

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聯合公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本聯合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的任何損失承擔任何責任。

本聯合公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約，亦不會於有關要約、招攬或銷售在並無遞交登記聲明或未有獲得適用登記豁免或其他豁免的情況下將為不合法的任何司法權區銷售、購買或認購本公司證券。

本聯合公告不會在構成違反有關司法權區相關法律的情況下於或向任何司法權區發布、刊發或派發。

中國航空技術國際控股有限公司

AVIC International Holding Corporation

(於中華人民共和國註冊成立之有限公司)



中航國際控股股份有限公司

AVIC International Holdings Limited

(前稱深圳中航集團股份有限公司)

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：00161)

## 聯合公告

### 寄發有關

- (1) 由中國國際金融香港證券有限公司代表中航國際提出收購本公司全部已發行H股的自願有條件要約；
- (2) 自願撤銷本公司H股上市地位的建議；
- 及
- (3) 由中航國際吸收合併本公司的建議的綜合文件

中航國際的獨家財務顧問



**CICC**  
**中金公司**

茲提述(i)中航國際控股股份有限公司(「本公司」)與中國航空技術國際控股有限公司(「中航國際」)聯合發布日期為2019年10月2日有關(其中包括)H股要約、除牌及合併事項的公告；(ii)本公司與中航國際聯合發布日期為2019年10月23日有關(其中包括)延遲寄發綜合文件的公告；(iii)本公司與中航國際聯合發布日期分別為2019年11月22日及2019年12月20日有關(其中包括)H股要約的狀況及進度的每月更新以及寄發綜合文件的該等公告；及(iv)本公司與中航國際聯合發布日期為2020年1月8日(星期三)的綜合文件(「綜合文件」)。除另有界定者外，本聯合公告所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

## 寄發綜合文件

綜合文件載有(其中包括)(a) H股要約、除牌及合併協議以及其項下擬進行合併事項的進一步詳情；(b)有關H股要約及合併事項的預期時間表；(c)中金公司函件；(d)本公司董事會函件；(e)獨立董事委員會函件；(f)獨立財務顧問函件；及(g)股東特別大會及H股類別股東會議通告，連同隨附的接納表格將由本公司及中航國際於2020年1月8日(星期三)聯合寄發予H股股東。

## 本集團所持物業的物業估值報告

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所刊發有關本集團所持物業的物業估值報告全文(其概要載於綜合文件)載於本聯合公告附錄一。

## 預期時間表

H股要約將於2020年1月8日(星期三)開始，接納H股要約的最後時限及日期為2020年3月6日(星期五)下午四時正，除非中航國際獲執行人員同意可根據收購守則決定延長H股要約。

倘H股要約延長(獲執行人員同意)，就有關延長刊發的公告將指明下一個截止日期。

下文所載的預期時間表僅供說明及可予變動。有關時間表的任何變動，本公司及中航國際將儘快以公告方式聯合宣布。除另有指明外，綜合文件所載的所有日期及時間均指香港日期及時間。

寄發股東特別大會及H股類別股東會議通告、 代表委任表格及出席確認回執的日期.....	2019年12月30日(星期一)
寄發綜合文件及H股要約開始的日期(附註1).....	2020年1月8日(星期三)
遞交H股過戶文件以有權出席 股東特別大會及/或H股類別股東會議 並於會上投票的最後時限.....	2020年1月14日(星期二) 下午四時三十分
股份過戶登記處暫停辦理過戶登記手續 以釐定股東出席股東特別大會 及/或H股類別股東會議並 於會上投票的資格.....	2020年1月15日(星期三)至 2020年2月14日(星期五) (包括首尾兩日)
交回股東特別大會及/或H股類別股東會議 出席確認回執的最後日期(附註2).....	2020年1月24日(星期五)
遞交股東特別大會代表委任表格的 最後時限(附註2).....	2020年2月13日(星期四) 上午九時正
遞交H股類別股東會議代表委任表格的 最後時限(附註2).....	2020年2月13日(星期四) 上午九時三十分
股東特別大會.....	2020年2月14日(星期五) 上午九時正
H股類別股東會議.....	2020年2月14日(星期五) 上午九時三十分或 緊隨股東特別大會結束 或續會後舉行
公布股東特別大會及 H股類別股東會議的結果.....	2020年2月14日(星期五)
股份過戶登記處恢復登記.....	2020年2月17日(星期一)
於首個截止日期接納H股要約的 最後時限(附註3).....	2020年3月6日(星期五) 下午四時正
首個截止日期(附註4).....	2020年3月6日(星期五)
公布H股要約於首個 截止日期的結果(附註5).....	2020年3月6日(星期五) 下午七時正之前

H股要約成為或宣布成為無條件(如尚未成為無條件) 以供接納的最後時限(附註6)	2020年3月6日(星期五) 下午七時正
本公司及中航國際透過通知及公告各通知 彼等各自的債權人有關合併事項一事 (假設合併事項獲批准)	2020年3月9日(星期一)
H股在聯交所買賣的最後一日(假設除牌獲批准)	2020年3月11日(星期三)
就於2020年3月6日(星期五)(即首個截止日期) 接納H股要約的最後時間或之前接獲的 有效接納而寄發根據H股要約應繳股款的 最後日期(假設H股要約於首個截止日期 在各方面成為或宣布成為無條件)(附註7)	2020年3月17日(星期二)
繼續公開接納H股要約的最後時限及日期 (假設於2020年3月6日(星期五)(即首個截止日期)H股 要約在各方面成為或宣布成為無條件) 及H股要約截止(附註8)	2020年4月3日(星期五) 下午四時正
最後截止日期	2020年4月3日(星期五)
於最後截止日期公布H股要約結果	2020年4月3日(星期五) 下午七時正之前
就於2020年4月3日(星期五)接納H股要約的最後時間 (即H股要約仍可供接納的最後日期,假設H股要約 於首個截止日期於各方面成為或宣布成為無條件) 或之前接獲的有效接納而寄發根據H股要約 應繳股款的最後日期(附註7)	2020年4月16日(星期四)
遞交H股過戶文件以合資格收取合併價的 最後時限(附註10)	2020年4月16日(星期四) 下午四時三十分
暫停股份過戶登記以釐定H股股東收取合併價的權利	2020年4月17日(星期五)起
自願撤銷H股在聯交所的上市地位(附註9)	2020年4月17日(星期五) 上午九時正
債權人可能要求本公司及中航國際 償還彼等各自的債務的最後期限日	2020年4月23日(星期四)
所有合併條件獲達成(或獲豁免,如適用) 的預計日期及合併生效日期(附註10)	2020年9月1日(星期二)或之前
就向於合併生效日期的現有H股 股東寄發根據合併協議應繳股款的最後日期	於合併生效日期起 七個營業日內

附註：

1. H股要約於2020年1月8日(星期三)(即寄發綜合文件日期)提出,並自該日起及於該日可供接納。
2. 閣下應根據出席確認回執印備的指示填妥出席確認回執,並於2020年1月24日(星期五)或之前交回本公司法定地址中國深圳市福田區華富路1018號中航中心大廈39樓(就內資股持有人而言),或股份過戶登記處香港證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)(就H股持有人而言)。未能交回出席確認回執不會影響股東出席股東特別大會及/或H股類別股東會議(如適用)的權利。閣下應填妥代表委任表格,並儘快及無論如何分別不遲於股東特別大會及/或H股類別股東會議,或其任何續會指定舉行時間二十四(24)小時前交回本公司法定地址中國深圳市福田區華富路1018號中航中心大廈39樓(就內資股持有人而言),或股份過戶登記處香港證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)(就H股持有人而言)。交回代表委任表格後,股東仍分別可依願親自出席股東特別大會或H股類別股東會議或其任何續會,並於會上投票。若股東於交回有關代表委任表格後出席股東特別大會及/或H股類別股東會議(如適用),並於會上投票,則該代表委任表格將被視作撤銷。
3. 為了接納H股要約,H股股東須於2020年3月6日(星期五)(即首個截止日期)下午四時正或之前向股份過戶登記處提交已填妥的接納表格,除非中航國際經執行人員同意根據收購守則延長H股要約。根據收購守則規則2.2及規則15.3的註釋,凡有條件要約在所有方面成為或宣布成為無條件,則該項要約其後應維持可供接納不少於28日。於中央結算系統以投資者戶口持有人身份直接或透過經紀或託管商參與者間接持有H股的H股實益擁有人應注意根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則向中央結算系統發出指示的時間規定(載於綜合文件附錄一)。有關如何接納H股要約的其他資料,請參閱綜合文件附錄一。
4. 中航國際保留延長H股要約的權利。倘中航國際決定延長H股要約,將刊發公告,列明下一個截止日期或載述H股要約將維持可供接納,直至另行通告為止,在此情況下,須於首個截止日期前向尚未接納H股要約的H股股東發出至少14日書面通知。根據收購守則規則17,倘H股要約就接納當時並未成為無條件,則H股要約接納人有權自首個截止日期起計21日後撤回其接納。
5. H股要約結果將於首個截止日期及最後截止日期下午七時正前由中航國際及本公司聯合發出公告,並登載於聯交所網站。有關公告將遵照收購守則規則19.1項下的披露規定,載有(其中包括)H股要約的結果。
6. 中航國際可根據收購守則規則15.5進一步申請將首個截止日期延長至2020年3月6日(星期五)後。執行人員未必會授出有關同意。
7. 中航國際根據H股要約所提呈接納及承購的H股的股款(經扣除當中產生的賣方從價印花稅(如適用)及就所遺失或未能出示H股股票應付股份過戶登記處的費用(如適用))將儘快(惟無論如何會於(i)無條件日期;及(ii)股份過戶登記處收到有關H股要約的填妥接納表格當日(以較後者為準)的七個營業日(定義見收購守則)內以普通郵遞方式寄予H股股東,郵誤風險概由其自身承擔。
8. 根據收購守則規則2.2及規則15.3的註釋,倘H股要約在所有方面成為或宣布成為無條件,其應在此後不少於28日維持可供接納。倘延長H股要約的公告並未指明下一個截止日期,則須在H股要約截止前向尚未接納H股要約的獨立H股股東發出至少14日書面通知。中航國際保留將H股要約延長至該28日期限之後的權利。
9. 預期將於2020年4月17日(星期五)上午九時正自願撤銷H股在聯交所的上市地位,惟須達成在聯交所除牌的任何條件且獲得有關除牌所需的任何監管批准後,方可作實。
10. 於合併生效日期名列股東名冊的H股股東有權按照合併協議收取合併價。為符合資格按照合併協議收取合併價,所有H股的過戶登記須不遲於2020年4月16日(星期四)下午四時三十分前登記於股東名冊。

## 警告

H股要約須待條件達成後方可作實，而合併事項須待綜合文件所述的合併條件於各方面達成或獲豁免(如適用)後方可作實。因此，H股要約不一定會成為無條件，而本聯合公告的刊發並非意味H股要約或除牌將會完成。由於有關合併事項的合併條件不同於有關H股要約的條件，股東及本公司潛在投資者應注意，即使成功完成H股要約及除牌，亦不能肯定合併事項將會繼續進行。因此，股東及／或本公司潛在投資者於買賣本公司證券(包括H股及與之相關的任何期權或權利)時務須審慎行事。對應採取的行動有疑問的人士應諮詢其持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

代表董事會  
中國航空技術國際控股有限公司  
主席  
劉洪德

代表董事會  
中航國際控股股份有限公司  
主席  
劉洪德

中國深圳，2020年1月8日

於本聯合公告日期，中航國際董事會包括：劉洪德先生、李宗順先生、李上福先生、顏冬先生、賴偉宣先生、李其峰先生、傅方興先生、孔令芬女士及由鐳先生。

中航國際董事願就本聯合公告所載資料(與本集團有關者除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本聯合公告所表達的意見(本公司董事會表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本聯合公告並無遺漏任何其他事實，以致本聯合公告所載的任何聲明存在誤導性。

於本聯合公告日期，本公司董事會包括：執行董事劉洪德先生、賴偉宣先生、由鐳先生、劉軍先生、傅方興先生及陳宏良先生；以及獨立非執行董事黃慧玲女士、鄔煒先生及魏煒先生。

本公司董事願就本聯合公告所載資料(與中航國際及其一致行動人士(本集團除外)有關者除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本聯合公告所表達的意見(中航國際董事會及中航國際的一致行動人士(本公司董事會除外)表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本聯合公告並無遺漏任何其他事實，以致本聯合公告所載的任何聲明存在誤導性。

附錄一



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited  
7th Floor, One Taikoo Place  
979 King's Road Hong Kong  
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001  
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號太古坊一座7樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對中航國際控股股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）、香港、新加坡、日本、馬來西亞、瑞士、美國、坦桑尼亞、肯尼亞、秘魯及斯里蘭卡所持物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必需的進一步資料，以向閣下提供吾等對於2019年10月31日（「估值日期」）物業權益的市值的意見。

吾等按照市值基準進行估值。市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

吾等已採取比較法對第1、8、15至25、27、28號物業以及第29、31、32、34至38、44、47至50、52、53、61至63、67、68、70、71、73、78至81、83、85、90至93號物業若干部分進行估值，當中假設物業權益可按現狀即時交吉出售，並參考市場可得的可資比較銷售交易。該方法以大眾接受的市場交易作為最佳指標，並預先假設可從市場上相關交易證據推斷同類物業的估值，惟須考慮可變因素。

吾等已採取收入法對第2至14、26號物業、第29號物業若干部份以及第29、30、43、45、46、51、54、60、66、69、72、75、84、86至89號物業的竣工部分進行估值，當中經計及現有租約及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，且已就租約的潛在復歸收入作出適當撥備，其後按適當的資本化比率撥充資本以釐定市值。在適當情況下，吾等亦會參考相關市場可得的可資比較銷售交易。

就第7、33、39、42、55、57至59、75至77、82、94號物業以及第40、41、64、65及74號物業的竣工部分而言，由於該等物業樓宇及建築性質以及其所在的具體位置，難以找到可資比較的相關市場銷售個案，故相關物業權益已按成本法並參考其折舊重置成本進行估值。

折舊重置成本的定義為「以現代等價物資產置換一項資產的現行成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。其乃根據土地現行用途對市值作出估計，加上裝修的現行重置成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化計算。於達致土地部分的估值時，吾等已參考該地段可獲得的銷售憑證。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。於吾等的估值中，其應用於作為單一權益的整個綜合建築物或發展項目，且假設並未進行該等綜合建築物或發展項目的零碎交易。

於對第56號物業以及在建中的第40、41、64、65及74號物業的部分進行估值時，吾等已假設其將按 貴集團提供予吾等的最新發展計劃開發及落成。於達至吾等的估值意見時，吾等已採納比較法，參考有關市場上可得的可資比較土地銷售證據，並已計及與於估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用。吾等依賴 貴集團根據物業於估值日期的不同建設階段所提供的應計建設成本及專業費用資料，且並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料存在任何重大不一致。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受惠於遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值的類似安排。

吾等的報告並無考慮所估物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮在完成出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概不附帶任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒布的證券上市規則第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒布的公司收購及合併守則規則11、皇家特許測量師學會頒布的《皇家特許測量師學會估值—全球準則》、香港測量師學會頒布的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒布的《國際估值準則》的所有規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接受向吾等提出的有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情及一切其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供多個業權文件副本，包括於中國的國有土地使用權證、不動產權證及房屋所有權證以及有關於其他國家的物業權益的其他正式文件，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱有關文件正本，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所(就中國物業權益的有效性)、貴公司馬來西亞法律顧問Megat Najmuddin Leong & Co(就馬來西亞物業權益的有效性)、貴公司肯尼亞法律顧問Amolo & Gacoka(就肯尼亞物業權益的有效性)、貴公司坦桑尼亞法律顧問George Palangyo(就坦桑尼亞物業權益的有效性)、貴公司秘魯法律顧問Progress Advisors(就秘魯物業權益的有效性)及 貴公司斯里蘭卡法律顧問斯里蘭卡律師及公證人(就斯里蘭卡物業權益的有效性)所提供的意見。所有的法律意見均為針對2019年10月31日的物業權益而提供。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團確認，所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積的準確性，惟已假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確無誤。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等已視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適宜在其上進行任何開發。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意且於施工期間不會產生無法預計的成本及延誤而編製。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

約30名技術人員(包括李萍萍女士、王萍女士、鄭偉女士、李明浩先生、何嘉曦先生、陳子暉先生、王冉女士、費佳雲女士、黃海蓉女士、鄭雨瑋女士、Olivia Siger女士、Shadrack Mella先生等)於2019年10月進行物業視察。彼等均為特許測量師／中國房地產估價師或於物業估值方面擁有逾2年經驗。

除另有說明外，有關所有物業的估值中所示貨幣數字均以人民幣(「人民幣」)為單位。

據 貴公司所告知，倘本報告指定的物業將予出售，則潛在稅項負債將會產生，當中主要包括下列各項：

**關於中國物業：**按9%稅率計算的增值稅、按合約價0.05%稅率計算的印花稅、按介乎增值金額(即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括土地、開發及建築成本))30%至60%的累進稅率計算的土地增值稅及按收益25%稅率計算的企業所得稅。

**關於香港物業：**按交易額1.5%至8.5%的累進稅率計算的印花稅(由賣方與買方共同及各別承擔；但按市場慣例，責任通常由買方承擔)

**關於新加坡物業：**按實際價格或市值特定稅率(以較高者為準，其取決於類別、購買日期及持有期間)計算的印花稅及按收益17%稅率計算的企業所得稅

**關於日本物業：**按合約價10%稅率計算的消費稅(土地價格不計入該稅項)、一次性支付的印花稅及按收益34.04%稅率計算的所得稅

**關於馬來西亞物業：**按合約價3%稅率計算的印花稅、按銷售物業溢利10%稅率計算的資本利得稅

**關於瑞士物業：**按合約價7.7%稅率計算的增值稅及所得稅(取決於溢利)

**關於美國物業：**按收益21%稅率計算的聯邦稅及按收益8.84%稅率計算的加利福尼亞州州稅

**關於坦桑尼亞物業：**按合約價1%稅率計算的印花稅、按銷售物業溢利10%稅率計算的資本利得稅

**關於肯尼亞物業：**按合約價4%稅率計算的印花稅及按收益30%稅率計算的利得稅

**關於秘魯物業：**按收益5%稅率計算的利得稅及按單位稅10倍的售價超額部分3%稅率計算的銷售稅

**關於斯里蘭卡物業：**按8%稅率計算的增值稅、按合約價4%稅率計算的印花稅及按住宅公司收益28%的稅率計算的利得稅

就 貴集團持作佔用、投資、開發中及作未來發展的物業而言，由於 貴集團暫無出售該等物業的計劃，故產生相關稅項負債的可能性甚微。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，敬請 閣下垂注。

此致

中國  
廣東省深圳市  
福田區華富路1018號  
中航中心大廈39樓  
中航國際控股股份有限公司  
董事會台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

高級董事  
姚贈榮  
*MRICS MHKIS RPS (GP)*  
謹啟

2020年1月8日

附註：姚贈榮為特許測量師，於不同地區(包括中國、亞太地區、歐洲、美國等)物業行業的多個領域擁有26年的估值經驗。

## 估值概要

### 簡稱：

- A部：貴集團於中國持有的物業權益  
 B部：貴集團於香港持有的物業權益  
 C部：貴集團於新加坡持有的物業權益  
 D部：貴集團於日本持有的物業權益  
 E部：貴集團於馬來西亞持有的物業權益  
 F部：貴集團於瑞士持有的物業權益  
 G部：貴集團於美國持有的物業權益  
 H部：貴集團於坦桑尼亞持有的物業權益  
 I部：貴集團於肯尼亞持有的物業權益  
 J部：貴集團於秘魯持有的物業權益  
 K部：貴集團於斯里蘭卡持有的物業權益

