

附錄五

物業估值報告

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就目標集團所持有的物業於2021年5月31日的估值編製的物業估值報告全文，以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
企業評值及諮詢
電話：+852 2730 6212
傳真：+852 2736 9284
香港尖沙咀
星光行10樓1010室

敬啟者：

指示

吾等遵照閣下向吾等發出之指示，對勝洋投資集團有限公司（「該公司」）及其附屬公司（「該集團」）所持有的位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益（「該物業」）進行估值。吾等確認已就該物業進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以就該物業於2021年5月31日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等的意見。

本函件構成吾等估值報告的一部分，說明估值的基準及方法、闡明假設、估值考慮因素、業權調查及此估值的限制條件。

估值基準

估值乃吾等對市值（「市值」）的意見，所謂市值，就吾等所界定者，乃指自願買家與自願賣家，各方在知情、審慎及並無強迫的情況下，經過適當市場推廣後，於估值日期以公平交易買賣資產或負債的估計金額。

附錄五

物業估值報告

市值可理解為在不計買賣成本及不作抵銷任何相關稅項或潛在稅項時預計的資產或負債的價值。

市值乃賣方可於市場上合理取得的最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得的最優惠價格。該估計特別排除因特別條款或情況(如非一般的融資、出售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關的任何人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素)而被抬高或貶低的估計價格。

估值方法

吾等採用直接比較法對該物業權益進行估值，其中參考可獲得的可資比較市場交易／叫價。吾等對類似大小、規模、性質、特點及位置的可資比較物業進行分析，並仔細權衡各物業的所有相關優點及缺點，以達致公平比較市值。

估值考慮因素

吾等對物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及應用指引第12號，以及國際估值準則(2020年版)所載的所有規定。

估值假設

在吾等進行估值時，除另有說明外，吾等已假設：

- i. 該物業或該物業構成其部分用途的樓宇已獲得所有必要的法定批准；
- ii. 該物業已按年度名義土地使用費用獲授指定年期的可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付地價；
- iii. 該物業的擁有人對該物業有可強制執行的業權，並於已獲授未屆滿年期整段期間內擁有自由及不受干擾的權利使用、佔用或轉讓該物業；
- iv. 於建設該物業時概無使用任何有害或危險物料或技術；
- v. 該物業並不受限於任何不尋常或過度繁重的限制、產權負擔或支銷，且能展示有效的業權；
- vi. 該物業連接至按一般條款提供的主要設施及污水管道；及

附錄五

物業估值報告

- vii. 該物業樓宇的維修及保養費用在所有樓宇擁有人之間分攤，且概無任何繁重的未履行責任。

業權調查

吾等獲出示多份有關該物業的文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實該物業的現有業權或任何並無列於交付吾等之副本的修訂。吾等在頗大程度上依賴該公司的中國法律顧問北京大成(福州)律師事務所就該物業業權的有效性所提供的資料。

限制條件

吾等已委派員工劉婧女士(地理信息系統碩士)於2021年4月20日對該物業進行實地視察。

吾等並無仔細實地量度，以核實有關該物業的佔地面積的準確性，惟已假設吾等獲提供的文件列出的面積準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上的任何物業發展。吾等亦無就該物業進行考古、生態或環境調查。吾等的估值乃按此等方面均為滿意以及於建築期間將不會產生任何額外支出或出現延誤作為基準。倘發現該物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或該物業曾經或正受到污染，吾等保留權利修訂吾等對價值的意見。

吾等在很大程度上倚賴該集團提供的資料並接受就有關事宜提供予吾等之意見，尤其是(但不限於)該物業的年期、規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情、規模及建築面積及所有其他有關識別該物業的事宜。吾等報告所載的圖則包括但不限於位置圖、地盤圖則、地段索引圖、分區計劃大綱圖、建築圖則(如有)用以協助讀者識別該物業，僅供參考，而吾等對其準確性不承擔任何責任。

吾等並無理由懷疑該集團向吾等提供資料的真實性及準確性。該集團亦已知會吾等，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等概不就吾等對有關資料作出的任何詮釋承擔任何責任，此乃該集團的法律顧問責任範圍。吾等亦無核實獲提供有關該物業的任何資料的正確性。

附錄五

物業估值報告

吾等的估值並無計及任何物業權益的任何未支付押記、按揭或欠款，亦無計及出售時可能招致的任何開支或稅項。吾等假設該物業不附帶任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

備註

吾等以人民幣對物業權益進行估值。

隨函附奉估值概要及「物業詳情及估值意見」。

此 致

3rd Floor,
J&C Building,
Road Town, Tortola,
British Virgin Islands,
VG1110

勝洋投資集團有限公司
董事會 台照

劉詩韻

FHKIS, AAPI, MRICS, RPS(GP), MBA(HKU)

董事總經理

陳晞

MRICS, MSc (Real Estate), BEcon

高級聯席董事

[編纂]

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾20年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

陳晞女士為註冊專業測量師(估值)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾10年經驗。陳女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師。

附錄五

物業估值報告

估值概要

	於2021年5月31日 的市值 (人民幣元)
1. 中華人民共和國 河南省 周口市 寧洛高速以北、陽城大道以西之 融輝城一期之未售物業	271,900,000
2. 中華人民共和國 河南省 周口市 寧洛高速以北、陽城大道以西之 融輝城二期之未售物業	223,220,000
3. 中華人民共和國 河南省 周口市 寧洛高速以北、陽城大道以西之 融輝城三期之未售物業	974,090,000
4. 中華人民共和國 河南省 周口市 寧洛高速以北、陽城大道以西之 融輝城四期F1地塊內之未售物業	213,000,000

附錄五

物業估值報告

	於2021年5月31日 的市值 (人民幣元)
5. 中華人民共和國 河南省 周口市 寧洛高速以北、陽城大道以西之 融輝城四期F2地塊內之未售物業及在建工程	400,040,000
6. 中華人民共和國 河南省 周口市 寧洛高速以北、陽城大道以西之 融輝城一期之ABC地塊	151,000,000
7. 中華人民共和國 河南省 周口市 周商路中段西側 融輝城內之一幅土地	132,960,000
8. 中華人民共和國 河南省 周口市 商水縣城關鄉緯八路北側，融輝南路東側， 甯洛高速南側之一幅土地	58,070,000

