

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

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司的證券的邀請或要約。本公告之發布、刊發或派發並非於或向任何視此舉屬違反當地有關法律的司法管轄區進行。



會德豐

始創於一八五七年

會德豐有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：20

物業估值報告

茲引述：

- (i) 會德豐有限公司(「本公司」)及Admiral Power Holdings Limited(「要約人」)於二〇二〇年五月二十一日共同刊發的協議安排文件(「協議安排文件」)，內容有關(其中包括)建議以協議安排的方式(根據《公司條例》第673條進行)私有化本公司、建議向協議安排股東就於建議事項記錄日期所持有的每股協議安排股份分派一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份，及建議撤銷股份於聯交所的上市地位；及
- (ii) 載於協議安排文件「附錄五 - 物業估值報告概要」之物業估值報告概要(「物業估值報告概要」)，當中包含萊坊測量師行有限公司就(a)本公司、(b)九龍倉及(c)九龍倉置業各自持有的物業權益所發出的函件之文本及估值概要。

本公告所用詞彙與該協議安排文件所界定者具有相同涵義，文義另有所指則除外。

由於協議安排文件載有的物業估值報告僅為概要，故本公司將物業估值報告概要相關之物業估值報告全文（「全文報告」）載於本公告附錄，提請股東及／或有意投資者注意。全文報告（及其它文件）可自協議安排文件日期起，至生效日期或協議安排失效或被撤銷當日期間，於(i)證監會網站 www.sfc.hk；(ii)本公司網站www.wheelockcompany.com；及(iii)正常辦公時間上午九時正至下午五時正（香港時間）（星期六、日及香港刊憲公眾假期除外）在本公司於香港的主要營業地點（地址為香港畢打街二十號會德豐大廈二十三樓）查閱。

根據《收購守則》規則11.5(c)，萊坊測量師行有限公司已就刊發本公告發出書面同意，同意以本公告現有形式及文義載入全文報告及引述其名稱及報告，且迄今並無撤回書面同意。

警告：

股東及／或有意投資者務請注意，協議安排及分派須待協議安排條件及分派條件分別達成或被豁免（如適用）後方可作實，故建議事項不一定會實行及協議安排不一定會生效。因此，股東及有意投資者在買賣本公司證券時務請謹慎行事。閣下如對本公告的內容、建議事項的任何方面或應採取的任何行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，索取獨立專業意見。

承董事會命
會德豐有限公司
公司秘書
陳永生

香港 二〇二〇年五月二十一日

於本公告日期，本公司的董事會成員為吳宗權先生、吳天海先生、梁志堅先生、徐耀祥先生、黃光耀先生、李偉中先生和鄭陶美蓉女士，以及七位獨立非執行董事周德熙先生、梁國偉先生、史亞倫先生、鄧日葵先生、丁午壽先生、謝秀玲女士和余灼強博士。

本公司的董事願就本公告所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，於本公告所表述的意見乃經周詳審慎考慮後方始發表，且本公告並無遺漏任何其它事實，致使本公告當中任何陳述有所誤導。



萊坊測量師行有限公司
香港灣仔
港灣道 6-8 號
瑞安中心 4 樓

敬啟者：

有關位於香港特別行政區的多項物業權益（以下簡稱「物業權益」）的估值

遵照會德豐有限公司（以下簡稱「貴公司」）及其附屬公司或聯營公司（不包括九龍倉集團有限公司及九龍倉置業地產投資有限公司）（以下統稱「貴集團」）關於對香港特別行政區（「香港」）之物業權益進行估值之指示，吾等確認，吾等已作出相關查詢及進行查冊，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業權益於二〇二〇年三月三十一日（「估值日期」）的市值的意見，以作公開披露之用。吾等之估值乃由具相關經驗的合資格估值師以獨立估值師身份進行，並以公正及專業之方式編製。

估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之《香港測量師學會估值準則（二〇一七年版）》及皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈之《皇家特許測量師學會估值 - 二〇二〇年全球準則》。根據上述準則，市值之定義為：

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

「經適當推銷後，自願買方與自願賣方經公平磋商後，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行資產或負債交易之估計金額。」

市值乃理解為資產或負債之估計價值，而並無考慮賣方銷售成本或買方購買成本，亦無就任何一方直接因交易應付之任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為可於估值日期在市場上合理取得之最可能價格。其亦為賣方合理取得之最佳售價及買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致之估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出之特別代價或優惠，或特定擁有人或買方可獲得之任何價值元素。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則（二〇一七年版）》、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值 - 二〇二〇年全球準則》及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第 5 章所載規定。

進行物業權益估值時，吾等已遵守證券及期貨事務監察委員會頒佈的《收購守則》（「《收購守則》」）規則 11 所載的規定。

吾等之估值以 100%租賃物業權益為基準。

估值方法

於達致吾等對 貴集團持作投資的第一類物業權益之估值意見時，吾等已採用基於現有租約所產生租金收入之市值的收益法，並（如適用）經就物業權益之可能復歸收入作出充分撥備，或（如適用）通過參照相關市場上可知之可資比較銷售交易而採用市場法。

於達致吾等對 貴集團持作出售的第二類物業權益及 貴集團持作自用的第四類物業權益之估值意見時，吾等已通過參照市場上可得之銷售憑證而考慮市場法。

於達致吾等對 貴集團持作發展的第三類物業權益之估值意見時，吾等已基於吾等獲提供之發展方案、估計發展成本及於估值日期已產生之成本等信息，並基於該等物業將按 貴集團提供之最新發展方案發展及完工而對其進行估值。吾等已假設，有關發展方案所需之一切同意、批准及許可均已或將會取得，而不涉及繁重條件或出現延誤。吾等亦已假設，開發項目之設計及施工符合當地規劃及其他相關法規，並已或將會取得相關機關批准。於達致吾等之估值時，吾等已通過參照相關市場上可知之可資比較銷售憑證而採用市場法，亦已計及已經支銷之建設成本以及完成開發項目將需支銷之成本。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

潛在稅務負擔

於估值日期，因出售物業權益（物業轉讓）而可能產生的物業相關潛在稅務負擔，包括按現行從價稅率 4.25%、8.5% 或 15% 計算的印花稅、按 15% 計算的買方印花稅及 / 或按 10% 至 20% 計算的額外印花稅。貴集團實際產生有關稅務負擔的可能性較低，因而並無計入吾等之估值。

估值假設及條件

吾等之估值受以下假設及條件規限：

業權文件及產權負擔

於吾等之估值中，吾等已假設業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善編備。吾等亦假設物業權益不受任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷規限。

發展批准及地盤狀況

在對發展中物業權益進行估值時，吾等已假設 貴集團已就其施工取得所有必要批准，包括規劃批准、建築圖則批准、施工許可證等。吾等亦已假設物業權益已連通道路及必要水電設施。

出售成本及負債

吾等之報告並無就物業權益欠付之任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料。吾等已接納所獲提供有關規劃許可、法定通告、地役權、年期、地盤面積、樓面面積、租賃摘要、車位數目等事宜以及所有其他有關事宜之意見。吾等並無核實閣下、閣下之代表或閣下之法律或專業顧問或物業權益之任何（或任何表面）佔用人向吾等所提供（不論以書面或口頭方式）或業權登記冊所載與物業權益有關之任何資料（包括其譯本）是否正確。吾等假設此等資料為完備及正確。

視察

吾等已於二〇二〇年三月及四月對物業權益進行視察。萊坊於香港估值團隊之合資格估值師已對物業權益進行視察。然而，吾等已於估值過程中假設，除另有說明外，物業權益於估值日期之內外部裝修完好，且並無擅自擴建或改建或用於非法用途。

識別將予估值之物業權益

吾等已採取合理謹慎態度及技術（但對閣下並無絕對義務）確保，通過閣下指示中的物業地址所識別物業權益，為吾等所視察及載入吾等估值報告中之物業權益。若物業地址或將予估值物業權益之範圍存在歧義，則閣下應於指示中或於接獲報告後立即提示吾等注意。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

物業保險

吾等對物業權益估值時假設物業權益在各方面均可就所有一般風險，包括水災及水位上升，按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

於吾等之估值中，吾等倚賴通過公開資源可知之面積。否則，尺寸及面積將通過平面圖測量，並視情況根據香港測量師學會之《量度作業守則》計算及經參照其來源而報出合理約數。

吾等亦假設所獲提供文件所示地盤面積、樓面面積、量度及尺寸均屬正確，並僅為約數。所估計之樓齡僅供指引。

結構及設施狀況

吾等並無對物業權益進行任何結構測量或設施測試或安排任何調查以確定物業權益之興建過程有否使用任何有害物料。因此，吾等之估值乃基於物業權益經過妥善維修、狀況良好、不含有害物料且設施運轉正常而進行。

土地狀況

吾等已假設並無未被發現之不良土地或土壤狀況，且物業權益地盤之承重質素足以支撐已經或將會於其上興建之樓宇；且有關設施適用於任何現有發展。因此，吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並非環境專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確立是否存在任何或其他形式之環境污染，吾等亦無查閱公開資料以尋找過往可能識別潛在污染之活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑出現潛在污染，故吾等在編製估值時已假設物業權益未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

僅除另有所指外，吾等已假設物業權益在充分遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知之情況下完工、佔用及使用。僅除另有所指外，吾等已進一步假設本報告依據之物業權益任何用途取得任何及一切所需牌照、許可、證書、同意、批准及授權。

貨幣

除另有說明外，就香港之物業權益而言，吾等估值中列示之所有金額均以港幣計值。

責任限制

根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本估值供收件方使用，吾等不會就其內容之全部或任何部份對任何第三方負責。吾等概不就本估值所導致的任何直接或間接損失或溢利損失向任何第三方負責。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

萊坊已於估值日期根據所得資料及數據編製估值。貴公司須明白房地產市場受市場波動影響，而政策方向、社會環境及疫情可能會出現即時轉變並對房地產市場造成大範圍影響。因此，務請閣下應注意於估值日期後的任何市場波動、政策及社會變動或其他意外事件均可能對物業權益的價值造成影響。

面積轉換

本報告之面積轉換如下：

1 平方米=10.764 平方呎

1 平方米=0.0001 畝

隨函附奉吾等估值報告。

此致

香港

中環

畢打街 20 號

會德豐大廈 23 樓

會德豐有限公司

列位董事 台照

代表

萊坊測量師行有限公司

執行董事

估價及諮詢部主管

林浩文

FRICS FHKIS MCIREA RPS(GP) RICS Registered Valuer

執行董事

估價及專業服務部主管

陳致馨

FRICS FHKIS RPS(GP) RICS Registered Valuer

二〇二〇年五月二十一日

附註：陳致馨為於香港物業估值、土地管理及發展諮詢方面擁有 29 年經驗的合資格估值師。彼現時負責物業估值、租賃修訂及地價評估、發展可行性評估等工作。

林浩文為於中華人民共和國、香港、澳門及亞太區市場研究、估值及諮詢方面擁有 20 年豐富經驗的合資格估值師。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

估值概要

第一類：貴集團於香港持作投資的物業權益

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)
1. 香港 黃竹坑 香葉道 2 號 One Island South 商業部分項目及停車場	772,000,000	100	772,000,000
2. 香港 堅尼地城 卑路乍街 100 號	82,900,000	100	82,900,000
3. 香港 堅尼地城 卑路乍街 44A、44B、46 號、 石山街 11 號 Lexington Hill 地下低層 3 號舖	37,700,000	100	37,700,000
4. 香港 筲箕灣 筲箕灣道 163 號 Island Residence 商業部分及多個標牌	309,000,000	100	309,000,000

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)
5. 新界 屯門 掃管笏路 88 號 NAPA 的 14 間洋房	421,800,000	100	421,800,000
6. 九龍 啟德 沐寧街 10 號 Oasis Kai Tak 商業部分及多個停車位	122,100,000	100	122,100,000
7. 多個分層地契單位	3,269,400,000	88.7441	2,901,400,000
		第一類總計：	4,646,900,000

第二類：貴集團於香港持作出售的物業權益

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)
8. 新界 將軍澳 唐賢街 33 號 Capri 的 1 間洋房 及 3 個停車位	50,500,000	100	50,500,000
9. 新界 將軍澳 至善街 3 號 Savannah 的 5 個停車位	10,500,000	100	10,500,000

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)
10. 九龍 何文田 常富街 1 號 One Homantin 的 8 個住宅單位、40 個停車位及 15 個電單車停車位	395,300,000	100	395,300,000
11. 九龍 啟德 沐寧街 10 號 Oasis Kai Tak 的 38 個住宅單位及 47 個停車位	1,166,060,000	100	1,166,060,000
12. 新界 屯門 掃管笏路 88 號 NAPA 的 28 個住宅單位、 14 間洋房及 69 個停車位	805,480,000	100	805,480,000
13. 香港 筲箕灣 筲箕灣道 163 號 Island Residence 的 8 個住宅單位	99,750,000	100	99,750,000
14. 新界 將軍澳 唐俊街 23 號 Monterey 的 26 個住宅單位及 36 個停車位	669,710,000	100	669,710,000
15. 九龍 何文田 京士柏道 33 號 爵士花園的 4 個停車位	8,000,000	40	3,200,000
		第二類總計：	3,200,500,000

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

第三類：貴集團於香港持作發展的物業權益

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)
16. 九龍 啟德 啟德第 1L 區 1 號地盤 新九龍內地段第 6564 號	6,020,000,000	100	6,020,000,000
17. 九龍 啟德 啟德第 1L 區 2 號地盤 新九龍內地段第 6563 號	7,240,000,000	100	7,240,000,000
18. 九龍 觀塘 茜發道對出 新九龍內地段第 6584 號	8,060,000,000	100	8,060,000,000
19. 九龍 何文田 太子道西 233 及 235 號	893,000,000	42	375,060,000
20. 九龍 啟德 啟德第 4B 區 1 號地盤 新九龍內地段第 6576 號	9,940,000,000	30	2,982,000,000
21. 九龍 啟德 啟德第 4A 區 1 號地盤 新九龍內地段第 6577 號	12,840,000,000	40	5,136,000,000
22. 香港 堅尼地城 卑路乍街 38 號	654,000,000	60	392,400,000
		第三類總計：	30,205,460,000

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

第四類：貴集團於香港持作自用的物業權益

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)
23. 新界 丈量約份第 12、14、17、18、 19、23、26 及 376 號的 1,768 個地段	182,290,000	100	182,290,000
24. 香港 堅尼地城 科士街 34 及 38 號的多個平台	無商業價值	100	無商業價值
		第四類總計：	182,290,000
		合計：	38,235,150,000

估值

第一類：貴集團於香港持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
1. 香港 黃竹坑 香葉道 2 號 One Island South 商業部分項目 及停車場 香港仔內地段 第 374 號餘下部分 65,889 份均等並 不分割份數中的 11,336 份	One Island South 為一幢配有停車場設施的 31 層高商業 / 辦公樓宇，於二〇一一年竣工。 該物業包括該樓宇地下 1、2 及 3 樓的商用空間，可出租總面積約為 59,735 平方呎 (5,549.52 平方米)。 該物業亦包括該樓宇地下至 5 樓的多個停車位。 香港仔內地段第 374 號的剩餘部份根據賣地條件第 UB10049 號持有，年期自一九七一年十月二十九日起計，為期 75 年，可進一步續期 75 年。所涉地段的每年應付地租約為港幣 1,124 元。	除 2,149 平方呎 (199.65 平方米) 的部分為空置外，該物業根據多份租約出租，大部分年期為 2 至 3 年，最遲一份於二〇二二年六月屆滿。 每月租金及停車場收入總額約為港幣 3,267,000 元 (不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。	港幣 772,000,000 元 (港幣七億七千兩百萬) (貴集團應佔 100% 權益：港幣 772,000,000 元 (港幣七億七千兩百萬))

附註：

- 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Tristar Capital Limited。於二〇一八年四月十八日登記一次轉讓，代價為港幣 754,100,000 元。
- 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一八年八月二十一日的香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/33 劃作「其他指定用途 (商貿) (1)」用途的區域內。
- 該物業受下列產權負擔規限：
 - 日期為一九八二年六月三十日的關於香港仔內地段第 374 號的修訂書，見契約備忘錄第 UB2285197 號；
 - 日期為二〇一〇年四月二十六日的關於香港仔內地段第 374 號的修訂書，見契約備忘錄第 10042901810023 號；

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

- (iii) 日期為二〇一〇年十月二十八日的分割契據，見契約備忘錄第 10110102660016 號；
- (iv) 日期為二〇一一年二月二日的佔用許可證（許可證編號 HK 4/2011(OP)），見契約備忘錄第 11021103200017 號；
- (v) 香港上海滙豐銀行有限公司向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一一年二月十五日的銀行承諾，見契約備忘錄第 11021703040013 號；
- (vi) 日期為二〇一一年六月十日的滿意紙，見契約備忘錄第 11061503130015 號；及
- (vii) 以夏利文物業管理有限公司（管理公司）為受益人的日期為二〇一一年六月十七日的公契及管理協議，見契約備忘錄第 11071302840010 號。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
2. 香港堅尼地城 卑路乍街 100 號 內地段第 906 號 的餘下部分	該物業包括一間商舖，可出租面積約為 1,558 平方呎 (144.74 平方米)，於二〇一一年竣工。 內地段第 906 號根據政府租約持有，年期自一八八三年六月二十四日起計，為期 999 年。所涉地段部分的每年應付地租約為港幣 18 元。	該物業根據一項為期 3 年的租約出租，並將於二〇二一年三月屆滿。 每月租金收入總額為約港幣 77,175 元 (不包括差餉及管理費)。	港幣 82,900,000 元 (港幣八千二百九十萬元) (貴集團應佔 100% 權益：港幣 82,900,000 元 (港幣八千二百九十萬元))

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Rhythm Core Limited。
2. 於估值日期，該物業位於根據二〇一六年三月十一日公示的堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 劃作「住宅 (A 類)」用途的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 日期為一九六六年十一月十一日的關於 E、F、G、H 段及餘下部分的分割契據，見契約備忘錄第 UB558299 號；
 - (ii) 日期為一九六九年九月十三日的關於 I、J、K、L、M 段及餘下部分的分割契據，見契約備忘錄第 UB695284 號；
 - (iii) 根據《地稅及地價 (分攤) 條例》(第 125 章) 第 22(1) 條發出的日期為一九七一年九月三日的一九七一年九月三日政府通告第 1997 號，見契約備忘錄第 UB827489 號；及
 - (iv) 日期為一九九八年一月五日的反對公函，見契約備忘錄第 UB7393355 號。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
3. 香港堅尼地城卑路乍街 44A、44B、46 號、石山街 11 號 Lexington Hill 地下低層 3 號舖 內地段第 953 號餘下部分 7,605 份均等並不分割份數中的 54 份	Lexington Hill 為一幢配有零售設施的 37 層高住宅樓宇，於二〇一四年竣工。 該物業包括該樓宇地下低層 3 號舖，可出租面積約為 850 平方呎 (78.97 平方米)。 內地段第 953 號為根據政府租約持有，年期自一八九二年六月二十四日起計，為期 999 年。所涉地段部分的每年應付地租約為港幣 148 元。	該物業於估值日期為空置。	港幣 37,700,000 元 (港幣三千七百七十萬元) (貴集團應佔 100% 權益：港幣 37,700,000 元 (港幣三千七百七十萬元))

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Universal Sight Limited。
2. 於估值日期，該物業位於根據二〇一六年三月十一日公示的堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 劃作「住宅 (A 類)」用途的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 向屋宇署發出的日期為二〇一〇年八月四日的承諾書，見契約備忘錄第 12013002130204 號；
 - (ii) 向屋宇署發出的日期為二〇一一年十月二十五日的承諾書，見契約備忘錄第 12021702410013 號；
 - (iii) 日期為二〇一四年三月十二日的佔用許可證 (許可證編號 HK13/2014 (OP))，見契約備忘錄第 140317802450015 號；及
 - (iv) 以夏利文物業管理有限公司 (管理公司) 為受益人的日期為二〇一四年七月二日的公契及管理協議，見契約備忘錄第 14071402370021 號。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
<p>4. 香港筲箕灣 筲箕灣道 163 號 Island Residence 商業部分及多個標牌</p> <p>筲箕灣內地段第 547 號餘下部分、筲箕灣內地段第 481 號 B 分段 1 再分段的餘下部分、B 分段 2 再分段 A 分段的餘下部分、B 分段 2 再分段的餘下部分、B 分段的餘下部分、B 分段及 C 分段 3 再分段的餘下部分及 C 分段 7,393 份均等並不分割份數中的 1,216 份</p>	<p>Island Residence 為一幢 29 層高綜合樓宇，於二〇一七年竣工。</p> <p>該物業包括該樓宇地下及 1 樓的全部商用空間以及標牌 A、B、C、D、E，總實用面積約為 12,303 平方呎（1,142.98 平方米）。</p> <p>筲箕灣內地段第 547 號根據政府租約持有，年期自一九二一年十二月十二日起計，為期 75 年，可續期 75 年。所涉地段部分的每年應付地租約為港幣 45,438 元。</p> <p>筲箕灣內地段第 481 號根據賣地條件第 1116 號持有，年期自一九二一年十二月十二日起計，為期 75 年，可續期 75 年。所涉地段部分的每年應付地租約為港幣 400,644 元。</p>	<p>除 11,307 平方呎（1,050.45 平方米）的部分為空置外，該物業根據一項為期約 3 年的租約出租，並將於二〇二二年十一月屆滿。</p> <p>每月租金收入總額為約港幣 90,000 元（不包括差餉及管理費）。</p>	<p>港幣 309,000,000 元 （港幣三億〇九百萬 元）</p> <p>（貴集團應佔 100%權益：港幣 309,000,000 元（港 幣三億〇九百萬 元））</p>

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Brave Valley Limited。
2. 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一五年三月三十一日的筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/18 劃作「住宅（A 類）2」用途的區域內。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

3. 該物業受下列產權負擔規限：

- (i) 香港東區地政專員關於筲箕灣內地段第 547 號餘下部分的日期為二〇一四年十一月二十六日的厭惡性行業牌照，見契約備忘錄第 14120300510017 號。
- (ii) 向屋宇署發出的日期為二〇一七年五月十九日的承諾書，見契約備忘錄第 17080201730014 號；
- (iii) 向屋宇署發出的日期為二〇一七年五月十九日的承諾書，見契約備忘錄第 17080201730024 號；
- (iv) 向屋宇署發出的日期為二〇一七年五月十九日的承諾書，見契約備忘錄第 17080201730039 號；
- (v) 向屋宇署發出的日期為二〇一七年五月十九日的承諾書，見契約備忘錄第 17080201730040 號；
- (vi) 向屋宇署發出的日期為二〇一七年五月十九日的承諾書，見契約備忘錄第 17080201730056 號；
- (vii) 日期為二〇一七年十二月二十二日的佔用許可證第 HK56/2017 (OP)號，見契約備忘錄第 18042002380011 號；及
- (viii) 以夏利文物業管理有限公司（管理公司）為受益人的日期為二〇一八年四月十六日的公契及管理協議，見契約備忘錄第 18042002380030 號。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
5. 新界屯門 掃管笏路 88 號 NAPA 的 14 間洋房	NAPA 為一項住宅開發項目，包括 5 幢住宅樓宇及 60 間洋房，並配有停車場設施，於二〇一七年竣工。	該物業於估值日期為空置。	港幣 421,800,000 元 (港幣四億二千一百八十萬元)
屯門市地段 第 427 號 37,321 份 均等並不分割份數中的 2,816 份	該物業包括 D19、D20、D21、D22、D23、D25、D26、D27、C7、C8、C9、C10、C11 及 C12 號洋房，該等洋房為 2 層高洋房，並配有私人花園、平台及天台，總實用面積約為 26,322 平方呎 (2,445.342 平方米)。		(貴集團應佔 100%權益：港幣 421,800,000 元 (港 幣四億二千一百八十 萬元))
	屯門市地塊第 427 號根據新批地契第 21529 號持有，年期自二〇一三年二月二十七日起計，為期 50 年。每年應付地租相等於該物業當時應課差餉租值的 3%。		

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Flourish Elation Investments Limited、Jolly Rhythm Investments Limited、Leading Result Investments Limited、Myriad Dynasty Investments Limited、Platinum Box Investments Limited、Ultra Gleam Investments Limited、Wisdom House Investments Limited、Angel Port Investments Limited、Bronzy Flow Investments Limited、Champion Enterprises Investments Limited、Courage Oasis Investments Limited、Dazzling Mercury Investments Limited、Diamond Lustre Investments Limited 及 Essential Rise Investments Limited。
2. 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一八年十二月十一日的屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/35 劃作「住宅 (B 類)」用途的區域內。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

3. 該物業受下列產權負擔規限：

- (i) 日期為二〇一七年九月十一日的佔用許可證，見契約備忘錄第 17092702290515 號；
- (ii) 地政處 / 屯門地政處日期為二〇一八年五月四日的滿意紙，見契約備忘錄第 18051102330025 號；及
- (iii) 包含以夏利文物業管理有限公司（作為「管理人」）為受益人的日期為二〇一八年五月十日的管理協議的公契，見契約備忘錄第 18053002420027 號。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
<p>6. 九龍啟德 沐寧街 10 號 Oasis Kai Tak 商業部分及 多個停車位</p> <p>新九龍內地段 第 6541 號 34,327 份 均等並不分割份數中 的 1,093 份</p>	<p>Oasis Kai Tak 為一項商業開發項目，包括 8 幢住宅樓宇，並配有零售及停車場設施，於二〇一八年竣工。</p> <p>該物業包括該開發項目地下及 1 樓的全部商用空間，可出租總面積約為 7,044 平方呎 (654.40 平方米)。</p> <p>該物業亦包括地庫 1 樓的多個商用停車位及電單車停車位。</p> <p>新九龍內地段第 6541 號根據賣地條件第 20226 號持有，年期自二〇一四年六月十七日起計，為期 50 年。每年應付地租相等於該物業當時應課差餉租值的 3%。</p>	<p>除約 5,722 平方呎 (531.59 平方米) 的部分為空置外，該物業根據多份租約出租，多數租期為 3 年，最近期租約將於二〇二三年六月屆滿。</p> <p>每月租金及停車場收入總額約為港幣 237,000 元 (不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。</p>	<p>港幣 122,100,000 元 (港幣一億二千二百一十萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100% 權益：港幣 122,100,000 元 (港幣一億二千二百一十萬元))</p>

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Handy Solution Limited。
2. 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一八年五月十五日的啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/6 劃作「住宅 (B 類) 1」用途的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 日期為二〇一八年十二月二十一日的佔用許可證第 KN 49/2018 (OP) 號，見契約備忘錄第 19011502070199 號；
 - (ii) 九龍東區地政處日期為二〇一九年七月三十日的滿意紙，見契約備忘錄第 19080201990016 號；
 - (iii) 以夏利文物業管理有限公司 (管理人) 為受益人的日期為二〇一九年八月二日的附有圖則的公契及管理協議，見契約備忘錄第 19081602220021 號；及
 - (iv) 向屋宇署發出的日期為二〇一四年九月十八日至二〇一五年二月二十四日的多份承諾書。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
7. 多個分層產權單位	<p>該物業包括位於跑馬地、堅尼地城、九龍城、半山區、北角、西營盤、灣仔及黃竹坑的合共 228.5 個分層產權單位。</p> <p>在合共 228.5 個分層產權單位中，158.5 個為住宅單位，23 個為零售單位，7 個為辦公單位，13 個為工業單位，27 個為停車位，包括 1 個住宅單位的 50% 權益。</p>	<p>除 133,433 平方呎 (12,396.23 平方米) 的部分為空置外，該物業根據多份租約出租，大部分年期為 2 年，最遲一份於二〇二三年十月屆滿。</p> <p>每月租金收入總額約為港幣 1,399,489 元 (不包括差餉及管理費)。</p>	<p>港幣 3,269,400,000 元 (港幣三十二億六千九百四十萬元)</p> <p>(貴集團應佔權益總額：港幣 2,901,400,000 元 (港幣二十九億〇一百四十萬元))</p>
	<p>該物業的總實用面積約為 204,019 平方呎 (18,953.83 平方米)，明細如下：</p>		
	<u>用途</u>	<u>實用面積 (平方呎)</u>	
	住宅	112,054	
	零售	15,487	
	辦公	4,907	
	工業	71,571	

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

第二類：貴集團於香港持作出售的物業權益

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
8. 新界將軍澳 唐賢街 33 號 Capri 的 1 間洋房 及 3 個停車位	該物業包括一項住宅開發項目的一間洋房，該開發項目包括 10 幢住宅樓宇及 13 間洋房，於二〇一七年竣工。	該物業於估值日期為空置。	港幣 50,500,000 元 (港幣五千〇五十萬元)
將軍澳市地段 第 125 號 39,175 份 均等並不分割份數中的 240 份	該物業的總實用面積約為 1,988 平方呎 (184.64 平方米)，並配有私人花園、天台及梯屋。 該物業亦包括地庫 1 樓的 3 個住宅停車位。 將軍澳市地段第 125 號根據新批地契第 21510 號持有，年期自二〇一三年一月十日起計，為期 50 年。每年應付地租相等於該物業當時應課差餉租值的 3%。		(貴集團應佔 100%權益：港幣 50,500,000 元 (港幣 五千〇五十萬元))

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Amblegreen Company Limited。
2. 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一八年十月十六日的將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/26 劃作「住宅 (A 類) 6」用途的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 日期為二〇一七年三月十三日的佔用許可證第 NT 17/2017 (OP) 號，見契約備忘錄第 17103101800012 號；
 - (ii) 西貢地政處日期為二〇一七年十月二十五日的滿意紙，見契約備忘錄第 17103101800022 號；及
 - (iii) 以夏利文物業管理有限公司 (管理人) 為受益人的日期為二〇一七年十月三十一日的附有圖則的公契及管理協議，見契約備忘錄第 17110302240021 號。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

4. 該物業的詳情如下：

住宅單位

5 號洋房

住宅停車場

地庫 1 樓第 R19、R64 及 R65 號停車位

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
9. 新界將軍澳 至善街3號 Savannah的 5個停車位 將軍澳市地段 第112號50,687份 均等並不分割份數中 的65份	該物業包括一項住宅開發項目地 庫層的5個停車位，該開發項目 包括4幢住宅樓宇及5間洋房， 並配有零售及停車場設施，於二 〇一八年竣工。 將軍澳市地段第112號根據新 批地契第21567號持有，年期 自二〇一三年四月二十九日起 計，為期50年。每年應付地租 相等於該物業當時應課差餉租值 的3%。	該物業於估值日期為空 置。	港幣10,500,000元 (港幣一千〇五十萬 元) (貴集團應佔 100%權益：港幣 10,500,000元(港幣 一千〇五十萬元))

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Great Horwood Limited。
2. 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一八年十月十六日的將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/26 劃作「住宅(A類)4」用途的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 日期為二〇一七年六月三十日的佔用許可證(許可證編號 NT43/2017(OP))，見契約備忘錄第 18020902210010 號；
 - (ii) 日期為二〇一八年二月五日的滿意紙，見契約備忘錄第 18020902210024 號；及
 - (iii) 以夏利文物業管理有限公司為受益人的日期為二〇一八年二月十四日的公契及管理協議，見契約備忘錄第 18030702400029 號。
4. 該物業的詳情如下：

住宅停車場
地庫層第 R045、R050、R051、R065 及 R076 號停車位

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
10. 九龍何文田 常富街 1 號 One Homantin 的 8 個住宅單位、 40 個停車位及 15 個電單車停車位 九龍內地段 第 11228 號 33,131 份均等並 不分割份數中的 1,407 份	<p>該物業包括一項住宅開發項目的 8 個住宅單位，該開發項目包括 6 幢住宅樓宇，並配有停車場設 施，於二〇一七年竣工。</p> <p>該物業的總實用面積為約 8,903 平方呎 (826.96 平方米) 。</p> <p>該物業亦包括地庫 1 樓的 40 個 住宅停車位及 15 個電單車停車 位。</p> <p>九龍內地段第 11228 號根據賣 地條件第 20198 號持有，年期 自二〇一三年七月十一日起計， 為期 50 年。每年應付地租相等 於該物業當時應課差餉租值的 3%。</p>	該物業於估值日期為空 置。	港幣 395,300,000 元 (港幣三億九千五百 三十萬元) (貴集團應佔 100%權益：港幣 395,300,000 元 (港 幣三億九千五百三十 萬元))

附註：

- 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Easy Merit Holdings Limited。
- 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一五年九月八日的何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/24 劃作「住宅 (A 類) 」用途的區域內。
- 該物業受下列產權負擔規限：
 - 日期為二〇一七年六月三十日的佔用許可證第 KN32/2017(OP) 號，見契約備忘錄第 17071302060014 號；
 - 地政處九龍西區地政處日期為二〇一八年五月二十九日的滿意紙，見契約備忘錄第 18053101220011 號；及
 - 以夏利文物業管理有限公司為受益人的日期為二〇一八年六月一日的公契及管理協議，見契約備忘錄第 18060801680021 號。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

4. 該物業的詳情如下：

1座

3樓 3A室

5樓 5A室

7樓 7A室

8樓 8A室

10樓 10A室

11樓 11A室

19樓 19A室

2座

19樓 19A室

住宅停車場

地庫1樓第4、7-11、15、23-25、29-30、36-37、41-44、47-51、56-58、60-61、66、69、
72-74、76-78、117、119、130、134號停車位

地庫1樓第M1-M15號電單車停車位

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
11. 九龍啟德 沐寧街 10 號 Oasis Kai Tak 的 38 個住宅單位及 47 個停車位 新九龍內地段 第 6541 號 34,327 份 均等並不分割份數中 的 3,618 份	該物業包括一項住宅開發項目的 38 個住宅單位，該開發項目包 括 8 幢住宅樓宇，並配有零售及 停車場設施，於二〇一八年竣 工。 該物業的總實用面積約為 31,590 平方呎 (2,934.78 平方 米)。 該物業亦包括地庫 1 樓的 47 個 住宅停車位。 新九龍內地段第 6541 號根據賣 地條件第 20226 號持有，年期 自二〇一七年二月二十四日起 計，為期 50 年。每年應付地租 相等於該物業當時應課差餉租值 的 3%。	該物業於估值日期為空 置。	港幣 1,166,060,000 元 (港幣十一億六千六 百〇六萬元) (貴集團應佔 100%權益：港幣 1,166,060,000 元 (港 幣十一億六千六百〇 六萬元))

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Handy Solution Limited。
2. 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一八年五月十五日的啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/6 劃作「住宅 (B 類) 1」用途的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 日期為二〇一八年十二月二十一日的佔用許可證第 KN 49/2018 (OP) 號，見契約備忘錄第 19011502070199 號；
 - (ii) 九龍東區地政處日期為二〇一九年七月三十日的滿意紙，見契約備忘錄第 19080201990016 號；
 - (iii) 以夏利文物業管理有限公司 (管理人) 為受益人的日期為二〇一九年八月二日的附有圖則的公契及管理協議，見契約備忘錄第 19081602220021 號；及
 - (iv) 向屋宇署發出的日期為二〇一四年九月十八日至二〇一五年二月二十四日的多份承諾書。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

4. 該物業的詳情如下：

1 座

21 樓、36 樓 A 室

21 樓、36 樓 B 室

8 樓、15 樓、21 樓、30 樓、36 樓 C 室

21 樓、33 樓 D 室

36 樓 E 室

2 座

6 樓、36 樓 A 室

5 樓、32 樓 B 室

3 座

5 樓、35 樓 A 室

5 座

35 樓 A 室

16 樓 D 室

低座 A 座

地下及 1 樓、2 樓及 3 樓複式 B 室

地下及 1 樓複式 C 室

低座 B 座

地下及 1 樓複式 A 室

地下及 1 樓、2 樓及 3 樓複式 B 室

低座 C 室

地下及 1 樓複式 A 室

地下及 1 樓複式 B 室

2 樓及 3 樓複式 C 室

低座 D 座

地下及 1 樓複式 B 室、

地下及 1 樓、5 樓及 6 樓複式 D 室

2 樓、3 樓 B 室

2 樓、3 樓 C 室

2 樓、3 樓 D 室

住宅停車場

地庫 1 樓第 1-4、6-9、13-14、18-19、21-22、32-33、36-37、39、42-43、45-46、50-51、53-54、56-59、61、64、71-78、83、85-86、93、95-96 號停車位。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

5. 據 貴集團告知，該物業的 15 個住宅單位及 3 個停車位已登記多份買賣協議，總代價為港幣 264,036,000 元。由於該等交易於估值日期尚未完成，吾等已將該等單位之總價值計入吾等之估值。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
12. 新界屯門 掃管笏路 88 號 NAPA 的 28 個住宅單位、 14 間洋房及 69 個停車位 屯門市地段 第 427 號 37,321 份 均等並不分割份數中 的 8,806 份	該物業包括一項住宅開發項目的 28 個住宅單位及 14 間洋房，該 開發項目包括 7 幢住宅樓宇及 60 間洋房，並配有停車場設 施，於二〇一七年竣工。 該物業的總實用面積約為 50,227 平方呎 (4,666.20 平方 米)。 該物業亦包括地庫 1 樓的 69 個 停車位。 屯門市地段第 427 號根據新批 地契第 21529 號持有，年期自 二〇一三年二月十七日起計，為 期 50 年。每年應付地租相等於 該物業當時應課差餉租值的 3%。	該物業於估值日期為空 置。	港幣 805,480,000 元 (港幣八億〇五百四 十八萬元) (貴集團應佔 100%權益：港幣 805,480,000 元 (港 幣八億〇五百四十八 萬元))

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Wascott Property Limited。
2. 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一八年十月十六日的啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/6 劃作「住宅 (B 類) 1」用途的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 日期為二〇一七年九月十一日的佔用許可證，見契約備忘錄第 17092702290515 號；
 - (ii) 屯門地政處日期為二〇一八年五月四日的滿意紙，見契約備忘錄第 18051102330025 號；及
 - (iii) 以夏利文物業管理有限公司 (管理人) 為受益人的日期為二〇一八年五月十日的附有圖則的公契及管理協議，見契約備忘錄第 18053002420027 號。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

