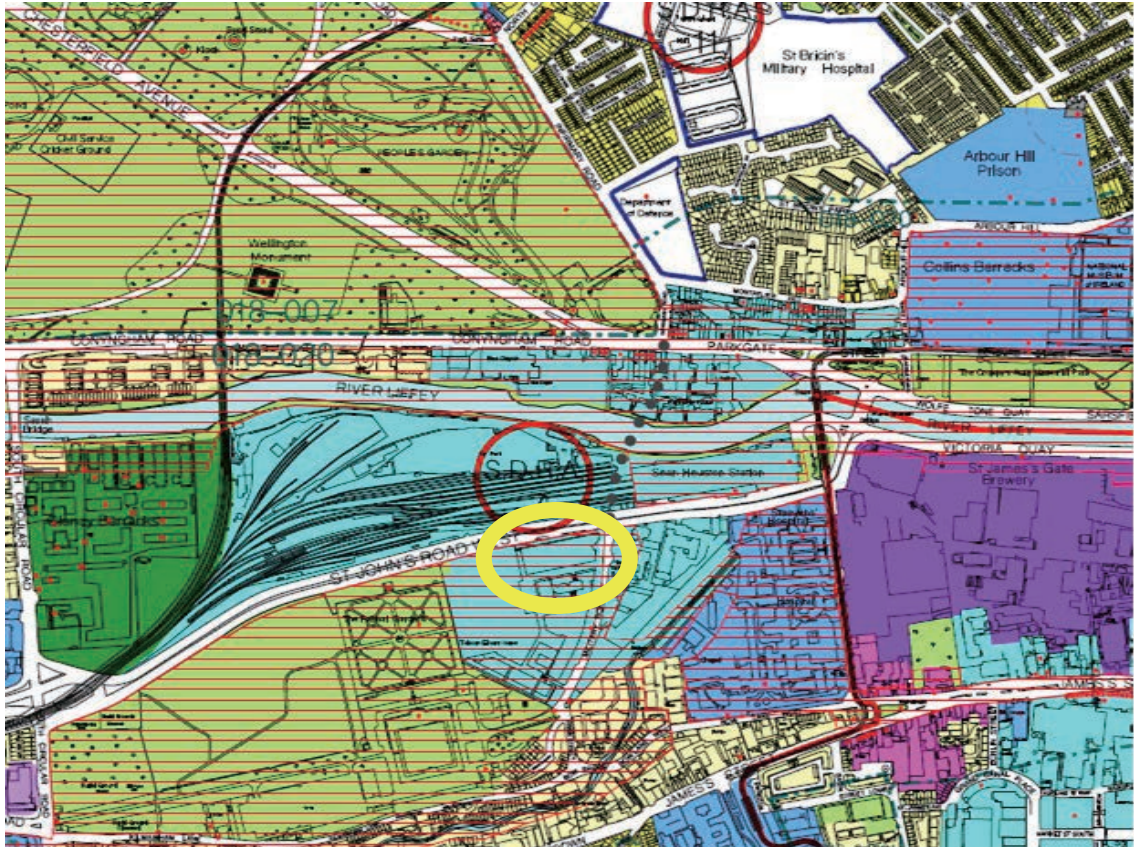
於二零二零年第一季度，作為銀行宣佈的新戰略的一部分，愛爾蘭聯合銀行稱計劃於二零二二年之前裁員至8,000人以下，幅度較之前表明的大。於二零一九年末銀行總員工人數為約9,520人，其聲明致力透過自願談判離職進行裁員。

5. 城鎮規劃

5.1 分區

根據《二零一六年至二零二二年都柏林城市發展計劃》，該物業被劃入Z5區域—「旨在鞏固和促進中心地區的發展，並確定、加強和保護其公民設計特徵及尊嚴」。

下圖摘錄自《二零一六年至二零二二年都柏林城市發展計劃》的地圖E，該物業用黃色勾勒：—



該物業於現行發展計劃中並未被列為保護建築物。

許可用途

娛樂 / 康樂綜合體、客床及早餐、博彩室、公共健康、安全及福利大廈；停車場、汽車交易、育兒所、民政部門、社區設施、會議中心、文化、創意、藝術、娛樂建築及用途、熟食店、教育、駐外使館、企業中心、殯儀館、賓館、本土經濟活動、旅館、酒店、工業(輕工業)、網吧、起居—工作單位、傳媒相關用途、醫療及相關顧問、汽車銷售展銷廳、夜總會、辦公室、酒舖、露天場所、半酒舖、公共禮拜場所、英式酒館、公用設施、住宅、餐廳、科技型產業、商鋪(地區)、商鋪(街區)、商鋪(主要比較)、外賣、培訓中心、獸醫、倉庫(零售 / 非食品) / 商圈。

供考慮用途

廣告及廣告結構、公民公益設施 / 回收中心、金融機構、居民加油站、戶外海報廣告、加油站、運輸站。

5.2 規劃歷史

我們已於都柏林市議會規劃網站搜索及已確定下列與該物業有關的規劃申請；

申請編號	4549/19
地址	AIB, 2 Heuston South Quarter, St. John's Road West, Dublin 8, D08 A9RT
申請人	愛爾蘭聯合銀行
發展詳情	發展項目將包括於現有樓宇西面豎設指示牌、包括一個高射孔的乙烯基標誌，位於現有的全玻璃升降機槽的高處，高11.24米，寬7.25米
狀態	二零二零年一月三十日拒絕許可

5.3 毗連申請

我們已就毗連物業於都柏林市議會在線規劃登記冊進行搜索並已確定於過往數年內提交材料說明的該物業直接鄰近地區的下列規劃申請。

申請編號	2881/19
地址	St Patrick's University醫院, James's Street, Dublin 8
申請人	St. Patrick's醫院的院長
發展詳情	保護建築物：發展位於James's Street, Dublin 8的St. Patrick's University醫院園區內的該地盤的規劃許可，總佔地面積為4.2公頃，包括一個保護建築物：都柏林市議會RPS(編號. 856)。該發展項目將包括提供額外的樓面空間，包括部分四層樓的發展項目，以於現有的「柳林」青少年護理單元加入底層住院病房拓展(13間病房)項目，連同相關康樂大廳、員工及臨床支持及日常生活空間(956平方米)、連接底層及一樓現有構築物的頂棚式機房(36平方米)(包括安全內部景觀庭院)。該發展項目亦將包括一個全國精神健康生活倡議及研究中心，坐落於醫院園區東南角的青少年中心擬拓展區域(898平方米)。該發展項目亦將包括拆除現有單層康樂大廳建築物(466平方米)；管道基礎設施及風管、景觀及邊界處理、內部道路及路徑、單車停放處、地面、機器、與現有歷史構築物的接口的變動及地面所有相關地盤發展及挖掘工程
狀態	二零一九年六月二十五日授出許可
申請編號	2366/18
地址	Unit 9, Sancton Wood Building, Heuston South Quarter, Military Road, Kilmainham, Dublin 8

申請人	Holohan Fitness Ltd
發展詳情	於現有窗口陳列區後至地面街道層提供12平方米辦公場所的規劃許可
狀態	二零一八年四月十六日授出許可
申請編號	2774/14
地址	Heuston South Quarter, St. John's Road, Kilmainham, Dublin 8
申請人	Paul McCann (Shoreview Properties Ltd (接管中) 若干資產的接管人)
發展詳情	<p>就位於都柏林8區都柏林市聖約翰大道Heuston South Quarter (HSQ) 1.68公頃的地盤混合用途發展尋求10年許可。HSQ地盤的主要北臨聖約翰大道、東臨軍事路及西南臨Royal Hospital Kilmainham (RHK) (保護建築物)。擬發展項目為完成HSQ發展項目提供條件，包括5幢位於先前已獲許可的地盤上及已動工但尚未完成的大樓，即第1、2、5、6A及6B幢。擬發展項目總建築面積為38,959平方米，包括16,565平方米的辦公室建築面積；565平方米的零售面積；1,099平方米的健身中心 / 健身室；4,187平方米的多功能文化空間；348平方米的幼兒樂園及14,111平方米的住宅發展項目，以提供126個住宅公寓，包括21個1房單位、79個2房單位及26個3房單位。於兩層經擴展地庫提供合共235個停車位及328個單車車位，地庫的現有車輛出入口通往聖約翰大道及軍事路。擬發展項目將包括拆除部分已建成的第1及2幢(地庫-1及-2層合共1,980平方米)。發展項目亦包括所有公共領域工程、景觀(包括花壇花園)、地盤準備及挖掘工程、公用設施連接及提供4個ESB變電站。擬於各幢大樓發展的性質及範圍如下：第1幢建設地庫-1層的健身中心 / 健身室(1,099平方米)，其上為辦公室用途(5,430平方米)，合計聖約翰大道立面上3層。第2幢建設一幢面向HSQ公共廣場的7層大樓內11,135平方米的辦公場所及面向聖約翰大道的8層(連同上層坡度)(由於地盤水平面變動)。第5幢為一幢6層大樓，於地面樓層設有4,187平方米的多功能文化用途及128平方米的零售用途空間，樓上有35個住宅單位。東北向、南側及西側的住宅單位建有陽台。第6A幢為一幢6層大樓，地面樓層有257平方米零售面積及地面及以上樓層有38個住宅單位。東北向、南側及西側立面的住宅單位建有陽台。6B幢為一幢6層大樓，地面樓層有180平方米零售面積及1個348平方米的幼兒樂園以及地面及以上樓層有53個住宅單位。北側、東側、南側及西側的住宅單位建有陽台。</p>
狀態	二零一五年二月十二日授出許可

申請編號	3614/17
地址	位於都柏林8區Kilmainham聖約翰大道西及軍事路交界處的地盤
申請人	愛爾蘭公共工程專員
發展詳情	位於都柏林8區Kilmainham聖約翰大道西及軍事路交界處及自軍事路出入的地盤繼續先前根據第3295/10號規劃許可所批准的臨時用途。現有發展項目包括為促進現有數據中心營運安裝服務機器。服務機器現臨時放置於若干艙室內。尋求10年期的規劃許可。現有服務機器數量及艙室如下：2個12米x3米的機器外殼、4個3.5米x 2.2米的機器外殼、2個7米x 3.2米艙室、4個5.5米x 2.4米艙室、2個3.5米x 3.5米艙室、1個放置泵的艙室、1個5.7米x 4.5米艙室及2個4米x3米油箱。現有發展項目亦包括軍事路上取代先前柵欄及大門的一個臨時柵欄及大門及地盤內相關地盤發展工程。
狀態	二零一七年十月四日授出許可
申請編號	3794/13
地址	都柏林8區的Heuston South Quarter，北臨聖約翰大道、東臨軍事路及西南臨Royal Hospital Kilmainham
申請人	Paul McCann(Shoreview的接管人)
發展詳情	保留：根據規劃參考PL29S.206528(都柏林市議會參考2656/03，經7Aa及7B座的規劃許可參考1918/06；8/10座的規劃許可參考6434/05及2264/07以及9A至9H的規劃許可參考4006/06修訂)，允許對Heuston South Quarter (HSQ) 先前獲准許的混合用途發展做出修改。HSQ主要北臨Saint John's Road西、東臨軍事路及西南臨Royal Hospital Kilmainham(受保護建築物)。尋求保留許可的修訂包括以下各項：7A座(Brunell)－將7A座西北角地下部分餐廳單元、通道及倉儲室改為辦公室用途，單位的建築面積由209.7平方米增至492.6平方米及增加光井；7A座西南角第十層及第十一層總建築面積371平方米的兩層餐廳改為辦公室單位；保留7A座北側第十層延伸至第十一層的屋頂露台逃生樓梯(61.2平方米)；取消7A座北側通向第十層屋頂露台的雙層玻璃門，在第十層及第十一層增加單層玻璃門；7A座北側樓梯間調整；於7A座地面正南面加設單程外牆玻璃門及正北面取消雙層門及保留約40.6平方米及20.6平方米的升降機及樓梯槽，以及7A座西面垂直延伸升降機及樓梯槽至第十樓。修改地下底層通道、倉儲、停車及配套區域的佈局及配置；小幅修改地上通道、配套及公共區域的



佈局及配置-7B座(Dargan)－增加第八層公寓建築面積及佈局重新配置，如下：公寓第801號－建築面積增加62平方米(由116平方米增至178平方米)及私人露台增加65.8平方米(由32.3平方米增至98.1平方米)連同公共露台區由180平方米減至77.2平方米；公寓第802號－建築面積增加29.6平方米(由84.5平方米增至114.1平方米)，重新配置設計和佈局，提供額外臥室，將單元類型由2睡房單位更改為3睡房單位，私人露台減少19.9平方米(由72.1平方米減至52.2平方米)；公寓第803號－建築面積增加15.3平方米(由87.2平方米增至102.5平方米)及減少私人露台區域1.1平方米(由41平方米減至39.9平方米)；公寓第804號－建築面積增加10.9平方米(由92.4平方米增至103.3平方米)及私人露台區域減少1.0平方米(由44.4平方米減至43.4平方米)；公寓第805號－建築面積增加13.1平方米(由105.8平方米增至118.9平方米)及私人露台區域減少5.1平方米(由55.5平方米減至50.4平方米)；7B座東北角第二層至第7層的公寓第206、306、406、506、606及706號增加客廳 / 飯廳及陽台的建築面積1.1平方米(由85.3增至86.4平方米)及每個陽台增加2.9平方米(由20.6平方米增至23.5平方米)。位於7B座北側地面閣樓的10號複式零售單位細分為兩個獨立單元(10號位於地面(92平方米)及10A號位於閣樓(50.2平方米))，包括通過填充要保留的空間創建的額外11.7平方米的建築面積。7B座北面地面及閣樓的8號複式零售單位細分為兩個獨立單元(8號位於地面(97平方米)及8A號位於閣樓(52平方米))，包括通過填充要保留的空間創建的額外12.2平方米的建築面積。7B座北面地面及閣樓的7號複式零售單位細分為兩個獨立單元(7號位於地面(70.7平方米)及7A號位於閣樓(51.5平方米))，包括通過填充要保留的空間創建的額外12.2平方米的建築面積。7b座北面地面及閣樓的6號複式零售單位細分為兩個獨立單元(6號位於地面(92.5平方米)及6A號位於閣樓(67.4平方米))，包括通過填充要保留的空間創建的額外14.5平方米的建築面積。小幅修改配套

及公共區域的佈局及配置。-8 (Telford)/10 (Hibernia)座－保留8B座(頂樓)西端第六層公寓第8B_11號增加的額外建築面積(由119.3平方米增至151.3平方米)，私人露台建築面積由112平方米減至93.7平方米。朝南露台去掉觀景涼亭。小幅修改通道、配套及公共區域的佈局及配置。-9A至9C座(Kestrel)取消及更換一樓花園磚砌樑柱，僅使用玻璃欄杆。小幅修改通道、配套及公共區域的佈局及配置。3及4 (1 HSQ)、7A/B (Brunell)、8 (Telford)/10 (Hibernia)、9D至9H (Sancton Wood)座－亦尋求保留許可以保留取消一樓獲許可公共走道(整個)。根據規劃參考5390/08授予的許可(修改9A至9C座)規定，部分取消9A至9C座的這條走道。

狀態	二零一四年二月二十五日授予保留許可
申請編號	4530/19
地址	位於都柏林St. James's Gate釀酒土地西南角的場地，南臨James Street、東臨Watling Street、西臨Steven's Lane及北臨Victoria Quay
申請人	Diageo Ireland

規劃許可：開發St. James's Gate的現有Diageo釀酒生產設施，該場地位於都柏林8號St. James's Gate釀酒土地西南角，南臨James Street、東臨Watling Street、西臨Steeven's Lane及北臨Victoria Quay。建議開發將包括：(1)建造叉車樓宇(建築面積236平方米)(高約14.8米)，向北返回，金屬頂棚從西立面的一部分(+13.647米)突出。該樓宇將包括：工作區及吊架、辦公室、休息室及倉儲區。該樓宇可通過以下方式進入：西面的雙層卷閘門；北面的單層卷閘門及西面、東面及南面的標準人行門。窗戶定於北面及西面。進入扶梯亦將安裝在北面。逃生梯將安裝在樓宇西南角。該樓宇採用鋁製外牆、護欄高度金屬防水板，並帶有屋頂燈。為了安全起見，樓宇西面亦會豎立行人屏障。(2)建造一個新的簷篷結構(建築面積1,070平方米)(高約8.9米)，由鋼柱和桁架以及金屬面板甲板屋頂組成。簷篷可在每個方向打開。建議作為叉車樓宇一部分的逃生梯也將在北面的

發展詳情

屋頂水平處連接到頂篷結構。(3)建造一個防油樓宇(建築面積21.8平方米)(高約2.9米),其外牆採用砌塊結構,護欄高度的金屬防水板。該建築裝有平屋頂,將建立在混凝土板上。該建築在北面將有四組焊接絲網門。(4)建造一個高溫作業單元(建築面積28.7平方米)(高約4.3米),其外牆為金屬覆層,金屬屋頂。該建築將建立在混凝土板上。通過北面的卷閘門和西面的標準行人門可進入高溫作業單元。(5)所有相關的場地開發工作均在約0.24公頃的場地上進行。建議開發物業位於具有已核准IE(工業排放)許可證(編號P0301-04)的場地內。

狀態

待定

6.0 差餉

商業差餉由都柏林市議會徵收。我們已於物業估價署網站查核及於下文概述有關該物業的現行差餉評估。差餉將由佔用人承擔。

HSQ 1

- 資產淨值4,201,200歐元
- 物業編號2199639

HSQ 2

- 資產淨值1,527,000歐元
- 物業編號5022732

7. 租金分析

我們在下表中詳細分析了與該物業有關的當前現時租金。HSQ 1的當前現時租金為每年7,944,526歐元(於二零一八年七月十六日生效)及HSQ 2的當前現時租金為每年2,997,634歐元(亦於二零一八年七月十六日生效)。於估值日期，該物業的合約實價現行租金估計總額為每年10,942,160歐元。

		Heuston South Quarter -分析					
樓宇編號	租戶	淨內部面積 (平方米)	淨內部面積 (平方呎)	租金分析 (平方呎)	租金分析 (平方米)	租金	現時租金
1	辦公	13583.80	146216.00	49.50歐元	532.82歐元	7,237,692.00歐元	
	倉儲	576.55	6206.00	24.75歐元	266.41歐元	153,598.50歐元	
	中庭	481.14	5179.00	24.75歐元	266.41歐元	128,180.25歐元	7,944,526.00歐元
	閣樓	92.34	994.00	24.75歐元	266.41歐元	24,601.50歐元	
	停車	149.00			2,700.00歐元	402,300.00歐元	
2	辦公	5153.94	55477	49.50歐元	532.82歐元	2,746,111.50歐元	
	倉儲	67.54	727	24.75歐元	266.41歐元	17,993.25歐元	
	中庭	264.12	2843	24.75歐元	266.41歐元	70,364.25歐元	2,997,633.00歐元
	閣樓	46.54	501	24.75歐元	266.41歐元	12,399.75歐元	
	停車	55.00			2,700.00歐元	148,500.00歐元	
總計		20,469.98	218,143.00				10,942,160.00歐元

7.1 市值租金

我們於下文概述對該物業於租約屆滿後就經調整租金採納的實價市值租金的意見。鑒於現時租金水平乃基於現時寫字樓租值每平方米532.82歐元即每平方呎49.50歐元，配套設施租值每平方米266.41歐元即每平方呎24.75歐元及每個停車位租值2,700歐元，該物業的現時租金已高於估計租值。我們預計於租約屆滿前現時租金總額不變。


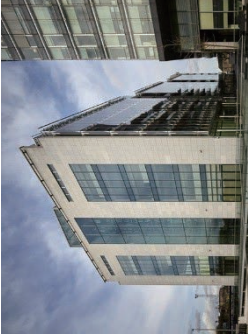

Heuston South Quarter 1及2 - 市值租金							
樓宇編號	租戶	淨內部面積 (平方米)	淨內部面積 (平方呎)	租金分析 (平方呎)	租金分析 (平方米)	租金	現時租金
1	辦公	13583.80	146216.00	40.00歐元	430.56歐元	5,848,640.00歐元	
	倉儲	576.55	6206.00	20.00歐元	215.28歐元	124,120.00歐元	
	中庭	481.14	5179.00	20.00歐元	215.28歐元	103,580.00歐元	6,468,720.00歐元
	閣樓	92.34	994.00	20.00歐元	215.28歐元	19,880.00歐元	
	停車	149.00			2,500.00歐元	372,500.00歐元	
2	辦公	5153.94	55477	40.00歐元	430.56歐元	2,219,080.00歐元	
	倉儲	67.54	727	20.00歐元	215.28歐元	14,540.00歐元	
	中庭	264.12	2843	20.00歐元	215.28歐元	56,860.00歐元	2,438,000.00歐元
	閣樓	46.54	501	20.00歐元	215.28歐元	10,020.00歐元	
	停車	55.00			2,500.00歐元	137,500.00歐元	
總計		20,469.98	218,143.00				9,166,720.00歐元

我們根據以下一般條款對市值租金提出意見：

- 10年租約，可於第5年終止租期
- 每棟大廈內主要寫字樓樓層的平均實價租金為每平方呎約40歐元，假設逐層出租，或在一方單獨承租全棟大廈的情況下實際租金減少。底層及第一層的實價租金可能略低，但較高樓層的租值可能會相對較高。
- 每個停車位租值2,500歐元
- 15個月免租期
- 15個月推廣期
- 租金檢討至市值租金水平
- 正常轉讓及修改條文

該數據與根據現有租賃權益應付的租金不同。上述數據為我們於現有總租約屆滿時用於評估的經調整租金估計。經計及各租約的期限並根據HSQ 2的愛爾蘭聯合銀行空間的分租協議應付的租金數額每平方呎34歐元，市值租金低於上述現時租值及市值租金估計，及於HSE的兩份擬議分租協議達成時，預計應付分租租金為實價租金每平方呎36歐元。

8. 租金案例

物業	租約	開始日期	面積	停車位	實價租金	租戶	描述
Building 1 HSQ, Dublin 8 	二零二零年 可租	現在	4,099平方米 (44,122平方呎) – 14,293.73平方米 (153,859平方呎)	149	每平方呎 35歐元 每平方米 376歐元	不詳	CBRE/GVA為主租戶的出租代理人。由Eircom根據總租約持有。部分物業正在評估中。每個停車位租值為2,500歐元。正在市場進行分租。Eircom先按實價每平方呎36歐元許可2樓層予HSE，為期一年(可予延長)。
Building 2 HSQ, Dublin 8 	與愛爾蘭聯合 銀行協定 分租	二零一九年 三月二十五日	5,532.14平方米 (59,548平方呎)	54	每平方呎 34歐元 每平方米 366歐元	愛爾蘭 聯合銀行	部分物業正在評估中，此乃愛爾蘭聯合銀行同意分租的部分。Savills正在推廣。8個月免租，每個停車位租值2,000歐元。租戶可於第八年結束時終止租約。
Hibernia Building, HSQ 6及7單位 	10年租約，可 於第7年終止 租期	二零一九年 第一季度	3,897平方呎 (362平方米)	3 每個停車位 2,000歐元	每平方呎 35歐元 376歐元	不適用	現代化寫字樓大樓佔地3,961平方呎，位於Heuston South Quarter。Savills (C.Egan)表示，該物業近期以一項投資的形式出售。租值為每平方呎35.00歐元，10年租約，可於第7年終止租期。如租戶並無終止租期，免租3個月。NER每平方呎34歐元直至屆滿。

正在推廣銷售地庫層	每平方米 242歐元 (每平方米 22.50歐元)	是	488平方米 5,250平方呎	二零二零年	可租	<p>The Brunel Building, HSQ地庫層</p> 
<ul style="list-style-type: none"> • LogoGrab 租約10年，第5年可終止租約，免租3個月 • 於Thomas Street酒吧樓上新建A級寫字樓 • 每個單車位50歐元 	實價租金 每平方呎 46歐元	新租約	3,653平方米 339平方呎	二零二零年 第一季度	新租約	<p>61-62 Thomas Street. D8三樓</p> 
<ul style="list-style-type: none"> • CenturyLink 租約10年，無中終止租約期，免租6個月 • 於Thomas Street酒吧樓上新建A級寫字樓 • 每個單車位25歐元 	實價租金 每平方呎 47.50歐元	新租約	2,261平方米 210平方呎	二零二零年 第一季度	新租約	<p>61-62 Thomas Street. D8四樓</p> 

The 8 Building, Newmarket Square, D8



在建
於二零二一年
到期竣工
75,000平方米
6,967平方米
18個停車位
每平方呎
49歐元
每平方呎
527歐元

不詳

- Newmarket廣場6層樓上新建的A級辦公室
- 18個停車位
- 於二零二一年到期竣工
- 尋求預租

One Le Pole Square, D8

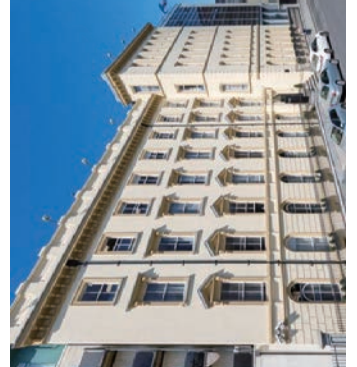


在建
二零二一年 /
二零二二年
10,521平方米
113,248平方米
48個停車位
實價租金
每平方呎
55歐元
每平方呎
592歐元

不詳

- 新建A級辦公室發展物業
- 48個停車位
- 尋求預租
- Ship Street Great附近

Lower Ground Floor, Adelaide Chambers, D8



可租
二零二零年
329平方米
3,500平方呎

不詳

- 全面翻新的A級特定空間
- 現代化接待處
- 臨近St Stephens Green

實價租金
每平方呎
47.50歐元
每平方呎
511歐元

- Kilmainham Gaol對面及都柏林希爾頓酒店臨接的A級寫字樓
- 目前保留為每平方呎28 歐元
- 1號套房免租7個月
- 2號套房免租3個月

不詳

實價租金
每平方呎 32.50歐元

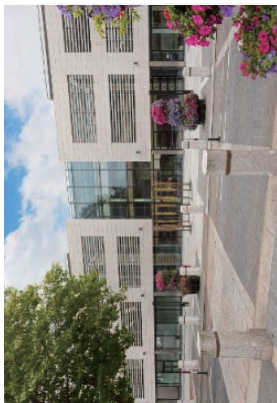
1個地下安全
停車位，租值
2,000歐元及
2,250歐元

1,070平方米 /
11,522平方呎
(淨內部面積)

二零二零年

可租

**Suites 1 and 2, Lower Ground
Floor One Kilmainham, D8**



9. 投資案例

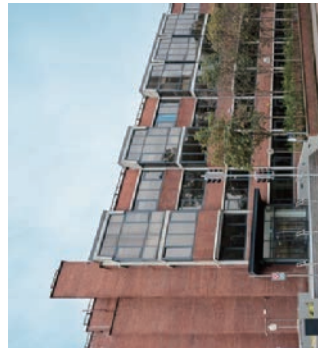
物業	價格(歐元)	每年租金 (歐元)	收益率	面積平方米	租賃詳情	每平方呎 資本價值 (平方呎) 歐元	買方	描述
<p>HSQ1 & 2 Heuston South Quarter, Dublin 8</p> 	175,000,000	9,326,856	5.26% (初始淨 收益率)	218,143平方呎 20,266平方米	兩項連續租賃，自二 零零八年七月十六日 起向Eircom Ltd提供 為期25年的全面維修 及承保。租賃並無終 止租約條款及載有僅 向上調整租金檢討條 文。	每平方呎 8,635歐元- 每平方呎802 歐元	長實	1-2 Heuston South Quarter (HSQ), A級現代化寫字樓。都 柏林寫字樓市場第二大寫字樓投 資交易。二零一八年第一季度完 成。目標物業正在估值中。詳情 請見報告全文。
<p>Heuston South Quarter Portfolio, Dublin 8</p> 	220百萬歐元	不詳	不詳	包括266套公寓、 A級寫字樓面 積9,877平方呎 (106,319平方 呎)、商業用途 面積4,463平方 米(48,034平方 呎)及開發場地 1.47公頃(3.63英 畝)。	各種	每平方呎 1,425歐元， 包括開發場 地	Henderson Park Capital & Chartered Land	Marathon為賣方。毗鄰HSQ1 & 2(見上述)。HSQ的1.47公頃 (3.63英畝)開發場地的可行性研 究表明，於取得規劃許可證後， 新業主有機會提交多用途計劃， 包含245套公寓連同寫字樓及商 業用房。於2014年以1.2億歐元 購買。市值為2億歐元，於二零 一九年第二季度達成出售協議。

Blocks C & D, Parkgate Business Centre, Dublin 8



協定出售	現時租金：每年 1,109,200歐元	初始淨收益 率：5.2%	3,298平方米 (35,499平方呎)	由HSE及TII全面佔 有。HSE的租期自二 零零一年十二月一日 起計25年，進行5次 年度租金檢討，現時 租金為每年615,000 歐元。TII的租期 自二零零一年九月 二十九日起計28年， 進行5次年度租金檢 討，現時租金為每年 494,200歐元	每平方呎549 歐元	機密	<ul style="list-style-type: none"> 兩幢著名的都柏林市中心辦公樓，內部淨面積為3,298平方米(35,499平方呎)，配備38個指定停車位。 加權平均尚餘租期9.71年 自二零一七年六月起於市場上流通 於二零一九年十二月五日協定出售，代理不能披露價格，但建議接近指導價。 二零二零年第二季度
------	------------------------	-----------------	-------------------------	---	---------------	----	---

Phoenix House, Conyngham Road, Dublin 8



報價： 16,000,000歐 元	1,012,075歐元	初始淨收益 率：5.8%	3,459平方米 (37,234平方呎)	按兩份租約出租予 OPW，於二零二四年 及二零二九年到期。 年度租金1,012,075歐 元，加權平均尚餘租 期7.7年。調整一年 進行租金檢討	每平方呎 429.71歐元	海外	<ul style="list-style-type: none"> 於二零二零年第一季度完成 近期已進行翻新，全面佔用，辦公樓包括地庫辦公室內五層，約37,234平方呎，佔地約0.69英畝。 61個停車位。 與Conyngham Road 相距75米 於二零一九年十二月九日達成最高出價，代理告知其不能透露具體細節，但有三個非常感興趣的人士，且賣方接納最高價
-------------------------	-------------	-----------------	-------------------------	--	------------------	----	---

該物業包括兩個獨立的組成部分，分別為76 Sir John Rogerson's Quay的A幢及B幢，並構成更大範圍綜合用途發展項目的一部分，包括辦公室、零售及住宅，其中包括後方的Benson Building。

據稱已於2021年第一季度出售給AM Alpha

Am Alpha

約每平方呎
1,000歐元—
每平方呎
10,764歐元

A幢30%出租予
Rabobank，66%空
置。B幢完全空置

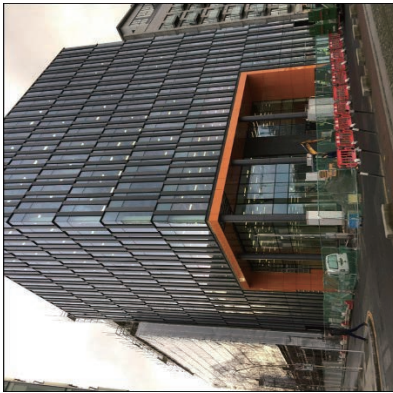
92,573平方呎
淨內部面積
-8,600平方米

1.4%(主要為
空置)

與該物業的兩名
租戶簽訂了四份
租賃協議。實價
租金據稱為每年
1,467,782.50歐
元。當前收入僅
與A幢有關，B幢
目前完全空置。

約95百萬歐元

76 SJRQ, Dublin 2



Project Tolka Portfolio – 於三棟大樓
持有大部分權益；Whitaker Court; Block 1
Burlington Plaza 及 Block 2 Burlington Plaza,
Dublin 2 & 4



由Colony Capital出售。該項目包括以下物業。

- 三號樓(109,726平方呎)
– 72%的權益
- Whitaker Court, (46,969平方呎)
- 72%的權益
- 伯靈頓廣場1號街區
(161,238平方呎)
- 75%的權益
- 伯靈頓廣場第2座(75,089平方呎)
- 75%的權益

Blackstone

每平方呎
999.97歐元
每平方呎
10,763歐元

機密

290,066平方呎
26,947平方米

4.5%

290百萬歐元

向PC遠期購買寫字樓，出租予 Slack inc，租期12年，A級寫字樓12,599平方米(135,617平方呎)，50個停車位。出租詳情請見本文。目前市場最大的投資並將考驗COVID對當地的影響。ESB發展的一部分。按高於指導價格168百萬歐元於二零二零年第四季度出售予Amundi。由於二零二零年第一季度結束，該投資為二零二零年第二大寫字樓投資。

Baggot Plaza位於都柏林市中心包括129,318平方呎的A級經翻新寫字樓，共7層，由德國基金DEKA購買。租金詳情保密。

二零二零年
第四季度

二零二零年
第四季度

每平方呎
1,309歐元

每平方呎
1,090歐元

出租予Slack，租期12年—出租詳情請參閱本文

全部租予愛爾蘭銀行，租期自二零一五年起計25年

12,599平方米
(135,617平方呎)

12,014平方米
(129,318平方呎)

3.97%

4%

7,749,048歐元

機密

177.5百萬歐
元

141百萬歐元

28 Fitzwilliam, Dublin 2



Baggot Plaza, Baggot Street, Dublin 4



16 Sir John Rogersons Quay, Dublin 2



每平方呎982
歐元

都柏林市中心六層樓高的現代化寫字樓，佔地899平方米(9,675平方呎)。租予Core (Media)，14年屆滿。

899平方米
(9,675平方呎)

初始淨收益
率：4.76%

當前租金為每年
489,319歐元(每平
方呎48.25歐元及
每個停車位3,750
歐元)

9,500,000歐元

二零二零年第四季

Property Name	Area (sqm)	Area (sqft)	Initial Yield (%)	Initial Yield (€)	Initial Yield (€/sqft)	Initial Yield (€/sqm)	Notes
Bishops Square, Dublin 2	183,000,000 歐 元	7,983,973 百萬 歐元	4.00%	16,904.5 平方米 (181,959 平方呎)	全部租予四個租戶， 產生租賃收入每年 7,983 百萬歐元。85% 租予愛爾蘭政府。 超過60%的收入須進 行階梯式租金檢討 及37%的收入於首 次檢討時受到Cap & Collar保障。	1,003 歐元 每平方呎	GLL Real Estate Partners 和 Patrizia AG. 該物業正在估值中。都柏林2號的最佳寫字樓，佔地16,904.5平方米，配備111個安全地庫停車位。據稱以190百萬歐元起呈出售。指導價為180百萬歐元。銷售已達成但低於報價。按183百萬歐元出售及於二零二零年第一季度完成，初始淨收益為4%。
30-33 Molesworth Street, Dublin 2	60,000,000 歐 元 (每平方呎 1,054 歐元) 初 始淨收益率： 3.57%	2,385,112 歐元	初始淨收益 率：3.57%	5,288 平方米 (56,919 平方呎)	多份租約。Savills and Maple FS 佔收益 的92%。	(每平方呎 1,054 歐元)	• 30-33 Molesworth Street 包 含兩個原有物業 • 位於都柏林商業中心區的 Georgian 樓宇及兩座重建/ 翻新樓宇。 • 作為集資的一部分出售。於 二零二零年第三季度單獨出 售
2 Burlington Road, Dublin 4	94,000,000 歐 元	4,452,912 歐元	初始淨收益 率：4.3%	7,990 平方米 (86,000 平方呎)	全部租予 EBS Building Society，直 至二零二七年	(每平方呎 1,093 歐元)	• 二零二零年第三季度 構成 Henderson Park 於二零 一九年作為其13.4億歐元收 購 Green Reit 一部分的集資 的一部分 • 該物業於二零二零年開發， 六層樓高，包含86,000平方 呎的A級寫字樓及33個停車 位。

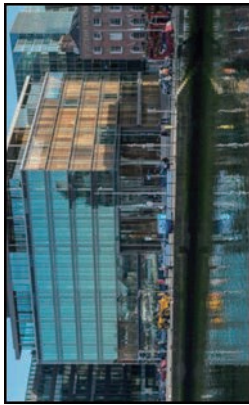
- 二零二零年第二季度
- 由John Sisk & Son於二零零六年成立，七層樓高，共至10,219平方米(110,000平方呎)，由愛爾蘭律師事務所McCann FitzGerald全部佔用。
- 購買部分佔地32,120平方呎。
- 由IPUT購買
- Iput擁有對Riverside One的唯一所有權，於二零一五年初始以80,000,000歐元收購該物業的70.8%權益。

IPUT
(每平方呎
1,167歐元)

2,987平方米
(32,120平方呎)

37,500,000歐
元

2 Burlington Road, Dublin 4 Riverside One,
Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2
[餘下29.2%權益]



- Avestus Capital Partners/Ares
- 第4幢包括地庫上一幢六層高的大樓，共2,603.14平方米(28,020平方呎)的寫字樓及132.2平方米(1,423平方呎)的零售空間，連同23個停車位。
- 第5幢包括地庫上一幢六層高的大樓，共約2,487.2平方米(26,722平方呎)的寫字樓及89.93平方米(968平方呎)的零售空間，連同17個停車位。二零二零年第一季銷售

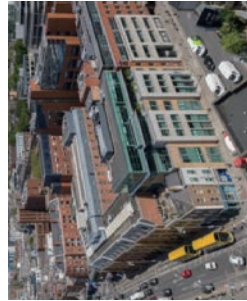
(每平方呎
941歐元)

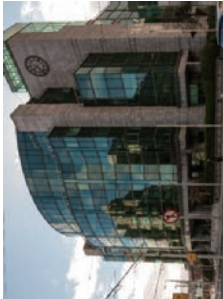
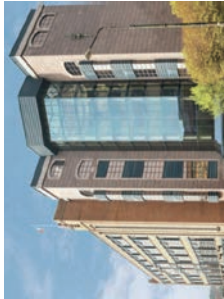

第4幢出租予Regus及Cafe Sol及第5幢出租予SMT Fund Services、國家交通管理局及Zara
寫字樓5,016.7平方呎
零售238平方米
(2,400平方呎)

初始淨收益
率：5.1%

3,023,630 歐元
54,000,000 歐
元

Block 4 & 5 Harcourt Centre, Dublin 2



<p>La Touche House, IFSC, Dublin 1</p> 	<p>84,250,000 歐 元</p>	<p>4,916,000 歐 元</p>	<p>初始淨收 率：5.3%</p>	<p>8,920 平方 米 (96,014 平方 呎)</p>	<p>全部出租予 13 個 機構租戶</p>	<p>(每平方呎 877 歐 元)</p>	<p>Axa AM</p>	<p>一九九二年落成，該幢大樓包括 96,020 平方呎的寫字樓，分佈於 地面樓層上六層及已被收購。 Credit Suisse 出售。二零二零年第 一季度</p>
<p>The Treasury Building, D2</p> 	<p>115,470,000 歐 元</p>	<p>每年 5,482,576 歐 元</p>	<p>4%</p>	<p>125,006 平方 呎</p>	<p>多租戶</p>	<p>每平方呎 923 歐 元</p>	<p>Google</p>	<p>The Capital Collection 包括五個全 部租出的高質素資產，受惠於多 元化收入流，未屆滿租期平均超 過 14 年。迄今未達成交易。分批 出售。佔用率為 98.4%。與賣方協 商超過 2 年後出售。二零二零年第 一季度</p>
<p>One Hatch Street, Dublin 2</p> 	<p>35,100,000 歐 元</p>	<p>每年 1,545,934 歐 元</p>	<p>4.3%</p>	<p>29,534 平方 呎</p>	<p>Deloitte 及 H&R Group</p>	<p>每平方呎 1,188 歐 元</p>	<p>KanAm Grund Group</p>	<p>市場外交易。二零二零年第一季 度</p>

該物業組成較大的Kilmainham Square發展的一部分，包括酒店、零售單位、苗圃、咖啡廳及若干公寓樓。Kilmainham Square一期於二零零八年竣工，包括地下一層上的4層及地庫寫字樓。保密。二零一九年第四季度協定銷售。

Corum

每平方呎487
歐元

若干租戶可於二零二二年及二零二五年中斷租期

6,674平方米
(71,839平方呎)

6.1%

每年2,346,330歐
元，連包銷

35,000,000歐
元

One Kilmainham, Dublin 8



由Mapletree發展。據報道，Mapletree已以2.40億歐元收購。此項出售並不包括Mapletree正在交付的56套公寓(作為較大Sorting Office發展的一部分)。與VP購買。於二零一九年第二季度報道。

Mapletree

每平方呎
1,188 歐元

不適用

18,766 平方米
(202,000平方呎)

不適用

空置

2.40億歐元

The Sorting Office, Mackeren Street, Dublin 2



Mapletree

- 二零一九年第三季度
- 二零一九年最大的市郊寫字樓投資
- 假設印花稅8.46%

Mapletree

每平方米
5,000 歐元
每平方呎464
歐元

Nova Atria South
提供15,939平方米
(172,121平方呎)場地
租予Facebook。Nova
Atria South租予若干
租戶。

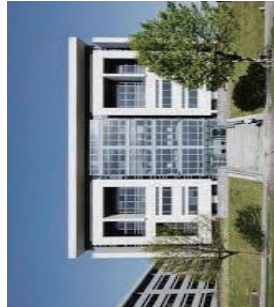
355,190 平方呎
32,997平方米

初始淨收益率
5.64%

10,240,000
歐元

1.65億歐元

Nova Atria Buildings, Sandycroft



The Serpentine Collection, Dublin 4



390百萬歐元	總租金：約 17,044,225歐元	初始淨收益率 4%	29,833平方米 (321,115平方呎)	愛爾蘭聯合銀行已 向Facebook Ireland Limited 轉讓了整個 場地的租賃。 J座和K座自二零零七 年十月起FRI租約28 年。L座自二零零七 年十月起FRI租約31 年。Facebook Inc.的 PCG於二零二零年十 月可中斷租約，18個 月通知期。	每平方呎 1,214歐元-每 平方米13,073 歐元	二零二一年 第一季度	<ul style="list-style-type: none"> 每五年僅向上調整租金(最快二零二二年十月租金檢討)及被視為續租租金調整 WALB / WALT : 9,64/14.63年 250個停車位 該資產構成Facebook寫字樓約80,825平方米(淨內部面積)較大場地的一部分，將成為Facebook的歐洲新總部。
---------	-----------------------	--------------	---------------------------	--	--------------------------------------	---------------	---

10億歐元以上

**Salesforce (D1)及
Facebook Building (D4)的多數權益**



二零二一年 第一季度	<ul style="list-style-type: none"> 據悉，發展商Johnny Romani的Roman Group Real Estate (RGRE)與美國投資公司Colony Capital已同意出售將彼等於正在發展的Facebook及Salesforce歐洲總部寫字樓的「大部分權益」出售予國際投資者，代價金額超過10億歐元。
---------------	--

Facebook租約於二零二二年開始，為期25年，為該社交媒體巨頭歐洲總部場地的一部分，包含寫字樓80,825平方米(870,000平方呎)。Salesforce已承諾全部租用39,950平方米(430,000平方呎)的寫字樓。