附錄五**物業估值報告**

	於2021年5月31日 的市值 (人民幣元)
9. 中華人民共和國 河南省 鄭州市 鄭東新區 商都路南、心怡路西 正岩大廈 21樓2101至2113號之辦公室	20,150,000
10. 中華人民共和國 河南省 鄭州市 鄭東新區 心怡路395號 國龍綠城3號樓 20層2001之住宅	3,000,000
11. 中華人民共和國 湖北省 咸寧市 銀泉名座銀泉大道548號1幢 3層301至313號及4層401至413號之商鋪	32,270,000
總計	<hr/> <u>2,479,700,000</u>

附錄五

物業估值報告

物業詳情及估值意見

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年 5月31日的市值 (人民幣元)
1. 位於中華人民共和國河南省周口市寧洛高速以北、陽城大道以西之融輝城一期內之未售物業	<p>融輝城(「地產項目」)為大型綜合地產項目，包括分期開發的多個住宅區、商舖、會所及社區設施。</p> <p>該物業包括位於地產項目A區的多個商業及住宅單位，以及濱河商業街，總建築面積約為27,978.52平方米(301,158平方英尺)及197個地下停車位，於2010年至2016年間完工。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予作住宅用途，為期70年，於2076年7月21日屆滿；作商業用途，為期40年，於2046年7月21日屆滿。</p>	<p>總建築面積約為23,791.74平方米部分的物業簽訂有多項租賃協議，年租金收入總額約為人民幣7,632,484元，而餘下部分目前為空置。</p>	<p>271,900,000 (貳億柒仟壹佰玖拾萬元正)</p>

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據8份國有土地使用權證，商水源盛房地產開發有限公司（「商水源盛」，該公司的全資附屬公司）已獲授8幅佔地總面積為808,264.19平方米地塊的土地使用權，詳情如下：

證書編號	屆滿日期	佔地面積 (平方米)
商國用(2009)第03774號	2076年7月21日	48,727.67
商國用(2013)第04412號	2076年12月28日	18,749.29
豫(2017)商水房地產證第0000049號	2076年7月21日	326,460.3
豫(2017)商水房地產證第0000050號	2076年7月21日	139,660.55
豫(2017)商水房地產證第0000051號	2076年7月21日	55,265.93
豫(2017)商水房地產證第0000052號	2076年7月21日	86,452.06
豫(2017)商水房地產證第0000053號	2076年7月21日	62,823.11
豫(2017)商水房地產證第0000054號	2076年7月21日	70,125.28
總計		<u>808,264.19</u>

根據該公司提供的註冊規劃佈局圖，一期的分配佔地面積約為179,160.97平方米。

2. 根據多份房地產證，該物業的部分房屋總建築面積約27,031.52平方米所有權已歸屬予商水源盛。
3. 根據法律意見，部分物業總建築面積約947.00平方米尚未獲得房地產證，誠如該集團中國法律顧問所告知，公司獲取該部分的房地產證並不存在法律障礙。
4. 誠如該公司所告知，位於一期A21、A22及A23樓的197個地下停車位均為人防車位，被限制於市場自由出售，因此吾等認為其不具有商業價值。
5. 誠如該公司所告知，持作出售的部分物業及餘下持作投資用途的部分物業詳情如下：

物業分類	概約建築面積 (平方米)	市值 (人民幣元)
持作出售的物業	947.00	6,030,000
持作投資用途的物業	<u>27,031.52</u>	<u>265,870,000</u>
總計：	<u>27,978.52</u>	<u>271,900,000</u>

附錄五

物業估值報告

6. 集團的中國法律顧問北京大成(福州)律師事務所已向吾等提供該物業的權屬情況的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業由商水源盛合法持有；
 - ii. 該物業的所有土地出讓金已悉數償清；
 - iii. 商水源盛有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業；
 - iv. 該物業總建築面積約515.69平方米的多個單位已用作部分抵押貸款，貸款額為人民幣25,000,000元。然而，吾等於估值時並未考慮該抵押；
 - v. 該物業總建築面積約4,741.39平方米的多個單位已用作部分抵押貸款，貸款額為人民幣30,000,000元。然而，吾等於估值時並未考慮該抵押；
 - vi. 該物業總建築面積約5,923.63平方米的多個單位已用作部分抵押貸款，貸款額為人民幣31,000,000元。然而，吾等於估值時並未考慮該抵押；
 - vii. 除上文(iv、v及vi)所述的抵押外，該物業不受任何抵押或第三方產權負擔所限制；及
 - viii. 法律及法規(如適用)准許該物業的現有用途。

物業詳情及估值意見

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年 5月31日的市值 (人民幣元)
2. 位於中華人民共和國河南省周口市寧洛高速以北、陽城大道以西之融輝城二期內之未售物業	<p>融輝城(「地產項目」)為大型綜合地產項目，包括分期開發的多個住宅區、商舖、會所及社區設施。</p> <p>該物業包括位於地產項目C區的多個商業及住宅單位，總建築面積約為22,542.51平方米(242,647.58平方英尺)及581個地下停車位，於2013年至2016年間完工。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予作住宅用途，為期70年，於2076年7月21日屆滿；作商業用途，為期40年，於2046年7月21日屆滿。</p>	<p>總建築面積約為7,059.5平方米部分的物業簽訂有多項租賃協議，年租金收入總額約為人民幣2,861,352元，而餘下部分目前為空置。</p>	223,220,000 (貳億貳仟叁佰貳拾貳萬元正)

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據8份國有土地使用權證，商水源盛房地產開發有限公司（「商水源盛」，該公司的全資附屬公司）已獲授8幅佔地總面積為808,264.19平方米地塊的土地使用權，詳情如下：

證書編號	屆滿日期	佔地面積 (平方米)
商國用(2009)第03774號	2076年7月21日	48,727.67
商國用(2013)第04412號	2076年12月28日	18,749.29
豫(2017)商水房地產證第0000049號	2076年7月21日	326,460.3
豫(2017)商水房地產證第0000050號	2076年7月21日	139,660.55
豫(2017)商水房地產證第0000051號	2076年7月21日	55,265.93
豫(2017)商水房地產證第0000052號	2076年7月21日	86,452.06
豫(2017)商水房地產證第0000053號	2076年7月21日	62,823.11
豫(2017)商水房地產證第0000054號	2076年7月21日	70,125.28
總計		<u>808,264.19</u>