- 第一類：貴集團持有及佔用的物業權益  
 第二類：貴集團持作投資的物業權益  
 第三類：貴集團開發中的物業權益  
 第四類：貴集團持作未來發展的物業權益

[不適用]：無可得資料或不適用

各部	物業編號	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值
		第一類(人民幣元)：	第二類(人民幣元)：	第三類(人民幣元)：	第四類(人民幣元)：	總計(人民幣元)：
A部	1至77	12,174,940,000	3,792,760,000	456,310,000	228,630,000	16,652,640,000
B部	78	9,400,000	不適用	不適用	不適用	9,400,000
C部	79至81	29,140,000	不適用	不適用	不適用	29,140,000
D部	82	118,360,000	不適用	不適用	不適用	118,360,000
E部	83	無商業價值 <sup>6</sup>	不適用	不適用	不適用	零
F部	84	22,910,000	不適用	不適用	不適用	22,910,000
G部	85	5,100,000	不適用	不適用	不適用	5,100,000
H部	86及87	44,160,000	不適用	不適用	不適用	44,160,000
I部	88及89	27,130,000 <sup>7</sup>	不適用	不適用	不適用	27,130,000
J部	90至93	無商業價值 <sup>8</sup>	不適用	不適用	不適用	零
K部	94	58,880,000	不適用	不適用	不適用	58,880,000
總計		<b>12,490,020,000</b>	<b>3,792,760,000</b>	<b>456,310,000</b>	<b>228,630,000</b>	<b>16,967,720,000</b>

### 附註：

- 吾等於估值中所採納的匯率為B部1港元兌人民幣0.8947元、C部1新加坡元兌人民幣5.1616元、D部1日圓兌人民幣0.0647元、E部1馬來西亞令吉兌人民幣1.6882元、F部1瑞士法郎兌人民幣7.0918元、G部、H部、I部及J部1美元兌人民幣7.0248元及K部1斯里蘭卡盧比兌人民幣0.0388元，該等匯率為於估值日期中國銀行公布的中間匯率。
- 由於第11、12及59號物業屬非商品房性質，吾等並無為該等物業賦予任何商業價值。然而，作為參考用途，假設該等物業可以自由轉讓，則吾等認為該等物業於估值日期的市值將為人民幣2,480,770,000元。

商品房指由合資格房地產開發商開發，且可以自由租出或於市場上轉讓的物業。非商品房與商品房的含義相反，其指不能作為房地產開發經營的物業。非商品房可由業主佔用及使用，然而，嚴禁或限制轉讓該等物業，且租賃及抵押該等物業須遵從相關規例。

3. 由於第18、22及27號物業屬劃撥土地性質，吾等並無為該等物業賦予任何商業價值。然而，作為參考用途，假設該等物業可以自由轉讓，則吾等認為該等物業於估值日期的市值將為人民幣167,210,000元。

劃撥土地指土地使用者可免費或僅需支付土地補償費而獲得的土地使用權。劃撥土地使用權已獲當地政府批准，並無土地使用期限。土地使用者有權按照中國相關法律及法規的規定佔用及使用劃撥地塊。然而，彼等須獲得有關部門的批准，方可轉讓土地，而租賃及出售地塊的土地出讓金須轉交予政府。

4. 由於第13號物業的地下停車位及第23、48、56、67及72號物業並無適當業權證，吾等並無為該等物業賦予任何商業價值。作為參考用途，假設已獲取所有相關業權證且該等物業可以自由轉讓，則吾等認為該等物業於估值日期的市值將為人民幣1,179,560,000元。
5. 由於第33、40、55、57、64、76及77號物業的部分已落成樓宇並無適當業權證，吾等並無為該等物業賦予任何商業價值。作為參考用途，吾等認為，該等樓宇於估值日期的折舊重置成本(不包括土地部分)將為人民幣2,636,300,000元。
6. 由於在馬來西亞的第83號物業並未獲得房屋所有權證，吾等並無為該物業賦予任何商業價值。然而，作為參考用途，假設該物業可以自由轉讓，則吾等認為該物業於估值日期的市值將為人民幣49,800,000元(相當於29,500,000馬來西亞令吉)。
7. 由於在肯尼亞的第88號物業並未獲得房屋所有權證，吾等並無為該物業賦予任何商業價值。然而，作為參考用途，假設該物業可以自由轉讓，則吾等認為該物業於估值日期的市值將為人民幣7,380,000元(相當於1,050,000美元)。
8. 由於在秘魯的第90至93號物業的物業業權並不屬於 貴集團，吾等並無為該等物業賦予任何商業價值。然而，作為參考用途，假設已獲取所有相關業權證且該等物業可以自由轉讓，則吾等認為該等物業於估值日期的市值將為人民幣21,290,000元(相當於3,031,970美元)。

## 貴公司及其附屬公司

吾等列示所有有關公司及股權如下：

控股實體	簡稱	貴公司 所擁有股權
中航國際控股股份有限公司	貴公司	
天馬微電子股份有限公司 <sup>1</sup>	天馬公司	<b>16.02%</b>
上海天馬微電子有限公司 <sup>2</sup>	上海天馬	16.02%
成都天馬微電子有限公司 <sup>2</sup>	成都天馬	16.02%
武漢天馬微電子有限公司 <sup>2</sup>	武漢天馬	16.02%
上海中航光電子有限公司 <sup>2</sup>	上海光電子	16.02%
日本天馬有限公司 <sup>2</sup>	日本天馬	16.02%
廈門天馬微電子有限公司 <sup>2</sup>	廈門天馬	16.02%
上海天馬有機發光顯示技術有限公司 <sup>2</sup>	上海有機發光顯示技術	16.02%
深南電路股份有限公司	深南電路	<b>69.05%</b>
無錫深南電路有限公司	無錫深南	69.05%
南通深南電路有限公司	南通深南	69.05%
北京中航瑞信投資管理有限公司	北京瑞信	90%
中航技國際經貿發展有限公司	中航貿易	100%
中航御銘(安陽)科技有限公司	中航御銘	100%
中國航空技術北京有限公司	中航北京	100%
成都中航瑞賽置業有限公司	成都瑞賽	60%
廣東國際大廈實業有限公司	廣東國際	75%
中國航空技術廣州有限公司	廣州公司	100%
中航路通實業有限公司 <sup>4</sup>	中航路通	<b>50%</b>
貴州黔和投資物流有限公司 <sup>4</sup>	貴州黔和	27.5%
天津中航路通有限公司 <sup>4</sup>	天津路通	50%
廣西中航路通瀝青有限公司 <sup>4</sup>	廣西路通	25.5%
湖南中航路通瀝青有限公司 <sup>4</sup>	湖南路通	42.5%
深圳航空標準件有限公司	深圳航標	100%
卓越緊固系統(上海)有限公司	上海緊固	100%
湖南中航緊固系統有限公司	湖南緊固	100%
衡陽中航電鍍中心有限公司	衡陽緊固	95%
中國航空技術廈門有限公司	中航廈門	100%
飛亞達(集團)股份有限公司 <sup>1</sup>	飛亞達	<b>36.79%</b>
遼寧亨達銳商貿有限公司 <sup>3</sup>	亨達銳	36.79%
飛亞達(香港)有限公司 <sup>3</sup>	香港飛亞達	36.79%
Montres Chouriet SA <sup>3</sup>	Montres Chouriet SA	36.79%
中國航空技術國際工程有限公司	航空技術工程	100%
中國航空技術國際工程(坦桑尼亞)有限公司	中航工程	100%
中航技國際公寓(坦桑尼亞)有限公司	中航公寓	60%
Profit Angel Investments Limited	Profit Angel Investments	100%
Rich Combination Investments Limited	Rich Combination Investments	100%
金御國際有限公司	金御國際	100%
Asas Wijaya Sdn Bhd	Asas Wijaya Sdn Bhd	100%
T.F.T. Tools, INC.	T.F.T. Tools	100%
中航國際北京(東非)有限公司	中航國際北京(東非)	100%

附註：

1. 貴公司董事認為 貴集團對天馬公司及飛亞達擁有實質性控制權，因此，儘管其權益低於50%，天馬公司及飛亞達的投資已於綜合財務報表中作為附屬公司入賬，經考慮全部事實及情況，包括但不限於：a)與天馬公司其他股東的合約安排；b) 貴集團較任何其他單一股東持有較大投票權；c)其他股東股權分散；d)以往股東大會的出席及投票方式；及e) 貴公司於天馬公司及飛亞達的董事會擁有大多數席位。
2. 該等公司均為天馬公司的全資附屬公司。
3. 該等公司均為飛亞達的全資附屬公司。
4. 中航路通為 貴公司的附屬公司，而中航路通於貴州黔和、天津路通、廣西路通及湖南路通擁有控制股權。

## 估值證書

### A部 – 貴集團於中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
1.	中國 廣東省 深圳市 福田區富華路1006號 航都大廈8樓、 22樓及25樓的 多個辦公室單位	該物業包括多個位於一幢約於1997年落成 32層高名為航都大廈的辦公大樓8樓、22樓 及25樓的辦公室單位。  該物業的建築面積約為2,209.69平方米。  該物業已獲授予土地使用權作科研辦公室 用途，年期為50年，於2044年12月2日屆滿。	於估值日期，該物業 部分已出租予三名 租戶作辦公室用途， 而該物業剩餘部分 為空置。	66,290,000

#### 附註：

- 根據不動產權證—深房地字第3000523195號，該物業25樓的辦公室單位的總建築面積約為1,373.45平方米，由深圳中航集團股份有限公司(貴公司前稱)擁有。有關土地使用權已授予 貴公司作科研辦公室用途，年期為50年，於2044年12月2日屆滿。
- 根據不動產權證—深房地字第3000546081號，該物業22樓辦公室單位的總建築面積約為655平方米，由天馬公司擁有。有關土地使用權已授予天馬公司作科研辦公室用途，年期為50年，於2044年12月2日屆滿。
- 根據兩份不動產權證—深房地字第3000781176及3000781178號，該物業8樓的2個辦公室單位的總建築面積約為181.24平方米，由深南電路擁有。有關土地使用權已授予深南電路作科研辦公室用途，年期為50年，於2044年12月2日屆滿。
- 根據3份租賃協議，於估值日期，總建築面積約2,096.69平方米的多個辦公室單位已租予3名租戶，租期屆滿日期介乎2019年12月31日至2023年12月31日，年租金總額為人民幣2,833,971元(不包括管理費)。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權； 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業；及
  - 貴公司根據法律及監管機構查詢提供有關文件後可申請變更附註1所述不動產權證業權名稱，且不存在重大法律障礙。
- 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第二類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 – 貴集團持作投資	2,209.69	66,290,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
2.	中國 北京市 大興區 北京經濟技術開發區 宏達北路16號 中航國際北京產業園	該物業包括一幅樓面面積約35,831.20平方米的土地及位於其上的8幢樓宇。  該等樓宇約於1996年落成，總建築面積約為42,463.59平方米。  該物業已獲授予土地使用權作工業用途，年期為50年，於2043年3月5日屆滿。	於估值日期，該物業部分已出租予多名租戶作辦公室／零售用途，而該物業剩餘部分為空置。	337,630,000

*附註：*

1. 根據國有土地使用證—京國用(93出)第3號，一幅樓面面積約35,831.20平方米的土地的土地使用權已授予中航北京作工業用途，年期為50年，於2043年3月5日屆滿。
2. 根據房屋所有權證—X京房權證字第007645號，該物業的樓宇總建築面積約為42,463.59平方米，由中航北京擁有。
3. 根據44份租賃協議，於估值日期，該物業總建築面積約為39,023.57平方米的多個辦公室單位已出租予多名租戶，租期屆滿日期介乎2019年12月9日至2024年7月31日，目前的年租金總額為人民幣28,349,818元(不包括管理費)。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - b. 根據北京交銀金融租賃有限責任公司與中航北京所訂立的按揭合約，附註1所述的一幅土地受限於貸款額約為人民幣300,000,000元的按揭，該貸款的年期於2025年2月14日屆滿；及
  - c. 貴集團有權根據業權證所訂明的用途合法佔用及使用該物業，且其亦可租賃、轉讓、抵押及以按揭人許可的其他方式處置該物業。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第二類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 — 貴集團持作投資	42,463.59	337,630,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
3.	中國 北京市 大興區 北京經濟技術開發區 宏達北路15號 中航國際廣場	中航國際廣場包括於2016年落成的9幢辦公大樓及一幢商業樓宇(包括712個停車位)。  該等樓宇的總建築面積約為139,074.52平方米。  該物業已獲授予土地使用權，作商業用途的年期於2051年8月28日屆滿，作綜合用途的年期於2061年8月28日屆滿。	於估值日期，該物業部分已出租予多名租戶作商業用途，該物業部分為空置，可供出租，而該物業剩餘部分由 貴集團佔用作辦公室用途。	2,093,670,000

**附註：**

1. 根據2份不動產權證—京(2016)開發區不動產權第0018299及0018301號，該物業的建築面積約為139,074.52平方米，由中航北京擁有。該物業總樓面面積約53,400.5平方米的2幅土地的有關土地使用權已授予中航北京，作商業用途的年期於2051年8月28日屆滿，作綜合用途的年期於2061年8月28日屆滿。
2. 根據45份租賃協議，於估值日期，總建築面積約為37,847.08平方米的多個辦公室單位已出租予多名租戶，租期屆滿日期介乎2019年11月12日至2028年8月31日，年租金總額為人民幣34,265,148元(不包括管理費)。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - b. 根據中國工商銀行北京東城支行與中航北京所訂立的3份按揭合約，該物業受限於貸款額約為人民幣2,240,000,000元的3筆按揭，該等貸款的年期於2022年7月1日及2033年12月5日屆滿；及
  - c. 貴集團有權根據業權證所訂明的用途合法佔用及使用該物業，且其亦可租賃、轉讓、抵押及以按揭人許可的其他方式處置該物業。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類及第二類，吾等認為，該等類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持有及佔用	10,749.00	196,630,000
第二類－貴集團持作投資	128,325.52	1,897,040,000
<b>總計：</b>	<b>139,074.52</b>	<b>2,093,670,000</b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
4.	中國 北京市 朝陽區 南郎家園18號樓 戀日國際大廈301室	該物業包括一個位於一幢於2003年落成22層高名為戀日國際大廈的住宅樓宇3樓的單位。  該單位的建築面積約為1,180.04平方米。	於估值日期，該物業已出租予租戶作辦公室用途。	36,940,000

*附註：*

1. 根據房屋所有權證—X京房權證朝字第1010654號，該物業的建築面積約為1,180.04平方米，由北京瑞信擁有。
2. 根據租賃協議，於估值日期，建築面積約為1,180.04平方米的該物業已出租予租戶，租期屆滿日期為2021年11月30日，年租金為人民幣1,550,572.80元(不包括增值稅及管理費)。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出 貴集團已合法取得該物業的房屋所有權，且 貴集團有權合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第二類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 — 貴集團持作投資	1,180.04	36,940,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
5.	中國 北京市 大興區 北京經濟技術開發區 經海二路29號院 中航工業科技商務園 6號樓2至5樓的 6個辦公室單位	該物業包括6個位於中航工業科技商務園內6號樓(一幢8層高辦公大樓)2至5樓的辦公室單位。  該等單位的總建築面積約為2,092.00平方米，於2013年落成。  該物業已獲授予土地使用權作工業用途，年期為50年，於2056年12月27日屆滿。	於估值日期，該物業的四個辦公室單位已出租予三名租戶作辦公室用途，一個辦公室單位空置，而餘下一個單位由貴集團佔用作辦公室用途。	16,570,000

附註：

1. 根據國有土地使用權證—京開有限國用(2006)第52號，一幅樓面面積約為29,952.30平方米的土地的土地使用權已授予北京瑞信作工業用途，年期為50年，於2056年12月27日屆滿。
2. 根據房屋所有權證—X京房權證開字第01343號，10幢樓宇的總建築面積約為66,668.91平方米，由北京瑞信擁有(包括該物業的6個單位)。
3. 根據3份租賃協議，於估值日期，總建築面積約為1,397.00平方米的4個辦公室單位已出租予3名租戶，租期屆滿日期介乎2020年9月6日至2024年3月31日，年租金總額為人民幣1,070,910元(不包括管理費)。
4. 吾等已獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—貴集團持有及佔用	2,092.00	16,570,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
6.	中國 四川省 成都市 高新區 益州大道北段777號 中航國際廣場 25及26樓的 24個辦公室單位	該物業包括24個位於一幢於2013年落成26層高名為中航國際廣場的辦公大樓25及26樓的辦公室單位。  該等單位的總建築面積為4,007.18平方米。  該物業已獲授予土地使用權，作商業用途的年期於2052年4月22日屆滿，作住宅用途的年期於2082年4月22日屆滿。	於估值日期，該物業部分已出租予2名租戶作辦公室用途，而該物業剩餘部分由貴集團佔用作辦公室用途。	59,170,000

**附註：**

- 根據國有土地使用權證—成高國用(2012)第8869號，一幅樓面面積約為27,813.14平方米的土地已獲授予，作商業用途的年期於2052年4月22日屆滿，作住宅用途的年期於2082年4月22日屆滿。
- 根據房屋所有權證—成房權證監證字第4196937號，中航國際廣場的建築面積約為103,655.22平方米(包括該物業)，由成都瑞賽擁有。
- 根據2份租賃協議，於估值日期，總建築面積約為2,757.59平方米的17個辦公室單位已出租予2名租戶，租期屆滿日期介乎2019年12月31日至2021年12月14日，目前的年租金總額為人民幣2,884,429.19元(不包括管理費)。
- 吾等已獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—貴集團持有及佔用	4,007.18	59,170,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
7.	中國 四川省 成都市 郫都區 高新西區 天源路88號 的工業綜合項目	該物業包括兩幅總樓面面積約為306,168.98平方米的土地及位於其上的14幢樓宇。  該等樓宇的總建築面積約為85,353.82平方米，已於2010年落成。該等樓宇主要包括工業大樓、辦公大樓及配套大樓。  該物業已獲授予土地使用權作工業用途，年期為50年，於2058年12月21日屆滿。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作工業、辦公室及配套用途。	416,790,000

**附註：**

- 根據2份國有土地使用權證—成高國用(2009)第2656及2660號，兩幅總樓面面積約為306,168.98平方米的土地的土地使用權已授予成都天馬作工業用途，年期為50年，於2058年12月21日屆滿。
- 根據14份房屋所有權證—成房權證監證字第3610361、3610403、3610425、3610432、3610442至3610447、3610459、3610470、3809030及3809031號，14幢樓宇的總建築面積約為85,353.82平方米，由成都天馬擁有。
- 吾等已獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—貴集團持有及佔用	85,353.82	416,790,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
8.	中國 四川省 成都市 雙流區 勝利鎮 雲嶺路19號 中航雲嶺 高爾夫別墅區159室	該物業包括一幢位於2010年落成的中航雲嶺高爾夫別墅區的4層高獨立洋房。  該物業的建築面積約為831.55平方米。  該物業已獲授予土地使用權作住宅用途，年期為70年，於2070年3月7日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	11,610,000

*附註：*

1. 根據國有土地使用權證—雙國用(2013)第30466號，一幅樓面面積約為1,767.62平方米的土地的土地使用權已授予成都天馬作住宅用途，年期為70年，於2070年3月7日屆滿。
2. 根據房屋所有權證—雙房權證監證字第1284392號，該物業的建築面積約為831.55平方米，由成都天馬擁有。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權， 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	831.55	11,610,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
9.	中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 南京北路276號 停車樓	該物業包括一幢於2015年落成4層高名為停車樓的樓宇。  該物業的建築面積約為2,447.85平方米。  該物業已獲授予土地使用權作商業用途，年期為40年，於2046年11月8日屆滿。	於估值日期，該物業已出租予一名租戶作商業用途。	41,210,000