4. 該物業的詳情如下：

1 座

2 樓、3 樓 B 室

2 樓 C 室

2 座

10 樓 D 室

10 樓 F 室

3 座

10 樓 A 室

10 樓 F 室

5 座

1 樓 A 室

5A 座

1 樓、3 樓、5 樓、10 樓 A 室

2 樓 B 室

6 座

1 樓、2 樓、3 樓、10 樓 A 室

2 樓、5 樓、6 樓、9 樓 B 室

2 樓、3 樓、5 樓、6 樓、10 樓 C 室

5 樓、10 樓 F 室

洋房單位

C1、C2、C5、C6、C16、C18、C20、C23、C31、D1、D2、D8、D11、D12 洋房

住宅停車場

地庫 1 樓第 R001、R002、R007、R018、R019、R027、R028、R034、R035、R057、R058、R068、R073、R074、R078、R080、R081、R082、R084、R085、R086、R087、R089、R090、R094、R095、R096、R097、R098、R099、R100、R101、R102、R103、R104、R105、R106、R107、R108、R109、R110、R111、R112、R113、R114、R115、R116、R119、R126、R127、R129、R135、R140、R143、R146、R148、R149、R151、R152、R153、R154、R155、R156、R157、R158、R159、R160、R162、R163 號停車位

5. 據 貴集團告知，該物業的 7 個停車位已登記多份買賣協議，總代價為港幣 12,680,000 元。由於該等交易於估值日期尚未完成，吾等已將該等單位之總價值計入吾等之估值。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
13. 香港筲箕灣 筲箕灣道 163 號 Island Residence 的 8 個住宅單位 筲箕灣內地段第 547 號餘下部分、筲箕灣 內地段第 481 號 B 分 段 1 再分段的餘下部 分、B 分段 2 再分段 A 分段的餘下部分、B 分段 2 再分段的餘下 部分、B 分段的餘下 部分、B 分段及 C 分 段 3 再分段的餘下部 分 7,393 份均等並不 分割份數中的 363 份	<p>該物業包括一項住宅開發項目 的 8 個住宅單位，該開發項目 包括 1 幢住宅樓宇，並配有零 售設施，於二〇一七年竣工。</p> <p>該物業的總實用面積約為 3,857 平方呎 (358.33 平方 米) 。</p> <p>筲箕灣內地段第 547 號根據政 府租約持有，年期自一九二一年 十二月十二日起計，為期 75 年，可續期 75 年。所涉地段部 分的每年應付地租約為港幣 45,438 元。</p> <p>筲箕灣內地段第 481 號根據賣 地條件第 1116 號持有，年期自 一九二一年十二月十二日起計， 為期 75 年，可續期 75 年。所 涉地段部分的每年應付地租約為 港幣 400,644 元。</p>	<p>該物業於估值日期為空 置。</p>	<p>港幣 99,750,000 元 (港幣九千九百七十 五萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益：港幣 99,750,000 元 (港幣 九千九百七十五萬 元))</p>

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Active Talent Holdings Limited。
2. 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一五年三月三十一日的筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/18 劃作「住宅 (A 類) 2」用途的區域內。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

3. 該物業受下列產權負擔規限：

- (i) 香港東區地政專員關於筲箕灣內地段第 547 號餘下部分的日期為二〇一四年十一月二十六日的厭惡性行業牌照，見契約備忘錄第 14120300510017 號。
- (ii) 向屋宇署發出的日期為二〇一七年五月十九日的承諾書，見契約備忘錄第 17080201730014 號；
- (iii) 向屋宇署發出的日期為二〇一七年五月十九日的承諾書，見契約備忘錄第 17080201730024 號；
- (iv) 向屋宇署發出的日期為二〇一七年五月十九日的承諾書，見契約備忘錄第 17080201730039 號；
- (v) 向屋宇署發出的日期為二〇一七年五月十九日的承諾書，見契約備忘錄第 17080201730040 號；
- (vi) 向屋宇署發出的日期為二〇一七年五月十九日的承諾書，見契約備忘錄第 17080201730056 號；
- (vii) 日期為二〇一七年十二月二十二日的佔用許可證第 HK56/2017 (OP)號，見契約備忘錄第 18042002380011 號；及
- (viii) 以夏利文物業管理有限公司（管理公司）為受益人的日期為二〇一八年四月十六日的公契及管理協議，見契約備忘錄第 18042002380030 號。

4. 待售物業的詳細地址如下：

住宅單位

22 樓、30 樓、31 樓 A 室

32 樓 B 室

23 樓、28 樓、29 樓、31 樓 F 室

5. 據 貴集團告知，該物業的 1 個住宅單位已登記一份買賣協議，總代價為港幣 9,847,000 元。由於該等交易於估值日期尚未完成，吾等已將該單位之總價值計入吾等之估值。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
<p>14. 新界 將軍澳 唐俊街 23 號 Monterey 的 26 個住宅單位及 36 個停車位</p>	<p>該物業包括一項住宅開發項目的 26 個住宅單位，該開發項目包 括 12 幢住宅樓宇及 22 間洋 房，並配有零售及停車場設施， 於二〇一八年竣工。</p>	<p>該物業於估值日期為空 置。</p>	<p>港幣 669,710,000 元 (港幣六億六千九百 七十一萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益：港幣 669,710,000 元 (港 幣六億六千九百七十 一萬元))</p>
<p>將軍澳市地段 第 126 號 80,974 份 均等並不分割份數中 的 3,014 份</p>	<p>該物業的總實用面積約為 26,252 平方呎 (2,438.87) 平 方米。</p>		
	<p>該物業亦包括地庫層的 36 個住 宅停車位。</p>		
	<p>將軍澳市地段第 126 號根據新 批地契第 21630 號持有，年期 自二〇一三年八月八日起計，為 期 50 年。每年應付地租相等於 該物業當時應課差餉租值的 3%。</p>		

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Precise Treasure Limited。
2. 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一八年十月十六日的將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/26 劃作「住宅 (A 類) 」用途的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 日期為二〇一八年五月十四日的佔用許可證 (許可證編號 NT43/2018(OP))，見契約備忘錄第 18052801960014 號；
 - (ii) 日期為二〇一八年十月三十日的滿意紙，見契約備忘錄第 18110101540017 號；及
 - (iii) 以夏利文物業管理有限公司 (作為「管理人」) 為受益人的日期為二〇一八年十一月七日的公契及管理協議，見契約備忘錄第 18112001640029 號。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

4. 待售物業的詳細地址如下：

1 座

2 樓、15 樓、17 樓 B 室

17 樓 C 室

2A 座

2 樓、3 樓、6 樓、8 樓 A 室

3 樓、6 樓、7 樓 B 室

2B 座

17 樓 A 室

3 座

2 樓、19 樓 D 室

19 樓 G 室

6A 座

2 樓 B 室

19 樓 E 室

6B 座

2 樓 A 室

7A 座

2 樓 B 室

7B 座

2 樓 A 室

8 座

11 樓 A 室

9A 座

11 樓 A 室

11 樓 B 室

2 樓 C 室

9B 座

11 樓 B 室

2 樓 E 室

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

住宅停車場

地庫層第 R001、R002、R018、R022、R023、R024、R025、R036、R037、R043、R046、R047、R048、R049、R050、R051、R053、R054、R055、R056、R059、R064、R123、R124、R145、R155、R156、R192、R193、R195、R196、R205、R206、R218、R219 及 R238 號停車位

5. 據 貴集團告知，該物業的 4 個住宅單位及 8 個停車位已登記多份買賣協議，總代價為港幣 95,249,000 元。由於該等交易於估值日期尚未完成，吾等已將該等單位之總價值計入吾等之估值。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
15. 九龍 何文田 京士柏道 33 號 爵士花園的 4 個停車位	該物業包括一項住宅開發項目地庫 1 樓的 4 個停車位，該開發項目包括 4 幢住宅樓宇，並配有停車場設施，於一九九五年竣工。	該物業於估值日期為空置。	港幣 8,000,000 元 (港幣八百萬元)
九龍內地段 第 11001 號 7,246 份 均等並不分割份數中的 8 份	九龍內地段第 11001 號根據賣地條件第 12186 號持有，年期為一九九一年十二月十七日至二〇四七年六月三十日。每年應付地租相等於該物業當時應課差餉租值的 3%。		(貴集團應佔 40% 權益：港幣 3,200,000 元 (港幣 三百二十萬元))

附註：

1. 該物業的登記業主為 Supreme Right Limited、Further Good Development Limited 及 Python Company Limited。於估值日期，Python Company Limited 為 貴集團的全資附屬公司。貴集團應佔該物業 40% 權益。
2. 於估值日期，該物業位於根據二〇一四年五月十六日公示的油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/22 劃作「住宅 (B 類)」用途的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 日期為一九九五年一月二十四日的修訂書，見契約備忘錄第 UB6216326 號；
 - (ii) 日期為一九九五年九月十九日的修訂書，見契約備忘錄第 UB6403634 號；
 - (iii) 日期為一九九五年十二月三十日的佔用許可證第 K53/95 號，見契約備忘錄第 UB6499047 號；
 - (iv) 日期為一九九六年四月一日的滿意紙，見契約備忘錄第 UB6572580 號；
 - (v) 以爵士花園物業管理有限公司 (「管理人」) 為受益人的日期為一九九六年十月十一日的公契及管理協議，見契約備忘錄第 UB6798695 號；及
 - (vi) 九龍西區地政專員日期為二〇一八年三月二十三日的催收函件，見契約備忘錄第 18051701330014 號。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

(4) 該物業的詳情如下：

住宅停車場

地庫 2 層第 71 號停車位

地庫 3 層第 16、49、94 號停車位

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

第三類：貴集團於香港持作發展的物業權益

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
16. 新界 啟德 啟德第 1L 區 1 號地盤 新九龍內地段 第 6564 號	<p>該物業包括一幅註冊地盤面積約 78,771 平方呎 (7,318 平方米) 的發展用地。</p> <p>該物業上擬建設一項包括 6 幢住宅樓宇的住宅開發項目。</p> <p>竣工後，該建議開發項目將提供 646 個住宅單位及停車場設施。總建築面積將約為 425,360 平方呎 (39,516.937 平方米)。該開發項目估計將於二〇二一年竣工。</p> <p>新九龍內地段第 6564 號根據賣地條件第 20295 號持有，年期自二〇一七年二月二十四日起計，為期 50 年。每年應付地租相等於該物業當時應課差餉租值的 3%。</p>	於估值日期，該物業正在興建中。	港幣 6,020,000,000 元 (港幣六十億二千萬元) (貴集團應佔 100% 權益：港幣 6,020,000,000 元 (港幣六十億二千萬元))

附註：

- 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司雅晉集團有限公司。該物業為 貴集團於二〇一八年三月八日購入，代價為港幣 6,359,155,000 元。
- 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一八年五月十五日的啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/6 劃作「住宅 (B 類) 2」用途的區域內。
- 該物業的使用及發展受賣地條件第 20295 號規管。該文件的全文均應留意，重點如下：
 - 建築期限：
於二〇二二年三月三十一日或之前竣工並可供入伙。
 - 用途：
私人住宅用途。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

- (iv) 總建築面積：
不少於 23,711 平方米且不多於 39,517 平方米。
 - (v) 建築高度：
不超過香港主水平基準以上 120 米。
4. 據 貴集團告知，估計總建築成本（包括專業費用）約為港幣 1,983,940,000 元，而截至估值日期已產生成本約港幣 387,790,000 元。未付建築成本為港幣 1,596,150,000 元。
5. 若假設於估值日期已竣工，該物業的估計價值約為港幣 9,540,000,000 元。
6. 該物業受下列產權負擔規限：
- (i) 以法國巴黎百富勤為受益人的日期為二〇一八年十一月三十日的債權證及按揭，見契約備忘錄第 18121202310166 號。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
17. 九龍 啟德 啟德第 1L 區 2 號地盤 新九龍內地段 第 6563 號	<p>該物業包括一幅註冊地盤面積約 102,064 平方呎 (9,482 平方米) 的發展用地。</p> <p>該物業上擬建設一項包括 6 幢住宅樓宇的住宅開發項目。</p> <p>竣工後，該建議開發項目將提供 995 個住宅單位及停車場設施。總建築面積將約為 551,135 平方呎 (51,201.681 平方米)。該開發項目估計將於二〇二二年竣工。</p> <p>新九龍內地段第 6563 號根據賣地條件第 20300 號持有，年期自二〇一七年四月十二日起計，為期 50 年。每年應付地租相等於該物業當時應課差餉租值的 3%。</p>	於估值日期，該物業正在興建中。	港幣 7,240,000,000 元 (港幣七十二億四千萬元) (貴集團應佔 100% 權益：港幣 7,240,000,000 元 (港幣七十二億四千萬元))

附註：

- 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司萬瑋發展有限公司。該物業為 貴集團於二〇一九年二月一日購入，代價為港幣 6,889,225,000 元。
- 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一八年五月十五日的啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/6 劃作「住宅 (B 類) 2」用途的區域內。
- 該物業的使用及發展受賣地條件第 20300 號規管。該文件的全文均應留意，重點如下：
 - 建築期限：
於二〇二二年六月三十日或之前竣工並可供入伙。
 - 用途：
私人住宅用途。
 - 總建築面積：
不少於 30,722 平方米且不多於 51,202 平方米。
 - 建築高度：
不超過香港主水平基準以上 120 米。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

4. 據 貴集團告知，估計總建築成本（包括專業費用）約為港幣 2,223,690,000 元，而截至估值日期已產生成本約港幣 41,030,000 元。未付建築成本為港幣 2,182,660,000 元。
5. 若假設於估值日期已竣工，該物業的估計價值約為港幣 12,400,000,000 元。
6. 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的日期為二〇一九年七月十一日的債權證及按揭，見契約備忘錄第 19073101690104 號。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
18. 九龍 觀塘 茜發道對出 新九龍內地段 第 6584 號	<p>該物業包括一幅註冊地盤面積約 196,561 平方呎 (18,261 平方米) 的發展用地。</p> <p>該物業上擬建設一項包括 8 幢住宅樓宇的住宅開發項目。</p> <p>竣工後，該建議開發項目將提供約 991 個住宅單位，並配有停車場設施。總建築面積將約為 826,540 平方呎 (76,787.50 平方米)。該開發項目估計將於二〇二一年至二〇二三年竣工。</p> <p>該物業根據賣地條件第 20284 號持有，年期自二〇一六年十二月十三日起計，為期 50 年。每年應付地租相等於該物業當時應課差餉租值的 3%。</p>	於估值日期，該物業正在興建中。	港幣 8,060,000,000 元 (港幣八十億六千萬元) (貴集團應佔 100% 權益：港幣 8,060,000,000 元 (港幣八十億六千萬元))

附註：

- 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Golden Centurion Limited。
- 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一七年四月十一日的茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/25 劃作「住宅 (B 類) 2」用途的區域內。
- 該物業的使用及發展受賣地條件第 20284 號規管。該文件的全文均應留意，重點如下：
 - 建築期限：
於二〇二六年三月三十一日或之前竣工並可供入伙。
 - 用途：
私人住宅用途。
 - 總建築面積：
不少於 46,073 平方米且不多於 76,788 平方米。
 - 建築高度：
不超過香港主水平基準以上 90 及 110 米。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

4. 據 貴集團告知，估計總建築成本（包括專業費用）約為港幣 3,736,000,000 元，而截至估值日期已產生成本約港幣 755,956,000 元。未付建築成本為港幣 2,980,044,000 元。
5. 若假設於估值日期已竣工，該物業的估計價值約為港幣 14,100,000,000 元。
6. 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 以法國巴黎百富勤（「代理人」）為受益人的日期為二〇一七年五月十二日的債權證及按揭，以為本金總額高達港幣 6,300,000,000 元的定期貸款融資作抵押，見契約備忘錄第 17051901440019 號；及
 - (ii) 以法國巴黎百富勤（「代理人」）為受益人的日期為二〇一七年五月十二日的租金所得款項轉讓書，見契約備忘錄第 170511901440024 號。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
19. 九龍 何文田 太子道西 233 及 235 號	<p>該物業包括一幅註冊地盤面積約 14,425 平方呎 (1,340.10 平方米) 的發展用地。</p> <p>該物業上擬發展一幢私人住宅樓宇。</p> <p>竣工後，該建議開發項目將提供約 75 個住宅單位，並配有停車場設施。總建築面積將約為 72,118 平方呎 (6,699.92 平方米)。該開發項目估計將於二〇二二年竣工。</p> <p>該物業根據換地條件第 20327 號持有，年期自二〇一八年九月二十一日起計，為期 50 年。每年應付地租相等於該物業當時應課差餉租值的 3%。</p>	於估值日期，該物業正在興建中。	港幣 893,000,000 元 (港幣八億九千三百萬元) (貴集團應佔 42% 權益：港幣 375,060,000 元 (港幣三億七千五百〇六萬元))

附註：

1. 該物業的登記業主為 Leading Faith Group Limited 及 Noble Power Enterprises Limited。於估值日期，Leading Faith Group Limited 為 貴集團的全資附屬公司。貴集團應佔該物業 42% 權益。
2. 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一五年九月八日的何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/24 劃作「住宅 (B 類)」用途的區域內。
3. 該物業的使用及發展受換地條件第 20327 號規管。該文件的全文均應留意，重點如下：
 - (i) 建築期限：
於二〇二二年九月三十日或之前竣工並可供入伙。
 - (ii) 使用者：
私人住宅用途。
 - (iii) 總建築面積：
不少於 4,020 平方米且不超過 6,700 平方米。
 - (iv) 建築高度：
不超過香港主水平基準以上 80 米。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

4. 據 貴集團告知，估計建築成本（包括專業費用）約為港幣 583,550,000 元，而截至估值日期已產生成本約港幣 53,777,000 元。未付建築成本為港幣 529,773,000 元。
5. 若假設於估值日期已竣工，該物業的估計價值約為港幣 1,830,000,000 元。
6. 於估值日期，該物業並無已登記的產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
20. 九龍 啟德 啟德第 4B 區 1 號地盤 新九龍內地段 第 6576 號	<p>該物業包括一幅註冊地盤面積約 103,151 平方呎 (9,583 平方米) 的發展用地。</p> <p>該物業上擬建設一項包括 4 幢住宅樓宇的住宅開發項目。</p> <p>竣工後，該建議開發項目將提供約 1,456 個住宅單位，並配有停車場設施。總建築面積將約為 722,054 平方呎 (67,080.411 平方米)。該開發項目估計將於二〇二三年竣工。</p> <p>該物業根據賣地條件第 20338 號持有，年期自二〇一九年四月二十四日起計，為期 50 年。每年應付地租相等於該物業當時應課差餉租值的 3%。</p>	於估值日期，該物業正在興建中。	港幣 9,940,000,000 元 (港幣九十九億四千萬元) (貴集團應佔 30% 權益：港幣 2,982,000,000 元 (港幣二十九億八千二百萬元))

附註：

- 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團與第三方的合營公司 Infinite Sun Limited。貴集團應佔合營公司 30% 權益。該物業為該合營公司於二〇一九年三月二十七日購入，代價為港幣 9,893,000,000 元。
- 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一八年五月十五日的啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/6 劃作「住宅 (B 類) 7」用途的區域內。
- 該物業的使用及發展受賣地條件第 20338 號規管。該文件的全文均應留意，重點如下：
 - 建築期限：
於二〇二四年十二月三十一日或之前竣工並可供入伙。
 - 用途：
私人住宅用途。
 - 總建築面積：
不少於 40,249 平方米且不多於 67,081 平方米。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

- (iv) 建築高度：
不超過香港主水平基準以上 120 米。
- 4. 據 貴集團告知，估計建築成本（包括專業費用）約為港幣 3,317,900,000 元，而截至估值日期已產生成本約港幣 8,150,000 元。未付建築成本為港幣 3,309,750,000 元。
- 5. 若假設於估值日期已竣工，該物業的估計價值約為港幣 17,600,000,000 元。
- 6. 該物業受下列的產權負擔規限：
 - (i) 以恒生銀行有限公司為受益人的日期為二〇一九年十二月四日的債權證及按揭，見契約備忘錄第 19122002480274 號。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
21. 九龍 啟德 啟德第 4A 區 1 號地盤 新九龍內地段 第 6577 號	<p>該物業包括一幅註冊地盤面積約 176,368 平方呎 (16,385 平方米) 的發展用地。</p> <p>該物業上擬建設一項包括 3 幢住宅樓宇的住宅開發項目。</p> <p>竣工後，該建議開發項目將提供約 2,160 個住宅單位，並配有停車場設施。總建築面積將約為 1,075,838 平方呎 (99,947.822 平方米)。該開發項目估計將於二〇二三年竣工。</p> <p>該物業根據賣地條件第 20351 號持有，年期自二〇一九年八月二十一日起計，為期 50 年。每年應付地租相等於該物業當時應課差餉租值的 3%。</p>	於估值日期，該物業正在興建中。	港幣 12,840,000,000 元 (港幣一百二十八億四千萬元) (貴集團應佔 40% 權益：港幣 5,136,000,000 元 (港幣五十一億三千六百萬元))

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團與第三方的合營公司星龍香港投資有限公司。貴集團應佔合營公司 40% 權益。該物業為該合營公司於二〇一九年七月二十四日購入，代價為港幣 12,739,800,000 元。
2. 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一八年五月十五日的啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/6 劃作「住宅 (B 類) 5」用途的區域內。
3. 該物業的使用及發展受賣地條件第 20351 號規管。

該文件的全文均應留意，重點如下：

- (i) 建築期限：
於二〇二五年三月三十一日或之前竣工並可供入伙。
- (ii) 用途：
私人住宅用途。
- (iii) 總建築面積：
不少於 59,969 平方米且不多於 99,948 平方米。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

4. 據 貴集團告知，估計建築成本（包括專業費用）約為港幣 5,007,680,000 元，而截至估值日期已產生成本約港幣 9,340,000 元。未付建築成本為港幣 4,998,340,000 元。
5. 若假設於估值日期已竣工，該物業的估計價值約為港幣 23,680,000,000 元。
6. 於估值日期，該物業並無已登記的產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
22. 香港 堅尼地城 卑路乍街 38 號	該物業包括一幅註冊地盤面積約 6,418 平方呎 (596.2 平方米) 的發展用地。	於估值日期，該物業正在興建中。	港幣 654,000,000 元 (港幣六億五千四百萬元)
內地段第 953 號 B 分段的 1 及 再分段 2	該建議開發項目預期將為一項配有零售設施的住宅開發項目。最大總建築面積約為 52,384 平方呎 (4,866.63 平方米)。該開發項目估計將於二〇二二年竣工。 內地段第 953 號根據政府租約持有，年期自一八九二年六月二十四日起計，為期 999 年。所涉地段的每年應付地租約為港幣 86 元。		(貴集團應佔 60% 權益：港幣 392,400,000 元 (港幣三億九千二百四十萬元))

附註：

- 於估值日期，該物業的登記業主為 Well Metro Development Limited，Victory Land Management Limited 及 City Precise Limited。貴集團應佔 60% 權益。
- 於估值日期，該物業位於根據二〇一六年三月十一日公示的堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 劃作「住宅 (A 類)」用途的區域內。
- 該物業的使用及發展受內地段第 953 號的政府租約規管。該文件的全文均應留意，重點如下：
 - 用途：
非厭惡性行業。
- 估計建築成本 (包括專業費用) 約為港幣 301,030,000 元，而截至估值日期並無產生任何成本。未付建築成本為港幣 301,030,000 元。
- 若假設於估值日期已竣工，該物業的估計價值約為港幣 1,225,000,000 元。
- 經計及該物業的現有政府租約條文，於再發展完成後的估計最大建築面積約為 52,384 平方呎 (4,866.63 平方米)。
- 於估值日期，該物業並無已登記的產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

第四類：貴集團於香港持作自用的物業權益

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
23. 新界丈量約份 第 12、14、17、 18、19、23、26 及 376 號的 1,768 個地 段	<p>該物業包括新界丈量約份第 12、14、17、18、19、23、26 及 376 號的 1,768 個地段，包括 2 個地段的 27.49% 權益。</p> <p>該物業的總地盤面積約為 5,171,293 平方呎 (480,424.84 平方米)。</p> <p>丈量約份第 12、14、17、18、 19、23、26 及 376 號根據集體 政府租約持有，年期於二〇四七 年六月三十日屆滿。每年應付地 租相等於該物業當時應課差餉租 值的 3%。</p>	<p>除該物業中根據多份牌照 出租的部分外，該物業為 自用。</p> <p>每月牌照收入總額約為港 幣 20,000 元。</p>	<p>港幣 182,290,000 元 (港幣一億八千二百 二十九萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100% 權益：港幣 182,290,000 元 (港 幣一億八千二百二十 九萬元))</p>

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Asia Light Development Limited、Gettenwood Company Limited、Pergamino Limited、Russellville Limited、Canton Asia Development Limited、Segor Limited、Hobman Company Limited 及 Ideal Season Limited 以及 貴集團的 Fullmark Development Limited 佔其中 2 個地段的 27.49% 權益。
2. 於估值日期，該物業位於根據多份分區計劃大綱劃作「具特殊科學價值地點」、「農業」、「鄉村式發展」、「自然保育區」、「綠化帶」、「其他指定用途」及「政府、機構或社區」用途的區域內。
3. 於估值日期，該物業並無已登記的產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

會德豐有限公司

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
	物業	概況及年期	佔用詳情
24.	香港 堅尼地城 科士街 34 及 38 號 的多個平台 內地段第 906 號 G 分 段 372 份均等並不分 割份數中的 2/10 份及 E 分段 372 份均等並 不分割份數中的 1/5 份	該物業包括 2 幢於一九六六年竣工、配有零售設施的住宅樓宇的 3 個平台。 內地段第 906 號根據政府租約持有，年期自一八八三年六月二十四日起計，為期 999 年。所涉地段部分的每年應付地租約為港幣 216 元。	於估值日期，該物業為自用。 無商業價值。

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Zarow Limited。
2. 於估值日期，該物業位於根據二〇一六年三月十一日公示的堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 劃作「住宅 (A 類)」用途的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 日期為一九六七年一月二十五日的公契及管理協議，見契約備忘錄第 UB569299 號。
 - (ii) 日期為一九六七年一月二十五日的公契及管理協議，見契約備忘錄第 UB569325 號。
4. 由於本公司對該物業的通達有限且該物業的相關交易有限，吾等於估值時並無賦予該物業任何商業價值。

敬啟者：

有關位於香港特別行政區及中華人民共和國的多項物業權益（以下稱為「權益物業」）的估值

吾等遵照閣下指示，對九龍倉集團有限公司（以下稱為「貴公司」）及其附屬公司或聯營公司（以下統稱為「貴集團」）在香港特別行政區（「香港」）及中華人民共和國（「中國」）所持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已作出相關查詢及進行查冊，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二〇二〇年三月三十一日（「估值日期」）的市值的意見，以作公開披露之用。吾等之估值乃由具相關經驗的合資格估值師以獨立估值師身份進行，並以公正及專業的方式編製。

估值基準

於達成吾等對市值的意見時，吾等遵照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的《香港測量師學會估值準則（二〇一七年版）》、皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈的《皇家特許測量師學會估值二〇二〇年全球標準》。根據上述準則，市值的定義如下：

「經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日按公平原則進行資產或負債交易的估計金額」。

市值被理解為資產或負債的估計價值，當中不會考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，亦不會因交易的直接結果而對任何一方應付任何稅款作出調整。

按照市值釋義，市值為可於估值日期在市場上合理取得之最可能價格。其亦為賣方合理取得之最佳售價及買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致之估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出之特別代價或優惠，或特定擁有人或買方方可獲得之任何價值元素。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則(二〇一七年版)》、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值 - 二〇二〇年全球準則》及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第 5 章所載規定。

進行物業權益估值時，吾等已遵守證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購及合併守則》(「《收購守則》」)之規則 11 所載的規定。

吾等之估值以 100%租賃物業權益為基準。

估值方法

於達致吾等對 貴集團持作投資的第一類及第六類(第 33 號物業除外)物業權益價值之意見時，吾等已按對來自現有租賃所產生的租金收入予以資本化且在適用時對該等物業權益的潛在復歸收入妥為撥備為基準採用收入法，或如適用，經參考有關市場上可得的可資比較出售交易的資料採用市場法。

於達致第二類及第七類(第 38 號物業除外)的物業權益，吾等已基於該等物業為完全營業貨櫃碼頭/酒店的現有用途並假設貨櫃碼頭/酒店的相關經營牌照/許可證將會持續對該等物業進行估值。吾等已參考可資比較市場交易透過「市場法」對該等物業權益進行估值。吾等已透過資本化遞交予吾等的營業盈利淨額對估值進行複查。吾等對該等物業的估值部分歸因於可轉讓商譽、固定裝置、配件、傢具、裝飾品及設備。考慮該等物業的估值時，吾等依賴指示方提供的關於收益、支出、經營成本、營業盈利總額、維修及保養成本、租金、費用、保險的資料以及其他相關資料。

於達致吾等對 貴集團持作出售的第三類、第六類第 33 號物業及第八類以及 貴集團持作自用的第五類的物業權益價值之意見時，經參考市場上可得的銷售憑證，吾等已考慮市場法。

於達致吾等對 貴集團持作發展/投資的第四類及第九類的物業權益價值之意見時，我們已基於提供予吾等之發展方案、估計發展成本及於估值日期已產生成本等以及基於該等物業將根據 貴集團提供的最新發展方案進行發展並竣工對該等物業權益進行估值。吾等假設相關政府部門已經或將會在並無繁苛條件或延誤的情況下就發展計劃授出一切同意、批准及許可。吾等亦假設該等發展的設計及建造均符合當地規劃及其他相關規定，並已經或將會獲得相關部門批准。於達致吾等之估值時，吾等已參考相關市場上可得的可比銷售憑證採用市場法，亦計及已耗用的建設成本及完成該等發展將耗用的成本。

於達致第七類的第 38 號物業進行估值時，吾等於物業估值中採用成本法。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(重建)成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化計算。吾等將「重置成本總額」界定為於估值日之價格水平興建與現有樓宇相同面積之樓宇或其他現代樓宇之估計成本。估計建築成本包括興建期間應付之專業費用及融資成本，以及與興建該樓宇直接相關之其他相關開支。物業的折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠潛在盈利能力而定。

潛在稅務負擔

香港物業權益

於估值日出售物業權益（物業轉讓）可能產生與物業相關的潛在稅務負擔包括稅率為 4.25%、8.5% 或 15% 的從價印花稅，稅率為 15% 的買方印花稅及/或稅率為 10% 至 20% 的特殊印花稅。向 貴集團確定該稅務負擔的可能性極低，故不計入吾等之估值。

中國物業權益

出售中國物業權益（物業轉讓）可能產生與物業相關的潛在稅務負擔包括增值稅（按交易金額 5% 或 9% 計算）、土地增值稅（按增值金額 30% 到 60% 累進稅率的 25% 計算）及企業所得稅（按收益 25% 計算）。向 貴集團確定該稅務負擔的可能性極低，故不計入吾等之估值。

估值假設及條件

吾等的估值受限於以下假設及條件：-

業權文件及產權負擔

於吾等的估值中，吾等已假設業權良好及可予轉售，且所有文件均已妥善地草擬。吾等亦已假設該等物業權益並無受限於任何不尋常或繁重的契約、限制、產權負擔或支銷。

於吾等對中國物業權益的估值中，吾等已假設已按名義土地使用年費獲授特定年期的可轉讓土地使用權，並已全數支付任何應付的出讓金。吾等亦已假設物業權益的承授人或使用者可於整段獲授的未屆滿期限內在不受干擾的情況下自由使用或轉讓物業權益。吾等已依賴 貴集團及其中國法律的法律顧問北京市競天公誠律師事務所就中國各項物業權益的業權作出的法律意見。

開發許可及地盤狀況

在對開發中物業權益進行估值時，吾等假設 貴集團已就其建設工程取得所需的全部該等許可，包括規劃審批、建築圖則許可及施工許可證等。吾等亦假設物業權益已與道路及必要公用設施連接。

出售成本及責任

吾等的報告並無考慮物業權益的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

資料來源

吾等很大程度上依賴 貴集團提供的資料。吾等接納就規劃批文、法定通告、地役權、年期、地盤、樓面面積及停車位數量等事宜以及所有其他有關事宜提供予吾等的意見。吾等並無核實吾等獲 閣下、閣下的代表或閣下的法律或專業顧問或物業權益的任何（或任何表面）佔用人提供或業權登記冊所載與物業權益有關的任何資料（不論是書面或口頭），包括其翻譯。吾等假設該資料為完備及正確。

視察

吾等於二〇一九年十一月至二〇二〇年五月對物業權益進行視察。萊坊於香港及中國估值團隊之合資格估值師已對物業權益進行視察。然而，吾等已於估值過程中假設，除另有說明外，物業權益於估值日期之內外部裝修完好，且並無擅自擴建或改建或用於非法用途。

識別將予估值的物業權益

吾等已採取合理謹慎態度及技巧（但對 閣下將並無絕對義務）確保吾等所視察及吾等的估值報告所載的物業權益，為 閣下的指示中的物業地址所指的該等物業權益。倘就該等物業地址或估值範圍中的物業權益產生歧義，則 閣下應於指示中或緊隨接獲吾等的報告後提示吾等注意。

物業保險

吾等在進行估值時已假設該等物業權益在所有方面均可就所有一般風險，包括水災及水位上升，按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

於估值時，吾等依賴所援引資料來源提供的面積。否則，尺寸及面積會從圖則計量及根據現行香港測量師學會量度作業守則（如適用）計算，並參照所援引資料來源以合理近似值呈列。

吾等亦假設吾等獲提供的文件所示地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確及僅為近似值。吾等估算的樓齡僅供指示用途。

結構及設備狀況

吾等並無對該等物業權益進行任何結構測量、測試其設備或安排進行任何調查以釐定興建物業權益時是否有使用任何有害物料。因此，吾等的估值已假設物業權益的維修及狀況合理、沒有使用有害物料及設備運作正常。

土地狀況

吾等已假設並無未發現的不良土地或土壤狀況，且物業權益地盤的承重質素足以支撐其上已建或將建的樓宇；而且有關設施適用於任何現有發展。因此，吾等的估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

環境事宜

吾等並非環保專家，故吾等並無對地盤或已建現存樓宇進行任何確定是否存在環境污染的科學調查，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染的過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染的情況下，吾等於編製估值時已假設物業權益未受影響。倘涉嫌或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且向吾等提供資料前，估值將有所保留。

遵守相關條例及規例

僅除另有說明外，吾等已假設物業權益的興建、佔用及用途完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除另有說明外，吾等進一步假設已取得有關本報告所依據的物業權益用途的一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

貨幣及匯率

除另有說明外，吾等估值內所列有關香港物業權益及中國物業權益的全部貨幣金額分別以港幣以及人民幣列值。吾等估值採納的匯率為人民幣 1.00元兌港幣 1.1128 元，乃於估值日期現行概約匯率。

責任限制

根據吾等的標準守則，吾等必須聲明本估值僅供收件方所用，概不就其全部或任何部分內容對任何第三方負責。吾等概不就本估值所導致的任何直接或間接後果性損失或盈利損失對任何第三方負責。

萊坊已根據吾等於估值日期可得的資料及數據編製估值。貴公司須了解房地產市場受市場波動影響，而政策方向、社會環境及疫情可能會出現即時變動並對房地產市場造成大範圍影響。因此務請注意於估值日期後的任何市場波動、政策及社會變動或其他意外事件均可能對物業權益的價值造成影響。

面積換算

本報告所計及的面積換算因素如下：

1 平方米 = 10.764 平方呎

1 平方米 = 0.0001 公頃

二〇二〇年五月二十一日
九龍倉集團有限公司

隨函附奉吾等的估值報告。

此致

香港
中環
畢打街 20 號
會德豐大廈 5 樓
會德豐有限公司
列位董事 台照

九龍
尖沙咀
海港城
海洋中心 16 樓
九龍倉集團有限公司
列位董事 台照

代表
萊坊測計師行有限公司

執行董事
估價及諮詢部主管
林浩文
FRICS FHKIS MCIREA RPS (GP) RICS Registered Valuer

執行董事
中國估價及諮詢部主管
梁偉明
MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP) RICS Registered Valuer

二〇二〇年五月二十一日

附註： 梁偉明為合資格估值師，擁有27年亞太地區（包括中華人民共和國、香港、澳門及越南）、倫敦、紐約及三藩市之物業估值及顧問服務經驗，一直參與中華人民共和國及香港多個企業估值項目。

林浩文為於中華人民共和國、香港、澳門及亞太區市場研究、估值及諮詢方面擁有20年豐富經驗的合資格估值師。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

估值概要

第一類：貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)
1. 香港 加列山道 63 號 賽詩閣	1,560,000,000	100	1,560,000,000
2. 香港 山頂 山頂道 77 A、77B、77C、77D 、77E、77F、79 及 79A 號	3,435,000,000	100	3,435,000,000
3. 香港 山頂 種植道 11 號	3,850,000,000	100	3,850,000,000
4. 香港 山頂 種植道 32 號 賓吉道 8 號 紅莓閣 7 號、11 號、30 號及 31 號屋	584,000,000	100	584,000,000
5. 香港 石澳 石澳道 18 號	473,000,000	100	473,000,000
6. 新界 荃灣 海盛路 9 號 有線電視大樓多個部分	2,047,000,000	100	2,047,000,000

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)
7. 香港 九龍灣 啟興道 1 至 5 號 九龍貨倉及毗鄰露天空地	2,730,000,000	100	2,730,000,000
8. 九龍 油塘 崇德圍 崇耀街街 9 號、東源街 3、5、 7、9 及 11 號以及崇德圍 3 號 Peninsula East 多個部分	306,000,000	100	306,000,000
9. 新界 青衣 長達路 1 至 33 號 青衣工業中心 二期 E 座 11 樓 E13 工場	4,100,000	100	4,100,000
		第一類總計:	14,989,100,000

第二類：貴集團在香港持作經營的物業權益

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)
10. 新界 葵青 1 號、2 號、5 號及 9 號 貨櫃碼頭	3,340,000,000	68	2,271,200,000
		第二類總計:	2,271,200,000

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

第三類：貴集團在香港持作出售的物業權益

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)
11. 新界 荃灣 海盛路 11 號 One Midtown 地下第 2 號單位以及 L27 號私 家裝卸區	12,000,000	100	12,000,000
12. 香港 山頂 聶歌信山道 8 號 Mount Nicholson 5 棟洋房、9 套公寓、4 套頂層 公寓及 74 個停車位	8,447,400,000	50	4,223,700,000
13. 香港 西半山 干德道 41 號 聯邦花園 35 個停車位及便利設施層 便利設施區	124,600,000	100	124,600,000
14. 九龍 九龍灣 宏開道 16 號 德福大廈 地下貨車裝卸處 1 至 9 號	22,280,000	100	22,280,000
		第三類總計:	4,382,580,000