根據該公司提供的註冊規劃佈局圖，二期的分配佔地面積約為196,027平方米。

2. 根據多份房地產證，該物業的部分房屋總建築面積約15,548.82平方米的所有權已歸屬予商水源盛。
3. 根據法律意見，總建築面積約6,993.69平方米的部分物業尚未獲得房地產證，誠如該集團中國法律顧問所告知，公司獲取該部分的房地產證並不存在法律障礙。
4. 誠如該公司所告知，於581個停車位中，其中256個車位為人防車位，被限制於市場自由出售，因此吾等認為其不具有商業價值。
5. 誠如該公司所告知，持作自用(作為陳列室)的部分物業及持作出售或投資用途的餘下部分物業詳情如下：

物業分類	概約建築面積 (平方米)	市值 (人民幣元)
持作自用的物業	156.81	2,220,000
持作出售的物業	7,425.70	59,680,000
	(不包括停車位)	
持作投資用途的物業	<u>14,960.00</u>	<u>161,320,000</u>
總計：	<u>22,542.51</u>	<u>223,220,000</u>

附錄五

物業估值報告

6. 集團的中國法律顧問北京大成(福州)律師事務所已向吾等提供該物業的權屬情況的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業由商水源盛合法持有；
 - ii. 該物業的所有土地出讓金已悉數償清；
 - iii. 商水源盛有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業；
 - iv. 該物業總建築面積約1,075.03平方米的多個單位已用作部分抵押貸款，貸款額為人民幣25,000,000元。然而，吾等於估值時並未考慮該抵押；
 - v. 該物業總建築面積約6,879.22平方米的多個單位已用作部分抵押貸款，貸款額為人民幣15,000,000元。然而，吾等於估值時並未考慮該抵押；
 - vi. 該物業總建築面積約434.79平方米的多個單位已用作部分抵押貸款，貸款額為人民幣31,000,000元。然而，吾等於估值時並未考慮該抵押；
 - vii. 除上文(iv、v及vi)所述的抵押外，該物業不受任何抵押或第三方產權負擔所限制；及
 - viii. 法律及法規(如適用)准許該物業的現有用途。

物業詳情及估值意見

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年 5月31日的市值 (人民幣元)
3. 位於中華人民共和國河南省周口市寧洛高速以北、陽城大道以西之融輝城三期內之未售物業	<p>融輝城(「地產項目」)為大型綜合地產項目，包括分期開發的多個住宅區、商舖、會所及社區設施。</p> <p>該物業包括位於地產項目D區的多個商業及住宅單位，總建築面積約為142,963.55平方米(1,538,860平方英尺)及1,676個地下停車位，於2018年至2020年間完工。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予作住宅用途，為期70年，於2076年7月21日屆滿；作商業用途，為期40年，於2046年7月21日屆滿。</p>	<p>總建築面積約為4,986.97平方米部分的物業簽訂有多項租賃協議，年租金收入總額約為人民幣1,491,969元，而餘下部分目前為空置或自用。</p>	<p>974,090,000* (玖億柒仟肆佰零玖拾萬元正) (請參閱附註9)</p>

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據8份國有土地使用權證，商水源盛房地產開發有限公司（「商水源盛」，該公司的全資附屬公司）已獲授8幅佔地總面積為808,264.19平方米地塊的土地使用權，詳情如下：

證書編號	屆滿日期	佔地面積 (平方米)
商國用(2009)第03774號	2076年7月21日	48,727.67
商國用(2013)第04412號	2076年12月28日	18,749.29
豫(2017)商水房地產證第0000049號	2076年7月21日	326,460.3
豫(2017)商水房地產證第0000050號	2076年7月21日	139,660.55
豫(2017)商水房地產證第0000051號	2076年7月21日	55,265.93
豫(2017)商水房地產證第0000052號	2076年7月21日	86,452.06
豫(2017)商水房地產證第0000053號	2076年7月21日	62,823.11
豫(2017)商水房地產證第0000054號	2076年7月21日	70,125.28
總計		<u>808,264.19</u>

根據該公司提供的註冊規劃佈局圖，三期的分配佔地面積約為160,979.67平方米。

2. 根據多份房地產證，該物業總建築面積約12,875.81平方米部分房屋的所有權已歸屬予商水源盛。
3. 根據法律意見，總建築面積約4,707.54平方米的部分物業（一棟公寓大樓）尚未獲得房地產證，誠如該集團中國法律顧問所告知，公司獲取該部分的房地產證並不存在法律障礙。
4. 誠如該公司所告知，於所有1,676個停車位中，其中531個車位為人防車位，被限制於市場自由出售，因此吾等認為其不具有商業價值。
5. 根據2份建設用地規劃許可證，該物業總建築面積約為808,263.3平方米，詳情如下：

許可證編號	頒發日期	面積(平方米)
[2006]026	2006年7月11日	606,630.00
[2006]052	2006年12月27日	201,633.30
總計		<u>808,263.30</u>

附錄五

物業估值報告

6. 根據日期為2017年8月7日的18份建設工程規劃許可證，商水源盛獲准建設總建築面積121,457.35平方米，詳情如下：

證書編號	樓號	樓層編號	准許建築面積 (平方米)
411623000020170807046	D-19#	18	9,213.41
411623000020170807047	D-20#	18	13,822.97
411623000020170807048	D-21#	18	9,236.76
411623000020170807049	D-22#	18	9,236.08
411623000020170807050	D-23#	18	9,198.44
411623000020170807051	D-25#	18	9,185.13
411623000020170807052	D-26#	18	13,831.19
411623000020170807053	D-27#	18	9,143.53
411623000020170807054	D-28#	17	13,356.70
411623000020170807055	D-29#	17	7,941.10
411623000020170807056	D-30#	17	13,703.11
411623000020170807064	DS-9#	1	319.42
411623000020170807065	DS-10#	1	355.43
411623000020170807066	DS-11#	2	1,319.42
411623000020170807067	DS-12#	1	421.80
411623000020170807068	DS-13#	1	415.80
411623000020170807069	DS-15#	1	415.80
411623000020170807070	DS-16#	1	341.26
總計			<u>121,457.35</u>