10. 市場評論

10.1 以下文件隨附於報告附錄六；

- 都柏林寫字樓市場 – 二零二一年第一季度
- 都柏林投資市場 – 二零二一年第一季度
- 二零二零年第四季度愛爾蘭經濟及房地產簡報
- 二零二一年一月歐洲經濟展望
- 愛爾蘭 – 經濟概覽(二零二一年二月)
- 二零二一年寫字樓發展項目供應
- 二零二一年活躍寫字樓需求
- 二零二一年新型冠狀病毒復元與復甦：未來之路

11. 估值方式

我們在考慮估值年期及復歸法後主要採納收益資本化法進行估值。

與該物業及周邊區域有關的一些主要特徵包括：

- 於二零一九年第二季度都柏林8區Heuston South Quarter組合以220百萬歐元出售，表明對該地區充滿信心(新冠疫情前)
- Kilmainham監獄是個旅遊景點。該監獄見證了愛爾蘭歷史上若干最為英勇悲壯的事件以及愛爾蘭於十八世紀八十年代至二十世紀二十年代作為現代獨立國家的崛起，目前已關閉。兩個旅遊景點距離HSQ不到十分鐘的步程，在都柏林8區的復興中發揮著重要作用。
- Heuston火車站位於該物業的正面對，是愛爾蘭最繁忙的火車站，將首都與愛爾蘭南部、西南部及西部連接。Phoenix Park 700米的地下線於二零一六年十一月重新開放，目前連接Heuston車站至都柏林中央商業區的Connolly車站，進一步提高了Heuston車站的可達性。
- 該物業距離Luas車站不到五分鐘的步程，都柏林的有軌電車/輕軌系統每十五分鐘來往市中心。HSQ發展物業通過M50帶來直接進入所有主要高速公路網的額外好處。
- 該物業緊鄰都柏林市法務區及距離Parkgate Street的刑事法院(巡迴法院)及Inns Quay的四個法院(最高法院)不到10分鐘的步程。
- 該物業已全面出租，自二零一八年七月十六日起每年產生合併租金收入10,942,160歐元。每項租約的現時租金乃透過指數化方式協定，較之前的租金提高17.34%。
- 兩份租約的實際租金高於估計租值，寫字樓租值為每平方呎49.50歐元-每平方米532.82歐元及每個停車位租值2,700歐元(BNPPRE分析)。所有後續租金檢討僅作向上調整至現時租金或市場租值兩者的較高者，以使各租約項下的現時合約租金不會於租約在二零三三年七月十五日屆滿前下調。
- 已簽訂分租協議，自二零一九年三月二十五日向愛爾蘭聯合銀行分租HSQ 2。分租租金為寫字樓租值每平方呎34歐元及每個停車位租值1,500歐元。租約內免租8個月，於第八年可中繼租期，按名義租金每平方呎34歐元計算，HSQ 2的淨實際租值為每平方呎31.16歐元。
- 愛爾蘭聯合銀行已對HSQ 2進行了廣泛的B類裝修計劃。
- 截至估值日期，每份租約加權平均尚餘租期為約12年4個月18天。
- 兩份租約項下的餘下租金檢討假設租期為15年。
- 各份處於租金檢討中的租約列明的配套區域租值按百分比計算。
- 就兩份租約項下的總租約租金檢討而言，明確忽略不計分租予愛爾蘭聯合銀行有關HSQ 2的租金(按日期二零一八年十二月十日各份租約的變更契約計算)及我們預期於為HSQ1(目前正在招商)找到分租租戶時簽訂類似契約。
- 主租戶透過分租方式按報價租金每平方呎35歐元-每平方米376歐元放租整個HSQ 1。已與HSE簽訂有關第1及2層連同50個停車位的許可協議，自二零二零年十二月四日起的初始12個月期間，寫字樓面積名義租金為每平方呎36歐元、倉儲空間每平方呎10歐元及每個停車位2,000歐元。

於二零二零年十月初，愛爾蘭疫情處於第三級警戒級別，不允許室內就餐，並鼓勵市民在家辦公及除非必要原因，否則不得離開本郡旅遊。不幸的是，隨著愛爾蘭和整個歐洲新型冠狀病毒確診病例不斷上升，愛爾蘭於二零二零年十月二十一日至十二月一日期間實施第五級封鎖行動。隨著愛爾蘭的疫情於十二月一日下降至第三級，在第二次封鎖之後放寬限制。截至十二月二十二日，由於放寬限制及節日聚會，確診病

例激增。政府同意將整個國家第三次實施第五級封鎖(並作出多項調整)，由聖誕前夕直至二零二一年一月十二日。至十二月三十日，確診數字進一步激增，自午夜開始整個國家全面實行第五級封鎖限制直至二零二一年一月三十一日(目前最早已延長至二零二一年四月五日)。

目前與第五級限制相關的主要特徵包括：

- 最多允許6位賓客參加婚禮
- 最多允許10人參加葬禮
- 十二月二十六日起酒店僅對有必要用途的客人開放。
- 一月一日起，禁止家庭互訪(除非恩恤探訪、看護或照顧兒童原因)
- 所有學校於聖誕節假期後仍保持關閉，直至二零二一年一月十一日。育兒服務及托兒所繼續開放。
- 所有非必要零售及服務必須於十二月三十一日下午六時正關閉。
- 市民必須留在家中，工作、教育或其他必要目的除外，可允許在家五千米範圍內運動。
- 對英國的旅行限制維持至二零二一年一月六日。
- 公共交通載客量限制為25%。

根據政府的最新措施，以下為對教育設施作出的變動：

三月一日	特殊學校全面開放 初級及高級幼兒班，一、二年級重返學校 最後一年畢業班重返學校
三月八日	恢復ECCE課程及ECCE學齡學生重返學校
三月十五日	小學三、四、五及六年級 中學五年級學生重返學校
三月二十九日	重新開放早期學習及護理，以及學齡兒童服務
四月十二日	中學一至四年級學生重返學校

政府所有經濟措施延長至二零二一年六月三十日。

我們在本附錄六載入二零二一年新型冠狀病毒復元與復甦：未來之路文件的概要。

政府在二零二一年三月三十日宣佈了關於封鎖措施的變動，該等變動概述如下：

以下分階段放寬限制將從四月十二日開始，並持續到本月：

- 全面恢復校內教學
- 兩個家庭可以在戶外為社交和娛樂目的相互見面(這不包括私人花園)。任何戶外聚會都應該是安全的，但不能放鬆社交距離措施和其他安全舉措。在擁擠的戶外空間應戴上口罩
- 旅行限制將被放寬，允許在本縣內出入，而跨越縣界，則在居住地20公里內行動
- 所有住宅建築項目可重啟
- 早教和兒童保育以及學齡兒童保育服務將被添加到該等限制期間建築活動的基本服務清單中，以與目前對中小學的豁免(在學校建築項目正在進行的情況下)保持一致，並允許重要的消防安全工程繼續開展

從四月十九日起，將精英運動擴大到包括：

- 參加國家管理機構認可和組織的National Gaelic Games Leagues的訓練和比賽，不包括二十歲或以下年齡段的比賽
- 經Sport Ireland批准的一系列運動項目中的若干優秀運動員

從四月二十六日起(視當時的公共衛生情況而定)

- 戶外體育設施可以重新開放(例如：球場、高爾夫球場和網球場，其他適當的設施)。更多詳情請見編輯的說明
- 戶外旅遊景點可以重新開放(即動物園、開放式寵物農場、文物古跡)。遊樂場不允許開放。更多詳情請見編輯的說明
- 未成年人非接觸性戶外訓練可以重新開始，以十五人為單位，進行所有可以在戶外進行的鍛煉活動，包括舞蹈
- 基於恩恤的理由，參加葬禮的人數上限將增加到二十五人。葬禮前後不應舉行相關的聚會

為完全接種疫苗的人提供疫苗獎勵；

- 目前對最容易受到COVID-19嚴重影響的七十歲以上的老人和醫療上的脆弱者的現行指導將與對普通人群的指導一致(例如：關於使用公共交通工具、去商店購物)
- 擁有疫苗完全保護的人可以和另一個同樣擁有完全保護的家庭一起在室內探訪。更多詳情請見編輯的說明

政府的社區支持、福利計劃、就業和商業支持繼續進行，就業工資補貼計劃、疫情失業補助金和COVID-19提升疾病福利適用於六月三十日。今天(二零二一年三月三十一日)宣佈的措施將持續到五月四日，屆時將考慮以下方面：

- 全面重新開放建築活動
- 分階段恢復非必要的零售業，從網購及收貨和戶外零售開始，例如：園藝中心及苗圃
- 重新開始錯開的個人服務
- 重新開放博物館、美術館和圖書館
- 重新開始錯開的宗教服務

在二零二一年的前三個月，僅有13個新的租賃項目，需求主要集中在1,000平方米以下的規模，並集中在市中心。在此期間，亦簽署了一些較大的續租合同，總面積超過7,000平方米，這主要是由於國家佔用者仍然使用現有的市中心辦公地點。

在二零二一年第一季度，由於全面封鎖了辦公室，並停止現場看房，因此，在二零二一年第一季度，都柏林的辦公面積達到了新低，只有4,561平方米，這不足為奇。

由於現有佔用者以分租或轉租的方式向市場提供多餘的寫字樓空間，所謂的「灰色空間」增加。

然而，愛爾蘭經濟的基本因素仍相對強勁，新投資者及英國脫歐遷入者將在二零二一年可租用時進佔最佳物業。

我們從附錄6的時間表可以看到，若干訂約方仍對都柏林市場的新寫字樓有廣泛需求，這令人鼓舞，尤其是地理位置偏重都柏林2區(主要偏好)及都柏林4區。

二零一九年高價值交易數目強勁增長，達成18宗大型交易(超過1億歐元)，其中包括以下9宗寫字樓交易：

- Green REIT組合 – 以呈報售價15億歐元售予Henderson Park，其中88%為寫字樓。
- Project Cedar – Starwood組合 – 以呈報售價530百萬歐元售予Blackstone
- 5 Hanover Quay – 以197百萬歐元售予Union Investment
- Nova Atria Building, Sandyford – 以167百萬歐元售予 Mapletree
- The Reflector – 以155百萬歐元售予Deka Bank
- Charlemont Exchange – 以145百萬歐元售予Vestas Investment Management
- HSO組合 – 以呈報售價220百萬歐元售予Henderson Park，混合組合包括9,877平方米寫字樓空間
- Citywest組合 – 以呈報售價100百萬歐元售予Henley Bartra，11棟寫字樓、發展地盤及停車位
- The Sorting Office, Macken Street, Dublin 2 – 240 百萬歐元售予 Mapletree

二零一九年其他100百萬歐元以下值得注意的交易包括：

- 77 SJRQ於二零一九年第一季度以 35.5百萬歐元售予Patrizia，先前於二零一九年第一季度以28.7百萬歐元售予Hibernia REIT。已出租予IWG。
- Grand Canal Street上的The One Building 於二零一九年第一季度以49.5百萬歐元售予 BNPP REIM。已出租予Stripe。
- Block B, Elmpark Green 於二零一九第四季度以53.1百萬歐元售予Quadoro Doric。
- 51-54 Pearse Street & Magennis Court 於二零一九年第二季度以27.2百萬歐元售予 IPUT。

二零二零年有大量在新冠疫情前後出售的高價值寫字樓交易(50百萬歐元以上)，包括：

- 都柏林2區Bishop's Square – 呈報售價183百萬歐元，售予GLL Real Estate Partners(於新冠疫情前但於二零二零年第一季度完成)
- 都柏林2區28 Fitzwilliam St-177.5百萬歐元(每平方呎1,309歐元)，二零二零年第四季度與Amundi Immobilier交換合同，於二零二一年第一季度完成交易。二零二零年第二大銷售交易。售價以12年固定期限計收益率低於4%(新冠疫情後)
- Baggot Plaza – 於二零二零年第四季度以141百萬歐元 / 初始淨收益率4%售予Deka Immobilien。全部租予Bol，加權平均尚餘租期20年，擁有較佳議價條件及長期收益。資本價值略低於每平方呎1,100歐元。(新冠疫情後)
- The Treasury Building – 二零二零年第一季度的呈報售價115.5百萬歐元(經兩年磋商後於新冠疫情前售予Google)
- 2 Burlington Road – 呈報售價94百萬歐元，於二零二零年第三季度售予K GAL(新冠疫情後)
- 都柏林1區La Touche House, IFSC – 呈報售價84.25 百萬歐元，於二零二零年第一季售予AXA IM – Real Assets(新冠疫情前)
- 30-33 Molesworth Street – 呈報售價60 百萬歐元，於二零二零年第三季度售予KanAm(新冠疫情後)
- 都柏林2區Block 4 & 5 Harcourt Centre – 呈報售價54 百萬歐元，於二零二零年第一季售予Arena Invest(新冠疫情前)

於去年(二零二零年)最後三個月於愛爾蘭商業物業的投資超過12億歐元，使得二零二零年總成交額達30.5億歐元。儘管這與二零一九年創紀錄的74億歐元成交額有一段距離，但在新型冠狀病毒疫情持續的情況下，這是穩健的一年，高於10年平均水平。

儘管被封鎖，但在二零二一年第一季度，超過12億歐元被投資於愛爾蘭商業不動產資產，海外投資者再次佔主導地位。這與二零二零年第四季度的營業額水準持平，與二零二零年第一季度投資營業額達到6.72億歐元相比，增加了81%。

平均交易額也在增加，二零二一年第一季度為2,980萬歐元，而一年前只有1,270萬歐元。

隨著我們進入二零二一年，有價值超過18億歐元的資產推出市場，很明顯，儘管去年面對重大挑戰，但愛爾蘭商業物業投資市場復元力強勁。

迄今為止，二零二一年主要交易為AM Alpha以接近95百萬歐元購買76 SJRQ及據報道以約10億歐元出售RGRE/Colony Capital為Salesforce及Facebook發展的項目(不包括Serpentine Collection)的大部分權益。如確認，其將構成愛爾蘭歷史上最大宗的寫字樓投資。除此之外，即將推出都柏林4區The Serpentine Collection，包括位於Facebook園區後方目前正在建設的30,171平方米(324,766平方呎)4幢綜合大樓。預計本年下半年推出市場時，指導價約為3.80億歐元。

我們已概括都柏林1區及2區現時在都柏林當地市場上發售的若干關鍵大型交易：

- 位於都柏林2區的Bloom Portfolio (George's Quay Plaza)、Georges Quay House及Georges Court，指導價超過4億歐元。租金超過19百萬歐元。佔用率100%，主要租戶包括Amundi Pioneer、WeWork、Northern Trust、GAM及OPW。
- 都柏林2區One Molesworth Street，指導價140百萬歐元；
- Block R Spencer Dock-128,229平方呎，A級寫字樓，地面層有三個零售單位(框架及核心)。46個地庫停車位。指導價110百萬歐元。寫字樓全數租予OPW和愛爾蘭中央銀行，每年總租金為4,924,469歐元，截至二零二零年六月OPW租賃仍有尚未進行之租金檢討。零售單位空置。
- 1 Harbourmaster Place, IFSC, 都柏林1區，指導價54百萬歐元。包含市中心5,675平方米(61,084平方呎)的高質素寫字樓。該樓宇位於IFSC入口側位置。全數出租予SKC Nominees，每年產生淨租金收入3,054,863歐元。SKC Nominees為畢馬威會計師事務所(為一家領先的四大會計師行)的附屬公司。餘下五年收入穩固且租金可能於二零二一年上調。

上文清楚表明對1億歐元以上類別高價值資產的需求，因此，儘管新型冠狀病毒大流行及其對投資市場產生影響，對部分投資者而言，交易規模並不是問題。

儘管由於全球疫情二零二零年交易量下降，都柏林位置優越、完全出租的寫字樓投資的優質物業收益率繼續以淨初始收益率約4%的趨勢增長。核心中央商業區寫字樓資產保持吸引力，被視為與國內及海外投資者爭奪同類最佳資產的防守性投資，然而，該等資產正面臨來自優質住宅及工業資產的強勁競爭。

於進行物業估值時，按當前合約收入資本化率4.5%計算，直至二零三三年七月十五日租約到期HSQ 1的當前每年合約收入為7,944,526歐元及HSQ 2的每年合約收入為2,997,634歐元。我們認為，該物業的實際租金高於估計租值，因當前每層樓的寫字樓租金為每平方呎49.50歐元，即每平方米532.82歐元及每個停車位2,700歐元(BNPPRE分析)。當前合約租金為透過每份租賃協議中保留的預先協定的百分比增幅協定，並不反映當前市場租金水平。

當前合約租金維持至二零三三年七月租約屆滿，因沒有中斷租期選擇及租約訂有僅向上調整租金條文，因此於租賃剩餘期間租值不會下跌。主租戶將HSQ 2全部租予愛爾蘭聯合銀行及正透過分租方式將HSQ 1進行營銷，主租戶具備充足的財務實力履

行當前租約下的義務，因此現時並無履行租賃義務的契約或能力的問題。有關HSQ 2租予愛爾蘭聯合銀行的分租租約將加強契約的實力，因為如分租租金低於應付的主租約租金，主租戶將填補有關差額。有關HSQ 1兩層樓的許可協議亦將補充租戶支付予業主的總租賃租金，儘管初始租期為1年，但可由被許可方延長。

因愛爾蘭聯合銀行的履行契約實力強大，如可就更長的租賃協定合適條款，HSQ 2的現有分租戶有可能於總租賃屆滿前與業主直接訂立新租約。於租約屆滿前與現有分租戶直接訂立任何新租賃的租金將低於當前合約水平，為保障投資價格將使用更長的加權平均尚餘租期。

預計在二零二三年及二零二八年進行後續租金檢討，根據各租約保留的僅向上調整租金條文，當前合約租金有保障。根據我們的意見，市場租金等於寫字樓租金每平方呎40歐元，即每平方米430歐元及每個停車位租值2,500歐元，該物業的實際租金高於估計租值。當前市場租金必須出現大幅上漲，才能高於保留的合約租金，且我們進行估值時，相信於二零三三年七月租約屆滿前不大可能發生市場租金大幅高於合約租金的情況，因此，當前合約租金的資本化可持續至二零三三年七月。

在我們已資本化的資產復歸價值方面，我們認為，市場租金等於各永久租賃下寫字樓租金每平方呎40歐元，即每平方米430歐元及每個停車位租值2,500歐元，租約遞延至二零三三年屆滿，資本化率為5.25%。該數字假設租金從目前到租賃屆滿日期有一定程度的增長及為已計及當前租約直至二零三三年到期的預測租金數字。預測假設在當前新冠疫情後市場會回升至新冠疫情前更為確定的趨勢。

HSQ 1之市值租金估計為每年6,468,720歐元，而HSQ 2之市值租金估計為每年2,438,000歐元，均按照主流租金水平每平方呎40歐元，即每平方米430歐元及每個停車位2,500歐元釐定。合併市值租金按每年8,906,720歐元計算。我們已將調升租金後資本化率上調75個基點至5.25%，以反映在總面積超過20,000平方米之物業租期屆滿時按兩個租約所提供相同議價條件尋求新租客面臨之相關風險。

我們已作出合理假設，倘未能為每幢樓宇覓得單一租戶，則樓宇可能按層分租予不同租戶。與按層分租相比，整租租戶的租金可能有所減少。鑒於根據二零一九年三月二十五日生效之分租租約，愛爾蘭聯合銀行已承租整幢HSQ 2(於新冠疫情前)及HSE已按短期許可承租兩層樓面，顯然，目前對租賃樓面存在需求，然而HSQ 1有這機會超過一年，至今尚未達成正式租賃協議。

我們已將15個月空置及15個月免租期納入於二零三三年七月到期之每項租約下，以允許於到期時重新出租物業。我們預計，推廣工作將於二零三三年實際到期之前進展順利，因此實際上推廣期將超過15個月。

假設按永久業權出售，我們已按9.96%(假設印花稅為7.5%)的稅率對購買成本作出減免。於二零一九年十月九日，印花稅上升至7.5%。

計算得出市值估計為165,000,000歐元(經四捨五入)，相當於淨初始收益率為6.03%、復歸收益率為4.9%及等值收益率為5.29%。這相等於資本值為每平方呎756歐元，即每平方米8,137歐元。

根據《收購守則》第11.3條及長實告知，出售物業可能產生的稅項負債主要包括出售永久產權權益的任何收益的33%的資本利得稅。由於業主尚無出售物業的計劃，因此稅項負債具體化的可能性很小。我們並無核實或計入倘該物業於估值日期已售出的任何潛在稅務責任，我們就上述潛在稅務責任概不承擔任何責任。

12. 估值

12.1 市值

經計及上述因素，我們認為，該物業於估值日期的永久業權之市值(受現有租賃權益所限)為：

165,000,000 歐元
(壹億陸仟伍佰萬歐元)

採用1歐元兌港幣9.37元的匯率，市場價值相當於港幣1,546,050,000元

新冠病毒疫情全球大流行

世界衛生組織於二零二零年三月十一日將新型冠狀病毒病(COVID-19)定性為「全球大流行」，並已影響全球金融市場。各國都實施了不同程度的旅遊限制。許多行業的市場活動均受到影響。於估值日期，BNP Paribas Real Estate認為，倘相關，我們可減少倚賴先前市場交易數據作為比較，以提供具價值意見。事實上，當前對新冠病毒疫情的反應意味著我們面臨一系列前所未有的狀況，而我們根據該等狀況作出判斷。

目前尚不清楚新冠病毒疫情對愛爾蘭房地產市場的影響。疫情長期存在可能會對房地產市場其他部分產生嚴重影響。我們的估值基於於估值日期獲得的資料。

13. 一般條件

本報告及估值已按可能影響估值之所有相關資料及事實已充分披露之基準編製。本報告的編製目的僅限於就客戶基金內該物業當前價值提供意見，並不適用於任何其他目的。我們確認，本報告將(i)載入客戶將於二零二一年四月二十七日刊發的公告；及(ii)根據證券及期貨事務監察委員會發佈的《公司收購、合併及股份購回守則》展示的文件。除上文所述者外，

除上文所述者外，本報告為客戶的私人機密文件。未經我們書面同意，不得向任何第三方披露，亦不得在未經我們書面批准其格式及內容的情況下於任何文件或通函刊發。

倘擬於任何刊發文件提述本報告，則附錄八載有一份適當聲明之草擬稿。然而，即使未作任何改變，仍需我們事先批准刊發，以便我們批准作為參考文獻。倘違反此條件，我們概不就本報告所包含任何意見或建議對第三方承擔任何責任。

此 致



BNP Paribas Real Estate, Ireland
專業服務執行董事
Paul Harvey
BSc (Hons) MRICS MSCSI
謹啟



BNP Paribas Real Estate, Ireland
部門總監
Margaret Nolan
BSc (Hons) MSCSI MRICS
謹啟

**附錄一
委聘函條款**

私人及機密

CK Global Holdings Limited
由長江實業集團有限公司轉交
香港
皇后大道中2號
長江集團中心12樓

收件人：(轉交) Sophia Lau
企業業務發展部
高級經理

本函檔號：23271/PH

估值

Paul Harvey MRICS MSCSI – 執行董事
BNP Paribas Real Estate (Ireland) Limited
57 Adelaide Road
Dublin 2

電話：01-661 1233

傳真：01-678 9981

電郵：paul.harvey@bnpparibas.com

二零二一年三月一日

關於：委聘條款—1 & 2 Heuston South Quarter, Dublin 8. (「該物業」)

敬啟者：

茲提述我們與閣下近期之電郵通訊，我們之委聘條款連同有關提供該物業市值評估之擬議費用結構以及供載入通函或同類文件之報告之概要文件謹載列如下。

客戶為CK Global Holdings Limited。客戶聯絡人為長江實業集團有限公司企業業務發展部高級經理Sophia Lau。

據我們理解，該物業之永久業權權益(或同等權益)乃由客戶持有作投資用途，而報告及概要文件乃公司交易所需，報告及 / 或概要文件將予公開。我們亦確認，由於報告或概要載入該通函或同類文件，BNPPRE或需解答監管機構及 / 或投資者提出之任何疑問。本報告將根據紅皮書之VPGA 1之條文進行，該等條文隨附於本報告內。

不同的國際財務報告準則規定或允許資產按「公平值」列賬。IAS 16進一步解釋，物業、廠房及設備之公平值通常按「市場證據」釐定；IAS 40訂明，投資物業之公平值應反映「市場狀況」。基於此等理由，國際估值準則及皇家特許測量師學會紅皮書均規定須由估值師進行估值供載入根據IFRS編製之財務報表以報告資產之市值。

我們根據紅皮書估值實務聲明4項下訂明之釋義向閣下提供該物業市值之意見。

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

市場狀況說明附註：新型冠狀病毒

世界衛生組織於二零二零年三月十一日將新型冠狀病毒疫情宣佈為「全球大流行」。時至今日，疫情持續對日常生活的多個方面及全球經濟構成影響－就房地產市場而言，其交易活動及流動性水平均有所減少。各國都實施了不同程度的旅遊限制及「封鎖措施」。儘管個別地區已取消有關限制，但由於疫情仍有機會進一步大爆發或出現「第二波」疫情，個別地區仍需要持續實施封鎖措施。

疫情以及相關防疫措施繼續影響各地及全球的經濟及房地產市場。儘管如此，於估值日期，部分樓市已開始恢復運作，而其交易量及其他相關市場憑證亦已回復到足以讓我們作估值意見基礎之水平。因此，為免生疑問，除本報告規定外，我們之估值報告不受RICS估值－全球標準VPS3及VPGA所定義「重大估值不確定性」所限。

此估值乃為紅皮書所定義「受規管目的」而進行，因此載列英國VPS 3所識別之披露事項如下。此規定我們於報告內作出以下披露：

- 此乃為客戶進行之第四份估值指示－我們曾就二零一八年、二零一九年及二零二零年年結財務報告目的對該物業進行估值。
- 我們近期曾就稅務目的為客戶提供該物業之土地部份估值。
- BNP Paribas Real Estate (Ireland)過去曾於二零一八年就收購該物業之永久業權權益工作。
- 於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，向客戶收取之費用總額超過本公司營業額之5%。

紅皮書亦規定我們協定政策，須輪換負責同一物業或物業組合之定期重估之估值師。基於至目前為止我們過去僅就財務報告目的進行兩次估值，本人建議我們於有關時間可尋求協定合適的輪換政策。

我們就提供估值報告收取之費用協定為每年15,000歐元加增值稅。

估值日期將為二零二一年二月二十八日。我們預期將於二零二一年三月十二日或之前交付估值報告及概要報告初稿，報告及估值報告定稿將於二零二一年三月十九日前後交付。

我們接受此指示並無涉及利益衝突，因此我們向閣下提供該物業之客觀獨立估值時不受任何限制。閣下知悉我們於二零一八年曾就收購該物業工作，我們為客戶對該物業進行估值並向客戶提供樓宇顧問服務。我們將以紅皮書所定義外聘估值師之身份工作。

本函隨附題為「估值程序及假設」之文件，其闡述我們通常進行之工作、我們通常依賴之資料來源，以及我們之調查及報告通常適用之假設及限制。除非另有訂明，否則本函件應與隨附之標準「業務條款及條件」一併閱覽。

我們確認，我們現具備足夠的專業彌償保險以保障為此指示提供服務。估值將由執行董事(專業服務)Paul Harvey MRICS MSCSI進行。我們確認彼具備知識、技能及理解，足以勝任是次估值。Paul為皇家特許測量師學會註冊估值師。

本報告僅交予客戶及僅供彼等使用。我們概不對任何其他方承擔任何責任。倘閣下擬複製本報告或於任何刊發文件提述本報告，必先取得我們書面同意。本估值檔案受機密監察所限，以確保符合皇家特許測量師學會行為及紀律條例。

如有意於任何刊發文件提述本報告，須提交合適聲明初稿，於刊發前仍需取得我們事先批准，以使我們批准有關提述之內容。倘違反此項條件，我們概不就本報告所載之意見或建議向第三方承擔任何責任。

本人相信任何一項此等條件均無與閣下之要求相抵觸，惟倘閣下相信有所抵觸，務請與本人聯絡。否則敬請簽署並交回隨附之本函件副本以確認閣下要求我們按此基準繼續行事。



Paul Harvey BSc (Hons) MRICS MSCSI

執行董事－專業服務

BNP Paribas Real Estate Ireland

電郵：paul.harvey@bnpparibas.com

隨附：業務條款及條件以及估值程序及假設

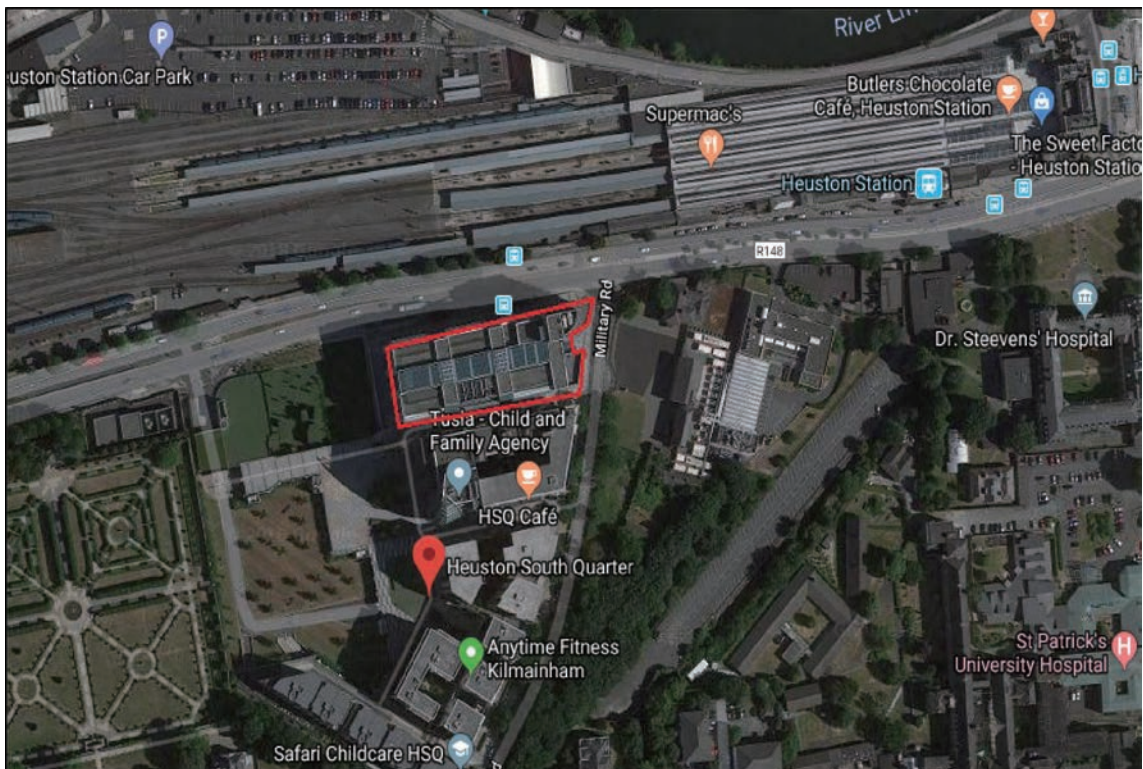
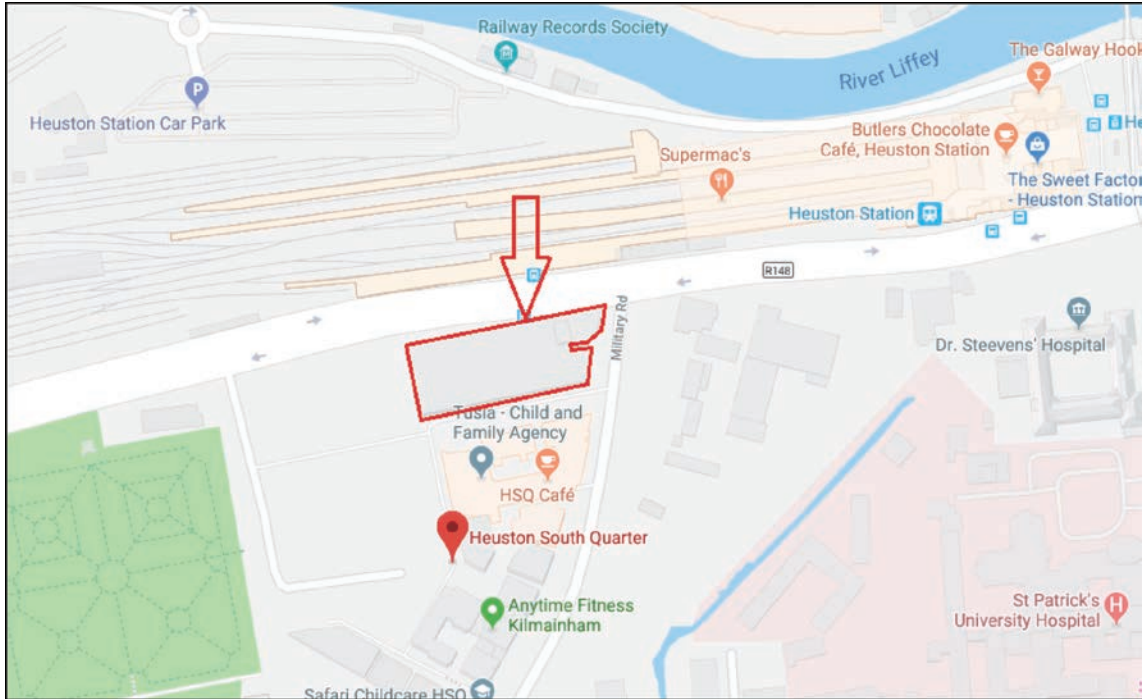
簽署：

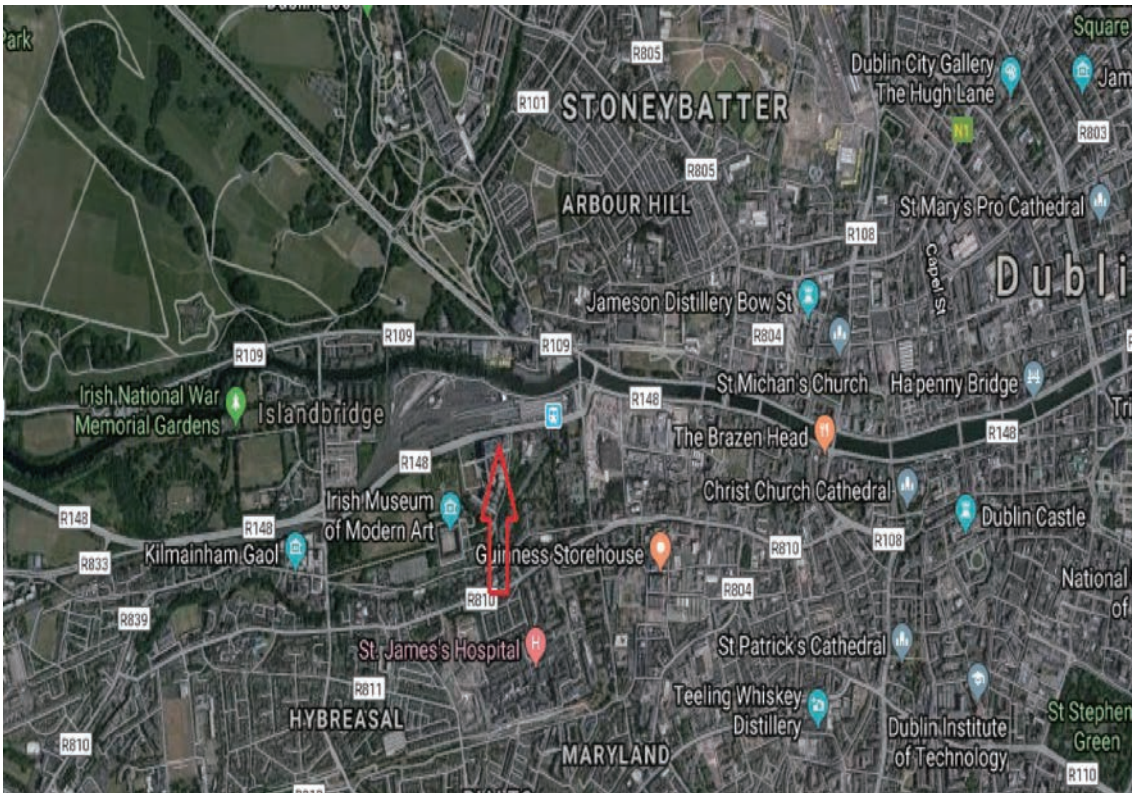
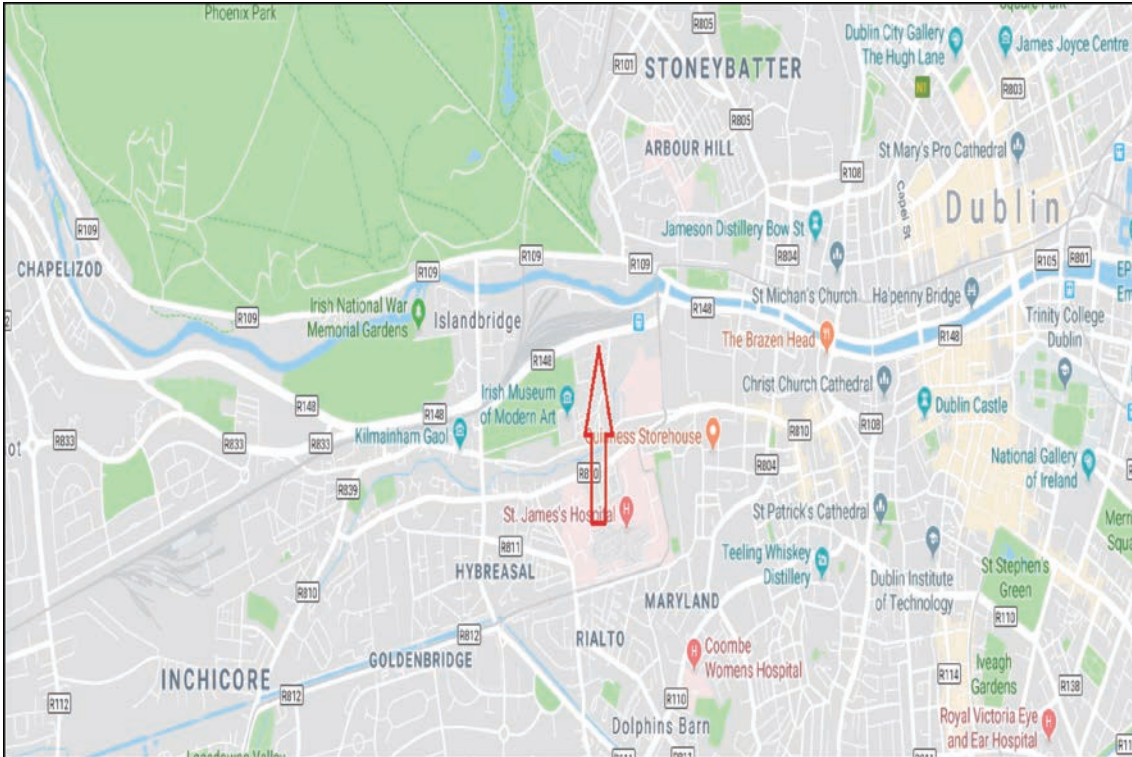


日期：二零二一年三月四日

CK Global Holdings Limited

附錄二
地圖





附錄三
照片





















**附錄四
樓面平面圖**





混合商舖及靈活空間
(面積 = 2924.39平方米)



廚房面積
(面積 = 158.46平方米)



商舖
(面積 = 9.69平方米)



總面積 = 3093.54平方米

地下



Watts.
Watts Group Limited
Wellington Buildings
Riverside, RT1 6BT
電話: 028 9024 8222
www.watts.ie

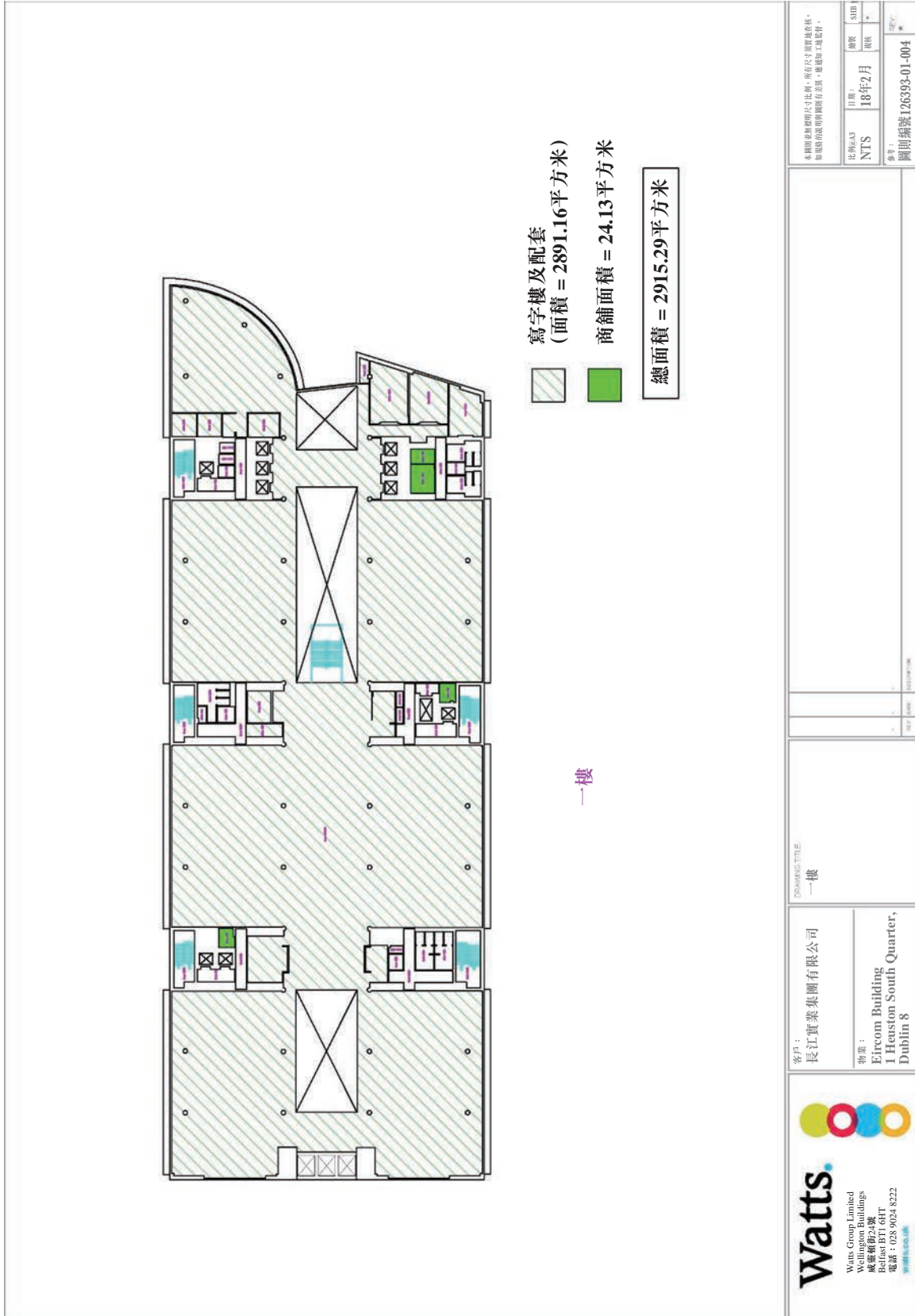
客戶: 長江實業集團有限公司
物業: Eircom Building
1 Heuston South Quarter,
Dublin 8