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

第四類：貴集團在香港持作發展的物業權益

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)
15. 香港 山頂 種植道 1 號	5,845,000,000	100	5,845,000,000
16. 九龍 九龍塘 龍翔道與獅子山隧道交界 新九龍內地段第 6579 號	10,690,000,000	100	10,690,000,000
17. 九龍 啟德 啟德第 4A 區 2 號地盤的新九龍 內地段第 6554 號	15,960,000,000	30	4,788,000,000
		第四類總計:	21,323,000,000

第五類：貴集團在香港持作自用的物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)
18. 大嶼山 東涌 丈量約份第 1 號及第 3 號 53 個 地段	123,600,000	100	123,600,000
19. 九龍 何文田 巴富街 5 至 9 號 巴富花園 主天台及平台、外牆以及地下至 5 樓樓梯間及平台下方空間	無商業價值	100	無商業價值
		第五類總計:	123,600,000

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

第六類：貴集團在中國持作投資的物業權益

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
20. 中國 上海市 黃埔區 淮海中路 93 號至 111 號 大上海時代廣場	4,222,000,000	100	4,222,000,000
21. 中國 重慶市 渝中區 鄒容路 100 號 重慶時代廣場 多個部分	1,455,000,000	100	1,455,000,000
22. 中國 湖北省 武漢市 江岸區 沿江大道 160 號 武漢時代廣場 多個部分	98,100,000	100	98,100,000
23. 中國 遼寧省 大連市 中山區 人民路 50 號 大連時代廣場 商業及停車場部分	1,269,000,000	100	1,269,000,000
24. 中國 四川省 成都市 雙流縣 雙楠大道中段 99 號 成都時代奧特萊斯	1,551,000,000	100	1,551,000,000

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
25. 中國 四川省 成都市 錦江區 紅星路 1 號 3 段 成都國際金融中心 多個部分	19,610,000,000	100	19,610,000,000
26. 中國 江蘇省 無錫市 南長區 太湖廣場 無錫國際金融中心 多個部分	1,878,000,000	100	1,878,000,000
27. 中國 重慶市 江北區 江北城 A 區 慶雲路 1 號 重慶國際金融中心 多個部分	3,216,000,000	50	1,608,000,000
28. 中國 重慶市 江北區 江北城 A 區 慶雲路 1 號 重慶國際金融中心 多個部分	2,547,000,000	50	1,273,500,000
29. 中國 上海市 靜安區 南京西路 1717 號 上海會德豐國際廣場	7,383,000,000	98	7,235,340,000

二〇二〇年五月二十一日
九龍倉集團有限公司

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
30. 中國 湖南省 長沙市 芙蓉區 解放西路 188 号 長沙國金中心 多個部分	8,644,000,000	100	8,644,000,000
31. 中國 湖南省 長沙市 寧鄉縣 金洲新區 歐洲北路 168 號 長沙時代奧特萊斯	618,000,000	100	618,000,000
32. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 環市東路 371 至 375 號 廣州世貿中心大廈 北塔 12 樓	17,500,000	100	17,500,000
33. 中國 深圳市 南山區 前海 T102-0262 號地段 深圳前海服務式公寓項目	1,590,000,000	50	795,000,000
		第六類總計:	50,274,440,000 (港幣 55,945,396,832 元)

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

第七類：貴集團於中國持作經營的物業權益

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
34. 中國 湖北省 武漢市 江岸區 沿江大道 160 號 武漢馬哥孛羅酒店	535,000,000	100	535,000,000
35. 中國 四川省 成都市 錦江區 紅星路 1 號 3 段 國際金融中心 3 號樓 成都尼依格羅酒店	865,000,000	100	865,000,000
36. 中國 湖南省 長沙市 芙蓉區 解放西路 188 號 長沙國金中心 1 號樓 長沙尼依格羅酒店	961,000,000	100	961,000,000

二〇二〇年五月二十一日
九龍倉集團有限公司

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
37. 中國 重慶市 江北區 江北嘴 城北大街 38 號 重慶國金中心 1 號樓 重慶尼依格羅酒店	872,000,000	50	436,000,000
38. 中國 深圳市 寶安區 西鄉街道 大鏟灣碼頭一期	4,471,000,000	44	1,967,240,000
		第七類總計:	4,764,240,000 (港幣 5,301,646,272)

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

第八類：貴集團於中國持作銷售的物業權益

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
39. 中國 浙江省 杭州市 拱宸橋西 拱墅區 杭一棉 C/D 地塊 杭州璞麗洋房 多個停車位	1,100,000	100	1,100,000
40. 中國 浙江省 杭州市 下城區 文暉路 FG05 地塊 九龍倉·君璽 多個部分	44,000,000	100	44,000,000
41. 中國 浙江省 杭州市 余杭區 S09 省道與康信路交界 杭州錢江經濟開發區 九龍倉·君廷 第一期末售部分	14,000,000	100	14,000,000

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
42. 中國 浙江省 杭州市 拱墅區 申花單元 GS05-R21-14 地塊 瓏璽 多個部分	42,000,000	100	42,000,000
43. 中國 浙江省 杭州市 拱墅區 申花單元 GS05-R21-A01 地塊 瓏璽 多個停車位	39,000,000	100	39,000,000
44. 中國 上海市 浦東區 黃浦江沿岸 浦東 E18 地塊 上海濱江壹十八 多個部分	460,000,000	100	460,000,000

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
45. 中國 上海市 浦東區 周浦鎮 08單元 06-05 地塊 上海浦東周浦蘭亭 住宅部分	246,000,000	100	246,000,000
46. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 68210 地塊 蘇州國賓一號 多個部分	40,400,000	100	40,400,000
47. 中國 江蘇省 蘇州市 吳中新區 望湖路及郭新路 第 43 號地塊 鳳棲梧桐 多個部分	144,000,000	100	144,000,000

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
48. 中國 江蘇省 蘇州市 吳中新區 望湖路及郭新路 第 46 號地塊 鳳棲梧桐 多個部分	73,000,000	100	73,000,000
49. 中國 江蘇省 無錫市 南長區及鄰接大運河 時代上河 多個部分	121,000,000	100	121,000,000
50. 中國 江蘇省 無錫市 南長區 太湖廣場 時代上城 多個部分	64,000,000	100	64,000,000
51. 中國 江蘇省 無錫市 南長區及鄰接大運河 金城路與南長街交匯處 無錫璽園 多個部分	40,000,000	100	40,000,000

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
52. 中國 江蘇省 無錫市 南長區及鄰接京杭運河 無錫碧璽 多個部分	67,000,000	100	67,000,000
53. 中國 四川省 成都市 錦江區 南臨東大街、東臨經華南路及北 臨大田坎街 雍錦匯 住宅及停車場部分	61,000,000	100	61,000,000
54. 中國 四川省 成都市 錦江區 東大街與府河交界 成都天府時代廣場 商業及停車場部分	124,000,000	100	124,000,000
55. 中國 四川省 成都市 雙楠大道與光華大道交界 雙流縣 時代小鎮 多個部分	38,000,000	100	38,000,000

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
56. 中國 四川省 成都市 雙流縣 華陽街道 清河社區 8 組及公興街道藕塘村 5 組 成都時代上城 第 1 期部分	13,000,000	100	13,000,000
57. 中國 成都市 成華區 二環路東三段 8 號地塊 御園 多個部分	193,000,000	100	193,000,000
58. 中國 湖北省 武漢市 漢陽區 琴台大道 武漢月湖 未售停車位	500,000	100	500,000
59. 中國 湖南省 長沙市 芙蓉區 解放西路 188 號 長沙國金中心 辦公室部分	6,571,000,000	100	6,571,000,000

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
60. 中國 遼寧省 大連市 中山區 人民路 50 號 大連時代廣場 未售住宅單位	17,000,000	100	17,000,000
61. 中國 浙江省 杭州市 富陽市 受降鎮、施家園村 間祝公路/向陽路 雍景山一期及二期 多個部分	68,300,000	100	68,300,000
62. 中國 上海市 長寧區 新華路 1 號 未售停車位	1,800,000	85	1,530,000
63. 中國 廣東省 佛山市 禪城區 文華路東側 依雲臻園 多個停車位	77,000,000	40	30,800,000

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
64. 中國 廣東省 佛山市 順德區 陳村鎮 金鋁南路南側 曦岸 住宅及停車場部分	1,113,000,000	40	445,200,000
65. 中國 廣東省 佛山市 南海區 九江鎮沙龍路西側 招商悅府 多個部分	730,000,000	50	365,000,000
66. 中國 廣東省 佛山市 三水區 西南大道建設一路西側 招商樾園一期 多個部分	832,000,000	50	416,000,000
67. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 廣州開發區 KXCD-D1-2 地塊項目 東薈城 多個停車位	95,000,000	33	31,350,000

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
68. 中國 北京市 朝陽區 來廣營中央大街 北京臻園 多個部分	139,000,000	33	45,870,000
69. 中國 天津市 河東區河東路與昆崙路交匯處 雍景灣 商業及停車場部分	26,000,000	50	13,000,000
70. 中國 浙江省 杭州市 蕭山區 北干街道 城北村地塊 A10 錢塘明月•玉府 未售停車位	1,300,000	50	650,000
71. 中國 浙江省 寧波市 東部新城 水鄉鄰里地盤 E-4#、7#、8#、 12#&13# 泊璟廷 未售停車位	24,000,000	50	12,000,000

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
72. 中國 遼寧省 大連市 中山區 解放路 桃源區 桃源里 多個部分	659,000,000	60	395,400,000
73. 中國 四川省 成都市 錦江區 雙桂路以南、牛沙路以北、二環 路以東、沙河以西片區 成都環貿廣場 地盤 A 及 B 多個部分	1,082,000,000	30	324,600,000
74. 中國 重慶市 江北區 江北城 C 區 紫禦江山 多個部分	3,571,000,000	50	1,785,500,000
75. 中國 重慶市 南岸區 彈子石 C 區 國際社區 多個部分	905,000,000	40	362,000,000

二〇二〇年五月二十一日
九龍倉集團有限公司

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
76. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 藍湖路南·迎湖路東西兩側 蘇州雍景灣 一個停車位	100,000	50	50,000
77. 中國 廣東省 佛山市 南海區 獅山鎮 羅村 北湖一路 依雲華府 一個住宅單位	1,220,000	50	610,000
		第八類總計:	12,710,860,000 (港幣 14,144,645,008 元)

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

第九類：貴集團於中國持作發展的物業權益

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
78. 中國 浙江省 杭州市 下城區 三塘單元 XC0502-R21-40 地塊 天禦 多個部分	930,000,000	100	930,000,000
79. 中國 浙江省 杭州市 余杭區 S09 省道與康信路交接處 杭州錢江經濟開發區 君廷 多個部分	961,000,000	100	961,000,000
80. 中國 浙江省 杭州市 拱墅區 慶隆單元 FG01-R21-07 地塊 天璽二期 多個部分	2,668,000,000	100	2,668,000,000

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
81. 中國 浙江省 杭州市 拱墅區 慶隆單元 GS04-01-R21-05 地塊 天靈一期 多個部分	1,699,000,000	100	1,699,000,000
82. 中國 上海市 靜安區 萬航渡路 398 號 靜安花園 多個部分	6,136,000,000	55	3,374,800,000
83. 中國 江蘇省 蘇州市 吳中新區 望湖路郭新路 第 43 號地塊 鳳棲梧桐 住宅部分	684,000,000	100	684,000,000
84. 中國 江蘇省 蘇州市 吳中新區 望湖路郭新路 第 46 號地塊 鳳棲梧桐 商業部分	12,000,000	100	12,000,000

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
85. 中國 江蘇省 蘇州市 吳中區高新區 迎春路東 24 號地塊	882,000,000	100	882,000,000
86. 中國 江蘇省 蘇州市 相城區 陽澄湖鎮 順賢路東湘州路南第 27 地塊 天曦	3,252,000,000	100	3,252,000,000
87. 中國 江蘇省 蘇州市 相城區 文靈路東側 安元路元和街南側 77 號地塊 天逸	2,424,000,000	100	2,424,000,000
88. 中國 江蘇省 蘇州市 相城區 華元路及通湖路東 78 號地塊 天灝 多個部分	3,134,000,000	100	3,134,000,000

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
89. 中國 江蘇省 無錫市 南長區及鄰接大運河 金城路與南長街交匯處 無錫蠶園 B 地塊住宅部分	160,000,000	100	160,000,000
90. 中國 四川省 成都市 雙流縣 雙楠大道與光華大道交界地塊 時代小鎮 多個部分	1,350,000,000	100	1,350,000,000
91. 中國 四川省 成都市 雙流縣華陽街清河社區八組 公興街道藕塘村五組 成都時代上城 二期部分	1,201,000,000	100	1,201,000,000
92. 中國 湖南省 長沙市 芙蓉區 長沙國金中心 多個部分	732,000,000	100	732,000,000

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
93. 中國 浙江省 杭州市 富陽市 受降鎮施家園村 間祝公路/向陽路 雍景山三期至五期 多個部分	1,141,000,000	100	1,141,000,000
94. 中國 廣東省 佛山市 陳村鎮 順德區 金鋁南路南側 曦岸 多個部分	1,555,000,000	40	622,000,000
95. 中國 廣東省 佛山市 南海區 九江鎮 沙龍路西側 悅府 多個部分	1,153,000,000	50	576,500,000

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
96. 中國 廣東省 佛山市 三水區 西南街建設一路西側 樾園二期及三期 多個部分	1,079,000,000	50	539,500,000
97. 中國 北京市 朝陽區 北至酒仙橋南街·東至將台東 路·南至亮馬河北路·西至規 劃路 壹·亮馬 多個部分	7,857,000,000	30	2,357,100,000
98. 中國 北京市 豐台區(近麗澤橋西北角) 西城天鑄 多個部分	6,603,000,000	80	5,282,400,000
99. 中國 浙江省 杭州市 蕭山區 興議路18號地盤 桂語江南 多個部分	2,364,000,000	35	827,400,000

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
100. 中國 浙江省 杭州市 蕭山區 市心路 桂語朝陽 多個部分	4,646,000,000	50	2,323,000,000
101. 中國 浙江省 杭州市 拱墅區 慶隆單元 FG01-R21-06 天薈 多個部分	3,922,000,000	50	1,961,000,000
102. 中國 江蘇省 蘇州市 相城區 元和街道 荷岸曉風 多個部分	6,179,000,000	33	2,039,070,000
103. 中國 江蘇省 蘇州市 相城區 虎丘濕地公園華元路北、通湖 路東 返灣花園 多個部分	2,365,000,000	60	1,419,000,000

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
104. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州新區 獅山街道東西、竹園路南 上賢府 多個部分	3,424,000,000	49	1,677,760,000
105. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園 星塘街東、朝陽路南 泊雲庭 多個部分	3,690,000,000	30	1,107,000,000
106. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州新區 金山路與珠江路交界 蘇州山水樾瀾庭 多個部分	2,777,000,000	30	833,100,000
107. 中國 四川省 成都市 錦江區 雙桂路以南、牛沙路以北、二 環路以東、沙河以西片區 成都環貿廣場 B 地塊及 C 地塊 多個部分	10,086,000,000	30	3,025,800,000

二〇二〇年五月二十一日
九龍倉集團有限公司

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
108. 中國 重慶市 南岸區 彈子石 C 片區 國際社區 多個部分	3,839,000,000	40	1,535,600,000
109. 中國 江蘇省 無錫市 南長區鄰接大運河 無錫碧璽 銷售中心	31,000,000	100%	31,000,000
		第九類總計:	50,762,030,000 (港幣 56,487,986,984 元)
		合計:	港幣 174,969,155,096 元
		會德豐有限公司應佔權益 71.80%總額:	港幣 125,627,853,359 元

估值

第一類：貴集團於香港持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
1. 香港 山頂 加列山道 63 號 賽詩閣	賽詩閣包括兩幢相鄰的八層高住宅大廈，建於兩層地庫上蓋，附設停車及康樂設施，於二〇〇〇年竣工。	除 1 個單位及 11 個停車位空置外，其餘住宅單位連同 29 個停車位根據多份租約出租，大部分年期為 2 年，最遲於二〇二二年四月屆滿。	港幣 1,560,000,000 元（港幣一十五億六千萬）
鄉郊建屋地段第 556 號 B 分段及 A 分段餘段的部分	該物業包括 12 個住宅單位、4 個花園複式單位及 4 個頂樓複式單位，總建築面積約 43,063 平方呎（4,000.65 平方米）左右。 該物業亦包括該開發項目低層地下及地面 40 個私人停車位及 5 個訪客停車位。 鄉郊建屋地段第 556 號根據重續條件第 4341 號持有，年期自一八八五年八月二十四日起計為期 150 年。該地段每年應付地租約為港幣 346 元。	每月總租金收入約為港幣 1,662,000 元（不包括差餉及管理費）。	（貴集團應佔 100% 權益：港幣 1,560,000,000 元（港幣一十五億六千萬））

附註：

- 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團全資附屬公司 Wharf Peak Properties Limited。
- 於估值日期，根據日期為二〇一八年三月二十七日的經批准山頂區分區計劃大綱圖編號 S/H14/13，該物業位於劃作「住宅（丙類）1」用途的區域內。
- 該物業受下列產權負擔所規限：
 - 日期為一九六五年七月三日的批准某些條件（修訂重續條件第 4341 號）的函件（見契約備忘錄第 UB495095 號）；
 - 日期為一九七三年七月二十五日的分割契據（見契約備忘錄第 UB1011567 號）；
 - 日期為一九九九年一月十三日的修訂函件（附圖則）（見契約備忘錄第 UB7666861 號）；

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

- (iv) 日期為一九九九年三月二日的修訂函件（見契約備忘錄第 UB7702226 號）；
- (v) 日期為二〇〇〇年十一月三日的佔用許可證第 HK56 / 2000 (OP)號（見契約備忘錄第 UB8280641 號）；及
- (vi) 日期為二〇〇一年一月二十九日附經核證停車場平面圖正本的備忘錄（見契約備忘錄第 UB8307840 號）。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
2. 香港 山頂 山頂道 77A、77B、 77C、77D、77E、 77F、79 及 79A 號 鄉郊建屋地段第 836 號餘段	<p>該物業包括一個住宅開發項目，包括六幢三層高別墅及兩幢二層高別墅連地庫，包含 16 個停車位及 5 個訪客停車位。於二〇一七年竣工。</p> <p>該開發項目的總建築面積（不包括停車位及綠化設施）約為 42,180 平方呎（3,918.62 平方米）。</p> <p>鄉郊建屋地段第 836 號根據一份政府租約持有，年期自一九五四年三月十七日起計為期 75 年。該地段每年應付地租為港幣 4,380 元。</p>	該物業於估值日期為空置。	港幣 3,435,000,000 元（港幣三十四億三千五百萬元） （貴集團應佔 100% 權益：港幣 3,435,000,000 元（港幣三十四億三千五百萬元））

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團全資附屬公司 Wharf Peak Properties Limited。
2. 於估值日期，根據日期為二〇一八年三月二十七日的經批准山頂區分區計劃大綱圖編號 S/H14/13，該物業位於劃作「住宅（丙類）2」用途的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔所規限：
 - (i) 日期為二〇一〇年八月二十七日的修訂函件（見契約備忘錄第 10083102330017 號）；
 - (ii) 日期為二〇一二年二月二日分割契據（附圖則）（見契約備忘錄第 12020702210014 號）；
 - (iii) 日期為二〇一四年十一月二十八日的修訂函件（見契約備忘錄第 14120201900011 號）；
 - (iv) 日期為二〇一一年三月十六日向屋宇署作出的康樂設施承諾書（見契約備忘錄第 16100600620103 號）；

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

- (v) 日期為二〇一一年十月二十一日向屋宇署作出的入口大廳上方空隙承諾書（見契約備忘錄第 16100600620111 號）；及
- (vi) 日期為二〇一七年十月十日的備忘錄（附記錄圖則）（見契約備忘錄第 17101100490374 號）。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
3. 香港 山頂 種植道 11 號	該物業包括一個地盤，登記面積約 32,145 平方呎 (2,986.34 平方米) 。	該物業於估值日期為空置。	港幣 3,850,000,000 元 (港幣三十八億五千萬元)
鄉郊建屋地段第 522 號、639 號及 661 號	該物業已重新發展成住宅發展物業，包括三幢四層高別墅及四幢三層高別墅，包含 14 個停車位及 1 個訪客停車位。於二〇一七年竣工。		(貴集團應佔 100% 權益：港幣 3,850,000,000 元 (港幣三十八億五千萬元))
	該開發項目的總建築面積 (不包括停車位及綠化設施) 約為 46,346 平方呎 (4,305.65 平方米) 。		
	鄉郊建屋地段第 522 號、639 號及 661 號根據一份政府租約持有，年期自一八七七年十二月十日起計為期 150 年。該地段每年應付地租為港幣 496 元。		

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團全資附屬公司 Wharf Peak Properties Limited 。
2. 於估值日期，根據日期為二〇一八年三月二十七日的經批准山頂區分區計劃大綱圖編號 S/H14/13，該物業位於劃作「住宅 (丙類) 2」用途的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔所規限：
 - (i) 日期為二〇一一年七月十二日向屋宇署作出的有關香港種植道 11 號陽台、公用設施平台及綠化設施的承諾書—一般建築圖則提交 (見契約備忘錄第 16111402020017 號) ；及
 - (ii) 日期為二〇一一年七月十二日向屋宇署作出的有關香港種植道 11 號康樂設施的承諾書—一般建築圖則提交 (見契約備忘錄第 16111402020023 號) 。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
4. 香港 山頂 種植道 32 號 賓吉道 8 號 紅莓閣 7、11、30 及 31 號屋	該物業包括一項豪宅開發項目內 四幢三層洋房，分兩期竣工。 7 號屋於一九七四年竣工，其餘 三幢則於一九七七年竣工。	該物業根據多份租約完全 出租，大部分年期為 2 年，最遲於 2021 年 11 月 屆滿，最遲於二〇二〇年 六月屆滿。	港幣 584,000,000 元 (港幣五億八千四百 萬元) (貴集團應佔 100% 權益：港幣
鄉郊建屋地段第 512 號七份中的 1 份及鄉 郊建屋地段第 1004 號 39 份中的 3 份	該物業的總建築面積約為 13,118 平方呎 (1,218.69 平方 米)。每幢均設有停車場及毗連 私人花園。	每月總租金收入約為港幣 680,000 元 (不包括差餉、 管理費、空調費及其他開 支)。	584,000,000 元 (港 幣五億八千四百萬 元)
	鄉郊建屋地段第 512 號根據一 份政府租約持有，年期自一八七 七年十二月十日起計為期 150 年，每年地租約為港幣 782 元。		
	鄉郊建屋地段第 1004 號根據換 地條件第 11138 號持有，年期 自一八七八年十二月十日起計為 期 150 年。該地段每年應付地 租為港幣 4,000 元。		

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團全資附屬公司 Strawberry Hill Development Limited。
2. 於估值日期，根據日期為二〇一八年三月二十七日的經批准山頂區分區計劃大綱圖編號 S/H14/13，該物業位於劃作「住宅 (丙類) 3」用途的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔所規限：
 - (i) 日期為一九七七年十一月十八日的公契 (見契約備忘錄第 UB1461471 號) (適用於 11、30 及 31 號屋)；
 - (ii) 日期為一九八二年七月二十六日的批約 (附圖則) (有關 RBL 512 及 RBL 560 RP) (見契約備忘錄第 UB2294965 號) (僅適用於 7 號屋)；
 - (iii) 日期為一九八二年七月二十六日的互利及互授通行權契據 (附圖則) (有關 RBL 560 RP、RBL 512 及 RBL 1004) (見契約備忘錄第 UB2294966 號)；

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

- (iv) 日期為一九八二年七月二十六日的互利及互授通行權契據 (附圖則) (使用公共設施, 有關 RBL 560 RP、RBL 512 及 RBL 1004) (見契約備忘錄第 UB2294967 號);
- (v) 日期為一九八二年七月二十六日有關 RBL 1004 內康樂設施的契據 (附圖則) (有關 RBL 506 R.P.、RBL 512 及 RBL 1004) (見契約備忘錄第 UB2294968 號);
- (vi) 日期為一九八二年十月七日補充契約備忘錄第 2294966、2294967 及 2294968 號的補充契據 (有關 506 R.P.、RBL 512 及 RBL 1004) (見契約備忘錄第 UB2333023 號);
- (vii) 日期為一九九五年二月八日補充批授公契 M/N 2294966 的 Tai Fung Manufacturing Co Ltd 分割契據 (有關 RBL 560 R.P.、RBL 512 及 RBL 1004) (見契約備忘錄第 UB6225631 號);
- (viii) 日期為一九九五年二月八日補充批授公契契約備忘錄第 UB2294967 號的 Tai Fung Manufacturing Co Ltd 分割契據 (有關 RBL 560 R.P.、RBL 512 及 RBL 1004) (見契約備忘錄第 UB6225632 號);
- (ix) 日期為二〇一一年四月二十一日的更正及確認契據 (見契約備忘錄第 11050603320022 號) (僅適用於 7 號屋); 及
- (x) 日期為二〇一一年五月十八日以 Strawberry Hill Development Limited (「管理公司」) 為受益人的公契及管理協議 (附圖則) (見契約備忘錄第 11053002930123 號) (僅適用於 7 號屋)。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
5. 香港 石澳 石澳道 18 號	<p>該物業包括一個面積 21,780 平方呎 (2,023.41 平方米) 左右的地盤。於估值日期，其為一幢連私人花園及停車場的兩層高獨立屋。其於五十年代竣工。</p> <p>該房屋總建築面積為 5,642 平方呎 (524.15 平方米) 左右。</p> <p>該物業由登記業主根據一份分租租約持有，年期自一九四九年八月二十日起計為期 75 年減最後三日，並可自二〇二四年八月二十日起計再續期 75 年減最後三日。</p> <p>鄉郊建屋地段第 276 號根據一份政府租約持有，年期自一九四九年八月二十日起計為期 75 年，並可再續期 75 年。該地段每年應付地租約為港幣 50 元。</p>	於估值日期，該物業為空置。	港幣 473,000,000 元 (港幣四億七千三百萬元) (貴集團應佔 100% 權益：港幣 473,000,000 元 (港幣四億七千三百萬元))

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團全資附屬公司 The Shek O Development Company Limited。
2. 於估值日期，根據日期為二〇〇八年五月六日的經批准大潭及石澳分區計劃大綱圖編號 S/H18/10，該物業位於劃作「住宅 (丙類) 4」的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔所規限：
 - (i) 日期為一九八六年一月三十一日之公司更改名稱 (由 Wheelock Management Limited 更改為會德豐有限公司) 註冊成立證明證書 (見契約備忘錄第 UB3692779 號) 。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
<p>6. 新界 荃灣 海盛路 9 號 有線電視大樓多個部 分</p> <p>荃灣市地段第 218 號 及荃灣內地段第 36 號 各自部分</p>	<p>有線電視大樓為一幢 41 層高貨 倉 / 工廠 / 辦公室綜合大樓，設 有附屬停車及裝卸設施，於一九 九二年竣工。</p> <p>該物業包括有線電視大樓內多個 未售出單位（總建築面積約為 566,265 平方呎（52,607.30 平 方米））、76 個私人停車位及 45 個貨車停車位。</p> <p>荃灣市地段第 218 號根據新批 地契第 TW5008 號持有，年期 於一九九七年六月二十七日屆 滿，並已於屆滿時延長至二〇 四七年六月三十日，而毋須支付 補地價，但須按該物業當時應課 差餉租值的 3% 每年繳付經修訂 地租。</p> <p>荃灣內地段第 36 號根據出售條 件第 UB5156 號持有，年期於一 九九七年六月二十七日屆滿，並 已於屆滿時延長至二〇四七年 六月三十日。每年應付地租為該 物業當時應課差餉租值的 3%。</p>	<p>除了約 101,464 平方呎 （9,426.24 平方米）的部 分空置外，該物業根據多 份租約出租，大部分年期 為 2 至 3 年，最遲於二〇 二五年二月屆滿。</p> <p>每月總租金收入及停車場 收入約為港幣 5,953,000 元（不包括差餉、管理 費、空調費及其他開 支）。</p>	<p>港幣 2,047,000,000 元 （港幣二十億四千七 百萬元）</p> <p>（貴集團應佔 100% 權益：港幣 2,047,000,000 元（港 幣二十億四千七百萬 元））</p>

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團全資附屬公司 Keffman Limited、New Tech Centre Limited 及 Dragon Mission Limited。有關詳情如下：—
 - (i) Keffman Limited
18 樓（包括該樓層的卸貨區）、23 樓的 2302 室及 25 樓的 2501 室。
 - (ii) New Tech Centre Limited
地面及 4 至 12 樓全層、13 樓的 1301、1302A、1302B、1304A、1304B、1307A、1308 及 1312 室、15 樓的 1507A 室、23 樓的 2307A 及 2407B 室、24 樓的 2307A 及 2407B 室、25 樓的 2507A 及 2507B 室、28 樓的 2801、2802A、2802B、2805、2806B 及 2807A 室及 40 樓全層、2 樓私人停車位 P1 至 P7 號、3 樓 P8 至 P23 號、P35 號、P39 至 P41 號、P45 及 P49 至 P96 號及 1 樓貨車停車位 L1 至 L13 號、2 樓 L1 至 L13 號及 3 樓 L1 至 L16 號、L22 號、L24 號及 L28 號。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

- (iii) **Dragon Mission Limited**
21 樓全層。
2. 於估值日期，根據日期為二〇一七年四月十一日的經批准荃灣分區計劃大綱圖編號 S/TW/33，該物業位於劃作「其他指定用途（商業(1)）」的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔所規限：
- (i) 日期為一九八一年十月十六日的經核證平面圖正本（見契約備忘錄第 TW233053 號）；
 - (ii) 日期為一九八五年一月二十三日的轉移車位位置的文件（附圖則）（見契約備忘錄第 TW335661 號）；
 - (iii) 日期為一九九八年二月十日的有關 3 號廠的豁免書（附圖則）（見契約備忘錄第 TW1214443 號）（地面）；
 - (iv) 日期為二〇〇三年四月二十二日、由 Kowloon Wharf Warehouse Limited（前稱九龍倉碼頭及倉庫有限公司）發出以夏利文地產有限公司為受益人的有關作為管理人的權利、權益及義務的轉讓契據（見契約備忘錄第 TW1521441 號）；
 - (v) 日期為二〇〇四年二月二十六日、由夏利文地產有限公司發出以夏利文物業管理有限公司為受益人的有關作為管理人的權利、權益及義務的轉讓契據（見契約備忘錄第 TW1568301 號）；
 - (vi) 日期為一九九二年七月十三日以九龍倉碼頭及倉庫有限公司（「管理人」）為受益人的公契及管理協議（見契約備忘錄第 UB6936717 號）；
 - (vii) 日期為一九九九年六月十日的更改大廈名稱備忘錄（見契約備忘錄第 UB7782408 號）；
 - (viii) 日期為二〇〇三年四月二十二日、由 Kowloon Wharf Warehouse Limited（前稱九龍倉碼頭及倉庫有限公司）發出以夏利文地產有限公司為受益人的有關作為管理人的權利、權益及義務的轉讓契據（見契約備忘錄第 UB8926621 號）；
 - (ix) 日期為二〇〇四年二月二十六日、由夏利文地產有限公司發出以夏利文物業管理有限公司為受益人的有關作為管理人的權利、權益及義務的轉讓契據（見契約備忘錄第 UB9188851 號）；及
 - (x) 日期為二〇一七年二月一日的有關多個部分的豁免書（附圖則）（見契約備忘錄第 17020801050019 號）（18 樓）。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
7. 香港 九龍灣 啟興道 1 至 5 號 九龍貨倉及 毗鄰露天空地	該物業包括啟興道三個相連平整地盤，總地盤面積約 165,809 平方呎 (15,404 平方米) 。	該物業根據多份租約完全出租，大部分年期為 5 年，最遲於二〇二〇年十二月屆滿。	港幣 2,730,000,000 元 (港幣二十七億三千萬元)
新九龍內地段第 5805 號 新九龍內地段 5806 號 新九龍內地段第 5982 號	現時一幢 13 層高貨倉 (包括地庫層) 座落於新九龍內地段第 5805 及 5806 號，附設停車位，名為九龍貨倉，約於一九八四年竣工。根據指示方提供的資料，該樓宇的總建築面積約為 895,109 平方呎 (83,157.66 平方米) 。	每月總租金收入約為港幣 4,371,000 元 (不包括差餉、管理費、空調費及其他開支) 。	(貴集團應佔 100% 權益：港幣 2,730,000,000 元 (港幣二十七億三千萬元))
	該物業新九龍內地段第 5982 號用作開放式場地。		
	新九龍內地段第 5805、5806 及 5982 號分別根據出售條件第 11446、11450 及 11715 號持有，年期均自一八九八年七月一日起並於二〇四七年六月三十日屆滿。每年應付地租為該物業當時應課差餉租值的 3% 。		

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的以下全資附屬公司：

<u>物業</u>	<u>登記業主</u>
新九龍內地段第 5805 號	Horizon Moon Limited
新九龍內地段第 5806 號	Vision Charm Limited
新九龍內地段第 5982 號	Wealthy Bay Limited

2. 於估值日期，根據日期為二〇一八年五月十五日的經批准啟德區分區計劃大綱圖編號 S/K22/6，該物業位於劃作「商業(2)」的區域內。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

3. 該物業受下列產權負擔所規限：

- (i) 日期為一九九〇年二月十六日的更改大廈名稱備忘錄（見契約備忘錄第 UB4340564 號）（適用於新九龍內地段第 5805 號及 5806 號）；
- (ii) 日期為二〇一七年一月二十三日的豁免書（見契約備忘錄第 17021600620038 號）（適用於新九龍內地段第 5805 號及 5806 號）；
- (iii) 日期為二〇一七年七月十二日的向香港特別行政區政府及地政總署署長發出的承諾書（見契約備忘錄第 17080301330055 號）（適用於新九龍內地段第 5805 號及 5806 號）；
- (iv) 日期為一九八六年八月二十九日的滿意紙（見契約備忘錄第 UB3172636 號）（適用於新九龍內地段第 5982 號）；及
- (v) 日期為一九八六年八月十九日的滿意紙（見契約備忘錄第 UB3172637 號）（適用於新九龍內地段第 5982 號）。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
8. 九龍 油塘 崇耀街 9 號、東源街 3、5、7、9 及 11 號 及崇德圍 3 號 Peninsula East 多個部分 油塘內地段第 40 號餘 下部分的部分	<p>該物業包括該開發項目地下的 3 個舖位、一樓的 1 個舖位 (連同地下出口) 及二樓的 1 個舖位 (連同地下出口) 。</p> <p>該物業亦包括八層高商業/停車場/康樂平台的地下 (包括地下) 上的 2 個商業電單車停車位及 16 個商業停車位，其上建有兩棟高層住宅樓。該物業於二〇一六年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積 (不包括停車位及冷氣機平台) 約為 42,625 平方呎 (3,959.96 平方米) 。</p> <p>油塘內地段第 40 號根據換地條件第 UB20171 號持有，自二〇一二年七月二十六日起為期 50 年。每年應付地租為該物業當時應課差餉租值的 3% 。</p>	該物業於估值日期為空置。	港幣 306,000,000 元 (港幣三億〇六百萬元) (貴集團應佔 100% 權益：港幣 306,000,000 元 (港幣三億〇六百萬元))

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團全資附屬公司 Framenti Company Limited 。
2. 根據日期為二〇一七年四月十一日的茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/25，該物業於估值日期位於劃作「住宅 (戊類)」的區域內。
3. 該物業的詳細地址如下：
 - (i) 地下的 G01 商舖連同位於三樓的冷氣機平台；
 - (ii) 地下的 G02 商舖連同位於三樓的冷氣機平台；
 - (iii) 地下的 G03 商舖、一樓的商舖及二樓，連同位於三樓的冷氣機平台；
 - (iv) 地下的 G04 商舖、一樓及二樓的 1 號商舖，連同位於三樓的冷氣機平台；
 - (v) 地下的 G05 商舖連同位於三樓的冷氣機平台；

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

- (vi) M01 至 M02 號商業電單車停車位；以及
 - (vii) R01 至 R16 號商業停車位。
4. 該物業受下列產權負擔所規限：
- (i) 日期為二〇一三年十月九日的附圖則分割契據（見契約備忘錄第 13101501440053 號）；
 - (ii) 日期為二〇一五年二月二十七日同意免除計算露台及工作平台建築面積的同意書（見契約備忘錄第 15030400580019 號）；
 - (iii) 日期為二〇一四年九月三日關於住宅康樂設施的承諾書（見契約備忘錄第 15042000880011 號）；；
 - (iv) 日期為二〇一四年九月三日的綠色環保承諾書（露台及工作平台下的覆蓋區域）（見契約備忘錄第 15042000880026 號）；
 - (v) 日期為二〇一四年九月三日的綠色環保承諾書（公用空中花園）（見契約備忘錄第 16052502140018 號）；
 - (vi) 日期為二〇一六年九月三日的綠色環保承諾書（露台、工作平台及非組裝外牆）（見契約備忘錄第 16052502140024 號）；
 - (vii) 日期為二〇一六年十一月二十八日的佔用許可證第 KN 53/2016 (OP)號（見契約備忘錄第 16122201970022 號）；
 - (viii) 日期為二〇一七年七月二十八日的滿意紙（見契約備忘錄第 17080200670220 號）；及
 - (ix) 日期為二〇一七年八月三日的大廈公契（附圖則的管理協議）（見契約備忘錄第 17082401650020 號）。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
<p>9. 新界 青衣 長達路 1 至 33 號 青衣工業中心二期 E 座 11 樓 E13 工場</p> <p>首先為青衣市地段第 65 號 10,000 份均等 或不分割份數中的全 部 7 份，其次為青衣 工業中心二期 7,202 份均等或不分割份數 中的全部 7 份</p>	<p>青衣工業中心第二期為一幢 16 層高的工業大樓（不包括樓 頂），約於一九八五年竣工。</p> <p>該物業包括位於大樓 11 樓的 E13 工場。據登記業主告知，總 建築面積約為 1,570 平方呎 （145.86 平方米）。根據有關 獲批建築圖則的測量，該單位的 實用面積約為 1,319 平方呎 （122.54 平方米）。</p> <p>青衣市地段第 65 號根據新批地 契第 5478 號持有，自一八九八 年七月一日起為期 99 年，租期 已獲法定延長至二〇一七年六月 三十日。每年應付地租為該物業 當時應課差餉租值的 3%。</p>	<p>該物業的租賃期限為 3 年，將於二〇二一年十月 屆滿。</p> <p>每月租金收入總額約為港 幣 11,800 元（不包括差餉 及管理費）。</p>	<p>港幣 4,100,000 元 （港幣四百一十萬 元）</p> <p>（貴集團應佔 100% 權益：港幣 4,100,000 元（港幣 四百一十萬元））</p>