7. 根據日期為2017年9月4日的以商水源盛為受益人的2份建築工程開工許可證，總建築面積約為189,094.88平方米的地產項目(其中包括該物業)的建築工程符合建築工程要求，並已獲準開工，詳情如下：

許可證編號	建築名稱	准許建築面積 (平方米)
No. 412723201709040101	D17、D18、D19、D21、DS-10、DS-11、 F20、地塊D2地下室	89,282.28
No. 412723201709040102	D20、D22、D23、D25、D26、D27、 D28、D29、D30、DS-9、DS-12、 DS-13、DS-15、DS-16	99,812.60
總計		<u>189,094.88</u>

附錄五

物業估值報告

8. 根據以商水源盛為受益人的5份預售許可證，該集團有權向買方出售總建築面積約為119,842.92平方米的1,097個住宅及商舖(其中包括該物業)，詳情如下。

預售許可證 編號	已計入的部分該物業	頒發日期	批准預售 建築面積 (平方米)
1809	D19 D20	2018年10月19日	22,926.53
1814	D21 D27	2018年9月27日	17,777.65
1817	D23 D28	2018年10月19日	21,991.25
1826	D22	2018年10月12日	8,920.11
1928	D25 D26 D29 D30 DS9 DS10 DS11 DS12 DS13 DS15 DS16	2019年8月30日	48,227.38
總計			119,842.92

9. 誠如該公司所告知，經許可預售部分120,478.17平方米已完工，但其並未申請建築工程竣工驗收備案，因此該部分並未獲發房地產產權證書。有關該部分的建築面積，吾等以該公司提供的商水縣聚源房地產測量隊所發佈的面積測量報告為依據。

於獲取該部分的市價時，吾等假設該部分已完工且並無任何未支付的費用；公司沒有任何法律障礙來獲取該部分的有效房地產產權證書及於公開市場上自由轉讓、租賃、出售該部分。

誠如該公司所告知，總建築面積約為91,317.96平方米的部分物業已按總公平值約人民幣476,500,000元預售，其中82,861.89平方米總公平值人民幣427,500,000.00元已交付予買方。由於該物業尚未獲得建設工程竣工驗收備案，吾等認為並未完全交付且該物業仍由該公司持有，因此吾等將該部分計入吾等之估值。

倘除去上述已交付部分，市值將為人民幣546,590,000.00元。

10. 誠如該公司所告知，持作公用(作為免費向公眾開放的體育中心)的部分物業及持作出售或投資用途的餘下部分物業詳情如下：

物業分類	概約建築面積 (平方米)	市值 (人民幣元)
持作公用的物業	1,441.68	非商業價值
持作出售的物業	136,497.01	920,190,000
	(不包括停車位)	
持作投資用途的物業	5,074.54	53,900,000
總計：	142,963.55	974,090,000

附錄五

物業估值報告

11. 集團的中國法律顧問北京大成(福州)律師事務所已向吾等提供該物業的權屬情況的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業由商水源盛合法持有；
 - ii. 該物業的所有土地出讓金已悉數償清；
 - iii. 商水源盛有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業；
 - iv. 該物業總建築面積約465.16平方米的多個單位已用作部分抵押貸款，貸款額為人民幣25,000,000元。然而，吾等於估值時並未考慮該抵押；
 - v. 該物業總建築面積約1,767.41平方米的多個單位已用作部分抵押貸款，貸款額為人民幣31,000,000元。然而，吾等於估值時並未考慮該抵押；
 - vi. 除上文(iv及v)所述的抵押外，該物業不受任何抵押或第三方產權負擔所限制；及
 - vii. 法律及法規(如適用)准許該物業的現有用途。

物業詳情及估值意見

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年 5月31日的市值 (人民幣元)
4. 位於中華人民共和國河南省周口市寧洛高速以北、陽城大道以西之融輝城四期F1地塊內之未售物業	<p>融輝城(「地產項目」)為大型綜合地產項目，包括分期開發的多個住宅區、商舖、會所及社區設施。</p> <p>該物業包括位於地產項目F區的多個商業及住宅單位，總建築面積約為19,306.41平方米(207,814平方英尺)，於2015年完工。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予作住宅用途，為期70年，於2076年7月21日屆滿；作商業用途，為期40年，於2046年7月21日屆滿。</p>	該物業目前為空置或自用。	213,000,000 (貳億壹仟叁佰萬元正)

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據8份國有土地使用權證，商水源盛房地產開發有限公司（「商水源盛」，該公司的全資附屬公司）已獲授8幅佔地總面積為808,264.19平方米地塊的土地使用權，詳情如下：

證書編號	屆滿日期	佔地面積 (平方米)
商國用(2009)第03774號	2076年7月21日	48,727.67
商國用(2013)第04412號	2076年12月28日	18,749.29
豫(2017)商水房地產證第0000049號	2076年7月21日	326,460.3
豫(2017)商水房地產證第0000050號	2076年7月21日	139,660.55
豫(2017)商水房地產證第0000051號	2076年7月21日	55,265.93
豫(2017)商水房地產證第0000052號	2076年7月21日	86,452.06
豫(2017)商水房地產證第0000053號	2076年7月21日	62,823.11
豫(2017)商水房地產證第0000054號	2076年7月21日	70,125.28
總計		808,264.19

根據該公司提供的註冊規劃佈局圖，四期F1地塊的分配佔地面積約為96,770.92平方米。

2. 位於四期F1地塊的物業包括多處住宅大樓、會所及聯排別墅，大部分已出售並交付。未售部分主要為會所、聯排別墅及公寓。根據多份房地產證，總建築面積約13,397.42平方米的多個單位的房屋所有權已歸屬予商水源盛。
3. 根據法律意見，總建築面積約5,908.99平方米的部分物業尚未獲得房地產證，誠如該集團中國法律顧問所告知，公司獲取該部分的房地產證並不存在法律障礙。
4. 根據日期為2014年9月19日的建設工程規劃許可證第4116230000201409193030號，商水源盛獲准建設總建築面積51,849.98平方米，詳情如下：

樓號	樓層編號	准許建築面積(平方米)
F1	9	6,281.34
F2	9	8,307.42
F3	9	4,273.58
F5	9	6,351.04
F6	9	4,273.58
F7	9	4,273.58
F8	9	4,273.58
F9	9	4,273.58
F10	9	4,771.14
F11	9	4,771.14
總計		51,849.98