*附註：*

1. 根據國有土地使用權證—瀋陽國用(2015)第0010號，一幅樓面面積約為1,397.70平方米的土地的土地使用權已授予亨達銳作商業用途，年期為40年，於2046年11月8日屆滿。
2. 根據房屋所有權證—瀋房權證中心字第N060676053號，該物業樓宇的建築面積約為2,447.85平方米，由亨達銳擁有。
3. 根據租賃協議，於估值日期，建築面積約為2,447.85平方米的該物業已出租予一名租戶，租期屆滿日期為2026年10月31日，年租金為人民幣2,022,540元(不包括管理費)。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出 貴集團已取得該物業的土地使用權及房屋所有權， 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第二類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 — 貴集團持作投資	2,447.85	41,210,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
10.	中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 南京北街312號 1928大廈	該物業包括一幢於2011年落成4層高名為1928大廈的商業大樓。  該物業的建築面積約為6,072.83平方米。  該物業已獲授予土地使用權作商業用途，年期為40年，於2046年3月7日屆滿。	於估值日期，該物業部分出租予兩名租戶作商業用途，剩餘部分由 貴集團佔用作商業用途。	101,460,000

*附註：*

- 根據國有土地使用權證—瀋陽國用(2011)第0070號，一幅樓面面積約2,020.50平方米的土地的土地使用權已授予亨達銳作商業用途，年期為40年，於2046年3月7日屆滿。
- 根據房屋所有權證—瀋房權證中心字第N060276018號，該物業樓宇的總建築面積約為6,072.83平方米，由亨達銳所擁有。
- 根據2份租賃協議，於估值日期，總建築面積約5,909.83平方米的物業部分已出租予2名租戶，租期屆滿日期為2028年3月31日，年租金總額為人民幣3,963,672元(不包括管理費)。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權， 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類及第二類，吾等認為，該等類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	3,460.55	62,090,000
第二類— 貴集團持作投資	2,612.28	39,370,000
<b>總計：</b>	<b>6,072.83</b>	<b>101,460,000</b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
11.	中國 廣東省 深圳市 福田區 振華路163號 飛亞達大廈	<p>該物業包括一幢約於1988年落成10層高名為飛亞達大廈的辦公大樓。</p> <p>該物業佔有一幅樓面面積約為4,976.00平方米的土地，建築面積約為19,615.00平方米。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權作商業及辦公室用途，年期為50年，於2045年3月8日屆滿。</p>	於估值日期，該物業部分出租予多名租戶作商業用途，該物業剩餘部分由貴集團佔用作商業用途。	無商業價值

**附註：**

1. 根據不動產權證—深房地字第3000664822號，該物業的建築面積約為19,615.00平方米，由飛亞達擁有。一幅樓面面積約4,976.00平方米的土地的土地使用權已授予飛亞達，年期為50年，於2045年3月8日屆滿。該地塊屬非商品房性質，故不得轉讓。
2. 根據34份租賃協議，於估值日期，該物業總建築面積約19,302.1平方米的多個零售及辦公室單位已出租予多名租戶，租期屆滿日期介乎2020年9月15日至2024年6月30日，年租金總額為人民幣32,828,152元(不包括管理費)。
3. 吾等已獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，有權根據業權證所訂明的用途合法佔用及使用該物業；及
  - b. 由於該物業屬非商品房性質，故該物業的轉讓遭嚴格禁止，而租賃及抵押該物業須遵守相關中國法律及法規。
4. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見，由於該物業屬非商品房性質而不可自由轉讓，故並無賦予該等物業任何商業價值。然而，作為參考用途，假設該物業可自由轉讓，則吾等認為該物業於估值日期的市值將為人民幣538,000,000元(第一類為人民幣42,650,000元，而第二類為人民幣495,350,000元)。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類及第二類，吾等認為，該等類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持有及佔用	715.00	無商業價值*
第二類－貴集團持作投資	18,900.00	無商業價值*
<b>總計：</b>	<b>19,615.00</b>	<b>無</b>

\* 請參閱附註4

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
12.	中國 廣東省 深圳市 南山區 高新技術產業園 南一路2號 飛亞達科技大廈	<p>該物業包括一幢於2004年落成20層高名為飛亞達科技大廈的辦公大樓。</p> <p>該物業的建築面積約為82,204.84平方米，有365個地下停車位。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權作科研及辦公室用途，年期為50年，於2046年8月19日屆滿。</p>	於估值日期，該物業部分由 貴集團佔用作商業用途、部分出租予多名租戶作零售用途，而該物業剩餘部分為空置。	無商業價值

### 附註：

1. 根據不動產權證—深房地字第4000508720號，該物業部分的建築面積約為67,937.86平方米，由飛亞達集團擁有。一幅樓面面積約8,612.30平方米的土地的相關土地使用權已授予飛亞達作科研及辦公室用途，年期為50年，於2046年8月19日屆滿。該地塊屬非商品房性質，故不得轉讓。
2. 吾等並無就總建築面積約為14,266.98平方米的365個地下停車位獲提供任何業權證。
3. 根據31份租賃協議，於估值日期，總租賃面積約58,309.85平方米的多個單位已出租予多名租戶，租期屆滿日期介乎2019年11月30日至2026年2月12日，年租金總額為人民幣78,357,524元(不包括管理費)。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，有權根據業權證所訂明的用途合法佔用及使用該物業；及
  - b. 由於該物業屬非商品房性質，故該物業的轉讓遭嚴格禁止，而租賃及抵押該物業須遵守相關中國法律及法規。
5. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見，由於該物業屬非商品房性質而不可自由轉讓，故並無賦予該等物業任何商業價值。然而，作為參考用途，假設該物業可自由轉讓，則吾等認為該物業於估值日期的市值將為人民幣1,253,590,000元(第一類為人民幣183,610,000元，而第二類為人民幣1,069,980,000元)。
6. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類及第二類，吾等認為，該等類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—貴集團持有及佔用	23,076.90	無商業價值*
第二類—貴集團持作投資	59,127.94	無商業價值*
<b>總計：</b>	<b>82,204.84</b>	<b>無</b>

\* 請參閱附註5

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
13.	位於中國 廣東省 深圳市 光明區 第5路及公明南環路 交界的 飛亞達鐘錶大廈	該物業包括一幅樓面面積約為18,861.94平方米的 土地及位於其上的2幢樓宇。  該等樓宇的總建築面積約為70,139.26平方 米，已於2016年落成。  該物業已獲授予土地使用權作工業用途， 年期為50年，於2061年7月11日屆滿。	於估值日期，該物業 部分出租予多名租 戶作辦公室及商業 用途，該物業部分 由貴集團佔用作辦 公室用途，而該物業 剩餘部分為空置。	540,830,000

**附註：**

- 根據兩份號碼均為粵(2018)深圳市不動產權第0180210號的不動產權證，該物業部分的建築面積約為56,848.17平方米，由飛亞達擁有。一幅樓面面積約18,861.94平方米的土地的相關土地使用權已授予飛亞達作工業用途，年期為50年，於2061年7月11日屆滿。
- 吾等並無就該物業總建築面積約為13,291.09平方米的321個地下停車位獲提供任何業權證。
- 根據10份租賃協議，於估值日期，總租賃面積約22,610.4平方米的多個單位已出租予10名租戶，租期屆滿日期介乎2020年5月31日至2024年11月14日，目前的年租金總額為人民幣11,419,384元(不包括管理費)。
- 吾等已獲取貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見，由於附註2所述的地下停車位並無取得適當業權證，故並無賦予該等地下停車位任何商業價值。然而，作為參考用途，假設該等地下停車位可自由轉讓，則吾等認為該物業的地下停車位於估值日期的市值將為人民幣16,480,000元。
- 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類及第二類，吾等認為，該等類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持有及佔用	43,725.23	288,280,000*
第二類－貴集團持作投資	26,414.03	252,550,000
<b>總計：</b>	<b>70,139.26</b>	<b>540,830,000</b>

\* 請參閱附註5

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
14.	中國 陝西省 西安市 碑林區 南大街32號 西安飛亞達廣場	<p>該物業包括一幢8層高主要大樓及兩幢配套大樓(一幢為一層高而另一幢為兩層高)。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為18,142.34平方米，已於2004年9月落成。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權作業務及財務用途，年期為40年，於2042年4月29日屆滿。</p>	於估值日期，該物業部分出租予一名租戶作商業用途，而剩餘部分由 貴集團佔用作辦公用途。	178,500,000

附註：

- 根據國有土地使用權證—西碑國用(2013主)第285號，一幅樓面面積約4,440.50平方米的土地的土地使用權已授予飛亞達作業務及財務用途，年期為40年，於2042年4月29日屆滿。
- 根據三份房屋所有權證—西安市房權證碑林區字第1100108005I-1-1-3、1100108005I-1-1-2及1100108005I-1-1-1號，該等樓宇的總建築面積約為18,142.34平方米，由飛亞達擁有。
- 根據租賃協議，於估值日期，該物業總租賃面積約11,959平方米的主要大樓部分已出租予一名租戶，租期屆滿日期為2035年5月31日，年租金為人民幣9,200,000元(不包括管理費)。
- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年11月29日的該物業權益提供的法律意見，指出 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權， 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類及第二類，吾等認為，該等類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	6,183.34	56,100,000
第二類— 貴集團持作投資	11,959.00	122,400,000
<b>總計：</b>	<b>18,142.32</b>	<b>178,500,000</b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
15.	中國 北京市 東城區 崇文門外街11號 新城文化廣場712室	該物業包括一幢於2005年落成12層高名為新城文化廣場的辦公大樓內7樓的辦公室單位。  該單位的建築面積約為189.75平方米。  該物業已獲授予土地使用權作辦公用途，年期為50年，於2048年3月9日屆滿。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公用途。	5,470,000

**附註：**

1. 根據房屋所有權證—X京房權證字第118665號，該物業建築面積約為189.75平方米，由飛亞達所擁有。
2. 吾等並無就該物業獲提供任何土地使用權證。然而，根據日期為2005年11月的物業買賣合約，該物業已獲授予土地使用權作辦公室用途，年期為50年，於2048年3月9日屆滿。
3. 吾等已獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得該物業的房屋所有權，而貴集團有權合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業；及
  - b. 據相關當地部門所告知，於轉讓物業時缺乏土地使用權證將不會造成重大法律障礙。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持有及佔用	189.75	5,470,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
16.	中國 上海市 黃浦區 復興中路1號 申能國際大廈1907A 及1907B室	該物業包括2個位於一幢於1997年落成26層 高名為申能國際大廈的辦公大樓19樓的辦 公室單位。  該等單位的總建築面積約為278.41平方米。  飛亞達已獲授予該物業的土地使用權。	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用作辦 公室用途。	7,610,000

*附註：*

1. 根據兩份不動產權證—滬房地黃字(2014)第052670及052671號，兩個單位的總建築面積約為278.41平方米，由飛亞達擁有。飛亞達已獲授予該物業的相關土地使用權。
2. 吾等已獲取 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權， 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
3. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持有及佔用	278.41	7,610,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
17.	中國 陝西省 西安市 新城區 新城國際公寓11201室	該物業包括一個位於一幢於2002年落成13層高名為新城國際公寓的住宅樓宇內1號門2樓的住宅單位。  該單位的建築面積約為106.22平方米。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作住宅用途。	1,070,000

*附註：*

1. 根據房屋所有權證一房權證新城區字第1125108017III-49-1-11201-1號，該物業的建築面積約為106.22平方米，由飛亞達所擁有。
2. 吾等並無就該物業獲提供任何土地使用權證。
3. 吾等已獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得該物業的房屋所有權，而貴集團有權合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業；及
  - b. 據相關當地部門所告知，於轉讓物業時缺乏土地使用權證將不會造成重大法律障礙。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持有及佔用	106.22	1,070,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
18.	中國 天津市 和平區 哈密道128號 康達公寓B棟7樓的 一個住宅單位	該物業包括一個位於一幢約於1998年落成 15層高名為康達公寓B棟的公寓內7樓的住 宅單位。  該物業的建築面積約為125.64平方米。  該物業的土地使用權已劃撥予飛亞達。	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用作辦 公室用途。	無商業價值

*附註：*

1. 根據不動產權證—房地證字第101031503021號，該物業的建築面積約為125.64平方米，由飛亞達擁有，而該物業的相關土地使用權已分配予飛亞達作住宅用途。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權； 貴集團有權根據業權證所訂明的用途合法佔用及使用該物業；及
  - b. 貴集團須獲得有關部門的批准，方可轉讓該物業，而租賃及出售該物業的土地出讓金須轉交予政府。
3. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見，且因其獲分配的土地性質而並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，假設該物業可自由轉讓，則吾等認為該物業於估值日期的市值將為人民幣5,320,000元。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	125.64	無商業價值*

\* 請參閱附註3

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
19.	中國 山東省 青島市 市北區 熱河路59號 交運廣場2001室	該物業包括一個位於一幢約於1997年落成 21層高名為交運廣場的商業/住宅樓宇內 20樓的辦公室單位。  該物業的建築面積約為103.67平方米。  該物業已獲授予土地使用權作商業/住宅 綜合用途，年期於2045年6月1日屆滿。	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用作辦 公室用途。	1,760,000

**附註：**

- 根據不動產權證一陸(2015)青島市不動產權第0009960號，該物業的建築面積約為103.67平方米，由飛亞達擁有。該物業的相關土地使用權已授予飛亞達作商業/住宅綜合用途，年期於2045年6月1日屆滿。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，而 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期下的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持有及佔用	103.67	1,760,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
20.	中國 重慶市 渝中區 臨江支路30號 臨江大廈1216室	該物業包括一個位於一幢約於1996年落成 28層高名為臨江大廈的住宅樓宇12樓的住 宅單位。  該單位的建築面積約為117.73平方米。  該物業獲授予土地使用權作住宅用途，年 期為50年，於2042年5月25日屆滿。	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用作住 宅用途。	1,260,000

*附註：*

1. 根據不動產權證-101房地證2015字第4145號，該物業的建築面積約為117.73平方米，由飛亞達擁有。相關土地使用權已授予飛亞達作住宅用途，年期為50年，於2042年5月25日屆滿。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的物業權益提供的法律意見，指出 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且 貴集團有權於土地使用權的有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
3. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類 - 貴集團持有及佔用	117.73	1,260,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
21.	中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 市府大路433號 峰景國際1號樓 1106室	該物業包括一個位於一幢於2008年落成22層高名為峰景國際1號樓的住宅樓宇11樓的住宅單位。  該單位的建築面積約為186.56平方米。  該物業獲授予土地使用權作住宅用途，年期為50年，於2030年11月3日屆滿。	於估值日期，該物業已出租予一名租戶作辦公室用途。	1,210,000

附註：

1. 根據國有土地使用權證—瀋陽國用(2012)第SH00870號，已分攤樓面面積約29.57平方米的物業的土地使用權已授予飛亞達作住宅用途，年期為50年，於2030年11月3日屆滿。
2. 根據房屋所有權證—瀋房權證瀋河字第NO20043213號，該物業的建築面積約為186.56平方米，由飛亞達擁有。
3. 根據租賃協議，於估值日期，建築面積約186.56平方米的物業已出租予一名租戶，租賃屆滿日期為2020年10月16日，年租金為人民幣39,996元(不包括管理費)。
4. 吾等已獲取 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年11月29日的物業權益提供的法律意見，指出 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且 貴集團有權於土地使用權的有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—貴集團持有及佔用	186.56	1,210,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
22.	中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 友愛東巷14號 友愛里社區101及102室	該物業包括2個位於一幢約於1998年落成7層高的住宅樓宇1樓的住宅單位。  該等單位的總建築面積約為120.00平方米。  該物業的土地使用權已劃撥予飛亞達作住宅用途。	於估值日期，該物業已出租予一名租戶作倉庫用途。	無商業價值

*附註：*

1. 根據國有土地使用權證—瀋河國用(2004)第SH16668號，一幅樓面面積約17.14平方米的土地的土地使用權已分配予飛亞達作住宅用途。
2. 根據房屋所有權證—瀋房權證瀋河字第NO20087979號，該物業的建築面積約為120.00平方米，由飛亞達擁有。
3. 根據租賃協議，於估值日期，建築面積約120.00平方米的該物業已出租予一名租戶，租期屆滿日期為2021年8月5日，目前年租金總額為人民幣13,200元(不包括管理費)。
4. 吾等已獲取 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年11月29日的物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權； 貴集團有權根據業權證所訂明的用途合法佔用及使用該物業；及
  - b. 貴集團須獲得有關部門的批准，方可轉讓該物業，而租賃及出售該物業的土地出讓金須轉交政府。
5. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見，且因其獲分配的土地性質而並無賦予其任何商業價值。然而，作為參考用途，假設該物業可自由轉讓，則吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣800,000元。
6. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—貴集團持有及佔用	120.00	無商業價值*

\* 請參閱附註5

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
23.	中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 鐵嶺街19號 41號樓第2層的 2個住宅單位	該物業包括2個位於一幢約於1998年落成的 8層高住宅樓宇2樓的住宅單位。  該等單位的總建築面積約為179.84平方米。	於估值日期，該物業 已出租予租戶作辦 公室用途。	無商業價值

*附註：*

1. 吾等並無就總建築面積約為179.84平方米的2個物業單位獲提供任何業權證。
2. 根據租賃協議，於估值日期，建築面積約179.84平方米的該物業已出租予一名租戶，租期屆滿日期為2020年6月26日，年租金為人民幣44,000元(不包括管理費)。
3. 吾等已獲取 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的物業權益提供的法律意見，指出 貴集團並未取得有關該物業的任何業權文件，且該物業存在業權瑕疵。
4. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見，且因並未取得該物業的適當業權證而並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，假設該物業可自由轉讓，則吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣1,130,000元。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持有及佔用	179.84	無商業價值*

\* 請參閱附註4

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
24.	中國 湖南省 長沙市 芙蓉區 韶山路39號 維一星城1號樓 602室	該物業包括一個位於一幢於2007年落成18層高的住宅樓宇6樓的住宅單位。  該物業的建築面積約為131.24平方米。  該物業已獲授予土地使用權作綜合用途，年期為50年，於2050年10月10日屆滿。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作住宅用途。	1,810,000

*附註：*

1. 根據國有土地使用權證—長國用(2003)第027720號，已分攤樓面面積約25.94平方米的物業的土地使用權已授予深圳飛亞達作綜合用途，年期為50年，於2050年10月10日屆滿。
2. 根據房屋所有權證—長房權證芙蓉字第714270107號，該物業的建築面積約為131.24平方米，由飛亞達擁有。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 附註1所述國有土地使用權證所記錄的「深圳飛亞達」尚未正式更名，於提供相關文件後飛亞達更改業權名稱並無法律障礙；及
  - b. 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—貴集團持有及佔用	131.24	1,810,000

## 估值證書

編號	物業	描述及租期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
25.	中國 河南省 鄭州市 金水區 花園路126號 正弘國際廣場 26樓2個辦公室單位	該物業包括2個位於一幢於2018年落成39層高名為正弘國際廣場的辦公大樓26樓的辦公室單位。  該等單位的總建築面積約為345.03平方米。  該物業已獲授予土地使用權作商業用途，年期為40年，於2054年7月30日屆滿。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	6,350,000