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團全資附屬公司 Clear Harmony Limited。
2. 根據於二〇一九年六月十四日展示的青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/29，該物業於估值日期位於劃作「其他指定用途（商貿）」的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔所規限：
 - (i) 日期為一九八五年五月七日的工作許可證（見契約備忘錄第 TW343960 號）；
 - (ii) 日期為一九八五年六月十三日的滿意紙（見契約備忘錄第 TW348138 號）；
 - (iii) 日期為一九八五年八月八日的大廈公契（見契約備忘錄第 TW357144 號）；及
 - (iv) 日期為一九八五年八月八日以向利發展有限公司「管理人」作為受益人的管理協議（見契約備忘錄第 TW357145 號）。

第二類：貴集團於香港持作營運的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
10. 新界 葵青 1號、2號、5號及 9號貨櫃碼頭	該物業包括 4 個貨櫃碼頭 (即 1 號、2 號、5 號及 9 號碼頭) 以及 1 至 12 層高的工場及碼頭設施，坐落於沿藍巴勒海峽的葵涌南部及青衣東南部。該物業於一九七六年至二〇一六年間竣工。	該物業作為碼頭經營，作裝卸及存儲貨櫃貨物用途。	港幣 3,340,000,000 元 (港幣三十三億四千萬元)
葵涌地段第 1 號、葵涌地段第 2 號、葵涌地段第 5 號餘段及其增批部分以及葵涌地段第 5 號餘段及其增批部分之增批部分以及青衣地段第 9 號 B 分段	該物業的地盤總面積約為 7,790,414 平方呎 (723,747.12 平方米) 。	該物業的總建築面積約為 1,935,040 平方呎 (179,769.60 平方米) 。	(貴集團應佔 68% 權益：港幣 2,271,200,000 元 (港幣二十二億七千一百二十萬元))
	葵涌地段第 1 及 2 號分別根據新批地契第 4808 及 4809 號持有，自一八九八年七月一日起為期 99 年。葵涌地段第 5 號餘段及其增批部分以及葵涌地段第 5 號餘段及其增批部分之增批部分根據新批地契第 TW5382 號持有。		
	上述批地的租期根據相關延長租約年期詳情及條件獲延長至二〇四七年六月三十日。每年應付地租為該物業當時應課差餉租值的 3% 。		

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 Modern Terminals Limited。貴集團應佔 68% 權益。
2. 根據於二〇一八年一月十九日展示的葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC 29 以及於二〇一九年六月十四日展示的青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/29，該物業位於劃作「其他指定用途 (貨櫃碼頭)」的區域內。

3. 該物業受下列產權負擔所規限：

葵涌地段第 1 號

- (i) 日期為一九七四年八月二十九日的碼頭佈局圖則（見契約備忘錄第 TW15722 號）；
- (ii) 日期為一九九五年十月四日的附圖則修訂函件（見契約備忘錄第 TW1028959 號）；及
- (iii) 日期為一九九五年十月四日的延長租約年期詳情及條件（見契約備忘錄第 TW1034994 號）。

葵涌地段第 2 號

- (i) 日期為一九八三年十二月十二日的附圖則修訂函件（見契約備忘錄第 TW306677 號）；
- (ii) 附停車場佈局圖則的函件；
- (iii) 日期為一九九五年十月四日的附圖則修訂函件（見契約備忘錄第 TW1028960 號）；及
- (iv) 日期為一九九五年十月四日的延長租約年期詳情及條件（見契約備忘錄第 TW34993 號）。

葵涌地段第 5 號餘段及其增批部分

- (i) 日期為一九九九年七月十六日的附圖則 RE R.P.增批函件（見契約備忘錄第 TW692538 號）；
- (ii) 日期為一九九五年十月四日的附圖則修訂函件（見日期為一九九五年十月四日的契約備忘錄第 TW1026357 號）；
- (iii) 日期為一九九五年十月四日的延長租約年期詳情及條件（見契約備忘錄第 TW1030502 號）；
- (iv) 日期為二〇〇年五月十九日的附圖則修訂函件（見契約備忘錄第 TW1350513 號）；及
- (v) 荃灣葵青地政處發出日期為二〇一四年十二月二日並附香港特別行政區政府圖則的修訂函件（見契約備忘錄第 14120800420038 號）。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

青衣地段第 9 號

- (i) 日期為二〇〇四年三月三十一日關於青衣地段第 9 號的修訂函件（見契約備忘錄第 TW1570038 號）；
 - (ii) 地政處/荃灣葵青地政總署就青衣地段第 9 號發出日期為二〇〇六年六月二十三日的滿意紙（見契約備忘錄第 06071201890118 號）；
 - (iii) 地政處/荃灣葵青地政總署向現代貨箱碼頭有限公司、香港國際貨櫃碼頭有限公司及亞洲貨櫃碼頭有限公司發出日期為二〇一〇年十一月十日的滿意紙（見契約備忘錄第 10122201650121 號）。
4. 根據獲批的建築圖則，若干碼頭設施跨入青衣地段第 9 號 B 分段及餘段。

第三類：貴集團於香港持作出售的物業權益

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
11. 新界 荃灣 海盛路 11 號 One Midtown 地下 2 號單位以及 L27 號私家裝卸區 荃灣市地段第 218 號 及荃灣內地段第 36 號 177,500 份均等並不 分割份數中 90,525 份 的 148/51,287 份	One Midtown 為一幢 42 層高貨 倉 / 工廠 / 辦公室綜合大樓，設 有附屬停車及裝卸設施，於二〇 一二年竣工。 該物業包括 One Midtown 內一 個工場（可出租總面積約為 1,334 平方呎（123.93 平方 米））以及地下的一個輕型貨車 私家裝卸區。 荃灣市地段第 218 號根據新批 地契第 TW5008 號持有，年期 於一九九七年六月二十七日屆 滿，並已於屆滿時延長至二〇 四七年六月三十日，並無支付地 價，惟經修訂每年地租按該地段 當時應課差餉租值的 3% 計算。 荃灣內地段第 36 號根據賣地條 件第 UB5156 號持有，年期於一 九九七年六月二十七日屆滿，並 已於屆滿時延長至二〇四七年 六月三十日。每年應付地租為該 地段當時應課差餉租值的 3%。	該物業零售部分的租賃期 限為 3 年，將於二〇二一 年三月屆滿。 每月租金收入總額約為港 幣 19,050 元（不包括差餉 及管理費）。	港幣 12,000,000 元 （港幣一千二百萬 元） （貴集團應佔 100% 權益：港幣 12,000,000 元（港幣 一千二百萬元））

附註：

- 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團全資附屬公司 Wealthy Direction Limited。
- 根據日期為二〇一七年四月十一日的荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/33，該物業於估值日期位於劃作「其他指定用途（商貿(1)）」的區域內。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

3. 該物業受下列產權負擔所規限：

- (i) 日期為一九九二年七月十三日以九龍倉碼頭及倉庫有限公司「管理人」為受益人的大廈公契以及管理協議（見契約備忘錄第 TW849489 號）；
- (ii) 日期為一九九五年十一月二十八日關於分派不分割份數的備忘錄（見契約備忘錄第 TW1033134 號）；
- (iii) 日期為一九九二年七月十三日以九龍倉碼頭及倉庫有限公司「管理人」為受益人的大廈公契以及管理協議（見契約備忘錄第 UB6936717 號）；
- (iv) Kowloon Wharf Warehouse Limited（前稱為九龍倉碼頭及倉庫有限公司）作出日期為二〇〇三年四月二十二日以夏利文地產有限公司為受益人的有關作為管理人的權利、權益及義務的轉讓書（見契約備忘錄第 UB8926621 號）；
- (v) 夏利文地產有限公司作出日期為二〇〇四年二月二十六日以夏利文物業管理有限公司為受益人的有關作為管理人的權利、權益及義務的轉讓契據（見契約備忘錄第 UB9188851 號）；
- (vi) 日期為二〇一二年六月二十二日的佔用許可證第 NT46/2012(OP)號（見契約備忘錄第 12073102550015 號）；
- (vii) 日期為二〇一二年十月三日的樓宇名稱更改備忘錄（見契約備忘錄第 12100802570079 號）；及
- (viii) 日期為二〇一二年十月十一日以夏利文物業管理有限公司（管理人）為受益人的附圖則大廈公契分契（見契約備忘錄第 12102502510681 號）。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
<p>12. 香港 山頂 聶歌信山道 8 號 Mount Nicholson 的 5 棟洋房、9 套公寓、 4 套頂層公寓及 74 個 停車位</p>	<p>Mount Nicholson 為一個私人住宅開發項目，包括了建於入口大廳平台之上的 4 棟 12 層高住宅塔樓、一個地下停車場以及地下停車場之上的 19 棟二至四層高別墅，加上相關的康樂設施，已於二〇一六年完工。</p>	<p>該物業於估值日期為空置。</p>	<p>港幣 8,447,400,000 元 (港幣八十四億四千七百四十萬元)</p>
<p>內地段第 9007 號 32,328 份均等並不分割份數中的 8,485 份</p>	<p>根據銷售冊子，該物業包括 Mount Nicholson 的未售出部分，合共包括 5 棟洋房、9 套公寓、4 套頂層公寓及 74 個停車位。該等未售出住宅單位的實用面積為 93,765 平方呎 (8,710.98 平方米)。</p>		<p>(貴集團應佔 50% 權益：港幣 4,223,700,000 元 (港幣四十二億二千三百七十萬元))</p>
	<p>內地段第 9007 號根據賣地條件第 20109 號持有，年期自二〇一〇年七月二十八日起計為期 50 年。</p>		
	<p>每年應付地租為該物業當時應課差餉租值的 3%。</p>		

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團與第三方成立的合營公司 Market Prospect Limited。貴集團應佔合營公司 50% 權益。
2. 根據日期為二〇一八年三月二十七日的山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/13，該物業於估值日期位於劃作「住宅(丙類)4」的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔所規限：
 - (i) 日期為二〇一六年二月一日以胡關李羅律師行及恒生銀行有限公司為受益人的持份者協議 (關於第一期) (見契約備忘錄第 16020500550272 號) ；

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

- (ii) 日期為二〇一六年二月五日的法定聲明（關於第一期）（見契約備忘錄第 16021100620057 號）；
- (iii) 日期為二〇一六年二月一日以胡關李羅律師行及恒生銀行有限公司為受益人的持份者協議（關於第二期）（見契約備忘錄第 16022300500032 號）；
- (iv) 日期為二〇一六年二月五日的法定聲明（關於第二期）（見契約備忘錄第 16022300500047 號）；
- (v) 日期為二〇一六年二月一日以胡關李羅律師行及恒生銀行有限公司為受益人的持份者協議（關於第三期）（見契約備忘錄第 16022300500052 號）；；
- (vi) 日期為二〇一六年二月五日的法定聲明（關於第三期）（見契約備忘錄第 16022300500062 號）；
- (vii) 日期為二〇一六年九月二十八日的滿意紙（見契約備忘錄第 16100300400019 號）；及
- (viii) 日期為二〇一六年十月二十日以 Mount Nicholson Property Management Limited 為受益人的附圖則大廈公契以及管理協議（見契約備忘錄第 16111500550037 號）。

4. 待售物業的詳細地址如下：

大樓 A

A 號頂層公寓

大樓 B

B 號頂層公寓

大樓 C

3C、8C、15C 及 16C 號公寓單位及 C 號頂層公寓

大樓 D

3D、9D、10D、15D 及 16D 號公寓單位及 D 號頂層公寓

洋房

12、16、20、21 及 22 號洋房

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

住宅停車位

地下 1-3 號, 5-12 號, 15-23 號, 25--33 號、35-39 號、50-53 號、55-63 號、65-71 號、73 號、75-83 號、85-93 號及 95 號

5. 據 貴集團所告知，該物業的 3 間洋房及 1 個公寓單位已登記多份買賣協議，總代價為 2,368,327,288 港元。由於該等交易於估值日期尚未完成，吾等已將該等單位的總值計入估值。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
<p>13. 香港 西半山 干德道 41 號 聯邦花園 35 個停車位 及便利設施層 便利設施區</p> <p>內地段第 2479 號 B 分段及其增批部分 795 份的 72 份均等並 不分割份數中的 22/276 份及 795 份均等並不可分 割等分中的 3 份、內 地段第 2479 號 A 分 段的餘下部分及其增 批部分 531 份的 24 份均等並不分割份數 中的 7/79 份、531 份 的 24 份均等並不分割 份數中的 6/69 份及 531 份均等並不分割 份數中的 3 份</p>	<p>聯邦花園為一個私人住宅開發項 目，包括 5 座住宅大廈連同公共 游泳池及停車場。該物業於一九 七一年竣工。</p> <p>該物業包括 35 個停車位以及作 儲物室用途的約 5,701 平方呎 (529.64 平方米) 便利設施 層。</p> <p>內地段第 2479 號 B 分段及其增 批部分以及內地段第 2479 號 A 分段的餘下部分及其增批部分根 據政府租約持有，年期自一九一 一年八月二十八日起計為期 75 年，並可續約 75 年。該等標的 地段的每年應付地租約為港幣 3,294 元。</p>	<p>該物業根據多份租約出租 (最遲一份於二〇二二年 十二月屆滿) 。</p> <p>每月租金收入及停車場收 入總額約為港幣 734,000 元 (不包括差餉、管理 費、冷氣費及其他開 支) 。</p>	<p>港幣 124,600,000 元 (港幣一億二千二千四 百六十萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100% 權益：港幣 124,600,000 元 (港 幣一億二千二千四百六 十萬元)</p>

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Court Properties Limited。
2. 根據日期為二〇一〇年三月二日的半山西區分區計劃大綱核准圖編號 S/H11/15，該物業於估值日期位於劃作「住宅 (乙類)」的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔所規限：
 - (i) 日期為一九七一年十一月五日的佔用許可證第 H220/71 號 (見契約備忘錄第 UB845925 號) ；
 - (ii) 日期為一九七一年十二月一日的附圖則大廈公契 (見契約備忘錄第 UB853962 號) ；

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

- (iii) 日期為一九八六年一月十三日關於以契約備忘錄第 845925、2982653 及 2982652 號修改佔用許可證第 H220/71、H134/72 及 H170/72 號所示地塊編號的函件（見契約備忘錄第 UB2982654 號）；及
 - (iv) 建築事務監督發出日期為二〇〇二年八月二十九日的竣工證明書（見契約備忘錄第 UB8801294 號）。
4. 該物業包括位於聯邦花園威尼斯閣、羅馬閣、維也納閣、倫敦閣及巴黎閣地下高層的停車位第 A1、A9、A25、A31、B2、B12、C10、C21、C39、D35、D44-D52 號及位於地下低層停車位第 A2、A26、B2、B12、B15、B26、B26A、C21、C23、C23A、D2、E19、E31、E33、E38 及 E40 號、威尼斯閣、羅馬閣及維也納閣便利設施區以及倫敦閣及巴黎閣便利設施區。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
14. 九龍 九龍灣 宏開道 16 號 德福大廈 地下貨車裝卸處 1 至 9 號	德福大廈為一幢 23 層高帶有停車位的商業大廈。其於一九九四年竣工。 該物業包括該大廈地下 9 個貨車裝卸處。	該物業於估值日期為空置。	港幣 22,280,000 元 (港幣二千二百二十八萬元) (貴集團應佔 100% 權益：港幣 22,280,000 元 (港幣二千二百二十八萬元))
新九龍內地段第 5791 號 35,807 份均等並不分割份數中的 18 份	新九龍內地段第 5791 號根據賣地條件第 UB12097 號持有，年期自一九九〇年一月二十三日起計，至二〇四七年六月三十日屆滿。該分段的地租為每年港幣 1,000 元，此後相等於該地段當時應課差餉租值的 3%。		

附註：

- 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團全資附屬公司 Solana Limited。日期為二〇二〇年二月二十八日以濱海國際發展有限公司、浚濤企業發展有限公司、Hong Hoi Enterprise Development Limited、河泓國際發展有限公司、江賓國際發展有限公司、鴻濤國際發展有限公司、浩江企業發展有限公司、海凌國際發展有限公司及深灣企業發展有限公司為受益人的多份買賣協議（見多份契約備忘錄）正等待就該物業進行註冊，總代價為港幣 22,280,000 元。
- 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一七年四月十三日的牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K23/29 劃作「商業」用途的區域內。
- 該物業受下列產權負擔所規限：
 - 日期為一九九四年二月二日的佔用許可證編號 NK/6/94（見契約備忘錄第 UB5922969 號）；
 - 日期為一九九四年三月二十八日的合格證明書（見契約備忘錄第 UB5963111 號）；及
 - 日期為一九九四年四月十八日的公契及管理協議（連同圖則）（見契約備忘錄第 UB6014725 號）。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

第四類：貴集團於香港持作發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇二〇年三月三十一日現況下的市值
15. 香港山頂種植道 1 號	該物業包括一幅註冊地盤面積約為 97,671 平方呎 (9,073.85 平方米) 的地盤。	於估值日期，該物業正在興建中。	港幣 5,845,000,000 元 (港幣五十八億四千五百萬元)
鄉郊建屋地段第 534 號 E 分段、F 分段及餘段的部分	該物業計劃重建為一個住宅開發項目，包括 4 幢兩層高房屋、16 幢三層高房屋 (建於一個帶 40 個停車位的地庫之上)。 建議開發項目的總建築面積 (不包括停車位) 約為 90,704 平方呎 (8,426.61 平方米)。 該開發項目第一期、第二期及第三期分別估計將於二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年竣工。 鄉郊建屋地段第 534 號根據一份政府租契持有，年期自一八七八年一月一日起計為期 150 年。該等分段的每年地租約為港幣 1,140 元。		(貴集團應佔 100% 權益：港幣 5,845,000,000 元 (港幣五十八億四千五百萬元))

附註：

- 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團全資附屬公司 Wharf Peak Properties Limited。
- 於估值日期，根據日期為二〇一八年三月二十七日的山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/13，該物業位於劃作「住宅 (丙類) 3」用途的區域內。
- 該物業的用途及發展受鄉郊建屋地段第 534 號的政府租契監管。該政府租賃文件的全文均應留意，重點如下：
 - 用途：
非厭惡性行業。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

4. 據 貴集團告知，建議開發項目的估計總建築成本（包括專業費用）約為港幣 2,206,174,000 元，而截至估值日期已產生成本約為港幣 841,822,000 元。未償還建築成本為港幣 1,364,352,000 元。
5. 若假設於估值日已竣工，該物業的估計價值約為港幣 10,107,000,000 元。
6. 該物業受下列產權負擔所規限：
 - (i) 日期為一九七八年二月二十四日的批授契約（連同圖則）（見契約備忘錄第 UB1494631 號）。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
16. 九龍 九龍塘 龍翔道與獅子山隧道 公路交界 新九龍內地段第 6579 號	<p>該物業包括一幅註冊地盤面積約為 121,224 平方呎 (11,261.98 平方米) 的地盤。</p> <p>一個包括四幢住宅大廈的住宅開發項目正在發展中。</p> <p>完成後，該建議開發項目將提供 141 個住宅單位及停車場設施。總建築面積約為 436,403 平方呎 (40,542.83 平方米)。該開發項目的第一期及第二期預計於二〇二二年完成，第三期及第四期預計於二〇二三年完成。</p> <p>新九龍內地段第 6579 號根據賣地條件第 20315 號持有，年期自二〇一八年二月十二日起計為期 50 年。每年地租相當於該物業當時應課差餉租值的 3%。</p>	於估值日期，該物業正在興建中。	港幣 10,690,000,000 元 (港幣一百〇六億九千萬元) (貴集團應佔 100% 權益：港幣 10,690,000,000 元 (港幣一百〇六億九千萬元))

附註：

- 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團全資附屬公司 Alpha Pioneer Limited。該物業為 貴集團於二〇一八年一月十六日購入，代價為港幣 12,451,000,000 元。
- 於估值日期，根據日期為二〇一七年十二月五日的九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/21，該物業位於劃作「住宅 (丙類) 11」用途的區域內。
- 該物業的用途及發展受出售條件第 20315 號監管。該文件的全文均應留意，重點如下：
 - 建築期限：
須於二〇二三年九月三十日或之前完成及可供入伙。
 - 用途：
私人住宅用途。
 - 總建築面積：
不少於 24,326 平方米且不超過 40,543 平方米。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

- (iv) 建築高度：
不超過香港主水平基準以上 160 米。
- 4. 據 貴集團告知，估計總建築成本（包括專業費用）約為港幣 3,193,375,000 元，而截至估值日期已產生成本約為港幣 252,366,000 元。未償還建築成本約為港幣 2,941,009,000 元。
- 5. 若假設於估值日已竣工，該物業的估計價值約為港幣 17,810,000,000 元。
- 6. 該物業受下列產權負擔所規限：
 - (i) 日期為二〇一八年九月三日以大華銀行有限公司為受益人的擔保及抵押貸款協議（見契約備忘錄第 18091101700013 號）；及
 - (ii) 日期為二〇一八年九月三日以大華銀行有限公司為受益人的租金收入轉讓協議（見契約備忘錄第 180911017000025 號）。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
17. 九龍啟德 啟德第 4A 區 2 號地 盤 新九龍內地段第 6554 號	<p>該物業包括一幅註冊地盤面積約為 197,552 平方呎 (18,353.03 平方米) 的地盤。</p> <p>建議發展一個包括四幢住宅大廈帶一個五層高商場平台的住宅開發項目。</p> <p>完成後，該建議開發項目將提供 1,936 個住宅單元及零售和停車場設施。總建築面積將約為 1,120,812 平方呎 (104,125.98 平方米)。該開發項目預計於二〇二四年完成。</p> <p>新九龍內地段第 6554 號根據賣地條件第 20353 號持有，年期自二〇一九年十二月十六日起計為期 50 年。每年地租相當於該物業當時應課差餉租值的 3%。</p>	該物業於估值日期為空置地盤。	<p>港幣 15,960,000,000 元 (港幣一百五十九億六千萬)</p> <p>(貴集團應佔 30% 權益：港幣 4,788,000,000 元 (港幣四十七億八千八百萬元))</p>

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團與第三方的合營公司 Ultra Keen Holdings Limited。貴集團應佔合營公司 30% 權益。該物業由 Ultra Keen Holdings Limited 於二〇一九年十一月十三日購入，代價為 15,952,900,000 元。
2. 於估值日期，根據日期為二〇一八年五月十五日的啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/6，該物業位於劃作「住宅 (乙類)」用途的區域內。
3. 該物業的用途及發展受出售條件第 20353 號監管。該文件的全文均應留意，重點如下：
 - (i) 建築期限：
須於二〇二五年六月三十日或之前完成及可供入伙。
 - (ii) 用途：
非工業 (不包括辦公室、倉庫、酒店及加油站) 用途，以及作政府地方及私人住宅用途。
 - (iii) 總建築面積：
不少於 67,172 平方米且不超過 111,953 平方米。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

- (iv) 建築高度：
不超過香港主水平基準以上 35 米（作私人住宅用途的低層樓宇）。
4. 據 貴集團告知，估計總建築成本（包括專業費用）約為港幣 5,884,500,000 元，而截至估值日期已產生成本微不足道。未償還建築成本約為港幣 5,884,500,000 元。
 5. 若假設於估值日已竣工，該物業的估計價值約為港幣 29,600,000,000 元。
 6. 於估值日期，該物業並無登記有任何產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

第五類：貴集團於香港持作自用的物業權益

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
18. 大嶼山 東涌 丈量約份第 1 號及第 3 號 53 個地段	<p>該物業包括東涌丈量約份第 1 號及第 3 號的 53 幅農地。</p> <p>該物業的總地盤面積為約 420,647 平方呎 (39,079.06 平方米)。</p> <p>該物業乃通過政府租約或新批地契獲授，年期自一八九八年七月一日起計為期 75 年，並可續期 24 年減最後三日，租期按法律續期至二〇四七年六月三十日。每年地租為該物業當時應課差餉租值的 3%。</p>	<p>根據吾等近期對該物業的視察及誠如指示方所告知，該物業於估值日期正空置。</p>	<p>港幣 123,600,000 元 (港幣一億二千三百六十萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100% 權益：港幣 123,600,000 元 (港幣一億二千三百六十萬元))</p>

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團全資附屬公司 Forestside Limited。
2. 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一九年六月十四日的東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/22 及東涌谷分區計劃大綱圖編號 S/I-TCV/2 所劃定作「自然保育區」、「休憩用地」、「其他指定用途」、「綠化地帶」、「住宅(甲類)」、「住宅(丙類)」及「鄉村式發展」用途的區域內。
3. 於估值日期，概無就該物業登記任何產權負擔。
4. 吾等已於估值時按該物業的現況及狀況進行估值，並無考慮任何發展潛力。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
19. 九龍 何文田 巴富街 5-9 號 巴富花園 主天台及平台、外牆 以及地下至 5 樓樓梯 間及平台下方空間	巴富花園為私人住宅開發項目， 包括 3 幢帶公共游泳池及停車位 的公寓樓，於一九八〇年竣工。 該物業包括主天台及平台、外牆 以及 1 至 5 樓樓梯間及平台下方 空間。	該物業被指定為用於物業 管理的公共空間。	無商業價值 (貴集團應佔 100% 權益：無商業價值)
九龍內地段第 3303 號餘段、C 分段餘 段、H 分段餘段及 I 分段餘段 4,225 份均 等並不分割份數中的 50 份。	九龍內地段第 3303 號餘段、C 分段餘段、H 分段餘段及 I 分段 餘段乃按出售條件第 UB3555 號 持有，年期自一九三三年十月十 一日起計為期 75 年，可進一步 續期 75 年。該等地段每年地租 為約港幣 2,132,030 元。		

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團全資附屬公司 Joint Development Company Limited。
2. 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一五年九月八日的何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/24 所劃定作「住宅 (乙類)」用途的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔所規限：
 - (i) 日期為一九八〇年八月一日附有圖則的公契，參閱註冊摘要編號 UB1939154；
 - (ii) 兩份日期為二〇一二年六月十二日附有圖則的授予契據，參閱註冊摘要編號 12061302850031 及 12061902330235；
 - (iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，參閱註冊摘要編號 12061902330243；及
 - (iv) 來自香港特別行政區政府九龍西區地政專員附有圖則的日期為二〇一二年六月十二日的豁免函，參閱註冊摘要編號 12061302850046。
4. 由於該物業的市場流通性有限及相關交易有限，吾等於估值時並無賦予該物業任何商業價值。

第六類：貴集團於中國持作投資的物業權益

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>												
20. 中國 上海市 黃埔區 淮海中路 93 至 111 號 大上海時代廣場	<p>該物業包括一幢 27 層高辦公大樓、一幢 23 層高住宅大樓、一幢六層作商業用途的平台及三層作商業 / 停車場用途的地庫，於二〇〇〇年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約為 90,451.51 平方米，面積劃分如下：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td style="text-align: right;">18,079.69</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td style="text-align: right;">30,805.66</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">35,429.81</td> </tr> <tr> <td>商業(地庫)</td> <td style="text-align: right;"><u>6,136.36</u></td> </tr> <tr> <td>總計總計</td> <td style="text-align: right;">90,451.51</td> </tr> </tbody> </table> <p>此外，該物業包含 299 個地庫停車位。</p> <p>該物業已獲批授土地使用權，年期自一九九三年八月十六日起計至二〇四三年八月十五日為期 50 年，作綜合發展（商業 / 文化 / 辦公室綜合物業）用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	公寓	18,079.69	辦公	30,805.66	商業	35,429.81	商業(地庫)	<u>6,136.36</u>	總計總計	90,451.51	<p>該物業商業部分的總已出租面積為約 26,442.29 平方米，根據多項租約出租，最遲於二〇二八年三月屆滿，每月總租金收入約人民幣 6,851,000 元，不包括管理費及其它費用。</p> <p>該物業辦公部分的總已出租面積為約 23,283.66 平方米，根據多項租約出租，最遲於二〇二二年十二月屆滿，每月總租金收入約人民幣 6,585,000 元，不包括管理費及其它費用。</p> <p>該物業公寓部分的總已出租面積為約 15,093.60 平方米，根據多項租約出租，最遲於二〇二二年二月屆滿，每月總租金收入約人民幣 3,975,000 元，不包括管理費及其它費用。</p> <p>該物業餘下部分現時空置。</p>	<p>人民幣 4,222,000,000 元 (人民幣四十二億二千二百萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100% 權益：人民幣 4,222,000,000 元 (人民幣四十二億二千二百萬元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)														
公寓	18,079.69														
辦公	30,805.66														
商業	35,429.81														
商業(地庫)	<u>6,136.36</u>														
總計總計	90,451.51														

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

附註：

1. 根據上海市房屋土地管理局於二〇〇二年七月二十二日發出的房地產權證滬房地市字(2002)第007065號，該物業（地盤面積約 13,815.00 平方米）的土地使用權及建於該處的該物業樓宇（總建築面積約 93,258.59 平方米）已授予 貴集團 100%擁有之附屬公司上海龍興房產發展有限公司（「上海龍興」），作綜合用途，年期由一九九三年八月十六日起計為期 50 年。
2. 根據由甲方與九龍倉集團 Singford International Limited（「丙方」）於一九九七年七月十七日訂立的註冊資本出資及股東借款轉讓合同，甲方同意將其於上海龍興持有的全部註冊資本出資及已注入的股東借款轉讓予丙方。
3. 根據由上海中城企業集團房地產有限公司（前稱上海市盧灣區房屋建設開發總公司（「乙方」）與九龍倉集團加道有限公司（「丁方」）於二〇〇〇年九月十六日訂立的註冊資本出資及股東借款轉讓合同，乙方同意將其於上海龍興持有的 14%註冊資本及已注入的股東借款轉讓予丁方。
4. 經上海市商務委員會於二〇一五年九月二十二日批准，先前由乙方持有的餘下 1%上海龍興股份轉讓予丁方。上海龍興成為九龍倉集團的全資附屬公司。
5. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - (i) 上海龍興為該物業的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，上海龍興有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業的土地使用權；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值														
21. 中國 重慶市 渝中區 鄒容路 100 號 重慶時代廣場 多個部分	<p>重慶時代廣場（“開發項目”）建於一塊約 7,079.60 平方米的 land 上。</p> <p>該物業包括 D 座 7 樓一個辦公單位及六層高商業平台以及三層地庫（作商業及停車場用途），於二〇〇三年至二〇〇四年間竣工。</p> <p>該物業的概約建築面積如下所列：</p> <table border="1" data-bbox="524 846 889 1136"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業(L1-L6)</td> <td>40,987.58</td> </tr> <tr> <td>商業(B1-B2)</td> <td>12,693.35</td> </tr> <tr> <td>辦公(D 座 L7)</td> <td>1,279.88</td> </tr> <tr> <td>機房(LP)</td> <td>1,593.76</td> </tr> <tr> <td>商業(地庫)</td> <td><u>6,136.36</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>56,554.57</td> </tr> </tbody> </table> <p>此外，該物業包含 211 個地庫停車位。</p> <p>該開發項目已獲批授土地使用權，年期於二〇五〇年七月八日屆滿，作綜合用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	商業(L1-L6)	40,987.58	商業(B1-B2)	12,693.35	辦公(D 座 L7)	1,279.88	機房(LP)	1,593.76	商業(地庫)	<u>6,136.36</u>	總計	56,554.57	<p>該物業商業部分的已出租面積為約 23,110.00 平方米，根據多項租約出租，最遲於二〇二四年十一月屆滿，每月總租金收入約人民幣 11,209,000 元，不包括管理費及其它費用。</p> <p>該物業辦公部分目前由貴公司佔用作辦公用途。</p> <p>該物業餘下部分現時空置。</p>	<p>人民幣 1,455,000,000 元 (人民幣十四億五千五百萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100% 權益：人民幣 1,455,000,000 元 (人民幣十四億五千五百萬元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																
商業(L1-L6)	40,987.58																
商業(B1-B2)	12,693.35																
辦公(D 座 L7)	1,279.88																
機房(LP)	1,593.76																
商業(地庫)	<u>6,136.36</u>																
總計	56,554.57																

附註：

1. 根據重慶市人民政府於一九九七年八月二十五日發出的國有土地使用權證渝中國用(1997)第 070 號，該地盤面積 7,079.60 平方米的一幅地塊的土地使用權已授予 貴集團 100%擁有附屬公司龍慶物業發展(重慶)有限公司（「重慶龍慶」）作綜合用途，年期於二〇五〇年七月八日屆滿。
2. 根據重慶市房屋土地管理局於二〇〇三年九月十日發出的房屋所有權證房權證 100 字第 100836 號，該物業平台（包括地庫停車場以及零售空間及商業平台）的所有權歸屬於重慶龍慶，總建築面積為 68,895.22 平方米。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

3. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (i) 重慶龍慶為該物業的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，重慶龍慶有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業的土地使用權；及
- (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
22. 中國 湖北省 武漢市 江岸區 沿江大道 160 號 武漢時代廣場 多個部分	<p>武漢時代廣場 (「開發項目」) 建於一幅約 17,474.46 平方米的地塊。</p> <p>該開發項目包括 34 層高的酒店大樓 (包括四層高裙樓 (「裙樓」)) 及 30 層高的辦公大樓，建於裙樓及兩層地庫以及一層夾層地庫之上。該開發項目已於二〇〇八年竣工。</p> <p>該物業包括一樓的多個商舖，總建築面積約為 779.00 平方米。該物業亦包括地庫的倉庫，總建築面積為 40.85 平方米。</p> <p>該物業包括第一層及第二層的地庫 235 個普通停車場以及 80 個堆疊式停車場。</p> <p>該開發項目用作住宅用途的土地使用權於二〇七三年三月一日屆滿，而用作服務 (辦公/公寓及酒店) 用途的土地使用權於二〇五三年三月一日屆滿。</p>	<p>該物業一樓的商業裙樓及位於地庫的倉庫現為空置。</p> <p>該物業地庫的停車場部分現為空置。</p>	<p>人民幣 98,100,000 元 (人民幣九千八百一十萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100% 權益：人民幣 98,100,000 元 (人民幣九千八百一十萬元))</p>

附註：

1. 根據武漢市國土資源局於二〇〇五年三月二十三日發出的國有土地使用權證吳國用(2005)字第 0278 號，該開發項目 (地盤面積約 17,474.46 平方米) 的土地使用權已授予 貴集團 100% 擁有附屬公司漢龍實業綜合開發(武漢)有限公司(「武漢漢龍」)，作住宅用途的土地使用權將於二〇七三年三月一日屆滿，而作商業及服務 (辦公/公寓及酒店) 用途的土地使用權將於二〇五三年三月一日屆滿。
2. 根據由武漢市國土資源和房產管理局於二〇〇九年四月二十四日發出的兩份房屋所有權證武房權證市字第 2009008749 號及 2009008750 號，物業的商業裙樓 (總建築面積為 37,497.70 平方米) 房屋所有權歸屬於武漢漢龍。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

3. 根據武漢市城市規劃局分別於二〇〇四年十月十二日及二〇〇五年五月二十三日發出的兩項建設工程規劃許可證(2004)第 165 號及(2005)第 066 號，武漢漢龍獲准建設總建築面積分別約為 183,385.32 平方米及 40,225.39 平方米的開發項目。
4. 根據武漢建設委員會分別於二〇〇五年二月五日及二〇〇五年十月十三日發出的兩項建築工程施工許可證第 42010320040310001 號及第 42010320040310001S 號，武漢漢龍獲准開展該開發項目的建築工程。
5. 根據武漢市城市規劃局於二〇〇七年五月十一日發出的兩份竣工驗收證武規驗長字(2007)第 0068 號，該開發項目之部分建築工程（總建築面積為 105,671.82 平方米，包括俱樂部面積）已竣工。
6. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - (i) 武漢漢龍為該物業的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，武漢漢龍有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業的土地使用權；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值										
23. 中國 遼寧省 大連市 中山區 人民路 50 號大連時代 廣場 商業及停車位部分	<p>大連時代廣場 (「開發項目」) 為一家大型綜合開發項目，地盤面積約為 15,919.40 平方米。該開發項目包括兩棟 45 層及 30 層住宅大廈，均建於兩層高的商業裙樓及三層高停車場地庫之上。已於二〇〇〇年竣工。</p> <p>該物業包括兩層高商業裙樓、機房及地庫，建築面積約為 17,479.79 平方米。</p> <p>其概約建築面積載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一樓</td> <td>8,861.43</td> </tr> <tr> <td>二樓</td> <td>8,584.70</td> </tr> <tr> <td>三樓 (機房)</td> <td><u>33.66</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>17,479.79</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業亦包括 497 個地庫停車位。</p> <p>該開發項目用作商業用途的土地使用權於二〇三九年五月四日屆滿及用作住宅用途的使用權資產於二〇六九年五月四日屆滿，而地庫停車場的使用權屬分配性質。</p>	樓層	概約建築面積 (平方米)	一樓	8,861.43	二樓	8,584.70	三樓 (機房)	<u>33.66</u>	總計	17,479.79	<p>該物業的商業部分已出租面積約為 10,340.00 平方米，根據多份最遲於二〇二七年十一月屆滿的三到五年租賃租出，總月租約為人民幣 11,538,000 元 (不包括管理費及手續費)。</p> <p>該物業餘下部分現時為空置。</p>	<p>人民幣 1,269,000,000 元 (人民幣十二億六千九百萬) (貴集團應佔 100% 權益：人民幣 1,269,000,000 元 (人民幣十二億六千九百萬元))</p>
樓層	概約建築面積 (平方米)												
一樓	8,861.43												
二樓	8,584.70												
三樓 (機房)	<u>33.66</u>												
總計	17,479.79												

附註：

- 根據大連市人民政府於二〇一〇年二月二十二日及二〇一〇年二月二十二日發出的兩份房地產權證(中港澳台)第 2010200070 號及第 2010200071 號，該地塊的土地使用權 (面積約為 15,919.40 平方米，不包括 11,277.31 平方米的已售出部分) 及物業一樓至二樓 (建築面積約 17,446.13 平方米) 已授予 貴集團 100% 擁有之附屬公司大連時代廣場發展有限公司 (「大連時代廣場發展」)，用作非住宅用途的土地使用權於二〇三九年五月四日屆滿。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