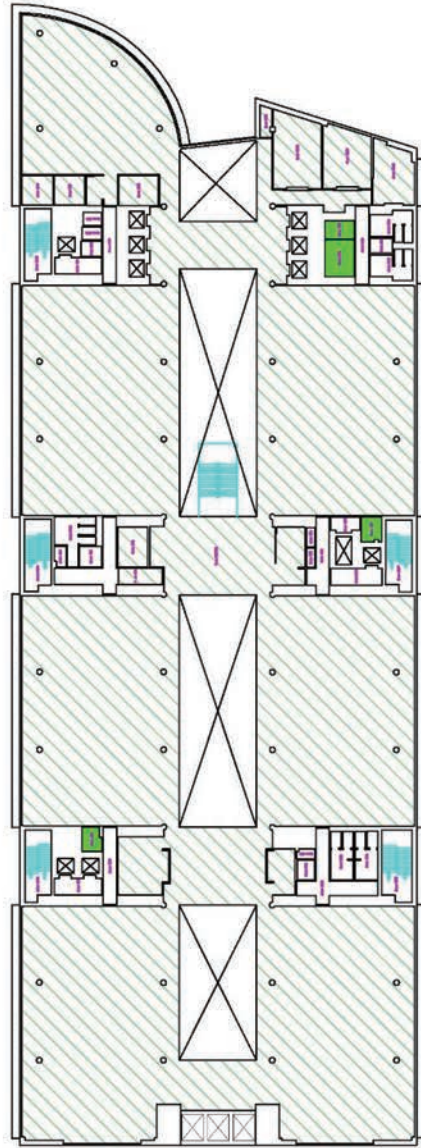
CKGLOBAL TITLE
地面

本圖則並非專業圖則(包括, 所有住宅發展商應注意, 如圖則的圖則與實際情況不符, 應與地工局註冊。

比例尺: 1:500	繪圖: SBB	參考: *
NTS	日期: 18年2月	編制: *
圖則編號: 126393-01-002		







寫字樓及配套
(面積 = 2706.05平方米)

商舖面積 = 24.13平方米

總面積 = 2730.18平方米

二樓



Watts.
Watts Group Limited
Wellington Buildings
Wellington BT1 6HT
Belfast 電話 : 028 9024 8222
www.watts.co.uk

客戶：
長江實業集團有限公司

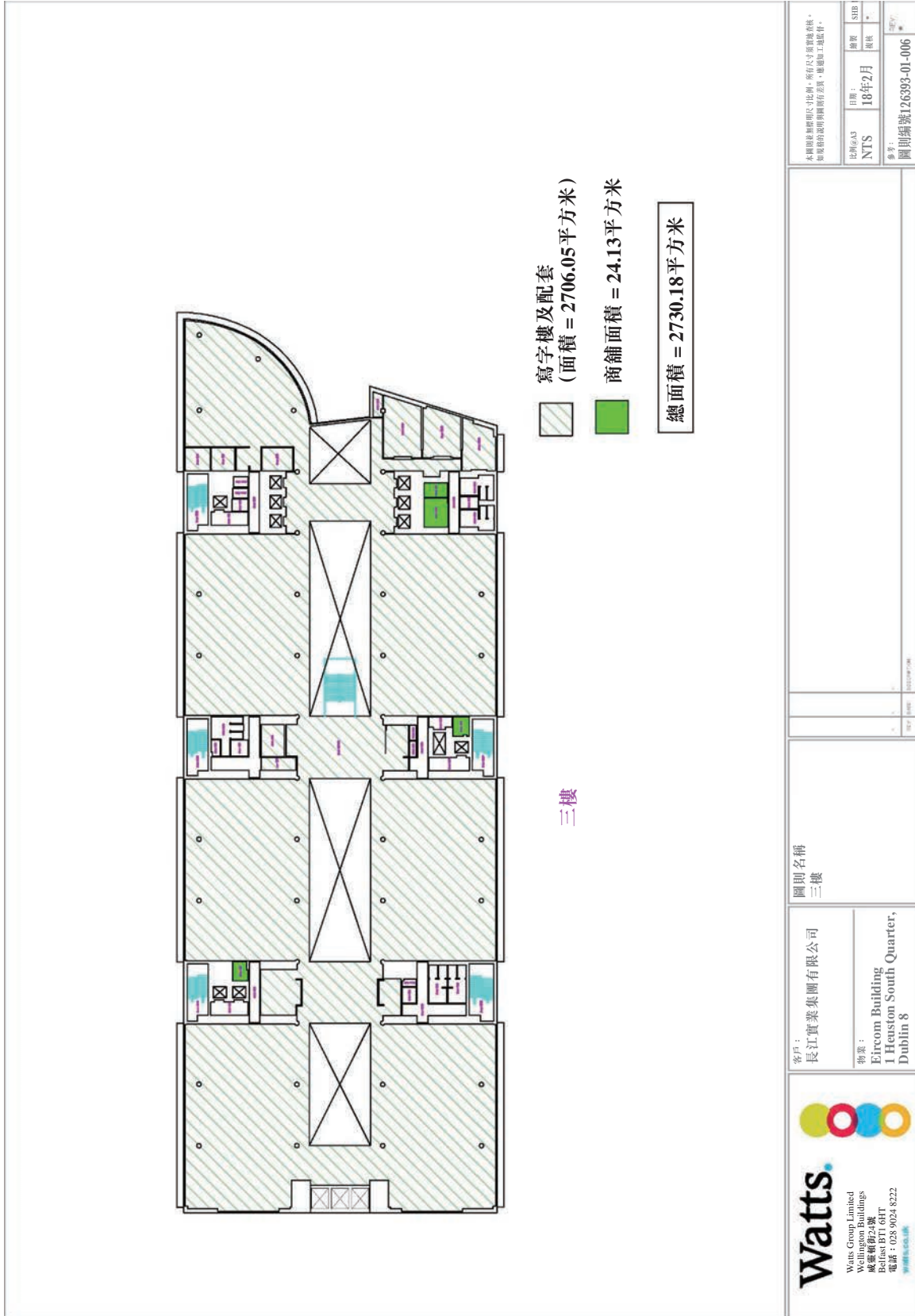
物業：
Eircom Building
1 Heuston South Quarter,
Dublin 8

DRAWING TITLE
二樓

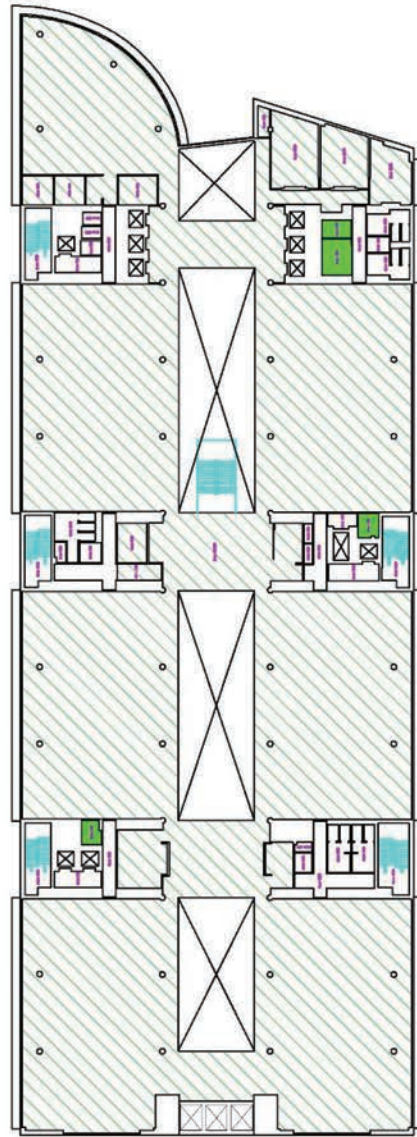
本圖則係根據圖則已作核對，所有尺寸均與圖則相符。
如圖則與現場實際情況有異，概以圖則為準。

比例尺	日期	繪製	審核
NTS	18年2月	程祿	SHB

參考：圖則編號 126393-01-005



<p>客戶： 長江實業集團有限公司</p> <p>物業： Eircom Building 1 Heuston South Quarter, Dublin 8</p>		<p>圖則名稱 三樓</p>		<p>本圖則由地產經紀公司比對，所有尺寸均與圖則一致。 如發現與實際情況有誤，應以實地為準。</p> <p>比例尺 1:3 NTS</p> <p>日期： 18年2月</p> <p>繪製：SUB 審核：</p> <p>參考： 圖則編號 26393-01-006</p>	
<p>Watts. Watts Group Limited Wellington Buildings Raffles Place, RT1, 04T 新加坡 電話：028 9024 8222 www.watts.co.uk</p>		<p>Watts Watts Group Limited Wellington Buildings Raffles Place, RT1, 04T 新加坡 電話：028 9024 8222 www.watts.co.uk</p>		<p>Watts Watts Group Limited Wellington Buildings Raffles Place, RT1, 04T 新加坡 電話：028 9024 8222 www.watts.co.uk</p>	



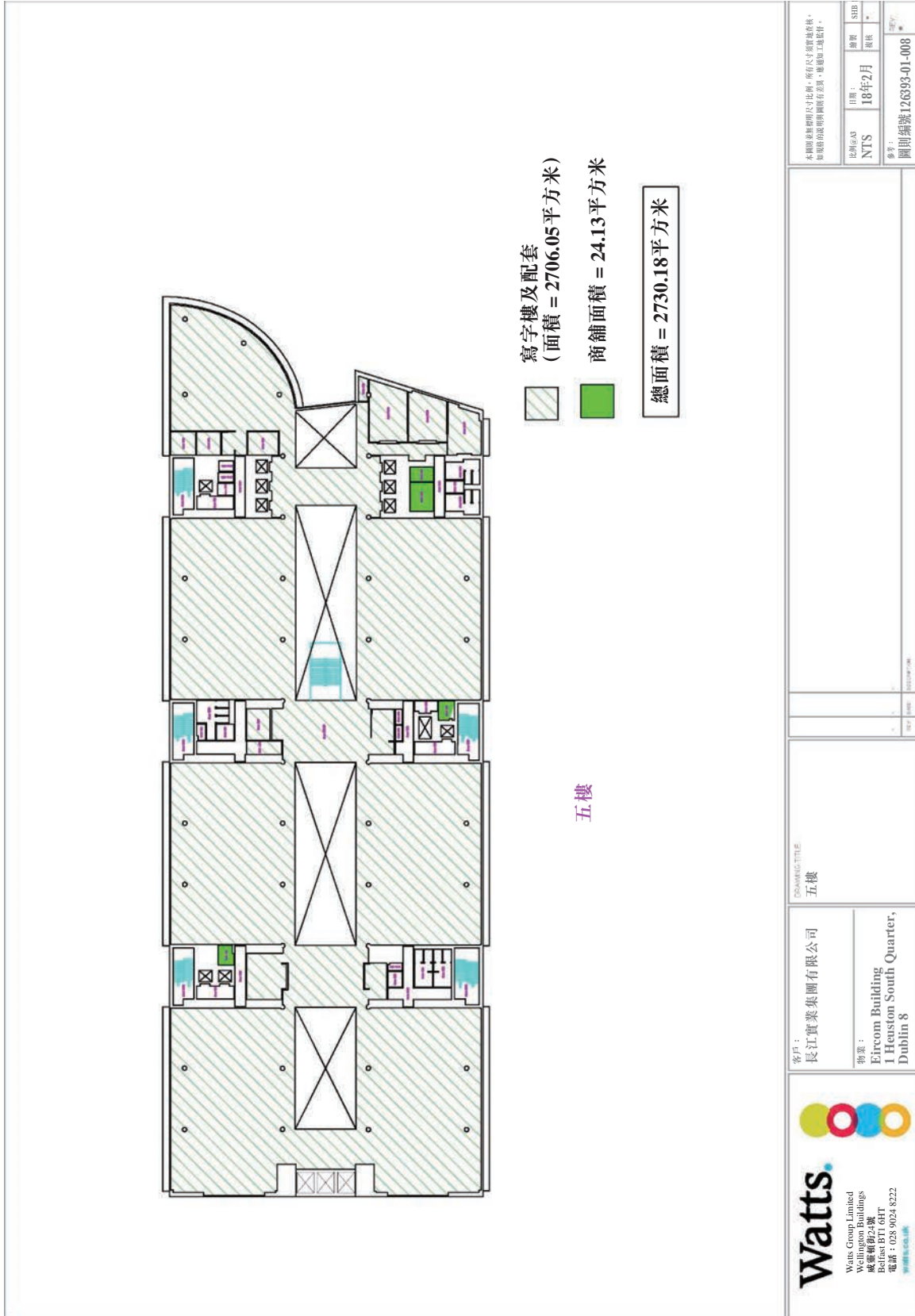
寫字樓及配套
(面積 = 2706.05 平方米)

商舖面積 = 24.13 平方米

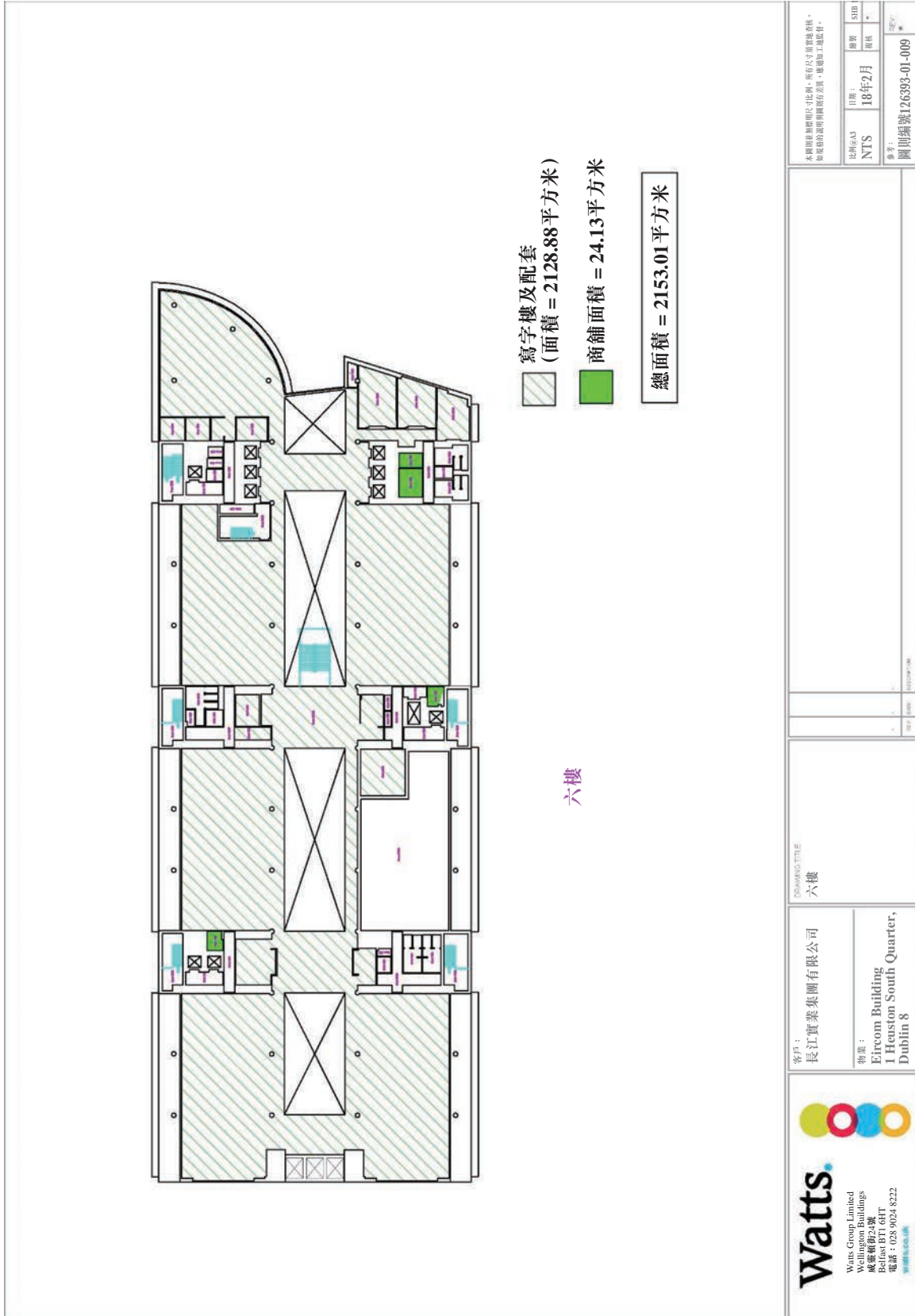
總面積 = 2730.18 平方米

四樓

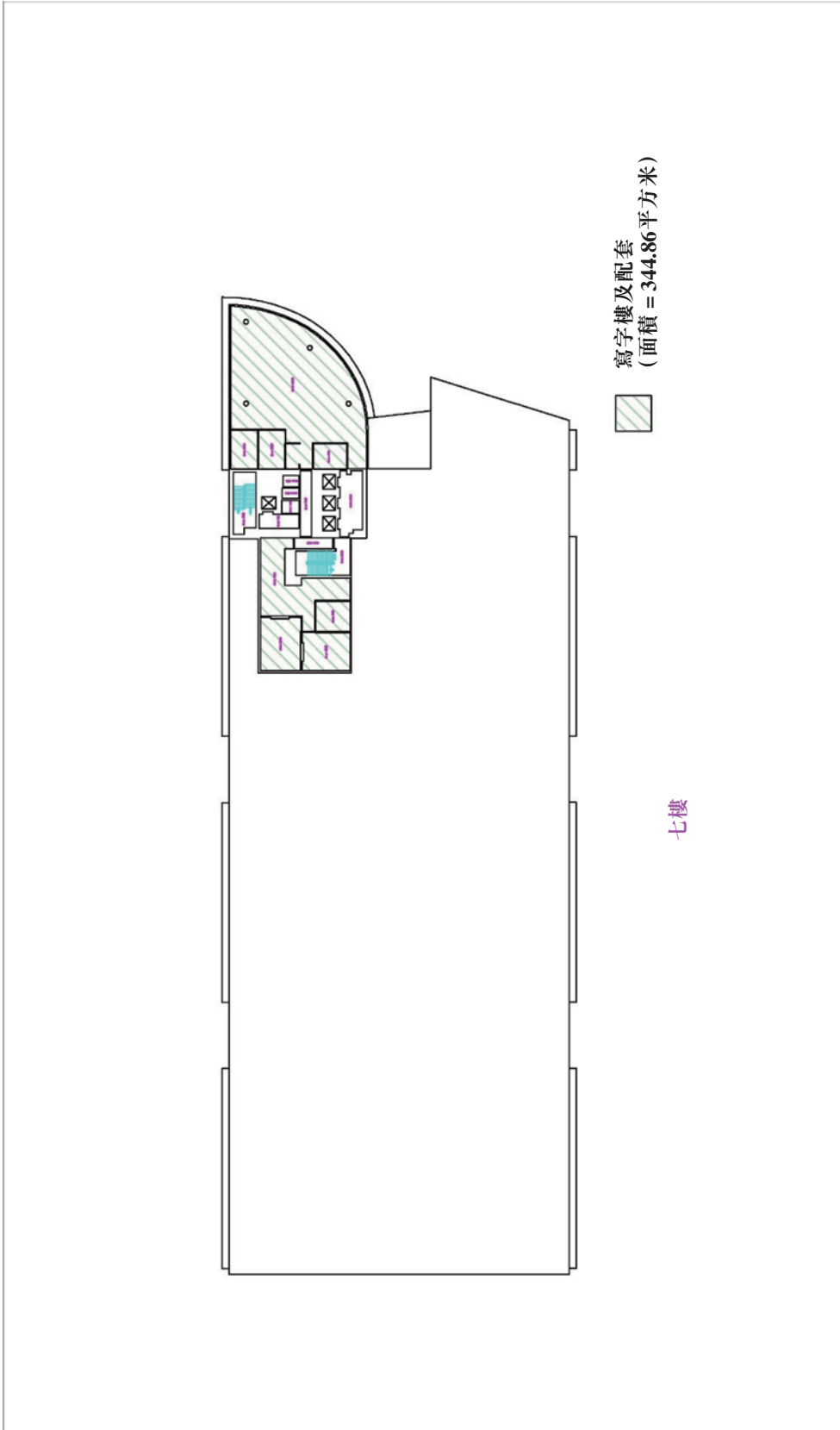
 Watts. Watts Group Limited Wellington Buildings Wellington RTI 68T Dublin 8 電話: 028 9024 8222 www.watts.co.uk	客戶: 長江實業集團有限公司 物業: Eircom Building 1 Heuston South Quarter, Dublin 8	DISCOUNT TITLE 四樓	本圖係根據測量員的測量, 所有尺寸均屬最後最後。 如與現有的地籍圖有出入, 應以地籍圖為準。
	比例尺: 1:500 NTS	日期: 18年2月	繪圖: SHB



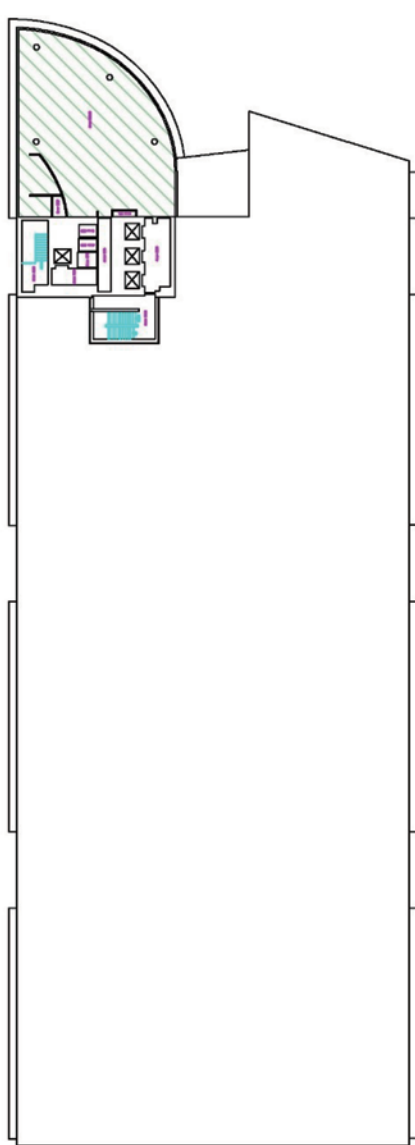
<p>客戶： 長江實業集團有限公司</p> <p>物業： Eircom Building 1 Heuston South Quarter, Dublin 8</p>	<p>繪圖比例 NTS</p> <p>日期： 18年2月</p> <p>繪製 程林</p> <p>審核 程林</p> <p>圖則編號 126393-01-008</p>	<p>本圖則必須與圖則尺寸比例一致，所有尺寸須以圖則最後一版為準。如有任何更改，請與項目經理或測量師聯絡。</p> <p>繪圖比例 NTS</p> <p>日期： 18年2月</p> <p>繪製 程林</p> <p>審核 程林</p> <p>圖則編號 126393-01-008</p>
<p>五樓</p>		
<p>Watts</p> <p>Watts Group Limited Wellington Buildings Raffles Place, RT1 6HT 新加坡 電話：028 9024 8222 www.watts.co.uk</p>		



 <p>Watts. Watts Group Limited Wellington Buildings Raffles Place, RT1, 04T 新加坡 電話: 028 9024 8222 www.watts.co.uk</p>		<p>客戶: 長江實業集團有限公司</p> <p>物業: Eircom Building 1 Heuston South Quarter, Dublin 8</p>	<p>DETAILED TITLE 六樓</p>	<p>本圖係根據圖則比例繪製，所有尺寸均須以圖則為準。 如圖則與現場實際情況有誤，應以現場為準。</p> <p>比例尺: 1:300 NTS</p> <p>日期: 18年2月</p> <p>繪製: SJB 審核: *</p> <p>參考: 圖則編號: 126393-01-009</p>
---	--	--	------------------------------	---



 Watts. Watts Group Limited Wellington Buildings 110, Abchurch Lane London EC4A 3DF 電話: 020 9024 8222 watts.co.uk	客戶: 長江實業集團有限公司 物業: Eircom Building 1 Heuston South Quarter, Dublin 8	DRAWING TITLE 七樓	本圖係根據圖則及圖則, 所有尺寸均須以圖則為準。 如圖則的說明與圖則有誤, 應以圖則為準。
		REF: DATE: 10/03/2018	
		比例尺: 1:100 NTS	日期: 18年2月 繪製: SHB 審核: *
		參考: 圖則編號 126393-01-0010	




八樓

寫字樓及配套
(面積 = 227.6平方米)

本圖由建築師公司北測。所有尺寸須按圖說。如發現與地盤現狀有誤，應以實地為準。

比例 1:3	日期:	繪圖	SIB
NTS	18年2月	張	張

參考: 圖則編號 126393-01-0011

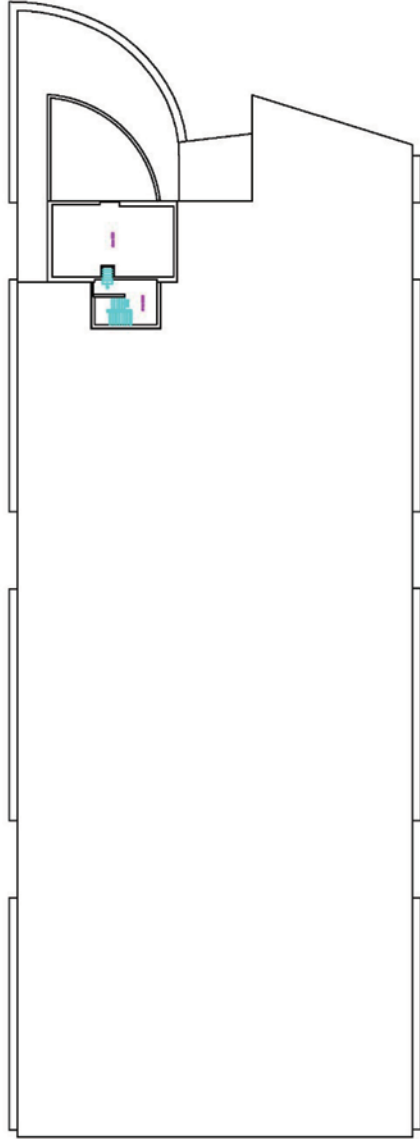


Watts.
Watts Group Limited
Wellington Buildings
Wellington Place
RTE 604T
電話: 028 9024 8222
watts.co.uk

客戶: 長江實業集團有限公司

物業: Eircom Building
1 Heuston South Quarter,
Dublin 8

DESIGNED TITLE:
八樓



九樓

本圖紙並非圖則之比例圖，所有尺寸須以圖紙為準。
如圖紙與說明書內容有誤，應以圖紙為準。

比例尺/3	日期：	繪製	SIBB	
NTS	18年2月	樓紙		


參考：圖則編號 26393-01-0012

DRAWING TITLE

九樓

客戶：
長江實業集團有限公司

物業：
Eircom Building
1 Heuston South Quarter,
Dublin 8



Watts.

Watts Group Limited
Wellington Buildings
Wellington Place
Belfast BT1 6BT
電話：028 9024 8222
watts.co.uk



**附錄五
租約附表**

都柏林8區1 HSQ及2 HSQ - 租約附表												
樓宇	租戶	擔保人	淨內部面積 (平方米)	淨內部面積 (平方呎)	年期開始	年期(年)	屆滿	終止租約 選擇權(L/T) 延期選擇權	現行合約租金	下一次 租金檢討	租金 檢討基準	意見
HSQ1	Eir	不適用	14733.84	158595.00	二零零八年 七月十六日	25	二零三三年 七月十五日	不適用	7,944,526.00歐元	二零二三年 七月十六日	僅上調	租約包維修保險條款。第三方轉介 予仲裁員。於租約中詳細列出區 域，並規定若干區域可按寫字樓租 金的50%出租。租戶支付72.7%的 服務費。假設租期15年檢討條款， 不得中斷。目前正在推出市場，將其 整體轉租。許可協議為關於HSE的 2層樓，價格為每平方呎36歐元。 Eir不佔用該樓宇的任何部分。
	停車位		149.0									
HSQ2	Eir	不適用	5532.14	59548.00	二零零八年 七月十六日	25	二零三三年 七月十五日	不適用	2,997,634.00歐元	二零二三年 七月十六日	僅上調	租約包維修保險條款。第三方轉介 予仲裁員。於租約中詳細列出區 域，並規定若干區域可按寫字樓租 金的50%出租。租戶支付27.3%的 服務費。假設租期15年檢討條款， 不得中斷。已以每平方呎34歐元的 價格轉租予愛爾蘭聯合銀行，自二 零一九年三月二十五日起生效，因 此Eir不佔用該樓宇。
	停車位		55.00									
			20265.98	218143.00					10,942,160.00歐元			

附錄六－研究報告
都柏林寫字樓市場－二零二一年第一季度

二零二一年 第一季度

都柏林寫字樓市場回顧

第一季度 主要趨勢	目錄
交易首位 Block 1 Harcourt Centre, 都柏林12區	3 寫字樓估用市場一覽
專業服務 估吸納量30%	4 主要動態
科技、媒體和通訊行業 估吸納量27%	6 二零二一年第一季度大宗交易
市中心 估吸納量83%	7 大宗交易 - 都柏林2區 - 都柏林4區
海外公司 估吸納量50%	8 郊區大宗交易
	9 寫字樓發展活動
	10 BNP PARIBAS REAL ESTATE 快訊
	12 聯絡資料

二零二一年第一季度寫字樓佔用市場一覽



KATE RYAN
BNP Paribas Real Estate
副董事及研究部主管

「由於二零二一年整個第一季度完全封鎖措施令辦公室關閉及不能現場看房，因此，於本季度，都柏林的寫字樓吸納面積達到了新低，只有4,561平方米，實不足為奇。」

在二零二一年的首三個月，僅有13個新的租賃項目，需求主要集中在1,000平方米以下的面積，並集中在市中心。在此期間，亦簽署了一些較大的續租合同，總面積超過7,000平方米，這主要是由於政府仍然使用現有的市中心辦公地點。

鑒於承租數量少，承租面積於不同行業相對平均分佈。正面的，第一季度末已預留49,354平方米空間，同樣分佈於不同行業及地點，一旦目前的封鎖解除，大部分交易均可望完成。近來數月查詢亦明顯增多，皆因疫苗接種計劃提速，為佔用者帶來希望，有望於本年度下半年回復部分正常狀況。

TikTok尋找辦公室進入最後階段的消息支持了都柏林對此類公司的持續吸引力。同樣，英國脫歐進程塵埃落定，不能達成協議境況的不確定性已消除，對商業信心產生巨大積極影響。隨著都柏林近期在歐洲成為英國脫歐後金融服務公司決定遷移時的首選地，我們預期本年度會湧現英國脫歐相關的寫字樓需求。

二零二零年建築地盤關閉及社交距離措施限制大幅拖慢寫字樓物業發展活動。去年此時，我們預期逾300,000平方米寫字樓空間將會於二零二零年交付，然而，到年終實際竣工不到一半。於撰寫本報告之時，我們已經歷連續100天的第三波封鎖，至於商業物業建設何時重啟並無定案。這表示並無新項目上馬，而現時預計於二零二一年竣工的374,000平方米面積很可能大部分要延至二零二二年。值得注意的是，其中67%的空間已預先獲承接，是目前市場需求水平的積極跡象。

自去年三月以來，最初對永久放棄辦公室的誇張說法已經轉化為更加肯定辦公室在企業文化中的作用。最近幾星期，包括Google、亞馬遜及高盛在內的主要僱主宣佈讓員工返回辦公室工作的計劃，這一點已經很清楚。畢馬威會計師事務所最近的一項調查發現，只有17%的全球首席執行官計劃在未來3年內削減辦公空間—較去年八月調查時69%的比率大幅下降，而只有30%的受訪者考慮在疫情之後為所有員工採用混合工作模式。因此，去年有73%的企業尋求聘用人才遙距工作，現已降至21%。

在過去的一年裡，遙距工作對能夠維持業務的連續性至關重要，然而，這種方式亦非沒有缺點。雖然提高靈活性和平衡工作與生活是一個明顯的優勢，但實體辦公室不僅僅是一個工作場所，其好處也值得重申。辦公室允許公司創造、培養和傳播其獨特的

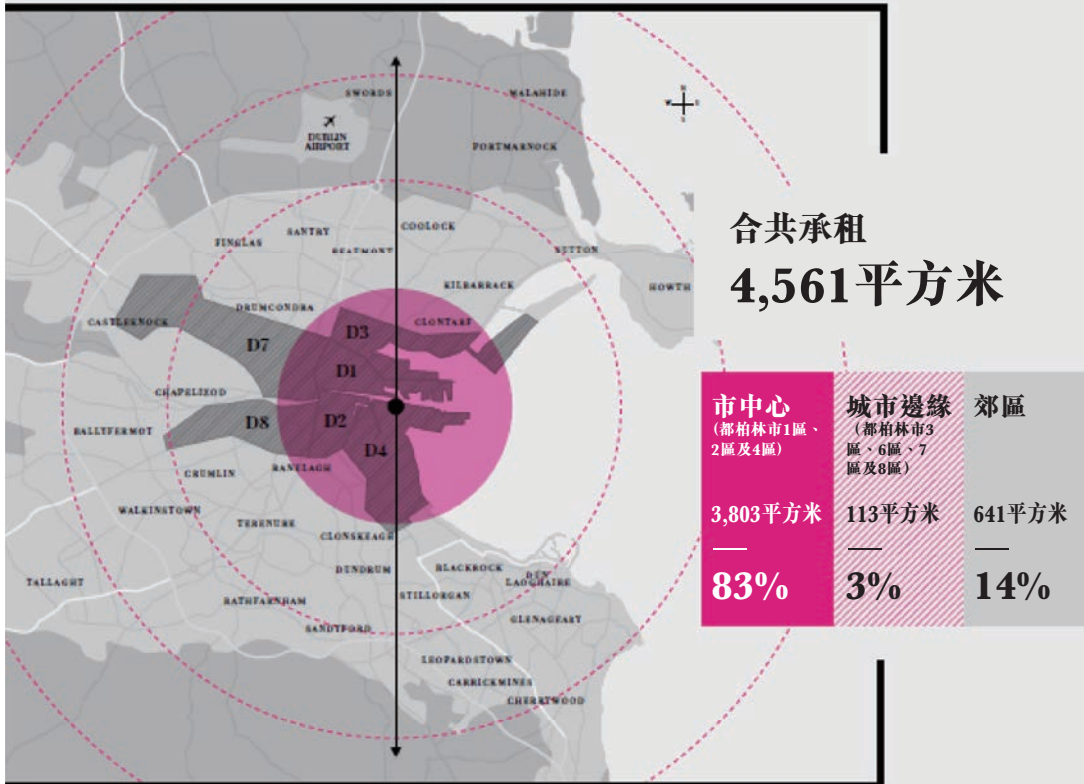
文化；通過團隊合作和參與支持創新、績效和成果，並允許通過正式和非正式管道發展和挽留員工。

這些因素都依賴於社區和協作，而很難通過遙距工作重新創建或支援，因此我們預計，一旦疫苗接種達到足夠的人口比例，允許人員自由流動，辦公室將重新成為業務成功的關鍵驅動力，然而，在這個充滿挑戰的時代，業務模式和工作實踐很可能已經朝著更好的方向變更。

1,000平方米以下
面積類別的交易
佔全部交易的

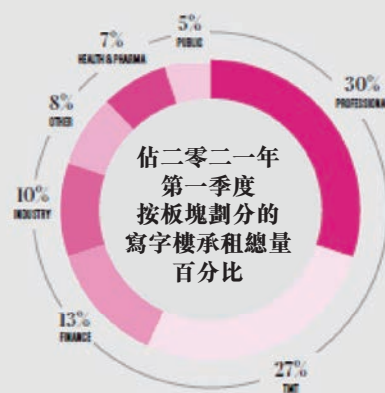
92%

>> 二零二一年第一季度主要動態



「最近在都柏林的寫字樓空間需求的增加表明，隨著疫苗成功展開接種，佔用者現在正在考慮疫情後的計劃。從目前預留的大量空間可以看出，企業仍然認識到擁有實體辦公空間的許多好處。」

KETH O'NEILL
BNP Paribas Real Estate
執行董事、寫字樓代理主管



資料來源：BNP Paribas Real Estate

二零二一年第一季度寫字樓市場更新

	市中心 (都柏林1區、2區及4區)	城市邊緣及郊區
最高租金	每平方米673歐元 都柏林2區 The Amchorage, Sir Joh Rogerson's Quay	每平方米253歐元 都柏林15區 Plaza 212, Blanchardstown Corporate Park
交易數目	10	3
平均交易面積	380平方米	253平方米
保留辦公室庫存	25,887平方米	23,467平方米
一般租期終止	10-12年	5年
在建	486,380平方米	120,993平方米

按面積類別劃分的交易明細：

	500平方米 以下	500至 1,000平方米	1,000平方米至 2,000平方米	2,000平方米至 5,000平方米	5,000平方米至 10,000平方米	10,000平方米 及以上
市中心	8	1	1	-	-	-
城市邊緣	1	-	-	-	-	-
郊區	2	-	-	-	-	-
估總承租%	53%	20%	27%	-	-	-

資料來源：BNP Paribas Real Estate研究

都柏林市中心



市中心大宗交易

樓宇	位置	租戶	已簽約 平方呎數量	已簽約 平方米數量	
1	Bock 1, Harcourt Centre	都柏林2區	EY	13,283	1,232
2	5th & 6th Floors, Scotch House	都柏林2區	M07	10,021	931
3	1st Floor, CHC Building, Exchequer Street	都柏林2區	Rapid Ratings	3,389	315
4	62 Merrion Road, Ballsbridge	都柏林4區	Linmone Health	3,304	307
5	14 Clyde Road, Ballsbridge	都柏林4區	Algerian Embassy	2,627	244
6	The Amchorage, Sir John Rogerson's Quay	都柏林2區	H10 Premium	2,489	231
7	29 Holles Place Mews	都柏林2區	Beyond Accounting	1,582	147
8	16 Clamwilliam Terrace	都柏林2區	Jensen Hughes	1,581	145
9	Marine House, Clanwilliam Court	都柏林2區	Phelen Energy	1,524	142
10	Newmount House, Lower Mount Street	都柏林2區	UMB	1,170	109

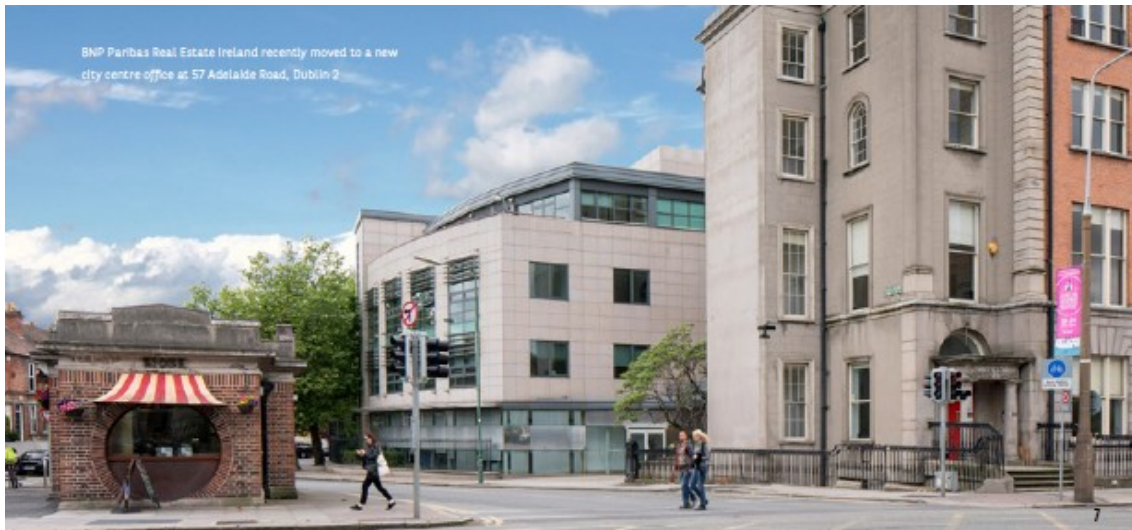
二零二一年第一季度寫字樓市場最新狀況

都柏林2區大宗交易

	樓宇	位置	租戶	已簽約 平方呎數量	已簽約 平方米數量
1	Block 1, Harcourt Centre	都柏林2區	EY	13,263	1,232
2	5th & 6th Floors, Scotch House	都柏林2區	MD7	10,021	931
3	1st Floor, CHC Building, Exchequer Street	都柏林2區	Rapid Ratings	3,389	315
4	The Anchorage, Sir John Rogerson's Quay	都柏林2區	H10 Premium	2,489	231
5	29 Holles Place Mews	都柏林2區	Beyond Accounting	1,582	147

都柏林4區大宗交易

	樓宇	位置	租戶	已簽約 平方呎數量	已簽約 平方米數量
1	62 Merrion Road, Ballsbridge	都柏林4區	Unmore Health	3,304	307
2	14 Clyde Road, Ballsbridge	都柏林4區	Algerian Embassy	2,627	244



都柏林郊區

城市邊緣及郊區大宗交易

	樓宇	位置	租戶	已簽約 平方呎數量	已簽約 平方米數量
1	2nd Floor, Maple House, Stillorgam	都柏林郡	PAZ asset Management	3,714	345
2	Suites 9 & 10, Plaza 212, Blanchardstown Corporate Park	都柏林15區	Alertnus Energy	3,187	296
3	47 Ramelagh Road	都柏林6區	Private	1,260	117



已提交計劃

樓宇	位置	發展商	平方呎面積	平方米面積
Waterfront South Central, North, Wall Quay	都柏林1區	Ronan Group	542,231	50,375
Stokes Place, St Stephen's Green South and Harcourt Street	都柏林2區	Kennedy Wilson	345,532	32,101
Site at 1-4 Martin's Terrace, Macken Street and Hanover Street East	都柏林2區	Marlet	58,814	5,484

已獲許可

樓宇	位置	發展商	平方呎面積	平方米面積
Harcourt Place, 2 & 3 Charlemont Street and Richmond Street South (修建)	都柏林2區	Clancourt Group	398,598	38,845
Boland's Mills (修建)	都柏林4區	Google Ireland	324,038	30,104
Connolly Quarter	都柏林1區	CIE/Ballymore/ Oxley	258,258	23,807
Blocks A & B, Site 2, Blanchardstown Corporate Park	都柏林15區	Channon Ltd.	249,507	23,180
Tara House (修建)	都柏林2區	Ronan Group	152,888	14,185
Glencar House, 20 Merrion Road (修建)	都柏林4區	Knockanore Properties	88,982	8,079
Former Trinity Street Car Park, 14-15 Trinity Street and 1-4A Dame Lane	都柏林2區	BCP/Deutsche Finance	80,299	7,480
Zurich House, Frascati Road, Blackrock (擴建)	都柏林郡	Kintrona Ltd.	88,487	8,175
Waterloo Exchange (後方地盤)	都柏林4區	Davy	42,948	3,990
Block C, 5-8 Magennis Place (變更用途)	都柏林2區	IPUT	18,415	1,525