附錄五

物業估值報告

5. 誠如該公司所告知，持作自用(作為銷售中心)的部分該物業及持作自用的餘下部分物業詳情如下：

物業分類	概約建築面積	市值(人民幣元)
持作自用的物業	1,663.03	8,970,000
持作出售的物業	<u>17,643.38</u>	<u>204,030,000</u>
總計：	<u>19,306.41</u>	<u>213,000,000</u>

6. 集團的中國法律顧問北京大成(福州)律師事務所已向吾等提供該物業的權屬情況的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 該物業由商水源盛合法持有；
- ii. 該物業的所有土地出讓金已悉數償清；
- iii. 商水源盛有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業；
- iv. 該物業總建築面積約2,717.03平方米的多個單位已用作部分抵押貸款，貸款額為人民幣25,000,000元。然而，吾等於估值時並未考慮該抵押；
- v. 該物業總建築面積約2,682.01平方米的多個單位已用作部分抵押貸款，貸款額為人民幣30,000,000元。然而，吾等於估值時並未考慮該抵押；
- vi. 除上文(iv及v)所述的抵押外，該物業不受任何抵押或第三方產權負擔所限制；及
- vii. 法律及法規(如適用)准許該物業的現有用途。

物業詳情及估值意見

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年 5月31日的市值 (人民幣元)
5. 位於中華人民共和國河南省周口市寧洛高速以北、陽城大道以西之融輝城四期F2地塊內之未售物業及在建工程	<p>融輝城(「地產項目」)為大型綜合地產項目，包括分期開發的多個住宅區、商舖、會所及社區設施。</p> <p>該物業包括位於地產項目F區的多個商業及住宅單位、682個總建築面積約46,149.11平方米(496,745平方英尺)的地下停車位以及部分在建地盤。</p> <p>在建工程部分的規劃建築面積約為118,941.50平方米(1,280,276平方英尺)，計劃於2023年前後完工。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予作住宅用途，為期70年，於2076年7月21日屆滿；作商業用途，為期40年，於2046年7月21日屆滿。</p>	部分該物業已完工且處於預售當中，餘下部分則在建。	400,040,000* (肆億零肆拾萬元正) (請參閱附註9)

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據8份國有土地使用權證，商水源盛房地產開發有限公司（「商水源盛」，該公司的全資附屬公司）已獲授8幅佔地總面積為808,264.19平方米地塊的土地使用權，詳情如下：

證書編號	屆滿日期	佔地面積 (平方米)
商國用(2009)第03774號	2076年7月21日	48,727.67
商國用(2013)第04412號	2076年12月28日	18,749.29
豫(2017)商水房地產證第0000049號	2076年7月21日	326,460.3
豫(2017)商水房地產證第0000050號	2076年7月21日	139,660.55
豫(2017)商水房地產證第0000051號	2076年7月21日	55,265.93
豫(2017)商水房地產證第0000052號	2076年7月21日	86,452.06
豫(2017)商水房地產證第0000053號	2076年7月21日	62,823.11
豫(2017)商水房地產證第0000054號	2076年7月21日	70,125.28
總計		808,264.19

根據該公司提供的註冊規劃佈局圖，四期F2地塊的分配佔地面積約為86,452.06平方米。

2. 四期F2地塊包括多個住宅大樓及商業單位。開發進度概述如下：

樓號	狀態
F12,F13,F15-F18,F25-26,F31, S1及S5	已完工
F19,F21-23,F27-30, S2, S3	初步構建中

3. F19、F21-23、F27-30、S2及S3號樓處於初步構建中，規劃建築面積約為118,941.50平方米。誠如該公司所告知，該部分的總開發成本約為人民幣277,753,374.10元。此工程預期於2023年8月前完工。完工後，該等大樓的估計總開發價值約為人民幣505,870,000元。
4. 誠如該公司所告知，地產項目的四期F2地塊設有628個規劃地下停車位，均為人防車位。其被限制於市場自由轉讓，因此吾等認為其不具有商業價值。
5. 根據2份建設用地規劃許可證，該物業總建築面積約為808,263.3平方米，詳情如下：

許可證編號	頒發日期	面積(平方米)
[2006]026	2006年7月11日	606,630.00
[2006]052	2006年12月27日	201,633.30
總計		808,263.30

附錄五

物業估值報告

6. 根據22份建設工程規劃許可證，商水源盛獲准建設總建築面積165,840.80平方米，詳情如下：

日期	證書編號	樓號	樓層編號	准許建築面積 (平方米)
2017年11月22日	411623000020171122039	F12#	10	4,229.5
2017年11月22日	411623000020171122040	F13#	10	4,688
2017年11月22日	411623000020171122041	F15#	10	4,754
2017年11月22日	411623000020171122042	F16#	10	4,107.7
2017年11月22日	411623000020171122043	F17#	13	5,196.5
2017年11月22日	411623000020171122044	F18#	13	5,196.5
2017年11月22日	411623000020171122045	F19#	18	13,951.1
2017年11月22日	411623000020171122046	F21#	18	8,586.9
2017年11月22日	411623000020171122047	F22#	18	8,474.9
2017年11月22日	411623000020171122048	F23#	18	13,951.1
2017年11月22日	411623000020171122049	F25#	13	5,196.5
2017年11月22日	411623000020171122050	F26#	13	4,613.2
2017年11月22日	411623000020171122051	F27#	18	13,951.1
2017年11月22日	411623000020171122052	F28#	18	8,509.9
2017年11月22日	411623000020171122053	F29#	17	8,224.1
2017年11月22日	411623000020171122054	F30#	17	16,003.2
2017年11月22日	411623000020171122055	F31#	10	7,496.6
2017年11月22日	411623000020171122056	S1#	2	641.4
2017年11月22日	411623000020171122057	S2#	1	211
2017年11月22日	411623000020171122058	S3#	1	278.2
2017年11月22日	411623000020171122059	S5#	1	479.4
2017年11月22日	411623000020171122060	地下車庫	1	26,800
			總計	<u>165,540.80</u>

7. 根據以商水源盛為受益人的2份建設工程施工許可證，總建築面積約為165,540.8平方米的地產項目的建設工程(其中包括該物業)符合建設工程規定，且獲准施工的詳情如下：