2. 根據大連市規劃及國土資源局於二〇〇四年一月十九日發出的建設用地規劃許可證規地字第 2004 0008 號，大連時代廣場發展獲准於一幅地盤面積約 15,900.00 平方米的地塊上進行開發。
3. 根據大連市規劃局於二〇〇八年四月二十三日發出的建築工程規劃許可證第 210202200800011 號，大連時代廣場發展獲准開展該物業地面建築物的總建築面積為 141,970.15 平方米，地庫停車場及設備房的總建築面積為 33,520.32 平方米的建築工程。
4. 根據大連市城鄉建設委員會於二〇〇五年四月三十日及二〇〇六年三月十七日發出的兩份建築工程施工許可證第 210201200504300201 號及 210201200603170101 號，大連時代廣場發展獲准開展該物業建築面積為 312,613.00 平方米的地基工程。
5. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - (i) 大連時代廣場發展為該物業的登記權利人；
 - (ii) 大連時代廣場發展尚未獲得該物業停車場部分的建築物所有權證書。
 - (iii) 依照相關中國法律，大連時代廣場發展有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業的土地使用權；及
 - (iv) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>								
24. 中國 四川省 成都市 雙流縣 雙楠大道中段 99 號 成都時代奧特萊斯	成都時代奧特萊斯包括兩層高商業綜合體，總建築面積約為 63,152.34 平方米，已於二〇〇九年竣工。地盤面積約為 72,297.96 平方米。 該物業概約可出租面積詳情載列如下： <table><thead><tr><th>樓層</th><th>概約可出租面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>一樓</td><td>25,906.00</td></tr><tr><td>二樓</td><td><u>21,275.00</u></td></tr><tr><td>總計</td><td>47,181.00</td></tr></tbody></table> 該物業用作商業用途的土地使用權於二〇四七年二月七日屆滿及用作住宅用途的使用權資產於二〇七七年二月七日屆滿。	樓層	概約可出租面積 (平方米)	一樓	25,906.00	二樓	<u>21,275.00</u>	總計	47,181.00	該物業已出租面積約為 44,719.00 平方米根據多份租約出租，最遲於二〇二六年九月屆滿。 該物業餘下部分現時為空置。	人民幣 1,551,000,000 元 (人民幣十五億五千一百萬元) (貴集團應佔 100% 權益：人民幣 1,551,000,000 元 (人民幣十五億五千一百萬元))
樓層	概約可出租面積 (平方米)										
一樓	25,906.00										
二樓	<u>21,275.00</u>										
總計	47,181.00										

附註：

1. 根據雙流縣人民政府於二〇〇九年九月二日發出的國有土地使用權證雙國用(2009)字第 2454 號，一幅地盤面積 113,125.56 平方米的地塊的土地使用權已授予 貴集團 100% 擁有之附屬公司成都時代奧特萊斯商業有限公司(「成都時代奧萊」)，其用作商業用途的土地使用權於二〇四七年二月七日屆滿，而用作住宅用途的土地使用權於二〇七七年二月七日屆滿。
2. 根據雙流縣房屋管理局於二〇〇九年九月四日發出的房屋所有權證雙房權證雙權字第 0243542 號，永尚國際有限公司之全資附屬公司成都時代奧特萊斯商業有限公司持有的地塊(地盤面積 113,125.56 平方米)，其用作商業用途的土地使用權於二〇四七年二月七日屆滿，而用作住宅用途的土地使用權於二〇七七年二月七日屆滿。該物業(總建築面積為 63,152.34 平方米)的房屋所有權由成都時代奧萊持有。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

3. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (i) 成都時代奧萊為該物業的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，成都時代奧萊有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業的土地使用權；及
- (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

於二〇二〇年
三月三十一日
現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值														
25. 中國 四川省 成都市 錦江區 紅星路 1 號 3 段成 都國際金融中心多 個部分	<p>成都國際金融中心（「開發項目」）為一個商業及住宅綜合開發項目，建於地盤面積約為 54,857.04 平方米的地塊上。該開發項目包括商場、寫字樓、酒店及服務式公寓，總建築面積約為 760,000.00 平方米，預計分階段竣工。</p> <p>該物業包括一座 9 層商場、3 座寫字樓及服務式公寓（即 T1、T2、T3 及 T4），總建築面積約為 563,794.66 平方米</p> <p>此外，該物業包括 1,049 個地庫停車位，已於二〇一四年及二〇一五年竣工。</p> <p>該物業之概約建築面積詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商場</td> <td>206,571.49</td> </tr> <tr> <td>T1 寫字樓</td> <td>132,310.55</td> </tr> <tr> <td>T2 寫字樓</td> <td>130,322.94</td> </tr> <tr> <td>T3 寫字樓</td> <td>24,437.67</td> </tr> <tr> <td>T4 服務式公寓</td> <td>70,152.01</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>563,794.66</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	商場	206,571.49	T1 寫字樓	132,310.55	T2 寫字樓	130,322.94	T3 寫字樓	24,437.67	T4 服務式公寓	70,152.01	合計	563,794.66	<p>該物業已出租面積約為 96,367.82 平方米的商場部分根據多份租約出租，最遲於二〇二九年十二月屆滿，每月租金總額約為人民幣 72,755,000 元（不包括管理費及開支）。</p> <p>該物業已出租面積約為 98,836.08 平方米的 T1 寫字樓部分根據多份租約出租，最遲於二〇二六年四月屆滿，每月租金總額約為人民幣 11,074,000 元（不包括管理費及開支）。</p> <p>該物業已出租面積約為 99,925.33 平方米的 T2 寫字樓部分根據多份租約出租，最遲年期於二〇二四年六月屆滿，每月租金總額約為人民幣 10,507,000 元（不包括管理費及開支）。</p>	<p>人民幣 19,610,000,000 元（人民幣一百 九十六億一千萬 元）</p> <p>（貴集團應佔 100%權益：人民 幣 19,610,000,000 元（人民幣一百 九十六億一千萬 元））</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																
商場	206,571.49																
T1 寫字樓	132,310.55																
T2 寫字樓	130,322.94																
T3 寫字樓	24,437.67																
T4 服務式公寓	70,152.01																
合計	563,794.66																

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

該開發項目已獲授土地使用權，分別作商業及住宅用途，土地使用權年期分別於二〇四九年二月十九日及二〇七九年二月十九日屆滿。

該物業已出租面積約為 23,175.03 平方米的整座 T3 寫字樓部分根據 4 份租約全部出租，最遲於二〇二一年十二月屆滿，每月租金總額約為人民幣 1,954,000 元（不包括管理費及開支）。

該物業總建築面積約為 27,088.00 平方米的 T4 服務式公寓大樓部分根據多份租約出租，最遲於二〇二三年三月屆滿，每月租金總額約為人民幣 3,542,000 元（不包括管理費）。

該物業餘下部分現時為空置。

附註：

1. 根據成都市人民政府於二〇一四年十一月十三日發出的國有土地使用權證成國用(2014)第 395 號，一幅地盤面積 54,857.04 平方米的地塊的土地使用權已授予 貴集團 100%擁有之附屬公司龍錦綜合開發(成都)有限公司(「成都龍錦」)，分別作商業及住宅用途，土地使用權年期分別於二〇四九年二月十九日及二〇七九年二月十九日屆滿。
2. 根據成都市國土資源局發出的 14 份房屋所有權證，該物業(總建築面積為 630,757.81 平方米)的房屋所有權歸屬於成都龍錦持有。
3. 根據成都市規劃管理局於二〇〇九年七月八日發出的建設用地規劃許可證地字第 510104200920170 號，成都龍錦獲准使用總地盤面積為 54,857.04 平方米的土地作物業發展。
4. 根據成都市規劃管理局發出的四份建設工程規劃許可證，成都龍錦獲准建設總建築面積為 635,411.00 平方米的開發項目，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積(平方米)	頒發日期
建字第 510104201030485 號	227,711.00	二〇一〇年九月十五日
建字第 210104201130232 號	157,660.00	二〇一一年六月二十七日
建字第 510104201130430 號	126,520.00	二〇一一年十一月一日
建字第 510104201130438 號	123,520.00	二〇一一年十一月四日

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

5. 根據成都市城鄉建設委員會發出的四份建築工程施工許可證，成都龍錦獲准開展該開發項目商業裙樓（總建築面積為 463,188.00 平方米）的建築工程，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
510101201107210101	157,660.00	二〇一一年七月二十一日
01201112020501	123,520.00	二〇一一年十二月二日
510101201301180101	58,488.00	二〇一三年一月十八日
510101201112010301	123,520.00	二〇一一年十二月一日

6. 根據成都市城鄉建設委員會發出的六份建築工程竣工驗收證，該開發項目總建築面積為 757,070.42 平方米的部分已經竣工，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
2013-173	159,571.99	二〇一三年九月十六日
2013-174	221,313.59	二〇一三年九月二十四日
2014-0017	123,699.28	二〇一四年一月二十四日
2014-0106	123,607.23	二〇一四年七月二十三日
2015-017	57,209.55	二〇一五年一月二十二日
2016-045	71,668.78	二〇一六年三月十八日

7. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (i) 成都龍錦為該物業的登記權利人；
- (ii) T4 服務式公寓部分設有抵押；
- (iii) 依照相關中國法律，成都龍錦有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業的土地使用權；及
- (iv) 除 7(ii)所述的抵押外，該物業不存在其他產權負擔。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>								
26. 中國 江蘇省 無錫市 南長區 太湖廣場 無錫國金中心 多個部分	<p>無錫國金中心（「開發項目」）為建於一幅地盤面積約為 29,159.20 平方米的地塊上的綜合開發項目。該開發項目包括寫字樓及酒店部分，總建築面積約為 249,525.35 平方米，於二〇一四年竣工。</p> <p>該物業包括一座總建築面積約 181,809.18 平方米的辦公大樓，及總建築面積約 1,003.05 平方米的商業部份。該物業亦包括 755 個地庫停車位。該物業於二〇一四年竣工。該物業的總建築面積的詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th><u>用途</u></th> <th><u>概約建築面積 (平方米)</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>181,809.18</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,003.05</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>182,812.23</td> </tr> </tbody> </table> <p>該開發項目已獲授土地使用權，分別作商業（包括酒店）以及辦公和文娛用途，土地使用權年期分別於二〇四七年七月二十六日及二〇五七年七月二十六日屆滿。</p>	<u>用途</u>	<u>概約建築面積 (平方米)</u>	辦公	181,809.18	商業	1,003.05	合計	182,812.23	<p>該物業總建築面積約為 64,760.57 平方米的寫字樓部分根據多份租約出租，最遲年期於二〇二八年十月屆滿，每月租金總額約為人民幣 3,183,000 元（不包括管理費及開支）。</p> <p>該物業建築面積約為 2,848.88 平方米的寫字樓部分目前由 貴集團佔用作辦公用途。</p> <p>該物業寫字樓部分的其餘部分及該物業零售部分目前空置。</p>	<p>人民幣 1,878,000,000 元（人民幣十八億七千八百萬元）</p> <p>（ 貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,878,000,000 元（人民幣十八億七千八百萬元））</p>
<u>用途</u>	<u>概約建築面積 (平方米)</u>										
辦公	181,809.18										
商業	1,003.05										
合計	182,812.23										

附註：

- 根據無錫市國土資源局於二〇〇七年十二月發出的國有土地使用權證錫南國用(2007)第 240 號，一幅地盤面積 29,159.20 平方米的地塊的土地使用權已授予 貴集團 100%擁有之附屬公司九龍倉（無錫）置業有限公司（「無錫九龍倉」），分別作商業（包括酒店）以及辦公和文娛用途，土地使用權年期分別於二〇四七年七月二十六日及二〇五七年七月二十六日屆滿。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

2. 根據無錫市住房物業監督管理局於二〇一五年二月二十五日發出的 755 份房屋註冊權證，該物業（總建築面積為 141,034.18 平方米）的所有權歸屬於無錫九龍倉持有。
3. 根據無錫市規劃管理局於二〇〇七年六月二十二日發出的建設用地規劃許可證無規地許(2007)第 102 號，無錫九龍倉獲准使用總地盤面積為 29,159.20 平方米的土地作物業發展。
4. 根據無錫市規劃管理局於二〇一二年七月五日發出的建設工程規劃許可證建字第 320201201200058 號，無錫九龍倉獲准建設總建築面積為 252,198.00 平方米的開發項目。
5. 根據無錫市建設局於二〇一一年四月八日發出的建築工程施工許可證第 3202002011040800001A 號，無錫九龍倉獲准開展該物業建築面積為 235,441.00 平方米的部分的建築工程。
6. 根據無錫市建設局於二〇一四年九月二十三日發出的建築工程竣工驗收證錫備字 32020220140126 號，該物業（建築面積為 209,414.00 平方米）已經竣工。
7. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - (i) 無錫九龍倉為該物業的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，無錫九龍倉有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業的土地使用權；及
 - (iii) 無錫九龍倉尚未獲得該物業辦公大樓的建築物所有權證書；及
 - (iv) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>								
27. 中國 重慶市 江北區 江北城A區 慶雲路 1 號 重慶國金中心 多個部分	<p>重慶國金中心 (「開發項目」) 為建於一幅地盤面積約為 49,941.60 平方米的地塊上的商業開發項目。該開發項目包括商場部分、寫字樓部分及酒店部分，總建築面積約為 632,619.79 平方米。該開發項目分階段完工。</p> <p>該物業包括一座 3 層高的商場及商業塔樓，總建築面積約 106,509.07 平方米，於二〇一七年竣工。</p> <p>該物業的概約建築面積詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><u>用途</u></th> <th><u>概約建築面積 (平方米)</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商場</td> <td>102,768.89</td> </tr> <tr> <td>商業塔樓</td> <td>3,740.18</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>106,509.07</td> </tr> </tbody> </table> <p>此外，該物業包括 1,851 個地庫停車位。</p> <p>該開發項目已獲授土地使用權，作商業及金融用途，土地使用權年期於二〇五一年八月四日屆滿。</p>	<u>用途</u>	<u>概約建築面積 (平方米)</u>	商場	102,768.89	商業塔樓	3,740.18	合計	106,509.07	<p>該物業已出租面積約為 48,594.18 平方米的商場部分根據多份租約出租，最遲於二〇三二年四月屆滿，每月租金總額約為人民幣 13,198,000 元 (不包括管理費及開支)。</p> <p>該物業餘下部分現時為空置。</p>	<p>人民幣 3,216,000,000 元 (人民幣三十二億一千六百萬元)</p> <p>(貴集團應佔 50%權益：人民幣 1,608,000,000 元 (人民幣十六億八千萬元))</p>
<u>用途</u>	<u>概約建築面積 (平方米)</u>										
商場	102,768.89										
商業塔樓	3,740.18										
合計	106,509.07										

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出日期為二〇一九年六月二十五日的國有土地使用權證渝(2019)江北區不動產權第 000624673 號，一幅地盤面積 49,941.60 平方米的地塊已授予 貴集團持有 50% 權益之合營公司重慶嘉益房地產開發有限公司(「重慶嘉益」)，其上的總建築面積約 160,533.24 平方米，作商業及金融用途，土地使用權年期於二〇五一年八月四日屆滿。
2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二〇一五年五月二十八日發出的房屋所有權證房地政第 103 號 2015 字第 21154 號，該物業(總建築面積為 979.21 平方米)的房屋所有權歸屬於重慶嘉益持有。
3. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - (i) 重慶嘉益為該物業的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，重慶嘉益 有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業的土地使用權；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
28. 中國 重慶市 江北區 江北城A區 慶雲路1號 重慶國金中心 多個部分	重慶國金中心(「開發項目」) 為商用開發項目,建於一幅地盤 面積約為 46,670.10 平方米的土 地上。 該開發項目包括購物商場部分、 辦公部分及酒店部分,總建築面 積約為 632,619.79 平方米。該 開發項目預計分期完成。 該物業包括辦公大樓,總建築面 積為約 138,468.58 平方米,該 物業於二〇一七年竣工。 此外,該物業包括 310 個停車 位。 該開發項目已獲授土地使用權, 土地使用權年期於二〇五一年 八月四日屆滿,作商業及金融用 途。	該物業已出租面積約 為 77,486.85 平方米 的部分,已根據多份 租約出租,最遲於二 〇二五年三月屆滿, 合共月租金約人民幣 6,204,000 元,不包括 管理費及其他費用。 該物業餘下部分現 時為空置。	人民幣 2,547,000,000 元 (人民幣二十五億四 千七百萬元) (貴集團應佔 50% 權益:人民幣 1,273,500,000 元 (人民幣十二億七千 三百五十萬元))

附註:

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出日期為二〇一九年六月十八日的國有土地使用權證渝(2019)江北區不動產權第 000732810 號,一幅地盤面積 46,670.10 平方米的地塊已授予 貴集團持有 50%之合營公司重慶嘉益房地產開發有限公司(「重慶嘉益」)持有,其上的總建築面積約 158,408.31 平方米,作商業及金融用途,土地使用權年期於二〇五一年八月四日屆滿。
2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局頒佈的四份房屋擁有權證,該物業總建築面積 178,109.53 平方米的房屋所有權歸屬於重慶嘉益,詳情載列如下:

<u>證書編號</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>	<u>頒發日期</u>
房地政第 103 號 2015 字第 52798 號	32,044.58	二〇一四年十月三十日
房地政第 103 號 2015 字第 52832 號	32,850.35	二〇一四年十月三十日
房地政第 103 號 2015 字第 11198 號	57,521.94	二〇一五年四月三日
房地政第 103 號 2015 字第 21157 號	55,692.66	二〇一五年五月八日

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

3. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (i) 重慶嘉益為該物業的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，重慶嘉益 有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業的土地使用權；及
- (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
29. 中國 上海市 靜安區 南京西路 1717 號 會德豐國際廣場	會德豐國際廣場為辦公/商用 綜合開發項目，地盤面積約為 12,675.00 平方米。 該物業包括商業及辦公部分， 總建築面積約為 111,624.26 平方米，並於二〇一〇年竣 工。 此外，該物業亦包括 492 個地 下停車位。 該物業已獲授土地使用權，年 期自一九九六年三月六日起至 二〇四九年三月二十四日止， 作綜合（如商業、辦公、辦公 /住宅綜合體及酒店）用途。	該物業商業部分已出租 面積約為 4,542.03 平 方米，已根據多份租約 出租，合共月租金約為 人民幣 1,565,000 元， 不包括管理費及其他費 用。 該物業辦公部分已租總 面積約為 101,095.05 平方米，已根據多份租 約出租，最遲於二〇二 四年十月屆滿，合共月 租金約為人民幣 35,049,000 元，不包括 管理費及其他費用。 該物業餘下部分現 時為空置。	人民幣 7,383,000,000 元 （人民幣七十三億 八千三百萬元） （貴集團應佔 98%權益：人民幣 7,235,340,000 元 （人民幣七十二億 三千五百三十四萬 元））

附註：

1. 根據上海市房屋土地管理局、上海市靜安區土地開發控股(集團)有限公司(「甲方」)及利偉地產有限公司(「乙方」)於一九九五年十二月二十八日訂立的土地買賣協議合同滬房地(1995)第 79 號，上海市房屋土地管理局同意向甲方及乙方出售一地塊。上述合同主要條件（其中包括）如下：

(i)	地盤面積	:	12,675.00 平方米
(ii)	用途	:	綜合開發（商業、辦公及酒店）
(iii)	年期	:	50 年
(iv)	容積率	:	不超過 114,075.00 平方米

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

2. 根據上海市房屋土地管理局於二〇一一年九月二十八日發出的房地產權證滬房地市字(2011)第002572號，該物業的土地使用權（地盤面積約 12,675.00 平方米）及建於該處的該物業樓宇（總建築面積約 140,090.19 平方米）已授予 貴集團持有 98%權益的附屬公司上海會德豐廣場發展有限公司（「上海會德豐」），持有作綜合發展用途，年期由一九九六年三月六日至二〇四九年三月二十四日。
3. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - (i) 上海會德豐為該物業的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，上海會德豐有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業的土地使用權；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
30. 中國 湖南省 長沙市 芙蓉區 解放西路 188 號 長沙國金中心 多個部分	長沙國金中心 (「開發項目」) 為商用開發項目，建於一幅地盤面積約為 74,363.79 平方米的土地上。開發項目包括購物商場部分、辦公部分、零售部分及酒店部分，總建築面積約為 700,000.00 平方米。該開發項目已於二〇一八年竣工。 該物業包括商業部分 (總建築面積為約 245,644.00 平方米) 及 2,764 個停車位。商業部分為九層購物商場，包括 G、G2 至 G1 層及一至七層。 該開發項目已獲授土地使用權，土地使用權年期於二〇五一年一月三十一日屆滿，作商業用途。	該物業商場部分已出租面積約為 108,159.19 平方米，已根據多份租約出租，最遲於二〇三〇年五月屆滿，合共月租金約人民幣 43,538,000 元，不包括管理費及其他費用。 該物業餘下部分現時為空置。	人民幣 8,644,000,000 元 (人民幣八十六億四千四百萬元) (貴集團應佔 100%權益：人民幣 8,644,000,000 元 (人民幣八十六億四千四百萬元))

附註：

- 根據長沙市房屋土地管理局於二〇一一年八月二十六日發出的國有土地使用權證常國用(2011)第 083398 號，地盤面積約 74,363.79 平方米的一幅地塊的土地使用權已授予 貴集團 100%擁有之附屬公司九龍倉(長沙)置業有限公司(「長沙九龍倉」)持有作商業用途，土地使用權年期於二〇五一年一月三十一日屆滿。
- 根據長沙市規劃局於二〇一三年十二月三日發出的建設用地規劃許可證第字地出 0057 號，九龍倉(長沙)置業有限公司已獲准使用地盤面積為 93,862.92 平方米的一塊土地用作物業開發。
- 根據長沙市規劃局於二〇一六年十二月二十八日發出的建設工程規劃許可證建規(建)字第建 22016 0056 號及 0163 號，長沙九龍倉已獲准開發該開發項目總建築面積為 579,043.85 平方米的建設部分。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

4. 根據長沙市住房和城鄉建設委員會於二〇一七年一月九日發出的建設工程施工許可證第 4300002017010900101 號及 4300002017010900201 號，長沙九龍倉已獲准開展該開發項目總建築面積為 579,043.85 平方米的建築工程。
5. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - (i) 長沙九龍倉為該物業的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，長沙九龍倉有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業的土地使用權；
 - (iii) 長沙九龍倉尚未獲得該物業 1 號樓平台和地下室部分的建築物所有權證書。
 - (iv) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>								
31.	中國 湖南省 長沙市 寧鄉縣 金洲新區 歐洲北路 168 號 長沙時代奧特 萊斯	長沙時代奧特萊斯為一幢總建 築面積約為 71,718.02 平方 米，建於地盤面積約為 120,686.30 平方米的地塊上的 兩層高商業綜合體，於二〇一 六年竣工。 該物業概約可出租面積之詳情 載列如下：	該物業已出租面積約為 37,532.00 平方米的部 分根據多份租約出租， 最遲於二〇二三年一月 屆滿，該物業餘下部分 現時為空置。	人民幣 618,000,000 元 (人民幣六億一千 八百萬元) (貴集團應佔 100%權益：人民 幣 618,000,000 元 (人民幣六億一千 八百萬元))								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>概約可出租面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 樓</td> <td>21,787.00</td> </tr> <tr> <td>2 樓</td> <td>19,624.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>41,411.00</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	概約可出租面積 (平方米)	1 樓	21,787.00	2 樓	19,624.00	合計	41,411.00		
樓層	概約可出租面積 (平方米)											
1 樓	21,787.00											
2 樓	19,624.00											
合計	41,411.00											
		該物業已獲授土地使用權，土 地使用权年期於二〇五五年五 月十八日屆滿，作商業用途。										

附註：

- 根據寧鄉縣人民政府於二〇一五年五月六日發出的國有土地使用權證寧國用(2015)第 183 號，一幅地盤面積 120,686.30 平方米的地塊的土地使用權已授予 貴集團 100%擁有的附屬公司長沙時代奧特萊斯商業有限公司(「長沙時代奧萊」)，土地使用權年期於二〇五五年五月十八日屆滿，作商業用途。
- 根據寧鄉縣房屋產權管理局於二〇一六年八月四日發出的房屋所有權證寧房權證金洲字第 716014359 號，該物業總建築面積 71,718.02 平方米之房屋所有權歸屬於長沙時代奧萊。
- 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - 長沙時代奧萊為該物業的登記權利人；
 - 依照相關中國法律，長沙時代奧萊有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業的土地使用權；及
 - 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
32. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 環市東路 371 至 375 號 廣州世貿中心 大廈 北塔 12 樓	廣州世貿中心大廈包括兩座 34 層高的辦公大樓，坐落於一幢 商業平台及停車場地庫上，該 地塊的地盤面積為 6,094.00 平 方米，於一九九二年竣工。 該物業包括總建築面積約 878.34 平方米的北塔（辦公大 樓）12 樓全層。 該物業已獲授土地使用權，並 無指定年期。	該物業現時空置。	人民幣 17,500,000 元（人民幣一千七 百五十萬元） （貴集團應佔 100%權益：人民幣 17,500,000 元（人 民幣一千七百五十 萬元））

附註：

1. 根據廣州市房地產管理局於一九九三年四月二十二日發出的房屋所有權證穗房證字第 192271 號，該物業總建築面積約為 878.34 平方米，該物業的所有權歸屬於 貴集團 100%擁有之附屬公司豐承投資有限公司（「豐承投資」）。
2. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - (i) 豐承投資為該物業的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，豐承投資有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業的土地使用權；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值												
33.	中國 廣東省 深圳市 南山區 前海 T102-0262 號 地段 深圳前海服務 式公寓項目	<p>深圳前海服務式公寓項目（「開發項目」）為擬建綜合開發項目，將建於地盤面積約為 7,477.00 平方米的地塊上。</p> <p>該物業包括開發項目的多個部分，擬建總建築面積約為 51,000.00 平方米。面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>服務式公寓</td> <td>42,000.00</td> </tr> <tr> <td>商業(地上)</td> <td>3,000.00</td> </tr> <tr> <td>商業(地下)</td> <td>5,000.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施(需 歸還政府)</td> <td>1,000.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>51,000.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>此外，該物業於竣工後包括 314 個開發項目的停車位。</p> <p>該開發項目已獲授土地使用權，年期於二〇五七年三月二十一日屆滿，作商業用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	服務式公寓	42,000.00	商業(地上)	3,000.00	商業(地下)	5,000.00	配套設施(需 歸還政府)	1,000.00	合計	51,000.00	<p>該物業正處於建築階段，預期將於二〇二一年三月竣工。</p> <p>人民幣 1,590,000,000 元 (人民幣十五億九千萬元)</p> <p>(貴集團應佔 50% 權益：人民幣 795,000,000 元 (人民幣七億九千五百萬元))</p> <p>(請參閱附註 6)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)														
服務式公寓	42,000.00														
商業(地上)	3,000.00														
商業(地下)	5,000.00														
配套設施(需 歸還政府)	1,000.00														
合計	51,000.00														

附註：

- 根據中國國土資源部於二〇一七年七月五日發出的房地產權證粵(2017)深圳市不動產權第 0108014 號，該開發項目總地盤面積為 7,477.25 平方米的土地使用權已授予 貴集團擁有 50% 權益的合營公司深圳前晉置業有限公司(「深圳前晉」)作商業用途，土地使用權年期於二〇五七年三月二十一日屆滿。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

2. 根據深圳市前海深港現代服務業合作區管理局（「甲方」）與深圳前晉於二〇一七年三月二十二日訂立的國有土地使用權出讓合同深前海地合字(2016)017 號，甲方同意向深圳前晉出讓該土地的土地使用權。上述合同主要條件（其中包括）如下：

(i)	地址	:	T102-0262 號地段
(ii)	地盤面積	:	7,477.25 平方米
(iii)	用途	:	商業
(iv)	土地使用年期	:	40 年
(v)	容積率	:	≤6.15
(vi)	總建築面積	:	51,000.00 平方米（容積率建築面積為 46,000.00 平方米； 地下商業建築面積為 5,000 平方米）
(vii)	建築期限	:	建設工程應於合同簽訂後 12 個月內動工及於 48 個月內竣工
(viii)	土地出讓金	:	人民幣 1,337,000,000 元
(ix)	特別規定	:	a) 商業部分（地上及地下）只能整體轉讓； b) 服務式公寓部分於建設工程竣工驗收備案或通過規劃 驗收日起 10 年內不得轉讓，並只限整體出讓； c) 建築面積為 1,000 平方米的文化活動室及建築面積不 少於 120 平方米的接入網通信機房須於完工後歸還政 府。

3. 根據深圳市前海深港現代服務業合作區管理局於二〇一七年七月二十七日發出的建設用地規劃許可證（深圳）深前海許 QH-2017-0008 號，深圳前晉獲准使用地盤面積為 7,477.25 平方米的土地作物業發展。
4. 根據深圳市前海深港現代服務業合作區管理局於二〇一八年十二月三日發出的建設工程規劃許可證（深圳）深前海建許字 QH-2018-0018 號，深圳前晉獲准開發總建築面積為 75,799.77 平方米的開發項目。
5. 根據深圳市前海深港現代服務業合作區管理局於二〇一九年四月四日發出的建築工程施工許可證（深圳）深前海施許字 QH-2019-0025 號，深圳前晉獲准開展該開發項目總建築面積為 75,799.77 平方米的建築工程。
6. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已發生的建築成本及預計未付建築成本分別約為人民幣 190,900,000 元及人民幣 652,800,000 元。因此，吾等已於估值時計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期已竣工，其總發展價值估計約為人民幣 2,758,000,000 元。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

7. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (i) 深圳前晉為該物業土地使用權的登記權利人；
- (ii) 該物業土地使用權部分設有抵押；
- (iii) 依照相關中國法律，深圳前晉有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業的土地使用權，但須獲得抵押人批准；及
- (iv) 除 7(ii)所述的抵押外，該物業不存在其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

第七類：貴集團於中國持作經營的物業權益

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
34. 中國 湖北省 武漢 江岸區 沿江大道 160 號 武漢馬哥孛羅 酒店	武漢時代廣場（「開發項目」）建於面積約為 17,474.46 平方米的地塊上。 該開發項目包括一座 34 層高的酒店大樓（包括一個 4 層商業平台（「商業平台」））連 30 層高的辦公大樓以及兩層地庫及夾層地庫（「夾層地庫」）。開發項目於二〇〇八年竣工。 該物業包括開發項目的酒店部分，總建築面積約為 41,574.00 平方米。該物業為五星級豪華酒店，包含 356 間客房、餐廳及休息室以及會議室。 該開發項目已獲授土地使用權，分別用作住宅用途及商業與服務用途（辦公室 / 公寓及酒店），並分別於二〇七三年三月一日及二〇五三年三月一日屆滿。	自二〇〇八年九月起，該物業（不包括位於 1 樓的四間商舖）作為全面營運酒店由馬哥孛羅管理。	人民幣 535,000,000 元 （人民幣五億三千五百萬元） （貴集團應佔 100% 權益：人民幣 535,000,000 元（人民幣五億三千五百萬元））

附註：

1. 根據武漢市國有土地管理局於二〇〇九年七月六日發出的兩份國有土地使用權證武國用(2009)第 5128 號和 5129 號，地盤面積約 1,718.05 平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴集團 100% 擁有之附屬公司漢龍實業綜合開發（武漢）有限公司（「武漢漢龍」），商業及服務用途的年期於二〇五三年三月一日屆滿，住宅用途於二〇七三年三月一日屆滿。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

2. 根據武漢市城市規劃局於二〇〇六年一月十八日向九龍倉中國置業有限公司發出的函件，該開發項目的辦公/公寓大樓的用途原則上獲准變更為酒店。
3. 根據武漢市房屋土地管理局於二〇〇九年四月二十四日發出的兩份房屋所有權證武房權證市字第 2009008749 號和 2009008750 號，該開發項目酒店部分（總建築面積為 37,497.70 平方米）的房屋所有權由武漢漢龍綜合開發（武漢）有限公司持有。
4. 根據武漢建設委員會分別於二〇〇五年二月五日及二〇〇五年十月十三日發出的兩份建築工程施工許可證第 42010320040310001 號及第 42010320040310001S 號，武漢漢龍獲准開展部分開發項目的建築工程。
5. 根據武漢市城市規劃局於二〇〇八年三月三十一日發出的竣工驗收證武規驗(2008) 037，開發項目總建築面積為 92,149.44 平方米的部分已竣工。
6. 根據武漢市建設委員會於二〇〇八年八月二十六日發出的竣工登記證第 21-08-0095 號，開發項目第 2 座大樓（建築面積為 59,386.00 平方米，包括兩層地庫層的面積）已竣工。
7. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - (i) 武漢漢龍為該物業的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，武漢漢龍有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業的土地使用權；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
35.	中國 四川省 成都市 錦江區 紅星路 1 號 3 段 成都國際金融中 心 3 號樓 成都尼依格羅酒 店	成都國際金融中心 (「開發項 目」) 為一項商業及住宅綜合 開發項目，興建於地盤面積約 為 54,857.04 平方米之一幅土 地上。該開發項目包括購物中 心、辦公室、酒店和酒店式公 寓，總建築面積約為 760,000.00 平方米，並計劃於 二〇一五年完成。	該物業是一家豪華酒 店，正在運營中。	人民幣 865,000,000 元 (人民幣八億六千 五百萬元) (貴集團應佔 100% 權益：人民幣 865,000,000 元 (人 民幣八億六千五百萬 元))
		該物業包括該開發項目的酒店 部分，總建築面積約為 39,119.11 平方米。該物業是 一家五星級豪華酒店，位於該 開發項目的 T3 塔樓。其包括 230 間客房、餐廳和休息室以 及會議室。		
		該開發項目已獲授作商業及住 宅用途之土地使用權年期分別 於二〇四九年二月十九日及二 〇七九年二月十九日屆滿。		

附註：

1. 根據成都市人民政府於二〇一四年十一月十三日發出的國有土地使用權證成國用 (2014) 第 395 號，地盤面積為 54,857.04 平方米的一幅土地已由 貴集團 100% 擁有之附屬公司龍錦綜合開發(成都)有限公司(「成都龍錦」)持有，作商業及住宅用途之土地使用權年期分別於二〇四九年二月十九日及二〇七九年二月十九日屆滿。
2. 根據成都市國土資源局發出的 14 份房屋所有權證書，該物業總建築面積為 630,757.81 的房屋所有權由成都龍錦持有。
3. 根據成都市規劃局於二〇〇九年七月八日發出的建設用地規劃許可證地字第 510104200920170 號，成都龍錦獲准使用地盤面積為 54,857.04 平方米的土地作物業發展。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

4. 根據成都市規劃管理局發出的四份建設工程規劃許可證，成都龍錦獲准建設總建築規模 635,411.00 平方米的開發項目，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
建字第 510104201030485 號	227,711.00	二〇一〇年九月十五日
建字第 210104201130232 號	157,660.00	二〇一一年六月二十七日
建字第 510104201130438 號	126,520.00	二〇一一年十一月一日
建字第 510104201130438 號	123,520.00	二〇一一年七月二十一日

5. 根據成都市城鄉發展委員會發出的四份建築工程施工許可證，成都龍錦獲准開展該開發項目總建築面積為 463,188.00 之部分建築工程，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
510101201107210101	157,660.00	二〇一一年七月二十一日
510101201112010301	123,520.00	二〇一一年十二月一日
510101201112020501	123,520.00	二〇一一年十二月二日
510101201301180101	58,488.00	二〇一三年一月十八日

6. 根據成都市城鄉發展委員會發出的六份建設工程竣工驗收證書，該物業總建築面積為 757,070.42 平方米的部分已竣工，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
2013-173	159,571.99	二〇一三年九月十六日
2013-174	221,313.59	二〇一三年九月二十四日
2014-0017	123,699.28	二〇一四年一月二十四日
2014-0106	123,607.23	二〇一四年七月二十三日
2015-017	57,209.55	二〇一五年一月二十二日
2016-045	71,668.78	二〇一六年三月十八日

7. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有 (其中包括) 以下各項：

- (i) 成都龍錦為該物業的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，成都龍錦有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業的土地使用權；及
- (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
36.	中國 湖南省 長沙市 芙蓉區 解放西路 188 號 長沙國金中心 1 號樓 長沙尼依格羅酒 店	長沙國金中心（「開發項目」）為一項商業開發項目，興建於地盤面積約為 74,363.79 平方米之一幅土地上。該開發項目包括購物中心、辦公室、住宅和酒店部分，總建築面積約為 700,000.00 平方米。該開發項目已分階段完成。 該物業包括該開發項目的酒店部分，總建築面積約為 41,059.00 平方米。該物業是一家五星級豪華酒店，位於該開發項目的 T1 塔樓第 6、85 及 94 層。其包括 243 間客房、餐廳和休息室以及會議室。 該開發項目已獲授作商業用途之土地使用權年期於二〇五一年一月三十一日屆滿。	該物業是一家豪華酒店。	人民幣 961,000,000 元 (人民幣九億六千一百萬元) (貴集團應佔 100%權益：人民幣 961,000,000 元(人民幣九億六千一百萬元))

附註：

1. 根據長沙市國土資源和房屋局於二〇一一年八月二十六日發出的國有土地使用權證長國用(2011)第 083398 號，地盤面積為 74,363.79 平方米的一幅土地的土地使用權已授予貴集團 100%擁有之附屬公司九龍倉(長沙)置業有限公司(「長沙九龍倉」)持有，作商業用途之土地使用權年期於二〇五一年一月三十一日屆滿。
2. 根據長沙市城鄉規劃局於二〇一三年十二月三日發出的建設用地規劃許可證出 2011 第 0057 號，長沙九龍倉獲准使用一幅地盤面積為 93,862.92 平方米的土地作物業發展。
3. 根據長沙市住房和城鄉建設委員會於二〇一七年三月六日發出的建設工程施工許可證第 430101201706030201 號，長沙九龍倉獲准開展該開發項目總建築面積約為 41,235.58 平方米之建築工程。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

4. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (i) 長沙九龍倉為該物業的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，長沙九龍倉有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業的土地使用權；
- (iii) 長沙九龍倉尚未獲得該物業 1 號樓平台和地下室部分的建築物所有權證書；及
- (iv) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
37.	中國 重慶市 江北區 江北嘴 城北大街 38 號重 慶國金中心 1 號樓 重慶尼依格羅酒店	重慶國金中心（「開發項目」）為一項商業開發項目，興建於地盤面積約為 46,670.10 平方米之一幅土地上。該開發項目包括購物中心、辦公和酒店部分，總建築面積約為 632,619.79 平方米。該開發項目計劃將分階段完成。 該物業包括該開發項目的酒店部分，總建築面積約為 40,589.24 平方米。該物業是一家五星級豪華酒店，位於該開發項目的 T1 塔樓第 52 至 56 層。其包括 252 間客房、餐廳和休息室以及會議室。該物業已於二〇一七年完成。 該開發項目已獲授作商業及金融用途之土地使用權年期於二〇五一年八月四日屆滿。	該物業是一家豪華酒店。	人民幣 872,000,000 元（人民幣八億七千二百萬元） （貴集團應佔 50%權益：人民幣 436,000,000 元（人民幣四億三千六百萬元））