*附註：*

- 根據2份不動產權證—豫(2019)鄭州市不動產權第0311023及0311323號，該物業2個單位的總建築面積約為345.03平方米，由飛亞達擁有。該物業的相關土地使用權已授予飛亞達作商業用途，於2054年7月30日屆滿。
- 吾等已獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出貴集團合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—貴集團持有及佔用	345.03	6,350,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
26.	中國 廣東省 廣州市 越秀區 環市東路399號 廣東國際大廈 地下1層至3層及主樓 23層至62層；副A樓31 層及32層部分；副B樓 3層、5層、6層及25D單 元以及25E單元部分	廣東國際大廈約於1992年落成，包括63層高 主樓、32層高配套A樓及33層高配套B樓的 3座樓宇，連同3層高地下層。  該物業包括51個位於地下1層至3層及主樓 23層至62層、配套A樓31層及32層、配套B樓 3層、5層、6層及25層的單位，總建築面積 (「建築面積」)約78,534.99平方米。按用途劃 分的建築面積詳情載列如下：	於估值日期，該物業 部分已出租予8名租 戶作商業、辦公室及 公寓用途，而該物業 剩餘部分由 貴集團 佔用作酒店房間、辦 公室、停車位及配套 用途。	562,280,000
		用途	建築面積 (平方米)	
		酒店房間	50,258.59	
		辦公室	4,327.58	
		公寓	364.60	
		停車位	18,013.67 (173個)	
		設備／配套	5,570.55	
		<b>總計</b>	<b>78,534.99</b>	
		該物業已獲授予土地使用權作商業及住宅 用途，於2047年12月9日、2059年10月30日及 2061年4月11日屆滿。		

附註：

1. 根據51份不動產權證，該物業的建築面積約為78,534.99平方米，由廣東國際擁有。該物業的相關土地使用權已授予廣東國際作商業及住宅用途，於2047年12月9日、2059年10月30日及2061年4月11日屆滿。
2. 根據7份租賃協議，於估值日期，該物業總建築面積約674.10平方米的7個單位已出租予7名承租人，作零售／辦公室／公寓用途，於2019年11月30日至2024年2月29日屆滿，年租金總額為人民幣729,398元(不包括管理費)。
3. 根據租賃協議，一個建築面積約267平方米的地下單位出租予一間銀行作保管及辦公室用途。租期為2000年1月1日至2040年10月31日。租金總額為人民幣2,672,670元(包括管理費、空調費及電費)。誠如 貴集團所告知，租金總額已於2000年1月1日全部收取。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出 貴集團合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
5. 就本報告而言，根據其持有目的分類為第一類及第二類，吾等認為，該等類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期現 況下的市值 (人民幣元)
第一類 — 貴集團持有及佔用	69,664.08	476,260,000
第二類 — 貴集團持作投資	8,870.91	86,020,000
總計：	<b>78,534.99</b>	<b>562,280,000</b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
27.	中國 廣東省 廣州市 白雲區 廣園中路166號、 168號、170號及172號 的一幢住宅樓宇 (172-501室除外)	該物業包括一幢約於1990年代落成的廣園 中路166、168、170及172號的9層高住宅樓宇 (172-501室除外)。  該物業的建築面積約為6,689.74平方米。  該物業的土地使用權已分配予廣東國際。	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用作住 宅用途。	無商業價值

**附註：**

1. 根據不動產權證—粵房地權證穗字第0140132939號，該物業的建築面積約為6,689.74平方米，由廣東國際擁有。一幅土地的相關土地使用權已分配予廣東國際。
2. 誠如當地公安局所確認，該物業於業權證中註冊的地址號碼已由廣園中路1324號至1330號變為廣園中路166號、168號、170號及172號。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權； 貴集團有權根據業權證所訂明的用途合法佔用及使用該物業；及
  - b. 貴集團應自相關部門取得批准以轉讓該物業，而就租賃及出售該物業的土地出讓金應上繳政府。
4. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見，且因該物業獲分配的土地性質而並無賦予其任何商業價值。然而，作為參考用途，假設該物業可自由轉讓，則吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣161,090,000元。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類 — 貴集團持有及佔用	6,689.74	無商業價值*

\* 請參閱附註4

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
28.	中國 廣東省 廣州市 越秀區 寶漢直街2-2號 901至903室	該物業包括三個位於一幢約於1993年落成的9層高住宅樓宇9樓的住宅單位。該等單位的總建築面積約為271.48平方米。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作住宅用途。	9,220,000

*附註：*

1. 根據三份不動產權證—穗房證字第141680、141681及141682號，該物業的總建築面積約為271.48平方米，由廣東國際擁有。
2. 吾等已獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出貴集團已合法取得該物業的房屋所有權，且貴集團有權合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
3. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類 — 貴集團持有及佔用	271.48	9,220,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
29.	中國 廣東省 廣州市 越秀區 竹絲崗二馬路 中航大廈、 39-1號大院4號樓101及 103室以及5號樓101至 109室	該物業包括一幢12層高名為中航大廈的辦公大樓、一幢11層高住宅樓宇的101及103室以及一幢17層高住宅樓宇的101至109室。  該辦公大樓約於1984年落成，建築面積約為4,255.66平方米。住宅單位於2000年落成，總建築面積約為571.59平方米。  該物業獲授予土地使用權作辦公室及住宅用途，分別於2060年9月16日及2080年9月16日屆滿。	於估值日期，該辦公大樓部分已出租予多名租戶作辦公室用途，而該辦公大樓的剩餘部分為空置。該物業的住宅單位由貴集團佔用作住宅用途。	68,130,000

附註：

- 根據不動產權證—粵房地權證穗字第0150030521號，該物業的建築面積約為4,255.66平方米，由廣州公司擁有。一幅土地的相關土地使用權已授予廣州公司作辦公室用途，於2060年9月16日屆滿。
- 根據11份不動產權證—粵房地權證穗字第0150030505、0150030501、0150030506、0150030507、0150030508、0150030513、0150030515、0150030516、0150030518、0150030519及0150030520號，11個住宅單位的總建築面積約為571.59平方米，由廣州公司擁有。一幅土地的相關土地使用權已授予廣州公司作住宅用途，於2080年9月16日屆滿。
- 根據35份租賃協議，於估值日期，總建築面積約3,924.86平方米的49個辦公室單位已出租予35名租戶，屆滿日期介乎2019年12月31日至2022年8月31日，年租金總額為人民幣2,399,576元(不包括管理費)。
- 吾等已獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為第一類及第二類，吾等認為，該等類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	571.59	26,010,000
第二類— 貴集團持作投資	4,255.66	42,120,000
<b>總計：</b>	<b>4,827.25</b>	<b>68,130,000</b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
30.	中國 廣東省 廣州市 黃埔區 金華一街9號的 工業綜合項目	<p>該物業包括一幅樓面面積約12,517平方米的 土地及位於其上的4幢樓宇及多處構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約20,444.79平方米， 約於1992年落成。該等樓宇包括3幢工業樓 宇及一幢辦公大樓。該等構築物包括道路、 邊界牆及保安室。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權作工業用途， 年期為30年，於2021年12月9日屆滿。</p>	於估值日期，該物業 部分出租予多名租 戶作辦公室及工業 用途，而該物業剩餘 部分為空置。	23,160,000

**附註：**

- 根據房屋所有權證—粵房地權證穗字第0510000719號，該物業4幢樓宇的總建築面積約20,444.79平方米，由廣州公司擁有。一塊樓面面積約12,517平方米的土地的土地使用權已授予廣州公司作工業用途，年期為30年，於2021年12月9日屆滿。
- 根據33份租賃協議，於估值日期，總建築面積約18,208平方米的若干辦公室及工業單位已出租予33名租戶，屆滿日期介乎2019年11月15日至2021年12月9日，年租金總額為人民幣3,294,115元(不包括增值稅及管理費)。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權， 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為第二類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 — 貴集團持作投資	20,444.79	23,160,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
31.	中國 廣西省 欽州市 欽州港 逸仙路8號 海富中心 401至416、418、 420及424號單位	該物業包括19個位於一幢於2012年落成13層高名為海富中心的辦公大樓4樓的辦公室單位。  該等辦公室單位的總建築面積約707.43平方米。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	3,350,000

*附註：*

- 根據19份房屋所有權證—欽房權證欽港區字第201310059、201310067、201310071、201310073、201310076、201310078、201310080、201310082、201310083、201310091至201310095、201310100、201310101、201310103、201310104及201310107號，19個單位的總建築面積約為707.43平方米，由中航路通擁有。
- 吾等已獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出貴集團已合法取得該物業的房屋所有權，且貴集團有權合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	707.43	3,350,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
32.	位於中國 貴州省 貴陽市 雲岩區 北京路的 元隆廣場 2802室	該物業包括一個位於一幢於2013年落成40層高名為元隆廣場的住宅樓宇28樓的住宅單位。  該單位的建築面積約為148.19平方米。  該物業已獲授予土地使用權作住宅用途，年期為50年，於2054年1月31日屆滿。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作住宅用途。	2,450,000

*附註：*

1. 根據不動產權證書—黔(2019)雲岩區不動產權第0049240號，一個單位的建築面積約為148.19平方米，由中航路通擁有。相關土地使用權已授予中航路通作住宅用途，年期為50年，於2054年1月31日屆滿。
2. 吾等已獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業。
3. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類 — 貴集團持有及佔用	148.19	2,450,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
33.	中國 天津 濱海新區 港口經濟區 渾河路61號 工業綜合項目	<p>該物業包括一幅樓面面積約30,639.90平方米的土地及位於其上的6幢樓宇及多處構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約7,860.32平方米，約於2018年及2019年落成。該等樓宇包括3幢工業樓宇、一幢辦公大樓及兩個保安室。該等構築物包括道路、邊界牆及管道。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權作工業用途，年期為50年，於2066年3月8日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作工業、辦公室及配套用途。	91,300,000

附註：

1. 根據日期為2016年1月27日的國有土地使用權出讓合同，一幅總樓面面積約30,639.90平方米的土地的土地使用權已訂約授予天津路通作工業用途，年期為50年。土地出讓金總額為人民幣35,300,000元。誠如貴集團所告知，土地出讓金已獲悉數支付。
2. 根據不動產所有權證書(僅就土地而言)－京(2016)濱海新區臨港經濟區不動產權第1000035號，一幅樓面面積約30,639.90平方米的土地的土地使用權已授予天津路通作工業用途，年期為50年，於2066年3月8日屆滿。
3. 根據有關天津路通的建設工程規劃許可證－2017臨港鑒證第0006號，6幢樓宇(總建築面積為7,860.32平方米)及多座建築物已獲批准施工。
4. 根據發給天津路通的建築工程施工許可證－第1211322017080701111號，經有關當地部門批准，該物業的樓宇的建築工程已展開，總建築面積約為7,860.32平方米。
5. 就6幢總建築面積約7,860.32平方米的樓宇而言，吾等並無獲授予任何業權證。
6. 吾等已獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得該物業的土地使用權，且貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
  - b. 據貴集團所告知，彼等正為附註5所述的樓宇申請相關業權證，而其有權在取得業權證後自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等樓宇。
7. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見，由於貴集團並未獲得該物業6幢樓宇的適當業權證，故並無賦予該等物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，該等樓宇(不包括土地部分)於估值日期的折舊重置成本將為人民幣14,970,000元。
8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持有及佔用	7,860.32	91,300,000*

\* 請參閱附註7

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
34.	中國 貴州省 貴陽市 高新技術區 畢節市58號 聯合廣場17樓的 7個辦公室單位	該物業包括7個位於一幢於2015年落成名為 聯合廣場的45層高辦公大樓的辦公室單位。  該等單位的總建築面積約為492.73平方米。  該物業已獲授予土地使用權作商業服務用 途，年期為40年，於2051年9月2日屆滿。	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用作辦 公室用途。	5,090,000

*附註：*

1. 根據7份不動產權證—黔(2019)高新區(觀)不動產權第0001860、0001861、0001863、0001874至0001876及0001906號，該等單位的總建築面積約為492.73平方米，由貴州黔和擁有。相關土地使用權已授予貴州黔和作商業服務用途，年期為40年，於2051年9月2日屆滿。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
3. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類 — 貴集團持有及佔用	492.73	5,090,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
35.	中國 廣東省 廣州市 越秀區 寺右一路 202號及204號 102及901室	該物業包括202號樓102室及204號樓901室， 該等樓宇均為約於1993年落成的9層高住宅 樓宇。  該2個單位的總建築面積約為85.69平方米。  該物業已獲授予土地使用權作住宅用途， 年期為70年，於2080年9月16日屆滿。	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用作住 宅用途。	3,440,000

*附註：*

- 根據2份不動產權證—粵房地權證穗字第0150030491號及第0150030504號，2個住宅單位的總建築面積約為85.69平方米，由廣州公司擁有。一幅土地的相關土地使用權已授予廣州公司作住宅用途，年期為70年，於2080年9月16日屆滿。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就該物業權益發出日期為2019年10月31日的法律意見，指出 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權， 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	85.69	3,440,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
36.	中國 廣東省 廣州市 越秀區 環市東路 488號東興樓 1401至1408室	該物業包括8個位於一幢於2005年落成名為東興樓的25層高住宅樓宇14樓的住宅單位。  該8個單位的總建築面積約為821.60平方米。  該物業已獲授予土地使用權作住宅用途，年期為70年，於2080年9月16日屆滿。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作住宅用途。	32,400,000

*附註：*

1. 根據8份不動產權證—粵房地權證穗字第0150030492號、第0150030494號、第0150030498號、第0150030499號、第0150030500號、第0150030509號、第0150030511號及第0150030512號，8個住宅單位的總建築面積約為821.60平方米，由廣州公司擁有。該物業的相關土地使用權已授予廣州公司作住宅用途，年期為70年，於2080年9月16日屆滿。
2. 吾等獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該物業權益提供的法律意見，指出貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
3. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	821.60	32,400,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
37.	中國 廣東省 廣州市 海珠區 琶洲大道東1號 保利國際廣場南塔樓 301至308室及401至408 室	該物業包括16個位於一幢於2007年落成名為保利國際廣場南塔樓的34層高辦公大樓3及4樓的辦公室單位。  該等辦公室單位的總建築面積約為3,370.67平方米。  該物業已獲授予土地使用權作辦公室用途，年期為50年，於2054年6月1日屆滿。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	79,390,000

**附註：**

- 根據16份不動產權證—粵房地權證穗字第0120079785號、第0120079777號、第0120079784號、第0120078950號、第0120079773號、第0120079788號、第0120078953號、第0120078957號、第0120078955號、第0120079776號、第0120079782號、第0120079770號、第0120078952號、第0120079769號、第0120079781號及第0120079788號，16個辦公室單位的總建築面積約為3,370.67平方米，由廣州公司擁有。該物業的相關土地使用權已授予廣州公司作辦公用途，年期為50年，於2054年6月1日屆滿。
- 吾等獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就2019年10月31日的該物業權益提供的法律意見，指出貴集團合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，於估值日期該類別市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	3,370.67	79,390,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
38.	中國 北京 朝陽區 惠中路5號 遠大中心B座B2001 至B2003室及B2005至 B2007室以及 C座C2001-1、 C2001-2及C2002室	該物業包括9個位於一幢於2003年落成名為遠大中心的26層高辦公大樓20樓的辦公室單位。  該等單位的建築面積約為1,545.02平方米。  該物業已獲授予土地使用權作辦公室及綜合用途，年期為50年，於2046年12月9日屆滿。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	47,530,000

*附註：*

- 根據4份國有土地使用權證—京市朝其國用(2003出)第3460004號及京市朝其國用(2008出)第7007444號、第7007445號及第7007446號，已分攤總樓面面積約69.55平方米的物業的土地使用權已授予中航貿易作辦公室及綜合用途，年期為50年，於2046年12月9日屆滿。
- 根據4份房屋所有權證—京房權證市朝其字第246004號及X京房權證市朝其字第020342號、第020343號及第020344號，4個單位的總建築面積約為1,545.02平方米，由中航貿易擁有。
- 吾等獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該物業權益提供的法律意見，指出貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	1,545.02	47,530,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
39.	位於中國 河南省 安陽市 文峰區 武夷西路與海河大道 交叉口東北角的一幢 工業樓宇	該物業包括一幢3層高工業樓宇，建於一幅樓面面積約15,694.33平方米的土地上。  該樓宇的建築面積約為16,901.47平方米，於2016年落成。  該物業已獲授予土地使用權作工業用途，年期為50年，於2056年8月14日屆滿。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作工業及辦公用途。	33,900,000

*附註：*

1. 根據不動產權證—豫(2016)開發區不動產權第00000180號，該物業的建築面積約為16,901.47平方米，由中航貿易擁有。樓面面積約15,694.33平方米的該物業的相關土地使用權已授予中航貿易作工業用途，年期於2056年8月14日屆滿。
2. 吾等獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就提供的於2019年10月31日的該物業權益法律意見，指出貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
3. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	16,901.47	33,900,000

## 估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
40.	中國 河南省 衡陽市 石鼓區 松木工業園 上倪路19號的 一座 工業綜合項目	<p>該物業包括2幅樓面面積約為113,510.33平方米的土地以及建於其上的9幢樓宇及多處構築物(「已落成部分」)。</p> <p>已落成部分的樓宇總建築面積約25,182.58平方米，於2016年落成。該等樓宇包括4幢工業大樓、1幢辦公大樓、1幢宿舍大樓、1間餐廳、1個泵房及1間保安室。該等構築物主要包括道路、邊界牆及景觀設施。</p> <p>該物業亦包括在建中的2幢工業大樓及1幢宿舍大樓(「在建部分」)。在建部分預定於2020年落成。落成後，其總計劃建築面積將約為12,698.85平方米。</p> <p>在建部分的總建築成本(不包括土地成本)估計約為人民幣22,100,000元，直至估值日期已產生約人民幣10,660,000元。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權作工業用途，年期於2064年8月31日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業已落成部分由 貴集團佔用，作工業、辦公室及配套用途，該物業的在建部分在建造中。</p>	59,940,000

**附註：**

1. 根據2份國有土地使用權證—衡國用(2015)第049號及第057號，總樓面面積約113,510.33平方米的2幅土地的土地使用權已授予湖南緊固作工業用途，年期於2064年8月31日屆滿。
2. 吾等並無就總建築面積約25,182.58平方米的已落成部分的9幢樓宇獲提供任何業權證。
3. 根據發給湖南緊固的建築工程規劃許可證—監字第2015松第018號，總建築面積約為37,881.43平方米的工業綜合項目(包括9幢已落成樓宇及在建部分)已獲批准施工。
4. 根據發給湖南緊固的建築工程施工許可證—衡松字第201512號，相關當地部門批准總建築面積約37,881.43平方米的工業綜合項目(包括9幢已落成樓宇及在建部分)開始施工。
5. 假設按照開發建議於估值日期已落成且可於市場自由轉讓，則該物業的市值將為人民幣109,750,000元。

6. 吾等獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 貴集團已合法取得該物業的土地使用權；
  - b. 根據中國建設銀行衡陽晶珠支行與湖南緊固訂立的2份按揭合約，總樓面面積113,510.33平方米的地塊及建於其上的物業受限於貸款額約為人民幣97,480,000元的2筆按揭，該等貸款的年期於2021年12月21日屆滿；及
  - c. 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用及使用該地塊，且其亦可租賃、轉讓、抵押及以其他按揭人許可的方式處置該等地塊；
  - d. 誠如 貴集團所告知，彼等正為附註2所述的樓宇辦理申請相關業權證，而於取得有關業權證後， 貴集團有權自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等樓宇；及
  - e. 於取得建築工程竣工驗收證明書後， 貴集團可就附註3及4所述在建部分申請業權證。
7. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見，由於附註2所述9幢樓宇並未獲得適當業權證書，故並無賦予該等樓宇任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，該等樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊重置成本將為人民幣49,810,000元。
8. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一及第三類，吾等認為，該等類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	25,182.58	無商業價值*
第三類— 貴集團持有發展中物業	12,698.85	59,940,000
<b>總計：</b>	<b>37,881.43</b>	<b>59,940,000</b>