證書編號	建築名稱	頒發日期	准許建築面積 (平方米)
No. 412723201805210101	F-12、F-13、F-19、F-21、F-22、F-23、 F-27、F-28、F-29、F-30、F-31、 地下車庫	2018年5月21日	134,866.4
No. 412723201805180101	S1#、S2#、S3#、S5#、F-15、F-16、 F-17、F-18、F-25、F-26	2018年5月18日	30,674.4
總計			<u>165,540.8</u>

附錄五

物業估值報告

8. 根據以商水源盛為受益人的4份預售許可證，該集團有權向買方出售總建築面積約為45,976.76平方米的438個住宅及商舖(其中包括該物業)，詳情如下。

預售許可證編號	已計入的部分該物業	頒發日期	批准預售 建築面積 (平方米)
1815	F17 F18 F26	2018年9月27日	14,878.85
1816	F13 F25	2018年10月19日	9,777.34
1825	F12 F15 F16 F31	2018年10月12日	20,207.9
2010	FS1 FS5	2020年4月9日	<u>1,112.67</u>
總計			<u>45,976.76</u>

9. 誠如該公司所告知，經許可預售部分46,149.11平方米已完工，但其並未為該部分申請建築工程竣工驗收備案，因此該部分並未獲發房地產產權證書。誠如該公司所告知，其將於整個地塊剩餘建築工程完工後申請建築工程竣工驗收備案。有關該部分的建築面積，吾等以該公司提供的商水縣聚源房地產測量隊所發佈的面積測量報告為依據。

於獲取該部分的市價時，吾等假設該部分已完工且並無任何未支付的費用；公司沒有任何法律障礙來獲取該部分的有效房地產產權證書及於公開市場上自由轉讓、租賃、出售該部分。

誠如該公司所告知，總建築面積約29,542.73平方米的部分物業已按總公平值人民幣165,790,000元預售，其中28,477.08平方米總公平值人民幣158,730,000元已交付予買方。由於該物業尚未獲得建築工程竣工驗收備案，吾等認為並未完全交付且該物業仍由該公司持有，因此吾等將該部分計入吾等之估值。

倘除去已交付部分，該物業的市值將為人民幣241,310,000元。

10. 誠如該公司所告知，持作出售的部分物業及持作在建的餘下部分物業詳情如下：

物業分類	概約建築面積 (平方米)	市值 (人民幣元)
持作出售的物業	46,149.11	300,040,000
持作在建的物業	<u>118,941.50</u>	<u>100,000,000</u>
總計：	<u>165,090.61</u>	<u>400,040,000</u>

附錄五

物業估值報告

11. 集團的中國法律顧問北京大成(福州)律師事務所已向吾等提供該物業的權屬情況的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業由商水源盛合法持有；
 - ii. 該物業的所有土地出讓金已悉數償清；
 - iii. 商水源盛有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業；
 - iv. 該物業不受任何抵押或第三方產權負擔所限制；及
 - v. 法律及法規(如適用)准許該物業的現有用途。

物業詳情及估值意見

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年 5月31日的市值 (人民幣元)
6. 中華人民共和國河南省 周口市寧洛高速以北、 陽城大道以西之融輝城 一期之ABC地塊	<p>融輝城(「地產項目」)為大型 綜合地產項目，包括分期開 發的多個住宅區、商舖、會 所及社區設施。</p> <p>該物業包括位於地產項目一 期的多個商業及住宅單位， 總建築面積約為62,997平方 米(678,094平方英尺)，以及 215個地下停車位，總建築 面積約為9,000平方米 (96,857平方英尺)，將於 2023年完工。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授 予作住宅用途，為期70年， 於2076年12月28日屆滿；作 商業用途，為期40年，於 2046年12月28日屆滿。</p>	於估值日期，部分物業仍為 在建。	[151,000,000] (壹億伍仟壹佰萬 元正)

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據8份國有土地使用權證，商水源盛房地產開發有限公司（「商水源盛」，該公司的全資附屬公司）已獲授8幅佔地總面積為808,264.19平方米地塊的土地使用權，詳情如下：

證書編號	屆滿日期	佔地面積 (平方米)
商國用(2009)第03774號	2076年7月21日	48,727.67
商國用(2013)第04412號	2076年12月28日	18,749.29
豫(2017)商水房地產證第0000049號	2076年7月21日	326,460.3
豫(2017)商水房地產證第0000050號	2076年7月21日	139,660.55
豫(2017)商水房地產證第0000051號	2076年7月21日	55,265.93
豫(2017)商水房地產證第0000052號	2076年7月21日	86,452.06
豫(2017)商水房地產證第0000053號	2076年7月21日	62,823.11
豫(2017)商水房地產證第0000054號	2076年7月21日	70,125.28
總計		808,264.19

根據該公司提供的註冊規劃佈局圖，融輝城一期之ABC地塊的分配佔地面積約為18,749.29平方米。

2. 根據2份建設用地規劃許可證，該物業總建築面積約為808,263.3平方米，詳情如下：

許可證編號	頒發日期	面積(平方米)
[2006]026	2006年7月11日	606,630.00
[2006]052	2006年12月27日	201,633.30
總計		808,263.30

3. 根據日期為2019年1月10日的4份建設工程規劃許可證，商水源盛獲准建設總建築面積71,997平方米，詳情如下：

證書編號	樓號	樓層編號	准許建築面積 (平方米)
411623000020190110012	A#	31	29,974.5
411623000020190110013	B#	31	20,222.5
411623000020190110014	C#	24	12,800
411623000020190110015	地下車庫	1	9,000
	總計		71,997

4. 根據以商水源盛為受益人，於2019年9月2日頒發的建設工程施工許可證第4116231909020101-SX-001號，總建築面積約為71,997平方米的地產項目的建設工程(其中包括該物業)符合建設工程規定，並已獲准施工。

5. 根據以商水源盛為受益人，日期為2020年7月1日的預售許可證第2027號，該集團有權向買方出售總建築面積約為62,889平方米的604個住宅及商鋪(其中包括該物業)。

附錄五

物業估值報告

6. 誠如該公司所告知，該物業持作在建，總建築面積約為62,963.68平方米的在建工程預期將於2022年5月前完工。

誠如該公司所告知，總預算開發成本約為人民幣181,989,808.72元。於估值日期已產生開發成本約為人民幣122,432,000元。完工後，該物業的估計總開發價值約為人民幣369,680,000元。