動工

由於持續實行5級封鎖，建築活動於二零二一年第一季度不獲准開展，並無新項目動工。

資料來源：物業小冊子及相關規劃部門。

BNP PARIBAS REAL ESTATE快訊

我們的部分現有項目



第1位 Glencar House, Merrion Road, Ballsbridge, Dublin 4

BNP Paribas Real Estate已獲委任代表發展商Knockanore Properties的Glencar House擔任聯合出租代理。由Reddy Architects設計。Glencar House是一個新6層樓高的雙層地庫的甲級寫字樓，內部淨面積達7,200平方米。該寫字樓大廈的設計以可持續性為主導，目標是A3 BER和LEED白金評級。該建築還以獲得業界夢寐以求的Well v2 Core Platinum、Wired Score及Cycling Score certifications為目標。建設將於二零二一年五月開始，且該物業將在二零二三年第一季度實際完工。



第2位 The Chase, Arkle Road, Sandyford, Dublin 18

BNP Paribas Real Estate欣然獲指示代表Kennedy Wilson擔任The Chase 4樓的聯合出租代理。該物業建於二零零八年。The Chase為Sandyford的地標式甲級寫字樓，鄰近主要交通要道及便利設施。該大樓採用玻璃幕牆、配備明亮、靈活和高效的樓板。大樓的主要租戶包括Google、Dun&Bradstreet、Regus及Mars Ireland。4樓為面積達2,219平方米的設備齊全辦公空間。



**第3位 Black rock Shopping
Centre, Blarkrock. Co.
Dublin**

備受矚目的Blackrock Shopping Centre重建項目將在未來幾星期內竣工。BNP Paribas Real Estate作為獨家出租代理，代表Avlva在這個發展項目中提供辦公室租賃服務。這將吸引本地和海外的佔用人。該建築物整幢出租，面積達1,584平方米，或按樓層出租，單位面積從474平方米到1,564平方米不等。



**第4位 One Kilmainham Square,
Inchicore, Dublin 8**

BNP Paribas Real Estate最近代表Corum Asset Management與一個國家實體就One Kilmainham Square的地下低層達成協議。One Kilmainham Square是一座4層樓高連地庫的甲級寫字樓，擁有一個矚目輝煌的高大玻璃中庭。租用的空間面積為1,025平方米，以極高的標準裝修，提供全面開放式的辦公空間和行政會議室的混合用途。



**第3位 Maple House, Stillor ġ an,
Dublin 18**

BNP Paribas Real Estate最近將Maple House, Stillorgan二樓租予財務策劃／資產管理公司PAX Asset Management。二樓的面積達345平方米，已經以10年期新租約出租，包括第5年的提早解約權。Stillorgan是都柏林南郊的優越地點，靠近大量的便利設施。



**第4位The Anchora ġ e, Sir John
Ro ġ erson's Quay,Dublin 2**

BNP Paribas Real Estate獲得代表d'Amico向酒店集團H10 Premium分租The Anchorage三樓部分的分租權。該空間的面積為231平方米，設備齊全的甲級寫字樓，已經以7年的分租租約出租。The Anchorage是一個引人注目的地標性辦公大樓，位於都柏林市中心Sir John Rogerson's Quay的獨特位置。



57 Adelaide Road
Dublin 2, DO2 Y3C6
+353 1661 1233
realestate.bnpparibas.ie

PSAR 編號：002702



KATE RYAN
副董事/
研究部主管

電話+353 1661 1233
手機+353 87 191 0175
kate.ryan@bnpparibas.com

於BNP Paribas Real Estate，我們的員工與閣下合作，為閣下各種需求打造有針對性的綜合房地產解決方案：物業發展、交易、諮詢、評估、物業管理及投資管理。

憑藉我們的國際視野、專業知識及實地經驗，閣下將找到可確保閣下房地產項目成功的完美合作夥伴。



KEITH O'NEILL
執行董事/寫字樓代理部主管

電話+353 1 661 1233
手機+353 86 857 9696
keith.oneill@bnpparibas.com



JOHN CANNON
寫字樓代理部測量員

電話+353 1 661 1233
手機+353 87 396 6725
john.cannon@bnpparibas.com



STEPHEN NOOKAN
寫字樓代理部測量員

電話+353 1 661 1233
移動電話+353 87 396 0950
stephen.noonan@bnpparibas.com

免責聲明：BNP Paribas Real Estate為全球領先的金融機構BNP Paribas Group的全資附屬公司。保留所有權利。報告由BNP Paribas Real Estate擬備。出版物中提供的所有數據均經過審慎核實，然而，報告作者對因使用已發佈的數據而產生的任何損害或損失不承擔任何責任。根據適用法律規定，未經出版物作者許可，禁止複製、修改或使用其中任何內容。於引用出版物內容時，必須明確註明出處。

愛爾蘭投資市場－二零二一年第一季度

二零二一年 第一季度

愛爾蘭投資市場

二零二一年第一季度

主要趨勢

二大交易

1億歐元以上

第一季度

投資額與二零二零年

第四季度持平

交易首位

AROSTONE組合

4.5億歐元

五大交易

佔成交額79%

住宅類別

佔成交額59%

目錄

3	投資市場一覽
4	主要動態
6	二零二一年第一季度大宗交易
7	大宗交易 - 寫字樓 - 住宅 - 工業及物流
8	郊區大宗交易
9	都柏林以外的大宗交易
10	按類別劃分的交易概況
12	聯絡資料

二零二一年第一季度 投資市場一覽



KATE RYAN
BNP Paribas Real Estate
副董事及研究部主管

「自一月以來，愛爾蘭一直處於封鎖狀態，這意味著物業視察及海外旅行以及建築活動均無法進行。儘管如此，在二零二一年第一季度期間，有超過12億歐元的資金被投資於愛爾蘭的商業房地產資產，海外投資者再次佔據主導地位。」

這與二零二零年第四季度錄得的成交額水平持平，而與二零二零年第一季度投資成交額6.72億歐元比較增加81%。平均每宗交易額亦一直增加，二零二一年一月達到2,980萬歐元，而一年前只有1,270萬歐元。

在二零二零年的動盪背景下，住宅分部鞏固其作為一種防禦性的長期投資，相比寫字樓已成為最受歡迎的投資資產類別。這種情況一直持續到二零二一年，在今年首三個月的13宗交易中，有7.127億歐元投資於私人住宅資產。其中最大的一筆交易是Ardstone Homes進行4.5億歐元的遠期融資交易，涉及住宅資產組合，主要是在都柏林，部分在基爾德爾。

位於黃金地段的核心寫字樓資產保持吸引力，突出愛爾蘭經濟及都柏林寫字樓市場的長期前景。第一季度，3.918億歐元投資於

寫字樓領域，涉及5宗交易，佔成交額的32%，其中包括Colony Capital的Project Tolka組合(2.9億歐元)，Blackstone收購了都柏林2區及4區的四座寫字樓的多數權益。此外，德國投資者AM Alpha以約9,500萬歐元的價格收購76 Sir John Rogerson's Quay。

工業及物流板塊在過去一年中表現非常好。電子商業、醫藥、食品和分銷行業的需求增加，加上供應較低，推動了租金的上漲，且從投資的角度來看，增強這個板塊的吸引力。二零二一年第一季度，該行業的投資總額接近8,700萬歐元，佔成交額的7%。

疫情讓零售業購買物業的決策變得困難，特別是在市中心零售店和購物中心的投資方面，大多數投資者僅是採取「等待和觀察」的態度。部分零售業子板塊的表現好過其他子板塊，但總體而言，零售業投資在第一季度為1,430萬歐元，維持低水準，佔成交額的1%。

當疫情在去年發生時，局勢的不確定性導致許多投資者擱置投資決策。隨著這一年的進展，房地產買方及賣方獲得大量在新冠疫情的背景下工作及完成交易的經驗，同時正在進行的疫苗接種和在其他國家的成功重新開展經濟活動預示人們相信疫情結束曙光初現。

這反映在投資者需求持續強勁

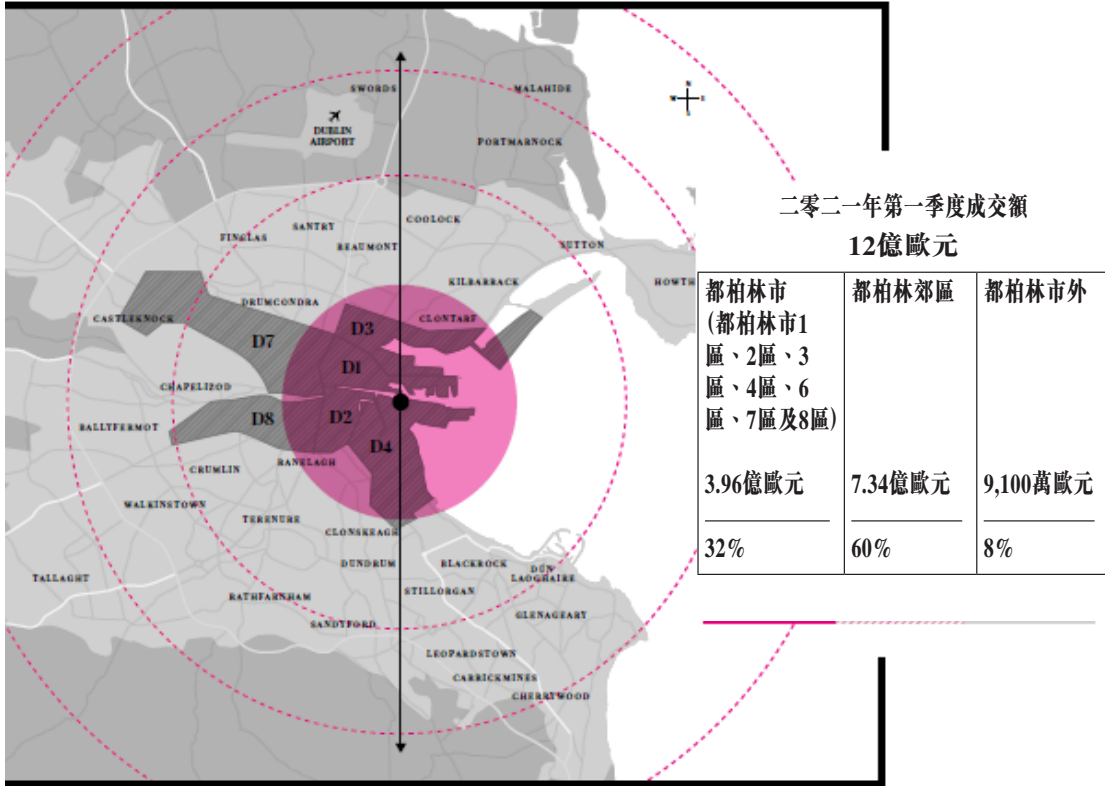
上，來自越來越多國家的海外投資者正積極在愛爾蘭市場尋求機會並完成交易。投資機會增多，需求得到滿足。在撰寫本報告時，市場上有超過40億歐元的可供投資產品。包括來自Marlet及LRC Group的大型新建及二手私人住宅資產項目，以及核心工業投資組合和若干優質寫字樓空間投資機會，這些均將尤其會引起歐洲投資者的強烈興趣。

總而言之，儘管有新冠病毒疫情的挑戰及其對房地產行業的影響，但使愛爾蘭成為投資及發展業務的絕佳場所的基本優勢仍然存在。愛爾蘭經濟已經經歷幾年的強勁、可持續的增長，在二零二零年連續七年成為歐元區GDP增長最快的國家。經濟增長得到大型跨國公司進駐的支持，特別是沒有受到疫情嚴重影響的科技及醫藥行業。該等公司的持續擴張支撐了收入、就業及強勁的寫字樓佔用者市場，從而又增強愛爾蘭的投資吸引力。

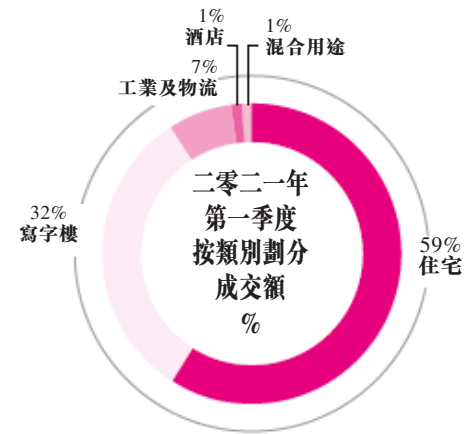
隨著疫苗接種繼續展開及感染病例數的減少，允許進一步放寬限制，我們認為投資活動在未來幾個月將仍然暢旺，二零二一年的成交額將遠遠超過去年的30億歐元的總額。

平均交易額
2,980萬歐元

>> 二零二一年第一季度主要動態



「疫情的影響因行業及子板塊而異，而傳統行業，例如零售、寫字樓、酒店及休閒行業於去年則面臨嚴重挑戰。因此，若干投資者已準備好重新部署的策略投資，將更多資源投放於新行業及另類資產，例如，住宅、數據中心及健康產業。」



KATE RYAN
BNP Paribas Real Estate Ireland
副董事／研究部主管

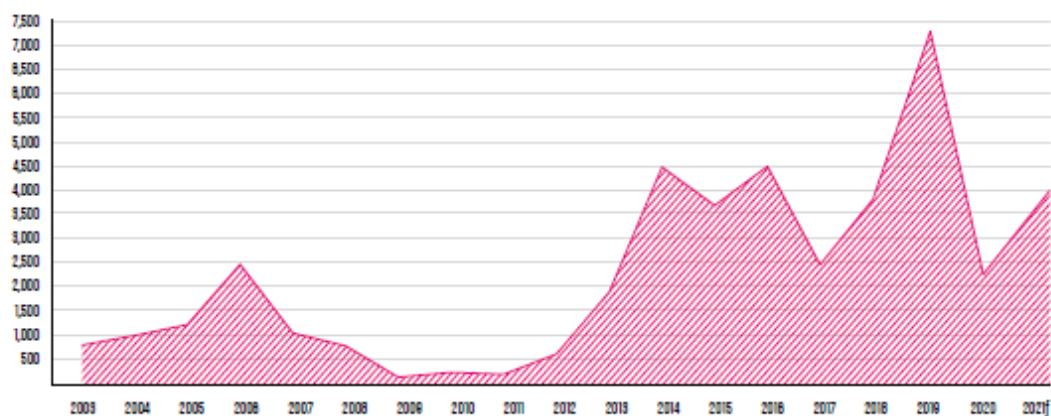
資料來源：BNP Paribas Real Estate Research

「儘管新冠病毒疫情令市場狀況變得挑戰重重，但投資者現在亦於疫情之下轉變思維尋找機會，房地產是提供固定收益投資的唯一真正的替代方案。資本主要來自泛歐投資者，特別是來自法國、德國及盧森堡，但令人鼓舞的是，我們也看到亞洲投資者和中東地區再次表示興趣。」

KENNETH ROUSE

BNP Paribas Real Estate Ireland董事總經理，資本市場主管

成交額(百萬歐元)



按地塊規模及位置劃分的交易

	100萬歐元以下	100萬歐元至 300萬歐元	300萬歐元至 1,000萬歐元	1,000萬歐元至 2,000萬歐元	2,000萬歐元至 5,000萬歐元	5,000萬歐元至 1億歐元	1億歐元以上
都柏林市	1	4	1	-	-	1	-
都柏林郊區	4	6	6	2	2	2	2
都柏林市外	4	1	4	-	-	1	-
佔總成交額%	<1%	2%	5%	2%	16%	23%	61%

交易數目並未計及無法獲得物業位置的交易。

資料來源：BNP Paribas Real Estate Research

>>大宗交易



• 76 Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2

二零二一年第一季度大宗交易

	樓宇	位置	資產類別	成交價	成交收益率
1	Ardstone Portfolio	都柏林/基爾德爾	工業及物流	4.5億歐元	約4.0%
2	Project Tolka Portfolio	都柏林2區及4區	寫字樓	2.9億歐元	約4.5%
3	76 Sir John Rogerson's Quay	都柏林2區	寫字樓	9,500萬歐元	約1.4%*
4	Marina Village, Greystones	威克洛郡	住宅	8,450萬歐元	4.8%
5	Mountpark Portfolio: 2 units at Mountpark Baldonmell	都柏林22區	寫字樓	8,000萬歐元	約4.0%
6	Shackleton Park, Lucan	都柏林郡	住宅	4,830萬歐元	-
7	Blackbanks, Raheny	都柏林5區	住宅	1,900萬歐元	約5.0%
8	VWR Orion Business Park, Northwest Business Park	都柏林15區	寫字樓	1,000萬歐元	8.1%
9	Hampton Gardens, Balbriggan	都柏林郡	寫字樓	970萬歐元	5.0%
10	Fawn Lodge & Deerpark House, Castleknock	都柏林15區	住宅	950萬歐元	4.8%

四大寫字樓交易

	物業	位置	成交價	成交收益率
1	Project Tolka Portfolio	都柏林2區及4區	2.9億歐元	約4.5%
2	76Sir John Rogerson's Quay	都柏林2區	9,500萬歐元	約1.4%*
3	4075 Kingswood Road, Citywest Business Campus	都柏林24區	450萬歐元	9.8%
4	1&2-20 Merville Road, Stillorgan	都柏林郡	150萬歐元	5.2%

五大住宅交易

	物業	位置	成交價	成交收益率
1	Ardstone Portfolio	都柏林/基爾德爾	4.5億歐元	約4.0%
2	Marina Village, Greystones	威克洛郡	6,450萬歐元	4.6%
3	Shckleton Park, Lucan	都柏林郡	4,830萬歐元	-
4	Blackbanks, Raheny	都柏林5區	1,900萬歐元	約5.0%
5	Hampton Gardens, Balbriggan	都柏林郡	970萬歐元	5.0%

五大商業及物流交易

	物業	位置	成交價	成交收益率
1	Mountpark Portfolio: 2 units at Mountpark Baldonnell	都柏林22區	6,000萬歐元	約4.0%
2	VWR Orion Business Park, Northwest Business Park	都柏林15區	1,000萬歐元	6.1%
3	Unit 260 Holly Road, Western Industrial Estate	都柏林15區	500萬歐元	6.2%
4	Masterlink Buildings, Athlone Road, Ballyminion	朗福德郡	420萬歐元	8.8%
5	9A & 9B Park West Industrial Park, Nangor Road	都柏林12區	230萬歐元	7.3%

* 部分出租

未有列出保密的場外交易

>>大宗交易



都柏林郊區大宗交易

	物業	位置	資產類別	成交價	成交收益率
1	Ardstone Portfolio	都柏林/基爾德爾	住宅	4.5億歐元	約4.0%
2	Mountpark Portfolio: 2 units at Mountpark Baldonnell	都柏林郡22區	工業及物流	6,000萬歐元	約4.0%
3	Shackleton Park, Lucan	都柏林郡	住宅	4,830萬歐元	-
4	Blackbanks, Raheny	都柏林5區	住宅	1,900萬歐元	約5.0%
5	VWR Orion Business Park, Northwest Business Park	都柏林15區	工業及物流	1,000萬歐元	6.1%
6	Hampton Gardens, Balbriggan	都柏林郡	住宅	970萬歐元	5.0%
7	Fawn Lodge & Deerpark House, Castleknock	都柏林15區	住宅	950萬歐元	4.8%
8	Unit 260 Holly Road, Western Industrial Estate	都柏林15區	工業及物流	500萬歐元	6.2%
9	4075 Kingswood Road, Citywest Business Campus	都柏林24區	寫字樓	450萬歐元	9.8%
10	9A & 9B Park West Industrial Park, Nangor Road	都柏林12區	工業及物流	230萬歐元	7.3%



• 都柏林以外的大宗交易

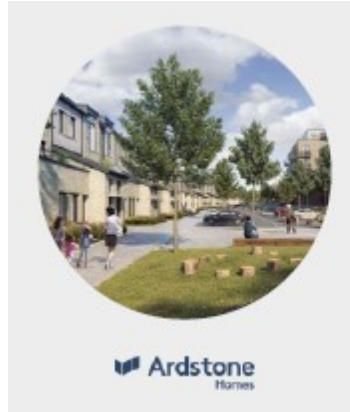
	物業	位置	資產類別	成交價	成交收益率
1	Marina Village, Greystones	Co. Wicklow	住宅	6,450萬歐元	4.6%
2	Craddockstown, Naas	Co. Kildare	住宅	800萬歐元	-
3	Watersedge, Midleten	Co. Cork	混合用途	490萬歐元	7.5%
4	Primrose Gate, Celbridge	Co. Kildare	住宅	480萬歐元	4.6%
5	Masterlink Buildings, Athlone Road, Ballyminion	Co. Lingford	工業及物流	420萬歐元	8.8%
6	McDonalds Drive Thru, Sligo Retail Park	Co. Sligo	零售	190萬歐元	6.4%

未有列出保密的場外交易。

>>主要交易

按類別劃分的交易概況

兩大住宅交易

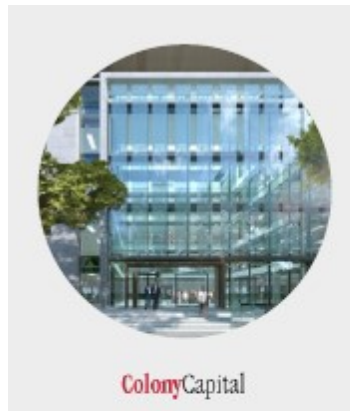


第1位 Ardstone Portfolio, Co.Dublin

Ardstone Homes進行的私人住宅遠期融資交易涉及住宅資產組合，大部分位於都柏林，若干在基爾德爾，價格約4.5億歐元。

由Ardstone Homes出售

兩大寫字樓交易



第1位 Project Tolka Portfolio, Dublin 2&4

出售四座辦公室大樓的多數權益：都柏林2區的三座大樓(10,194平方米)及Whitaker Court(4,364平方米)以及都柏林4區Burlington Plaza的1座(14,980平方米)及2座(6,976平方米)。組合由Blackstone購入，作價2.9億歐元。

由Colony Capital出售。

兩大工業及物流交易

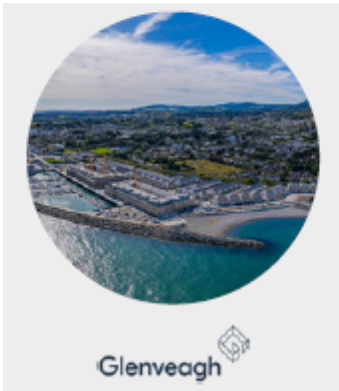


第1位 Mountpark Portfolio: Mountpark Baldonnell, Dublin 22區的兩個單位

Mountpark物流組合包括英國、愛爾蘭及法國的11項資產。愛爾蘭部分包括Phase 1 Mountpark Baldonnell, Baldonnell Business Park, Dublin 22的兩個單位。單位A面積11,045平方米，租予United Drug；而單位B面積18,931平方米，租予Home Store+More。組合目前由J.P.Morgan Asset Management收購，就愛爾蘭資產支付6,000萬歐元。

由Mountpark出售

未有列出保密的場外交易。

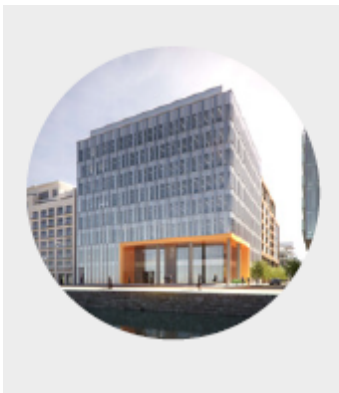


**第2位 Marina Villa 公寓, Greystones,
Co. Wicklow**

—

購入三座樓宇共134個公寓單位，包括15個一人單位、106個二人單位及13個三人單位的組合。由Real IS以6,450萬歐元購入，相當於平均每個單位481,343歐元。

由Glenveagh出售



**第2位 76 Sir John Rogerson's
Quay, Dublin 2**

—

位於都柏林南碼頭區的新建甲級寫字樓大樓，面積達約8,603平方米，部分由Rabobank及Algebris佔用。出售予德國投資者AM Alpha，價格約9,500萬歐元。

由TIO出售



**第2位 VWR Orion Business Park,
Ballycoolin, Dublin 15**

—

位於都柏林15區Northwest Business Park的7,025平方米單位，租予醫藥公司VWR International。該物業由澳洲基金Arrow Capital Partners購入，價格約1,000萬歐元。Arrow有意於二零二二年在愛爾蘭的工業及物流資產投資超過2億歐元，作為其策略工業房地產平台的一部分。

由Arnola出售

》》聯絡資料



57 Adelaide Road
Dublin 2, DO2 Y3C8
+353 1661 1233
realestate.bnpparibas.ie

PSAR 編號：002702



KATE RYAN
副董事 /
研究部主管

電話：+353 1661 1233
手機：+353 87 191 0175
kate.ryan@bnpparibas.com

於BNP Paribas Real Estate，我們的員工與閣下合作，為閣下各種需求打造有針對性的綜合房地產解決方案：物業發展、交易、諮詢、評估、物業管理及投資管理。

憑藉我們的國際視野、專業知識及實地經驗，閣下將找到可確保閣下房地產項目成功的完美合作夥伴。



KENNETH ROUSE
董事總經理
資本市場主管

電話+353 1 661 1233
手機+353 86 832 1688
kenneth.rouse@bnpparibas.com



DAMIEN MCCAFFREY
投資部董事
資本市場

電話+353 1 661 1233
手機+353 87 985 2272
damien.mccaffrey@bnpparibas.com



MATTHEW VANSTON
董事總經理
投資部董事
資本市場

電話+353 1 661 1233
手機+353 87 643 4497
matthew.vanston@bnpparibas.com

免責聲明：BNP Paribas Real Estate為全球領先的金融機構BNP Paribas Group的全資附屬公司。保留所有權利。報告由BNP Paribas Real Estate擬備。出版物中提供的所有數據均經過審慎核實，然而，報告作者對因使用已發佈的數據而產生的任何損害或損失不承擔任何責任。根據適用法律規定，未經出版物作者許可，禁止複製、修改或使用其中任何內容。於引用出版物內容時，必須明確註明出處。

愛爾蘭經濟及房地產簡報

請參閱我們最新的簡報愛爾蘭經濟及房地產簡報—二零二零年第四季度(turtl.co)



歐洲經濟展望

請參閱我們最新的簡報：歐洲CRE 360



**歐洲
CRE 360**
整體形勢
經濟展望
房地產視角

二零二一年一月全球研究



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

經濟概覽

市場概覽(二零二一年二月)

愛爾蘭於進入二零二零年時，在穩固的國內經濟基本面以及政府及外國投資者的健康的投資水平支撐下，處於強勢地位。儘管與英國脫歐談判相關的不確定性加劇，以及可能出現硬脫歐的風險，愛爾蘭經濟於二零一九年已被證明具有顯著的強韌性，全年GDP增長5.6%。這標誌著愛爾蘭連續第六年成為歐元區增長最快的經濟體。

二零二零年初出現的新型冠狀病毒公共衛生緊急事件，為全球金融危機以來對世界經濟的最重大衝擊。其發展速度之快、規模之大前所未有，給世界各國政府及政策制定者構成重大挑戰。從經濟及社會的角度而言，企業倒閉產生深遠及基本上為負面的後果，錄得大量失業情況。於愛爾蘭，很早就為該疫情影響的企業及個人提供一系列支持，包括企業支持計劃及補助、暫緩企業徵稅及償還按揭貸款，以及以工資補貼計劃的形式為僱主提供支援，或為失去工作的個人提供疫情失業救濟金。

根據二零二零年五月開始的分階段重新開放經濟，消費支出強勁復甦的積極跡象已經開始顯現，商業活動正在恢復正常。鑒於經濟活動強於預期，包括成為歐盟第二季度GDP減幅最低的國家之一，以及在危機中仍保持強勁的稅收，政府於二零二一年預算案(於十月初公佈)中上調本年度的經濟預測。自此，我們獲得進一步的正面消息，於二零二零年第三季度，愛爾蘭GDP環比增長11%，令人印象深刻。跨國公司的持續強勢，尤其是在資訊技術及製藥行業，在這方面發揮重要作用，目前預期愛爾蘭二零二零年GDP將錄得增長2-3%，可能為全球增長最強勁的國家(Goodbody)。此外，雖然消費支出受到封關的限制，愛爾蘭於二零二零年的家庭可支配收入仍為歐盟增長最快的國家之一。家庭儲蓄因此大幅上升，愛爾蘭消費者於過往12個月內存款達到創紀錄的130億歐元。

作為抗擊新型冠狀病毒的中期「Plan for Living」的一部分，政府於二零二零年九月推出一個涉及五級限制的框架。鑒於病例上升，為減緩「第二波」疫情，愛爾蘭於十月初至十二月一日期間進入為其六個星期的第五級封鎖。隨後在十二月將限制放寬至第三級。不幸的是，愛爾蘭於該期間內經歷病例的快速激增，聖誕節期間旅行增加以及新的、更具傳染性的病毒株的出現使情況更加複雜。由於該原因，十二月三十一日重新實施第五級限制，並將持續至二零二一年三月五日。

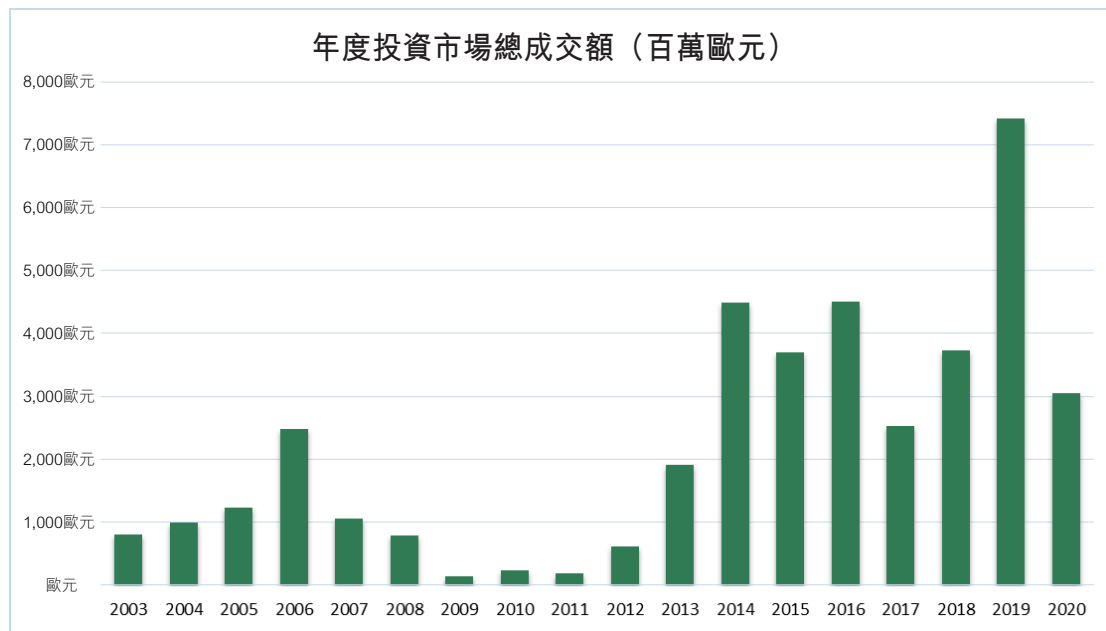
值得注意的是，雖然愛爾蘭於一月初某一時刻確實經歷歐洲最嚴重的新冠疫情，該國自此亦是確診數目下跌最快的國家之一。儘管起步較慢，但一月下旬愛爾蘭疫苗推廣的速度加快，目前每日接種率在歐盟國家中排名第一。積極的一面是，正如十二月部分地區重新開放所證明，目前顯然存在大量被壓抑的消費需求，一旦放寬限制，中期消費支出可能會迅速回升。由於情況仍極不穩定，加上新的報道稱疫苗供應出現延誤，決定未來數月經濟更廣泛地重開的關鍵變數將為疫苗的接種速度。

投資市場

從房地產的角度而言，於二零二零年最後一個季度，愛爾蘭商業房地產的投資額超過12億歐元，使二零二零年的總成交額達到30.5億歐元。雖然這與二零一九年創紀錄的74億歐元的成交額有一定差距，但在新冠病毒疫情下，今年為穩健一年，並高於

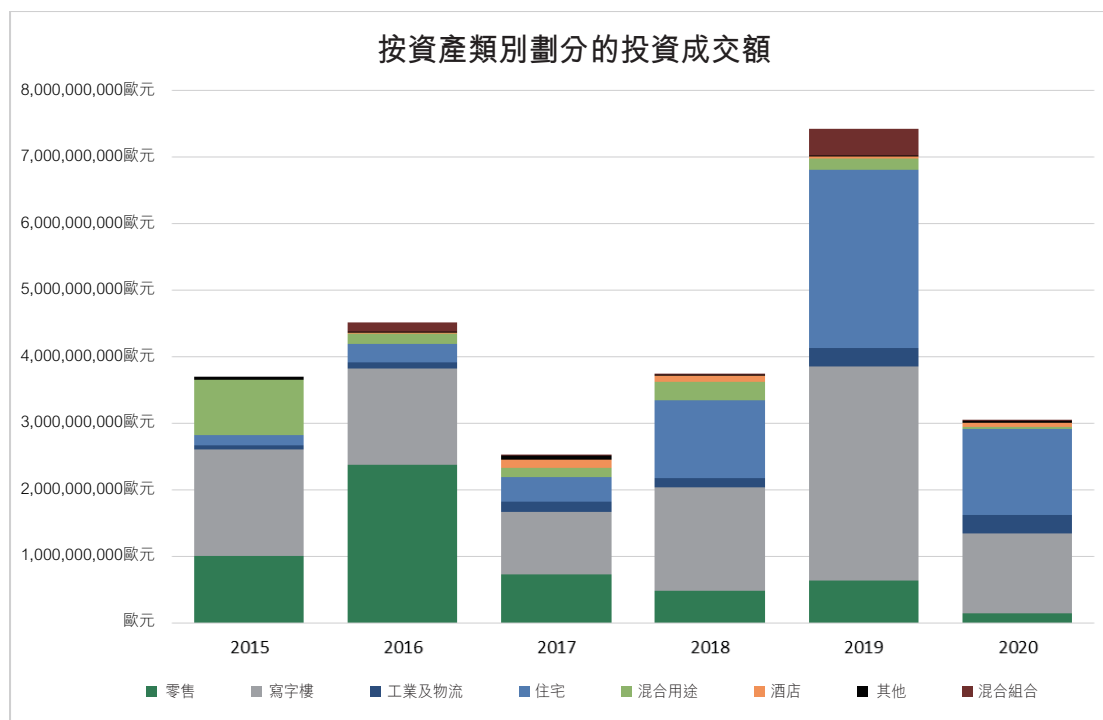
十年的平均水平。儘管於二零二零年出現兩次長時間的封鎖，市場實際上處於停滯狀態，意味著面對面的會議、現場拜訪及其他盡職調查措施因病毒而無法進行。

從下圖可看出，近年來市場上流動性很強，投資成交額遠遠高於上一個高峰期的記錄，即使在新冠病毒疫情下亦如此。這得益於強勁的經濟背景，尤其是海外投資者的濃厚興趣。



資料來源：BNPPRE Research

核心寫字樓及PRS資產最受追捧，突顯對愛爾蘭經濟及都柏林寫字樓及住宅市場長期前景的信心。儘管在疫情期間廣泛採用遙距辦公，但全年的一流地段寫字樓租金仍然相對穩定，寫字樓投資的租金收入較為強勁。寫字樓錄得巨額交易，如Bishop's Square (1.83億歐元)、Baggot Plaza (1.41億歐元) 及Fitzwilliam 28 (1.775億歐元)，均由歐洲投資者收購，突顯他們對該類資產的持續追捧，二零二零年該類物業投資12億歐元，佔總成交額39%。同樣，近年來住房長期供不應求，導致愛爾蘭及海外投資者對PRS機會的激烈競爭，住宅行業的30筆交易合共投資額接近13億歐元。



資料來源：BNPPRE Research

即使疫情導致旅行限制及其他障礙，但令人鼓舞的是，外國投資者於二零二零年投資逾20億歐元資金，其中PRS、寫字樓及物流業為主要類別。全球流動資金充裕，股票市場動蕩、低利率及其他投資缺乏收益，使房地產在相對價值基礎上更具吸引力。近期一系列交易清楚地表明，外國投資者越來越多地將愛爾蘭視為一個穩定、低風險的目的地，這在十年前實在無法想像。

尤其是歐洲投資者繼續於愛爾蘭尋找機會；彼等的資金以歐元計值，消除任何貨幣波動的風險，並無對沖成本拖累回報，且與其他歐洲首都城市相比，都柏林的主要收益率仍相對具有吸引力。於二零二零年，我們看到若干來自法國及盧森堡等國家新加入的投資者在都柏林尋求機會，他們在新型冠狀病毒危機的早期月份研究愛爾蘭市場，並完善他們的投資策略。總體而言，投資者更加謹慎，並更加密切地關注房地產的基本面，如租客情況、位置及資產質素。在過去數月內，投資者有時間評估他們的投資策略，很可能存在一定程度的被壓抑需求，並將在未來數個月內釋放。

與歐洲大多數國家一樣，愛爾蘭繼續努力應對不斷上升的新型冠狀病毒病例，並正在進行第三次封鎖以應對此次危機。然而，與去年不同的是，買家、賣家及代理人目前均非常有經驗，能夠在新型冠狀病毒的環境下工作及完成交易，而正在進行的疫苗接種計劃意味著目前曙光已經在望。目前歐洲的旅行限制及愛爾蘭計劃實施更嚴格的檢疫規則無疑會對交易的完成帶來挑戰，然而，眾多主要投資者於都柏林設有辦事處，將使能夠適時對資產進行技術及實地檢查。隨著疫苗接種的繼續進行及病例數字下降，限制可望再次放寬，我們預見投資市場於本年度下半年將強勁回升。

二零二一年寫字樓發展項目的持續供應

地址	郵遞區號	地點	寫字樓面積 (平方呎)	寫字樓面積 (平方米)	發展商	發展類別	狀況	竣工 / 預期竣工	預租
76 Sir John Rogerson's Quay	Dublin 2	South Docks	95,304	8,854	TIO / South Docks Fund	新發展	竣工	二零二零年四月	保留
The Sorting Office, Cardiff Lane, Grand Canal Dock	Dublin 2	South Docks	204,321	18,982	Marlet / M&G Investments (由Mapletree Investments於二零一九年第二季購入)	新發展	竣工	二零二零年七月	保留
2 Cardiff Lane	Dublin 2	South Docks	8,251	767	Oakmount	新發展	在建	二零二零年八月	
North Dock One & Two, 91-94 North Wall Quay (Teetcastles Site.)	Dublin 1	North Docks	202,006	18,767	Targeted Investment Opportunities Plc	新發展	竣工	二零二零年九月	預租
The Exo Building	Dublin 1	North Docks	172,491	16,025	Sw3 Capital / Tristian Capital Partners	新發展	在建	二零二一年三月	
Tropical Fruit Warehouse, 30-32 Sir John Rogerson's Quay	Dublin 2	South Docks	75,024	6,970	IPUT	新發展	在建	二零二一年三月	
Boland's Quay	Dublin 4	South Docks	207,905	19,315	NAMA	新發展	在建	二零二一年六月	已售
Salesforce Tower, Spencer Dock (Spencer Place)	Dublin 1	North Docks	469,995	43,664	Ronan Group	新發展	在建	二零二一年六月	預租
Ten Hanover Quay, 10-12 Hanover Quay	Dublin 2	South Docks	69,000	6,410	Kennedy Wilson	新發展	在建	二零二一年六月	
The Shipping Office (前1909 Quayside?), 20-27 Sir John Rogerson's Quay / Lime Street [新申請]	Dublin 2	South Docks	182,700	16,973	Marlet / Balank Investments Limited	新發展	在建	二零二一年九月	
The Sidings (Boston Sidings Site), Grand Canal Quay and Macken Street	Dublin 2	South Docks	213,728	19,856	Bartra Capital Property Group	新發展	獲批	二零二零年九月	
Coopers Cross (City Block 3 site)	Dublin 1	North Docks	390,000	36,232	Kennedy Wilson	新發展	在建		
Project Waterfront (City Block 9), North Wall Quay	Dublin 1	North Docks	386,241	35,883	Ronan Group	新發展	獲批		
73 North Wall Quay [二零一九年新申請]	Dublin 1	North Docks	22,314	2,073	Oakmount (Fusion Investment Ltd.)	新發展	在建		
Columbia Mills, 14-15 Sir John Rogerson's Quay	Dublin 2	South Docks	25,726	2,390	MKN Properties	翻新及擴建	獲批		
Block B, George's Quay	Dublin 2	South Docks	84,486	7,849	IPUT	翻新及擴建	提交計劃書		
Malt House South, Grand Canal Quay [擴建]	Dublin 2	South Docks	48,556	4,511	Jepview Ltd (與 Denis O'Brien 關聯)	擴建	獲批		
New Century House, IFSC [翻新及小型擴建/COU]	Dublin 1	North Docks	2,433	226	Credit Suisse	翻新及擴建	獲批		
			2,860,480	265,747					

二零二一年活躍寫字樓需求

估用人	地點	最小 平方呎	最大 平方呎	最小 平方米	最大 平方米
TikTok	D1,D2	250,000	500,000	23,226	46,452
KPMG	D2	250,000	250,000	23,226	23,226
Google	D2	180,000	180,000	16,723	16,723
An Post	D1,D2	170,000	170,000	15,794	15,794
United Drug	D2	100,000	100,000	9,290	9,290
Link Asset Services	D2	80,000	100,000	7,432	9,290
WIX	D1,D2	70,000	100,000	6,503	9,290
Eversheds	D2	70,000	70,000	6,503	6,503
Knotel	D2,D4	50,000	50,000	4,645	4,645
Revenue	D1,D2	50,000	70,000	4,645	6,503
Aon	D1,D2,D4	50,000	60,000	4,645	5,574
BNP Paribas	D1或郊區	40,000	40,000	3,716	3,716
OPW	D1,D2	40,000	70,000	3,716	6,503
International Workplace Group	D2,D4	40,000	60,000	3,716	5,574
Salesforce	D1,D2,D4	40,000	40,000	3,716	3,716
Irish Aviation Authority	D2	40,000	40,000	3,716	3,716
Huckletree	D2,D4	30,000	30,000	2,787	2,787
CarGuru	D2	20,000	20,000	1,858	1,858
Standard Life Assurance	D2,D4	20,000	20,000	1,858	1,858
Survey Monkey	D2,D4	20,000	20,000	1,858	1,858
Huawei	D2,D4	20,000	20,000	1,858	1,858
CPL Recruitment	D4	20,000	20,000	1,858	1,858
ETSY	D2	20,000	20,000	1,858	1,858
Hana	D1,D2,D4	15,000	60,000	1,394	5,574
Just Eat	D2	15,000	25,000	1,394	2,323
Transport Infrastructure Ireland	D1,D2	15,000	25,000	1,394	2,323