\* 請參閱附註7

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
41.	位於中國 湖南省 衡陽市 石鼓區 松木工業園 雲升路南及新安路西 的工業綜合項目	該物業包括一幅樓面面積約為26,265.20平方米的土地以及建於其上的4幢在建工業大樓(「在建部分」)及多項建築物。  該等建築物包括於2017年落成的3個污水處理池。據 貴集團所告知，在建部分預定於2020年落成。於落成後，其總計劃建築面積約為13,903.81平方米。  在建部分的總建築成本(不包括土地成本)估計約為人民幣43,000,000元，直至估值日期已產生約人民幣18,000,000元。  該物業已獲授予土地使用權作工業用途，年期於2064年8月31日屆滿。	於估值日期，該物業在建造中。	37,720,000

**附註：**

1. 根據國有土地使用權證—衡國用(2015)字第011號，一幅樓面面積約26,265.20平方米的土地的土地使用權已授予衡陽電鍍作工業用途，年期於2064年8月31日屆滿。
2. 根據發給衡陽電鍍的2份建築工程規劃許可證—衡規松規監字第(2018)第001號及第009號，總建築面積約為16,738.69平方米的工業綜合項目(包括在建部分及尚未施工的4幢樓宇)已獲批准施工。
3. 根據發給衡陽電鍍的建築工程施工許可證—衡松字第2019003號，相關當地部門批准總建築面積約13,903.81平方米的在建部分開始建築工程。
4. 假設按照開發建議於估值日期已落成且可於市場自由轉讓，則在建部分的市值將為人民幣37,720,000元。
5. 吾等獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得該物業的土地使用權；
  - b. 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用及使用該地塊，且其亦可租賃、轉讓、抵押及以其他方式處置該等地塊；及
  - c. 於取得建築工程竣工驗收證明書後，貴集團可就在建部分申請業權證。
6. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第三類，吾等認為，該類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第三類— 貴集團持作發展	13,903.81	37,720,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
42.	中國 上海市 嘉定區 興文路1051號的 工業綜合項目	<p>該物業包括一幅樓面面積約為30,788平方米的土地以及建於其上的6幢樓宇及多處構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為27,714.45平方米，於2008年及2017年落成。其包括3幢工業大樓、1幢宿舍大樓、1間餐廳及1間保安室。該等構築物主要包括道路、邊界牆及污水池。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權，作工業用途，年期於2056年7月20日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作工業、辦公室及配套用途。	94,390,000

附註：

- 根據不動產權證一滬(2018)嘉字不動產權第022305號，該物業總建築面積約27,714.45平方米的樓宇由上海緊固擁有。一幅樓面面積約30,788平方米的土地的相關土地使用權已授予上海緊固，作工業用途，年期於2056年7月20日屆滿。
- 吾等獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該物業權益提供的法律意見，指出貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	27,714.45	94,390,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
43.	位於中國 廣東省 深圳市 龍華新區 大浪街道 園富路的 工業綜合項目	該物業包括樓面面積約為20,209.55平方 米的土地以及建於其上的5幢樓宇。  該等樓宇的總建築面積約為17,868.72平方 米，於2004年及2006年落成。該等樓宇包括 3幢工業大樓、1幢宿舍大樓及1間保安室。  該物業已獲授予土地使用權，作工業用途， 年期為50年，於2052年11月25日屆滿。	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用作工 業、辦公室及配套用 途。	66,380,000

*附註：*

- 根據不動產權證—深房地字第5000349911號，該物業總建築面積約17,868.72平方米的5幢樓宇由深圳航標擁有。一幅樓面面積約為20,209.55平方米的土地的土地使用權已授予深圳航標，作工業用途，於2052年11月25日屆滿。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該物業權益提供的法律意見，指出 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	17,868.72	66,380,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
44.	中國 福建省 廈門市 思明區 湖濱二里6號樓 502室	該物業包括一個位於一幢約於1981年落成名為新城湖濱二里6號樓的六層高住宅大樓5樓的住宅單位。  該物業的總建築面積約為45.08平方米。  該物業已獲授予土地使用權，作住宅用途，年期於2052年1月1日屆滿。	於估值日期，該物業出租予一名租戶作住宅用途。	2,590,000

附註：

- 根據不動產權證—廈國土房証第00843727號，該物業的建築面積約為45.08平方米，由中航廈門擁有。該物業的相關土地使用權已授予中航廈門，作住宅用途，年期於2052年1月1日屆滿。
- 根據一項租賃協議，於估值日期，該物業出租予一名租戶，租期屆滿日期為2020年7月31日，年租金為人民幣15,600元(不包括管理費)。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該物業權益提供的法律意見，指出 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第二類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類— 貴集團持作投資	45.08	2,590,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
45.	中國 福建省 廈門市 湖里區 湖里大道1號 4號樓及5號樓的 第2至4層	該物業包括4號樓及5號樓的第2至4層，其 為兩幢6層高的工業大樓，約於1990年落成。  該物業的建築面積約為15,910.04平方米。  該物業已獲授予土地使用權，作工業用途， 年期於2039年7月20日屆滿。	於估值日期，該物業 部分出租予19名租 戶作工業及辦公室 用途，而該物業的剩 餘部分為空置。	52,940,000

*附註：*

1. 根據2份不動產權證—廈國土房証第00843635及00843636號，該物業的建築面積約為15,910.04平方米，由中航廈門擁有。兩幅總樓面面積約為10,195.68平方米的土地的相關土地使用權已授予中航廈門，作工業用途，年期於2039年7月20日屆滿。
2. 根據19份租賃協議，於估值日期，總建築面積約10,568.28平方米的多個單位出租予19名租戶，租期屆滿日期介乎2019年11月15日至2023年7月31日，年租金總額為人民幣2,900,738元(不包括管理費)。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該物業權益提供的法律意見，指出 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第二類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類— 貴集團持作投資	15,910.04	52,940,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
46.	中國 福建省 廈門市 湖里區 悅華路4號 1至3號樓	該物業包括一幢5層高工業大樓及兩幢6層高工業大樓(包括141個停車位)，於2010年落成。  該物業的建築面積約為27,059.61平方米。  該物業已獲授予土地使用權，作工業用途，年期於2034年12月31日屆滿。	於估值日期，該物業部分出租予多名租戶作工業及辦公室用途，而該物業的剩餘部分為空置。	132,510,000

*附註：*

- 根據2份不動產權證一閩(2017)廈門市不動產權第0053402及053403號，該物業的建築面積約為27,059.61平方米，由中航廈門擁有。一幅樓面面積約為10,529.35平方米的土地的相關土地使用權已授予中航廈門，作工業用途，年期於2034年12月31日屆滿。
- 根據53份租賃協議，於估值日期，總租賃面積約21,188.46平方米的多個單位出租予多名租戶，租期屆滿日期介乎2019年11月9日至2028年3月31日，年租金總額人民幣10,482,237元(不包括管理費)。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該物業權益提供的法律意見，指出 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第二類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類— 貴集團持作投資	27,059.61	132,510,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
47.	位於中國 福建省 廈門市 思明區 鮮悅道 仙閣里 138號樓202室、145號 樓205室及147號樓502 室	該物業包括3個住宅單位，分別位於三幢約 於1993年落成的7層高住宅大樓2樓及5樓。  該等單位的總建築面積約為291.40平方米。  該物業已獲授予土地使用權，作住宅用途， 年期於2065年1月1日屆滿。	於估值日期，該物業 曾出租予3名租戶作 住宅用途。	10,620,000

*附註：*

- 根據3份不動產權證—廈國土房証第00843637至00843639號，該物業的建築面積約為291.40平方米，由中航廈門擁有。該物業的相關土地使用權已授予中航廈門，作住宅用途，年期於2065年1月1日屆滿。
- 根據3份租賃協議，於估值日期，該物業出租予3名租戶，租期屆滿日期介乎2020年6月30日及2021年8月31日，年租金總額為人民幣112,800元(不包括管理費)。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該物業權益提供的法律意見，指出 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第二類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類— 貴集團持作投資	291.40	10,620,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
48.	中國 福建省 廈門市 湖里區 湖里大道1-1號 商業樓宇	該物業包括一幢約於1993年落成的3層高商業大樓。  該物業的建築面積約為838平方米。	於估值日期，該物業為空置。	無商業價值

*附註：*

1. 吾等並無獲提供該物業的任何業權證。據中航廈門所告知，建築面積約為838平方米的該物業指定作臨時餐廳。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，貴集團並無獲得該物業的任何業權文件，且該物業存在瑕疵。
3. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見，由於該物業並無取得適當業權證，故並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，假設該物業可自由轉讓，則吾等認為該物業於估值日期的市值將為人民幣8,970,000元。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第二類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類— 貴集團持作投資	838.00	無商業價值*

\* 請參考附註3

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
49.	位於中國 福建省 廈門市 思明區 湖濱南路第258號 鴻翔大廈 第1、3至6層、 8至9層及21層的 21個辦公室單位及 13個地下停車位	該物業包括21個位於一幢約於1990年落成名為鴻翔大廈的22層高辦公大樓1樓、3至6樓、8至9樓及21樓的辦公室單位。該物業亦包括13個位於該大廈地下一層的地下停車位。  該等辦公室單位的總建築面積約為7,350.67平方米，停車位的總建築面積約為422.89平方米。  該物業已獲授予土地使用權，作辦公用途，年期為50年，於2038年6月30日屆滿。	於估值日期，該物業部分出租予18名租戶作辦公室及停車位用途，該物業的剩餘部分為空置。	111,030,000

**附註：**

- 根據34份不動產權證，21個辦公室單位及13個停車位總建築面積約為7,773.56平方米，由中航廈門擁有。該物業的相關土地使用權已授予中航廈門，作辦公室用途，年期為50年，於2038年6月30日屆滿。
- 根據20份租賃協議，於估值日期，總建築面積約4,885.70平方米的多個辦公室單位及6個地下停車位出租予18名租戶，租期屆滿日期介乎2019年12月31日至2024年7月31日，年租金總額為人民幣4,337,364元(不包括管理費)。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該物業權益提供的法律意見，指出 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第二類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類— 貴集團持作投資	7,773.56	111,030,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
50.	中國 福建省 廈門市 思明區 夏河路第589號 銀聚祥邸204、206、 210及213室	該物業包括4個位於一幢於2003年落成名為銀聚祥邸的42層高辦公大樓2樓的辦公室單位。  該物業的建築面積約為1,319.24平方米。  該物業已獲授予土地使用權，作辦公用途，年期為50年，於2053年5月16日屆滿。	於估值日期，該物業的一個辦公室單位出租予一名租戶作辦公室用途，而該物業的剩餘部分為空置。	32,700,000

**附註：**

- 根據4份不動產權證—廈國土房証第01121763至01121766號，該物業的建築面積約為1,319.24平方米，由中航廈門擁有。該物業的相關土地使用權已授予中航廈門，作辦公室用途，年期為50年，於2053年5月16日屆滿。
- 根據一份租賃協議，於估值日期，一個建築面積約717.36平方米的辦公室單位出租予一名租戶，租期屆滿日期為2022年4月30日，年租金為人民幣522,009元(不包括管理費)。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就該物業權益發出日期為2019年10月31日的法律意見，指出 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第二類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類— 貴集團持作投資	1,319.24	32,700,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
51.	中國 上海市 寶山區 友誼路第1580至1586號 上海國際鋼鐵 服務業中心2號樓 101至104室及109至112 室	該物業包括8個位於一幢於2007年落成名為上海國際鋼鐵服務業中心2號樓的15層高辦公大樓1樓的商業單位。  該等單位的總建築面積約為1,041.48平方米。  該物業獲授予土地使用權，作辦公室及商業用途，年期為40年，於2047年5月22日屆滿。	於估值日期，該物業出租予1名租戶作商業用途。	19,970,000

附註：

- 根據8份不動產權證—滬房地實字(2014)第038941、038942、038944至038949號，該物業8個單位總建築面積約為1,041.48平方米，由中航廈門擁有。該物業的相關土地使用權已授予中航廈門，作辦公室及商業用途，年期為40年，於2047年5月22日屆滿。
- 根據一份租賃協議，於估值日期，該物業出租予1名租戶，租期屆滿日期為2022年9月30日，年租金為人民幣923,741元(不包括管理費)。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就該物業權益發出日期為2019年10月31日的法律意見，指出 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第二類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類— 貴集團持作投資	1,041.48	19,970,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
52.	中國 福建省 廈門市 思明區 檳榔東里 101號樓502室	<p>該物業包括一個位於一幢約於1986年落成名為檳榔東里101號樓的6層高住宅大樓5樓的住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為52.09平方米。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權，作住宅用途，年期為50年，於2060年5月19日屆滿。</p>	於估值日期，該物業出租予1名租戶作住宅用途。	2,440,000

*附註：*

- 根據不動產權證—廈國土房証第00843203號，該物業建築面積約為52.09平方米，由中航廈門擁有。該物業的相關土地使用權已授予中航廈門，作住宅用途，年期為50年，於2060年5月19日屆滿。
- 根據一份租賃協議，於估值日期，該物業出租予一名租戶，租期屆滿日期為2020年5月31日，年租金為人民幣21,600元(不包括管理費)。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就該物業權益發出日期為2019年10月31日的法律意見，指出 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第二類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類— 貴集團持作投資	52.09	2,440,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
53.	中國 上海 虹口區 東大名路928號 白金灣廣場2001及2002 室	該物業包括2個位於一幢於2010年落成名為白金灣廣場的17層高辦公大樓17樓的辦公室單位。  該等單位的總建築面積約為481.08平方米。  該物業已獲授予土地使用權，作商業及辦公室用途，年期為50年，於2055年4月4日屆滿。	於估值日期，該物業出租予一名租戶作辦公室用途。	20,510,000

*附註：*

1. 根據2份不動產權證—滬(2018)虹字不動產權第00669及00670號，該物業總建築面積約481.08平方米的2個單位由中航廈門擁有。該物業的相關土地使用權已授予中航廈門，作商業及辦公室用途，年期為50年，於2055年4月4日屆滿。
2. 根據一份租賃協議，於估值日期，該物業出租予一名租戶，租期屆滿日期為2023年7月14日，年租金為人民幣877,971元(不包括管理費)。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就該物業權益發出日期為2019年10月31日的法律意見，指出 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第二類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類— 貴集團持作投資	481.08	20,510,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
54.	位於中國 福建省 廈門市 思明區 環島東路1801號 中航紫金廣場內A座 第29至41層的 多個辦公室單位及 200個地下停車位	該物業包括多個位於一幢於2015年落成名為中航紫金廣場A座的41層高辦公大樓29至41樓的辦公室單位。該物業亦包括大樓內200個地下停車位。  該等辦公室單位的總建築面積約為20,055.72平方米，而停車位的總建築面積約為8,614.0平方米。  該物業已獲授予土地使用權作辦公室及停車位用途，年期為40年，於2061年12月31日屆滿。	於估值日期，該物業部分出租予多名租戶作辦公室及停車位用途，該物業部分則由貴集團佔用作辦公室用途，而該物的剩餘部分為空置。	448,410,000

附註：

- 根據不動產權證一閩(2017)廈門市不動產權第0016719號，該物業的辦公室單位建築面積約為20,055.72平方米，由中航廈門擁有。土地面積約為3,262.32平方米的已分攤地塊的相關土地使用權已授予中航廈門作辦公室及停車位用途，年期為40年，於2061年12月31日屆滿。
- 根據200份不動產權證，200個總建築面積約為8,614.0平方米的停車位由中航廈門擁有。該等停車位的相關土地使用權已授予中航廈門作停車位用途，年期為40年，於2061年12月31日屆滿。
- 根據47份租賃協議，於估值日期，總建築面積約為15,744.83平方米的多個辦公室單位及44個地下停車位已租予47名租戶，租期屆滿日期介乎2019年11月12日至2024年4月13日，年租金總額為人民幣22,525,600元(不包括管理費)。
- 吾等獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就該物業權益發出日期為2019年10月31日的法律意見，指出貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一及第二類，吾等認為，該等類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－ 貴集團持有及佔用	2,976.57	69,440,000
第二類－ 貴集團持作投資	25,693.15	378,970,000
<b>總計：</b>	<b>28,669.72</b>	<b>448,410,000</b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
55.	中國 福建省 廈門市 翔安區 翔安西路6999號的工業綜合項目	<p>該物業包括一幅樓面面積約為589,230.32平方米的土地及建於其上的41幢樓宇及多處構築物。</p> <p>該等大樓的總建築面積約為849,139.53平方米，於2013年至2019年間分多期落成。該等樓宇主要包括工業大樓、辦公室大樓及宿舍大樓。該等構築物主要包括道路、景觀設施及自行車棚。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權作工業用途，年期為50年，於2061年5月23日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作工業、辦公室及配套用途。	3,977,280,000

附註：

1. 根據一份不動產權證(僅就土地而言)－廈國土房證第地第00020758號，一幅樓面面積約為589,230.32平方米的土地的土地使用權已授予廈門天馬作工業用途，年期為50年，於2061年5月23日屆滿。
2. 根據36份不動產權證，該物業總建築面積約為843,865.85平方米的35幢樓宇及地庫停車位由廈門天馬擁有。一幅樓面面積約為589,230.32平方米的土地的相關土地使用權已授予廈門天馬作工業用途，年期為50年，於2061年5月23日屆滿。
3. 吾等並無獲提供總建築面積約為5,273.68平方米的餘下6幢樓宇的任何業權證。
4. 吾等已獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就該物業權益發出日期為2019年10月31日的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及附註2所述35幢已落成大樓的房屋所有權；
  - b. 根據中國農業銀行廈門市分行、中國進出口銀行、中國發展銀行與廈門天馬訂立的2份按揭合約，附註1所述土地及附註2所述35幢樓宇乃受限於貸款金額約為人民幣6,920,000,000元及200,000,000美元的2筆按揭，該等貸款的年期分別於2020年9月15日及2024年7月5日屆滿；
  - c. 貴集團有權根據業權證所訂明的用途合法佔用附註2所述的35幢大樓及使用其土地使用權，而其亦可在租賃、轉讓、抵押及以按揭人許可的其他方式處置該物業；及
  - d. 據貴集團所告知，彼等正為附註3所述的6幢樓宇辦理申請相關業權證，而貴集團於取得業權證後有權自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等樓宇。
5. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見，由於附註3所述的6幢樓宇並未獲得適當業權證，故並無賦予該等物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，該等樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊重置成本將為人民幣23,150,000元。
6. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－ 貴集團持有及佔用	849,139.53	3,977,280,000*

\* 請參閱附註5

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
56.	位於中國 福建省 廈門市 翔安區 文青路與洪鐘大道交 界處西北側一座翻新 中的商住綜合大樓	該物業包括一幅樓面面積約為26,366.945平 方米的土地及建於其上的10幢正在翻新樓 宇(「在建工程」)。  據 貴集團所告知，在建工程預定於2020年 9月落成。落成後，其將包括10幢總計劃建 築面積約71,673.27平方米的樓宇。  總翻新成本(不包括土地成本)估計約為人 民幣306,210,000元，直至估值日期已產生約 人民幣189,210,000元。  該物業已獲授予土地使用權，作商業用途 (年期於2057年2月27日屆滿)及作住宅用途 (年期於2087年2月27日屆滿)。	於估值日期，該物業 正在翻新中。	無商業價值