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的房地產權證渝（2019）江北區不動產權第 000732810 號，地盤面積為 46,670.10 平方米的土地使用權以及其上總建築面積約 158,408.31 平方米的物業已授予貴集團 50%擁有之合營公司重慶嘉益房地產開發有限公司（「重慶嘉益」）持有，作商業用途之土地使用權年期於二〇五一年八月四日屆滿。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

2. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (i) 重慶嘉益為該物業的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，重慶嘉益有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業的土地使用權；及
- (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
38.	中國 廣東省 深圳市 寶安區 西鄉街道 大鐘灣碼頭一期	<p>該物業包括 5 個已完工泊位，連同 26 棟建築以及各種構築物，佔地面積約為 1,120,756.29 平方米。該物業於二〇〇七年末開始營運。</p> <p>該物業之泊位總碼長度約 2,430 米及深約 15.5 米。</p> <p>該物業包括各種房屋，總建築面積約為 53,192.06 平方米及 421 個停車位。</p> <p>該物業亦包括各種構築物及集裝箱堆場。總海域使用面積為 2,600,333.00 平方米。</p> <p>該物業之土地使用權已授出 50 年期限，於二〇五六年四月二十八日屆滿，作港口用途。</p> <p>海域使用權年期自二〇〇五年七月授出，並未指明使用期限。</p>	<p>該物業目前作為碼頭經營，作裝卸及存儲貨櫃貨物用途。</p>	<p>人民幣 4,471,000,000 元 (人民幣四十四億七千一百萬元)</p> <p>(貴集團應佔 44%權益： 人民幣 1,967,240,000 元 (人民幣一十九億六千七百二十四萬元))</p>

附註：

- 根據深圳市大鐘灣港口投資發展有限公司(「甲方」)及現代大鐘灣投資控股(香港)有限公司(「乙方」)於二〇〇五年七月十九日訂立之深圳大鐘灣現代港口發展有限公司合資經營合同(「合資經營合同」)，訂約各方皆同意成立一家合營公司，稱為「深圳大鐘灣現代港口發展有限公司」(「深圳大鐘灣港口」，貴集團持有 44%權益之合營公司)，註冊資本為人民幣 2,475,550,000 元。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

2. 根據甲方及乙方於二〇〇六年十二月十八日及二〇一一年三月二十八日訂立之合資經營合同之兩份補充合同，深圳大鵬灣港口之地址、財政年度之詳情乃作出修訂。
3. 根據深圳市鹽田東港區碼頭有限公司（「丙方」）及乙方於二〇一二年三月二十日訂立之合資經營合同之補充合同，合同 A 所載之條款第 2.1 條（定義見合資經營合同）、4.3 條（深圳大鵬灣港口之地址）、9.1.2 條（附屬公司詳情）、12.1（土地及海域使用權詳情）、12.3 條（土地及海域使用權詳情）、12.4（土地及海域使用權詳情）乃作出修訂。根據上述補充，甲方變更為丙方。
4. 根據深圳市鹽田港投資控股有限公司（「戊方」）及乙方於二〇一二年十一月一日訂立之合資經營合同補充合同，丙方變更為戊方。
5. 根據甲方及乙方於二〇一七年七月二十四日訂立之合資經營合同補充合同，戊方變更為甲方。
6. 根據甲方及乙方於二〇一八年七月二日訂立之合資經營合同補充合同，對業務範圍作出修訂。
7. 根據甲方及乙方於二〇一八年十二月六日訂立之合資經營合同補充合同，對投資金額、註冊資本等詳情作出修訂。
8. 根據深圳市國土資源和房屋管理局寶安分局於二〇〇七年十月二十九日發出的房地產證深房地字第 50002970714 號，已授予深圳大鵬灣港口一幅佔地 1,120,756.29 平方米之土地使用權，於二〇五六年四月二十八日屆滿，作港口用途。
9. 根據深圳市資源及房屋管理局（「己方」）及深圳大鵬灣港口分別於二〇〇六年四月二十九日、二〇〇六年五月二十四日及二〇〇七年七月三十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第深地合字（2006）4038 號及其補充協議一及二，己方同意授予深圳大鵬灣港口一塊土地之使用權。上述合同載有，（其中包括）以下各項主要條件：
 - (i) 地址：西鄉街道
 - (ii) 地盤面積：1,120,756.29 平方米
 - (iii) 用途：港口
 - (iv) 土地使用年期：自二〇〇六年四月二十九日至二〇五六年四月二十八日止 50 年
 - (v) 容積率：≤ 0.05
 - (vi) 總建築面積：53,216 平方米
 - (vii) 建築期限：建築工程須於二〇一〇年四月二十八日前竣工
 - (viii) 土地出讓金：人民幣 179,562,220 元
 - (ix) 特別條件：土地不得按分拆轉讓並不得改變用途
10. 根據深圳市大鵬灣港口投資發展有限公司及乙方於二〇一〇年七月八日訂立之海域使用權貨幣分配談判備忘錄，乙方實際使用海域面積為 2,600,333.00 平方米，而實際使用海域的開始日期為二〇〇五年七月。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

11. 根據日期為二〇一〇年十一月十九日深圳市規劃國土資源委員會寶安管理局發出的深規土建驗 BA-2010-0087 號的建築工程規劃驗收合格證，該物業的建築工程（容積率建築總面積為 53,252.91 平方米，而非容積率建築總面積為 4,112.68 平方米）已竣工。
12. 根據日期為二〇一〇年十一月十九日深規土建驗 BA-2010-0087 號的建築工程規劃驗收合格證，該物業的建築工程總建築面積為 53,252.91 平方米已經竣工且備案。
13. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - (i) 深圳大鵬灣港口為該物業的登記權利人；
 - (ii) 該物業土地使用權部分設有抵押；
 - (iii) 依照相關中國法律，深圳大鵬灣港口有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業的土地使用權但須徵得抵押權人同意；及
 - (iv) 除 13(ii)所述的抵押外，該物業不存在其他產權負擔。

第八類：貴集團於中國持作銷售的物業權益

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
39.	中國 浙江省 杭州市 拱宸橋西 拱墅區 杭一棉 C/D 地塊 杭州璞麗洋房 多個停車位	杭州璞麗洋房（該「開發項目」）為一個住宅開發項目，位於一塊佔地面積為 36,822.00 平方米的地塊上，並於二〇一四年竣工。 該物業包括 6 個未出售的停車位。 該開發項目已獲授土地使用權，期限於二〇八〇年十二月一日屆滿，作住宅用途。	該物業有待出售。	人民幣 1,100,000 元（人民幣一百一十萬元） （貴集團應佔 100% 權益：人民幣 1,100,000 元（人民幣一百一十萬元））

附註：

1. 根據杭州市國土資源局於二〇一〇年十二月二十一日發出的房產證杭拱國用（2010）字第 100122 號，該開發項目（總地盤面積 33,022.00 平方米）的土地使用權已授予貴集團 100% 擁有之附屬公司港盈房地產（杭州）有限公司（「杭州港盈」），相關土地使用權年期於二〇八〇年十二月一日屆滿，作住宅用途。
2. 根據杭州市國土資源局發出的國有土地使用權證杭拱國用（2010）字第 100121 號，該開發項目（總地盤面積 3,800.00 平方米）的土地使用權已授予港盈房地產（杭州）有限公司，作科教用途。
3. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - (i) 杭州港盈可以依據國家和地方相關法律規定持有和出售該物業。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>								
40. 中國 浙江省 杭州市 下城區 文暉路 FG05 地塊 九龍倉·君璽 多個部分	九龍倉·君璽 (該「開發項目」) 為一個住宅開發項目，位於一塊佔 地面積為 24,002.00 平方米的地塊 上。 該開發項目分兩期竣工，即地塊 A 及地塊 B，分別於二〇一五年及二 〇一七年竣工。 該物業包括該開發項目多個部分， 總建築面積約為 572.69 平方米， 詳情列示如下：	該物業有待出 售。	人民幣 44,000,000 元 (人民幣四千四 百萬元) (貴集團應佔 100%權益：人民 幣 44,000,000 元 (人民幣四千四 百萬元))								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>240.13</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>332.56</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>572.69</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	240.13	商業	332.56	總計	572.69		
用途	概約建築面積 (平方米)										
住宅	240.13										
商業	332.56										
總計	572.69										
	此外，該物業包括開發項目的 43 個停車位。 該開發項目已獲授土地使用權，期 限於二〇八一年三月三十一日屆 滿，作住宅用途。										

附註：

- 根據杭州市國土資源管理局於二〇一二年三月二十七日發出的兩份國有土地使用權證杭下國用 (2012) 字第 100014 號及杭下國用 (2012) 字第 100016 號，總地盤面積 27,000.00 平方米的土地使用權已授予 貴集團 100%擁有之附屬公司堡盈房地產(杭州)有限公司(「杭州堡盈」)，作住宅用途的土地使用權年期於二〇八一年三月三十一日屆滿。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

2. 根據杭州市國土資源管理局於二〇一二年三月二十七日發出的兩份國有土地使用權證杭下國用(2012)字第100015號，總地盤面積3,738.00平方米的土地使用權已授予杭州堡盈，科學和教育用途的土地使用權年期則未有指定期限。
3. 根據杭州市國土資源局發出的三份房屋所有權證，該開發項目的部分所有權歸屬於杭州堡盈，有關詳情列示如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
浙(2017)杭州市不動產權第 0329705 號	240.13	二〇一七年十月二十六日
浙(2017)杭州市不動產權第 0329911 號	145.69	二〇一七年十月二十六日
浙(2017)杭州市不動產權第 0329912 號	186.87	二〇一七年十月二十六日

4. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - (i) 杭州堡盈為該物業的土地使用權登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，杭州堡盈有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他合法方式處分該物業的土地使用權；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
41. 中國 浙江省 杭州市 余杭區 S09 省道與康信路交 界 杭州錢江經濟開發區 九龍倉·君廷 第一期未售部分	九龍倉·君廷(「開發項目」) 為一項住宅開發項目，將興建 於地盤面積約為 122,194.00 平方米之一幅地塊上。 該開發項目計劃分成兩期完 成，即第一期及第二期。第一 期已於二〇一五年完成。第二 期處於在建中並預期將於二〇 二〇年完成。 該物業包括總建築面積約為 719.66 平方米之開發項目第一 期的住宅部分。 此外，該物業包括開發項目第 一期的 54 個未售出停車位。 該開發項目已獲授作住宅用途 之土地使用權年期於二〇八二 年三月二十日屆滿。	該物業有待出 售。	人民幣 14,000,000 元 (人民幣一千四百萬 元) (貴集團應佔 100%權益：人民幣 14,000,000 元 (人民 幣一千四百萬元))

附註：

1. 根據杭州市國土資源局於二〇一二年四月十六日發出的國有土地使用權證杭余出國用(2012)字第 107-218 號，該地盤面積為 122,194.00 平方米的一幅地塊的土地使用權已授予 貴集團 100%擁有之附屬公司錦興房地產開發(杭州)有限公司(「杭州錦興」)作住宅用途，土地使用權年期於二〇八二年三月二十日屆滿。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

2. 根據杭州市住房保障和房屋管理局發出之四份房地產權證，該開發項目的部分（總建築面積 719.66 平方米）之所有權歸屬於杭州錦興，詳情列示如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途	頒發日期
余房權證錢字第 15464288 號	239.81	住宅	無
余房權證錢字第 15464290 號	262.98	住宅	無
余房權證錢字第 15464466 號	130.01	住宅	無
余房權證錢字第 15464467 號	86.86	住宅	無

3. 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問提供的意見包括（但不限於）以下：

- (i) 杭州錦興為該物業的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，杭州錦興有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處分該物業；及
- (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
42.	中國 浙江省 杭州市 拱墅區 申花單元 GS05-R21-14 地塊 瓏璽 多個部分	瓏璽 (「開發項目」) 為一項住宅開發項目，將興建於總地盤面積約為 38,116.00 平方米之兩幅地塊上，均已分別於二〇一七年及二〇一九年完成。 該物業包括總建築面積約為 435.41 平方米之開發項目的住宅部分。 此外，該物業包括開發項目的 94 個停車位。 該開發項目已獲授作住宅用途之土地使用權年期於二〇八六年三月二日屆滿。	該物業有待出售。	人民幣 42,000,000 元 (人民幣四千二百萬元) (貴集團應佔 100%權益：人民幣 42,000,000 元 (人民幣四千二百萬元))

附註：

- 根據杭州市國土資源局分別於二〇一五年十一月二十五日及二〇一六年四月一日發出的國有土地使用權證杭拱國用 (2015) 字第 100105 號及杭拱國用 (2016) 字第 100026 號，該兩幅地塊 (總地盤面積 38,116.00 平方米) 的土地使用權已分別授予 貴集團 100% 擁有之附屬公司洋立房地產(杭州)有限公司(「杭州洋立」)及望華房地產(杭州)有限公司作住宅用途，土地使用權年期於二〇八六年三月二日及二〇八五年十月二十八日屆滿。
- 根據杭州市規劃及自然資源局發出之三份房地產權證，該開發項目 (總建築面積約 435.41 平方米) 的部分所有權歸屬於杭州洋立，詳情載列如下：

<u>證書編號</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>	<u>用途</u>	<u>頒發日期</u>
浙(2019) 杭州市不動產權第 0108606 號	135.57	住宅	二〇一九年五月七日
浙(2019) 杭州市不動產權第 0108717 號	168.53	住宅	二〇一九年五月七日
浙(2019) 杭州市不動產權第 0108729 號	131.31	住宅	二〇一九年五月七日

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

3. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (i) 杭州洋立為該物業的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，杭州洋立有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處分該物業的土地使用權；及
- (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
43.	中國 浙江省 杭州市 拱墅區 申花單元 GS05-R21- A01 地塊 瓏璽 多個停車位	瓏璽 (「開發項目」) 為一項住宅 開發項目，將興建於總地盤面積約 為 38,116.00 平方米之兩幅地塊 上，並已於二〇一七年及二〇一九 年完成。 此外，該物業包括開發項目未售出 的 157 個停車位。 該開發項目已獲授作住宅用途之土 地使用權年期於二〇八五年十月二 十八日屆滿。	該物業有待出 售。	人民幣 39,000,000 元 (人民幣三千九百萬 元) (貴集團應佔 100%權 益：人民幣 39,000,000 元 (人民幣三千九百萬 元))

附註

- 根據杭州市國土資源局分別於二〇一五年十一月二十五日及二〇一六年四月一日發出的國有土地使用權證杭拱國用 (2015) 字第 100105 號及杭拱國用 (2016) 字第 100026 號，該兩幅地塊 (總地盤面積 38,116.00 平方米) 的土地使用權已分別授予 貴集團 100% 擁有之附屬公司洋立房地產(杭州)有限公司及望華房地產(杭州)有限公司(「杭州望華」)作住宅用途，土地使用權年期於二〇八六年三月二日及二〇八五年十月二十八日屆滿。
- 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有 (其中包括) 以下各項：
 - 杭州望華可以依據國家和地方有關法律規定持有和出售該物業。

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
44.	中國 上海市 浦東區 黃浦江沿岸 E18 地塊 上海濱江壹十 八 多個部分	上海濱江壹十八 (「開發項目」) 為一項位於上海 塘橋街道的住宅開發項目。其包括 若干中層公寓建築 (總地盤面積約 54,415.30 平方米) 。	該物業有待出 售。	人民幣 460,000,000 元 (人民幣四億六千萬 元) (貴集團應佔 100% 權益：人民幣 460,000,000 元 (人民 幣四億六千萬元)) (請見附註 2)
		此外，該物業包括開發項目的 205 個停車位。該物業已於二〇一七年 竣工。		
		該開發項目已獲授作住宅用途之土 地使用權年期於二〇一一年四月三 十日開始並於二〇八一年四月二十 九日屆滿。		

附註

- 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃土地資源管理局於二〇一一年十月二十六日發出的房地產權證滬房地浦字 (2011) 第 064543 號，該開發項目 (地盤面積 54,415.30 平方米) 的土地使用權已授予 貴集團 100% 擁有之附屬公司上海莉源房地產開發有限公司 (「上海莉源」) 作住宅用途，年期自二〇一一年四月三十日開始並於二〇八一年四月二十九日屆滿。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業的住宅總建築面積約 2,132.00 平方米的住宅部分及該物業的 4 個停車位於估值日期前以總代價約人民幣 253,361,024 元預售。按照 貴集團之指示，預售部分的所有權於仍由上海莉源持有，因此包含在本估值中。吾等於估值時已考慮該合同代價。
- 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有 (其中包括) 以下各項：
 - 上海莉源為該物業的登記權利人；
 - 依照相關中國法律，上海莉源有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業的土地使用權；及
 - 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
45.	中國 上海市 浦東區 周浦鎮 08 單元 06-05 地塊 上海浦東周浦 蘭亭 住宅部分	上海浦東周浦蘭亭（「開發項目」）是位於上海周浦鎮的一個住宅開發項目。 該物業包括開發項目的住宅部分，總建築面積約為 5,474.46 平方米。 該開發項目已獲授土地使用權，自二〇一三年八月九日起至二〇三三年八月八日屆滿，作住宅用途。	該物業有待出售。	人民幣 246,000,000 元 (人民幣二億四千六百萬元) (貴集團應佔的 100%權益：人民幣 246,000,000 元 (人民幣二億四千六百萬元))

附註：

- 根據不動產登記局發出的 49 份房屋所有權證，總建築面積為 5,474.46 平方米的房屋所有權歸屬於富景房地產開發(富陽)有限公司、錦興房地產開發(杭州)有限公司、會盈房地產(杭州)有限公司、杭州杭龍置業管理有限公司、港盈房地產(杭州)有限公司、寧波立成置業有限公司及無錫河畔置業有限公司持有，全部均為 貴集團 100%擁有之附屬公司。
- 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有 (其中包括) 以下各項：
 - 附註 1 所述公司為該物業的登記權利人；
 - 依照相關中國法律，附註 1 所述公司有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業的土地使用權；及
 - 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
46.	中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園 區 68210 地 塊 蘇州國賓一 號多個部分	蘇州國賓一號（「開發項目」） 是一個住宅開發項目，總地盤面 積約 339,479.45 平方米。該開 發項目已於二〇一一年至二〇一 六年完工。 該物業包括一座俱樂部，總建築 面積約為 2,983.69 平方米。 此外，該物業包括該開發項目的 1 個停車位。 該開發項目已獲授土地使用權， 於二〇七六年十二月二十六日屆 滿，作住宅用途。	該物業有待出 售。	人民幣 40,400,000 元 (人民幣四千〇四十萬 元) (貴集團應佔的 100% 權益：人民幣 40,400,000 元 (人民幣 四千〇四十萬元))

附註：

1. 根據蘇州市國土資源局於二〇〇八年四月十五日發出的國有土地使用權證蘇工園國用(2008)第 01031 號，該部分土地的土地使用權（總地盤面積 339,479.45 平方米）已授予 貴集團 100% 擁有之附屬公司蘇州蘇龍地產發展有限公司（「蘇州蘇龍」），土地使用權年期於二〇七六年十二月二十六日屆滿，作住宅用途。
2. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - (i) 蘇州蘇龍為該物業的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，蘇州蘇龍有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業的土地使用權；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
47.	中國 江蘇省 蘇州市 吳中新區 望湖路及郭新路 第 43 號地塊 鳳棲梧桐 多個部分	鳳棲梧桐（「開發項目」）是將在兩幅土地（第 43 號及第 46 號地塊）上建造的一個擬建大型住宅開發項目，總地盤面積約為 232,418.00 平方米。 該物業包括在開發項目的第 43 號地塊上建造的各個住宅單元，總建築面積約為 3,329.70 平方米。該物業已於二〇一五年至二〇一八年完工。 此外，該物業包括該開發項目的 802 個停車位。 該開發項目已獲授土地使用權，於二〇八一年七月六日屆滿，作住宅用途。	該物業有待出售。	人民幣 144,000,000 元 (人民幣一億四千四百萬元) (貴集團應佔的 100% 權益：人民幣 144,000,000 元 (人民幣一億四千四百萬元)) (請參閱附註 3)

附註：

1. 根據蘇州市自然資源及規劃局於二〇一八年六月二十八日發出的房地產權證蘇(2018)蘇州市不動產權第6056629號，該部分開發項目的土地使用權（地盤面積83,512.50平方米）已授予 貴集團 100%擁有之附屬公司蘇州銀龍地產發展有限公司（「蘇州銀龍」），土地使用權年期於二〇八一年七月六日屆滿，作住宅用途。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

2. 根據八份商品房預售許可證，蘇州銀龍獲准預售該物業的住宅部分，總建築面積為 195,483.26 平方米，詳情載列如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
蘇房預吳 2014 第 050 號	42,553.05	二〇一四年四月三日
蘇房預吳 2015 第 092 號	31,739.76	二〇一五年五月八日
蘇房預吳 2015 第 142 號	614.56	二〇一五年六月十九日
蘇房預吳 2015 第 192 號	43,966.53	二〇一五年八月十九日
蘇房預吳中 2016 第 187 號	40,072.02	二〇一六年六月二十九日
蘇房先吳中 2016 第 0584 號	439.95	二〇一六年九月十二日
蘇房預吳中 2017 第 271 號	32,755.57	二〇一七年十二月二十六日
蘇房先吳中 2019 第 0330 號	3,341.82	二〇一九年十二月九日

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約 987.62 平方米的住宅部分已於估值日期前以總代價約人民幣 21,433,265 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的所有權仍由蘇州銀龍持有，因此包含在本估值中。吾等於估值時已考慮該合同代價。

4. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有 (其中包括) 以下各項：

- (i) 蘇州銀龍為該物業的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，蘇州銀龍有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業的土地使用權；及
- (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
48.	中國 江蘇省 蘇州市 吳中新區 望湖路及郭新路 第 46 號地塊 鳳棲梧桐 多個部分	<p>鳳棲梧桐 (「開發項目」) 是在兩幅土地 (第 43 號及第 46 號地塊) 上建造的一個擬建大型住宅開發項目，總建築面積約為 232,418.00 平方米。</p> <p>該物業包括在開發項目的第 46 號地塊上建造的各個住宅單元，總建築面積約為 1,897.00 平方米。該物業已於二〇一五年至二〇一八年完工。</p> <p>此外，該物業亦包括該開發項目的 243 個停車位。</p> <p>該開發項目已獲授土地使用權，於二〇八一年七月六日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業有待出售。	人民幣 73,000,000 元 (人民幣七千叁百萬元) (貴集團應佔的 100%權益：人民幣 73,000,000 元 (人民幣七千叁百萬元)) (請參閱附註 4)

附註：

1. 根據蘇州市自然資源和規劃局於二〇一八年十月十日發出的房地產權證蘇(2018)蘇州市不動產權第 6076259 號，該部分開發項目的土地使用權 (總地盤面積 58,931.04 平方米) 已授予 貴集團 100%擁有之附屬公司蘇州瑞龍地產發展有限公司(「蘇州瑞龍」)，土地使用權年期於二〇八一年七月六日屆滿，作住宅用途。
2. 根據吳中區不動產登記中心發出的 19 份不動產登記表格，該物業總建築面積為 17,075.51 平方米的部分業權歸屬於蘇州瑞龍。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

3. 根據 6 份商品房預售許可證，蘇州瑞龍獲准預售該物業的住宅部分，總建築面積為 188,069.79 平方米，詳情載列如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
蘇房預吳 2013 第 121 號	37,971.95	二〇一三年六月二十八日
蘇房預吳 2013 第 145 號	30,385.00	二〇一三年七月十八日
蘇房預吳 2014 第 148 號	36,083.30	二〇一四年七月二日
蘇房預吳中 2016 第 207 號	46,740.26	二〇一六年七月二十日
蘇房預吳中 2017 第 001 號	34,815.20	二〇一七年一月六日
蘇房先吳中 2019 第 329 號	74.08	二〇一九年十二月九日

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約 287.00 平方米的住宅部分已於估值日期前以總代價約人民幣 6,321,175 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的所有權仍由蘇州瑞龍持有，因此包含在本估值中。吾等估值時已考慮該合同代價。

5. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有 (其中包括) 以下各項：

- (i) 蘇州瑞龍為該物業的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，蘇州瑞龍有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業；及
- (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
49.	中國 江蘇省 無錫市 南長區及鄰接 大運河 時代上河 多個部分	<p>時代上河（「開發項目」）是一個綜合性住宅開發項目，所在土地的地盤面積約為 118,557.60 平方米。該開發項目已於二〇一一年至二〇一八年竣工。</p> <p>該物業包括開發項目的各個部分，總建築面積約為 6,446.43 平方米，詳情載列如下：</p>	該物業有待出售。	<p>人民幣 121,000,000 元 (人民幣一億二千一百萬元)</p> <p>(貴集團應佔的 100% 權益：人民幣 121,000,000 元 (人民幣一億二千一百萬元)</p> <p>(請參閱附註 2)</p>

<u>用途</u>	<u>概約建築面積 (平方米)</u>
住宅	981.45
商業	5,464.98
總計	6,446.43

此外，該物業亦包括該開發項目的 345 個停車位。

該開發項目已獲授土地使用權，於二〇五五年十月十一日（作商業用途）、二〇八五年十月十一日及二〇七九年九月十八日（作住宅用途）及二〇四九年九月十八日（作商業用途）屆滿。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

附註：

1. 根據無錫市國土資源局發出的四份房地產權證，該開發項目總地盤面積為 118,557.60 平方米的部分的土地使用權已授予無錫港龍置業有限公司（「無錫港龍」，為 貴集團全資附屬公司），詳情載列如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用權年期期限	頒發日期
錫南國用(2010) 第 12 號	37,939.30	住宅	二〇七九年九月十八日	二〇一〇年一月二十五日
錫南國用(2010) 第 13 號	27,130.10	商業	二〇四九年九月十八日	二〇一〇年三月四日
錫新國用(2015) 第 022962 號	38,229.20	住宅 、商 業	二〇八五年十月十一日 (住宅)、二〇六五年 十月十一日(商業)	二〇一五年十一月十七日
錫南國用(2015) 第 013093 號	15,259.00	住宅	二〇八五年十月十一日	二〇一五年十一月十七日

2. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約 301.26 平方米的住宅部分及該物業的 10 個停車位已於估值日期前以總代價約人民幣 7,680,005 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的所有權仍由無錫港龍持有，因此包含在本估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。

3. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (i) 無錫港龍為該物業的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，無錫港龍有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業的土地使用權；及
- (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
50.	中國 江蘇省 無錫市 南長區 太湖廣場 時代上城 多個部分	<p>無錫時代上城（「開發項目」）為一項大型住宅開發項目，興建於總地盤面積約為 307,916.90 平方米之四幅土地上。</p> <p>該開發項目包括四個地塊，分別是地點 A、B、C 及 D。該開發項目於於二〇一〇年至二〇一八年竣工。該物業包括開發項目的住宅部分，總建築面積約為 1,023.26 平方米。</p> <p>此外，該物業包括開發項目的 1,329 個停車位。</p> <p>該物業之地塊 A 及地塊 B 已獲授作商業、辦公室及住宅用途之土地使用權年期分別於二〇四八年五月二十七日、二〇五八年五月二十七日及二〇七八年五月二十七日屆滿。</p> <p>該開發項目之地塊 C 及地塊 D 已獲授作商業及辦公室用途之土地使用權年期於二〇四九年二月十五日屆滿，而作住宅用途之土地於二〇七九年二月十五日屆滿。</p>	該物業有待出售。	人民幣 64,000,000 元 (人民幣六千四百萬元) (貴集團應佔 100% 權益：人民幣 64,000,000 元 (人民幣六千四百萬元)) (請參閱附註 2)

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

附註：

1. 根據全部由無錫市國土資源局發出的四份房地產權證，該開發項目總地盤面積為 307,916,90 平方米的土地使用權已授予九龍倉（無錫）置業有限公司（「九龍倉無錫」，為 貴集團全資擁有的附屬公司），詳情載列如下：

<u>證書編號</u>	<u>地盤面積</u> (平方米)	<u>用途</u>	<u>土地使用權年期期限</u>	<u>頒發日期</u>
錫南國用(2008) 第 278 號	58,296.20	住宅、商業 、辦公	二〇七八年五月二十 七日(住宅)、 二〇四八年五月二十 七日(商業)、 二〇五八年五月二十 七日(辦公)	二〇〇八年十二月二十九日
錫南國用(2008) 第 279 號	69,270.30	住宅、商業 、辦公	二〇七八年五月二十 七日(住宅)、 二〇四八年五月二十 七日(商業)、 二〇五八年五月二十 七日(辦公室)	二〇〇八年十二月二十九日
錫南國用(2010) 第 84 號	63,560.30	住宅、商業 、辦公	二〇七九年二月十五 日(住宅)、 二〇四九年二月十五 日(商業及辦公室)	二〇一〇年十二月一日
錫南國用(2010) 第 85 號	116,790.10	住宅、商業 、辦公	二〇七九年二月十五 日(住宅)、 二〇四九年二月十五 日(商業及辦公室)	二〇一〇年十二月一日

2. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約為 88.84 平方米之住宅部分已於估值日期前以總代價約人民幣 1,530,002 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的所有權仍由無錫九龍倉持有，因此包含在本估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。

3. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (i) 無錫九龍倉為該物業的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，無錫九龍倉有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業的土地使用權；及
- (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

於二〇二〇年
三月三十一日
現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
51. 中國 江蘇省 無錫市 南長區鄰接京 杭運河 金城路與南長 街交匯處 無錫蠶園 多個部分	無錫蠶園（「開發項目」）為一項大型綜合住宅開發項目，興建於總地盤面積約為 131,627.20 平方米之四幅土地上。 該開發項目包括四個地塊，分別是地塊 A、B、C 及 D。該開發項目中的地塊 A、C、D 於二〇一二年至二〇一五年竣工。	該物業有待出售。	人民幣 40,000,000 元 (人民幣四千萬元) (貴集團應佔 100% 權益：人民幣 40,000,000 元 (人民幣四千萬元)) (請參閱附註 2)

該物業包括總擬建建築面積約為 1,128.88 平方米的開發項目多個部分，有關詳情載列如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	552.05
商業	576.83
合計	1,128.88

此外，該物業包括開發項目的 521 個停車位。

該物業之地塊 A 已獲授作商業、其他及住宅用途之土地使用權年期分別於二〇五〇年五月二十日、二〇六〇年五月二十日及二〇八〇年五月二十日屆滿。

該開發項目之地塊 C 已獲授作商業及住宅用途之土地使用權年期分別於二〇四九年十二月三十一日及二〇七九年十二月三十一日屆滿。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

該開發項目之地塊 D 已獲授作商業用途、住宅用途及其他用途之土地使用權年期分別於二〇四九年十二月三十一日、二〇七九年十二月三十一日及二〇五九年十二月三十一日屆滿。

附註：

1. 根據全部由無錫市國土資源局發出的三份地塊 A、C、D 的房地產權證，該開發項目總地盤面積為 112,902.80 平方米的土地使用權已授予無錫河畔置業有限公司（「無錫河畔」，為 貴集團全資擁有的附屬公司），詳情載列如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用權年期期限	頒發日期
錫南國用 (2010)第 2 號	49,119.30	住宅、商業	二〇七九年十二月三十一日(住宅)、二〇四九年十二月三十一日(商業)	二〇一〇年一月二十六日
錫南國用 (2010)第 3 號	34,989.60	住宅、商業、其他	二〇七九年十二月三十一日(住宅)、二〇四九年十二月三十一日(商業)、二〇五九年十二月三十一日(其他)	二〇一〇年一月二十六日
錫南國用 (2010)第 65 號	28,793.90	住宅、商業、其他	二〇八〇年五月二十日(住宅)、二〇五〇年五月二十九日(商業)、二〇六〇年五月二十日(其他)	二〇一〇年九月十七日

2. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約為 100.58 平方米之商業部分已於估值日期前以總代價約為人民幣 1,530,928 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期預售部分的所有權仍由無錫河畔持有，因此包含在本估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

3. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (i) 無錫河畔為該物業的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，無錫河畔有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業的土地使用權；及
- (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值									
	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>									
52.	中國 江蘇省 無錫市 南長區及鄰 接京杭運河 無錫碧璽 多個部分	<p>無錫碧璽（「開發項目」）為一項住宅開發項目，興建於地盤面積約為197,109.00平方米之一幅土地上。該開發項目已於二〇一四年至二〇一五年竣工。</p> <p>該物業包括擬建築面積約為2,880.36平方米的開發項目多個部分，詳情載列如下：</p> <table><thead><tr><th><u>用途</u></th><th><u>概約建築面積（平方米）</u></th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>671.51</td></tr><tr><td>商業</td><td>2,208.85</td></tr><tr><td>合計</td><td>2,880.36</td></tr></tbody></table>	<u>用途</u>	<u>概約建築面積（平方米）</u>	住宅	671.51	商業	2,208.85	合計	2,880.36	該物業有待出售。	人民幣 67,000,000 元 (人民幣六千七百萬元) (貴集團應佔 100%權益 : 人民幣 67,000,000 元 (人民幣六千七百萬元)) (請參閱附註 2)
<u>用途</u>	<u>概約建築面積（平方米）</u>											
住宅	671.51											
商業	2,208.85											
合計	2,880.36											
		<p>此外，該物業包括開發項目的 623 個停車位。</p> <p>該開發項目已獲授作商業及住宅用途之土地使用權年期分別於二〇五一年九月二十五日及二〇八一年九月二十五日屆滿。</p>										

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

附註：

1. 根據三份全部由無錫市國土資源局發出的房地產權證，該開發項目總地盤面積為 197,109.00 平方米的土地使用權已授予無錫都會置業有限公司（「無錫都會」，為 貴集團全資擁有的附屬公司），詳情載列如下：

<u>證書編號</u>	<u>地盤面積</u> (平方米)	<u>用途</u>	<u>土地使用權年期期限</u>	<u>頒發日期</u>
錫南國用 (2012) 第 006411 號	70,114.80	住宅、商業	二〇八一年九月二十 五日(住 宅)、 二〇五一年九月二十 五日(商業)	二〇一二年十二月十 八日
錫南國用 (2012) 第 006417 號	46,555.90	住宅	二〇八一年八月九日 (住宅)、二 〇五一年八月 九日(商業)	二〇一二年十二月十 八日
錫南國用 (2012) 第 006425 號	80,438.30	住宅、商業	二〇八一年八月九日 (住宅)、二 〇五一年八月 九日(商業)	二〇一二年十二月十 八日

2. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約為 242.47 平方米之住宅部分及 7 個停車位已於估值日期前以總代價約為人民幣 4,397,932 元。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的所有權仍由無錫都會持有，因此包含在本估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。

3. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (i) 無錫都會為該物業的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，無錫都會有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業的土地使用權；及
- (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

			<u>於二〇二〇年</u> <u>三月三十一日</u> <u>現況下的市值</u>
<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	
53. 中國 四川省 成都市 錦江區 南臨東大街、 東臨經華南路 及北臨大田坎 街 雍錦匯 住宅及停車場 部分	雍錦匯（「開發項目」）為一項綜合住宅開發項目，總地盤面積約 14,844.10 平方米。 該物業包括開發項目住宅部分，總建築面積約 1,573.49 平方米，於二〇一三年竣工。 此外，該物業包括開發項目的 177 個未售出停車位。 該開發項目已獲授土地使用權，做商業及住宅用途之年期分別於二〇四九年十一月二十五日及二〇七九年十一月二十五日屆滿。	該物業有待出售。	人民幣 61,000,000 元 (人民幣六千一百萬元) (貴集團應佔 100% 權益：人民幣 61,000,000 元 (人民幣六千一百萬元)) (請參閱附註 3)

附註：

- 根據成都市國土資源局於二〇一〇年六月二十二日發出的國有土地使用權證成國用(2010)第 532 號，一幅總地盤面積 14,844.10 平方米的地塊的物業土地使用權已授予 貴集團全資附屬公司龍茂房地產開發(成都)有限公司(「成都龍茂」)，作零售及住宅用途的土地使用權分別將於二〇四九年十一月二十五日及二〇七九年十一月二十五日屆滿。
- 根據全部由成都市城鄉房產管理局發出的房屋所有權證，該物業總建築面積 56,835.16 平方米的房屋所有權由成都龍茂持有，詳情載列如下：

<u>證書編號</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>	<u>頒發日期</u>
成房權證監證字第 3569684 號	1,583.07	二〇一三年五月十六日
成房權證監證字第 3569687 號	13,651.03	二〇一三年五月十六日
權第 2534586 號	19,226.18	二〇一三年十二月二十七日
權第 2534596 號	22,374.88	二〇一三年十二月二十七日
- 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約為 242.09 平方米之住宅部分已於估值日期前以總代價約人民幣 4,361,390 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的所有權仍由成都龍茂持有，因此包含在本估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

4. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (i) 成都龍茂為該物業的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，成都龍茂有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業的土地使用權；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
54.	中國 四川省 成都市 錦江區 東大街與府河 交界 成都天府時代 廣場 商業及停車場 部分	天府時代廣場（「開發項目」）是一處綜合開發項目，總地盤面積約 71,239.11 平方米。 該物業包括開發項目商業部分，總建築面積約 2,559.38 平方米，於二〇一〇年至二〇一三年竣工。 此外，該物業包括開發項目的 158 個未售出停車位。 該開發項目已獲授土地使用權，做住宅及商業用途之年期分別於二〇七五年八月九日及二〇四五年八月九日屆滿。	該物業有待出售。	人民幣 124,000,000 元 (人民幣一億二千四百萬元) (貴集團應佔 100% 權益：人民幣 124,000,000 元 (人民幣一億二千四百萬元))