估用人	地點	最小 平方呎	最大 平方呎	最小 平方米	最大 平方米
Bentley	D2	15,000	25,000	1,394	2,323
2K Games	D2,D4	15,000	25,000	1,394	2,323
Rehab Group	D1,D7	15,000	30,000	1,394	2,787
Pinterest	D1,D2,D3	15,000	30,000	1,394	2,787
Irish Distillers	D1,D2,	15,000	25,000	1,394	2,323
Irish Life	D1	15,000	20,000	1,394	1,858
Philip Lee	D2,D4	15,000	20,000	1,394	1,858
Cluster	D2,D4	15,000	15,000	1,394	1,394
Segment	D2,D4	10,000	15,000	929	1,394
Jackson Square Aviation	D2,D4	10,000	15,000	929	1,394
Interactive Broke	D2,D4	10,000	15,000	929	1,394
Castlelake Aviation	D2,D4	10,000	15,000	929	1,394
Instant Offices	D2,D4	10,000	15,000	929	1,394
HSE	D7,D8	10,000	15,000	929	1,394
TTEC	D2,D3,D4	10,000	15,000	929	1,394
Clarke Hill PLC	D2,D4	10,000	15,000	929	1,394
Vectra Networks	D2	10,000	15,000	929	1,394
Gersan Lehman Group	D2,D4	10,000	15,000	929	1,394
Invesco	D2	10,000	10,000	929	929
James Hardie	D2	6,000	6,000	557	557
Foxit Software	D1,D2	5,000	15,000	465	1,394
FAMI Limited	D4	5,000	6,000	465	557
TFG Co.	D2,D4	5,000	6,000	465	557
DXC Technologies	D1,D2,D4	4,000	6,000	372	557
Venture Wave	D1,D2	4,000	5,000	372	465
Eaton Vance	D2,D4	3,000	6,000	279	557
Aramark	D2	3,000	5,000	279	465
Flow Commerce	D2,D4	3,000	5,000	279	465
Proximo Spirits	D2	3,000	4,000	279	372

估用人	地點	最小 平方呎	最大 平方呎	最小 平方米	最大 平方米
McKay Shields LLC	D2,D4	3,000	5,000	279	465
Institute of Directors	D2,D4	2,000	4,000	186	372
John Hancock Financial	D2,D4	2,000	4,000	186	372
Macquarie Aircraft Leasing	D2	2,000	3,000	186	279
Discovery Programme	D1,D2,D4	2,000	3,000	186	279
CAVIC Aviation	D2,D4	2,000	3,000	186	279
Skyworks Leasing	D2,D4	1,000	3,000	93	279
Twinlite	D2,D4	1,000	3,000	93	279
QRE	D2,D4	1,000	2,000	93	186
Axonista	D2	1,000	2,000	93	186
Griffiths & Armour	D2,D4	1,000	2,000	93	186

二零一九年及二零二零年年初至今首20位寫字樓投資交易

物業	地點	季度	價格 (百萬歐元)	面積 (平方米)	每平方米 資本值	初始 淨收益率	賣方	買方
Green REIT 組合	Dublin & Cork	二零一九年第四季度	1,500百萬歐元	-	-	5.5%	Green REIT	Henderson Park
Project Cedar	Dublin	二零一九年第四季度	530百萬歐元	55,810	9,496歐元	5%	Starwood	Blackstone
5 Hanover Quay	Dublin 2	二零一九年第三季度	197百萬歐元	14,848	13,267歐元	4.1%	TIO	Union Investment
Bishop's Square	Dublin 2	二零二零年第二季度	183百萬歐元	16,980	10,777歐元	4.0%	Hines	GLL Real Estate Partners
Nova Atria Buildings, Sandycroft	Dublin 18	二零一九年第三季度	167百萬歐元	32,998	5,060歐元	5.7%	Blackstone	Mapletree
The Reflector, Hanover Quay	Dublin 2	二零一九年第四季度	155百萬歐元	11,451	13,536歐元	4.2%	Park Developments	Deka Immobilien
Charlemont Exchange	Dublin 2	二零一九年第一季度	145百萬歐元	11,266	12,870歐元	4.5%	Marlet	Vestas IM
The Treasury Building	Dublin 2	二零二零年第一季度	115.47百萬歐元	11,619	9,935歐元	4.3%	Davy/ILIM; Roman Group; Paddy McKillen	Google
Citywest 組合	Dublin 24	二零一九年第二季度	105百萬歐元	34,281	3,063歐元	-	Davy Hickey及私人賣家	Henley Barra
2 Burlington Road	Dublin 4	二零二零年第三季度	94百萬歐元	7,990	11,765歐元	4.3%	Henderson Park	KGAL
La Touche House, IFSC	Dublin 1	二零二零年第一季度	84.25百萬歐元	8,920	9,440歐元	5.3%	Credit Suisse	AXA IM / BCP
30-33 Molesworth Street	Dublin 2	二零二零年第三季度	60百萬歐元	5,288	11,346歐元	3.6%	Henderson Park	KanAm
Blocks 4 & 5 Harcourt Centre	Dublin 2	二零二零年第一季度	54百萬歐元	5,328	10,129歐元	5.1%	Avestus Capital Partners / Ares	Arena Invest
Block B, Elmpark Green	Dublin 4	二零一九年第四季度	53.1百萬歐元	7,990	6,646歐元	5.0%	Aberdeen Standard	Quadoro Doric
The One Building, Grand Canal St.	Dublin 2	二零一九年第一季度	49.5百萬歐元	4,182	11,836歐元	4.4%	Jones Investment	Diversipierre
77 Sir John Rogerson's Quay	Dublin 2	二零一九年第一季度	35.5百萬歐元	3,196	11,108歐元	4.7%	Hibernia REIT	Patrizia
One Hatch Street	Dublin 2	二零二零年第一季度	35.1百萬歐元	2,744	12,792歐元	4.0%	私人	KanAm
Shelbourne House, Ballsbridge	Dublin 4	二零一九年第四季度	35百萬歐元	5,972	5,860歐元	3.6%	Cerberus	Quanta Capital
One Kilmainham Square	Dublin 8	二零一九年第四季度	29.5百萬歐元	6,962	4,237歐元	6.4%	Avestus Capital Partners	Corum
Classon House, Dundrum	Dublin 14	二零二零年第一季度	29.25百萬歐元	7,063	4,141歐元	7.0%	Avestus Capital Partners / Ares	Corum

二零二一年新型冠狀病毒復元與復甦：未來之路

附錄一 框架

項目	第一級	第二級	第三級	第四級	第五級
社交 / 家庭聚會					
私人住宅 / 花園	不超過3戶家庭的最多10名訪客	僅1戶其他家庭的訪客或2戶其他家庭或3戶其他家庭的最多6名訪客(有待根據對國家或其他界定地區的現行公共衛生建議確定)	僅1戶家庭的訪客 或 僅自家(有待根據對國家或其他界定地區的現行公共衛生建議確定)	僅自家—不招待訪客	僅自家—不招待訪客
其他場合—私人住宅 / 花園以外	不同家庭的成員可以在其他場合繼續進行社交聚會，須嚴格遵守該等場合的部門指引。無特定指引的場合，參加者不得超過50人。	不同家庭的成員可以繼續於其他場合進行社交聚會，室內不超過6人，室外不超過15人(來自1、2或3個其他家庭)(有待根據對國家或其他界定地區的現行公共衛生建議確定)	不得於其他場合進行社交 / 家庭聚會	不得於其他場合進行社交 / 家庭聚會	不得於其他場合進行社交 / 家庭聚會
婚禮(不論場地)	豁免：婚禮及婚宴的賓客不超過100名	豁免：婚禮及婚宴的賓客不超過50名	豁免：婚禮及婚宴的賓客不超過25名	豁免：婚禮及婚宴的賓客不超過6名	豁免：婚禮及婚宴的賓客不超過6名
組織室內活動(環境受控制，有指定活動組織者、所有者或管理者)					
例如，商務、培訓活動、會議、劇院及電影院活動及其他藝術活動(體育賽事除外)	不超過100名參加者	不超過50名參加者及最多分為6個群組(如適當)，作出安排確保無群體混合。 較大的場地准許不超過100名參加者，場地內就座嚴格保	不得於室內舉行有組織的集會	不得於室內舉行有組織的集會	不得於室內舉行有組織的集會

項目	第一級	第二級	第三級	第四級	第五級
	較大的場地准許不超過200名參加者，場地內就座嚴格保持2米社交距離及實行單向控制出入口。	持2米社交距離及實行單向控制出入口。			
	就建造用於大型活動的設施(如工作室、演講廳、會議/活動中心)而言，將會與相關部門制定特別指引，以計及大型活動的規模及不同條件。				

組織室外活動(環境受控制，有指定活動組織者、所有者或管理者)

例如，室外藝術活動，培訓活動	大多數場地參加者不超過200名	大多數場地參加者不超過100名			
	戶外工作室或經認證最低容量為5,000人的其他固定戶外場地，參加者不超過500名(根據部門指引採取有力的保護措施)	戶外工作室或經認證最低容量為5,000人的其他固定戶外場地，參加者不超過200名(根據部門指引採取有力的保護措施)	不超過15名人士聚集	不超過15名人士聚集	不得於戶外舉行有組織的集會
	就建造用於大型活動的設施(如工作室、演講廳、會議/活動中心)而言，將會與相關部門制定特別指引，以計及大型活動的規模及不同條件。				

運動及體育賽事

訓練	室內及戶外正常培訓課程及比賽，採取保護措施	戶外—可以不超過15人為一組進行訓練(專業/精英/郡際體育/高級俱樂部冠軍可豁免)	戶外—僅以不超過15人為一組進行無接觸訓練(專業/精英/郡際體育/高級俱樂部冠軍可豁免)	戶外—僅以不超過15人為一組進行無接觸訓練	僅限個人訓練。不得進行運動或舞蹈課程
----	-----------------------	---	--	-----------------------	--------------------

項目	第一級	第二級	第三級	第四級	第五級
		室內—可以不超過6人為一組進行訓練、運動及舞蹈課程(專業/精英/國際體育/高級俱樂部冠軍可豁免)	室內—僅限個人訓練。不得進行運動/舞蹈課程		
比賽/活動	比賽/活動—戶外 不超過200名參加者 / 觀眾及室內100名 參加者/ 觀眾	比賽/活動—戶外 不超過100名參加者 / 觀眾及室內50名參 加者/ 觀眾			
	戶外工作室或經認證最低容量為5,000人的其他固定戶外場地，參加者不超過500名	戶外工作室或經認證最低容量為5,000人的其他固定戶外場地，參加者不超過200名	不得舉辦比賽/活動	不得舉辦比賽/活動	
	就建造用於大型活動的設施(如工作室、演講廳、會議/活動中心)而言，將會與相關部門制定特別指引，以計及活動(如大型國家及國際體育賽事)的規模及不同條件。		豁免：閉門專業/精英/郡際體育/高級俱樂部冠軍/賽馬	豁免：閉門專業/精英/郡際體育/賽馬	不得舉辦比賽/賽事
健身室/康樂中心/游泳池	健身室/康樂中心/游泳池開放，採取保護措施，並聽取公共衛生建議，包括社交距離		健身室/康樂中心/游泳池僅就個人訓練開放，採取保護措施	健身室/康樂中心/游泳池關閉	
宗教服務					
宗教服務	在有保護措施(例如適當的社交距離、場地內單向出入、不使用公用禱告物件)的前提下向不超過50名信眾開放。		服務在網上進行 禮拜場所開放，供私人祈禱	服務在網上進行 禮拜場所開放，供私人祈禱	服務在網上進行 禮拜場所開放，供私人祈禱

項目	第一級	第二級	第三級	第四級	第五級
	如該等處所可容納50人以上，可准許拆分成不超過50人的小組，按照指引採取額外保護措施。		豁免：葬禮—不超過25名悼念者	豁免：葬禮—不超過25名悼念者	豁免：葬禮—不超過10名悼念者

人員流動及社交距離可維持的室內博物館、畫廊及其他文化景區

聽取公共衛生建議，在有保護措施(如可保持2米距離的最大容量及場館內單向出入)的前提下開放，人數上限與容量掛鈎。	所有場館關閉。 圖書館將提供電子服務及電話及收集服務	所有場館關閉—提供網上服務
---	-------------------------------	---------------

酒吧、咖啡廳及餐廳(包括酒店餐廳/酒吧)及英式酒館

酒吧、咖啡廳及餐廳(包括酒店餐廳/酒吧)	在有保護措施的前提下開放(例如身體距離、僅提供餐桌服務、清潔機制、噪音管控等)。	在落實保護措施的前提下開放(例如身體距離、僅提供餐桌服務、清潔制度、噪音管控等)。			
	餐廳、咖啡廳及酒吧內人數上限與建造容量掛鈎，並考慮到適當的社交距離。	餐廳、咖啡廳及酒吧內人數上限與建造容量掛鈎，並考慮到適當的社交距離，但單一群組限制於來自不超過3個家庭的6人或參考當前對家庭混合的意見。	對室內進餐有額外限制	外賣食物或送餐，不設堂食 露天進餐不超過15名顧客	只限外賣食物或送餐

附錄七 市值之定義

IVS 104第30.1段定義市值為：

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

評論

4.1 市值為國際認可之價值基準，界定已久。市值描述於市場上自由運作且各自並無關連之各方進行交換，而有關數字會在估值日期之假定銷售合約或同等法律文件中出現，其反映廣大市場參與者於制訂其出價時所考慮之所有因素，亦反映資產之最高及最佳用途。最高及最佳用途指有關用途可在實際上可能、法律上允許及財政上可行將資產之生產力發揮至最大之用途—此估值假定之詳情請參閱**IVS 104第140節**。

4.2 其並無計及特殊價值或協同價值產生之任何價格扭曲。其代表在廣泛情況下資產最有可能達致之價格。市值租金於估計定期付款而非資本總數時亦採用類似準則。

4.3 於應用市值時，亦須考慮有關估值金額反映截至實際估值日期之實際市場情況及環境之規定。市值概念框架全文請參閱**IVS 104第 30.2段**。

4.4 儘管並無計及特殊價值，惟市場上潛在買家一般提出之價格會反映對資產狀況未來變化之預期，因此該預期之影響會反映於市值上。對未來會產生或取得額外價值之預期可能對市值造成影響之例子包括：

- 發展前景(現時並無就該發展取得許可)及
- 於未來日子與另一物業或資產或同一物業或資產內之權益合併產生合併價值之前景。

4.5 使用假設或特殊假設對價值產生之影響不應與特殊買家認為該資產可能具有之額外價值混為一談。

4.6 於部份司法權區採用描述為「最高及最佳用途」之價值基準，此可能由法規定義或於個別國家或州份由通用慣例釐定。

市值租金之定義

IVS 104第40.1段定義市值租金為：

「物業或物業內之空間經適當推銷後，由自願出租人與自願承租人在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期按合適租賃條款在公平交易中進行租賃(出租)的估計金額。」

附錄八 刊發聲明

國際財務報告準則規定實體如採納重估選擇權(IAS 16)或公平值選擇權(IAS 40)須於其賬目作出披露。國際估值準則及皇家特許測量師學會紅皮書亦載有類似披露規定。下列聲明初稿反映該等不同規定，並待我們批准有關內容是否適合載入刊發聲明。

「客戶之該物業乃由外聘估值師BNP Paribas Real Estate Chartered Surveyors之Paul Harvey BSc (Hons) MRICS MSCSI於二零二一年二月二十八日進行估值。估值乃根據皇家特許測量師學會—全球準則(二零二零年一月三十一日生效) (「紅皮書」，當中包含IVS (如適用)及聯合王國及愛爾蘭共和國適用之FRS 102財務報告準則)之規定進行。

該物業之估值乃按公平值基準進行，並受以下假設規限：

- 投資物業：該物業在受限於任何現有租約之情況下進行估值

估值師對公平值之意見主要採用以下交易得出：

- 近期按公平條款進行之可資比較市場交易



作披露目的而進行的土地及整修工程估值

長江實業集團有限公司

Nixon Road, Wingfield SA 5013 23-29部分

二零二一年二月二十八日

目 錄

1. 緒言	3
2. 物業摘要	8
3. 風險分析	9
4. 估值及評估概要	9
5. 土地	10
6. 樓宇詳情	11
7. 經整修及空置土地的銷售憑證及市場	11
8. 估值方法及理據	13
9. 照片	16
10. 假設、條件及限制	17

保密通知

本報告包含的資料對指示方及Aon Risk Services Australia Limited(Aon)而言是機密資料。因此，我們相信閣下會明白，本報告是在保密的情況下提供餘指示方及其高級人員及僱員，且未經Aon事先批准，不得以任何形式使用、轉載或傳達予任何其他個人、企業或公司。

私隱聲明

Aon一向重視個人資料私隱。倘若閣下需要一份私隱政策，可聯絡我們或從我們的網站www.aon.com.au獲取。

© Aon Risk Services Australia Limited 2021。由Aon Risk Services Australia Limited編寫及刊發。本文件具有版權及保密性。除法律允許外，未經版權所有者Aon Risk Services Australia Limited許可，不得以任何形式或任何方式轉載、存儲或傳輸其中任何部分。

長江實業集團有限公司物業市場估值報告Wingfield SA 二一年二月第二版

作披露目的而進行的土地及整修工程估值

1. 緒言

1.1. 估值指示

我們根據長江實業集團有限公司於二零二一年四月九日發出的書面指示，作披露目的已對Nixon Road, Wingfield SA 5013 23-29部分進行案頭市場估值。

具體而言，我們已根據具體指示，僅對辦公室部分及下面的土地(報批圖則666號的第40號地段)進行估值。我們進行本報告所述的估值評估時，並無考慮所有其他整修工程及毗鄰地段。

本報告為長江實業集團有限公司就資產收購 / 股份回購交易(於二零二一年三月十八日公佈)而編製，供其作私人保密使用。我們知悉，本估值將載於將於二零二一年四月二十七日或前後刊載至香港聯合交易所有限公司及長江實業集團有限公司網站的公告及根據證監會發佈的《公司收購、合併及股份回購守則》展示的文件內。Aon Valuation Services並不擬將本報告或其任何部分供任何其他方加以依賴，而我們亦不對任何其他方承擔任何責任。然而，任何其他方如獲得本報告，可尋求我們的書面同意以依賴本報告。倘若徵求我們的同意，我們保留審閱本報告內容的權利。

只有直接從Aon Valuation Services收到的估值報告正本，而沒有任何第三方介入，才可予以依賴。

本報告僅代表我們於刊發日期的估值意見。如估值日期與我們的刊發日期不同，則我們假設該物業在估值日期與刊發日期的狀況相同。

本估值乃參考於本報告刊發日期獲得的市場證據而編製。我們的估值特別假設於刊發日期至估值日期期間，市場狀況或情緒並無變動。本報告所評估的價值可能會在一段相對短的時間內因一般市場變動或標的物業的特定因素而發生重大變化。Aon Risk Services Australia Limited並不承擔因該等因素的變化及其後的市場價值變化而產生的損失責任。在不限制上述情況的前提下，倘若在估值日期起三個月後，在未對物業進行重新視察和進一步調查分析的情況下，或在閣下更早地因意識到任何因素會對物業的適銷性及估值產生負面影響的情況下依賴該估值，Aon Risk Services Australia Limited並不對該估值承擔任何責任。

由於新型冠狀病毒疫情帶來的不確定性，該物業所處的市場估值受到影響。目前市場情況每天都在變化。截至估值日期，我們認為市場存在不確定性，導致估值存在重大不確定性。

本估值僅為於估值日期當時的估值。本估值的評估價值可能會在一段相對短的時間內發生重大和突然變化(包括由於估值師在估值日期無法合理知悉的因素)。我們不會就該等隨後的價值變動所引致的任何損失承擔任何責任或法律責任。

鑑於估值的不確定性，我們建議本報告的使用者定期審閱本估值。

估值師聲明：

- 其已滿足澳洲房地產協會的專業要求，且為該組織的會員；

- 本估值已根據香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈的公司收購、合併及股份回購守則(「守則」)規則11進行；
- 彼等於標的物業中並無金錢或任何其他利益；
- 彼等具有與標的物業類似的物業估值相關經驗；
- 彼等**並無**親自視察該物業(僅基於長江實業集團有限公司所提供進行案頭評估及取自公開來源及訂閱服務的資料及照片)；
- 就彼等所知，報告內所陳述的事實均屬正確；
- 分析及結論僅受所報告的假設及條件限制；
- 估值費用並非取決於本報告的任何方面；
- 彼等在此委任中以外部估值師身份行事；
- 我們並非建築材料專家；
- 彼等並無資格單憑目測檢查確定建築物 / 發展項目是否存在鋁塑板及發泡聚苯乙烯覆層系統(或類似者)；
- 彼等無法從目測中確定所使用的覆層或連接方法是否符合規定 / 合格或不符合規定 / 不合格；
- 因此，我們預期不會或不需要就鋁塑板及發泡聚苯乙烯覆層系統(或類似者)是否符合規定 / 合格或不符合規定 / 不合格作出任何查詢；及
- 本報告中所述的所有價值均以澳元為單位。

我們同時聲明，本報告中的價值是根據以下範圍的因素及考慮因素確定，包括：

- 資產的狀況和位置；
- 對出售或使用資產的限制(如有)；
- 假設出售資產的交易在資產的主要市場進行，或在並無主要市場的情況下，在對資產最有利的市場進行；
- 該資產的可能市場參與者；
- 估值結論並無計及與出售資產有關的交易成本；及
- 該資產的最高及最佳用途。

在對標的物進行評估的過程中，本報告中所載的資訊來源如下：

- 客戶提供的資料及照片；

- 公共及訂閱資料服務，例如Infotrack、SAI Global、Nearmap、PriceFinder、National Trust of Australia、Whereis.com；
- 各州及地方政府網站；
- 房地產銷售及租賃代理。

我們依靠從該等來源獲得的資料，並未進一步調查核實該等資料。

1.2. 估值基準

按照閣下的指示，我們已根據香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）頒佈的公司收購、合併及股份回購守則（「守則」）規則11，就披露目的而言，按市場價值對長江實業集團有限公司以完全產權土地持有的永久業權物業進行估值。

根據規則11(c)條，估值基準通常是香港測量師學會物業估值準則所界定的市場價值。被佔用作業務用途的物業將按現有用途價值估值。

倘若物業已被改裝或裝修，以滿足某項業務的要求，則市場價值應與工程完成後的物業有關。或者，市場價值可與工程開始前的物業狀況有關，而改裝工程可按折舊重置成本另行估值，但需計入適當的潛在盈利。

業務所佔用的專門用途物業應按香港測量師學會估值準則所界定的折舊重置成本基準估值，但需計入適當的潛在盈利。

作為投資持有的物業或超出需求且有待出售的物業應按市場價值估值。

土地及建築物的評估是根據國際估值準則委員會（IVSC）基於市場價值進行。

國際估值準則委員會對市場價值定義如下：

「市場價值乃在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估值日期預計可交換的金額。」

我們特別注意到，根據規則11.3潛在稅務責任，通常應附有如以估值的金額出售資產時可能產生的任何潛在稅務責任的聲明，連同該等責任有多大機會變成事實的恰當意見。

我們必須指出，我們並非稅務專家，亦無資格就物業或公司的任何稅務問題提供意見。我們並不知悉業主的財務狀況，亦不知悉物業的擬議管理計劃。我們建議任何人士依賴此估值時，應就可能影響物業的任何稅務責任向合資格稅務專家及 / 或律師尋求獨立意見。

據物業的註冊所有者(長江實業集團有限公司)告知，按我們所評估的金額直接出售物業將產生的潛在稅務責任將通常包括按現行公司稅率(在澳洲為30%或如合資格作為基準稅率實體，則為26%)及如未登記繳納商品及服務稅的情況下，就與出售有關的資本收益(即物業的收購價與銷售價之間的差額)繳稅。然而，我們強調，當物業作為免商品及服務稅銷售的持續經營實體一部分出售時，商品及服務稅不適用於該物業。

我們了解，只要沒有計劃或即時意向出售物業，則被徵繳稅項的可能性極低。

1.3. 估值日期

本報告乃截至二零二一年二月二十八日，根據長江實業集團有限公司向我們提供的資料及截至本報告刊發日期前的進一步調查而作出的「案頭評估」。由於與標的物業有關的市場力量及情況可能出現變動，本報告僅可視為代表我們對物業於二零二一年四月二十七日的價值的意見，而該價值乃根據於該日釐定的適當假設而釐定。

本估值乃參考於本報告刊發日期的市場證據而編製。我們的估值特別假設於本報告刊發日期至估值日期期間，市場狀況或情緒並無變動。本報告所評估的價值可能會在一段相對短的時間內因一般市場變動或標的物業之特定因素而發生重大變化。Aon Risk Services Australia Limited並不承擔因該等因素的變化及其後的市場價值變化而產生的損失責任。在不限制上述情況的前提下，倘若在估值日期起三個月後，在未對物業進行重新視察和進一步調查分析的情況下，或在閣下更早地因意識到任何因素會對物業的適銷性和估值產生負面影響的情況下依賴該估值，Aon Risk Services Australia Limited並不對該估值承擔任何責任。

1.4. 潛在進一步調查

1.4.1. 關鍵假設

我們已就本估值作出以下重要假設，並保留在進一步調查顯示該等假設有誤時修訂我們評估之權利：

- 按照我們的指示，我們**並無**對物業進行現場視察(僅進行案頭評估)。我們依靠客戶提供的資料(即產權證書等)及照片完成評估。
- 標的物業包括辦公室 / 倉庫設施、發電廠及附屬地盤整修工程。整修工程坐落於四(4)幅相鄰地塊上。

為進行這項評估，我們已獲特別指示，僅評估辦公室部分及下面相關土地的價值(DP 666上的第40號地塊)。

我們特別注意到，該估值**並無**將相鄰地段(DP 666上的第41-43號地塊)，以及標的辦公室後面的附連倉庫及相關的地盤整修工程及基礎設施計算在內。

- 我們依據的是長江實業集團有限公司向我們提供的日期為二零一四年六月二十四日的產權查冊副本。我們已核實產權證書上的詳情與地契局(Land Titles Office)當前的記錄一致；然而，我們無法核實產權證書上所列的產權負擔及通知是否仍然有效。因此，我們的估值乃假設產權證書所載資料仍為最新及準確。倘於我們完成估值後發現任何差異，則應將有關事宜交回估值師給予意見。

- 我們對環境保護局(EPA)南澳洲公共登記冊的查冊表明，23 – 29 Nixon Road, Wingfield因與燃料燃燒(非煤或木材)有關的潛在污染活動而被列入名單。相信環境保護局已經向該地盤的經營者頒發許可證(#1458)。

我們的估值特別假設該等業務經營會繼續得到適當管理，且不會對該地盤構成環境風險。因此，我們在進行估值評估時，明確假設標的物業並無受到任何形式的污染。

- 由於新冠病毒疫情造成的不確定性，物業估值所處的市場受到影響。目前市場情況每天都在變化。截至估值日期，我們認為市場存在不確定性，導致估值存在重大不確定性。

本估值僅為於估值日期當時的估值。本估值的評估價值可能會在一段相對短的時間內發生重大及突然變化(包括由於估值師在估值日期無法合理知悉的因素)。我們不會就該等隨後的價值變動所引致的任何損失承擔任何責任或法律責任。

鑑於估值的不確定性，我們建議本報告的使用者定期審閱本估值。

1.4.2. 可核查事項

Aon Valuation Services對本報告內詳述的若干方面進行了有限的調查，而根據該等調查，我們對該等事項作出假設。有關假設可透過進一步行動或調查確定為事實，包括以下項目：

- 進一步調查未登記的地役權或產權負擔；
- 書面城市規劃證書；
- 書面洪水排查；
- 重新向當局查冊；
- 地方當局建築部門或衛生部門對整修工程情況進行視察；
- 於受污染土地登記冊 / 環境管理登記冊進行查冊；
- 牌照委員會查冊；及
- 文物登記冊。

1.4.3. 需要進一步諮詢的事項

Aon Valuation Services在本報告中作出的其他假設可由其他顧問確認，包括以下：

- 持牌測量師－識別測量、建築物 / 可出租區域勘察；
- 建築工程師－對結構、機械、水力及其他整修工程進行勘察；
- 岩土工程師－土壤勘察；
- 城市規劃師－城市規劃所允許的最大發展潛力；
- 環境工程師－環境審計；

- 石棉管理－石棉審計；
- 會計師－賬冊審計；及
- 蟲害檢查員－蟲害防治證書。

2. 物業摘要

物業地址： Part 23-29 Nixon Street, Wingfield SA 5013 (具體是報批圖則第666號的40號地塊)。

不動產概況： 報批圖則第666號的40號地塊 / 第6081卷本第441頁

我們注意到，40號地塊構成一個母物業(CT 5162/851)的一部分，共包括四塊土地。

就本次評估而言，我們已獲特別指示僅評估辦公室部分及下面的土地(40號地塊)的價值。所有其他整修工程及毗連地段在本評估中均不計入評估價值。

產權負擔 / 限制： 產權證書並無任何記錄。

基於長江實業集團有限公司提供予我們日期為二零一四年六月二十四日的產權查冊副本。

地盤正面： 約15米 **地盤面積：** 810平方米

土地使用分區： 工業 **地方政府區域：** City of Port
Adelaide Enfield

建築物數目： 一(1) **目前用途：** 辦公室(工業用途的附屬設施)

建造時間： 一九九五年左右 **增建：** 不適用

**出租面積
(平方米)：** 辦公室－148平方米

文物古跡： 無

環境事宜： 我們對環境保護局(EPA)南澳洲公共登記冊的查詢表明，23-29 Nixon Road, Wingfield因與燃料燃燒(並非煤或木材)有關的潛在污染活動而被列入名單。相信環保局已經向該地盤經營者頒發許可證(#1458)。

我們的估值特別假設該等業務經營會繼續得到適當管理，且不會對該地構成環境風險。因此，我們的估值評估是在明確假設標的物業未受污染的情況下進行。

3. 風險分析

須於第8節就「3」、「4」或「5」評級作出評價意見											
物業風險評級	1	2	3	4	5	市場風險評級	1	2	3	4	5
位置及周邊環境：	X					近期市場走向：		X			
土地(包含規劃產權)：	X					市場波動：		X			
環境事宜：				X		當地經濟影響：		X			
整修工程：	X					市場分部狀況：		X			
風險評級：1=低、2=低至中、3=中、4=中至高、5=高											

4. 估值及評估概要

估值權益： 永久業權

價值組成部分：

土地： 280,000澳元

整修工程： 170,000澳元

市場價值： 450,000澳元(不包括商品及服務稅)

本人謹此證明，上述評估是在「案頭估值」的基礎上進行(按我們的指示妥並無察該物業)。本人或就本人所知，本公司任何成員均無有關該物業之任何未於本報告披露的利益衝突，或直接、間接或財務利益。

本報告僅供報告收件方使用，僅供披露用途，且不得用於任何其他目的。本公司概不就此向第三方負上或承擔任何責任。若收件方將本報告用於上述明確規定以外的任何其他目的，本公司概不負上或承擔任何責任。

本概要中提供的所有資料完全依賴於所附報告中提供的資料，且必須與該等資料一併閱讀。本概要旨在提供一個簡要概述，不得僅按本概要行事。

由於新冠病毒疫情造成的不確定性，物業估值所處的市場受到影響。目前市場情況每天都在變化。截至估值日期，我們認為市場存在不確定性，導致估值存在重大不確定性。

本估值僅為於估值日期當時的估值。本估值的評估價值可能會在一段相對短的時間內發生重大和突然變化(包括由於估值師在估值日期無法合理知悉的因素)。我們不會就該等隨後的價值變動所引致的任何損失承擔任何責任或法律責任。

鑑於估值存在不確定因素，我們建議本報告使用者定期審閱本估值。

估值師 / 資格 / 註冊編號 :



Michael Lim AAPI
註冊執業估值師

視察日期 : 不適用 – 僅屬案頭評估
估值日期 : 二零二一年二月二十八日
刊發日期 : 二零二一年四月二十七日
參考編號 : Job 421161AC

受專業標準立法方案(僅不動產)的責任限制。

5. 土地

物業識別 : Part 23-29 Nixon Road, Wingfield SA 5013 (具體是報批圖則第666號的40號地塊)。

有否審閱產權查冊 : 有一日期為二零一四年六月二十四日，由長江實業集團有限公司向我們提供。

土地使用分區影響 : 無一物業目前用作工業用途(配套辦公室用途)，符合土地使用分區規定。

位置 : 物業位於Wingfield工業區內，距離阿德萊德中央商務區(Adelaide CBD)以北約12公里，阿德萊德機場(Adelaide Airport)東北13公里。

更具體而言，物業位處Nixon Road西側，靠近與Stock Street的交匯點。

周邊土地用途 : 以工業用地及空地為主。

地盤概況及交通連接 : 呈長方形，主要為平坦地形。對出Nixon Road可通行車輛。

公用服務 : 我們假設所有的標準服務設施，例如電力、水、電話及深層污水管一應俱全。

6. 樓宇詳情

樓宇名稱：	行政辦公室		
類型：	單層	樓宇外觀：	不適用
外牆及屋頂：	磚牆及金屬屋頂	窗框：	鋁材
主體內牆：	假設石膏板	地板：	假設混凝土基底
內部狀況：	假設全部是一般狀況	外部狀況：	一般
建設年份：	一九九五年前後	附屬構築物：	不適用
規模－ 出租面積：	辦公室：148平方米 總計：148平方米		
特別特徵：	不適用		
室內佈局：	未視察物業。我們假設處所包括一個接待處、開放式及間隔辦公室及員工設施。		

根據我們的具體指示，鄰近的倉庫結構、廠房基礎設施及與該物業有關的地盤整修工程已特定從我們的估值中**剔除**。

7. 經整修及空置土地的銷售憑證及市場

地址	銷售日期	價格	土地面積	可出租面積	澳元/ 每平方米 地盤面積
24-26 George Street, Wingfield	二零二一年三月	450,000澳元	860平方米	225平方米	523澳元*

長方形地塊(兩份獨立的產權)，其中一面臨街，面向George Street。該物業背靠一個大型工業設施，該設施目前由Cleanaway Wingfield Liquid Waste Services佔用。土地上建有金屬車間/倉庫。佔地面積約為26%。劃定為工業用地。

記錄的銷售價格495,000澳元假設包含商品及服務稅(交吉)。

土地面積較標的物業稍大而整修情況較遜。整體而言，標的物業因整修情況較佳，每平方米地盤面積享有稍高的售價。

地址	銷售日期	價格	土地面積	可出租面積	澳元/ 每平方米 地盤面積
----	------	----	------	-------	---------------------

12 Fifth Street, Wingfield	二零二一年二月	570,000澳元	929平方米	310平方米	614澳元*
-------------------------------	---------	-----------	--------	--------	--------

長方形地塊(兩份獨立的產權)，有兩個臨街面，分別面向Fifth Street及Sixth Street。其上建有舊式辦公/倉庫設施，可出租面積約310平方米(辦公室比率約16%)。地盤覆蓋率約為33%。劃為輕工業用地。

我們與銷售代理討論後確認，該物業乃交吉出售。627,000澳元的銷售價格已包括商品及服務稅。

較大的地盤加上優質的整修情況，反映較高的地盤覆蓋率。整體而言，就標的物業而言，較低的每平方米地盤面積價值屬合適。

3 Davis Street, Wingfield	二零二零年六月	310,000澳元	820平方米	381平方米	378澳元*
------------------------------	---------	-----------	--------	--------	--------

長方形地塊，有一個單一的臨街面，面向Davis Street。其上建有兩個獨立的倉庫，被認為具有名義附加值。劃為輕工業用地。

我們與銷售代理的討論顯示，賣方並無登記商品及服務稅，因此商品及服務稅不適用於銷售價格。

銷售價格主要反映了土地價值。整體而言，標的物業經整修地盤面積可享有較高的每平方米價格。

49 Millers Road, Wingfield	二零一九年二月	272,000澳元	810平方米	不適用	336澳元
-------------------------------	---------	-----------	--------	-----	-------

長方形，主要是地勢平坦的內部配地，有一個單一的臨街面，面向Millers Road。該物業未經整修。劃為工業用地。面積相似，位於標的物業以東約100米處。現時市場狀況略有好轉。

記錄的銷售價格272,000澳元假設不包含商品及服務稅。

整體而言，略高的每平方米地盤面積價值地盤被認為適用於該標的物業的相關土地部分(按匯總法計算)。

24 Millers Road, Wingfield	二零一八年九月	275,000澳元	929平方米	不適用	296澳元
-------------------------------	---------	-----------	--------	-----	-------

長方形的空置土地，有一個單一的臨街面，面向Millers Road。該物業的地勢主要為平坦。劃為工業用地。

記錄的銷售價格302,500澳元假設包含商品及服務稅。

在標的物業附近面積稍大的地塊。自出售日期起，市場情況已有所改善。基於上述考慮因素，該標的物業的相關土地部分可享有較高的每平方米地盤價值(按匯總法計算)。

市場活躍程度： 中等

標的物業過往銷售記錄(最近3年)： 無

* 每平方米價格包含整修物

8. 估值方法及理據

標的物業為23-29 Nixon Road, Wingfield，由四(4)個獨立地塊組成。整修物整體包括一幢辦公室 / 倉儲設施、發電廠及相應地盤整修工程。

就是次估值而言，我們獲具體指示，僅對辦公室部分及其下面的相應土地進行估值(並無考慮所有其他整修物及毗鄰地段)。

於釐定辦公室部分所在的具體地塊時，我們曾參考報批圖則666號及鳥瞰圖(Nearmap)如下。



據圖顯示，有關辦公室部分位於第40號地段內，土地面積810平方米。辦公室部分的出租面積乃根據長江實業集團有限公司所提供的建築平面圖而釐定，該平面圖顯示出租面積約為148平方米。建築平面圖及鳥瞰照片亦顯示辦公室後附有一個倉庫，然而，我們依據具體指示，在估值時並無計及該倉庫。

我們對標的物業進行市場價值評估以作披露用途時，採納了以下估值方法：

8.1 直接比較法

此方法乃以應用合適價值為依據，按經整修的地盤面積的每平方米價值列示，並計及會影響物業價值的因素，包括建築物樓齡、大小、狀況及用途、地積比率、相關土地價值、租約(如有)、城市規劃及地點。

所採用的每平方米價值乃於適當考慮當前市況及出售日期後，根據對經分析的同類最佳可得市場證據進行直接比較而釐定。

根據我們對上一節所述的銷售證據進行的分析，我們對有關物業的市值評估如下：

直接比較－經整修地盤面積

地盤面積(平方米)	每平方米價值	市值(澳元)
	500澳元	405,000澳元
810平方米	550澳元	445,500澳元
	600澳元	486,000澳元
經採納市值	556澳元	450,000澳元

8.2. 匯總法

此方法涉及將整修物的折舊重置成本加至相關土地價值，從而對該物業個別的部分進行評值。

土地部分估值乃得自周邊地區相對於已分區土地的價值，並適當考慮大小、地點、地形、分區、發展潛力、周邊設施及其他限制或特性。

根據我們對上一節所述的空置土地銷售證據進行的分析，我們對標的地盤相關土地的價值評估如下：

地盤面積(平方米)	每平方米價值	土地價值
	300澳元	243,000澳元
810平方米	350澳元	283,500澳元
	400澳元	324,000澳元
經採納土地價值	346澳元	280,000澳元

釐定建築物價值的方法為先估計以同等的新資產取代該建築物的成本，再減以其實質、功能及經濟性貶值的折舊。我們對重置成本的估計乃得自向現有建築商諮詢以及參考有關建築業成本的刊物，如Rawlinson刊發的二零二一年澳洲建築手冊(Australian Construction Handbook 2021)。

經採納的折舊率乃以我們對可得銷售證據的分析為基礎，並計及物業特性(如樓齡、整修狀況等)及市場特性(如買家需求等)因素。

基於上文所述，根據匯總法有關物業的市值計算如下：

<u>整修物</u>	<u>重置價值(澳元)</u>		<u>估計市值(澳元)</u>
行政辦公室	284,900澳元		170,940澳元
總計	284,900澳元	即	170,000澳元
土地	810平方米	即	280,000澳元
市值(約整)			450,000澳元

整體標的建築物的折舊率約為40%，大致反映整修物的性質及狀況以及與該物業現有用途相關的經濟性陳舊水平。

9. 照片



外部



外部



內部



鳥瞰圖

* 照片由長江實業集團有限公司提供

10. 假設、條件及限制

- 適當批准： 編製本估值時乃假設整修工程已符合所有合適機關的批准、條件及規定。
- 逾期欠款： 我們的估值假設有關於物業概無任何商品及服務稅或欠繳負債(另有指明者除外)。
- 投訴程序： Aon希望定期取得有關Aon表現的評價(不論是正式還是非正式的)，我們亦十分樂意聆聽有關怎樣改善服務的意見。另一方面，閣下如要作出投訴，敬請致電或致函予Aon Global Risk Consulting估值部主管Ashley Grant。
- 狀況及維修： 本報告並非結構測量，如有需要，建議本報告的使用者向相關範疇合適的合資格顧問尋求意見。Aon Valuation Services概不就整修物的建築或結構事宜承擔任何責任。
- 財務留置權： 對有關物業進行估值時，Aon Valuation Services並無考慮有關物業的任何按揭或其他財務留置權。
- 洪水： 洪水風險圖的質素、完整性和準確性會因地區和市政府而有頗大出入。Aon Valuation Services並無核實、亦不保證經審閱以及報告所依賴的洪水風險圖是否準確、可靠或適用。本報告的使用者如有相關疑問，建議索取水文專家的報告。
- 全面披露： 編製本估值時乃假設閣下或其代表已向我們提供所有可能影響本估值的資料及事實。倘由於客戶或其代表提供的資料有任何錯誤、遺漏或失實而導致未有作出全面披露或估值有任何錯誤或缺失，我們概不承擔任何責任或法律責任。
- 未來事宜： 本估值報告內任何有關未來事宜的陳述均為Aon Valuation Services根據於本報告編製日期所知悉的資料而作出的估計及/或意見。我們概不保證該等陳述為準確或正確。
- 岩土報告： Aon Valuation Services並無發現該物業的岩土工程報告，由於我們並非土木或岩土工程專家，我們無法就標的物業的土地及土壤狀況的完整性作出評論。我們假設概無任何不良岩土狀況會影響該物業的現時或最高及最佳用途。
- 商品及服務稅： 本報告內所列的市場價值並不包含商品及服務稅。
在分析我們提供的銷售證據時，我們曾嘗試確定售價是否包含商品及服務稅。就該等銷售證據而言，估價總長辦公室並無分別或記錄售價包含或不包含商品及服務稅。
於無法核實售價是否包含商品及服務稅時，我們均假設售價並不包含商品及服務稅。
倘最終發現我們有關商品及服務稅的假設並不正確，我們保留權利對本報告所列價值的任何影響重新進行評估。
- 古蹟影響： Aon Valuation Services曾向相關State Heritage Authority及National Trust of Australia的公開資料進行查冊。我們並不保證此資料的準確性，本報告的使用者如有相關疑問，應自行委聘古蹟專家就此進行更廣泛的調查。