**附註：**

- 根據日期為2017年2月28日的國有土地使用權出讓合同，一幅樓面面積約為26,366.945平方米的土地的土地使用權及於其上展開的建築工程已訂約授予廈門天馬，分別為期40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)。總土地出讓金為人民幣467,000,000元。據 貴集團所告知，土地出讓金已獲悉數支付。
- 根據一項政府批文—廈高管(2019) 35，相關地方機關已批准可對該物業開展裝修及翻新工程。
- 假設按照開發建議於估值日期已落成且可於市場自由轉讓，則該物業的市值將為人民幣1,465,000,000元。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就該物業權益發出日期為2019年10月31日的法律意見，據 貴集團所告知，其正為該物業辦理申請相關業權證，而其於取得業權證後有權自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。
- 對該物業進行估值時，吾等已依賴上述法律意見，由於該在建物業並無取得適當業權證，故並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為該物業於估值日期的市值將為人民幣1,149,050,000元。
- 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第三類，吾等認為，該類別於估值日期在現況下的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第三類—由 貴集團持作開發	71,673.27	無商業價值*

\* 請參閱附註5

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
57.	中國 上海 浦東新區 滙慶路888及889號的 工業綜合項目	該物業包括兩幅總樓面面積約為175,527.20平方米的土地及建於其上的23幢樓宇及多處構築物。  該等樓宇的總建築面積約為169,834.88平方米，已於2009年及2018年落成。該等樓宇主要包括工業大樓、辦公室大樓及宿舍大樓，而該等構築物包括邊界牆及遊樂場。  該物業已獲授予土地使用權作工業用途，年期為50年，於2056年9月25日屆滿。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作工業、辦公室及配套用途。	848,380,000

附註：

1. 根據2份不動產權證—滬房地浦字(2009)第107973號及滬房地浦字(2014)第061650號，該物業16幢樓宇的總建築面積約為124,432.28平方米，由上海天馬擁有。兩幅土地的總樓面面積約為175,527.20平方米，其土地使用權已授予上海天馬作工業用途，於2056年9月25日屆滿。
2. 吾等並無獲提供總建築面積約為45,402.60平方米的餘下7幢樓宇的任何業權證。
3. 吾等已獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就該物業權益發出日期為2019年10月31日的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得該物業的土地使用權以及附註1所述的16幢已落成樓宇的房屋所有權，而貴集團於土地使用權有效期內有權合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該土地及該16幢樓宇；及
  - b. 據貴集團所告知，其正為附註2所述樓宇辦理申請相關業權證，而貴集團於取得業權證後有權自由轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇。
4. 對該物業進行估值時，吾等已依賴上述法律意見，由於附註2所述7幢樓宇並無獲得適當業權證，故並無賦予該等樓宇任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，該等樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊重置成本將為人民幣150,740,000元。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—由貴集團持有及佔用	169,834.88	848,380,000*

\* 請參閱附註4

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
58.	中國 上海市 閔行區 顧橋鎮 華寧路3388號的 工業綜合項目	<p>該物業包括一幅樓面面積約為400,030平方米的土地以及建於其上的12幢樓宇及多處構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為160,595.46平方米，於2006年落成。其主要包括工業大樓、辦公大樓及配套大樓。該等構築物主要包括道路及邊界牆。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權，作工業用途，年期為50年，於2054年2月2日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作工業、辦公及配套用途。	958,980,000

附註：

1. 根據不動產權證—滬房地閔字(2010)第034598號，該物業總建築面積約160,595.46平方米，由上海光電子擁有。一幅樓面面積約為400,030平方米的土地的土地使用權已授予上海光電子作工業用途，年期為50年，於2054年2月2日屆滿。
2. 吾等獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就該物業權益發出日期為2019年10月31日的法律意見，指出貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
3. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	160,595.46	958,980,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
59.	位於中國 廣東省 深圳市 龍崗區 坪橋路的 工業綜合項目	<p>該物業包括兩幅總樓面面積約為121,621.85平方米的土地以及建於其上的10幢樓宇及多處構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為193,560.91平方米，於2008年至2013年間分多個階段落成。該等樓宇主要包括工業大樓、辦公大樓及宿舍大樓，而構築物主要包括道路及邊界牆。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權作工業用途，年期為50年，於2056年3月21日及2061年1月17日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作工業、辦公及配套用途。	無商業價值

**附註：**

1. 根據3份不動產權證—深房地字第6000666981、6000681910及6000666977號，該物業總建築面積約155,734.27平方米的9幢樓宇由深南電路擁有。一幅樓面面積約為109,877.34平方米的土地的土地使用權已授予深南電路，作工業用途，年期為50年，於2056年3月21日屆滿。該土地為非商品房性質，不可作房地產發展及營運。
2. 根據不動產權證—深房地字第6000681913號，該物業一幢總建築面積約37,826.64平方米的工業大樓由深南電路擁有。一幅樓面面積約為11,744.51平方米的土地的土地使用權已授予深南電路作工業用途，年期為50年，於2061年1月17日屆滿。該樓宇於10年內須為自用，期間不可出售。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就該物業權益發出日期為2019年10月31日的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且有權根據業權證所訂明的用途合法佔用及使用該物業；
  - b. 由於附註1所述的物業部分屬非商品房性質，故 貴集團應遵照有關轉讓、租賃或抵押該等部分的中國相關法律及法規；及
  - c. 附註2所述的餘下部分屬商品房性質，但僅供自用，10年內不可出售；自用期屆滿後，該部分僅可整幢出售，而轉讓、租賃或抵押該部分應遵照中國相關法律及法規。
4. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見，由於該物業屬非商品房性質或於自用期限限制轉讓，不可於市場上自由轉讓，故並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為，假設該物業可自由轉讓，其於估值日期的市值將為人民幣689,180,000元。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	193,560.91	無商業價值*

\* 請參考附註4

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
60.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區 僑城東路的 工業綜合項目	<p>該物業包括兩幅總樓面面積約12,325.70平方米的土地及位於其上總建築面積約35,509.57平方米的2幢樓宇。</p> <p>該物業的其中一幢樓宇於1994年落成的5層高樓宇，而另一幢為於1998年落成的8層高配套樓宇。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權作工業用途，年期為50年，於2041年10月7日屆滿。</p>	於估值日期，該物業部分出租予48名租戶作辦公室及商業用途，而該物業的剩餘部分則由貴集團佔用作辦公室及配套用途。	585,330,000

**附註：**

- 根據2份不動產權證—深房地字第4000616713及4000616714號，該物業的2幢樓宇的總建築面積約為35,509.57平方米，由深南電路擁有。該兩幅總樓面面積約12,325.70平方米的土地的土地使用權已授予深南電路作工業用途，年期為50年，於2041年10月7日屆滿。
- 根據48份租賃協議，於估值日期，該物業多個總建築面積約為32,527.60平方米的單位已出租予48名租戶，年租金總額為人民幣50,210,000元(不包括管理費)，租期屆滿日期介乎2020年8月31日至2021年4月30日。
- 吾等已獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	35,509.57	585,330,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
61.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區 泰然七路25號 蒼松大廈3樓 的4個單位	該物業包括4個位於一幢於2001年落成22層 高名為蒼松大廈的工業樓宇3樓的單位。  該等單位的總建築面積約為549.42平方米。  該物業已獲授予土地使用權作工業用途， 年期為50年，於2038年11月15日屆滿。	於估值日期，該物業 出租予2名租戶作辦 公室用途。	13,050,000

*附註：*

1. 根據4份不動產權證—深房地字第3000781173、3000781174、3000781177及3000781179號，該物業的4個單位總建築面積約為549.42平方米，由Shenzhen Circuits擁有。該物業的相關土地使用權已授予Shenzhen Circuits作工業用途，年期為50年，於2038年11月15日屆滿。
2. 根據2份租賃協議，於估值日期，4個總建築面積約549.42平方米的單位已出租予2名租戶，年租金總額為人民幣659,304元(不包括管理費)，租期屆滿日期介乎2020年3月31日至2021年4月30日。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第二類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 — 貴集團持作投資	549.42	13,050,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
62.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區 龍珠大道的 桃源村53號樓宇 1樓、3樓、4樓、5樓及 7樓的10個住宅單位	該物業包括10個位於桃源村一幢約於1997年落成7層高住宅樓宇(53號樓宇)1樓、3樓、4樓、5樓及7樓內的住宅單位。  該等單位的總建築面積約為744.35平方米。  該物業已獲授予土地使用權作住宅用途，年期為50年，於2047年8月15日屆滿。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作住宅用途。	45,850,000

*附註：*

- 根據10份不動產權證—深房地字第4000617580、4000617583至4000617585、4000617856、4000617857、4000617859至4000617861及4000617865號，該物業10個單位的總建築面積約為744.35平方米，由Shenzhen Circuits擁有。該物業的相關土地使用權已授予Shenzhen Circuits作住宅用途，年期為50年，於2047年8月15日屆滿。
- 吾等已獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—貴集團持有及佔用	744.35	45,850,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
63.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區 龍井珠光工業區的 陶然居3號樓宇的 24個住宅單位	該物業包括24個位於一幢於2001年落成6層 高名為陶然居3號樓宇的住宅樓宇的住宅 單位。  該等單位的總建築面積約為874.32平方米。  該物業已獲授予土地使用權作公寓用途， 年期為70年，於2062年6月7日屆滿。	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用作住 宅用途。	46,130,000

附註：

- 根據24份房屋所有權證—深房地字第4000617581、4000617582、4000617867、4000617868、4000617875、4000617876、4000617885至4000617891、4000617893至4000617897及4000617899至4000617904號，該物業24個單位的總建築面積約為874.32平方米，由Shenzhen Circuits擁有。該物業的相關土地使用權已授予Shenzhen Circuits作單一公寓用途，年期為70年，於2062年6月7日屆滿。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且 貴集團有權於土地使用權的有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類 — 貴集團持有及佔用	874.32	46,130,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
64.	中國 江蘇省 無錫市 新吳區 長江東路18號的 工業綜合項目	<p>該物業包括兩幅總樓面面積約240,915.40平方米的土地及位於其上的19幢樓宇及多處構築物(「已落成部分」)。</p> <p>已落成部分的樓宇的總建築面積約為191,928.86平方米，於2015年至2019年期間分階段落成。該等樓宇主要包括工業樓宇、辦公大樓及配套樓宇。該等構築物包括道路、圍牆及污水處理廠。</p> <p>該物業亦包括2幢在建工業大樓(「在建工程」)。在建工程預期將於2020年3月竣工。誠如 貴集團所告知，在建工程竣工後的總建築面積約為44,088.00平方米。</p> <p>估計在建工程的總建築成本(包括土地成本)約為人民幣241,000,000元，其中直至估值日期已產生約人民幣4,005,000元。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權作工業用途，於2062年12月17日及2065年3月1日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業的已落成部分由 貴集團佔用作工業、辦公室及配套用途，而該物業的在建工程仍在興建中。</p>	790,590,000

**附註：**

1. 根據日期為2012年12月17日及2015年2月17日的2份國有土地使用權出讓合同，2幅總樓面面積約240,915.40平方米的土地的土地使用權已訂約授予無錫深南作工業用途，年期為50年。土地出讓金總額為人民幣152,210,500元。誠如 貴集團所告知，該土地出讓金已悉數支付。
2. 根據不動產權證—蘇(2016)無錫市不動產權第0122973號，該物業已落成部分的17幢樓宇的總建築面積約為137,488.86平方米，由無錫深南擁有。前述2幅總樓面面積約240,915.40平方米的土地的土地使用權已授予無錫深南作工業用途，於2062年12月17日及2065年3月1日屆滿。
3. 就總建築面積約為54,440.00平方米的已落成部分的餘下2幢樓宇，吾等尚未獲提供任何業權證。
4. 根據有關無錫深南的建設工程規劃許可證—第3202012019X126號，該物業總建築面積約44,088.00平方米的在建工程已獲批准施工。
5. 根據有關無錫深南的建築工程施工許可證—第320291201909260201號，相關當地部門已給予許可，以展開在建工程的建築工程，總建築面積約為44,088.00平方米。
6. 假設在建工程按發展計劃於估值日期落成，且可於市場自由轉讓，其市值將為人民幣276,490,000元。

7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及附註2所述17幢已落成樓宇的房屋所有權；
  - b. 根據中國進出口銀行與無錫深南所訂立的按揭合同及補充協議，附註1所述2幅土地受限於貸款人民幣644,000,000元的抵押，該貸款於2024年4月30日屆滿；
  - c. 貴集團有權根據業權證所訂明的用途合法佔用及使用該地塊及該等樓宇，且其亦可在抵押人的同意下租賃、轉讓、抵押及以其他方式處置該地塊及該等樓宇；
  - d. 貴集團並未就附註3所述2幢已落成樓宇取得建設工程落成驗收證；誠如 貴集團所告知，其正在就該等樓宇申請相關業權證，而 貴集團於取得業權證後有權自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等樓宇；及
  - e. 貴集團可於取得建設工程落成驗收證後就附註4及5所述在建工程申請業權證。
8. 對該物業進行估值時，由於尚未取得該等樓宇的建設工程落成驗收證及適用業權證，吾等依賴上述法律意見且並未賦予附註4所述2幢樓宇商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為該等樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊重置成本將為人民幣221,120,000元。
9. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類及第三類，吾等認為，該等類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持有及佔用	191,928.86	764,650,000*
第三類－貴集團持作發展	44,088.00	25,940,000
總計：	<b>236,016.86</b>	<b>790,590,000</b>

\* 請參閱附註8

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
65.	中國 江蘇省 南通市 通州區 希望大道168號的 工業綜合項目	<p>該物業包括一幅樓面面積約324,407.00平方米的土地及位於其上的7幢樓宇及多處構築物(「已落成部分」)。</p> <p>已落成部分的樓宇的總建築面積約為67,823.37平方米，於2018年落成。其包括4幢工業大樓、一幢宿舍大樓及2間保安室。該等構築物包括道路、邊界牆及污水池。</p> <p>該物業亦包括4幢在建樓宇(「在建工程」)。在建工程預期將於2020年竣工。誠如 貴集團所告知，在建工程其於竣工後的總建築面積約為71,568.73平方米。</p> <p>估計在建工程的總建築成本(包括土地成本)約為人民幣250,000,000元，其中直至估值日期已產生約人民幣145,106,000元。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權作工業用途，年期為50年，於2065年12月13日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業的已落成部分由 貴集團佔用作工業、辦公室及配套用途，而該物業的在建工程仍在興建中。</p>	506,710,000

**附註：**

1. 根據國有土地使用權證—通州國用(2016)第003001號，一幅樓面面積約324,407.00平方米的土地的土地使用權已授予南通深南作工業用途，年期為50年，於2065年12月13日屆滿。
2. 根據有關南通深南的建設工程落成驗收證—第3206831603110101-JX-001號，總建築面積約67,823.37平方米的工業綜合項目第一期(該物業的已落成部分)已落成，並通過驗收。
3. 誠如 貴集團所告知，正就上述已落成部分的7幢樓宇進行相關業權證的申請。
4. 根據有關南通深南的建設工程規劃許可證—建字第320604201920027號，總建築面積約71,568.73平方米的第二期4幢樓宇(在建工程)已獲批准施工。
5. 根據有關南通深南的建築工程施工許可證—第320683201903280101號，有關當地部門已發出許可，以展開第二期4幢樓宇(在建工程)的建築工程。
6. 假設該物業在建工程已按發展計劃於估值日期落成，且可於市場自由轉讓，其市值將為人民幣272,900,000元。

7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 貴集團已合法取得該物業的土地使用權；
  - b. 根據中國銀行南通通州分行與南通深南所訂立的按揭合同及補充協議，附註1所述地塊受限於貸款人民幣380,000,000元的抵押，該貸款於2019年12月20日屆滿；
  - c. 貴集團有權於土地使用權的期限內合法佔用及使用該地塊，且其亦可在抵押人的同意下租賃、轉讓、抵押及以其他方式處置該地塊；
  - d. 貴集團已就附註2所述7幢已落成樓宇取得建設工程落成驗收證，並正在申請業權證；就取得該等樓宇的業權證而言，貴集團並無遭遇法律障礙；及
  - e. 貴集團可於取得建設工程落成驗收證後就附註4及5所述在建工程申請業權證。
8. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類及第三類，吾等認為，該等類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類 – 貴集團持有及佔用	67,823.37	339,100,000
第三類 – 貴集團持作發展	71,568.73	167,610,000
總計：	<b>139,392.10</b>	<b>506,710,000</b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
66.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區 大新路88號 金龍工業園區 宿舍大樓3號2至7樓及 工業大樓1A號1至9樓 (8樓部分除外)	該物業包括金龍工業園區宿舍大樓3號2至7樓及工業大樓1A號1至9樓(8樓部分除外)  該等單位的總建築面積約為36,093.26平方米，約於1994年落成。  該物業已獲授予土地使用權作工業及住宅用途，年期為30年，於2023年6月27日屆滿。	於估值日期，該物業的工業大樓部分出租予多名租戶作工業用途，而該工業大樓的剩餘部分及該物業的宿舍大樓單位則由 貴集團佔用作工業及宿舍用途。	170,340,000

**附註：**

- 根據5份不動產權證—深房地字第4000366310號至第4000366314號，該物業的建築面積約為36,093.26平方米，由天馬公司擁有。該物業的相關土地使用權已授予天馬公司作工業及住宅用途，年期為30年，於2023年6月27日屆滿。
- 根據3份租賃協議，於估值日期，該物業總建築面積約9,036平方米的工業樓宇部分已按年租金總額人民幣3,880,422元(不包括管理費)出租予3名租戶，屆滿日期介乎2020年5月31日至2021年7月31日。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出 貴集團合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類及第二類，吾等認為，該等類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持有及佔用	26,882.65	126,810,000
第二類－貴集團持作投資	9,210.61	43,530,000
<b>總計：</b>	<b>36,093.26</b>	<b>170,340,000</b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
67.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區 南光路的 南苑新村 1號樓102室	該物業包括一個位於一幢約於1984年落成 7層高名為南苑新村1號樓的住宅樓宇1樓 的一個住宅單位。  該單位的建築面積約為64.29平方米。	於估值日期，該物業 為空置且將會清拆。	無商業價值

*附註：*

1. 根據房屋所有權證—深房地字第4000366295號，該物業的建築面積約為64.29平方米，由天馬公司擁有。
2. 根據深圳市萬科南苑房地產開發有限公司所出具日期為2014年6月5日的回執書，上述房屋所有權證已被撤銷。
3. 根據安置及補償協議，天馬公司有權於安置房屋落成後取得計劃建築面積約為77.15平方米的住宅單位。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出深圳市萬科南苑房地產開發有限公司南苑新村舊改籌備辦公室已重新獲得及撤銷房屋所有權證，而 貴集團並無法律權利佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
5. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見且並未賦予該物業商業價值。然而，作為參考用途，假設該物業可自由轉讓，吾等認為其於估值日期的市值將為人民幣3,180,000元。
6. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類 — 貴集團持有及佔用	64.29	無商業價值*

\* 請參閱附註5

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
68.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區 馬家龍工業村 開源住宅小區3幢的 25個住宅單位	該物業包括25個位於一幢約於1993年落成8層高名為開源住宅小區的住宅樓宇的住宅單位。  該等單位的總建築面積約為2,372.14平方米。  該物業獲授予土地使用權作住宅用途，年期為50年，於2039年6月4日屆滿。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作住宅用途。	117,240,000