7. 集團的中國法律顧問北京大成(福州)律師事務所已向吾等提供該物業的權屬情況的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業由商水源盛合法持有；
 - ii. 該物業的所有土地出讓金已悉數償清；
 - iii. 商水源盛有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業；
 - iv. 該物業不受任何抵押或第三方產權負擔所限制；及
 - v. 法律及法規(如適用)准許該物業的現有用途。

附錄五

物業估值報告

物業詳情及估值意見

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年 5月31日的市值 (人民幣元)
7. 位於中華人民共和國河南省周口市周商路中段西側融輝城內之一幅土地	該物業包括一幅佔地面積約為70,125.28平方米的土地。 該物業的土地使用權已獲授予作城市住宅用途，為期70年，將於2076年7月21日屆滿。	該物業目前為空置及待未來開發。	[132,960,000] (壹億叁仟貳佰玖拾陸萬元正)

附註：

1. 根據國有土地使用權證 — 豫(2017)商水房地產證第0000054號，商水源盛已獲授佔地總面積為70,125.28平方米地塊的土地使用權作城市住宅用途，土地使用期限將於2076年7月21日屆滿。
2. 根據2份建設用地規劃許可證，該物業總建築面積約為808,263.3平方米，詳情如下：

許可證編號	頒發日期	面積(平方米)
[2006]026	2006年7月11日	606,630.00
[2006]052	2006年12月27日	201,633.30
總計		<u>808,263.30</u>

附錄五

物業估值報告

3. 根據20份建設工程規劃許可證，商水源盛獲准建設總建築面積201,543.10平方米，詳情如下：

日期	證書編號	樓號	樓層編號	准許建築面積 (平方米)
2017年5月23日	411623000020170523012	F20#	3	5,025.6
2019年5月21日	411623000020190521074	F32#	17	8,530.8
2019年5月21日	411623000020190521075	F33#	17	12,147.7
2019年5月21日	411623000020190521076	F35#	17	13,277.7
2019年5月21日	411623000020190521077	F36#	18	9,156.05
2019年5月21日	411623000020190521078	F37#	18	9,206.55
2019年5月21日	411623000020190521079	F38#	18	9,157.55
2020年1月22日	411623000020200122025	F39#	25	11,689.45
2020年1月22日	411623000020200122026	F50#	25	11,801.85
2020年1月22日	411623000020200122027	F51#	25	12,078.85
2020年1月22日	411623000020200122028	F52#	18	8,765.54
2020年1月22日	411623000020200122029	F53#	18	8,999.94
2020年1月22日	411623000020200122030	F55#	18	8,845.94
2020年1月22日	411623000020200122031	F56#	18	9,272.04
2020年1月22日	411623000020200122032	F57#	18	9,420.04
2019年5月21日	411623000020190521088	S6#	1	309
2019年5月21日	411623000020190521089	S7#	1	738.5
2019年5月21日	411623000020190521090	S8#	1	689.5
2019年5月21日	411623000020190521091	S9#	1	430.5
2019年5月21日	411623000020171122092	地下車庫	1	52,000
			總計	<u><u>201,543.10</u></u>

4. 誠如公司所告知，該物業持作未來開發。

5. 集團的中國法律顧問北京大成(福州)律師事務所已向吾等提供該物業的權屬情況的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 該物業由商水源盛合法持有；
- ii. 該物業的所有土地出讓金已悉數償清；
- iii. 商水源盛有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業；
- iv. 該物業總建築面積約70,125.28平方米已用作部分抵押貸款，貸款額為人民幣35,000,000元。然而，吾等於估值時並未考慮該抵押；
- v. 除上文(iv.)所述的抵押外，該物業不受任何抵押或第三方產權負擔所限制；及
- vi. 法律及法規(如適用)准許該物業的現有用途。

附錄五

物業估值報告

物業詳情及估值意見

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年 5月31日的市值 (人民幣元)
8. 位於中華人民共和國河南省周口市商水縣城關鄉緯八路北側，融輝南路東側，甯洛高速南側之一幅土地	該物業包括一幅佔地面積約為31,973.33平方米的土地。 該物業的土地使用權已獲授予作城市住宅用途，為期70年，將於2090年9月30日屆滿，為期40年作其他商業服務用途，於2060年9月30日屆滿。	該物業目前為空置，待未來開發。	58,070,000 (伍仟捌佰零柒萬元正)

附註：

- 根據國有土地使用權證 — 豫(2021)商水房地產證第00000144號，周口港聯置業有限公司(「**周口港聯**」，該公司的全資附屬公司)已獲授佔地面積為31,973.33平方米的物業的土地使用權作城市住宅用途，土地使用期限將於2090年9月30日屆滿，並於2060年9月30日屆滿，作其他商業服務用途。
- 根據國有土地使用權合同 — 411623-CR-2020-045號，周口港聯(該公司的全資附屬公司)已獲授佔地總面積約為31,973.33平方米的物業的土地使用權，代價為人民幣57,552,000元，詳情如下：

受限制項目	參數
容積率	不高於1.8且不低于1.0
上蓋面積	不高於30%
綠地率	不低于30%
最大建築面積	<u>57,551.99平方米</u>

附錄五

物業估值報告

3. 誠如公司所告知，該物業為持作未來開發。
4. 集團的中國法律顧問北京大成(福州)律師事務所已向吾等提供該物業的權屬情況的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業由商水源盛合法持有；
 - ii. 該物業的所有土地出讓金已悉數償清；
 - iii. 商水源盛有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業；
 - iv. 該物業不受任何抵押或第三方產權負擔所限制；及
 - v. 法律及法規(如適用)准許該物業的現有用途(倘適用)。

附錄五

物業估值報告

物業詳情及估值意見

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年 5月31日的市值 (人民幣元)
9. 位於中華人民共和國河南省鄭州市鄭東新區商都路南、心怡路西正岩大廈21樓2101-2113室之辦公室	該物業包括13個辦公室單位，位於一棟29層商業大廈的21層，於2013年前後落成。 據告知，該物業的建築面積約為1,803.68平方米(19,415平方英尺)。	部分物業簽訂有多項租賃協議，而餘下部分為空置。 (詳情請參閱下文附註2)	20,150,000 (貳仟零壹拾伍萬元正)