- 估值包含的內容： 本估值包含構成樓宇服務設施的所有項目，例如冷暖設備(包括通風系統)、消防及煙霧感應系統、警報及其他災難警告系統、照明、配電箱、裝貨月台及月台升降板、家庭式熱水系統，以及業主的固定及可拆卸裝置。Aon Valuation Services假設本估值包含的所有設等樓宇設施皆運作正常及妥善保養。
- 其他方提供的資料： 本文件載有直接取自外界來源的資料，Aon Valuation Services並無核實該等資料，包括(但不限於)銷售及租賃資料、規劃資料、租賃時間表、物業業權查冊、污染登記冊、照片及專家報告。對於本報告內全部或部分並非來自Aon Valuation Services的內容，我們概不保證或聲明該等資料屬準確。
- 有限度調查： 進行本估值時，Aon Valuation Services並無受委聘進行所有與該物業有關而可能進行的調查。在強調本報告的限制的同時，本報告的使用者可酌情指示進行進一步調查或讓Aon Valuation Services完成有關的估值。倘因決定不進行進一步調查而蒙受任何損失，我們概不就此承擔任何責任。
- 原住民土地權： 由於有關物業乃以永久所有權證(Freehold Certificate of Title)而持有，我們並無委託向原住民土地權法庭(National Native Title Tribunal)管理的認領原住民土地權登記冊(Register of Native Claims)進行查冊，蓋因據我們理解，該所有權證消除了任何潛在原住民土地權認領。倘此理解證實為不正確，我們保留權利重新審視及修訂本報告。
- 噪音及空氣污染： 於進行本估值時，我們假設該物業遵守現行的噪音及空氣污染規定。倘依賴本報告的人士對是否遵守該等規定有疑問，應聯絡合適的顧問以確定有關的遵例情況。倘發現有任何污染情況存在，我們保留權利重新審視及(如需要)修改估值數字。
- 石棉的存在： 我們並非石棉方面的專家，因此，在並無有關標的物業存在任何石棉纖維的環境顧問報告的情況下，本估值乃假設並無石棉造成的健康風險。倘隨後有專家報告指存在石棉相關的健康風險，我們保留權利重新審視本估值。
- 白蟻的存在： 我們假設標的物業並無白蟻大量滋生。然而，這應由註冊害蟲防治公司確認。倘隨後有專家報告指該物業有白蟻大量滋生，我們保留權利重新審視本估值。
- 物業識別： 標的物業已參照其街道地址及所有權規劃妥為識別。
- 物業所有權： 於編製本報告時，Aon Valuation Services假設除於查冊日期所有權證上所記錄者外，該物業概無受任何地役權、通行權或侵用所影響。
- 依賴期限： 在並無對該物業重新視察及進一步調查及分析的情況下，於估值日期起計三個月後(或倘閣下發現有任何足以對該物業的可售情況及估值造成不利影響，則為更短時間內)，Aon Valuation Services概不對因依賴本估值而承擔任何責任。
- 所需資本開支： 於進行估值時，Aon Valuation Services並無獲提供任何已計入該物業中短期預算的資本開支項目。除另有註明外，本估值假設標的物業並無任何重大資本開支。

- 地盤污染： Aon Valuation Services已向南澳洲環境保護局進行公開資料查冊，然而我們概不保證該等資料的準確性。
- 我們並非識別環境災害的專家，倘閣下有意確認地盤並無受污染，應僱用環境顧問的服務。倘隨後有調查顯示地盤受到污染，務請即時通知Aon Valuation Services以作考慮及重新審視。
- 地盤詳情： 我們並無檢視標的物業現有的地盤測量。本估值乃假設該物業並無遭到侵用，任何依賴本估值的人士如要確認，應取得現有的地盤測量報告及／或尋求註冊測量師意見。倘該等測量發現有任何侵用情況，應通知Aon Valuation Services以重新審視本報告。
- 侵用地盤： 我們並無檢視標的物業現有的地盤測量。在並無對該物業進行實地視察下，我們並不合資格向依賴本報告的人士就建築物及其他整修物是否建於所有權範圍內提供意見。
- 面積用途： 本報告所述任何面積僅為約數，除本估值外不應依賴作任何其他用途。倘用於本估值以外的任何其他用途，該等面積應由持牌測量師核實。
- 估值可予更改： 本估值乃於發出日期適用。本報告內的估值或會由於具體與標的物業相關的整體市場因素變動而於相對短時間內大幅變動。Aon Valuation Services概不就因此等因素變動及市值隨之變動而引致的損失承擔任何責任。此外，我們並不保證本報告所載的估值於日後得以維持，因此我們建議應定期重新審視估值。
- 分區詳情： 分區資料乃取自州及地方政府機關的網上發佈資料，本估值假設該等資料均為正確。

特定限制

- 對資料的依賴： 根據我們的指示，我們**並無**對該物業進行實地視察(僅進行案頭評估)。於進行評估時，我們依賴客戶向我們提供的資料(即業權證等)及照片。
- 估值不包含的內容： 標的物業包括一幢辦公室 / 倉儲設施、發電設施及相應地盤整修。整修物建於四(4)個毗鄰地段。
- 就是次估值而言，我們獲具體指示，僅對辦公室部分及其下面的相應土地進行估值。
- 務請注意，本估值**並無**計及相鄰地塊(DP 666的第41-43號地段)及有關辦公室後相連的倉庫及相應地盤整修工程及基礎設施。
- 標註日期的業權： 我們依賴長江實業集團有限公司向我們提供日期為二零一四年六月二十四日的業權查冊副本。我們已核證業權證上的資料與現有土地業權辦公室的記錄一致；然而，我們無法核證業權上列示的產權負擔及通知是否仍然有效。因此，本估值乃假設業權證所載的資料仍為有效及準確。倘於完成估值後發現有任何歧異，應通知估值師以提供意見。

污染問題： 我們向南澳洲環境保護局進行的查冊顯示，23-29 Nixon Road, Wingfield被列為進行與燃料燃燒(並非煤或木材)相關的潛在污染活動。相信環境保護局已向該地盤經營者發出許可證(#1458)。

具體而言，我們的估值假設有關於活動得以持續而恰當的管理，且不會對地盤造成環境風險。因此，我們進行估值時假設該物業並無受到任何形式的污染。

市場不確定因素： 由於新型冠狀病毒疫情帶來的不確定性，該物業所處的市場估值受到影響。目前市場情況每天都在變化。截至估值日期，我們認為市場存在不確定性，導致估值存在重大不確定性。

本估值僅為於估值日期當時的估值。本估值的評估價值可能會在一段相對短的時間內發生重大和突然變化(包括由於估值師在估值日期無法合理知悉的因素)。我們不會就該等隨後的價值變動所引致的任何損失承擔任何責任或法律責任。

鑑於估值的不確定性，我們建議本報告的使用者定期審閱本估值。

釋義

猶如完成： 指 一種估值，其假設任何擬議發展於估值日期為已完成狀態，及反映於估值日期的現行市況。

按現狀： 指 一種估值，其提供物業現時狀況的現行市值而非任何擬議發展的價值。

估值基準： 指 估值採用基礎計量假設的聲明。

註冊執業估值師： 指 註冊執業估值師為藉由教育、培訓及經驗而取得資格進行不動產估值的人士。

有蓋範圍： 指 於建築物地下受一個或多個屋頂覆蓋的伸延部分，其邊緣為最外圍的結構性伸延部分(不包括裝飾用懸垂物)。

折舊重置成本法： 指 成本法下的一種方法，其計算某資產的現行重置成本減以實質耗損及所有相關形式的貶值以指示資產價值。

案頭評估： 指 於澳洲，其指一種估值，而：
(i) 估值師依賴特定文件及資料；及
(ii) 並無實地視察有關物業；及
(iii) 得出有關物業的指示性評估價值。

經濟年期： 指 預期資產為一名或以上使用者產生經濟利益的時間總和。

經濟性貶值： 指 外圍因素(尤其是與該資產所生產的產品供求變動有關的因素)導致實用性減損以致資產價值損失。

退出價： 指 出售資產可能收取或轉移負債可能支付的價格。

專家估值師： 指 執業不少於5年且於進行原有估值時在相關市場活躍的澳洲房地產協會(Australian Property Institute)註冊執業估值師。

外部貶值： 指 資產外部的經濟性或地點因素導致實用性減損以致資產價值損失。

外牆： 指 建築物的圍封外牆，包括內部主牆面與建築物外面之間的範圍。

公平值：	指	市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉移負債可能支付的價格。
飾面：	指	直接處於水平牆／地交界之上的牆面，不計及護牆板、線槽、冷熱系統及喉管。
樓面面積：	指	建築物各樓層中通常為水平、永久的承載構築物的面積。
功能性貶值：	指	相較於重置資產，有關資產低效能導致實用性減損以致資產價值損失。
持續經營：	指	商業企業預期於可見未來能持續營運。
建築面積：	指	建築面積為最常用的計量方法。建築面積為建築物所有樓層的面積(計量任何圍封牆的正常外面(或不同物業的共有牆的中線)、欄杆及支撐物之間)。封閉及非封閉地方通常分開呈列，再相加以得出總建築面積。
最高及最佳用途：	指	經估值資產最有可能的用途，且屬實際上可能、有正當理由、法律上許可及財政上可行，而且會達致該資產的最高價值。
國際物業計量準則1 (IPMS 1)：	指	建築物各樓層的面積總和(計至外部建築的外邊緣)，可按建築物各樓層逐一部分的基準匯報。
國際物業計量準則2 (IPMS 2)：	指	建築物各樓層的面積總和(計至內部主牆面)。
國際物業計量準則3 (IPMS 3)：	指	計量只供估用人使用的樓面面積。
聯權共有：	指	擁有相同且並非分開的擁有權，技術上必須在相同時間共同佔用物業、享有同等權益和取得相同業權。此形式的擁有權最重要的特徵是生存者取得權，即在一名聯權共有人身故時，其擁有權將轉移予其他聯權共有人，以使他們一直成為全部擁有權的聯權共有人。與其他人進行交易時，聯權共有人共同被視為單一人。
租約：	指	一種合約安排，某物業的所有權擁有人(稱為業主或出租人)將使用及管有權轉讓予另一方(稱為租戶或承租人)以換取其承諾支付租約規定的租金。實際上各方的權利及責任可以十分複雜，並取決於合約的具體條款；或 一項協議，據此出租人將資產使用權於協定期間內轉讓予承租人以換取一筆或一連串付款。
承租人：	指	於租期內取得佔用及使用物業權利的人／法定實體。
出租人：	指	物業擁有人，其將物業的佔用及使用權利以租約方式轉讓予另一方。
市場法：	指	一種估值方法，其將有關資產與可取得價格資料的相同或類似資產比較以指示資產價值。
市場參與者：	指	就某具體類型資產參與實際交易或擬進行交易的個人、公司或其他實體。

市值租金：	指	經適當市場推廣後自願出租人與自願承租人在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期在公平交易中按適當租賃條款租賃不動產權益涉及的估計金額。
市場不確定因素：	指	估值師對資產價值的專業意見可能與於估值日期轉讓資產可達致的價格有所出入(假設所有其他市場狀況及變數維持不變)的可能性。
市場價值：	指	經適當市場推廣後自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期在公平交易中交換資產或負債涉及的估計金額。
閣樓：	指	建築物樓層之間或與天台之間的中間及局部樓層，通常有一邊或多邊完全或局部開放。
淨租用面積：	指	辦公大樓、辦公室及商用停車場的出租面積。可適用於整幢或部分建築物。
可觀察輸入數據：	指	使用市場數據(例如有關實際事項或交易的公開資料)得出的輸入數據，其反映市場參與者於釐定資產或負債價格時會使用的假設。
貶值：	指	實質耗損、技術或需求模式轉變或環境轉變導致資產實用性減損以致價值損失。
實質性貶值：	指	資產或其組成部分因老舊及自然使用引致的實質耗損導致資產實用性減損以致價值損失。
主要市場：	指	資產或負債的活動數量及水平最高的市場。
遮蔽範圍：	指	任何非完全密封的有蓋範圍部分。
分權共有：	指	兩個或多個人擁有並非分開的權益，但並無生存者取得權。各方均有權擁有其本身的業權契約，並可於在生時轉讓此權益或根據其遺囑將此權益傳予後人。
不動產：	指	與房地產擁有權相關的所有權利、權益及利益。
重置成本：	指	提供同等用途的類似資產現時的成本。
服務潛力：	指	資產依照實體的目標繼續提供商品及服務的能力。
特殊物業：	指	由於其特殊性質及設計、結構、大小、地點或其他特點而甚少(甚至完全沒有)於市場上出售的物業(連同其所屬業務或實體一併出售者除外)。
構築物：	指	提供遮蔽或配套功能、但不一定完全封閉的建構物。
匯總法：	指	一種估值方法，其以資產各組成部分各自的價值總和指示整體資產的價值。
比較單位：	指	用於分析資產間不同之處的常用比較基礎。其可能以實質特徵(例如每平方米價格)或經濟特徵(例如資產售價與其淨收入的比率)為基礎。
可使用年期：	指	預期實體可使用資產的時間。
估值方法：	指	三種主流估計價值方法其中一種。各種估值方法均包含不同方法，可將該估值方法的原則用於特定資產類別或情況。

- 估值日期： 指 應用估值意見的日期。倘某類資產的價值可於一日內大幅變動，則估值日期亦應包括其應用的時間。
- 遊廊： 指 於建築物地下以外、開放或局部封閉的範圍，其被屬於建築物組成部分的屋頂覆蓋。



作財務報告目的而進行的土地及整修工程估值

長江實業集團有限公司

21 Technology Drive, Appin NSW 2560

二零二一年二月二十八日

目 錄

1. 緒言	3
2. 物業摘要	8
3. 風險分析	9
4. 估值及評估概要	9
5. 土地	11
6. 樓宇詳情	12
7. 地盤整修工程	12
8. 空置土地銷售憑證	13
9. 經整修銷售憑證	13
10. 租賃憑證	15
11. 補充意見及計算	16
12. 照片	18
13. 假設、條件及限制	19
附錄一 – 產權證書	25
附錄二 – 圖則摘錄	26

保密通知

本報告包含的資料對指示方及Aon Risk Services Australia Limited(Aon)而言是機密資料。因此，我們相信閣下會明白，本報告是在保密的情況下提供餘指示方及其高級人員及僱員，且未經Aon事先批准，不得以任何形式使用、轉載或傳達予任何其他個人、企業或公司。

私隱聲明

Aon一向重視個人資料私隱。倘若閣下需要一份私隱政策，可聯絡我們或從我們的網站www.aon.com.au獲取。

© Aon Risk Services Australia Limited 2021。由Aon Risk Services Australia Limited編寫及刊發。本文件具有版權及保密性。除法律允許外，未經版權所有者Aon Risk Services Australia Limited許可，不得以任何形式或任何方式轉載、存儲或傳輸其中任何部分。

長江實業集團有限公司物業市場估值報告Wingfield SA 二一年二月第二版

作財務報告目的而進行的土地及整修工程估值

1. 緒言

1.1. 估值指示

我們根據長江實業集團有限公司於二零二一年四月九日發出的書面指示，作披露目的已對21 Technology Drive, Appin NSW 2560進行市場估值。

本報告為長江實業集團有限公司就資產收購 / 股份回購交易(於二零二一年三月十八日公佈)而編製，供其作私人保密使用。我們知悉，本估值將載於將於二零二一年四月二十七日或前後刊載至香港聯合交易所有限公司及長江實業集團有限公司網站的公告及根據證監會發佈的《公司收購、合併及股份回購守則》展示的文件內。Aon Valuation Services並不擬將本報告或其任何部分供任何其他方加以依賴，而我們亦不對任何其他方承擔任何責任。然而，任何其他方如獲得本報告，可尋求我們的書面同意以依賴本報告。倘若徵求我們的同意，我們保留審閱本報告內容的權利。

只有直接從Aon Valuation Services收到的估值報告正本，而沒有任何第三方介入，才可予以依賴。

本報告僅代表我們於刊發日期的估值意見。如估值日期與我們的刊發日期不同，則我們假設該物業在估值日期與刊發日期的狀況相同。

本估值乃參考於本報告刊發日期獲得的市場證據而編製。我們的估值特別假設於刊發日期至估值日期期間，市場狀況或情緒並無變動。本報告所評估的價值可能會在一段相對短的時間內因一般市場變動或標的物業的特定因素而發生重大變化。Aon Risk Services Australia Limited並不承擔因該等因素的變化及其後的市場價值變化而產生的損失責任。在不限制上述情況的前提下，倘若在估值日期起三個月後，在未對物業進行重新視察和進一步調查分析的情況下，或在閣下更早地因意識到任何因素會對物業的適銷性及估值產生負面影響的情況下依賴該估值，Aon Risk Services Australia Limited並不對該估值承擔任何責任。

由於新型冠狀病毒疫情帶來的不確定性，該物業所處的市場估值受到影響。目前市場情況每天都在變化。截至估值日期，我們認為市場存在不確定性，導致估值存在重大不確定性。

本估值僅為於估值日期當時的估值。本估值的評估價值可能會在一段相對短的時間內發生重大和突然變化(包括由於估值師在估值日期無法合理知悉的因素)。我們不會就該等隨後的價值變動所引致的任何損失承擔任何責任或法律責任。

鑑於估值的不確定性，我們建議本報告的使用者定期審閱本估值。

估值師聲明：

- 其已滿足澳洲房地產協會的專業要求，且為該組織的會員；
- 本估值已根據香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈的公司收購、合併及股份回購守則(「守則」)規則11進行；
- 彼等於標的物業中並無金錢或任何其他利益；

- 彼等具有與標的物業類似的物業估值相關經驗；
- 彼等並無親自視察該物業(僅基於長江實業集團有限公司所提供以及取自公開來源及訂閱服務的資料及照片進行案頭評估)；
- 就彼等所知，報告內所陳述的事實均屬正確；
- 分析及結論僅受所報告的假設及條件限制；
- 估值費用並非取決於本報告的任何方面；
- 彼等在此委任中以外部估值師身份行事；
- 我們並非建築材料專家；
- 彼等並無資格單憑目測檢查確定建築物 / 發展項目是否存在鋁塑板及發泡聚苯乙烯覆層系統(或類似者)；
- 彼等無法從目測中確定所使用的覆層或連接方法是否符合規定 / 合格或不符合規定 / 不合格；
- 因此，我們預期不會或不需要就鋁塑板及發泡聚苯乙烯覆層系統(或類似者)是否符合規定 / 合格或不符合規定 / 不合格作出任何查詢；
- 本報告中所述的所有價值均以澳元為單位。

我們同時聲明，本報告中的價值是根據以下範圍的因素及考慮因素確定，包括：

- 資產的狀況和位置；
- 對出售或使用資產的限制(如有)；
- 假設出售資產的交易在資產的主要市場進行，或在並無主要市場的情況下，在對資產最有利的市場進行；
- 該資產的可能市場參與者；
- 估值結論並無計及與出售資產有關的交易成本；及
- 該資產的最高及最佳用途。

在對標的物進行評估的過程中，本報告中所載的資訊來源如下：

- 客戶提供的資料及照片；
- 公共及訂閱資料服務，例如Infotrack、SAI Global、Nearmap、PriceFinder、National Trust of Australia、Whereis.com；
- 各州及地方政府網站；

- 房地產銷售及租賃代理。

我們依靠從該等來源獲得的資料，並未進一步調查核實該等資料。

1.2. 估值基準

按照閣下的指示，我們已根據香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）頒佈的公司收購、合併及股份回購守則（「守則」）規則11，就披露目的而言，按市場價值對長江實業集團有限公司以完全產權土地持有的永久業權物業進行估值。

根據規則11(c)條，估值基準通常是香港測量師學會物業估值準則所界定的市場價值。被佔用作業務用途的物業將按現有用途價值估值。

倘若物業已被改裝或裝修，以滿足某項業務的要求，則市場價值應與工程完成後的物業有關。或者，市場價值可與工程開始前的物業狀況有關，而改裝工程可按折舊重置成本另行估值，但需計入適當的潛在盈利。

業務所佔用的專門用途物業應按香港測量師學會估值準則所界定的折舊重置成本基準估值，但需計入適當的潛在盈利。

作為投資持有的物業或超出需求且有待出售的物業應按市場價值估值。

土地及建築物的評估是根據國際估值準則委員會（IVSC）基於市場價值進行。

國際估值準則委員會對市場價值定義如下：

「市場價值乃在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估值日期預計可交換的金額。」

我們特別注意到，根據規則11.3潛在稅務責任，通常應附有如以估值的金額出售資產時可能產生的任何潛在稅務責任的聲明，連同該等責任有多大機會變成事實的恰當意見。

我們必須指出，我們並非稅務專家，亦無資格就物業或公司的任何稅務問題提供意見。我們並不知悉業主的財務狀況，亦不知悉物業的擬議管理計劃。我們建議任何人士依賴此估值時，應就可能影響物業的任何稅務責任向合資格稅務專家及 / 或律師尋求獨立意見。

據物業的註冊所有者（長江實業集團有限公司）告知，按我們所評估的金額直接出售物業將產生的潛在稅務責任將通常包括按現行公司稅率（在澳洲為30%或如合資格作為基準稅率實體，則為26%）及如未登記繳納商品及服務稅的情況下，就與出售有關的

資本收益(即物業的收購價與銷售價之間的差額)繳稅。然而，我們強調，當物業作為免商品及服務稅銷售的持續經營實體一部分出售時，商品及服務稅不適用於該物業。

我們了解，只要沒有計劃或即時意向出售物業，則被徵繳稅項的可能性極低。

1.3. 估值日期

本報告乃截至二零二一年二月二十八日，根據長江實業集團有限公司向我們提供的資料及截至本報告刊發日期前的進一步調查而作出的「案頭評估」。由於與標的物業有關的市場力量及情況可能出現變動，本報告僅可視為代表我們對物業於二零二一年四月二十七日的價值的意見，而該價值乃根據於該日釐定的適當假設而釐定。

本估值乃參考於本報告刊發日期的市場證據而編製。我們的估值特別假設於本報告刊發日期至估值日期期間，市場狀況或情緒並無變動。本報告所評估的價值可能會在一段相對短的時間內因一般市場變動或標的物業之特定因素而發生重大變化。Aon Risk Services Australia Limited並不承擔因該等因素的變化及其後的市場價值變化而產生的損失責任。在不限制上述情況的前提下，倘若在估值日期起三個月後，在未對物業進行重新視察和進一步調查分析的情況下，或在閣下更早地因意識到任何因素會對物業的適銷性和估值產生負面影響的情況下依賴該估值，Aon Risk Services Australia Limited並不對該估值承擔任何責任。

1.4. 潛在進一步調查

1.4.1. 關鍵假設

我們已就本估值作出以下重要假設，並保留在進一步調查顯示該等假設有誤時修訂我們評估之權利：

- 按照我們的指示，我們**並無**對物業進行現場視察(僅進行案頭評估)。我們依靠客戶提供的資料(即產權證書)、其他資料及照片完成評估。
- 標的物業包括辦公室 / 倉庫設施及附屬地盤整修工程。我們假設該等整修工程狀況良好，毋須進行必要維修。若其後視察顯示情況並非如此，我們保留修訂估值的權利。
- 我們的估值是在標的物業不受石棉及 / 或任何環境污染影響的基礎上進行。
- 由於新冠病毒疫情爆發所造成的不確定性，該估物業所處的市場持續受到影響。目前市場狀況日趨變化。截至估值日期，我們認為市場存在不確定性，導致估值存在重大不確定性。

本估值僅為於估值日期當時的估值。本估值的評估價值可能會在一段相對短的時間內發生重大及突然變化(包括由於估值師在估值日期無法合理知悉的因素)。我們不會就該等隨後的價值變動所引致的任何損失承擔任何責任或法律責任。

鑑於估值的不確定性，我們建議本報告的使用者定期審閱本估值。

1.4.2. 可核查事項

Aon Valuation Services對本報告內詳述的若干方面進行了有限的調查，而根據該等調查，我們對該等事項作出假設。有關假設可透過進一步行動或調查確定為事實，包括以下項目：

- 進一步調查未登記的地役權或產權負擔；
- 書面城市規劃證書；
- 書面洪水排查；
- 重新向當局查冊；
- 地方當局建築部門或衛生部門對整修工程情況進行視察；
- 於受污染土地登記冊 / 環境管理登記冊進行查冊；
- 牌照委員會查冊；及
- 文物登記冊。

1.4.3. 需要進一步諮詢的事項

Aon Valuation Services在本報告中作出的其他假設可由其他顧問確認，包括以下：

- 持牌測量師－識別測量、建築物 / 可出租區域勘察；
- 建築工程師－對結構、機械、水力及其他整修工程進行勘察；
- 岩土工程師－土壤勘察；
- 城市規劃師－城市規劃所允許的最大發展潛力；
- 環境工程師－環境審計；
- 石棉管理－石棉審計；

2. 物業摘要

物業地址：	21 Technology Drive, Appin NSW 2560		
不動產概況：	DP1030127之21號地塊		
產權負擔 / 限制：	<ol style="list-style-type: none">1 官契之權益保留及條件2 地表下91.44米深度以下的土地除外—見G9957533 排水3及6米寬之地役權報批圖則編號1006935，牽涉報批圖則編號1006935所示承擔產權負擔之部分4 上述土地內排水6米寬之報批圖則編號1089998地役權5 預裝式變電站寬2.75米之地役權編號AE191568，牽涉編號AE191568圖則上指定的地盤(1)		
地盤尺寸：	26.55 IRR / 58.45 x 109.89 IRR / 85.94	地盤面積：	4,985平方米
土地使用分區：	IN2：輕工業	地方政府區域：	Wollondilly Shire Council
建築物數目：	一(1)	目前用途：	工業
建造時間：	一九八零年代左 右，於二零零零 年代早期翻新	增建：	無
面積 (平方米)：	倉庫：1,335 辦公室：280 附設儲物室：240 總計：1855平方米	其他：	棚架：35
文物古跡：	標的物業並未經認定為文物古蹟。		
環境事宜：	<ul style="list-style-type: none">■ 標的物業的北面邊界線有部分位於容易發生叢林火災的地帶。■ 根據新南威爾士州環保局的登記，該標的物業並未受到污染的影響。		
基礎維修：	假設無。		

3. 風險分析

須於第8節就「3」、「4」或「5」評級作出評價意見											
物業風險評級	1	2	3	4	5	市場風險評級	1	2	3	4	5
位置及周邊環境：	X					近期市場走向：		X			
土地(包含規劃產權)：	X					市場波動：		X			
環境事宜：			X			當地經濟影響：		X			
整修工程：	X					市場分部狀況：		X			
風險評級：1=低、2=低至中、3=中、4=中至高、5=高											

4. 估值及評估概要

估值權益： 永久業權

價值組成部分：

土地： 1,900,000澳元

整修工程： 1,700,000澳元

市場價值： 3,600,000澳元(不包括商品及服務稅)

本人謹此證明，本人於估值日期開展上述評估。本人或就本人所知，本公司任何成員均無有關該物業之任何未於本報告披露的利益衝突，或直接、間接或財務利益。

本報告僅供報告收件方使用，僅供披露用途，且不得用於任何其他目的。本公司概不就向第三方負上或承擔任何責任。若收件方將本報告用於上述明確規定以外的任何其他目的，本公司概不負上或承擔任何責任。

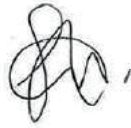
本概要中提供的所有資料完全依賴於所附報告中提供的資料，且必須與該等資料一併閱讀。本概要旨在提供一個簡要概述，不得僅按本概要行事。

由於新冠病毒疫情造成的不確定性，估物業所處的市場受到影響。目前市場情況每天都在變化。截至估值日期，我們認為市場存在不確定性，導致估值存在重大不確定性。

本估值僅為於估值日期當時的估值。本估值的評估價值可能會在一段相對短的時間內發生重大和突然變化(包括由於估值師在估值日期無法合理知悉的因素)。我們不會就該等隨後的價值變動所引致的任何損失承擔任何責任或法律責任。

鑑於估值存在不確定因素，我們建議本報告使用者定期審閱本估值。

估值師 / 資格 / 註冊編號 :



Suzanna Ham AAPI
註冊執業估值師

視察日期 : 並無視察—僅屬案頭評估

估值日期 : 二零二一年二月二十八日

刊發日期 : 二零二一年四月二十七日

參考編號 : 421161AC

受專業標準立法方案(僅不動產)的責任限制。

5. 土地

- 物業識別：** DP1030127之21號地塊
- 有否審閱產權查冊：** 有
- 土地使用分區詳情：** 分區IN2：根據二零一一年Wollondilly當地環境規劃(Wollondilly Local Environmental Plan 2011)作輕工業用途。目前倉庫 / 辦公室用途符合現時使用分區。
- 位置：** 標的物業位於悉尼西南市郊Campbelltown以南約16公里處的Technology Drive北線。
- 周邊土地用途：** 緊鄰標的物業周圍的土地用途包括其他不同樓齡及建築的輕工業物業，其中夾雜空置地塊。
- 地盤概況及交通連接：** 一塊不規則形狀的地塊，Technology Drive對出臨街26.55米。該地塊大致平坦並與等高線齊，車輛可從Technology Drive出入。
- 公用服務：** 我們假設標的物業的所有標準服務，例如電力、燃氣、電話、國家寬頻網絡及深層污水管一應俱全。



航拍圖
照片來源：Nearmap

6. 樓宇詳情

樓宇名稱：	倉庫及辦公室		
類型：	工業	樓宇外觀：	不適用
外牆及屋頂：	金屬甲板及混凝土護牆	窗框：	鋁材
主體內牆：	假設石膏板(至辦公室區域)	地板：	假設地毯、木板及瓷磚
內部狀況：	假設良好	外部狀況：	假設良好
建設年份：	一九八零年代前後，於二零零零年代早期翻新		
面積：	辦公室：280平方米	倉庫：1,335平方米	附設儲物室：240平方米
	總計：1,855平方米		
特別特徵：	分體式空調機		
室內佈局：	未視察物業。我們假設物業提供一個開放式的工業設施，有間隔的存儲區及附屬兩層辦公室及生活設施樓宇。		

7. 地盤整修工程

圍欄：	圍欄柱與鐵絲網
擋土牆：	無
鋪砌材料：	混凝土
消防：	增壓泵
排水：	有
小型構築物：	棚架、遮蓬
景觀設計：	無
照明：	地面
地盤保安：	保安閘
標識：	極少
其他：	2x水箱、發電機

8. 空置土地銷售憑證

地址	銷售日期	銷售價格	地盤面積 (平方米)	澳元/ (平方米)	使用分區
14&16 Technology Drive, Appin	二零二零年 二月二十六日	1,800,000澳元	4,757	378 澳元	IN2：輕工業用途

位於標的物業附近的兩塊相鄰、形狀規則的空地，分別以不同的產權持有。面積、使用分區及土地面積相似。具有可比較價值。

11 Bosci Road, Ingleburn	二零二零年 十月二十二日	1,750,000澳元	2,001	875 澳元	IN1：一般用途
--------------------------	-----------------	-------------	-------	--------	----------

一塊略呈不規則形狀的空地，位置較標的物業優越。優越土地。

9. 經整修銷售憑證

地址	銷售日期	銷售價格	地盤面積 (平方米) 澳元/ (平方米)	使用分區	建築面積 (平方米)	收益率
13 Montore Road Minto	二零二零年 十一月二十七日	4,500,000澳元	6,505 692澳元	IN:1 一般用途	1,961 2,295 澳元	4.80%

位於Minto工業區的獨立工業設施。該物業提供了跨展式倉庫，並有一個辦公室部分及充足的停車場。車輛可從Montore街道正面的兩條車道進入。已完全出租予澳大利亞證券交易所上市的Austex Dies Pty Limited，呈報年租金為每年215,793澳元淨額，自二零二零年十二月五日起開始生效。地盤覆蓋率低至30%，有進一步發展潛力(STCA)。設施規模類似，但土地面積及位置優越。優越設施。

7 Huntsmore Road Minto	二零二零年 三月十六日	3,200,000澳元	2,000 1,600澳元	IN1： 一般用途	1,550 2,065 澳元	交吉
---------------------------	----------------	-------------	------------------	--------------	-------------------	----

一個獨立的混凝土板工業設施，位於工業區內Airds Road附近。該物業提供跨展式倉庫(集裝箱淨高度7.4米)、辦公室及市政會批准的168平方米的閣樓。主樓整修工程前提供停車場。交吉出售。設施規模類似，位於優越的地理位置，但土地面積遠遜於標的物業。與標的物業相當。

地址	出售日期	出售價格	地盤面積 (平方米) 澳元/ (平方米)	使用分區	建築面積 (平方米)	收益率
15 Mount Erin Road, Campbelltown	二零二零年 十二月八日	4,150,000澳元	2,980 1,393澳元	IN2 : 輕工業	1,754 2,366澳元	4.67%

位於成熟的Campbelltown工業區內的現代化工業設施。該物業提供跨展式倉庫(足8至9米)，主樓整修工程前有一個兩層樓的辦公室停車場。已完全出租，呈報年租金為每年193,755.12澳元淨額，租期為10+5+5，至二零二三年十一月屆滿。設施規模類似，較標的物業具有優越的整修工程及位置。優越設施。

16 Bellingham Street, Narellan	二零二一年 三月二十五日	2,180,000澳元	1,489 1,464 澳元	IN1 : 一般用途	700 3,114澳元	交吉
-----------------------------------	-----------------	-------------	-------------------	---------------	----------------	----

一個獨立的工業設施，位於Narellan舊工業區的中心(有一條新擬建的火車線路為該地區服務)。交吉出售。工業設施及土地面積更小。標的物業的價格應該較低。

16 Ironbark Avenue, Camden	二零二零年 十二月二十二日	1,530,000澳元	1,043 1,467澳元	IN2 : 輕工業	1,094 1,399澳元	交吉
-------------------------------	------------------	-------------	------------------	--------------	------------------	----

一個舊式工業設施，包括一個車間及辦公室，用作電機維修設施及儲藏室。交吉出售。物業分區類似。整修工程、面積及土地面積遜色。普通設施。

21 Chifley Street, Smithfield	二零二零年 五月四日	5,900,000澳元	6,788 869澳元	IN1 : 一般用途	1,198 4,925澳元	5.43%
----------------------------------	---------------	-------------	----------------	---------------	------------------	-------

現代化的工業設施，提供跨展式倉庫，兩層高的辦公室部分以及充足的硬質地面及停車場。已完全租出，呈報年租金為每年320,075澳元淨額，於二零二二年三月十九日屆滿具有兩(2)次兩(2)年的續約選擇期。整修工程及位置優於標的物業。優越設施。

標的物業以往的銷售 無 日期： 不適用 金額： 不適用
情況(最近三年)

以往銷售意見： 根據Pricfinder的記錄，標的物業最後一次出售的價格是335,337 澳元，時間是二零零四年十二月三十一日。

10. 租賃憑證

地址	租賃面積 平方米	租約 起始日期	租期 + 續約 選擇權	起始租金 淨額(不包括 商品及 服務稅) 澳元/每年	租金檢討	租金淨額 澳元/ 平方米
13 Technology Drive, Appin	292	二一年三月	2+1	25,000澳元	根據年度消費物 價指數	86澳元

包括位於標的物業附近的一個現代工業單位。一個規模甚小的工業設施用作指導租金價值。

13 Montore Road, Minto	1,961	二零年十二月	5	215,793澳元	根據年度消費物 價指數	110澳元
------------------------	-------	--------	---	-----------	----------------	-------

位於Minto工業區的獨立工業設施。該物業提供跨展式倉庫，並有一個辦公室部分及充足的停車場。車輛可從Montore街道正面的兩條車道進入。設施規模類似，位於一個優越的地理位置。優越設施。

18 Garner Place, Ingleburn	1,473	一九年三月	5 + 5	163,909澳元	每年增加3%或根 據年度消費價格 指數	111澳元
----------------------------	-------	-------	-------	-----------	---------------------------	-------

一座現代化的工業設施，位於 Ingleburn 一個成熟的工業區內。該物業在主樓 整修工程 前面提供跨展式倉庫，辦公室部分及停車場。整修工程 及位置優於標的物業。優越設施。

11. 補充意見及計算

標的物業包括位於悉尼西南部郊區Appin鎮區的一個工業設施。該物業位於一個小型工業區，周邊發展項目包括類似的輕工業用途物業，並夾雜空置份額地段。因供應有限及業主極需在市區鄰近尋求價格低廉的工業用地，Wollondilly地方政府轄區內的工業用地及土地價值增長強勁。然而，Picton、Thirlmere及Warragamba的郊區之土地價值保持穩定，並呈現穩定趨勢，而其他IN2：輕工業區則表現強勁增長。

考慮到上述因素，該地塊的最高及最佳用途是其目前的輕工業用途，以及鑑於該地塊已增建整修工程，該地塊不具有任何其他分區或發展潛力。

在對標的物業進行市場價值評估時，我們對當地的其他類似資產進行廣泛查冊。此項查冊顯示，過去十八個月內，Appin區內的土地及整修物的銷售數量有限。本報告中詳述的市場憑證已被用作指導，以及我們已在確定價值驅動因素時根據我們的經驗及意見作出適當調整。

在評估標的物業的價值時，我們已根據目前的整修工程及其狀況，研究現有的市場憑證，並採用直接比較及資本化收入法進行估值。

11.1. 方法及理據

資本化法通過將收益率應用於物業的收入來計算物業的價值。收益率是指在考慮物業目前的用途和位置的情況下，將物業所產生的收入與其市場價值相比較，計算得出的物業回報百分比。適當的收益率是參考分析銷售憑證而確定，而市場租金則是參考類似物業的市場租金憑證而確定。

根據分析的銷售情況及悉尼西南部的一般市場狀況，標的物業的適當收益率範圍介乎於4.80%至5.25%。

根據類似租賃物業的憑證及與當地房地產代理的討論，物業的市場租金計算如下：

市場租金	總建築面積	每平方米租金	
		澳元／平方米	每年淨收入
工業	1,855平方米	90澳元	166,950澳元
		100澳元	185,500澳元
		110澳元	204,050澳元
採納淨收入			185,500澳元

11.2. 市場價值計算結果

年度淨收入			
185,000 澳元			
資本化率	4.80%	5.00%	5.25%
資本化價值	3,864,583 澳元	3,710,000 澳元	3,533,333 澳元
資本價值調整			
代理租賃費用 (12%淨額)	22,260 澳元	22,260 澳元	22,260 澳元
租賃(空置及出租) 一九個月	139,125 澳元	139,125 澳元	139,125 澳元
寬免(一個月)	15,458 澳元	15,458 澳元	15,458 澳元
總調整：	176,843 澳元	176,843 澳元	176,843 澳元
經評估資本價值	3,687,740 澳元	3,533,157 澳元	3,356,490 澳元
採納市場價值		即	3,550,000 澳元

直接比較法是將標的物業與相關的銷售憑證進行比較，以計算物業的價值。為此，我們收集了盡可能接近估價日期的銷售憑證，並根據標的物業的質素、年限、狀況及整修工程面積、位置、土地面積及形狀等因素與標的物業進行比較。然後，按每平方米土地面積及每平方米建築面積的銷售價格對銷售情況進行分析，並對每項分析的銷售情況進行詳細說明該等價格(請參閱本報告銷售憑證一節)。

經分析的銷售憑證顯示，建築面積價值介乎**1,399 澳元／平方米**至**4,925 澳元／平方米**，其中該價值範圍的上限價值屬於較標的物業處於優越位置的較新及位置良好的設施。然後，按每平方米土地面積及每平方米建築面積的銷售價格對銷售情況進行分析，並對每項分析的銷售情況詳細說明該等價格(請參閱本報告銷售憑證一節)。

我們的直接比較計算結果概述如下：

總建築面積	每平方米價值	市場價值
1,855 平方米	1,900 澳元／平方米	3,524,500 澳元
1,855 平方米	1,950 澳元／平方米	3,617,250 澳元
1,855 平方米	2,000 澳元／平方米	3,710,000 澳元
市場價值	即	3,600,000 澳元

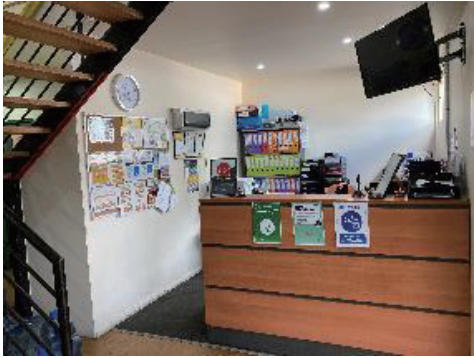
12. 照片



正立面



內部倉庫區



內部辦公區



內部辦公區

13. 假設、條件及限制

- 適當批准： 編製本估值時乃假設整修工程已符合所有合適機關的批准、條件及規定。
- 逾期欠款： 我們的估值假設有關於物業概無任何商品及服務稅或欠繳負債(另有指明者除外)。
- 投訴程序： Aon希望定期取得有關Aon表現的評價(不論是正式還是非正式的)，我們亦十分樂意聆聽有關怎樣改善服務的意見。另一方面，閣下如要作出投訴，敬請致電或致函予Aon Global Risk Consulting估值部主管Ashley Grant。
- 狀況及維修： 本報告並非結構測量，如有需要，建議本報告的使用者向相關範疇合適的合資格顧問尋求意見。Aon Valuation Services概不就整修物的建築或結構事宜承擔任何責任。
- 估值排除因素： 本估值不考慮廠房、機器及設備、工具、傢俱以及為任何廠房及機器提供服務的空調的價值；或出於場所佔用者具體需要而用於工業或商業加工的任何其他物品的價值。
- 財務留置權： 對有關物業進行估值時，Aon Valuation Services並無考慮有關物業的任何按揭或其他財務留置權。
- 洪水： 洪水風險圖的質素、完整性和準確性會因地區和市政府而有頗大出入。Aon Valuation Services並無核實、亦不保證經審閱以及報告所依賴的洪水風險圖是否準確、可靠或適用。本報告的使用者如有相關疑問，建議索取水文專家的報告。
- 全面披露： 編製本估值時乃假設閣下或其代表已向我們提供所有可能影響本估值的資料及事實。倘由於客戶或其代表提供的資料有任何錯誤、遺漏或失實而導致未有作出全面披露或估值有任何錯誤或缺失，我們概不承擔任何責任或法律責任。
- 未來事宜： 本估值報告內任何有關未來事宜的陳述均為Aon Valuation Services根據於本報告編製日期所知悉的資料而作出的估計及/或意見。我們概不保證該等陳述為準確或正確。
- 岩土報告： Aon Valuation Services並無發現該物業的岩土工程報告，由於我們並非土木或岩土工程專家，我們無法就標的物業的土地及土壤狀況的完整性作出評論。我們假設概無任何不良岩土狀況會影響該物業的現時或最高及最佳用途。
- 商品及服務稅： 本報告內所列的市場價值並不包含商品及服務稅。
在分析我們提供的銷售證據時，我們曾嘗試確定售價是否包含商品及服務稅。就該等銷售證據而言，估價總長辦公室並無分別或記錄售價包含或不包含商品及服務稅。
於無法核實售價是否包含商品及服務稅時，我們均假設售價並不包含商品及服務稅。
倘最終發現我們有關商品及服務稅的假設並不正確，我們保留權利對本報告所列價值的任何影響重新進行評估。
- 古蹟影響： Aon Valuation Services曾向相關State Heritage Authority及National Trust of Australia的公開資料進行查冊。我們並不保證此資料的準確性，本報告的使用者如有相關疑問，應自行委聘古蹟專家就此進行更廣泛的調查。