*附註：*

1. 根據25份房屋所有權證—深房地字第4000366282至4000366294及4000366296至4000366307號，該物業25個單位的總建築面積約為2,372.14平方米，由天馬公司擁有。該物業的土地使用權已授予天馬公司作住宅用途，年期為50年，於2039年6月4日屆滿。
2. 吾等已獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且貴集團有權於土地使用權的有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
3. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持有及佔用	2,372.14	117,240,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
69.	位於中國 廣東省 深圳市 寶安區 寶龍大道及 清風大道的 工業綜合項目	該物業包括3幅總樓面面積約75,896.23平方米的土地及位於其上的4幢樓宇(2幢工業大樓及2幢宿舍樓宇)。  該等樓宇的總建築面積約為112,076.45平方米，於2003年及2008年落成。  該物業獲授予土地使用權作工業用途，於2051年4月10日及2055年3月3日屆滿。	於估值日期，該物業部分出租予一名租戶作工業用途，而該物業的剩餘部分則由貴集團佔用作工業及宿舍用途。	275,290,000

附註：

1. 根據3份房屋所有權證—深房地字第6000318208、6000391943及6000500655號，該物業4幢樓宇的總建築面積約為112,076.45平方米，由天馬公司擁有。3幅總樓面面積為75,896.23平方米的土地的相關土地使用權已授予天馬公司作工業用途，租期屆滿日期介乎於2051年4月10日至2055年3月3日。
2. 根據租賃協議，於估值日期，該物業一幢建築面積約3,319.0平方米的工業大樓部分已出租予一名租戶，租賃屆滿日期為2020年9月15日，年租金為人民幣668,652元(不包括管理費)。
3. 吾等已獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - b. 根據湖北省科技投資集團有限公司與天馬公司所訂立的按揭合同，已抵押不動產權證—深房地字第6000500655號項下總建築面積約為75,056.39平方米的一幅土地及2幢樓宇，以取得一項人民幣500,000,000元的貸款，該貸款於2020年12月20日屆滿；
  - c. 貴集團有權根據業權證所訂明的用途合法佔用及使用該物業，且其亦可在抵押人的同意下租賃、轉讓、抵押及以其他方式處置該物業；
4. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類及第二類，吾等認為，該等類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—由貴集團持有及佔用	108,757.45	266,320,000
第二類—由貴集團持作投資	3,319.00	8,970,000
<b>總計：</b>	<b>112,076.45</b>	<b>275,290,000</b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
70.	中國 上海市 靜安區 武定路 第1102號的 怡甸公寓 2013及2104單位	該物業包括2個位於一幢約於1999年落成22層高名為怡甸公寓的公寓樓宇21樓的住宅單位。  該等單位的總建築面積約為200.94平方米。	於估值日期，該物業出租予一名租戶作住宅用途。	13,560,000

*附註：*

1. 根據2份不動產權證—滬房地靜字(1999)第002569號及第002570號，該物業的總建築面積約為200.94平方米，由深圳天馬微電子股份有限公司(前稱為天馬公司)擁有。已分攤樓面面積為25.10平方米的物業的相關土地使用權已授予深圳天馬微電子股份有限公司(前稱為天馬公司)。
2. 根據租賃協議，於估值日期，2個總建築面積約200.94平方米的住宅單位按年租金總額人民幣120,009元(不包括管理費)出租予該租戶，於2020年7月31日屆滿。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；貴集團有權於土地使用權的有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業；及
  - b. 貴公司於根據法律提供相關文件及向部門查詢後，並無就將附註1所述不動產權證的業權名稱由深圳天馬公司更改為天馬公司而遭遇重大法律障礙。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第二類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類－貴集團持作投資	200.94	13,560,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
71.	中國 北京 東城區 新中街68號 聚龍花園 第七商品大廈9D單位	該物業包括一個位於一幢於2003年落成20層高名為聚龍花園第七商品大廈的公寓樓宇9樓的公寓單位。  該單位的建築面積約為201.94平方米。  該物業獲授予土地使用權作公寓用途，年期為40年，於2043年7月22日屆滿。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	12,600,000

*附註：*

1. 根據國有土地使用權證—京市東股國用(2003出)字第0450107號，已分攤樓面面積約14.86平方米的物業的土地使用權已授予深圳天馬微電子股份有限公司(前稱為天馬公司)作公寓用途，年期為40年，於2043年7月22日屆滿。
2. 根據房屋所有權證—京房權證市東股字第0450107號，一個單位的建築面積約為201.94平方米，由深圳天馬微電子股份有限公司(前稱為天馬公司)擁有。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權； 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業；及
  - b. 貴公司根據法律及政府部門查詢提供有關文件後可申請將附註1所述的國有土地使用權證及附註2所述的房屋所有權證的業權名稱由深圳天馬公司更改為天馬公司，且不存在重大法律障礙。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類 — 貴集團持有及佔用	201.94	12,600,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
72.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區 僑香路的 一冶廣場2號樓 305及3102單位	該物業包括兩個位於一幢於2013年落成34層高名為一冶廣場2號樓的住宅樓宇的住宅單位。  該等單位的總建築面積約為120.05平方米。  該物業獲授予土地使用權作住宅用途，年期為70年，於2082年5月12日屆滿。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

*附註：*

1. 根據兩份企業人才房購買協議—深福人單字(2014)第00047及00048號，兩個住宅單位的總建築面積約為120.05平方米，由天馬公司擁有。
2. 吾等已獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出貴集團並無持有該物業的任何業權文件，且該物業的業權不完整。
3. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見，而由於並未取得該物業的適當業權證，故概無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，假設該物業可自由轉讓，吾等認為該物業於估值日期的市值將為人民幣750,000元。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持有及佔用	120.05	無商業價值*

\* 請參閱附註3

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
73.	位於中國 廣東省 深圳市 龍華區 留仙大道北面的一幅地塊	<p>該物業包括一幅樓面面積約為10,030.66平方米的土地，並將發展為一幢研發大樓。</p> <p>該物業預計發展為兩幢建於平台上的樓宇，合共擁有計劃總建築面積約為73,409平方米。</p> <p>建築工程將於2019年底施工，預計於2021年竣工。該樓宇的總建築成本(包括土地成本)估計將為人民幣500,000,000元。</p> <p>該物業獲授予土地使用權作創新產業用途，年期為30年，於2048年1月29日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空置。	228,630,000

**附註：**

1. 根據日期為2018年1月30日的國有土地使用權出讓合同，一幅樓面面積約10,030.66平方米的地塊已訂約授予天馬公司作創新產業用途，年期為30年。土地出讓金總額為人民幣224,000,000元。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已獲悉數支付。
2. 根據建設工程規劃許可證—深規土許第LA-2018-0013號，一幅樓面面積約10,030.66平方米的土地規劃許可已授予天馬公司。
3. 根據不動產所有權證書(僅就土地而言)—粵(2018)深圳市不動產權第0093488號，樓面面積約10,030.66平方米的一幅地塊的土地使用權已授予天馬公司作創新科技產業用途，年期為30年，於2048年1月29日屆滿。
4. 假設該物業於估值日期根據發展計劃落成，且其可於市場自由轉讓，其市值將為人民幣960,000,000元。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出 貴集團合法取得該物業的土地使用權，且 貴集團有權於土地使用權有效期內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類為第四類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第四類 — 貴集團持有作未來發展	73,409	228,630,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
74.	中國 上海 浦東新區 凌空北路3809號的 工業綜合項目	<p>該物業包括一幅樓面面積約122,750平方米的 土地及位於其上的7幢樓宇及多處構築 物(「已完成部分」)。</p> <p>已完成部分樓宇的總建築面積約為57,523.67 平方米，於2017年竣工。該等樓宇主要包括 工業及辦公室樓宇。該等構築物主要包括 道路、邊界牆及儲物棚。</p> <p>該物業亦包括2幢在建工業樓宇(「在建工 程」)。該等在建工程預計於2020年4月竣工。 竣工後，其總建築面積將約為44,802.19平方 米。</p> <p>在建工程的總建築成本(不包括土地成本) 估計約為人民幣115,920,000元，其中截至估 值日期已產生約人民幣38,841,256.59元。</p> <p>該物業獲授予土地使用權作工業用途，年 期為50年，於2056年9月25日屆滿。</p>	於估值日期，該物業 的已完成部分由 貴 集團佔用作工業、辦 公室及配套用途，而 該物業的在建工程 仍然在建。	606,120,000

附註：

1. 根據國有土地使用權證—滬房地浦字(2014)第081531號，一幅樓面面積約為122,750平方米的分攤地塊的土地使用權已授予上海有機發光顯示技術作工業用途，年期為50年，於2056年9月25日屆滿。
2. 根據不動產所有權證書—滬(2017)浦字不動產權第083820號，該物業已完成部分的7幢樓宇的總建築面積約為57,523.67平方米的，由上海有機發光顯示技術擁有。
3. 根據上海有機發光顯示技術獲發的建設工程規劃許可證—滬浦規建張(2019)FA31036320195027，總計劃建築面積約44,802.19平方米的在建工程已獲批准施工。
4. 根據上海有機發光顯示技術獲發的建築工程施工許可證—第13ZJPD0034D03號，相關當地部門已發出許可，以展開總計劃建築面積約44,802.19平方米的在建工程。
5. 假設該物業的在建工程於估值日期根據發展計劃竣工，且其可於市場自由轉讓，其市值將為人民幣237,300,000元。
6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及附註2所述7幢已竣工樓宇的房屋所有權；
  - b. 根據中國進出口銀行與上海有機發光顯示技術訂立的按揭合同，附註1所述的一幅土地及上述附註2所述的樓宇受限於貸款人民幣550,000,000元的按揭，於2020年12月20日屆滿；
  - c. 貴集團有權根據業權證明所訂明用途合法佔用及使用該幅地塊及該等樓宇，且其在抵押人同意下可租賃、轉讓、抵押及以其他方式處置該幅地塊及該等樓宇；及

d. 貴集團於取得建設工程竣工驗收證後可就附註3及4所述的在建工程申請業權證。

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類為第一類及第三類，吾等認為，該等類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持有及佔用	57,523.67	441,020,000
第三類－貴集團持作發展	44,802.19	165,100,000
總計：	<b>102,325.86</b>	<b>606,120,000</b>

## 估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
75.	中國 河北省 武漢市 江夏區 流芳園橫路 8號的工業綜合項目	<p>該物業包括一幅樓面面積約427,468.41平方米的土地及位於其上的23幢樓宇及多處構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為235,911.72平方米，於2011年至2017年間分階段落成。該等樓宇主要包括工業樓宇、辦公大樓、宿舍樓宇及配套樓宇，構築物則主要包括道路、邊界牆及景觀設施。</p> <p>該物業獲授予土地使用權作工業用途，年期為50年，於2058年12月29日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作工業、辦公室及配套用途，惟出租予一名租戶作工業用途的一幢總建築面積約985.59平方米的工業樓宇則除外。	1,058,280,000

附註：

1. 根據國有土地使用權證—武新國用(2011)第017號，一幅樓面面積約427,468.41平方米的土地的土地使用權已授予武漢天馬作工業用途，年期為50年，於2058年12月29日屆滿。
2. 根據13份房屋所有權證—武房權證湖字第2013007455、2013007456、2011007733、2014003434、2011007737、2011007736、2011007735、2011007731、2011007730、2011007732、2011007738、2011007739及2011007734號，該物業13幢樓宇的總建築面積約為171,032.78平方米，由武漢天馬所擁有。
3. 根據武漢天馬獲發的10份建設工程竣工驗收表—第15-19-250至15-19-259號，總建築面積約64,878.94平方米的餘下10幢樓宇已竣工並通過驗收。
4. 根據租賃協議及補充協議，總建築面積約985.59平方米的工業樓宇於首8年按月租人民幣152,448.08元及最後7年按月租人民幣24,945.4元(不包括管理費用)出租予一名租戶，於2027年6月30日屆滿。
5. 吾等已獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；及
  - b. 貴集團有權根據業權證所訂明用途合法佔用及使用該物業，亦可租賃、轉讓、抵押及以其他方式處置該物業。
6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為第一類及第二類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—貴集團持有及佔用	234,926.13	1,053,640,000
第二類—貴集團持作投資	985.59	4,640,000
<b>總計：</b>	<b>235,911.72</b>	<b>1,058,280,000</b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
76.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 左嶺路9號 的工業綜合項目	<p>該物業包括8幅總樓面面積約688,042.06平方米的土地及位於其上的19幢樓宇及多處構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為597,752.86平方米，已於2018年竣工。該等樓宇主要包括工業樓宇、一幢辦公大樓及多幢宿舍樓宇。構築物則包括道路、邊界牆及景觀設施。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予作工業用途，年期為50年，屆滿日期介乎2065年3月12日至2066年7月7日。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作工業、辦公室及配套用途。	417,280,000

附註：

1. 根據8份於2015年3月12日至2016年7月8日期間訂立的國有使用土地權出讓合同，8幅總樓面面積約688,042.06平方米的土地的土地使用權已訂約授予武漢天馬作工業用途，年期為50年。土地出讓金總額為人民幣382,487,700元。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已獲悉數支付。
2. 根據6份國有土地使用權證及2份不動產權證—武新國用(2015)第027、028、029、036、038、039號及E(2019)武漢市Dong Kai不動產權第0021386及0021387號，8幅總樓面面積約688,042.06平方米的土地的土地使用權已授予武漢天馬作工業用途，年期為50年，屆滿日期介乎2065年3月12日至2066年7月7日。
3. 根據有關武漢天馬的2份建設工程規劃許可證—武規(東開)建(2016)第134及030號，總建築面積約959,527.76平方米的工業綜合項目(包括該物業)已獲批准施工。
4. 根據有關武漢天馬的4份建築工程施工許可證—第4201982015010600214BJ4002、4201982015010600214BJ4004、4201982015010600214BJ4003及4201982015010600214BJ4001，經獲有關地方當局批准，總建築面積約599,245.93平方米的工業綜合項目(包括該等樓宇及構築物)已獲批准施工。
5. 就該物業19幢總建築面積約597,752.86平方米的大樓，吾等未獲提供任何業權證。
6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團已合法取得該物業的土地使用權；
  - b. 根據國家開發銀行、中國進出口銀行(深圳分行)、中國建設銀行(武漢光谷FTA分行)及武漢天馬訂立的按揭合同，附註1所述的8幅土地及附註5所述的19幢樓宇受限於貸款約人民幣600,000,000元的按揭，於2025年10月屆滿；
  - c. 貴集團有權根據業權證所訂明用途合法佔用及使用該幅土地，且其可在抵押人同意下租賃、轉讓、抵押及以其他方式處置該幅地塊；及
  - d. 誠如 貴集團所告知，彼等正在申請該等樓宇的相關業權證，而 貴集團有權於取得業權證後自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等樓宇。

7. 對該物業進行估值時，由於並未就附註5所述的19幢樓宇取得適當業權證，吾等依賴上述法律意見及並無賦予該等樓宇任何商業價值。然而，作為參考用途用途，吾等認為該等樓宇(不包括土地)的折舊重置成本於估值日期的市值將為人民幣2,175,030,000元。
8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持有及佔用	597,752.86	417,280,000*

\* 請參閱附註7

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
77.	中國 貴州省 黔南布依族 苗族自治州 貴定縣 沿山鎮 沿山村 3610工廠 的兩幢樓宇	該物業包括一幅租賃土地，該土地上建有一幢三層高辦公大樓及鍋爐室。  該兩幢樓宇於2013年落成，總建築面積約602.17平方米。  該幅建有樓宇的土地的租期為自2018年12月6日起計為期20年。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公室及配套用途。	無商業價值

**附註：**

- 根據貴州謙和與一名獨立第三方訂立的土地使用協議，一幅樓面面積約9,383.2平方米的土地由貴州謙和按總代價人民幣2,460,000元租用，自2018年12月6日起計為期20年。
- 吾等未獲提供該物業的任何業權證。
- 吾等已獲貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於2019年10月31日的該等物業權益提供的法律意見，指出貴集團並未就此物業取得任何業權文件，且該物業的業權不完整。
- 對此物業估值時，吾等依賴上述法律意見，由於該租賃地塊性質及建於其上的樓宇，及並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途用途，吾等認為該等樓宇(不包括土地)的折舊重置成本於估值日期的市值將為人民幣1,480,000元。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－由貴集團持有及佔用	602.17	無商業價值*

\* 請參閱附註4

## 估值證書

### 第二部分 – 貴集團於香港持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
78.	香港 九龍 南京街1F號 南京大廈 9樓 A單位及B單位	該物業包括2個位於一幢約於1992年落成19層高名為南京大廈的綜合用途樓宇的住宅單位。  該等單位的總可銷售面積約為781平方呎(或72.60平方米)。	該物業由 貴集團佔用作住宅用途。	9,400,000  (相當於 10,300,000港元)
	九龍內地段第6718、7610、7148、6616及6533號之第20/402份額	該物業根據政府租契(九龍內地段第6718號)、重批條件第6090號(九龍內地段第7610號)、重批條件第6041號(九龍內地段第7148號)、重批條件第5863號(九龍內地段第6616號)及重批條件第5238號(九龍內地段第6533號)持有，年期為150年，自1876年12月25日起計，按該等地段的每年政府地租296港元付款。		

#### 附註：

1. 該物業的註冊擁有人為香港飛亞達，參見日期為2007年11月8日的註冊摘要第07112202640023號。
2. 根據於2014年5月16日刊憲的油麻地分區計劃大綱草圖第S/K2/22號，該物業的地盤屬於「住宅(類別A)」的範圍內。
3. 根據土地查冊記錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
  - a. 佔用許可證，參見日期為1992年11月3日的註冊摘要第UB5497898號。
  - b. 公契，參見日期為1992年11月11日的註冊摘要第UB5497900號。
  - c. 根據建築物條例第S.28(3)條由建築事務監督發出的頒令「DR00431/K/18」，參見日期為2018年9月17日的註冊摘要第18101202620478號。
4. 該物業受建築物的修葺令所規限，在評估過程中，吾等並無計及對有關修葺令進行補救的費用。
5. 根據香港特別行政區政府的契約續期政策，沒有續期權利的契約(不包括短期租約和特殊用途契約)，在期滿時由香港特區政府全權酌情決定續期50年而毋須補繳地價，惟須每年繳納租金，款額相當於續期當日相關土地應課差餉租值的百分之三。年度租金其後亦會隨應課差餉的改變而調整。
6. 吾等採用1港元兌人民幣0.8974元的匯率(約為於估值日期的現行匯率)。
7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	可銷售面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類 – 貴集團持有及佔用	72.60	9,400,000

## 估值證書

### C部 – 貴集團於新加坡持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
79.	新加坡 Costa Rhu 08-12號 3 Rhu Cross	該物業包括一幢約於1997年落成位於Costa Rhu的14層高樓宇8樓的一間三房公寓。  該物業位於U13736 Mukim 25地段，分層建築面積約為153平方米。  該物業按租賃權持有，自1994年5月30日起計為期99年。	於估值日期，該物業為空置。	10,940,000  (相當於2,120,000 新加坡元)

*附註：*

1. 根據日期為2011年8月11日的第IC/505590H號文書，登記業主為Profit Angel Investments。
2. 根據《Master Plan Zoning (2014年版)》，該物業地盤被劃分為「地積比率為2.8的住宅」。Master Plan中「住宅」指主要用作或擬用作住宅發展的區域。視乎主管機關的評估，或會獲允許作為服務式公寓及學生宿舍。該區域的發展受主管機關釐定的樓宇形式及樓宇高度所管制。就支援或管理住宅屋苑所需(如公寓開發)的所有配套或非住宅用途限額乃由主管機關根據住宅發展的規模釐定。
3. 吾等已採用1新加坡元兌人民幣5.1616元的匯率，其與估值日期的現行匯率相若。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類 – 貴集團持有及佔用	153.00	10,940,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
80.	新加坡 The Sail @ Marina Bay 13-17號 6 Marina Boulevard	該物業包括一幢於2008年落成位於The Sail @ Marina Bay的63層高樓宇13樓的一間一房公寓。  該物業位於U1246C Town Subdivision地段，分層建築面積約為63平方米。  該物業按租賃權持有，自2002年8月12日起計為期99年。	於估值日期，該物業為空置。	6,660,000  (相當於 1,290,000新加坡元)