附註：

- 根據成都市國土資源局於二〇〇六年五月十九日及二〇一二年十一月七日發出的五項國有土地使用權證成國用(2006)第 441、442、443、591 及 592 號，五幅總地盤面積 71,239.11 平方米的地塊的物業土地使用權已授予 貴集團全資附屬公司龍茂房地產開發(成都)有限公司(「成都龍茂」)，作住宅與停車場用途及商業與金融用途的土地使用權將分別於二〇七五年八月九日及二〇四五年八月九日屆滿。
- 根據全部由成都市城鄉房產管理局發出的 13 份房屋所有權證，該物業總建築面積約 208,482.56 平方米的部分的產權已歸屬於成都龍茂用作商業、停車場、幼稚園及儲物用途。
- 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - 成都龍茂為該物業的登記權利人；
 - 依照相關中國法律，成都龍茂有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業的土地使用權；及
 - 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
55.	中國 四川省 成都市 雙楠大道與光 華大道交界 雙流縣 時代小鎮 多個部分	<p>時代小鎮（「開發項目」）為一項大型綜合開發項目，興建於地盤面積約為 362,373.52 平方米之三幅相連土地上。</p> <p>該物業包括現正興建中的地塊 A、B 及 C 三個部分。</p> <p>該物業包括第二期開發項目的多個住宅單位，總建築面積約為 946.41 平方米，於二〇一四年至二〇一七年竣工。</p> <p>此外，該物業包括開發項目的 444 個停車位。</p> <p>該開發項目已獲授土地使用權，做商業及住宅用途之年期分別於二〇四七年二月七日及二〇七七年二月七日屆滿。</p>	該物業有待出售。	人民幣 38,000,000 元 (人民幣三千八百萬元) (貴集團應佔 100%權益：人民幣 38,000,000 元 (人民幣三千八百萬元)) (請參閱附註 3)

附註：

1. 根據雙流縣國土資源局於二〇〇八年三月二十日及三月二十一日發出的兩份國有土地使用權證—雙國用(2008)第 449 及 304，兩幅總地盤面積 249,247.96 平方米的地塊的物業土地使用權已授予 貴集團全資附屬公司龍昌綜合開發(成都)有限公司（「成都龍昌」），作商業及住宅用途的土地使用權將分別於二〇四七年二月七日及二〇七七年二月七日屆滿。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

2. 根據六份全部由雙流縣房地產管理交易中心和成都市雙流區國土資源局發出的六份房產所有權證，該物業總建築面積約 102,845.44 平方米的產權已歸屬於成都龍昌，詳情載列如下：

<u>證書編號</u>	<u>地盤面積</u> (平方米)	<u>用途</u>	<u>頒發日期</u>
雙房權證監證字第 1343544 號	2,918.99	住宅	二〇一五年五月十四日
雙房權證監證字第 1343557 號	4,319.37	住宅	二〇一五年五月十四日
雙房權證監證字第 1404034 號	9,347.68	住宅	二〇一六年六月二十二日
川(2017)雙流區不動產權第 0067648 號	9,534.90	住宅	二〇一七年十一月十三日
川(2017)雙流區不動產權第 0067571 號	4,757.52	住宅	二〇一七年十一月十三日
川(2017)雙流區不動產權第 0067490 號	71,966.98	車位	二〇一七年十一月十三日

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約為 107.34 平方米之住宅部分及 4 個停車位已於估值日期前以總代價約人民幣 1,438,612 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的所有權仍由龍昌持有，因此包含在本估值中。吾等於進行估值時已參考合同代價。

4. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- (i) 成都龍昌為該物業的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，成都龍昌有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業；及
- (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
56.	中國 四川省 成都市 雙流縣 華陽街道 清河社區 8 組·公興街道 藕塘村 5 組 成都時代上城 第 1 期部分	<p>時代上城(「開發項目」)為一項大型住宅及商業開發項目,興建於地盤面積約為 74,403.74 平方米之一幅土地上。</p> <p>該開發項目計劃將按兩期(即一期及第二期)完成。第一期於約 2017 年完成及第二期現正興建中,並計劃將於二〇二〇年十二月竣工。</p> <p>該物業包括第一期開發項目的多個商業單位,總建築面積約為 551.68 平方米,於二〇一七年竣工。</p> <p>該開發項目已獲授土地使用權,作商業及住宅用途之年期分別於二〇五二年十一月二十五日及二〇八二年十一月二十五日屆滿。</p>	該物業有待出售。	<p>人民幣 13,000,000 元 (人民幣一千三百萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益:人民幣 13,000,000 元(人民幣一千三百萬元))</p> <p>(請參閱附註 3)</p>

附註:

- 根據雙流縣國土資源局於二〇一三年三月二十八日發出的國有土地使用權證雙國用(2013)第 6179 號,總地盤面積 74,403.74 平方米的地塊的土地使用權已授予 貴集團全資附屬公司龍嘉房地產開發(成都)有限公司(「成都龍嘉」),作商業及住宅用途的土地使用權將分別於二〇五二年十一月二十五日及二〇八二年十一月二十五日屆滿。
- 根據成都雙流縣國土資源局於二〇一七年十一月二十七日發出的房地產權證川(2017)雙流區不動產權第 0070764 號,總建築面積 14,154.54 平方米的物業已授予成都龍嘉,作商業用途及住宅用途的土地使用權將分別於二〇五二年十一月二十五日及二〇八二年十一月二十五日屆滿。
- 根據 貴集團提供的資料,該物業總建築面積約為 500.24 平方米之商業部分已於估值日期前以總代價約人民幣 12,234,251 元預售。根據 貴集團的指示,截至估值日期,預售部分的所有權仍由成都龍嘉持有,因此包含在本估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

4. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (i) 成都龍嘉為該物業的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，成都龍嘉有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業；及
- (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值								
物業	概況及年期	佔用詳情									
57. 中國 成都市 成華區 二環路東三段 8號地塊 御園 多個部分	御園(「開發項目」)為一項大型住宅開發項目,總地盤面積約為 104,930.72 平方米。 開發項目包括三期,名為第一期、第二期和第三期,於二〇一三年至二〇一六年竣工。 該物業包括住宅及商業部分,於開發項目第一期及第三期總建築面積約為 3,699.05 平方米,詳情如下:	該物業有待出售。	人民幣 193,000,000 元 (人民幣一億九千三百萬元) (貴集團應佔 100%權益:人民幣 193,000,000 元 (人民幣一億九千三百萬元)) (請參閱附註 4)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>169.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,530.05</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>3,699.05</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	169.00	商業	3,530.05	總計	3,699.05		
用途	概約建築面積 (平方米)										
住宅	169.00										
商業	3,530.05										
總計	3,699.05										
	此外,該物業包含開發項目的 869 個停車位。 該開發項目已獲授土地使用權,年期分別於二〇五〇年四月十九日及二〇八〇年四月十九日屆滿,分別作輔助零售及住宅用途。										

附註:

- 根據成都市國土資源局於二〇一〇年十一月二日發出的國有土地使用權證成國用(2010)第 901 及 902 號,兩幅總地盤面積 104,930.72 平方米的地塊的土地使用權已授予 貴集團擁有 100%權益的附屬公司龍悅房地產開發(成都)有限公司(「成都龍悅」),土地使用權年期分別於二〇五〇年四月十九日及二〇八〇年四月十九日屆滿,分別作輔助商業及住宅用途。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

2. 根據九份全部由成都市國土資源局和成都市城鄉房產管理局發出的房產所有權證，該物業總建築面積約 110,367.26 平方米已歸屬於成都龍悅，詳情載列如下：

<u>證書編號</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>	<u>頒發日期</u>
權第 2344004 號	168.68	二〇一三年八月一日
雙房權證監證字第 4399840 號	10,217.32	二〇一五年四月二十八日
雙房權證監證字第 4421966 號	1,399.99	二〇一五年五月十八日
雙房權證監證字第 4734944 號	2,066.69	二〇一六年二月十八日
雙房權證監證字第 4734948 號	1,213.27	二〇一六年二月十八日
川(2018)雙都市不動產權第 0110407 號	1,102.52	二〇一八年四月十六日
川(2018)雙都市不動產權第 0121710 號	1,419.50	二〇一八年四月十六日
川(2018)雙都市不動產權第 0121844 號	1,571.35	二〇一八年四月十六日
川(2018)雙都市不動產權第 0122100 號	91,207.94	二〇一八年四月十九日

3. 根據 12 份商品房預售許可證，成都龍悅獲准預售該物業總建築面積為 317,334.84 平方米的住宅部分。
4. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約 106.05 平方米的商業部分已於估值日期前以總代價約人民幣 3,839,010 元預售。依照 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的業權仍由成都龍悅持有，因此包含在本估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。
5. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有 (其中包括) 以下各項：
- (i) 成都龍悅為該物業的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，成都龍悅有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業的土地使用權；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
58.	中國 湖北省 武漢市 漢陽區 琴台大道 武漢月湖 未售停車位	武漢月湖（「開發項目」）為一項住宅開發項目，地盤面積約為42,161.96平方米。 該物業包括開發項目的5個未售停車位，該項目已於二〇一六年竣工。 該開發項目已獲授土地使用權，年期於二〇八一年九月二十八日屆滿，作住宅用途。	該物業有待出售。	人民幣500,000元（人民幣五十萬元） （貴集團應佔100%權益：人民幣500,000元（人民幣五十萬元））

附註：

1. 根據武漢市國土資源及規劃局於二〇一一年十二月二十八日發出的國有土地使用權證武國用(2011)第582號，地盤面積42,161.96平方米的土地使用權已授予貴集團全資附屬公司九龍倉（武漢）置業有限公司（「武漢九龍倉」）作住宅用途，土地使用權年期於二〇八一年九月二十八日屆滿。
2. 吾等已獲悉貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - (i) 武漢九龍倉可以依據國家和地方相關法律規定持有和出售該物業。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
59. 中國 湖南省 長沙市 芙蓉區 解放西路 188 號 長沙國金中心 辦公室部分	長沙國金中心（「開發項目」）為商 用開發項目，建於一幅地盤面積約為 74,363.79 平方米的土地之上。開發 項目包括購物商場部分、辦公部分、 零售部分及酒店部分，總建築面積約 為 700,000.00 平方米。該開發項目 已分期完成。 該物業包括開發項目的辦公部分（總 建築面積為約 252,598.00 平方 米）。該物業於二〇一八年竣工。 該開發項目已獲授土地使用權，土地 使用權年期於二〇五一年一月三十一 日屆滿，作商業用途。	該物業已出租面 積約為 48,431.78 平方米 的辦公部分，已 根據多份租約出 租，最遲年期於 二〇二八年五月 屆滿，合共月租 金約人民幣 4,417,000 元，不 包括管理費及其 他費用。 該物業餘下部分 現時為空置。	人民幣 6,571,000,000 元 （人民幣六十五億七千 一百萬元） （貴集團應佔 100% 權 益：人民幣 6,571,000,000 元（人民 幣六十五億七千一百萬 元））

附註：

- 根據長沙市國土資源局於二〇一一年八月二十六日發出的國有土地使用權證常國用(2011)第 083398 號，地盤面積約 74,363.79 平方米的一幅地塊的土地使用權已授予九龍倉(長沙)置業有限公司（「長沙九龍倉」，為貴集團全資附屬公司）持有作商業用途，土地使用權年期於二〇五一年一月三十一日屆滿。
- 根據長沙市城鄉規劃局於二〇一三年十二月三日發出的建設用地規劃許可證第字地出 2011 第 0057 號，長沙九龍倉已獲准使用地盤面積為 93,862.92 平方米的一塊土地用作物業開發。
- 根據長沙市城鄉規劃局於二〇一七年一月四日及二〇一七年十月九日發出的兩份建設工程規劃許可證建規(建)字第建 22014 第 0041 號及 2016 第 0091 號，長沙九龍倉已獲准開發該開發項目總建築面積為 438,387.52 平方米的開發項目。
- 根據兩份由湖南省住房和城鄉建設廳於二〇一五年十月二十八日及二〇一七年一月九日發出的兩份建設工程施工許可證第 430000201510280201 號及第 430000201701090301，長沙九龍倉已獲准開展總建築面積為 410,502.59 平方米的建築工程。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

5. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (i) 長沙九龍倉為該物業的登記權利人；
 - (ii) 長沙九龍倉尚未取得該物業的房地產權證；
 - (iii) 依照相關中國法律，長沙九龍倉有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以合法其他方式處分該物業的土地使用權；及
 - (iv) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
60.	中國 遼寧省 大連市 中山區 人民路 50 號 大連時代廣場 未售住宅單位	大連時代廣場 (「開發項目」) 為綜合住宅開發項目，總地盤面積為 15,919.40 平方米。 開發項目包括兩棟建於一個兩層商場之上的住宅樓宇，該項目已於二〇〇八年竣工。 該物業包括六個未售住宅單位，總建築面積約為 943.07 平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期分別於二〇三九年五月四日及二〇六九年五月四日屆滿，作輔助商業及住宅用途。	該物業有待出售。	人民幣 17,000,000 元 (人民幣一千七百萬 元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 17,000,000 元 (人民幣一千七百萬 元))

附註：

1. 根據大連市國土資源和房屋局於二〇〇八年三月十四日發出的國有土地使用權證大國用(2008)第 01012 號，總地盤面積 15,919.40 平方米的土地使用權已授予 貴集團擁有 100%權益的附屬公司大連時代廣場發展有限公司 (「大連時代廣場發展」) 輔助商業及住宅用途的土地使用權年期分別於二〇三九年五月四日及二〇六九年五月四日屆滿。據 貴集團告知，上述土地使用權證已被主管部門收回，而該物業屬於該宗地上建設的住宅項目。
2. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有 (其中包括) 以下各項：
 - (i) 大連時代廣場發展為該物業的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，大連時代廣場發展有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業的土地使用權；
 - (iii) 大連時代廣場發展可擁有及根據國家和地方有關法律轉讓該物業。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
61. 中國 浙江省 杭州市 富陽市 受降鎮、施家 園村 間祝公路 向陽路 雍景山 一期及二期 多個部分	雍景山(「開發項目」)為一項大型住宅開發項目,建於五幅總地盤面積約 298,288.00 平方米的土地之上,分五期開發。 該物業包括開發項目一期的多個住宅單位(總建築面積約 1,849.00 平方米)及開發項目一期及二期的 99 個未售停車位,該項目已於二〇一六年竣工。 開發項目已獲授土地使用權,年期於二〇八二年二月二十七日屆滿,作城市住宅用途。	該物業有待出售。	人民幣 68,300,000 元 (人民幣六千八百三十萬元) (貴集團應佔 100%權益:人民幣 68,300,000 元 (人民幣六千八百三十萬元))

附註:

- 根據四份全部由杭州市國土資源局發出的房地產所有權證,該物業總建築面積約 1,073.20 平方米的部分的產權已授予 貴集團擁有 100%權益的附屬公司富匯房地產開發(富陽)有限公司(「杭州富匯」),詳情載列如下:

證書編號	建築面積(平方米)	頒發日期
浙(2016)富陽不動產權第 0006940 號	123.55	二〇一六年十二月二十二日
浙(2017)富陽不動產權第 0008287 號	241.27	二〇一六年十二月二十二日
浙(2017)富陽不動產權第 0008334 號	307.56	二〇一七年三月二日
浙(2017)富陽不動產權第 0008303 號	400.82	二〇一七年三月二日

- 根據富陽市人民政府於二〇一二年三月二十八日發出的五份國有土地使用權證富國用(2012)第 001174、001175、001176、001178 和 001179 號,開發項目一期及二期總地盤面積 298,288.00 平方米的土地使用權已授予杭州富匯,土地使用權年期於二〇八二年二月二十七日屆滿,作城市住宅用途。
- 根據 貴集團提供的資料,該物業總建築面積約 775.00 平方米的住宅部分已於估值日期前以總代價約人民幣 28,293,064 元預售。依照 貴集團的指示,預售部分於估值日期的業權仍由杭州富匯持有,故已包含在本估值已計。吾等於估值時已參考該合同代價。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

4. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (i) 杭州富匯為該物業的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，杭州富匯有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業；及
- (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

			<u>於二〇二〇年</u> <u>三月三十一日</u> <u>現況下的市值</u>
<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	
62. 中國 上海市 長寧區 新華路一號 未售停車位	新華路一號（「開發項目」）為位於長寧區的住宅開發項目。其包括總地盤面積約為 10,308.00 平方米的若干中層公寓大廈。 該物業包括該開發項目的 6 個未出售停車位。該物業於二〇一〇年竣工。 該開發項目已獲授土地使用權，年期自二〇〇〇年四月二十二日起計至二〇七〇年四月二十一日屆滿，作住宅用途。	該物業有待出售。	人民幣 1,800,000 元 （人民幣一百八十萬元） （貴集團應佔 85% 權益：人民幣 1,530,000 元（人民幣一百五十三萬元））

附註：

1. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局於二〇一六年八月十五日發出的滬房地產字(2016)第 014284 號房地產權證，該開發項目（地盤面積為 10,308.00 平方米）的土地使用權已授予仁柏有限公司（「仁柏」，為貴集團擁有 85% 權益的附屬公司），年期由二〇〇〇年四月二十二日起計至二〇七〇年四月二十一日屆滿，作住宅用途。
2. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - (i) 仁柏為該物業的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，仁柏有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業的土地使用權；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
63. 中國 廣東省 佛山市 禪城區 文華路東側 依雲臻園 多個停車位	依雲臻園（「該開發項目」）為總地盤面積約 28,402.08 平方米的住宅開發項目，於二〇一八年竣工。 該物業包括該開發項目的 273 個停車位。 該開發項目已獲授土地使用權，商業、娛樂及住宅用途的年期分別於二〇五五年五月二十九日及二〇八五年五月二十九日屆滿。	該物業有待出售。	人民幣 77,000,000 元 (人民幣七千七百萬元) (貴集團應佔 40% 權益：人民幣 30,800,000 元 (人民幣三千〇八十萬元)) (請參閱附註 4)

附註：

- 根據佛山市禪城區國土城建和水務局發出的粵(2017)佛禪不動產權第 0045029 號國有土地使用權證，地盤面積為 28,402.08 平方米的土地使用權已授予佛山依雲觀園房地產有限公司（「佛山依雲觀園」）（由 貴集團擁有 40% 權益的合營公司），商業、娛樂及住宅用途的土地使用權年期分別於二〇五五年五月二十九日及二〇八五年五月二十九日屆滿。
- 根據佛山市禪城區國土城建和水務局於二〇一七年六月一日至二〇一八年十一月七日發出總建築面積為 95,503.70 平方米的四份首次註冊權列表，該物業 637 個泊車位、523 個住宅公寓及 61 間零售店舖的業權已歸屬於佛山依雲觀園。
- 根據於四份商品房預售許可證，佛山依雲觀園獲准預售該物業總建築面積為 94,853.84 平方米住宅部分，詳情載列如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
禪房預字第 2015015101 號	10,741.35	二〇一五年十二月十五日
禪房預字第 2016009201 號	20,134.91	二〇一六年八月三十日
禪房預字第 2018008401 號	20,313.64	二〇一八年九月十三日
禪房縣字第 2018034001 號	43,661.94	二〇一八年九月十四日

- 根據 貴集團提供資料，該物業的 3 個停車位於估值日期前以總代價約人民幣 943,424 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的所有權仍由佛山依雲觀園持有，因此包含在本估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

5. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
- (i) 佛山依雲觀園為該物業的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，佛山依雲觀園有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
	物業	概況及年期	佔用詳情
64.	中國 廣東省 佛山市 順德區 陳村鎮 金錫南路南側 曦岸 住宅及停車場 部分	<p>曦岸（「開發項目」）為一項擬於一幅總地盤面積約為 68,731.91 平方米的土地上發展的住宅開發項目。</p> <p>該物業包括該開發項目的住宅部分（總建築面積約為 51,189.35 平方米），其於二〇一八年至二〇一九年竣工。</p> <p>此外，該物業包括該開發項目的 744 個未出售停車位。</p> <p>該開發項目已獲授土地使用權，年期分別於二〇五六年十一月十七日及二〇八六年十一月十七日屆滿，作配套商業及住宅用途。</p>	<p>該物業有待出售。</p> <p>人民幣 1,113,000,000 元 (人民幣十一億一千三百萬元)</p> <p>(貴集團應佔 40% 權益：人民幣 445,200,000 元 (人民幣四億四千五百二十萬元))</p> <p>(請參閱附註 3)</p>

附註：

1. 根據佛山市順德區國土城建和水利局於二〇一七年四月二十八日發出的粵(2017)順德區不動產權第 2217000552 號房地產權證，一幅地盤面積為 68,731.91 平方米的土地的土地使用權已授予佛山招商果嶺房地產有限公司（「招商果嶺」）（由 貴集團擁有 40% 權益的合營公司），土地使用權年期分別於二〇五六年十一月十七日及二〇八六年十一月十七日屆滿，作配套商業及住宅用途。
2. 根據佛山市自然資源局於二〇一九年十一月二十日發出的總面積為約 14,714.59 平方米的首次確權清單內的 403 份房產所有權證，該物業的 403 個商品房及停車位的業權已歸屬予招商果嶺。
3. 根據 貴集團提供資料，該物業總面值約 16,240.92 平方米的住宅部分於估值日期前以總代價約人民幣 307,421,811 元預售。根據 貴集團的指示，於估值日期，預售部分的所有權仍由招商果嶺持有，因此包含在本估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

4. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：

- (i) 招商果嶺為該物業的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，招商果嶺有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業；
- (iii) 招商果嶺尚未獲得該物業第 12 座、第 16 座、第 18 座及地庫的房地產權證；及
- (iv) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>								
65.	中國 廣東省 佛山市 南海區 九江鎮 沙龍路西側 招商悅府 多個部分	<p>招商悅府（「開發項目」）是一個大型住宅開發項目，所在土地的地盤面積約為 81,356.90 平方米。</p> <p>該物業計劃分三期發展，即第一期、第二期及第三期。</p> <p>該物業包括開發項目第一期的住宅及商業部分，已於二〇一九年完工。</p> <p>該物業的總建築面積約為 54,945.85 平方米，詳情載列如下：</p> <table><thead><tr><th>用途</th><th>概約建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>51,620.85</td></tr><tr><td>商業</td><td>3,325.00</td></tr><tr><td>總計</td><td>54,945.85</td></tr></tbody></table> <p>此外，該物業包括該開發項目的 506 個停車位。</p> <p>該開發項目已獲授土地使用權，於二〇五七年六月十五日（作配套商業用途）及二〇八七年六月十五日（作住宅用途）屆滿。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	51,620.85	商業	3,325.00	總計	54,945.85	該物業有待出售。	人民幣 730,000,000 元 (人民幣七億三千萬元) (貴集團應佔的 50% 權益：人民幣 365,000,000 元 (人民幣三億六千五百萬元)) (請參閱附註 2)
用途	概約建築面積 (平方米)											
住宅	51,620.85											
商業	3,325.00											
總計	54,945.85											

附註：

1. 根據佛山市南海區國土城建和水務局於二〇一七年十二月一日發出的房地產權證粵(2017)佛南不動產權第 0383855 號，81,356.9 平方米的地盤面積的土地使用權已授予佛山招商光華房地產有限公司（「招商光華」，貴集團擁有 50% 股權的合營公司），土地使用權年期於二〇五七年六月十五日（作配套商業用途）及二〇八七年六月十五日（作住宅用途）屆滿。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

2. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約 25,063.68 平方米的住宅部分及總建築面積約 402.00 平方米的商業部分已於估值日期前以總代價約人民幣 305,166,983 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的所有權仍由招商光華持有，因此包含在本估值中。吾等於估值時亦已參考該合同代價。
3. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - (i) 招商光華為該物業土地使用權的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，招商光華有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業；
 - (iii) 招商光華尚未獲得該物業的房地產權證；及
 - (iv) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>								
66.	中國 廣東省 佛山市 三水區 西南大道建設 一路西側 招商樾園一期 多個部分	招商樾園（「開發項目」）是一個擬建的大型住宅開發項目，所在土地的地盤面積約為 70,500.13 平方米。 該物業計劃分三期發展，即第一期、第二期及第三期。第一期已於二〇一九年完工。其餘兩期將於二〇二三年完工。 該物業包括開發項目第一期的住宅及商業部分，總建築面積約為 61,216.73 平方米，詳情載列如下：	該物業有待出售。	人民幣 832,000,000 元 (人民幣八億三千二百萬元) (貴集團應佔的 50% 權益：人民幣 416,000,000 元 (人民幣四億一千六百萬)) (請參閱附註 2)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>60,207.73</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,009.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>61,216.73</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	60,207.73	商業	1,009.00	總計	61,216.73		
用途	概約建築面積 (平方米)											
住宅	60,207.73											
商業	1,009.00											
總計	61,216.73											
		此外，該物業包括該開發項目的 343 個停車位。										
		該開發項目已獲授土地使用權，於二〇五八年二月二十五日（作配套商業用途）及二〇八八年二月二十五日（作住宅用途）屆滿。										

附註：

1. 根據佛山市三水區國土城建和水務局於二〇一八年三月十四日發出的國有土地使用權證粵(2018)佛三不動產權第 0011469 號，70,500.13 平方米的地盤面積的土地使用權已授予佛山招商中環房地產有限公司（「招商中環」，貴集團擁有 50% 股權的合營公司），土地使用權年期於二〇五八年二月二十五日（作配套商業用途）及二〇八八年二月二十五日（作住宅用途）屆滿。
2. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約 43,929.84 平方米的住宅部分已於估值日期前以總代價約人民幣 552,594,688 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的所有權仍由招商中環持有，因此包含在本估值中。吾等於估值時亦已參考該合同代價。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

3. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：

- (i) 招商中環為該物業土地使用權的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，招商中環有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業；
- (iv) 招商中環尚未獲得該物業的房地產權證；及
- (iv) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	
67. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 廣州開發區 KXCD-D1-2 地塊項目 東薈城 多個停車位	東薈城（「開發項目」）為一個大型住宅開發項目，總地盤面積約為109,748.00平方米。 物業包括開發項目的889個停車位，於二〇一六年竣工。 該開發項目已獲授至二〇八一年九月三十日屆滿的用於住宅用途的土地使用權。	該物業有待出售。	人民幣95,000,000元 (人民幣九千五百萬元) (貴集團應佔33%權益：人民幣31,350,000元(人民幣三千一百三十五萬元)) (請參閱附註4)

附註：

- 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出的日期為二〇一二年一月六日的國有土地使用權許可證穗府國用(2011)第05000129號，總地盤面積為109,748.00平方米的土地使用權已授予廣州市萬尚房地產有限公司（「廣州萬尚」，為貴集團擁有33%的合營公司），土地使用權期限為至二〇八一年九月三十日屆滿用於住宅用途。
- 根據廣州開發區房地產管理所發出的六份廣州市房地產初始登記告知書，該物業總面積為206,838.89平方米的業權已歸屬於廣州萬尚，詳情載於下文：

<u>證書編號</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>	<u>用途</u>	<u>頒發日期</u>
15 登記第 05354421 號	38,618.72	停車用房	二〇一五年七月二十四日
15 登記第 05508908 號	29,390.18	停車用房	二〇一五年十一月十日
15 登記第 05411717 號	29,589.50	停車用房	二〇一五年十二月八日
15 登記第 05413137 號	32,145.65	停車用房	二〇一五年十二月十日
15 登記第 05413895 號	19,999.13	停車用房	二〇一五年十二月十日
16 登記第 05419721 號	57,095.71	停車用房	二〇一六年九月三十日

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

3. 根據日期為九份的商品房預售許可證，廣州萬尚獲准預售該物業總建築面積為 175,584.24 平方米的住宅部分，詳情如下：

<u>許可編號</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>	<u>頒發日期</u>
穗房預(網)字第 20120771 號	16,975.89	二〇一二年十一月十二日
穗房預(網)字第 20120876 號	22,903.32	二〇一二年十一月十三日
穗房預(網)字第 20120822 號	23,409.42	二〇一二年十一月三十日
穗房預(網)字第 20130325 號	59,348.03	二〇一三年六月二十六日
穗房預(網)字第 20130791 號	34,686.41	二〇一三年十二月六日
穗房預(網)字第 20130900 號	457.38	二〇一三年十二月十五日
穗房預(網)字第 20120771-1 號	105.22	二〇一三年十二月十六日
穗房預(網)字第 20120876-1 號	1,010.80	二〇一三年十二月十七日
穗房預(網)字第 20140673 號	16,687.77	二〇一四年八月二十八日

4. 根據 貴集團提供之資料，該物業的 889 個停車位於估值日期前以總代價約為人民幣 94,668,527 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的產權仍由廣州萬尚持有，因此包含在本估值中。吾等於估值時亦已參考該合同代價。

5. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有(其中包括)下列各項：

- (i) 廣州萬尚為該物業的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，廣州萬尚有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業；及
- (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
68.	中國 北京市 朝陽區 來廣營中央大 街 北京臻園 多個部分	臻園 (「開發項目」) 為一個大型住宅開發項目，所佔用的兩幅地塊總地盤面積約為 72,702.14 平方米。 該開發項目包括開發項目的高層住宅大廈、商業單位及一個停車場。 該物業包括開發項目未售出的商業部分，總建築面積約為 2,982.00 平方米，於二〇一七年竣工。 此外，該物業包括開發項目的 78 個停車位。 該開發項目已獲授至二〇五二年三月五日屆滿的用於商業用途及至二〇八二年屆滿用於住宅用途的土地使用權。	該物業有待出售。	人民幣 139,000,000 元 (人民幣一億三千九百萬元) (貴集團應佔 33% 權益：人民幣 45,870,000 元 (人民幣四千五百八十七萬元))

附註：

- 根據北京市規劃和國土資源管理委員會發出的日期為二〇一七年八月二十五日的不動產權證京(2017)朝不動產權第 0086409 號，該開發項目總建築面積約為 13,489.09 平方米的部份的建築物所有權已授予北京廣盈房地產開發有限公司 (「北京廣盈」) (為 貴集團擁有 33% 的合營公司)，土地使用權期限分別為至二〇八二年三月五日屆滿用於住宅用途及至二〇五二年三月五日屆滿用於商業用途以及至二〇六二年三月五日屆滿用於倉庫用途。
- 根據兩份不動產權證及一份房地產權證，該開發項目總建築面積約為 34,384.28 平方米的部份的建築物所有權已授予北京廣盈，詳情載於下文：

<u>證書編號</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>	<u>用途</u>	<u>頒發日期</u>
X 京房權證朝字第 1555795 號	10,016.31	停車位	二〇一五年十一月五日
京(2017)朝不動產權第 0088005 號	2,993.30	其他商業服務	二〇一七年八月三十日
京(2017)朝不動產權第 0089517 號	21,374.67	車位、游泳池及附屬用房	二〇一七年九月五日

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

3. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：

- (i) 北京廣盈為該物業的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，北京廣盈有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業；及
- (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
69.	中國 天津市 河東區 河東路與昆崙 路交界 天津雍景灣 商業及停車場 部分	天津雍景灣（「開發項目」）為一個 大型住宅開發項目，總地盤面積約為 83,768.90 平方米。 該物業包括開發項目總建築面積約為 511.00 平方米的商業部分，於二〇一 六年至二〇一八年竣工。 此外，該物業包括開發項目的 165 個 停車位。 該開發項目已獲授至二〇八四年六月 二日屆滿的用於住宅用途及至二〇五 四年六月二日屆滿用於商業用途的土 地使用权。	該物業已預售。	人民幣 26,000,000 元 (人民幣二千六百萬 元) (貴集團應佔 50% 權 益：人民幣 13,000,000 元 (人民幣一千三百萬 元)) (請參閱附註 3)

附註：

1. 根據天津市國土資源和房屋管理局發出的日期為二〇一九年八月二十九日的七份國有土地使用權許可證房地證津(2019)河東區不動產權第 1023391 號至 1023453 號，總地盤面積為 83,768.90 平方米的土地使用权已授予天津雍景灣房地產開發有限公司（「天津雍景灣」，為貴集團擁有 50% 的合營公司），土地使用权期限分別為至二〇五四年六月二日屆滿用於商業用途及至二〇八四年六月二日屆滿用於住宅用途。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

2. 根據天津市規劃及自然資源局發出的七份房屋所有權證，該開發項目總建築面積約為 1,148.67 平方米的部分的產權已歸屬於天津雍景灣，詳情載於下文：

<u>證書編號</u>	<u>建築面積</u> (平方米)	<u>用途</u>	<u>頒發日期</u>
津(2019)河東區不動產權第 1023391 號	296.94	非住宅	二〇一九年八月二十九日
津(2019)河東區不動產權第 1023392 號	211.61	非住宅	二〇一九年八月二十九日
津(2019)河東區不動產權第 1023432 號	50.40	非住宅	二〇一九年八月二十九日
津(2019)河東區不動產權第 1023446 號	293.04	非住宅	二〇一九年八月二十九日
津(2019)河東區不動產權第 1023447 號	145.19	非住宅	二〇一九年八月二十九日
津(2019)河東區不動產權第 1023343 號	76.39	非住宅	二〇一九年八月二十九日
津(2019)河東區不動產權第 1023453 號	75.10	非住宅	二〇一九年八月二十九日

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約為 511.00 平方米的商業部分及該物業的 165 個停車位於估值日期前以總代價約為人民幣 25,821,592 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的產權仍由天津雍景灣持有，因此包含在本次估值中。吾等於估值時亦已參考該合同代價。
4. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
- (i) 天津雍景灣為該物業的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，天津雍景灣有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
70. 中國 浙江省 杭州市 蕭山區 北干街道 城北村地 A10 錢塘明月•玉 府未售停車位	錢塘明月•玉府 (「開發項目」) 為一個住宅開發項目，所佔用的兩幅地塊的總地盤面積約為 29,382.00 平方米。 該物業包括開發項目的 4 個未售出停車位，約於二〇一八年竣工。 該開發項目的一部分已獲授至二〇八四年八月三日屆滿的用於住宅用途及至二〇五五年八月三日屆滿用於商業用途的土地使用權，而開發項目餘下部分的土地使用權為用於教育用途。	該物業有待出售。	人民幣 1,300,000 元 (人民幣一百三十萬元) (貴集團應佔 50% 權益：人民幣 650,000 元 (人民幣六十五萬元))

附註：

1. 根據杭州市人民政府發出的日期為二〇一五年八月十九日的國有土地使用權許可證杭蕭國用(2015)第 4400010 號和 4400011 號，該開發項目中總地盤面積為 21,282.00 平方米的部份的土地使用權已授予浙江綠九置業有限公司 (「浙江綠九」，為 貴集團擁有 50% 的合營公司)，土地使用權期限分別為至二〇八四年八月三日屆滿用於住宅用途及至二〇五五年八月三日屆滿用於商業用途，以及總地盤面積為 8,100.00 平方米的劃撥土地作科教用途。
2. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有 (其中包括) 下列各項：
 - (i) 浙江綠九可以依據國家和地方相關法律規定持有和出售該物業。

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
71.	中國 浙江省 寧波市 東部新城 水鄉鄰里地盤 E-4#、7#、 8#、12# & 13# 泊璟廷 未售停車位	泊璟廷（「開發項目」）為一項大型住宅開發項目，將興建於總地盤面積約為 65,788.00 平方米之四幅土地上。 該物業包括二〇一八年竣工的開發項目的 162 個未售出停車位。 該開發項目已獲授作住宅用途之土地使用權年期分別於二〇八〇年七月二十日及二〇八〇年七月二十一日屆滿。	該物業有待出售。	人民幣 24,000,000 元 （人民幣二千四百萬元） （貴集團應佔 50%權益：人民幣 12,000,000 元（人民幣一千二百萬元））

附註：

1. 根據寧波市國土資源局發出的四份國有土地使用權證，總地盤面積約為 65,788.00 平方米之四幅土地的土地使用權已授予寧波瑞峰置業有限公司（「寧波瑞峰」，為貴集團擁有 50%權益之合營公司），作住宅用途之土地使用權年期分別於二〇八〇年七月二十日及二〇八〇年七月二十一日屆滿。國有土地使用權證的詳情載列如下：

<u>證書編號</u>	<u>建築面積（平方米）</u>	<u>用途</u>	<u>頒發日期</u>
甬國用(2011)第 0100682 號	5,566.00	住宅	二〇一一年三月十四日
甬國用(2011)第 0100683 號	12,733.00	住宅	二〇一一年三月十四日
甬國用(2011)第 0100684 號	14,148.00	住宅	二〇一一年三月十四日
甬國用(2011)第 0100768 號	33,341.00	住宅	二〇一一年三月二十二日

2. 根據寧波市國土資源局於二〇一八年八月九日發出的 106 份房地產權證，該物業 106 個停車位的所有權已歸屬於寧波瑞峰。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

3. 根據寧波市產權產籍監理處發出的 56 份房屋所有權證，該物業 56 個停車位的所有權已歸屬於寧波瑞峰。
4. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - (i) 寧波瑞峰為該物業的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，寧波瑞峰有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>								
72. 中國 遼寧省 大連市 中山區 解放路 桃源區 桃源里 多個部分	<p>桃源里（「開發項目」）為一項大型住宅建議開發項目，將興建於總地盤面積約為 85,703.30 平方米之土地上。</p> <p>該開發項目分四期於二〇一九年竣工，包括住宅及附屬商業部分，總建築面積約為 321,760.00 平方米。</p> <p>該物業包括開發項目的未售出住宅及商業部分，總建築面積約為 24,079.00 平方米。有關詳情載列如下：</p>	該物業有待出售。	<p>人民幣 659,000,000 元 （人民幣六億五千九百萬元）</p> <p>（貴集團應佔 60% 權益：人民幣 395,400,000 元（人民幣三億九千五百四十萬元））</p> <p>（請參閱附註 3）</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="477 982 537 1016"><u>用途</u></th> <th data-bbox="646 982 808 1066"><u>概約建築面積 (平方米)</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="477 1073 537 1106">住宅</td> <td data-bbox="683 1066 808 1100">20,444.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="477 1115 537 1148">商業</td> <td data-bbox="699 1108 808 1142">3,635.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="532 1157 591 1190">合計</td> <td data-bbox="683 1150 808 1184">24,079.00</td> </tr> </tbody> </table>	<u>用途</u>	<u>概約建築面積 (平方米)</u>	住宅	20,444.00	商業	3,635.00	合計	24,079.00		
<u>用途</u>	<u>概約建築面積 (平方米)</u>										
住宅	20,444.00										
商業	3,635.00										
合計	24,079.00										
	此外，該物業包括開發項目的 296 個停車位。										
	該開發項目已獲授作附屬零售及住宅用途之土地使用權年期分別於二〇五三年四月二十二日及二〇八三年四月二十二日屆滿。										