- 估值包含的內容： 本估值包含構成樓宇服務設施的所有項目，例如冷暖設備(包括通風系統)、消防及煙霧感應系統、警報及其他災難警告系統、家庭式熱水系統、爐灶、洗碗機、家庭廢水處理系統，以及業主的固定及可拆卸裝置。Aon Valuation Services假設本估值包含的所有設等樓宇設施皆運作正常及妥善保養。
- 其他方提供的資料： 本文件載有直接取自外界來源的資料，Aon Valuation Services並無核實該等資料，包括(但不限於)銷售及租賃資料、規劃資料、租賃時間表、照片、物業業權查冊、污染登記冊及專家報告。對於本報告內全部或部分並非來自Aon Valuation Services的內容，我們概不保證或聲明該等資料屬準確。
- 有限度調查： 進行本估值時，Aon Valuation Services並無受委聘進行所有與該物業有關而可能進行的調查。在強調本報告的限制的同時，本報告的使用者可酌情指示進行進一步調查或讓Aon Valuation Services完成有關的估值。倘因決定不進行進一步調查而蒙受任何損失，我們概不就此承擔任何責任。
- 原住民土地權： 由於有關物業乃以永久所有權證(Freehold Certificate of Title)而持有，我們並無委託向原住民土地權法庭(National Native Title Tribunal)管理的認領原住民土地權登記冊(Register of Native Claims)進行查冊，蓋因據我們理解，該所有權證消除了任何潛在原住民土地權認領。倘此理解證實為不正確，我們保留權利重新審視及修訂本報告。
- 噪音及空氣污染： 於進行本估值時，我們假設該物業遵守現行的噪音及空氣污染規定。倘依賴本報告的人士對是否遵守該等規定有疑問，應聯絡合適的顧問以確定有關的遵例情況。倘發現有任何污染情況存在，我們保留權利重新審視及(如需要)修改估值數字。
- 石棉的存在： 我們並非石棉方面的專家，因此，在並無有關標的物業存在任何石棉纖維的環境顧問報告的情況下，本估值乃假設並無石棉造成的健康風險。倘隨後有專家報告指存在石棉相關的健康風險，我們保留權利重新審視本估值。
- 白蟻的存在： 我們假設標的物業並無白蟻大量滋生。然而，這應由註冊害蟲防治公司確認。倘隨後有專家報告指該物業有白蟻大量滋生，我們保留權利重新審視本估值。
- 物業識別： 標的物業已參照其街道地址及所有權規劃妥為識別。
- 物業所有權： 於編製本報告時，Aon Valuation Services假設除於查冊日期所有權證上所記錄者外，該物業概無受任何地役權、通行權或侵用所影響。
- 依賴期限： 在並無對該物業重新視察及進一步調查及分析的情況下，於估值日期起計三個月後(或倘閣下發現有任何足以對該物業的可售情況及估值造成不利影響，則為更短時間內)，Aon Valuation Services概不對因依賴本估值而承擔任何責任。
- 所需資本開支： 於進行估值時，Aon Valuation Services並無獲提供任何已計入該物業中短期預算的資本開支項目。除另有註明外，本估值假設標的物業並無任何重大資本開支。

- 地盤污染： Aon Valuation Services已向南澳洲環境保護局進行公開資料查冊，然而我們概不保證該等資料的準確性。
我們並非識別環境災害的專家，倘閣下有意確認地盤並無受污染，應僱用環境顧問的服務。倘隨後有調查顯示地盤受到污染，務請即時通知Aon Valuation Services以作考慮及重新審視。
- 地盤詳情： 我們並無檢視標的物業現有的地盤測量。本估值乃假設該物業並無遭到侵用，任何依賴本估值的人士如要確認，應取得現有的地盤測量報告及／或尋求註冊測量師意見。倘該等測量發現有任何侵用情況，應通知Aon Valuation Services以重新審視本報告。
- 侵用地盤： 我們並無檢視標的物業現有的地盤測量。在並無對該物業進行實地視察下，我們並不合資格向依賴本報告的人士就建築物及其他整修物是否建於所有權範圍內提供意見。
- 面積用途： 本報告所述任何面積僅為約數，除本估值外不應依賴作任何其他用途。倘用於本估值以外的任何其他用途，該等面積應由持牌測量師核實。
- 估值可予更改： 本估值乃於發出日期適用。本報告內的估值或會由於具體與標的物業相關的整體市場因素變動而於相對短時間內大幅變動。Aon Valuation Services概不就因此等因素變動及市值隨之變動而引致的損失承擔任何責任。此外，我們並不保證本報告所載的估值於日後得以維持，因此我們建議應定期重新審視估值。
- 分區詳情： 分區資料乃取自州及地方政府機關的網上發佈資料，本估值假設該等資料均為正確。

特定限制

- 對資料的依賴： 根據我們的指示，我們**並無**對該物業進行實地視察(僅進行案頭評估)。於進行評估時，我們依賴客戶向我們提供的資料(即業權證等)及照片。
- 污染問題： 我們的估值乃根據明確假設該物業並無石棉及／或環境污染問題的情況下而進行。
- 市場不確定因素： 由於新型冠狀病毒疫情帶來的不確定性，該物業所處的市場估值受到影響。目前市場情況每天都在變化。截至估值日期，我們認為市場存在不確定性，導致估值存在重大不確定性。
本估值僅為於估值日期當時的估值。本估值的評估價值可能會在一段相對短的時間內發生重大和突然變化(包括由於估值師在估值日期無法合理知悉的因素)。我們不會就該等隨後的價值變動所引致的任何損失承擔任何責任或法律責任。
鑑於估值的不確定性，我們建議本報告的使用者定期審閱本估值。

釋義

- 猶如完成： 指 一種估值，其假設任何擬議發展於估值日期為已完成狀態，及反映於估值日期的現行市況。

按現狀：	指	一種估值，其提供物業現時狀況的現行市值而非任何擬議發展的價值。
估值基準：	指	估值採用基礎計量假設的聲明。
註冊執業估值師：	指	註冊執業估值師為藉由教育、培訓及經驗而取得資格進行不動產估值的人士。
有蓋範圍：	指	於建築物地下受一個或多個屋頂覆蓋的伸延部分，其邊緣為最外圍的結構性伸延部分(不包括裝飾用懸垂物)。
折舊重置成本法：	指	成本法下的一種方法，其計算某資產的現行重置成本減以實質耗損及所有相關形式的貶值以指示資產價值。
案頭評估：	指	於澳洲，其指一種估值，而： (i) 估值師依賴特定文件及資料；及 (ii) 並無實地視察有關物業；及 (iii) 得出有關物業的指示性評估價值。
經濟年期：	指	預期資產為一名或以上使用者產生經濟利益的時間總和。
經濟性貶值：	指	外圍因素(尤其是與該資產所生產的產品供求變動有關的因素)導致實用性減損以致資產價值損失。
退出價：	指	出售資產可能收取或轉移負債可能支付的價格。
專家估值師：	指	執業不少於5年且於進行原有估值時在相關市場活躍的澳洲房地產協會(Australian Property Institute)註冊執業估值師。
外部貶值：	指	資產外部的經濟性或地點因素導致實用性減損以致資產價值損失。
外牆：	指	建築物的圍封外牆，包括內部主牆面與建築物外面之間的範圍。
公平值：	指	市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉移負債可能支付的價格。
飾面：	指	直接處於水平牆/地交界之上的牆面，不計及護牆板、線槽、冷熱系統及喉管。
樓面面積：	指	建築物各樓層中通常為水平、永久的承載構築物的面積。
功能性貶值：	指	相較於重置資產，有關資產低效能導致實用性減損以致資產價值損失。
持續經營：	指	商業企業預期於可見未來能持續營運。
建築面積：	指	建築面積為最常用的計量方法。建築面積為建築物所有樓層的面積(計量任何圍封牆的正常外面(或不同物業的共有牆的中線)、欄杆及支撐物之間)。封閉及非封閉地方通常分開呈列，再相加以得出總建築面積。
最高及最佳用途：	指	經估值資產最有可能的用途，且屬實際上可能、有正當理由、法律上許可及財政上可行，而且會達致該資產的最高價值。
國際物業計量準則1 (IPMS 1)：	指	建築物各樓層的面積總和(計至外部建築的外邊緣)，可按建築物各樓層逐一部分的基準匯報。

國際物業計量準則2 (IPMS 2) :	指	建築物各樓層的面積總和(計至內部主牆面)。
國際物業計量準則3 (IPMS 3) :	指	計量只供估用人使用的樓面面積。
聯權共有 :	指	擁有相同且並非分開的擁有權,技術上必須在相同時間共同佔用物業、享有同等權益和取得相同業權。此形式的擁有權最重要的特徵是生存者取得權,即在一名聯權共有人身故時,其擁有權將轉移予其他聯權共有人,以使他們一直成為全部擁有權的聯權共有人。與其他人進行交易時,聯權共有人共同被視為單一人。
租約 :	指	一種合約安排,某物業的所有權擁有人(稱為業主或出租人)將使用及管有權轉讓予另一方(稱為租戶或承租人)以換取其承諾支付租約規定的租金。實際上各方的權利及責任可以十分複雜,並取決於合約的具體條款;或 一項協議,據此出租人將資產使用權於協定期間內轉讓予承租人以換取一筆或一連串付款。
承租人 :	指	於租期內取得佔用及使用物業權利的人/法定實體。
出租人 :	指	物業擁有人,其將物業的佔用及使用權利以租約方式轉讓予另一方。
市場法 :	指	一種估值方法,其將有關資產與可取得價格資料的相同或類似資產比較以指示資產價值。
市場參與者 :	指	就某具體類型資產參與實際交易或擬進行交易的個人、公司或其他實體。
市值租金 :	指	經適當市場推廣後自願出租人與自願承租人在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期在公平交易中按適當租賃條款租賃不動產權益涉及的估計金額。
市場不確定因素 :	指	估值師對資產價值的專業意見可能與於估值日期轉讓資產可達致的價格有所出入(假設所有其他市場狀況及變數維持不變)的可能性。
市場價值 :	指	經適當市場推廣後自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期在公平交易中交換資產或負債涉及的估計金額。
閣樓 :	指	建築物樓層之間或與天台之間的中間及局部樓層,通常有一邊或多邊完全或局部開放。
淨租用面積 :	指	辦公大樓、辦公室及商用停車場的出租面積。可適用於整幢或部分建築物。
可觀察輸入數據 :	指	使用市場數據(例如有關實際事項或交易的公開資料)得出的輸入數據,其反映市場參與者於釐定資產或負債價格時會使用的假設。
貶值 :	指	實質耗損、技術或需求模式轉變或環境轉變導致資產實用性減損以致價值損失。
實質性貶值 :	指	資產或其組成部分因老舊及自然使用引致的實質耗損導致資產實用性減損以致價值損失。

主要市場：	指	資產或負債的活動數量及水平最高的市場。
遮蔽範圍：	指	任何非完全密封的有蓋範圍部分。
分權共有：	指	兩個或多個人擁有並非分開的權益，但並無生存者取得權。各方均有權擁有其本身的業權契約，並可於在生時轉讓此權益或根據其遺囑將此權益傳予後人。
不動產：	指	與房地產擁有權相關的所有權利、權益及利益。
重置成本：	指	提供同等用途的類似資產現時的成本。
服務潛力：	指	資產依照實體的目標繼續提供商品及服務的能力。
特殊物業：	指	由於其特殊性質及設計、結構、大小、地點或其他特點而甚少(甚至完全沒有)於市場上出售的物業(連同其所屬業務或實體一併出售者除外)。
構築物：	指	提供遮蔽或配套功能、但不一定完全封閉的建構物。
匯總法：	指	一種估值方法，其以資產各組成部分各自的價值總和指示整體資產的價值。
比較單位：	指	用於分析資產間不同之處的常用比較基礎。其可能以實質特徵(例如每平方米價格)或經濟特徵(例如資產售價與其淨收入的比率)為基礎。
可使用年期：	指	預期實體可使用資產的時間。
估值方法：	指	三種主流估計價值方法其中一種。各種估值方法均包含不同方法，可將該估值方法的原則用於特定資產類別或情況。
估值日期：	指	應用估值意見的日期。倘某類資產的價值可於一日內大幅變動，則估值日期亦應包括其應用的時間。
遊廊：	指	於建築物地下以外、開放或局部封閉的範圍，其被屬於建築物組成部分的屋頂覆蓋。

附錄一－產權證書

序號：67425130

參考編號：SH EDL

二零二一年四月八日十時十七分

NSWLRS－查冊

新南威爾士土地登記服務－產權查冊

頁數：21／1030127

查冊日期

二零二一年四月八日

時間

上午十時十七分

版本編號

4

日期

二零一一年七月四日

土地

報批圖則DP1030127之21號地段

於APPIN

WOLLONDILLY當地政府轄區

PARISH OF APPIN COUNTY OF CUMBERLAND

產權圖報批圖則DP1030127

第一附表

EDL GROUP OPERATIONS PTY LIMITED (T AG 344347)

第二附表(5份通告)

- 1 官契之權益保留及條件
- 2 地表下91.44米深度以下的土地除外－見G995753
- 3 排水3及6米寬之地役權報批圖則編號DP1006935，牽涉報批圖則編號DP1006935所示承擔產權負擔之部分
- 4 上述土地內排水6米寬之報批圖則編號DP1089998地役權
- 5 預裝式變電站寬2.75米之地役權編號AE191568，牽涉編號AE191568圖則上指定的地盤(1)

註釋

非註冊交易：無

查冊完結

列印日期：二零二一年四月八日

前面帶星號的任何實體不在當前版本的產權證書上列出。警告：註釋所載資料並未正式記錄於登記冊上。



作披露目的而進行的土地及整修工程估值

長江實業集團有限公司

53 Alfred Quinn Drive, Middlemount QLD 4746

二零二一年二月二十八日

目 錄

1. 序言	3
2. 物業摘要	8
3. 風險分析	8
4. 估值及評估概要	8
5. 土地	10
6. 樓宇詳情	10
7. 地盤整修工程	11
8. 經整修銷售憑證及市場	11
9. 估值方法及理據	13
10. 照片	14
11. 假設、條件及限制	15

保密通知

本報告包含的資料對指示方及Aon Risk Services Australia Limited(Aon)而言是機密資料。因此，我們相信閣下會明白，本報告是在保密的情況下提供餘指示方及其高級人員及僱員，且未經Aon事先批准，不得以任何形式使用、轉載或傳達予任何其他個人、企業或公司。

私隱聲明

Aon一向重視個人資料私隱。倘若閣下需要一份私隱政策，可聯絡我們或從我們的網站www.aon.com.au獲取。

© Aon Risk Services Australia Limited 2021。由Aon Risk Services Australia Limited編寫及刊發。本文件具有版權及保密性。除法律允許外，未經版權所有者Aon Risk Services Australia Limited許可，不得以任何形式或任何方式轉載、存儲或傳輸其中任何部分。

長江實業集團有限公司物業市場估值報告Wingfield SA 二一年二月第二版

作披露目的而進行的土地及整修工程估值

1. 緒言

1.1. 估值指示

我們根據長江實業集團有限公司於二零二一年四月九日發出的書面指示，作披露目的已對53 Alfred Quinn Drive, Middlemount QLD 4746進行案頭市場估值。

本報告為長江實業集團有限公司就資產收購 / 股份回購交易(於二零二一年三月十八日公佈)而編製，供其作私人保密使用。我們知悉，本估值將載於將於二零二一年四月二十七日或前後刊載至香港聯合交易所有限公司及長江實業集團有限公司網站的公告及根據證監會發佈的《公司收購、合併及股份回購守則》展示的文件內。Aon Valuation Services並不擬將本報告或其任何部分供任何其他方加以依賴，而我們亦不對任何其他方承擔任何責任。然而，任何其他方如獲得本報告，可尋求我們的書面同意以依賴本報告。倘若徵求我們的同意，我們保留審閱本報告內容的權利。

只有直接從Aon Valuation Services收到的估值報告正本，而沒有任何第三方介入，才可予以依賴。

本報告僅代表我們於刊發日期的估值意見。如估值日期與我們的刊發日期不同，則我們假設該物業在估值日期與刊發日期的狀況相同。

本估值乃參考於本報告刊發日期獲得的市場證據而編製。我們的估值特別假設於刊發日期至估值日期期間，市場狀況或情緒並無變動。本報告所評估的價值可能會在一段相對短的時間內因一般市場變動或標的物業的特定因素而發生重大變化。Aon Risk Services Australia Limited並不承擔因該等因素的變化及其後的市場價值變化而產生的損失責任。在不限制上述情況的前提下，倘若在估值日期起三個月後，在未對物業進行重新視察和進一步調查分析的情況下，或在閣下更早地因意識到任何因素會對物業的適銷性及估值產生負面影響的情況下依賴該估值，Aon Risk Services Australia Limited並不對該估值承擔任何責任。

由於新型冠狀病毒疫情帶來的不確定性，該物業所處的市場估值受到影響。目前市場情況每天都在變化。截至估值日期，我們認為市場存在不確定性，導致估值存在重大不確定性。

本估值僅為於估值日期當時的估值。本估值的評估價值可能會在一段相對短的時間內發生重大和突然變化(包括由於估值師在估值日期無法合理知悉的因素)。我們不會就該等隨後的價值變動所引致的任何損失承擔任何責任或法律責任。

鑑於估值的不確定性，我們建議本報告的使用者定期審閱本估值。

估值師聲明：

- 彼等於昆士蘭註冊，對不動產進行估值；
- 其已滿足澳洲房地產協會的專業要求，且為該組織的會員；
- 本估值已根據香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈的公司收購、合併及股份回購守則(「守則」)規則11進行；

- 彼等於標的物業中並無金錢或任何其他利益；
- 彼等具有與標的物業類似的物業估值相關經驗；
- 彼等**並無**親自視察該物業(僅基於長江實業集團有限公司所提供的資料及照片進行案頭評估)；
- 就彼等所知，報告內所陳述的事實均屬正確；
- 分析及結論僅受所報告的假設及條件限制；
- 估值費用並非取決於本報告的任何方面；
- 彼等在此委任中以外部估值師身份行事；
- 我們並非建築材料專家；
- 彼等並無資格單憑目測檢查確定建築物 / 發展項目是否存在鋁塑板及發泡聚苯乙烯覆層系統(或類似者)；
- 彼等無法從目測中確定所使用的覆層或連接方法是否符合規定 / 合格或不符合規定 / 不合格；
- 因此，我們預期不會或不需要就鋁塑板及發泡聚苯乙烯覆層系統(或類似者)是否符合規定 / 合格或不符合規定 / 不合格作出任何查詢；
- 本報告中所述的所有價值均以澳元為單位。

我們同時聲明，本報告中的價值是根據以下範圍的因素及考慮因素確定，包括：

- 資產的狀況和位置；
- 對出售或使用資產的限制(如有)；
- 假設出售資產的交易在資產的主要市場進行，或在並無主要市場的情況下，在對資產最有利的市場進行；
- 該資產的可能市場參與者；
- 估值結論並無計及與出售資產有關的交易成本；及
- 該資產的最高及最佳用途。

在對標的物進行評估的過程中，本報告中所載的資訊來源如下：

- 客戶提供的資料及照片；
- 公共及訂閱資料服務，例如Infotrack、SAI Global、Nearmap、PriceFinder、National Trust of Australia、Whereis.com；
- 各州及地方政府網站；

- 房地產銷售及租賃代理。

我們依靠從該等來源獲得的資料，並未進一步調查核實該等資料。

1.2. 估值基準

按照閣下的指示，我們已根據香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）頒佈的公司收購、合併及股份回購守則（「守則」）規則11，就披露目的而言，按市場價值對長江實業集團有限公司以完全產權土地持有的永久業權物業進行估值。

根據規則11(c)條，估值基準通常是香港測量師學會物業估值準則所界定的市場價值。被佔用作業務用途的物業將按現有用途價值估值。

倘若物業已被改裝或裝修，以滿足某項業務的要求，則市場價值應與工程完成後的物業有關。或者，市場價值可與工程開始前的物業狀況有關，而改裝工程可按折舊重置成本另行估值，但需計入適當的潛在盈利。

業務所佔用的專門用途物業應按香港測量師學會估值準則所界定的折舊重置成本基準估值，但需計入適當的潛在盈利。

作為投資持有的物業或超出需求且有待出售的物業應按市場價值估值。

土地及建築物的評估是根據國際估值準則委員會(IVSC)基於市場價值進行。

國際估值準則委員會對市場價值定義如下：

「市場價值乃在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估值日期預計可交換的金額。」

我們特別注意到，根據規則11.3潛在稅務責任，通常應附有如以估值的金額出售資產時可能產生的任何潛在稅務責任的聲明，連同該等責任有多大機會變成事實的恰當意見。

我們必須指出，我們並非稅務專家，亦無資格就物業或公司的任何稅務問題提供意見。我們並不知悉業主的財務狀況，亦不知悉物業的擬議管理計劃。我們建議任何人士依賴此估值時，應就可能影響物業的任何稅務責任向合資格稅務專家及 / 或律師尋求獨立意見。

據物業的註冊所有者(長江實業集團有限公司)告知，按我們所評估的金額直接出售物業將產生的潛在稅務責任將通常包括按現行公司稅率(在澳洲為30%或如合資格作為基準稅率實體，則為26%)及如未登記繳納商品及服務稅的情況下，就與出售有關的資本收益(即物業的收購價與銷售價之間的差額)繳稅。然而，我們強調，當物業作為免商品及服務稅銷售的持續經營實體一部分出售時，商品及服務稅不適用於該物業。

我們了解，只要沒有計劃或即時意向出售物業，則被徵繳稅項的可能性極低。

1.3. 估值日期

本報告乃截至二零二一年二月二十八日，根據長江實業集團有限公司向我們提供的資料及截至本報告刊發日期前的進一步調查而作出的「案頭評估」。由於與標的物業有關的市場力量及情況可能出現變動，本報告僅可視為代表我們對物業於二零二一年四月二十七日的價值的意見，而該價值乃根據於該日釐定的適當假設而釐定。

本估值乃參考於本報告刊發日期的市場證據而編製。我們的估值特別假設於本報告刊發日期至估值日期期間，市場狀況或情緒並無變動。本報告所評估的價值可能會在一段相對短的時間內因一般市場變動或標的物業之特定因素而發生重大變化。Aon Risk Services Australia Limited並不承擔因該等因素的變化及其後的市場價值變化而產生的損失責任。在不限制上述情況的前提下，倘若在估值日期起三個月後，在未對物業進行重新視察和進一步調查分析的情況下，或在閣下更早地因意識到任何因素會對物業的適銷性和估值產生負面影響的情況下依賴該估值，Aon Risk Services Australia Limited並不對該估值承擔任何責任。

1.4. 潛在進一步調查

1.4.1. 關鍵假設

我們已就本估值作出以下重要假設，並保留在進一步調查顯示該等假設有誤時修訂我們評估之權利：

- 按照我們的指示，我們**並無**對物業進行現場視察(僅進行案頭評估)。我們依靠客戶提供的資料(主要是與物業、建築面積等有關的網上資源)及照片完成評估。

向我們提供的照片僅限於該物業的外觀，因此，我們不得不對內部整修的質量及狀況作出假設，在此情況下，我們假設其與外部觀察的情況大致相同。我們的估值特別假設該等整修工程狀況良好，毋須進行基本維修。若其後視察結果並非如此，我們保留修訂估值的權利。

- 我們的估值是在明確假設該物業不存在石棉及/或環境污染問題的情況下進行。
- 由於新冠病毒疫情造成的不確定性，估物業所處的市場受到影響。目前市場情況每天都在變化。截至估值日期，我們認為市場存在不確定性，導致估值存在重大不確定性。

本估值僅為於估值日期當時的估值。本估值的評估價值可能會在一段相對短的時間內發生重大及突然變化(包括由於估值師在估值日期無法合理知悉的因素)。我們不會就該等隨後的價值變動所引致的任何損失承擔任何責任或法律責任。

鑑於估值的不確定性，我們建議本報告的使用者定期審閱本估值。

1.4.2. 可核查事項

Aon Valuation Services對本報告內詳述的若干方面進行了有限的調查，而根據該等調查，我們對該等事項作出假設。有關假設可透過進一步行動或調查確定為事實，包括以下項目：

- 進一步調查未登記的地役權或產權負擔；
- 書面城市規劃證書；
- 書面洪水排查；
- 重新向當局查冊；
- 地方當局建築部門或衛生部門對整修工程情況進行視察；
- 於受污染土地登記冊 / 環境管理登記冊進行查冊；
- 牌照委員會查冊；及
- 文物登記冊。

1.4.3. 需要進一步諮詢的事項

Aon Valuation Services在本報告中作出的其他假設可由其他顧問確認，包括以下：

- 持牌測量師－識別測量、建築物 / 可出租區域勘察；
- 建築工程師－對結構、機械、水力及其他整修工程進行勘察；
- 岩土工程師－土壤勘察；
- 城市規劃師－城市規劃所允許的最大發展潛力；
- 環境工程師－環境審計；
- 石棉管理－石棉審計；
- 會計師－賬冊審計；及
- 蟲害檢查員－蟲害防治證書。

2. 物業摘要

物業地址	53 Alfred Quinn Drive, Middlemount QLD 4746		
不動產概況：	官契M112140之14號地塊		
產權負擔 / 限制：	1. 官契第40047934號保留之權利及權益 (CP M112140之14號地塊)		
地盤正面：	約24米	地盤面積：	1,128平方米
土地使用分區：	低密度住宅	地方政府區域：	Isaac Regional Council
建築物數目：	一(1)	目前用途：	住宅
建造時間：	一九八零／九零年代左右	增建：	不適用
面積 (平方米)：	約98平方米	室外／附屬構築物	遊廊
停車場：	未知	車位區：	未知
文物古跡：	無		
環境事宜：	無		

3. 風險分析

須於第8節就「3」、「4」或「5」評級作出評價意見											
物業風險評級	1	2	3	4	5	市場風險評級	1	2	3	4	5
位置及周邊環境：	X					近期市場走向：		X			
土地(包含規劃產權)：	X					市場波動：		X			
環境事宜：	X					當地經濟影響：		X			
整修工程：	X					市場分部狀況：		X			
風險評級：1=低、2=低至中、3=中、4=中至高、5=高											

4. 估值及評估概要

估值權益：	永久業權	
價值組成部分：		
土地：	13,000澳元	
整修工程：	127,000澳元	
市場價值：	140,000澳元	豁免商品及服務稅

本人謹此證明，上述評估是在「案頭估值」的基礎上進行(按我們的指示妥並無察該物業)。本人或就本人所知，本公司任何成員均無有關該物業之任何未於本報告披露的利益衝突，或直接、間接或財務利益。

本報告僅供報告收件方使用，僅供披露用途，且不得用於任何其他目的。本公司概不就向第三方負上或承擔任何責任。若收件方將本報告用於上述明確規定以外的任何其他目的，本公司概不負上或承擔任何責任。

本概要中提供的所有資料完全依賴於所附報告中提供的資料，且必須與該等資料一併閱讀。本概要旨在提供一個簡要概述，不得僅按本概要行事。

由於新冠病毒疫情造成的不確定性，物業估值所處的市場受到影響。目前市場情況每天都在變化。截至估值日期，我們認為市場存在不確定性，導致估值存在重大不確定性。

本估值僅為於估值日期當時的估值。本估值的評估價值可能會在一段相對短的時間內發生重大和突然變化(包括由於估值師在估值日期無法合理知悉的因素)。我們不會就該等隨後的價值變動所引致的任何損失承擔任何責任或法律責任。

鑑於估值存在不確定因素，我們建議本報告使用者定期審閱本估值。

估值師 / 資格 / 註冊編號：



Michael Lim AAPI
註冊執業估值師
註冊估值師編號4035MR

視察日期： 不適用—僅屬案頭評估

估值日期： 二零二一年二月二十八日

刊發日期： 二零二一年四月二十七日

參考編號： Job 421161AC

受專業標準立法方案(僅不動產)的責任限制。

5. 土地

物業識別：	53 Alfred Quinn Drive, Middlemount QLD 4746
有否審閱產權查冊：	有
土地使用分區影響：	無一物業目前用作住宅用途，符合土地使用分區規定。
位置：	物業位於昆士蘭中部Middlemount鄉郊內，距離Mackay西南約240公里及距離Rockhampton西北約250公里。 更具體而言，物業位處當地主幹道Alfred Quinn Drive南側。
周邊土地用途：	以低密度住宅為主。
地盤概況及交通連接：	呈長方形，內地段有單獨臨街面，供車輛出入。
公用服務：	我們假設所有的標準服務設施，例如電力、水、電話及深層污水管一應俱全。

6. 樓宇詳情

類型：	獨立屋	樓宇外觀：	假設一般(儘管位處當地主幹道旁)
外牆及屋頂：	假設部分為木材雨棚／纖維水泥牆及金屬屋頂	窗框：	假設鋁材
主體內牆：	假設石膏板／纖維水泥	地板：	假設木質基底
內部狀況：	假設全部是一般狀況	外部狀況：	一般
建設年份：	一九八零／九零年代前後	附屬構築物：	遊廊
面積－出租面積：	住宅：98平方米(基於網上來源取得的客戶資料) 總計：98平方米		
特別特徵：	無		
室內佈局：	並無視察該物業。我們獲告知，住所包括3間臥室及1間浴室，連標準起居室。看來有提供單車道。		

7. 地盤整修工程

圍欄(邊界及內部)： 未察見—假設有邊界

鋪路材料： 混凝土、磚

其他構築物： 假設無

景觀設計： 極少

8. 經整修的銷售憑證及市場

地址	銷售日期	銷售價格	地盤面積 (平方米)	澳元/ 每平方米 地盤面積
5 Adair Street, Dysart	二零二一年一月	160,000澳元	852	188澳元

一間單層的木質擋風牆獨立屋，配備3間臥室、1間浴室，有一個車棚(於主屋頂下)。廚房和浴室經裝修。全面安裝圍欄，屋後有多個棚架。位於Dysart市鎮中心附近。

土地較小，整修工程較標的物業優越。Dysart是一個略微優越的住宅社區，位於標的物業西北約50公里。總體來說，屬優越物業。

15 Perry Street, Dysart	二零二一年一月	130,000澳元	789	165澳元
-------------------------	---------	-----------	-----	-------

一間單層的木質擋風牆/纖維水泥獨立屋，配備3間臥室、1間浴室。屋內特設一個額外休息室。廚房和浴室經裝修。庭院有全面圍欄。

地盤面積較小，整修工程與標的物業類似。位於略微優越的Dysart區。總體來說，屬稍遜色的物業。

30 Beardmore Crescent, Dysart	二零二零年十二月	145,000澳元	952	152澳元
-------------------------------	----------	-----------	-----	-------

一間兩層的木質擋風牆獨立屋，配備3間臥室、1間浴室，有兩個停車位(在房屋地下)。屋後有木材甲板休閒區。全面圍欄的地塊內設有花棚。基本維持原有狀況。位於當地一條主幹道邊旁。

地塊略小，整修工程較標的物業遜色。位於略微優越的Dysart區。總體來說，大致相當。

36 Beresford Crescent, Dysart	二零二零年九月	195,000澳元	798	244澳元
-------------------------------	---------	-----------	-----	-------

一間單層的木材擋風牆獨立屋，配備3間臥室、1間浴室，有一個雙車位的獨立車棚。基本上全面整修(廚房、浴室、洗衣房等)。圍欄庭院內設有一個花棚。位於當地的一條主幹道旁。

土地較小，整修工程較標的物業優越。位於略微優越的Dysart區。總體來說，屬優越物業。

地址	銷售日期	銷售價格	地盤面積 (平方米)	澳元/ 每平方米 地盤面積
10 Centenary Drive South, Middlemount	二零二零年三月	100,000澳元	800	125澳元

一間單層磚砌的獨立屋，配備3間臥室、1間浴室，有一個車棚(於主屋頂下)。基本維持原有整修狀況。庭園有全面圍欄。位於一條主幹道旁。

地塊較小，整修工程較標的物業遜色。雖然位處一條較繁忙道路旁，但距離標的物業東南約2公里。總體來說，屬普通物業。

市場活躍程度： 中等

標的物業過往銷售記錄(最近三年)： 根據Pricfinder的記錄，並無最近三年的銷售記錄。

* 每平方米價格包括整修物

9. 估值方法及理據

標的物業稱為53 Alfred Quinn Drive, Middlemount，包括一塊約1,128平方米形狀方正的地塊，臨街面約24米。該物業位於昆士蘭中部Middlemount的鄉郊，距Mackay以西約240公里及距Rockhampton以北約250公里。

整修工程包括一座單層，部分木質擋風牆及纖維水泥住宅，配備三(3)間臥室及一(1)間浴室。我們假設現有整修工程的狀況一般。

在評估標的物業的市值時，我們已根據該物業的現有持續用途審查現有的市場憑證。我們採用**直接比較法**作為估值方法。

直接比較法是把標的物業與可獲得價格資料的相同或類似資產作比較。就標的地盤而言，我們考慮住宅物業的銷售情況，並考慮土地面積、臥室及浴室數目、位置、交通及其他限制因素及特點。

我們對Middlemount內其他類似住宅物業的銷售憑證進行廣泛查冊。查冊結果顯示，近期與標的物業類似且土地面積超過1,000平方米的銷售數量有限。我們與當地房產代理的討論顯示，Middlemount大體上屬於居住狀況穩定的地區，多年來成交量低。因此，我們不得不搜索其他地區(即Dysart等)的類似物業的銷售情況，並根據特徵及地區屬性等方面的差異作出適當調整。

根據上述銷售憑證，並考慮到我們早前的比較意見，我們認為標的物業的適當價值範圍介乎130,000澳元至150,000澳元。於本次評估中，我們將標的物業的市值定於上述範圍的中位數，即**140,000澳元**。

10. 照片



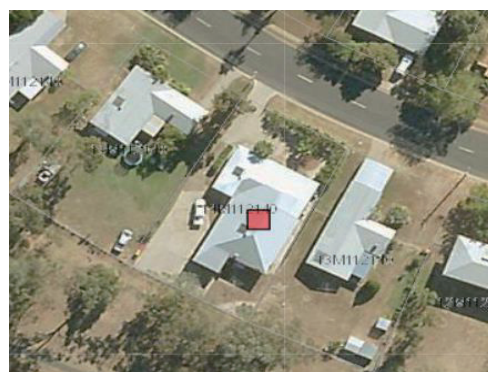
外部



外部



外部



鳥瞰圖(來源：昆士蘭州政府)

* 照片由長江實業集團有限公司提供

11. 假設、條件及限制

- 適當批准：** 編製本估值時乃假設整修工程已符合所有合適機關的批准、條件及規定。
- 逾期欠款：** 我們的估值假設有關於物業概無任何商品及服務稅或欠繳負債(另有指明者除外)。
- 投訴程序：** Aon希望定期取得有關Aon表現的評價(不論是正式還是非正式的)，我們亦十分樂意聆聽有關怎樣改善服務的意見。另一方面，閣下如要作出投訴，敬請致電或致函予Aon Global Risk Consulting估值部主管Ashley Grant。
- 狀況及維修：** 本報告並非結構測量，如有需要，建議本報告的使用者向相關範疇合適的合資格顧問尋求意見。Aon Valuation Services概不就整修物的建築或結構事宜承擔任何責任。
- 估值排除因素：** 本估值不考慮廠房、機器及設備、工具、傢俱以及為任何廠房及機器提供服務的空調的價值；或出於場所佔用者具體需要而用於工業或商業加工的任何其他物品的價值。
- 財務留置權：** 對有關物業進行估值時，Aon Valuation Services並無考慮有關物業的任何按揭或其他財務留置權。
- 洪水：** 洪水風險圖的質素、完整性和準確性會因地區和市政府而有頗大出入。Aon Valuation Services並無核實、亦不保證經審閱以及報告所依賴的洪水風險圖是否準確、可靠或適用。本報告的使用者如有相關疑問，建議索取水文專家的報告。
- 全面披露：** 編製本估值時乃假設閣下或其代表已向我們提供所有可能影響本估值的資料及事實。倘由於客戶或其代表提供的資料有任何錯誤、遺漏或失實而導致未有作出全面披露或估值有任何錯誤或缺失，我們概不承擔任何責任或法律責任。
- 未來事宜：** 本估值報告內任何有關未來事宜的陳述均為Aon Valuation Services根據於本報告編製日期所知悉的資料而作出的估計及/或意見。我們概不保證該等陳述為準確或正確。
- 岩土報告：** Aon Valuation Services並無發現該物業的岩土工程報告，由於我們並非土木或岩土工程專家，我們無法就標的物業的土地及土壤狀況的完整性作出評論。我們假設概無任何不良岩土狀況會影響該物業的現時或最高及最佳用途。
- 商品及服務稅：** 本報告內所列的市場價值並不包含商品及服務稅。
- 在分析我們提供的銷售證據時，我們曾嘗試確定售價是否包含商品及服務稅。就該等銷售證據而言，估價總長辦公室並無分別或記錄售價包含或不包含商品及服務稅。
- 於無法核實售價是否包含商品及服務稅時，我們均假設售價並不包含商品及服務稅。
- 倘最終發現我們有關商品及服務稅的假設並不正確，我們保留權利對本報告所列價值的任何影響重新進行評估。

- 古蹟影響： Aon Valuation Services曾向相關State Heritage Authority及National Trust of Australia的公開資料進行查冊。我們並不保證此資料的準確性，本報告的使用者如有相關疑問，應自行委聘古蹟專家就此進行更廣泛的調查。
- 估值包含的內容： 本估值包含構成樓宇服務設施的所有項目，例如冷暖設備、照明、家庭式熱水系統、爐灶、洗碗機、生活污水處理系統，以及業主的固定及可拆卸裝置。Aon Valuation Services假設本估值包含的所有設等樓宇設施皆運作正常及妥善保養。
- 其他方提供的資料： 本文件載有直接取自外界來源的資料，Aon Valuation Services並無核實該等資料，包括(但不限於)銷售及租賃資料、規劃資料、照片、物業業權查冊、污染登記冊及專家報告。對於本報告內全部或部分並非來自Aon Valuation Services的內容，我們概不保證或聲明該等資料屬準確。
- 有限度調查： 進行本估值時，Aon Valuation Services並無受委聘進行所有與該物業有關而可能進行的調查。在強調本報告的限制的同時，本報告的使用者可酌情指示進行進一步調查或讓Aon Valuation Services完成有關的估值。倘因決定不進行進一步調查而蒙受任何損失，我們概不就此承擔任何責任。
- 原住民土地權： 由於有關物業乃以永久所有權證(Freehold Certificate of Title)而持有，我們並無委託向原住民土地權法庭(National Native Title Tribunal)管理的認領原住民土地權登記冊(Register of Native Claims)進行查冊，蓋因據我們理解，該所有權證消除了任何潛在原住民土地權認領。倘此理解證實為不正確，我們保留權利重新審視及修訂本報告。
- 噪音及空氣污染： 於進行本估值時，我們假設該物業遵守現行的噪音及空氣污染規定。倘依賴本報告的人士對是否遵守該等規定有疑問，應聯絡合適的顧問以確定有關的遵例情況。倘發現有任何污染情況存在，我們保留權利重新審視及(如需要)修改估值數字。
- 石棉的存在： 我們並非石棉方面的專家，因此，在並無有關標的物業存在任何石棉纖維的環境顧問報告的情況下，本估值乃假設並無石棉造成的健康風險。倘隨後有專家報告指存在石棉相關的健康風險，我們保留權利重新審視本估值。
- 白蟻的存在： 我們假設標的物業並無白蟻大量滋生。然而，這應由註冊害蟲防治公司確認。倘隨後有專家報告指該物業有白蟻大量滋生，我們保留權利重新審視本估值。
- 物業識別： 標的物業已參照其街道地址及所有權規劃妥為識別。
- 物業所有權： 於編製本報告時，Aon Valuation Services假設除於查冊日期所有權證上所記錄者外，該物業概無受任何地役權、通行權或侵用所影響。
- 依賴期限： 在並無對該物業重新視察及進一步調查及分析的情況下，於估值日期起計三個月後(或倘閣下發現有任何足以對該物業的可售情況及估值造成不利影響，則為更短時間內)，Aon Valuation Services概不對因依賴本估值而承擔任何責任。
- 所需資本開支： 於進行估值時，Aon Valuation Services並無獲提供任何已計入該物業中短期預算的資本開支項目。除另有註明外，本估值假設標的物業並無任何重大資本開支。

- 地盤污染： Aon Valuation Services已向南澳洲環境保護局進行公開資料查冊，然而我們概不保證該等資料的準確性。
- 我們並非識別環境災害的專家，倘閣下有意確認地盤並無受污染，應僱用環境顧問的服務。倘隨後有調查顯示地盤受到污染，務請即時通知Aon Valuation Services以作考慮及重新審視。
- 地盤詳情： 我們並無檢視標的物業現有的地盤測量。本估值乃假設該物業並無遭到侵用，任何依賴本估值的人士如要確認，應取得現有的地盤測量報告及／或尋求註冊測量師意見。倘該等測量發現有任何侵用情況，應通知Aon Valuation Services以重新審視本報告。
- 侵用地盤： 我們並無檢視標的物業現有的地盤測量。在並無對該物業進行實地視察下，我們並不合資格向依賴本報告的人士就建築物及其他整修物是否建於所有權範圍內提供意見。
- 面積用途： 本報告所述任何面積僅為約數，除本估值外不應依賴作任何其他用途。倘用於本估值以外的任何其他用途，該等面積應由持牌測量師核實。
- 估值可予更改： 本估值乃於發出日期適用。本報告內的估值或會由於具體與標的物業相關的整體市場因素變動而於相對短時間內大幅變動。Aon Valuation Services概不就因此等因素變動及市值隨之變動而引致的損失承擔任何責任。此外，我們並不保證本報告所載的估值於日後得以維持，因此我們建議應定期重新審視估值。
- 分區詳情： 分區資料乃取自州及地方政府機關的網上發佈資料，本估值假設該等資料均為正確。