附註：

1. 根據日期為2015年6月2日的13份房地產證，該物業的房屋所有權已歸屬予商水源盛房地產開發有限公司(「商水源盛」)，如下所示：

合同編號	單位	概約建築面積 (平方米)
鄭房地產第1501133246號	2101	235.30
鄭房地產第1501133320號	2102	167.25
鄭房地產第1501133236號	2103	115.00
鄭房地產第1501133211號	2104	107.48
鄭房地產第1501133206號	2105	115.00
鄭房地產第1501133257號	2106	115.00
鄭房地產第1501133266號	2107	115.00
鄭房地產第1501133286號	2108	107.48
鄭房地產第1501133289號	2109	115.00
鄭房地產第1501133319號	2110	167.25
鄭房地產第1501133308號	2111	235.30
鄭房地產第1501133299號	2112	94.83
鄭房地產第1501133263號	2113	113.79
	總計：	<u>1,803.68</u>

附錄五

物業估值報告

2. 根據商水源盛(「出租人」)與中建新疆建工(集團)有限公司(「承租人」)訂立的租賃協議，該物業的2101-2108號及2112-2113號單位(樓層面積約1,275.83平方米)出租予承租人，期限自2020年1月16日起計至2023年1月15日屆滿，首年月租金為人民幣72,722.25元，剩餘年期的租金按年增長5%(不包括管理費及其他服務費)，作辦公室用途。
3. 誠如公司所告知，該物業持作投資用途。
4. 集團的中國法律顧問北京大成(福州)律師事務已向吾等提供該物業的權屬情況的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業由商水源盛合法持有；
 - ii. 該物業的所有土地出讓金已悉數償清；
 - iii. 商水源盛有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業；
 - iv. 該物業已抵押，抵押金為人民幣10,000,000元。吾等進行估值時，並無就任何物業權益的任何質押、抵押或欠款作出撥備；
 - v. 除上文(iv.)所述的抵押外，該物業不受任何其他抵押或第三方產權負擔所限制；及
 - vi. 法律及法規(如適用)准許該物業的現有用途(倘適用)。

附錄五

物業估值報告

物業詳情及估值意見

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年 5月31日的市值 (人民幣元)
10. 位於中華人民共和國河南省鄭州市鄭東新區心怡路395號國龍綠城3號樓20層2001之住宅	該物業包括一個住宅單位，位於一棟31層住宅大樓的20層，於2015年前後落成。 據告知，該物業的建築面積約為146.65平方米(1,579平方英尺)。	該物業為自用，作住宅用途。	3,000,000 (叁佰萬元正)

附註：

1. 根據房地產證豫(2019)鄭州市房地產證第0251056號，該物業建築面積146.65平方米的房屋所有權已歸屬予商水源盛，將於2080年4月17日屆滿，作住宅用途。
2. 誠如公司所告知，該物業持作自用。
3. 集團的中國法律顧問北京大成(福州)律師事務所已向吾等提供該物業的權屬情況的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業由商水源盛合法持有；
 - ii. 該物業的所有土地出讓金已悉數償清；
 - iii. 商水源盛有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業；
 - iv. 該物業不受任何抵押或第三方產權負擔所限制；及
 - v. 法律及法規(如適用)准許該物業的現有用途(倘適用)。

附錄五

物業估值報告

物業詳情及估值意見

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年 5月31日的市值 (人民幣元)
11. 位於中華人民共和國湖北省咸寧市銀泉大道548號銀泉名座1幢3層301至313號及4層401至413號之商鋪	該物業包括26個商鋪單位，位於一棟30層綜合建築的3-4層，其中1-4層為商鋪，5-30層為住宅單位，於2013年前後落成。 據告知，該物業的建築面積約為6,990.86平方米(75,249平方英尺)。	部分物業簽訂有多項租賃協議，而餘下部分為空置。 (詳情請參閱下文附註3及4。)	32,270,000 (叁仟貳佰貳拾柒萬元正)

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2019年8月26日的26份房地產證，該物業的房屋所有權已歸屬予商水源盛房地產開發有限公司（「商水源盛」），如下所示：

證書編號	單位	概約建築面積 (平方米)
0003621	301	123.08
0003622	302	186.22
0003624	303	290.90
0003625	304	375.79
0003626	305	242.41
0003627	306	368.67
0003628	307	349.44
0003629	308	377.63
0003630	309	216.17
0003631	310	366.69
0003632	311	183.24
0003633	312	231.39
0003634	313	213.00
0003635	401	125.14
0003636	402	172.47
0003637	403	290.90
0003638	404	378.60
0003639	405	221.11
0003640	406	368.67
0003641	407	349.44
0003642	408	377.63
0003643	409	196.37
0003644	410	367.98
0003645	411	183.24
0003646	412	231.40
0003647	413	203.28
	總計：	<u><u>6,990.86</u></u>

2. 根據於2019年9月29日簽訂的26份商品房買賣合同，該物業(總建築面積為6,990.86平方米)的房屋所有權已投資於商水源盛，並於2080年11月3日到期，作住宅用途，總代價為人民幣27,548,270.35元。
3. 根據商水源盛(「出租人」)與陳俊凱(「承租人」)訂立的租賃協議，該物業的301-308號單位(樓層面積約2,000平方米)出租予承租人，期限自2020年9月20日起計至2030年9月19日屆滿，首年月租金為人民幣46,000元，剩餘年期的單位租金按月增長每平方米人民幣1元(不包括管理費及其他服務費)，作KTV用途。
4. 根據商水源盛(「出租人」)與陳昌茂(「承租人」)訂立的租賃協議，該物業的309-313號單位(樓層面積約1,100平方米)出租予承租人，期限自2014年7月1日起計至2026年6月30日屆滿，首三年月租金為人民幣18,920元，其後每三年單位租金增加10%(不包括管理費及其他服務費)，作網吧用途。

附錄五

物業估值報告

5. 誠如公司所告知，該物業持作投資用途。
6. 集團的中國法律顧問北京大成(福州)律師事務所已向吾等提供該物業的權屬情況的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業由商水源盛合法持有；
 - ii. 該物業的所有土地出讓金已悉數償清；
 - iii. 商水源盛有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業；
 - iv. 該物業不受任何抵押或第三方產權負擔所限制；及
 - v. 法律及法規(如適用)准許該物業的現有用途。