**附註：**

1. 根據日期為2011年8月10日的第IC/505522G號文書，登記業主為Rich Combination Investments。
2. 根據《Master Plan Zoning (2014年版)》，該物業地盤被劃分為「地積比率為13.0的白地」。Master Plan中「白地」指主要用作或擬用作商業、酒店、住宅、運動及休閒以及其他配套用途，或結合兩種或以上該等用途的混合用途開發項目的區域。為實行區域的整體規劃意向，或會於若干區域實施用途限額及類別的特定管制。
3. 吾等已採用1新加坡元兌人民幣5.1616元的匯率，其與估值日期的現行匯率相若。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持有及佔用	63.00	6,660,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
81.	新加坡 The Sail @ Marina Bay 16-03號 2 Marina Boulevard	該物業包括一幢於2008年落成位於The Sail @ Marina Bay的70層高樓宇16樓的一間兩房公寓連同溫習區。  該物業位於U587C Town Subdivision 30地段，分層建築面積約為96平方米。  該物業按租賃權持有，自2002年8月12日起計為期99年。	於估值日期，該物業為空置。	11,540,000  (相當於 2,235,000新加坡元)

*附註：*

1. 根據日期為2011年8月26日的第IC/523795M號文書，登記業主為金御國際。
2. 根據《Master Plan Zoning (2014年版)》，該物業地盤被劃分為「地積比率為13.0的白地」。Master Plan中「白地」指主要用作或擬用作商業、酒店、住宅、運動及休閒以及其他配套用途，或結合兩種或以上該等用途的混合用途開發項目的區域。為實行區域的整體規劃意向，或會於若干區域實施有關用途限額及類別的特定管制。
3. 吾等已採用1新加坡元兌人民幣5.1616元的匯率，其與估值日期的現行匯率相若。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持有及佔用	96.00	11,540,000

## 估值證書

### D部 – 貴集團於日本持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
82.	日本 秋田市 御所野下堤3丁目48-5  地塊編號48-5、114-13 及114-14	該物業包括3幅總樓面面積約為130,010.66平方米的地塊及建於其上總建築面積約為63,116.65平方米的若干樓宇以及配套構築物，於1983年至2005年間分階段落成。  該等樓宇及配套構築物主要以鋼架／鋼筋混凝土結構興建。  該物業按永久業權權益持有。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作工業用途。	118,360,000  (相當於 1,829,900,000日圓)

附註：

1. 根據法務省(Legal Affairs Bureau)的登記，總樓面面積約為130,010.66平方米的地段編號48-5、114-13及114-14的登記所有人為日本天馬。
2. 根據日期為1983年11月24日的7份房屋業權證第4100000242895至4100000242901號，該等樓宇的登記所有人為日本天馬。
3. 吾等已採用1日圓兌人民幣0.0647元的匯率，其與估值日期的現行匯率相若。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類 – 貴集團持有及佔用	63,116.65	118,360,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
83.	馬來西亞 吉隆坡 Jalan Bukit Bintang 64號 Cardogan Hotel	該物業包括一間約於2014年落成的二星級酒店。該物業的建築面積約為29,637.65平方呎(或2,757.43平方米)，有72間客房。  該物業按永久業權權益持有。	於估值日期，該物業由貴集團佔用及經營作酒店用途。	無商業價值

*附註：*

1. 根據業權查冊，該物業的登記所有人為Asas Wijaya Sdn Bhd。
2. 吾等已採用1馬來西亞令吉兌人民幣1.6882元的匯率，其與估值日期的現行匯率相若。
3. 吾等已獲提供貴公司馬來西亞法律顧問Megat Najmuddin Leong & Co就該物業權益發出日期為2019年10月31日的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團擁有該物業的土地使用權，並有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；
  - b. 該物業不受任何第三方產權負擔所限；及
  - c. 貴集團已取得該物業的相關建築許可證。於完成相關建築竣工驗收程序後，貴集團可取得該物業的房屋所有權證。
4. 對該物業進行估值時，吾等倚賴上述法律意見，且因未能取得房屋所有權證而並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，假設該物業可自由轉讓，則吾等認為該物業於估值日期的市值將為人民幣49,800,000元(相當於29,500,000馬來西亞令吉)。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	2,757.43	無商業價值*

\* 請參閱附註5

## 估值證書

### F部－ 貴集團於瑞士持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
84.	瑞士 日內瓦梅林1217號 Chemin de l' Epinglier 5	該物業包括一幢約於1961年落成並於2012年翻新的兩層高工業物業。  該物業佔用一幅樓面面積約為2,000平方米，建築面積約為961.00平方米的土地。  該物業按獨特永久租賃權持有，自1980年10月1日起計為期60年，可重續30年。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作工業用途。	22,910,000  (相當於3,230,000 瑞士法郎)

附註：

1. 根據具體開發計劃編號4266，登記業主為Montres Chouriet SA。
2. 根據於1969年6月20日刊憲的第25872號計劃，該物業地盤被劃分為「工業開發區」。
3. 吾等已採用1瑞士法郎兌人民幣7.0918元的匯率，其與估值日期的現行匯率相若。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－ 貴集團持有及佔用	961.00	22,910,000

## 估值證書

### G部— 貴集團於美國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
85.	美國 加利福尼亞 哈仙達崗 Manor Gate Rd 1749號	該物業包括一幢約於1968年落成的兩層高獨立房屋。  該物業佔用一幅樓面面積約為572.84平方米，建築面積約為250.56平方米的土地。  該物業按永久業權權益持有。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作住宅用途。	5,100,000  (相當於 710,000美元)

附註：

1. 根據日期為2009年2月5日的房契副本，該物業的登記所有人為T.F.T. Tools。
2. 根據土地使用計劃，該物業地盤被劃分為「住宅農地(R-A)」。
3. 吾等已採用1美元兌人民幣7.0248元的匯率，其與估值日期的現行匯率相若。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	250.65	5,100,000

## 估值證書

### II部— 貴集團於坦桑尼亞持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
86.	坦桑尼亞 三蘭港市 奧伊斯特貝7號地塊	該物業包括位於一幢於2010年落成的3層高樓宇的24個公寓單位及地下室。  該等單位的總建築面積約為4,100平方米。  該物業按租賃權持有，自2008年3月1日起至2078年2月28日，為期70年。	於估值日期，該物業由貴集團佔用及經營作服務式公寓用途。	15,430,000  (相當於 2,197,000美元)

#### 附註：

1. 根據業權證第100376號及日期為2008年4月19日的租賃協議，該物業的租賃權益由中航工程持有，由2008年3月1日起至2078年2月28日，為期70年。
2. 吾等已採用1美元兌人民幣7.0248元的匯率，其與估值日期的現行匯率相若。
3. 吾等已獲提供貴公司坦桑尼亞法律顧問George Palangyo就該物業權益發出日期為2019年10月31日的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 在並無出租人許可的情況下，該開發中出租物業僅可按轉讓及出讓方式處置；
  - b. 除上述租賃及出讓外，該出租物業並未就其他產權負擔登記作為抵押或押記；及
  - c. 有關開發(三層樓外加上地下室及辦公樓)乃按基農多尼市議會根據鄉鎮(建築)規則(第101章)(Township (Building) Rules, (Cap.101))發出的2008年12月22日第05929號建築許可(BP)進行，而其建設乃根據坦桑尼亞的建築法律進行。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類物業於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	4,100.00	15,430,000

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
87.	坦桑尼亞 三蘭港市 烏潘加地區，海景 2470/5號地塊	該物業包括位於一幢於2014年落成的十層 高樓宇的44個公寓單位及地下室。  該等單位的總建築面積約為5,750平方米。  該物業按租賃權持有，自2010年12月1日起 至2080年11月30日，為期70年。	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用及經 營作服務式公寓用 途。	28,730,000  (相當於 4,090,000美元)

*附註：*

1. 根據業權證第100506號，日期為2010年11月26日的租賃協議，該物業的租賃權益由中航公寓持有，由2010年12月1日起至2080年11月30日，為期70年。
2. 吾等已採用1美元兌人民幣7.0248元的匯率，其與估值日期的現行匯率相若。
3. 吾等已獲提供 貴公司坦桑尼亞法律顧問George Palangyo就該物業權益發出日期為2019年10月31日的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 在並無出租人許可的情況下，該開發中出租物業僅可按轉讓及出讓方式處置；
  - b. 該出租物業並未登記作為任何抵押或押記；及
  - c. 有關開發(十層樓外加上地下室)乃按伊拉拉市議會發出的2012年10月31日第2378號建築許可進行，而其建設乃根據坦桑尼亞的建築法律進行。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	5,750.00	28,730,000

## 估值證書

### I部－ 貴集團於肯尼亞持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
88.	肯尼亞 內羅畢 凱爾列希瓦 萊基皮亞路 中航園區C22、D2、E1 及E2單位	該物業包括一棟約於2016年落成的樓宇四個公寓單位。  該等單位的總建築面積約為1,052.27平方米。  該物業按租賃權持有，自2016年10月1日起計為期50年。	於估值日期，該物業由貴集團持有用作住宅及辦公室用途。	無商業價值

#### 附註：

1. 根據由肯尼亞政府發出的業權，該物業地塊L.R. No.4857/56由AVIC International Property Nairobi Limited擁有。
2. 根據AVIC International Property Nairobi Limited(作為賣家)與航空技術工程(作為買家)所訂立的四份銷售協議，該物業已出售予買家，總購買價為1,591,397美元。
3. 誠如 貴公司所告知，該物業的房屋所有權證須透過物業管理公司取得，現正處於制訂的程序，該房屋所有權證預期於2020年3月前取得。
4. 吾等已採用1美元兌人民幣7.0248元的匯率，其與估值日期的現行匯率相若。
5. 吾等已獲提供 貴公司肯尼亞法律顧問M/s Amolo & Gacoka就該物業權益發出日期為2019年10月31日的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. AVIC International Property Nairobi Limited自2016年10月1日起透過肯尼亞政府授出的租賃擁有L.R. No.4857/56 Kileleshwa，為期50年；
  - b. 根據由肯尼亞政府發出的業權，L.R. No.4857/56(以AVIC International Property Nairobi Limited名義)乃屬多層住宅，且按所述業權建築的公寓乃與授權用戶一致；
  - c. 由於AVIC International Property Nairobi Limited就L.R. No.4857/56所開發項目的性質，就向第三方出售公寓而言，AVIC International Property Nairobi Limited可透過長期租賃方式出售該等公寓，惟現時不可就該物業設置按揭。然而，買方將有權就獨立單位設置按揭；及
  - d. AVIC International Property Nairobi Limited已自相關當地部門取得中航園區的相關建築許可，並於達成相關建築竣工及批准條件後取得必要的竣工及入住證明。
6. 對該物業進行估值時，吾等因未能取得該物業的相關房屋所有權證而並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，假設該物業可自由轉讓，則吾等認為該物業於估值日期的市值將為人民幣7,380,000元(相當於1,050,000美元)。
7. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－ 貴集團持有及佔用	1,052.27	無商業價值*

\* 請參閱附註6

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
89.	肯尼亞 內羅畢 馬查科斯區 馬沃科市	該物業包括於2017年落成的5個倉庫，總建築面積約8,206.68平方米。  該物業佔用一幅樓面面積為2,000平方米的地塊。  該物業按租賃權持有，自1992年5月1日起計為期99年。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作工業用途。	27,130,000  (相當於 3,862,000美元)

*附註：*

1. 根據肯尼亞政府發出的業權，該物業地塊L.R. No.11895/67由中航國際北京(東非)擁有。
2. 吾等已採納1美元兌人民幣7.0248元的匯率，其與估值日期的現行匯率相若。
3. 吾等已獲提供貴公司肯尼亞法律顧問M/s Amolo & Gacoka就該物業權益發出日期為2019年10月31日的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團(作為肯尼亞政府的承租人)擁有L.R. No. 11895/67 Mombasa Road, Nairobi，租期自1992年5月1日起計為期九十九(99)年；
  - b. 根據肯尼亞政府發出的業權，L.R. No.11895/67(以中航國際北京(東非)名義)的業權使用為輕工業，且倉庫建設與授權用戶一致；
  - c. 貴集團有權無限制轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業；及
  - d. 貴集團已自相關當地部門取得倉庫的相關建築許可，並於達成相關建築竣工及批准條件後取得必要的竣工及入住證明。
4. 就本報告而言，該物業根據其所持有的目地分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	8,206.68	27,130,000

## 估值證書

### J部－ 貴集團於秘魯持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
90.	秘魯 利馬 米拉弗洛雷斯472號 Calle bolivar的 805及806單位	該物業包括一幢約於1996年落成的辦公大樓8樓的2個辦公室單位。  該物業建築面積約為95.74平方米。  該物業按永久業權權益持有。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

*附註：*

1. 根據2份日期為1996年7月15日的物業業權文件第41440910及41510110號，建築面積約為95.74平方米的該物業由楊京男先生擁有。  
  
誠如 貴公司所告知，根據委託協議，中航北京的高級行政人員楊京男先生代表中航北京持有該物業。
2. 吾等已採納1美元兌人民幣7.0248元的匯率，其與估值日期的現行匯率相若。
3. 吾等已獲提供 貴公司秘魯法律顧問Progress Advisors就該物業權益發出日期為2019年10月31日的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 僅楊京男先生可行使權利使用、享用、處置該物業及就該物業提出申索；及
  - b. 該物業並無附有抵押。
4. 對該物業進行估值時，由於該物業的業權不屬於 貴公司，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，假設 貴公司已取得所有相關適當業權證且該物業可自由轉讓，則吾等認為該物業的市值將為人民幣1,110,000元(相當於158,000美元)。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－ 貴集團持有及佔用	95.74	無商業價值*

\* 請參閱附註4

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
91.	利馬 米拉弗洛雷斯 Av.Reducto 816 904單位	該物業包括一棟約於1996年落成的公寓9樓 一個住宅單位。  該物業的建築面積約為52.64平方米。  該物業按永久業權權益持有。	於估值日期，該物業 由 貴集團用作住宅 用途。	無商業價值

*附註：*

1. 根據日期為1996年8月21日的物業業權文件第41446803號，建築面積約為52.64平方米的該物業由楊京男先生擁有。  
  
誠如 貴公司所告知，根據委託協議，中航北京的高級行政人員楊京男先生代表中航北京持有該物業。
2. 吾等已採用1美元兌人民幣7.0248元的匯率，其與估值日期的現行匯率相若。
3. 吾等已獲提供 貴公司秘魯法律顧問Progress Advisors就該物業權益發出日期為2019年10月31日的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 僅楊京男先生可行使權利使用、享用、處置該物業及就該物業提出申索；及
  - b. 該物業並無附有抵押。
4. 對該物業進行估值時，由於該物業的業權不屬於 貴公司，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，假設 貴公司已取得所有相關適當業權證且該物業可自由轉讓，則吾等認為該物業的市值將為人民幣700,000元(相當於99,330美元)。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分為三個類別，吾等認為各個類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	52.64	無商業價值*

\* 請參閱附註4

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
92.	秘魯 利馬 米拉弗洛雷斯486號 Calle bolivar的1202、 1302及1402單位	該物業包括一棟約於1996年落成的三個住宅單位。  該物業的建築面積約為419.94平方米。  該物業按永久業權權益持有。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

**附註：**

1. 根據3份日期為1996年8月28日的物業業權文件第41443936、41443952及41443979號，建築面積約為419.94平方米的該物業由楊京男先生持有。  
  
誠如 貴公司所告知，根據委託協議，中航北京的高級行政人員楊京男先生代表中航北京持有該物業。
2. 吾等已採用1美元兌人民幣7.0248元的匯率，其與估值日期的現行匯率相若。
3. 吾等已獲 貴公司秘魯法律顧問Progress Advisors就於2019年10月31日的該物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 僅楊京男先生可行使權利使用、享用、處置該物業及就該物業提出申索；及
  - b. 該物業並無附有抵押。
4. 對該物業進行估值時，由於該物業的業權不屬於 貴公司，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設 貴公司已獲取所有相關業權證且該物業可自由轉讓，則其市值將為人民幣4,800,000元(相當於685,340美元)。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類物業於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	419.94	無商業價值*

\* 請參閱附錄4

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
93.	秘魯 利馬 赫蘇斯瑪麗亞 Av.Gral Garzon 1878	該物業包括一幢約於1997年落成的商業住宅樓宇。  該物業的建築面積約為882.66平方米。  該物業按永久業權權益持有。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作倉庫用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為1996年8月21日的物業業權文件第49089582號，建築面積約為882.66平方米的該物業由楊京男先生持有。  
  
誠如 貴公司所告知，根據委託協議，中航北京的高級行政人員楊京男先生代表中航北京持有該物業。
2. 吾等已採用1美元兌人民幣7.0248元的匯率，其與估值日期的現行匯率相若。
3. 吾等已獲 貴公司秘魯法律顧問Progress Advisors就於2019年10月31日的該物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 僅楊京男先生可行使權利使用、享用、處置該物業及就該物業提出申索；及
  - b. 該物業並無附有抵押。
4. 對該物業進行估值時，吾等因該物業的業權不屬於 貴公司，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，假設已取得所有相關適當業權證且該物業可自由轉讓，則吾等認為該物業的市值將為人民幣14,680,000元(相當於2,089,300美元)。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	882.66	無商業價值*

\* 請參閱附註4

## 估值證書

### K部— 貴集團於斯里蘭卡持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
94.	斯里蘭卡 科倫坡7號 Ward Place 88號	該物業包括一幢於2016年落成的11層高商業及住宅樓宇。  該物業的總建築面積約為4,422.36平方米。  該物業按永久業權權益持有。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	58,880,000  (相當於 1,517,200,000 斯里蘭卡盧比)

*附註：*

1. 根據日期為2017年7月11日的轉讓契據第749號、日期為2019年5月24日的轉讓契據第895號及日期為2017年7月11日的租賃協議第748號，該物業的登記擁有人為航空技術工程。
2. 吾等已採用1斯里蘭卡盧比兌人民幣0.0388元的匯率，其與估值日期的現行匯率相若。
3. 吾等已取得貴公司斯里蘭卡法律顧問Mahabalage Dona Kalyani Jayawardena就於2019年10月31日的該物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；
  - b. 建於所述物業上多層樓宇的建築、使用及管理乃遵照斯里蘭卡相關法律及法規，且已確認該樓宇已完成相關建築竣工驗收程序。該樓宇已遵照上述程序建設，並獲科倫坡市議會市政工務部門城市規劃科(City Planning Division, Municipal Engineer's Department of Colombo Municipal Council)所發出日期為2016年10月18日的合格證(Certificate of Conformity)確認；
  - c. 貴集團已就公寓物業樓宇的公共設施及公共元素(Common Amenities & Common elements of the building of the Condominium Property)發出日期為2017年3月3日的證書，並確認有關機關信納科倫坡市議會所發出的建築許可(Building Approval)及合格證，有關機關亦信納該樓宇公寓地塊住戶的利益及福利；
  - d. 貴集團擁有該多層樓宇的所有相關建築許可，且該樓宇已根據斯里蘭卡的1973年公寓所有權法第11號(Apartment Ownership Law No.11 of 1973)(經修訂)的規範宣告為公寓樓宇，並獲斯里蘭卡公寓管理局批准；
  - e. 貴集團已根據斯里蘭卡法律自當地機關科倫坡市議會取得該樓宇公寓單位/地塊的所有權證；及
  - f. 該物業不受任何第三方產權負擔所規限且不附有所有產權負擔。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為第一類，吾等認為，該類別於估值日期的市值載列如下：

類別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	4,422.36	58,880,000