特定限制

- 對資料的依賴： 根據我們的指示，我們**並無**對該物業進行實地視察(僅進行案頭評估)。於進行評估時，我們依賴客戶向我們提供的資料(主要是與物業、建築面積等有關的網上資源)及照片。
- 向我們提供的照片僅限於該物業的外觀，因此，我們不得不對內部整修的質量和狀況作出假設。在此情況下，我們假設其與外部觀察的狀況大致相同。我們的估值特別假設該等整修工程狀況良好，毋須進行基本維修。若其後視察結果並非如此，我們保留修訂估值的權利。
- 污染問題： 我們的估值是在假設該物業不存在石棉及／或環境污染問題的情況下進行。
- 市場不確定因素： 由於新型冠狀病毒疫情帶來的不確定性，該物業所處的市場估值受到影響。目前市場情況每天都在變化。截至估值日期，我們認為市場存在不確定性，導致估值存在重大不確定性。
- 本估值僅為於估值日期當時的估值。本估值的評估價值可能會在段相對短的時間內發生重大和突然變化(包括由於估值師在估值日期無法合理知悉的因素)。我們不會就該等隨後的價值變動所引致的任何損失承擔任何責任或法律責任。
- 鑑於估值的不確定性，我們建議本報告的使用者定期審閱本估值。

釋義

猶如完成：	指	一種估值，其假設任何擬議發展於估值日期為已完成狀態，及反映於估值日期的現行市況。
按現狀：	指	一種估值，其提供物業現時狀況的現行市值而非任何擬議發展的價值。
估值基準：	指	估值採用基礎計量假設的聲明。
註冊執業估值師：	指	註冊執業估值師為藉由教育、培訓及經驗而取得資格進行不動產估值的人士。
有蓋範圍：	指	於建築物地下受一個或多個屋頂覆蓋的伸延部分，其邊緣為最外圍的結構性伸延部分(不包括裝飾用懸垂物)。
折舊重置成本法：	指	成本法下的一種方法，其計算某資產的現行重置成本減以實質耗損及所有相關形式的貶值以指示資產價值。
案頭評估：	指	於澳洲，其指一種估值，而： (i) 估值師依賴特定文件及資料；及 (ii) 並無實地視察有關物業；及 (iii) 得出有關物業的指示性評估價值。
經濟年期：	指	預期資產為一名或以上使用者產生經濟利益的時間總和。
經濟性貶值：	指	外圍因素(尤其是與該資產所生產的產品供求變動有關的因素)導致實用性減損以致資產價值損失。
退出價：	指	出售資產可能收取或轉移負債可能支付的價格。
專家估值師：	指	執業不少於5年且於進行原有估值時在相關市場活躍的澳洲房地產協會(Australian Property Institute)註冊執業估值師。
外部貶值：	指	資產外部的經濟性或地點因素導致實用性減損以致資產價值損失。
外牆：	指	建築物的圍封外牆，包括內部主牆面與建築物外面之間的範圍。
公平值：	指	市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉移負債可能支付的價格。
飾面：	指	直接處於水平牆/地交界之上的牆面，不計及護牆板、線槽、冷熱系統及喉管。
樓面面積：	指	建築物各樓層中通常為水平、永久的承載構築物的面積。
功能性貶值：	指	相較於重置資產，有關資產低效能導致實用性減損以致資產價值損失。
持續經營：	指	商業企業預期於可見未來能持續營運。
建築面積：	指	建築面積為最常用的計量方法。建築面積為建築物所有樓層的面積(計量任何圍封牆的正常外面(或不同物業的共有牆的中線)、欄杆及支撐物之間)。封閉及非封閉地方通常分開呈列，再相加以得出總建築面積。
最高及最佳用途：	指	經估值資產最有可能的用途，且屬實際上可能、有正當理由、法律上許可及財政上可行，而且會達致該資產的最高價值。

國際物業計量準則1 (IPMS 1)：	指	建築物各樓層的面積總和(計至外部建築的外邊緣)，可按建築物各樓層逐一部分的基準匯報。
國際物業計量準則2 (IPMS 2)：	指	建築物各樓層的面積總和(計至內部主牆面)。
國際物業計量準則3 (IPMS 3)：	指	計量只供佔用人使用的樓面面積。
聯權共有：	指	擁有相同且並非分開的擁有權，技術上必須在相同時間共同佔用物業、享有同等權益和取得相同業權。此形式的擁有權最重要的特徵是生存者取得權，即在一名聯權共有人身故時，其擁有權將轉移予其他聯權共有人，以使他們一直成為全部擁有權的聯權共有人。與其他人進行交易時，聯權共有人共同被視為單一人。
租約：	指	一種合約安排，某物業的所有權擁有人(稱為業主或出租人)將使用及管有權轉讓予另一方(稱為租戶或承租人)以換取其承諾支付租約規定的租金。實際上各方的權利及責任可以十分複雜，並取決於合約的具體條款；或 一項協議，據此出租人將資產使用權於協定期間內轉讓予承租人以換取一筆或一連串付款。
承租人：	指	於租期內取得佔用及使用物業權利的人／法定實體。
出租人：	指	物業擁有人，其將物業的佔用及使用權利以租約方式轉讓予另一方。
市場法：	指	一種估值方法，其將有關資產與可取得價格資料的相同或類似資產比較以指示資產價值。
市場參與者：	指	就某具體類型資產參與實際交易或擬進行交易的個人、公司或其他實體。
市值租金：	指	經適當市場推廣後自願出租人與自願承租人在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期在公平交易中按適當租賃條款租賃不動產權益涉及的估計金額。
市場不確定因素：	指	估值師對資產價值的專業意見可能與於估值日期轉讓資產可達致的價格有所出入(假設所有其他市場狀況及變數維持不變)的可能性。
市場價值：	指	經適當市場推廣後自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期在公平交易中交換資產或負債涉及的估計金額。
閣樓：	指	建築物樓層之間或與天台之間的中間及局部樓層，通常有一邊或多邊完全或局部開放。
淨租用面積：	指	辦公大樓、辦公室及商用停車場的出租面積。可適用於整幢或部分建築物。
可觀察輸入數據：	指	使用市場數據(例如有關實際事項或交易的公開資料)得出的輸入數據，其反映市場參與者於釐定資產或負債價格時會使用的假設。

貶值：	指	實質耗損、技術或需求模式轉變或環境轉變導致資產實用性減損以致價值損失。
實質性貶值：	指	資產或其組成部分因老舊及自然使用引致的實質耗損導致資產實用性減損以致價值損失。
主要市場：	指	資產或負債的活動數量及水平最高的市場。
遮蔽範圍：	指	任何非完全密封的有蓋範圍部分。
分權共有：	指	兩個或多個人擁有並非分開的權益，但並無生存者取得權。各方均有權擁有其本身的業權契約，並可於在生時轉讓此權益或根據其遺囑將此權益傳予後人。
不動產：	指	與房地產擁有權相關的所有權利、權益及利益。
重置成本：	指	提供同等用途的類似資產現時的成本。
服務潛力：	指	資產依照實體的目標繼續提供商品及服務的能力。
特殊物業：	指	由於其特殊性質及設計、結構、大小、地點或其他特點而甚少(甚至完全沒有)於市場上出售的物業(連同其所屬業務或實體一併出售者除外)。
構築物：	指	提供遮蔽或配套功能、但不一定完全封閉的建構物。
匯總法：	指	一種估值方法，其以資產各組成部分各自的價值總和指示整體資產的價值。
比較單位：	指	用於分析資產間不同之處的常用比較基礎。其可能以實質特徵(例如每平方米價格)或經濟特徵(例如資產售價與其淨收入的比率)為基礎。
可使用年期：	指	預期實體可使用資產的時間。
估值方法：	指	三種主流估計價值方法其中一種。各種估值方法均包含不同方法，可將該估值方法的原則用於特定資產類別或情況。
估值日期：	指	應用估值意見的日期。倘某類資產的價值可於一日內大幅變動，則估值日期亦應包括其應用的時間。
遊廊：	指	於建築物地下以外、開放或局部封閉的範圍，其被屬於建築物組成部分的屋頂覆蓋。



作披露目的而進行的土地及整修工程估值

長江實業集團有限公司

49 Grosvenor Drive, Moranbah QLD 5013

二零二一年二月二十八日

目 錄

1. 緒言	3
2. 物業摘要	8
3. 風險分析	8
4. 估值及評估概要	9
5. 土地	10
6. 樓宇詳情	11
7. 地盤整修工程	11
8. 經整修銷售憑證及市場	12
9. 估值方法及理據	13
10. 照片	14
11. 假設、條件及限制	15
附錄一 — 產權證書	22
附錄二 — 圖則摘錄	23

保密通知

本報告包含的資料對指示方及Aon Risk Services Australia Limited(Aon)而言是機密資料。因此，我們相信閣下會明白，本報告是在保密的情況下提供餘指示方及其高級人員及僱員，且未經Aon事先批准，不得以任何形式使用、轉載或傳達予任何其他個人、企業或公司。

私隱聲明

Aon一向重視個人資料私隱。倘若閣下需要一份私隱政策，可聯絡我們或從我們的網站www.aon.com.au獲取。

© Aon Risk Services Australia Limited 2021。由Aon Risk Services Australia Limited編寫及刊發。本文件具有版權及保密性。除法律允許外，未經版權所有者Aon Risk Services Australia Limited許可，不得以任何形式或任何方式轉載、存儲或傳輸其中任何部分。

長江實業集團有限公司物業市場估值報告Moranbah QLD 二一年二月第二版

作披露目的而進行的土地及整修工程估值

1. 緒言

1.1. 估值指示

我們根據長江實業集團有限公司發出的書面指示，作披露目的已對49 Grosvenor Drive Moranbah進行市場估值。

本報告為長江實業集團有限公司就資產收購 / 股份回購交易(於二零二一年三月十八日公佈)而編製，供其作私人保密使用。我們知悉，本估值將載於將於二零二一年四月二十七日或前後刊載至香港聯合交易所有限公司及長江實業集團有限公司網站的公告及根據證監會發佈的《公司收購、合併及股份回購守則》展示的文件內。Aon Valuation Services並不擬將本報告或其任何部分供任何其他方加以依賴，而我們亦不對任何其他方承擔任何責任。然而，任何其他方如獲得本報告，可尋求我們的書面同意以依賴本報告。倘若徵求我們的同意，我們保留審閱本報告內容的權利。

只有直接從Aon Valuation Services收到的估值報告正本，而沒有任何第三方介入，才可予以依賴。

本報告僅代表我們於刊發日期的估值意見。如估值日期與我們的刊發日期不同，則我們假設該物業在估值日期與刊發日期的狀況相同。

本估值乃參考於本報告刊發日期獲得的市場證據而編製。我們的估值特別假設於刊發日期至估值日期期間，市場狀況或情緒並無變動。本報告所評估的價值可能會在一段相對短的時間內因一般市場變動或標的物業的特定因素而發生重大變化。Aon Risk Services Australia Limited並不承擔因該等因素的變化及其後的市場價值變化而產生的損失責任。在不限制上述情況的前提下，倘若在估值日期起三個月後，在未對物業進行重新視察和進一步調查分析的情況下，或在閣下更早地因意識到任何因素會對物業的適銷性及估值產生負面影響的情況下依賴該估值，Aon Risk Services Australia Limited並不對該估值承擔任何責任。

由於新型冠狀病毒疫情帶來的不確定性，該物業所處的市場估值受到影響。目前市場情況每天都在變化。截至估值日期，我們認為市場存在不確定性，導致估值存在重大不確定性。

本估值僅為於估值日期當時的估值。本估值的評估價值可能會在一段相對短的時間內發生重大和突然變化(包括由於估值師在估值日期無法合理知悉的因素)。我們不會就該等隨後的價值變動所引致的任何損失承擔任何責任或法律責任。

鑑於估值的不確定性，我們建議本報告的使用者定期審閱本估值。

估值師聲明：

- 彼等於昆士蘭註冊，對房地產進行估值；
- 其已滿足澳洲房地產協會的專業要求，且為該組織的會員；
- 本估值已根據香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈的公司收購、合併及股份回購守則(「守則」)規則11進行；

- 彼等於標的物業中並無金錢或任何其他利益；
- 彼等具有與標的物業類似的物業估值相關經驗；
- 彼等**並無**親自視察該物業(僅基於長江實業集團有限公司所提供及取自公開來源及訂閱服務的資料及照片進行案頭評估)；
- 就彼等所知，報告內所陳述的事實均屬正確；
- 分析及結論僅受所報告的假設及條件限制；
- 估值費用並非取決於本報告的任何方面；
- 彼等在此委任中以外部估值師身份行事；
- 我們並非建築材料專家；
- 彼等並無資格單憑目測檢查確定建築物 / 發展項目是否存在鋁塑板及發泡聚苯乙烯覆層系統(或類似者)；
- 彼等無法從目測中確定所使用的覆層或連接方法是否符合規定 / 合格或不符合規定 / 不合格；
- 因此，我們預期不會或不需要就鋁塑板及發泡聚苯乙烯覆層系統(或類似者)是否符合規定 / 合格或不符合規定 / 不合格作出任何查詢；及
- 本報告中所述的所有價值均以澳元為單位。

我們同時聲明，本報告中的價值是根據以下範圍的因素及考慮因素確定，包括：

- 資產的狀況和位置；
- 對出售或使用資產的限制(如有)；
- 假設出售資產的交易在資產的主要市場進行，或在並無主要市場的情況下，在對資產最有利的市場進行；
- 該資產的可能市場參與者；
- 估值結論並無計及與出售資產有關的交易成本；及
- 該資產的最高及最佳用途。

在對標的物進行評估的過程中，本報告中所載的資訊來源如下：

- 客戶提供的資料及照片；
- 公共及訂閱資料服務，例如Infotrack、SAI Global、Nearmap、PriceFinder、National Trust of Australia、Whereis.com；

- 各州及地方政府網站；
- 房地產銷售及租賃代理。

我們依靠從該等來源獲得的資料，並未進一步調查核實該等資料。

1.2. 估值基準

按照閣下的指示，我們已根據香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）頒佈的公司收購、合併及股份回購守則（「守則」）規則11，就披露目的而言，按市場價值對長江實業集團有限公司以完全產權土地持有的永久業權物業進行估值。

根據規則11(c)條，估值基準通常是香港測量師學會物業估值準則所界定的市場價值。被佔用作業務用途的物業將按現有用途價值估值。

倘若物業已被改裝或裝修，以滿足某項業務的要求，則市場價值應與工程完成後的物業有關。或者，市場價值可與工程開始前的物業狀況有關，而改裝工程可按折舊重置成本另行估值，但需計入適當的潛在盈利。

業務所佔用的專門用途物業應按香港測量師學會估值準則所界定的折舊重置成本基準估值，但需計入適當的潛在盈利。

作為投資持有的物業或超出需求且有待出售的物業應按市場價值估值。

土地及建築物的評估是根據國際估值準則委員會(IVSC)基於市場價值進行。

國際估值準則委員會對市場價值定義如下：

「市場價值乃在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估值日期預計可交換的金額。」

我們特別注意到，根據規則11.3潛在稅務責任，通常應附有如以估值的金額出售資產時可能產生的任何潛在稅務責任的聲明，連同該等責任有多大機會變成事實的恰當意見。

我們必須指出，我們並非稅務專家，亦無資格就物業或公司的任何稅務問題提供意見。我們並不知悉業主的財務狀況，亦不知悉物業的擬議管理計劃。我們建議任何人士依賴此估值時，應就可能影響物業的任何稅務責任向合資格稅務專家及 / 或律師尋求獨立意見。

據物業的註冊所有者（長江實業集團有限公司）告知，按我們所評估的金額直接出售物業將產生的潛在稅務責任將通常包括按現行公司稅率（在澳洲為30%或如合資格作為基準稅率實體，則為26%）及如未登記繳納商品及服務稅的情況下，就與出售有關的

資本收益(即物業的收購價與銷售價之間的差額)繳稅。然而，我們強調，當物業作為免商品及服務稅銷售的持續經營實體一部分出售時，商品及服務稅不適用於該物業。

我們了解，只要沒有計劃或即時意向出售物業，則被徵繳稅項的可能性極低。

1.3. 估值日期

本報告乃截至二零二一年二月二十八日，根據長江實業集團有限公司向我們提供的資料及截至本報告刊發日期前的進一步調查而作出的「案頭評估」。由於與標的物業有關的市場力量及情況可能出現變動，本報告僅可視為代表我們對物業於二零二一年四月二十七日的價值的意見，而該價值乃根據於該日釐定的適當假設而釐定。

本估值乃參考於本報告刊發日期的市場證據而編製。我們的估值特別假設於本報告刊發日期至估值日期期間，市場狀況或情緒並無變動。本報告所評估的價值可能會在一段相對短的時間內因一般市場變動或標的物業之特定因素而發生重大變化。Aon Risk Services Australia Limited並不承擔因該等因素的變化及其後的市場價值變化而產生的損失責任。在不限上述情況的前提下，倘若在估值日期起三個月後，在未對物業進行重新視察和進一步調查分析的情況下，或在閣下更早地因意識到任何因素會對物業的適銷性和估值產生負面影響的情況下依賴該估值，Aon Risk Services Australia Limited並不對該估值承擔任何責任。

1.4. 潛在進一步調查

1.4.1. 關鍵假設

我們已就本估值作出以下重要假設，並保留在進一步調查顯示該等假設有誤時修訂我們評估之權利：

- 按照我們的指示，我們**並無**對物業進行現場視察(僅進行案頭評估)。我們依靠客戶提供的資料及照片完成評估。
- 標的物業包括一座單層住宅，配備六(6)間臥室、三(3)間浴室，帶車庫。我們假設整修工程狀況良好，毋須進行基本維修。若其後視察顯示情況並非如此，我們保留修訂估值的權利。
- 我們的估值是在標的物業不受石棉及／或任何環境污染影響的基礎上進行。
- 由於新冠病毒疫情造成的不確定性，估物業所處的市場受到影響。目前市場情況每天都在變化。截至估值日期，我們認為市場存在不確定性，導致估值存在重大不確定性。

本估值僅為於估值日期當時的估值。本估值的評估價值可能會在一段相對短的時間內發生重大及突然變化(包括由於估值師在估值日期無法合理知悉的因素)。我們不會就該等隨後的價值變動所引致的任何損失承擔任何責任或法律責任。

鑑於估值的不確定性，我們建議本報告的使用者定期審閱本估值。

1.4.2. 可核查事項

Aon Valuation Services對本報告內詳述的若干方面進行了有限的調查，而根據該等調查，我們對該等事項作出假設。有關假設可透過進一步行動或調查確定為事實，包括以下項目：

- 進一步調查未登記的地役權或產權負擔；
- 書面城市規劃證書；
- 書面洪水排查；
- 重新向當局查冊；
- 地方當局建築部門或衛生部門對整修工程情況進行視察；
- 於受污染土地登記冊 / 環境管理登記冊進行查冊；
- 牌照委員會查冊；及
- 文物登記冊。

1.4.3. 需要進一步諮詢的事項

Aon Valuation Services在本報告中作出的其他假設可由其他顧問確認，包括以下：

- 持牌測量師－識別測量、建築物 / 可出租區域勘察；
- 建築工程師－對結構、機械、水力及其他整修工程進行勘察；
- 岩土工程師－土壤勘察；
- 城市規劃師－城市規劃所允許的最大發展潛力；
- 環境工程師－環境審計；
- 石棉管理－石棉審計。

2. 物業摘要

物業地址	49 Grosvenor Drive Moranbah, QLD, 4744	
不動產概況：	測量圖則編號101157之11號地塊	
產權負擔 / 限制：	地役權、產權負擔及權益 1. 官契編號30478104 (POR 20) 官契編號30478105 (POR 20) 保留之權利及權益 2. 地役權編號601335446 (C678114L) 06/07/1993 土地受惠於RP620270之地役權D 3. 地役權編號601732524 (C678281Y) 07/07/1993 土地受惠於RP853653之地役權A 行政諮詢－無 未登記交易－無	
地盤正面：	約44米	地盤面積： 1,161平方米
土地使用分區：	低密度住宅	地方政府區域： Isaac Regional
建築物數目：	一(1)	目前用途： 住宅
建造時間：	二零零零年後	增建： 地面游泳池
建築面積 (平方米)：	310平方米	
文物古跡：	無	
環境事宜：	我們的調查顯示，該物業並非位於洪水易發區，亦不在可能受叢林火災影響的地帶內。	

3. 風險分析

須於第8節就「3」、「4」或「5」評級作出評價意見											
物業風險評級	1	2	3	4	5	市場風險評級	1	2	3	4	5
位置及周邊環境：	X					近期市場走向：		X			
土地(包含規劃產權)：	X					市場波動：		X			
環境事宜：		X				當地經濟影響：		X			
整修工程：	X					市場分部狀況：		X			
風險評級：1=低、2=低至中、3=中、4=中至高、5=高											

4. 估值及評估概要

估值權益： 永久業權

價值組成部分：

土地： 80,000 澳元

整修工程： 440,000 澳元

市場價值： **520,000 澳元 (豁免商品及服務稅)**

本人謹此證明，上述評估是在「案頭估值」的基礎上進行(按我們的指示妥並無視察該物業)。本人或就本人所知，本公司任何成員均無有關該物業之任何未於本報告披露的利益衝突，或直接、間接或財務利益。

本報告僅供報告收件方使用，僅供披露用途，且不得用於任何其他目的。本公司概不就向第三方負上或承擔任何責任。若收件方將本報告用於上述明確規定以外的任何其他目的，本公司概不負上或承擔任何責任。

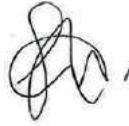
本概要中提供的所有資料完全依賴於所附報告中提供的資料，且必須與該等資料一併閱讀。本概要旨在提供一個簡要概述，不得僅按本概要行事。

由於新冠病毒疫情造成的不確定性，估物業所處的市場受到影響。目前市場情況每天都在變化。截至估值日期，我們認為市場存在不確定性，導致估值存在重大不確定性。

本估值僅為於估值日期當時的估值。本估值的評估價值可能會在一段相對短的時間內發生重大和突然變化(包括由於估值師在估值日期無法合理知悉的因素)。我們不會就該等隨後的價值變動所引致的任何損失承擔任何責任或法律責任。

鑑於估值存在不確定因素，我們建議本報告使用者定期審閱本估值。

估值師 / 資格 :



Suzanna Ham AAPI
註冊執業估值師

加簽估值師 / 資格 / 註冊編號 :



Michael Lim AAPI
註冊執業估值師
註冊估值師編號 : 4035MR

視察日期 : 不適用 – 僅屬案頭評估

估值日期 : 二零二一年二月二十八日

刊發日期 : 二零二一年四月二十七日

參考編號 : Job 421161AC

受專業標準立法方案(僅不動產)的責任限制。

5. 土地

物業識別 : 49 Grosvenor Drive, Moranbah QLD 4744。

有否審閱產權查冊 : 有一日期為二零二一年四月八日。

土地使用分區影響 : 目前的住宅用途符合現有使用分區。

位置 : 標的物業位於Grosvenor Drive Moranbah西邊，距離昆士蘭州Mackay西南約150公里。

周邊土地用途 : 住宅。

地盤概況及交通連接 : 一幅不規則形狀的地塊，由北向南平緩下斜。車輛可從Grosvenor Drive的兩條車道出入。

公用服務 : 我們假設所有的標準服務設施，例如電力、水、電話及深層污水管一應俱全。

6. 樓宇詳情

樓宇名稱：	住宅	樓宇外觀：	良好
類型：	單層	窗框：	鋁材
外牆及屋頂：	包層牆身及金屬屋頂	地板：	假設木地板
主體內牆：	假設石膏板	外部狀況：	假設良好
內部狀況：	假設良好	附屬構築物：	無
建設年份：	二零零零年代前後		
建築面積：	310平方米		
	總計：310平方米		
特別特徵：	無		
室內佈局：	未視察物業。我們獲告知，住宅包括六(6)間臥室、三(3)間浴室，主屋頂下連車庫。提供兩條獨立車道。		

7. 地盤整修工程

圍欄(邊界及內部)：	木柵
鋪砌材料：	混凝土
其他構築物：	地面游泳池
景觀設計：	極少

8. 經整修銷售憑證及市場

地址	銷售日期	銷售價格	地盤面積 (平方米)	澳元/ 每平方米 地盤面積
18 Bernborough Avenue, Moranbah	二零二一年一月	483,000澳元	921	524澳元
<p>一座單層住宅，位於標的物業以東3.7公里。該物業包括四間臥室，兩間浴室，後方有一個雙車庫。土地較小，整修工程較標的物業遜色。屬普通物業。</p>				
14 Turvey Court, Moranbah	二零二一年三月 (代理告知)	488,000澳元	972	502澳元
<p>一座單層住宅，位於標的物業以東4公里。該物業包括四間臥室、兩間浴室，帶主屋頂下一個雙車庫。土地較小，整修工程較標的物業遜色。屬普通物業。</p>				
19 Bernborough Ave Moranbah	二零二一年四月 (代理告知)	403,000澳元	813	496澳元
<p>一座兩層的覆面住宅位於標的物業以東3.6公里。該物業包括五間臥室、僅一間浴室，帶一個車庫及雙車棚。土地較小，整修工程較標的物業遜色。屬普通物業。</p>				
36 Lambert Drive, Moranbah	二零二一年二月	455,000澳元	766	594澳元
<p>一座單層住宅，位於標的物業以東5.6公里。該物業包括四間臥室、兩間浴室，帶主屋頂下一個雙車庫。土地較小，整修工程較標的物業遜色。屬普通物業。</p>				
2A & 2B Herbert Circuit Moranbah	二零二一年一月	530,000澳元	799	663澳元

兩座以單一產權持有的獨立屋，位於標的物業以北2公里。2A Herbert Ct配備三間臥室、僅一間浴室，帶一個車庫。2B Herbert Circuit提供一座兩層住宅，配備四間臥室、兩間浴室，帶雙車庫。屬優越物業。用作估值指引。

市場活躍程度： 中等

**標的物業過往銷售記錄
(最近三年)：** 根據Pricefinder的記錄，並無最近三年的銷售記錄。

*每平方米價格包括整修物

9. 估值方法及理據

標的物業49 Grosvenor Drive, Moranbah，包括一幅不規則形狀的大型地塊，面積約1,161平方米，正面寬44米。該物業位於Moranbah的理想位置，距離Mackay西南約150公里及距離Moranbah機場8公里。根據二零一六年的人口普查，Moranbah屬一個相對較新的煤礦小鎮，有8,735人口。

整修工程包括一座單層有覆蓋層住宅，配備六(6)間臥室、三(3)間浴室，帶主屋頂下一個車庫。

在對標的物業進行市場價值評估時，我們對Moranbah的其他類似住宅物業進行廣泛查冊。查冊結果顯示，近期與該標的物業類似的住宅及土地面積超過1,000平方米的銷售數量有限。本報告中詳述的市場憑證已用作指導，且我們已根據我們的經驗及意見在確定價值驅動因素時作出適當調整。

在評估標的物業的市場價值時，我們已根據該物業的現有持續用途審查現有的市場憑證。我們採用**直接比較法**作為估值方法。

直接比較法是把標的物業與可獲得價格資料的相同或類似資產作比較。就標的地盤而言，我們考慮住宅物業的銷售情況，並考慮土地面積、臥室及浴室數目、位置、交通及其他限制因素及特點。

10. 照片



正面



鳥瞰圖

(來源：Queensland Globe)

* 照片由長江實業集團有限公司提供

11. 假設、條件及限制

- 適當批准：** 編製本估值時乃假設整修工程已符合所有合適機關的批准、條件及規定。
- 逾期欠款：** 我們的估值假設有關於物業概無任何商品及服務稅或欠繳負債(另有指明者除外)。
- 投訴程序：** Aon希望定期取得有關Aon表現的評價(不論是正式還是非正式的)，我們亦十分樂意聆聽有關怎樣改善服務的意見。另一方面，閣下如要作出投訴，敬請致電或致函予Aon Global Risk Consulting估值部主管Ashley Grant。
- 狀況及維修：** 本報告並非結構測量，如有需要，建議本報告的使用者向相關範疇合適的合資格顧問尋求意見。Aon Valuation Services概不就整修物的建築或結構事宜承擔任何責任。
- 估值排除因素：** 本估值不考慮廠房、機器及設備、工具、傢俱以及為任何廠房及機器提供服務的空調的價值；或出於場所佔用者具體需要而用於工業或商業加工的任何其他物品的價值。
- 財務留置權：** 對有關物業進行估值時，Aon Valuation Services並無考慮有關物業的任何按揭或其他財務留置權。
- 洪水：** 洪水風險圖的質素、完整性和準確性會因地區和市政府而有頗大出入。Aon Valuation Services並無核實，亦不保證經審閱以及報告所依賴的洪水風險圖是否準確、可靠或適用。本報告的使用者如有相關疑問，建議索取水文專家的報告。
- 全面披露：** 編製本估值時乃假設閣下或其代表已向我們提供所有可能影響本估值的資料及事實。倘由於客戶或其代表提供的資料有任何錯誤、遺漏或失實而導致未有作出全面披露或估值有任何錯誤或缺失，我們概不承擔任何責任或法律責任。
- 未來事宜：** 本估值報告內任何有關未來事宜的陳述均為Aon Valuation Services根據於本報告編製日期所知悉的資料而作出的估計及／或意見。我們概不保證該等陳述為準確或正確。
- 岩土報告：** Aon Valuation Services並無發現該物業的岩土工程報告，由於我們並非土木或岩土工程專家，我們無法就標的物業的土地及土壤狀況的完整性作出評論。我們假設概無任何不良岩土狀況會影響該物業的現時或最高及最佳用途。
- 商品及服務稅：** 本報告內所列的市場價值並不包含商品及服務稅。
- 在分析我們提供的銷售證據時，我們曾嘗試確定售價是否包含商品及服務稅。就該等銷售證據而言，估價總長辦公室並無分別或記錄售價包含或不包含商品及服務稅。
- 於無法核實售價是否包含商品及服務稅時，我們均假設售價並不包含商品及服務稅。
- 倘最終發現我們有關商品及服務稅的假設並不正確，我們保留權利對本報告所列價值的任何影響重新進行評估。

- 古蹟影響： Aon Valuation Services曾向相關State Heritage Authority及National Trust of Australia的公開資料進行查冊。我們並不保證此資料的準確性，本報告的使用者如有相關疑問，應自行委聘古蹟專家就此進行更廣泛的調查。
- 估值包含的內容： 本估值包含構成樓宇服務設施的所有項目，例如冷暖氣系統、照明、家庭式熱水系統、爐灶、洗碗機、生活污水處理系統，以及業主的固定及可拆卸裝置。Aon Valuation Services假設本估值包含的所有設等樓宇設施皆運作正常及妥善保養。
- 其他方提供的資料： 本文件載有直接取自外界來源的資料，Aon Valuation Services並無核實該等資料，包括(但不限於)銷售及租賃資料、規劃資料、照片、物業業權查冊、污染登記冊及專家報告。對於本報告內全部或部分並非來自Aon Valuation Services的內容，我們概不保證或聲明該等資料屬準確。
- 有限度調查： 進行本估值時，Aon Valuation Services並無受委聘進行所有與該物業有關而可能進行的調查。在強調本報告的限制的同時，本報告的使用者可酌情指示進行進一步調查或讓Aon Valuation Services完成有關的估值。倘因決定不進行進一步調查而蒙受任何損失，我們概不就此承擔任何責任。
- 原住民土地權： 由於有關物業乃以永久所有權證(Freehold Certificate of Title)而持有，我們並無委託向原住民土地權法庭(National Native Title Tribunal)管理的認領原住民土地權登記冊(Register of Native Claims)進行查冊，蓋因據我們理解，該所有權證消除了任何潛在原住民土地權認領。倘此理解證實為不正確，我們保留權利重新審視及修訂本報告。
- 噪音及空氣污染： 於進行本估值時，我們假設該物業遵守現行的噪音及空氣污染規定。倘依賴本報告的人士對是否遵守該等規定有疑問，應聯絡合適的顧問以確定有關的遵例情況。倘發現有任何污染情況存在，我們保留權利重新審視及(如需要)修改估值數字。
- 石棉的存在： 我們並非石棉方面的專家，因此，在並無有關標的物業存在任何石棉纖維的環境顧問報告的情況下，本估值乃假設並無石棉造成的健康風險。倘隨後有專家報告指存在石棉相關的健康風險，我們保留權利重新審視本估值。
- 白蟻的存在： 我們假設標的物業並無白蟻大量滋生。然而，這應由註冊害蟲防治公司確認。倘隨後有專家報告指該物業有白蟻大量滋生，我們保留權利重新審視本估值。
- 物業識別： 標的物業已參照其街道地址及所有權規劃妥為識別。
- 物業所有權： 於編製本報告時，Aon Valuation Services假設除於查冊日期所有權證上所記錄者外，該物業概無受任何地役權、通行權或侵用所影響。
- 依賴期限： 在並無對該物業重新視察及進一步調查及分析的情況下，於估值日期起計三個月後(或倘閣下發現有任何足以對該物業的可售情況及估值造成不利影響，則為更短時間內)，Aon Valuation Services概不對因依賴本估值而承擔任何責任。
- 所需資本開支： 於進行估值時，Aon Valuation Services並無獲提供任何已計入該物業中短期預算的資本開支項目。除另有註明外，本估值假設標的物業並無任何重大資本開支。

- 地盤污染： Aon Valuation Services已向南澳洲環境保護局進行公開資料查冊，然而我們概不保證該等資料的準確性。
- 我們並非識別環境災害的專家，倘閣下有意確認地盤並無受污染，應僱用環境顧問的服務。倘隨後有調查顯示地盤受到污染，務請即時通知Aon Valuation Services以作考慮及重新審視。
- 地盤詳情： 我們並無檢視標的物業現有的地盤測量。本估值乃假設該物業並無遭到侵用，任何依賴本估值的人士如要確認，應取得現有的地盤測量報告及／或尋求註冊測量師意見。倘該等測量發現有任何侵用情況，應通知Aon Valuation Services以重新審視本報告。
- 侵用地盤： 我們並無檢視標的物業現有的地盤測量。在並無對該物業進行實地視察下，我們並不合資格向依賴本報告的人士就建築物及其他整修物是否建於所有權範圍內提供意見。
- 面積用途： 本報告所述任何面積僅為約數，除本估值外不應依賴作任何其他用途。倘用於本估值以外的任何其他用途，該等面積應由持牌測量師核實。
- 估值可予更改： 本估值乃於發出日期適用。本報告內的估值或會由於具體與標的物業相關的整體市場因素變動而於相對短時間內大幅變動。Aon Valuation Services概不就因此等因素變動及市值隨之變動而引致的損失承擔任何責任。此外，我們並不保證本報告所載的估值於日後得以維持，因此我們建議應定期重新審視估值。
- 分區詳情： 分區資料乃取自州及地方政府機關的網上發佈資料，本估值假設該等資料均為正確。

特定限制

- 對資料的依賴： 根據我們的指示，我們**並無**對該物業進行實地視察(僅進行案頭評估)。於進行評估時，我們依賴客戶向我們提供的資料(即業權證等)及照片。
- 污染問題： 我們的估值是在假設該物業不存在石棉及／或環境污染問題的情況下進行。
- 市場不確定因素： 由於新型冠狀病毒疫情帶來的不確定性，該物業所處的市場估值受到影響。目前市場情況每天都在變化。截至估值日期，我們認為市場存在不確定性，導致估值存在重大不確定性。
- 本估值僅為於估值日期當時的估值。本估值的評估價值可能會在段相對短的時間內發生重大和突然變化(包括由於估值師在估值日期無法合理知悉的因素)。我們不會就該等隨後的價值變動所引致的任何損失承擔任何責任或法律責任。
- 鑑於估值的不確定性，我們建議本報告的使用者定期審閱本估值。

釋義

- 猶如完成： 指 一種估值，其假設任何擬議發展於估值日期為已完成狀態，及反映於估值日期的現行市況。

按現狀：	指	一種估值，其提供物業現時狀況的現行市值而非任何擬議發展的價值。
估值基準：	指	估值採用基礎計量假設的聲明。
註冊執業估值師：	指	註冊執業估值師為藉由教育、培訓及經驗而取得資格進行不動產估值的人士。
有蓋範圍：	指	於建築物地下受一個或多個屋頂覆蓋的伸延部分，其邊緣為最外圍的結構性伸延部分(不包括裝飾用懸垂物)。
折舊重置成本法：	指	成本法下的一種方法，其計算某資產的現行重置成本減以實質耗損及所有相關形式的貶值以指示資產價值。
案頭評估：	指	於澳洲，其指一種估值，而： (i) 估值師依賴特定文件及資料；及 (ii) 並無實地視察有關物業；及 (iii) 得出有關物業的指示性評估價值。
經濟年期：	指	預期資產為一名或以上使用者產生經濟利益的時間總和。
經濟性貶值：	指	外圍因素(尤其是與該資產所生產的產品供求變動有關的因素)導致實用性減損以致資產價值損失。
退出價：	指	出售資產可能收取或轉移負債可能支付的價格。
專家估值師：	指	執業不少於5年且於進行原有估值時在相關市場活躍的澳洲房地產協會(Australian Property Institute)註冊執業估值師。
外部貶值：	指	資產外部的經濟性或地點因素導致實用性減損以致資產價值損失。
外牆：	指	建築物的圍封外牆，包括內部主牆面與建築物外面之間的範圍。
公平值：	指	市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉移負債可能支付的價格。
飾面：	指	直接處於水平牆/地交界之上的牆面，不計及護牆板、線槽、冷熱系統及喉管。
樓面面積：	指	建築物各樓層中通常為水平、永久的承載構築物的面積。
功能性貶值：	指	相較於重置資產，有關資產低效能導致實用性減損以致資產價值損失。
持續經營：	指	商業企業預期於可見未來能持續營運。
建築面積：	指	建築面積為最常用的計量方法。建築面積為建築物所有樓層的面積(計量任何圍封牆的正常外面(或不同物業的共有牆的中線)、欄杆及支撐物之間)。封閉及非封閉地方通常分開呈列，再相加以得出總建築面積。
最高及最佳用途：	指	經估值資產最有可能的用途，且屬實際上可能、有正當理由、法律上許可及財政上可行，而且會達致該資產的最高價值。
國際物業計量準則1 (IPMS 1)：	指	建築物各樓層的面積總和(計至外部建築的外邊緣)，可按建築物各樓層逐一部分的基準匯報。

國際物業計量準則2 (IPMS 2)：	指	建築物各樓層的面積總和(計至內部主牆面)。
國際物業計量準則3 (IPMS 3)：	指	計量只供佔用人使用的樓面面積。
聯權共有：	指	擁有相同且並非分開的擁有權，技術上必須在相同時間共同佔用物業、享有同等權益和取得相同業權。此形式的擁有權最重要的特徵是生存者取得權，即在一名聯權共有人身故時，其擁有權將轉移予其他聯權共有人，以使他們一直成為全部擁有權的聯權共有人。與其他人進行交易時，聯權共有人共同被視為單一人。
租約：	指	一種合約安排，某物業的所有權擁有人(稱為業主或出租人)將使用及管有權轉讓予另一方(稱為租戶或承租人)以換取其承諾支付租約規定的租金。實際上各方的權利及責任可以十分複雜，並取決於合約的具體條款；或 一項協議，據此出租人將資產使用權於協定期間內轉讓予承租人以換取一筆或一連串付款。
承租人：	指	於租期內取得佔用及使用物業權利的人／法定實體。
出租人：	指	物業擁有人，其將物業的佔用及使用權利以租約方式轉讓予另一方。
市場法：	指	一種估值方法，其將有關資產與可取得價格資料的相同或類似資產比較以指示資產價值。
市場參與者：	指	就某具體類型資產參與實際交易或擬進行交易的個人、公司或其他實體。
市值租金：	指	經適當市場推廣後自願出租人與自願承租人在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期在公平交易中按適當租賃條款租賃不動產權益涉及的估計金額。
市場不確定因素：	指	估值師對資產價值的專業意見可能與於估值日期轉讓資產可達致的價格有所出入(假設所有其他市場狀況及變數維持不變)的可能性。
市場價值：	指	經適當市場推廣後自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期在公平交易中交換資產或負債涉及的估計金額。
閣樓：	指	建築物樓層之間或與天台之間的中間及局部樓層，通常有一邊或多邊完全或局部開放。
淨租用面積：	指	辦公大樓、辦公室及商用停車場的出租面積。可適用於整幢或部分建築物。
可觀察輸入數據：	指	使用市場數據(例如有關實際事項或交易的公開資料)得出的輸入數據，其反映市場參與者於釐定資產或負債價格時會使用的假設。
貶值：	指	實質耗損、技術或需求模式轉變或環境轉變導致資產實用性減損以致價值損失。
實質性貶值：	指	資產或其組成部分因老舊及自然使用引致的實質耗損導致資產實用性減損以致價值損失。

主要市場：	指	資產或負債的活動數量及水平最高的市場。
遮蔽範圍：	指	任何非完全密封的有蓋範圍部分。
分權共有：	指	兩個或多個人擁有並非分開的權益，但並無生存者取得權。各方均有權擁有其本身的業權契約，並可於在生時轉讓此權益或根據其遺囑將此權益傳予後人。
不動產：	指	與房地產擁有權相關的所有權利、權益及利益。
重置成本：	指	提供同等用途的類似資產現時的成本。
服務潛力：	指	資產依照實體的目標繼續提供商品及服務的能力。
特殊物業：	指	由於其特殊性質及設計、結構、大小、地點或其他特點而甚少(甚至完全沒有)於市場上出售的物業(連同其所屬業務或實體一併出售者除外)。
構築物：	指	提供遮蔽或配套功能、但不一定完全封閉的建構物。
匯總法：	指	一種估值方法，其以資產各組成部分各自的價值總和指示整體資產的價值。
比較單位：	指	用於分析資產間不同之處的常用比較基礎。其可能以實質特徵(例如每平方米價格)或經濟特徵(例如資產售價與其淨收入的比率)為基礎。
可使用年期：	指	預期實體可使用資產的時間。
估值方法：	指	三種主流估計價值方法其中一種。各種估值方法均包含不同方法，可將該估值方法的原則用於特定資產類別或情況。
估值日期：	指	應用估值意見的日期。倘某類資產的價值可於一日內大幅變動，則估值日期亦應包括其應用的時間。
遊廊：	指	於建築物地下以外、開放或局部封閉的範圍，其被屬於建築物組成部分的屋頂覆蓋。

附錄一 – 產權證書

現有產權查冊
昆士蘭資源部

查詢編號：36848206

產權參考編號：50204202

查冊日期：二零二一年四月八日下午一時五十一分 製作日期：一九九八年一月二十七日

原有產權編號：30578013

登記擁有人

交易編號：712095576 二零零八年十二月九日

EDL GROUP OPERATIONS PTY LTD A.C.N. 055 555 416

不動產及土地

以完全產權持有的不動產

11號地塊 測量圖則101157號
當地政府：ISAAC

地役權、產權負擔及權益

1. 官契編號30478104 (POR 20)
官契編號30478105 (POR 20)
保留之權利及權益
2. 地役權編號601335446 (C678114L) 06/07/1993
土地受惠於RP620270之地役權D
3. 地役權編號601732524 (C678281Y) 07/07/1993
土地受惠於RP853653之地役權A

行政諮詢—無

未登記交易—無

警告—收費未必按優先順序列示

現有產權查冊完結

昆士蘭州(資源部)[2021]版權所有
請求方：D-ENQ SAI GLOBAL

附錄二 – 圖則摘錄