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

附註：

1. 根據大連市房地產登記發證中心於二〇一四年九月十一日發出的國有土地使用權證大國用(2014)第01041號，地盤面積為85,703.30平方米的土地使用權已授予大連九龍倉綠城置業有限公司（「大連九龍倉綠城」，為貴集團擁有60%權益之合營公司），作附屬商業及住宅用途之土地使用權年期分別於二〇五三年四月二十二日及二〇八三年四月二十二日屆滿。
2. 根據於大連市自然資源局發出的20份房地產權證，該物業總建築面積約為32,540.17平方米的業權已歸屬大連九龍倉綠城。
3. 根據貴集團提供的資料，該物業總建築面積約為8,734.00平方米之住宅物業部分及66個停車位以總代價約人民幣227,238,145元預售。根據貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的所有權仍由大連九龍倉綠城持有，因此包含在本估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。
4. 吾等已獲悉貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - (i) 大連九龍倉綠城為該物業的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，大連九龍倉綠城有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>								
<p>73. 中國 四川省 成都市 錦江區 雙桂路以南、 牛沙路以北、 二環路以東、 沙河以西片區 成都環貿廣場 地盤 A 及 B 多個部分</p>	<p>成都環貿廣場（「開發項目」）為一項大型綜合開發項目，將興建於總地盤面積約為 205,513.70 平方米之三幅土地上。</p> <p>該開發項目包括三幅地盤（即地盤 A、B 及 C）。地盤 A 為二〇一四年及二〇一五年竣工的高層住宅開發項目。地盤 B 為綜合開發項目，包括高層住宅、寫字樓、商場、商業街舖及一個停車場。地盤 C 為綜合開發項目，包括高層住宅、寫字樓及一間五星級酒店。</p>	<p>該物業有待出售。</p>	<p>人民幣 1,082,000,000 元（人民幣十億八千二百萬元）</p> <p>（貴集團應佔 30% 權益：人民幣 324,600,000 元（人民幣三億二千四百六十萬元））</p>								
	<p>該物業包括二〇一四年、二〇一五年及二〇一八年竣工的地盤 A 及地盤 B 的多個部分，總建築面積約為 23,556.61 平方米。有關詳情載列如下：</p>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="464 1262 521 1293"><u>用途</u></th> <th data-bbox="610 1262 773 1341"><u>概約建築面積 (平方米)</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="464 1352 521 1383">住宅</td> <td data-bbox="610 1352 716 1383">4,644.16</td> </tr> <tr> <td data-bbox="464 1394 521 1425">商業</td> <td data-bbox="610 1394 732 1425">18,912.45</td> </tr> <tr> <td data-bbox="464 1436 521 1478">合計</td> <td data-bbox="610 1436 732 1478">23,556.61</td> </tr> </tbody> </table>	<u>用途</u>	<u>概約建築面積 (平方米)</u>	住宅	4,644.16	商業	18,912.45	合計	23,556.61		
<u>用途</u>	<u>概約建築面積 (平方米)</u>										
住宅	4,644.16										
商業	18,912.45										
合計	23,556.61										
	<p>此外，該物業包括開發項目的 1,813 個停車位。</p>										
	<p>該物業已獲授作商業及住宅用途之土地使用權年期分別於二〇四八年四月六日及二〇七八年四月六日屆滿。</p>										

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

附註：

1. 根據成都市國土資源局於二〇一一年六月十一日發出的兩份國有土地使用權證成國用(2011)第 57 及第 61 號，總地盤面積為 82,151.72 平方米的兩幅土地的土地使用權已授予祥寶投資(成都)有限公司(「成都祥寶」，為 貴集團擁有 30%權益之合營公司)，作商業及住宅用途之土地使用權年期分別於二〇四八年四月六日及二〇七八年四月六日屆滿。
2. 根據成都市規劃管理局分別於二〇〇九年三月十六日及二〇一〇年五月四日發出的兩份建設用地規劃許可證地字第 510104200920064 及 510104201020137 號，成都祥寶獲准使用總地盤面積為 205,551.63 平方米的兩幅土地作物業開發。
3. 根據成都市規劃管理局發出的三份建設工程規劃許可證，成都祥寶獲准建設總建築面積約為 479,173.31 平方米的開發項目，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
建字第 51010420113031 號	218,719.67	二〇一一年八月十一日
建字第 510104201436022 號	89,599.63	二〇一四年五月十二日
建字第 510104201730255 號	170,853.91	二〇一七年八月一日

4. 根據成都市城鄉建設委員會發出的四份建設工程施工許可證，成都祥寶獲准開展該開發項目總建築面積約為 480,313.54 平方米之建築工程，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
510101201109300101	128,400.00	二〇一一年九月三十日
510101201203290101	90,319.67	二〇一二年三月二十九日
510101201312170201	171,994.24	二〇一三年十二月十七日
510101201409170201	89,599.63	二〇一四年九月十七日

5. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有(其中包括)下列各項：

- (i) 成都祥寶為該物業的登記權利人；
- (ii) 該物業存在抵押；
- (iii) 依照相關中國法律，成都祥寶有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業；及
- (iv) 除附註 5(ii)所述抵押外，該物業不存在其他產權負擔

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>								
74. 中國 重慶市 江北區 江北城 C 區 紫禦江山 多個部分	紫禦江山 (「開發項目」) 為一項住宅開發項目，興建於總地盤面積約為 216,978.20 平方米之三幅土地上。 該物業包括開發項目的多個部分，總建築面積約為 177,354.00 平方米，於二〇一九年竣工，有關詳情載列如下： <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th><u>用途</u></th> <th><u>概約建築面積 (平方米)</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>151,844.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>25,510.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>177,354.00</td> </tr> </tbody> </table>	<u>用途</u>	<u>概約建築面積 (平方米)</u>	住宅	151,844.00	商業	25,510.00	合計	177,354.00	該物業有待出售。	人民幣 3,571,000,000 元 (人民幣三十五億七千一百萬元) (貴集團應佔 50% 權益：人民幣 1,785,500,000 元 (人民幣十七億八千五百五十萬元)) (請參閱附註 3)
<u>用途</u>	<u>概約建築面積 (平方米)</u>										
住宅	151,844.00										
商業	25,510.00										
合計	177,354.00										
	該物業亦包括開發項目的 2,507 個停車位。 該開發項目已獲授作城市住宅用途及其他商業及服務用途之土地使用權年期分別於二〇六〇年七月一日及二〇五〇年七月一日屆滿。										

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二〇一三年一月十四日發出的三份房地產權證 103D 房地證 2013 字第 00026 號、2012 字第 00827 號及 2012 字第 00841 號，總地盤面積為 216,978.20 平方米的三幅土地的土地使用權已授予重慶嘉益房地產開發有限公司 (「重慶嘉益」，為貴集團擁有 50% 權益之合營公司)，作城市住宅用途，年期於二〇六〇年七月一日屆滿。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的所有十二份房地產權證，該開發項目地盤面積為 165,784.49 平方米之部分的土地使用權已授予重慶嘉益，詳情載列如下：

證書編號	建築面積用 (平方米)	途	土地使用權期限屆滿 日	頒發日期
103 房地證 2013 字第 42565 號	22,953.95	停車用房	二〇五〇年七月一日	二〇一三年九月十六日
103 房地證 2014 字第 28633 號	14,928.12	停車用房	二〇五〇年七月一日	二〇一四年六月二十九日
103 房地證 2014 字第 28642 號	13,447.22	停車用房	二〇五〇年七月一日	二〇一四年六月二十九日
103D 房地證 2015 字第 56835 號	46,127.12	停車用房	二〇五〇年七月一日	二〇一五年十二月三十日
渝(2016)江北區不動產權第 000071498 號	7,237.36	商業及服 務	二〇五〇年七月一日	二〇一六年二月一日
渝(2016)江北區不動產權第 000094315 號	2,922.01	商業及服 務	二〇五〇年七月一日	二〇一六年二月十六日
渝(2016)江北區不動產權第 000665002 號	6,808.62	停車用房	二〇五〇年七月一日	二〇一六年八月二十六日
渝(2016)江北區不動產權第 000665202 號	36,511.81	停車用房	二〇五〇年七月一日	二〇一六年八月二十六日
渝(2019)江北區不動產權第 000144029 號	5,828.29	其他	二〇五〇年七月一日	二〇一九年二月二十二日
渝(2019)江北區不動產權第 000444755 號	1,644.63	其他	二〇五〇年七月一日	二〇一九年五月七日
渝(2019)江北區不動產權第 001180223 號	956.02	停車用房	二〇五〇年七月一日	二〇一九年十一月八日
渝(2019)江北區不動產權第 001189519 號	6,419.34	停車用房	二〇五〇年七月一日	二〇一九年十一月十二日

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積分別約為 151,844.00 平方米及 834.00 平方米之住宅部分及商業部分連同 594 個停車位於估值日期前以總代價約為人民幣 2,925,830,882 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的所有權仍由重慶嘉益持有，因此包含在本估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

4. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
- (i) 重慶嘉益為該物業的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，重慶嘉益有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>										
75. 中國 重慶市 南岸區 彈子石 C 區 國際社區 多個部分	國際社區 (「開發項目」) 為一項綜合開發項目。 該物業包括開發項目的多個 部分，總建築面積約為 27,272.00 平方米，於二〇一 〇年至二〇一五年竣工，有 關詳情載列如下：	該物業有待出售。	人民幣 905,000,000 元 (人民幣九億〇五 百萬元) (貴集團應佔 40% 權 益：人民幣 362,000,000 元 (人 民幣三億六千二百萬 元)) (請參閱附註 2)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th><u>用途</u></th> <th><u>概約建築面積 (平方米)</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>6,921.00</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>356.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>19,995.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>27,272.00</td> </tr> </tbody> </table>	<u>用途</u>	<u>概約建築面積 (平方米)</u>	住宅	6,921.00	辦公室	356.00	商業	19,995.00	合計	27,272.00		
<u>用途</u>	<u>概約建築面積 (平方米)</u>												
住宅	6,921.00												
辦公室	356.00												
商業	19,995.00												
合計	27,272.00												
	該物業亦包括開發項目的 1,263 個停車位。 該開發項目已獲授作住宅用 途及商業用途之土地使用權 年期分別於二〇五八年二月 二十一日及二〇四八年二月 二十一日屆滿。												

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的所有 31 份房地產權證，該開發項目總建築面積為約 316,114.93 平方米部分的所有權已歸屬於重慶嘉江房地產開發有限公司 (「重慶嘉江」，為 貴集團擁有 50% 權益之合營公司)，年期各異。
2. 根據 貴集團提供的資料，該物業的停車位於估值日期前以總代價約為人民幣 94,500 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的所有權仍由重慶嘉江持有，因此包含在本估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

3. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：

- (i) 重慶嘉江為該物業的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，重慶嘉江有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業；及
- (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
76.	中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 藍湖路南·迎 湖路東西兩側 蘇州雍景灣 一個停車位	蘇州雍景灣(「開發項目」)為一項住宅開發項目·興建於地盤面積約為183,598.00平方米之一幅土地上·於二〇一四年竣工。 該物業包括開發項目的一個未售出停車位。 該開發項目已獲授作住宅用途之土地使用權年期於二〇七八年一月二十七日屆滿。	該物業有待出售。	人民幣100,000元(人民幣十萬元) (貴集團應佔50%權益:人民幣50,000元(人民幣五萬元))

附註:

1. 根據蘇州市工業園區國土房產局於二〇一五年十二月十日發出的蘇園房(2015)商字第0656號商品房登記證·總建築面積為約4,509.97平方米的開發項目部分的所有權已歸屬於蘇州雙湖房地產有限公司(「蘇州雙湖」·為貴集團擁有50%權益之合營公司)·作住宅用途。
2. 吾等已獲悉貴集團中國法律顧問的意見·當中載有(其中包括)下列各項:
 - (i) 蘇州雙湖為該物業的登記權利人;
 - (ii) 依照相關中國法律·蘇州雙湖有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業;及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
77. 中國 廣東省 佛山市 南海區 獅山鎮 羅村 北湖一路 依雲華府 一個住宅單位	依雲華府（「開發項目」）為一項大型住宅開發項目，總地盤面積約為 99,317.00 平方米。 該物業包括開發項目的一個住宅單位，總建築面積約為 87.00 平方米，於二〇一八年竣工。 該開發項目已獲授作附屬零售及住宅用途之土地使用權年期分別於二〇五四年一月十三日及二〇八四年一月十三日屆滿。	該物業已預售。	人民幣 1,220,000 元 (人民幣一百二十二萬元) (貴集團應佔 50% 權益：人民幣 610,000 元 (人民幣六十一萬元)) (請參閱附註 3)

附註：

1. 根據南海區國土城建和水務局於二〇一四年六月十四日發出的南府國用(2014)第 0202248 號國有土地使用證，地盤面積為 99,317.00 平方米的一幅土地的土地使用權已授予佛山依雲孝德房地產有限公司（「依雲孝德」，為 貴集團擁有 50% 權益之合營公司），作附屬零售及住宅用途之土地使用權年期分別於二〇五四年一月十三日及二〇八四年一月十三日屆滿。
2. 根據於 23 份商品房預售許可證，依雲孝德獲准對該物業總建築面積約為 281,077.71 平方米的住宅部分進行預售。
3. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約為 87.00 平方米之住宅部分於估值日期前以總代價約為人民幣 1,220,000 元。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的所有權仍由依雲孝德持有，因此包含在本估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。
4. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - (i) 依雲孝德可以根據國家和地方相關法律規定持有和出售該物業。

第九類：貴集團於中國持作發展的物業權益

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
78. 中國 浙江省 杭州市 下城區 三塘單元 XC0502-R21- 40 地塊 天禦 多個部分	天禦（「開發項目」）為一項擬建之住宅開發項目，將興建於地盤面積約為 10,744.00 平方米之一幅土地上。 該物業包括總擬建建築面積約為 29,296.00 平方米之開發項目的住宅部分。 此外，該物業於竣工後將包括開發項目的 257 個停車位。 該開發項目已獲授作住宅用途及配套公建之土地使用權年期分別於二〇八年三月二十八日及二〇五八年三月二十八日屆滿。	該物業正處於建築階段，預期將於二〇二一年十二月竣工。	人民幣 930,000,000 元 （人民幣九億三千萬元） （貴集團應佔 100% 權益：人民幣 930,000,000 元（人民幣九億三千萬元）） （請參閱附註 6）

附註：

- 根據杭州市國土資源局於二〇一八年四月二十七日發出的浙(2018)杭州市不動產權第 0114320 號房地產權證，該幅土地的地盤面積為 10,744.00 平方米，其土地使用權已授予杭州堡華房地產開發有限公司（「杭州堡華」，為貴集團擁有 100% 之附屬公司），作住宅用途及配套公建的土地使用權年期分別於二〇八八年三月二十八日及二〇五八年三月二十八日屆滿。
- 根據浙江省杭州市國土資源局（「甲方」）與杭州堡華分別於二〇一七年九月十一日及二〇一七年十二月二十九日訂立的國有土地使用權出讓合同第 3301002017A21084 號及其補充協議，甲方同意向杭州堡華出讓該幅土地的土地使用權。上述合同主要條件（其中包括）如下：

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

- (i) 地址 : 東至紅西河、西至浙江省經協發展大廈、南至規劃西路、北至善賢路
 - (ii) 地盤面積 : 10,744.00 平方米
 - (iii) 用途 : 住宅及配套公建
 - (iv) 土地使用年期 : 住宅 70 年，配套公建 40 年
 - (v) 總建築面積 : 30,083.20 平方米
 - (vi) 建築期限 : 建設工程應於二〇一九年十一月二十日前動工，並應於二〇二二年十一月十九日前完工
 - (vii) 特別規定 : 完工後的自持商品房面積（「自用部分」）佔實施商品房面積比率不得低於 25%。自持部分應為實際建築並計入地上建築面積的容積率，不包括公共區域（即應按規定劃轉住房面積及管理辦公室）。

於預售商品房前，自持部分應登記為單獨擁有，而該等部分不得分割登記，亦不得轉讓或按揭。
 - (viii) 土地出讓金 : 人民幣 1,096,630,000 元
3. 根據杭州市國土資源局於二〇一八年一月十八日發出的建設用地規劃許可證地字第 330100201800009 號，杭州堡華獲准使用地盤面積為 10,744.00 平方米的一幅土地作物業開發。
4. 根據杭州市國土資源局於二〇一八年八月三日發出的建設工程規劃許可證建字第 330100201800262 號，杭州堡華獲准建設總建築面積約為 47,572.00 平方米的開發項目。
5. 根據杭州市下城區住房和城市建設局於二〇一八年九月七日發出的第 330103201809070401 號建設工程施工許可證，杭州堡華獲准開展該開發項目總建築面積約為 47,572.00 平方米的建築工程。
6. 根據貴集團告知，該物業於估值日期已發生的建築成本及預計未付建築成本分別約為人民幣 85,000,000 元及人民幣 211,900,000 元。因此，吾等已於估值時計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期已竣工，其總發展價值估計約為人民幣 1,359,000,000 元。
7. 吾等已獲悉貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
- (i) 杭州堡華為該物業的土地使用權的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，杭州堡華有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處分該物業；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
79.	中國 浙江省 杭州市 余杭區 S09 省道與康 信路交接處 杭州錢江經濟 開發區 君廷 多個部分	君廷 (「開發項目」) 為一項擬建之住宅開發項目，將興建於地盤面積約為 122,194.00 平方米之一幅土地上。 該物業包括總擬建建築面積約為 67,475.00 平方米之開發項目的住宅部分。 此外，該物業於竣工後將包括開發項目的 590 個停車位。 該開發項目已獲授作住宅用途之土地使用權年期於二〇八二年三月二十日屆滿。	該物業正處於建築階段，預期將於二〇二〇年六月竣工。	人民幣 961,000,000 元 (人民幣九億六千一百萬元) (貴集團應佔 100% 權益：人民幣 961,000,000 元 (人民幣九億六千一百萬元)) (請參閱附註 7 及 8)

附註：

- 根據杭州市國土資源局於二〇一二年四月十六日發出的杭余出國用(2012)第 107-218 號國有土地使用權證，該幅土地的地盤面積為 122,194.00 平方米，其土地使用權已授予錦興房地產開發 (杭州) 有限公司 (「杭州錦興」，為 貴集團擁有 100% 之附屬公司)，作住宅用途的土地使用權年期於二〇八二年三月二十日屆滿。
- 根據浙江省杭州市國土資源局余杭分局 (「甲方」) 與業階有限公司分別於二〇一一年三月十四日及二〇一一年九月八日訂立的國有土地使用權出讓合同第 3301102011A21077 號及其補充協議，甲方同意向杭州錦興出讓該幅土地的土地使用權。上述合同主要條件 (其中包括) 如下：
 - 地址：東至規劃橫山港、西至 09 省道、南至規劃康信路、北至興元路
 - 地盤面積：122,194.00 平方米
 - 用途：住宅
 - 土地使用年期：70 年
 - 總建築面積：219,949.20 平方米
 - 建築期限：建設工程應於二〇一三年三月二十一日前動工，並應於二〇一六年三月二十一日前完工
 - 土地出讓金：人民幣 787,000,000 元

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

3. 根據杭州市規劃局於二〇一二年二月八日發出的建設用地規劃許可證地字第 201201533002 號，杭州錦興獲准使用地盤面積為 122,194.00 平方米的一幅土地作物業開發。
4. 根據杭州市規劃局於二〇一二年十一月二十九日發出的建設工程規劃許可證建字第 201201533077 號，杭州錦興獲准建設總建築面積約為 133,848.82 平方米的開發項目。
5. 根據杭州市余杭區住房和城市建設局於二〇一三年十一月二十五日發出的兩份建設工程施工許可證第 330125201311250401 號及第 330110201806010201 號，杭州錦興獲准開展該開發項目總建築面積約為 52,992.00 平方米的建築工程。
6. 根據六份商品房預售許可證，杭州錦興獲准對該物業總建築面積約為 67,474.81 平方米之住宅部分進行預售，詳情載列如下：

<u>許可證編號</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>	<u>頒發日期</u>
余售許字 (2017)第 00794 號	12,005.17	二〇一七年十二月三十日
余售許字(2018) 第 00661 號	24,941.60	二〇一八年九月十五日
余售許字(2018) 第 00850 號	8,936.65	二〇一八年十一月十六日
余售許字(2019) 第 00038 號	2,236.54	二〇一九年一月三十一日
余售許字(2019) 第 00159 號	6,704.86	二〇一九年三月三十一日
余售許字(2019) 第 00448 號	12,649.99	二〇一九年六月十五日

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約為 67,475.00 平方米之住宅物業部分及 305 個停車位已於估值日期前以總代價約為人民幣 1,124,592,358 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的所有權仍由杭州錦興持有，因此包含在本估值中。吾等於估值時亦已參考該合同代價。
8. 根據 貴集團所告知，於估值日期該物業已發生的建築成本及預計未付建築成本分別約為人民幣 372,900,000 元及人民幣 78,400,000 元。因此，吾等已於估值時計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期已竣工，其總發展價值估計約為人民幣 1,164,000,000 元。
9. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有 (其中包括) 下列各項：
 - (i) 杭州錦興為該物業的土地使用權的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，杭州錦興有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處分該物業；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
80.	中國 浙江省 杭州市 拱墅區 慶隆單元 FG01-R21-07 地塊 天璽二期 多個部分	天璽 (「開發項目」) 為一項擬建之住宅開發項目，將興建於總地盤面積約為 33,103.00 平方米之兩幅土地上。 該物業包括總建築面積約為 63,704.00 平方米之開發項目的住宅部分。 此外，該物業於竣工後將包括開發項目的 525 個停車位。 該開發項目已獲授作住宅用途及配套公建用途之土地使用權年期分別於二〇八八年九月二十六日及二〇五八年九月二十六日屆滿。	該物業正處於建築階段，預期將於二〇二二年八月竣工。	人民幣 2,668,000,000 元 (人民幣二十六億六千八百萬元) (貴集團應佔 100%權益：人民幣 2,668,000,000 元 (人民幣二十六億六千八百萬元)) (請參閱附註 6)

附註：

- 根據杭州市國土資源局於二〇一八年十二月十日發出的房地產權證，分別為浙(2018)杭州市不動產權第 0292174 號，該土地的總地盤面積為 33,103 平方米，其土地使用權已授予寰華房地產 (杭州) 有限公司 (「杭州寰華」，為 貴集團擁有 100% 之附屬公司)，作住宅用途的土地使用權年期於二〇八八年九月二十六日屆滿，而作輔助設施用途之土地使用權年期於二〇五八年九月二十六日屆滿。
- 根據浙江省杭州市國土資源局 (「甲方」) 與寰鑫有限公司分別於二〇一八年一月二十六日及二〇一八年五月四日訂立的國有土地使用權出讓合同第 3301002018A21013 號及其補充協議，甲方同意向杭州寰華出讓該幅土地的土地使用權。上述合同主要條件 (其中包括) 如下：
 - 地址：東至規劃棠子橋路、西至益樂路、南至杭州花園汽車濾清器廠、杭州錢江電梯附件廠及浙江華盛建築工程有限公司、北至規劃綠化及東園路
 - 地盤面積：33,103.00 平方米
 - 用途：住宅及配套公建
 - 土地使用年期：住宅 70 年，配套公建 40 年
 - 總建築面積：69,516.30 平方米
 - 建築期限：建設工程應於二〇二〇年四月五日前動工，並應於二〇二三年四月五日前完工

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

- (vii) 特別規定 : 完工後的自持商品房面積 (「自持部分」) 佔實施商品房面積比率不得低於 6%。自用部分應為實際建築並計入地上建築面積的容積率, 不包括公共區域 (即應按規定移交房屋面積及管理辦公室)。
- 於出售商品房前, 自持部分應登記為單一業權, 而該等部分不得分割登記, 亦不得轉讓或按揭。
- (viii) 土地出讓金 : 人民幣 2,817,900,000 元
3. 根據杭州市規劃局二〇一八年五月十七日發出的建設用地規劃許可證地字第 330100201800185 號, 杭州寰華獲准使用地盤面積為 33,103.00 平方米的一幅土地作物業開發。
4. 根據杭州市規劃局二〇一九年九月三十日發出的建設工程規劃許可證建字第 330100201900359 號, 杭州寰華獲准建設總建築面積約為 102,961.30 平方米之開發項目。
5. 根據杭州市拱墅區住房和城市建設局於二〇一九年十二月十日發出的第 3301052019121001011 號建設工程施工許可證, 杭州寰華獲准開展該開發項目總建築面積約為 102,961.30 平方米之建築工程。
6. 根據 貴集團所告知, 於估值日期該物業已發生的建築成本及預計未付建築成本分別約為人民幣 17,000,000 元及人民幣 696,300,000 元。因此, 吾等已於估值時計及上述成本。吾等認為, 假設擬開發項目於估值日期已竣工, 其總發展價值估計約為人民幣 4,298,000,000 元。
7. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見, 當中載有 (其中包括) 下列各項:
- (i) 杭州寰華為該物業的土地使用權的登記權利人;
- (ii) 該物業的土地使用權存在抵押; 及
- (iii) 依照相關中國法律, 杭州寰華有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業的土地使用權, 惟須獲抵押權人批准。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>								
81.	中國 浙江省 杭州市 拱墅區 慶隆單元 GS04-01- R21-05 地塊 天璽一期 多個部分	天璽 (「開發項目」) 為一項住宅開發項目，興建於綜合地盤面積約為 16,799.00 平方米之兩幅土地上。 該物業包括開發項目的多個部分，總擬建之建築面積約為 41,493.00 平方米。有關詳情載列如下：	該物業正處於建築階段，預期將於二〇二一年十二月竣工。	人民幣 1,699,000,000 元 (人民幣十六億九千九百萬元) (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,699,000,000 元 (人民幣十六億九千九百萬元)) (請參閱附註 6 及 7)								
		<table><thead><tr><th><u>用途</u></th><th><u>概約建築面積 (平方米)</u></th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>40,914.00</td></tr><tr><td>地下夾層</td><td>579.00</td></tr><tr><td>合計</td><td>41,493.00</td></tr></tbody></table>	<u>用途</u>	<u>概約建築面積 (平方米)</u>	住宅	40,914.00	地下夾層	579.00	合計	41,493.00		
<u>用途</u>	<u>概約建築面積 (平方米)</u>											
住宅	40,914.00											
地下夾層	579.00											
合計	41,493.00											
		此外，該物業於竣工後將包括開發項目的 356 個停車位。										
		該開發項目已獲授作住宅用途及配套公建用途之土地使用權年期分別於二〇八八年十月十六日及二〇五八年十月十六日屆滿。										

附註：

1. 根據杭州市國土資源局於二〇一八年十二月十日發出的不動產所有權證浙(2018)杭州市不動產權第 0319184 號，總地盤面積為 16,799.00 平方米的兩幅土地的土地使用權已授予龍鼎房地產 (杭州) 有限公司 (「杭州龍鼎」)，為 貴集團擁有 100% 之附屬公司)，作住宅用途之土地使用權年期於二〇八八年十月十六日屆滿，而作配套公建用途之土地使用權年期於二〇五八年十月十六日屆滿。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

2. 根據浙江省杭州市國土資源局（「甲方」）與杭州龍鼎分別於二〇一八年二月十四日及二〇一八年五月四日訂立的國有土地使用權出讓合同第 3301002018A21021 號及其補充協議，甲方同意向杭州龍鼎出讓該幅土地的土地使用權。上述合同主要條件（其中包括）如下：
 - (i) 地址 : 東至化工路，西至東園路以西，南至棠子橋路，北至規劃綠地及阮家橋港
 - (ii) 地盤面積 : 16,799.00 平方米
 - (iii) 用途 : 住宅及配套公建
 - (iv) 土地使用年期 : 住宅 70 年，配套公建 40 年
 - (v) 總建築面積 : 41,998.00 平方米
 - (vi) 建築期限 : 建設工程應於二〇二〇年四月二十五日前動工，並應於二〇二三年四月二十五日前完工
 - (vii) 土地出讓金 : 人民幣 1,638,920,000 元
3. 根據杭州市規劃局於二〇一八年五月三十日發出的建設用地規劃許可證地字第 330100201800197 號，杭州龍鼎獲准使用地盤面積為 16,799.00 的一幅土地作物業開發。
4. 根據杭州市規劃局於二〇一九年一月四日發出的建設工程規劃許可證建字第 330100201900008 號，杭州龍鼎獲准建設總建築面積約為 70,403.50 平方米的開發項目。
5. 根據杭州市拱墅區住房和城市建設局於二〇一九年五月十日發出的建築工程施工許可證第 330105201905100101 號，杭州龍鼎獲准開展該開發項目總建築面積約為 70,403.50 平方米的建築工程。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約為 5,178.00 平方米之住宅部分及地下夾層部分以及 31 個停車位已於估值日期前以總代價約為人民幣 300,607,411 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的所有權仍由龍鼎房地產（杭州）有限公司持有，因此包含在本估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。
7. 根據 貴集團所告知，於估值日期該物業已發生的建築成本及預計未付建築成本分別約為人民幣 121,000,000 元及人民幣 332,100,000 元。因此，吾等已於估值時計及上述成本。吾等認為，該擬開發項目於估值日期已竣工，其總發展價值估計約為人民幣 2,480,000,000 元。
8. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - (i) 杭州龍鼎為該物業的土地使用權的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，杭州龍鼎有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處分該物業；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>								
82. 中國 上海市 靜安區 萬航渡路 398 號 靜安花園 多個部分	<p>靜安花園（「開發項目」）為一項住宅建議開發項目，將興建於地盤面積約為 15,600.00 平方米之一幅土地上。其位於靜安區的中心，緊鄰傳統商業區靜安寺。</p> <p>該物業包括開發項目的多個部分，總擬建之建築面積約為 56,415.93 平方米。有關詳情載列如下：</p> <table border="1" data-bbox="454 850 828 1081"> <thead> <tr> <th><u>用途</u></th> <th><u>概約建築面積</u> <u>(平方米)</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>47,724.33</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>8,691.60</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>56,415.93</td> </tr> </tbody> </table> <p>此外，該物業於竣工後將包括開發項目的 152 個停車位。</p> <p>該開發項目已獲授作住宅用途及商業用途之土地使用權年期分別於二〇七二年九月六日及二〇四二年九月六日屆滿。</p>	<u>用途</u>	<u>概約建築面積</u> <u>(平方米)</u>	住宅	47,724.33	商業	8,691.60	合計	56,415.93	<p>該物業正處於建築階段，預期將於二〇二〇年六月竣工。</p>	<p>人民幣 6,136,000,000 元（人民幣六十一億三千六百萬元）</p> <p>（貴集團應佔 55% 權益：人民幣 3,374,800,000 元（人民幣三十三億七千四百八十萬元））</p> <p>（請參閱附註 5 及 6）</p>
<u>用途</u>	<u>概約建築面積</u> <u>(平方米)</u>										
住宅	47,724.33										
商業	8,691.60										
合計	56,415.93										

附註：

- 根據上海市不動產登記局於二〇一七年九月二十六日發出的不動產所有權證滬(2017)靜字不動產權第 016226 號，總地盤面積為 15,600.00 平方米的開發項目的土地使用權已授予上海龍申房地產發展有限公司（「上海龍申」，為集團擁有 55% 權益之附屬公司），作住宅用途及商業用途之土地使用權年期分別於二〇七二年九月六日及二〇四二年九月六日屆滿。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

2. 根據日期分別為二〇一六年八月二十四日、一九九三年三月十二日、二〇〇二年五月十六日及二〇一二年三月二十七日的國有土地使用權出讓合同滬靜規土(2016)出讓合同補字第 10 號、滬土(1993)出讓合同第 43 號、滬房地字(2002)出讓合同補字第 42 號及滬靜規土(2012)出讓合同補字第 1 號，該幅土地的土地使用權已授予上海龍申。上述合同主要條件（其中包括）如下：
 - (i) 地址 : 萬航渡路 398 號
 - (ii) 地盤面積 : 15,600.00 平方米
 - (iii) 用途 : 住宅及商業
 - (iv) 土地使用年期 : 住宅用途 70 年，商業用途 40 年
 - (v) 容積率 : 住宅用途小於或等於 3.5，商業用途小於或等於 6.0，及整個開發項目小於或等於 4.7
 - (vi) 建築期限 : 建設工程應於二〇一三年六月三十日前動工，並應於二〇一六年十二月三十一日前完工
 - (vii) 土地出讓金 : 6,378,840 美元
3. 根據上海市規劃局靜安分局於二〇一四年一月八日發出的建築土地規劃許可證滬靜地(2014)EA31010620144037 號，上海龍申獲准使用地盤面積為 15,599.97 平方米的一幅土地作物業開發。
4. 根據上海市靜安區規劃和土地管理局於二〇一五年一月二十三日發出的建設工程規劃許可證滬靜建(2015)FA31010620154116 號，上海龍申獲准建設總建築面積為 70,951.75 平方米之開發項目。
5. 根據 貴集團提供的資料，該物業於估值日期前總建築面積約為 44,207.40 平方米之住宅部分及總建築面積約為 329.69 平方米之商業部分已於估值日期前以總代價約為人民幣 5,719,193,948 元。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的所有權仍由上海龍申持有，因此包含在本估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。
6. 誠如 貴集團所告知，該物業於估值日期已發生的建築成本及預計未付建築成本分別約為人民幣 1,070,300,000 元及人民幣 253,400,000 元。因此，吾等已於估值時計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期已竣工，其總發展價值估計約為人民幣 6,868,000,000 元。
7. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - (i) 上海龍申為該物業的土地使用權的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，上海龍申有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
83. 中國 江蘇省 蘇州市 吳中新區 望湖路郭新路 第 43 號地塊 鳳棲梧桐 住宅部分	鳳棲梧桐 (「開發項目」) 為一項大型住宅建議開發項目，將興建於總地盤面積約為 232,418.00 平方米之兩幅土地 (即第 43 號及 46 號地塊) 上。 該物業將包括全部興建於開發項目第 43 號地塊上的住宅部分，建議竣工後的總建築面積約為 23,474.00 平方米。 該開發項目已獲授作住宅用途之土地使用權年期於二〇八一年七月六日屆滿。	該物業正處於建築階段，預期將於二〇二一年四月竣工。	人民幣 684,000,000 元 (人民幣六億八千四百萬元) (貴集團應佔 100%權益：人民幣 684,000,000 元 (人民幣六億八千四百萬元)) (請參閱附註 3)

附註：

1. 根據蘇州市國土資源局於二〇一八年六月二十八日發出的房地產權證蘇(2018)蘇州市不動產權第 6056629 號，總地盤面積為 83,512.50 平方米的一幅土地的土地使用權已歸屬於蘇州銀龍地產發展有限公司 (「蘇州銀龍」，為 貴集團擁有 100%權益之附屬公司)，作住宅用途之土地使用權年期於二〇八一年七月六日屆滿。
2. 根據蘇州市國土資源局 (「甲方」) 與蘇州銀龍分別於二〇一一年二月二十八日及二〇一一年七月四日訂立的國有土地使用權出讓合同第 3205012011CR0077 號及其補充協議，甲方同意向蘇州銀龍出讓該幅土地的土地使用權。上述合同主要條件 (其中包括) 如下：

(i)	地址	:	伊山湖北路以南，伊山湖以西，望湖路以東，郭新東路以北
(ii)	地盤面積	:	120,107.50 平方米
(iii)	用途	:	住宅
(iv)	土地使用年期	:	70 年
(v)	容積率	:	≤1.8
(vi)	建築期限	:	建設工程應於二〇一二年七月七日前動工，並應於二〇一四年七月七日前完工
(vii)	土地出讓金	:	人民幣 1,730,000,000 元

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

3. 根據蘇州市規劃局於二〇一一年十一月二十四日發出的建設用地規劃許可證地字第320506201100226號，蘇州銀龍獲准使用地盤面積為120,107.5平方米的一幅土地作物業開發。
4. 根據蘇州市行政審批局於二〇一八年八月二十日發出的建築工程規劃許可證建字第320506201800182號，蘇州銀龍獲准建設總建築面積為51,540.97平方米的開發項目。
5. 根據蘇州市吳中區住房和城鄉建設局發出的四份建設工程施工許可證，蘇州銀龍獲准開展該開發項目總建築面積為51,528.76平方米之建築工程，詳情載列如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
320506201810190101	5,031.25	二〇一八年十月十九日
320506201810300101	32,431.72	二〇一八年十月三十日
320506201811070101	12,449.79	二〇一八年十一月七日
320506201910240201	1,616.00	二〇一九年十月二十四日

6. 根據於二〇一九年十一月十四日及二〇一九年十二月二十三日發出的兩份商品房預售許可證蘇房預吳中2019第245號及289號，蘇州銀龍獲准對該物業總建築面積約為27,224.06平方米之住宅及零售部分進行預售。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約為17,265.00平方米之住宅物業部分已於估值日期前以總代價約為人民幣668,690,715元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的所有權仍由蘇州銀龍持有，因此包含在本估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。
8. 根據 貴集團所告知，該物業於估值日期已產生的建築成本及預計未付建築成本分別約為人民幣236,700,000元及人民幣83,100,000元。因此，吾等已於估值時計及上述成本。吾等認為，假設擬開發項目於估值日期已竣工，其總發展價值估計約為人民幣909,000,000元。
9. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - (i) 蘇州銀龍為該物業的土地使用權的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，蘇州銀龍有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
84. 中國 江蘇省 蘇州市 吳中新區 望湖路郭新路 第 46 號地塊 鳳棲梧桐 商業部分	鳳棲梧桐為一項將座落在兩幅地塊 (即地段第 43 號及 46 號) 上的擬建大型住宅開發項目 (「開發項目」) · 總地盤面積為約 232,418.00 平方米。 該物業包括座落在開發項目地段第 46 號上的商業部分 · 於完工後的擬建總建築面積為約 1,086.00 平方米。 該開發項目已獲授作住宅用途的土地使用權於二〇八一年七月六日屆滿。	該物業在建 · 並預期將於二〇二一年四月竣工。	人民幣 12,000,000 元 (人民幣一千二百萬元) (貴集團應佔 100% 權益 : 人民幣 12,000,000 元 (人民幣一千二百萬元)) (請見附註 3)

附註 :

- 根據蘇州市國土資源局於二〇一八年十月十日發出的動地產權證蘇(2018)蘇州市不動產權第 6076259 號 · 總地盤面積為 58,931.04 平方米的一幅土地的土地使用權已歸屬於蘇州瑞龍地產發展有限公司 (「蘇州瑞龍」 · 為 貴集團擁有 100% 權益之附屬公司) · 作住宅用途之土地使用權年期於二〇八一年七月六日屆滿。
- 根據蘇州市國土資源局 (「甲方」) 與蘇州瑞龍分別於二〇一一年二月二十八日及二〇一一年七月四日訂立的國有土地使用權出讓合同第 3205012011CR0076 號及其補充協議 · 甲方同意向蘇州瑞龍出讓該幅土地的土地使用權。上述合同主要條件 (其中包括) 如下 :
 - 地址 : 河流以東 · 環湖路 · 空地以南 · 空地以西及通達路 · 河流以北
 - 地盤面積 : 112,310.00 平方米
 - 用途 : 住宅
 - 土地使用年期 : 70 年
 - 容積率 : ≤ 1.5
 - 建築期限 : 建設工程應於二〇一二年七月十七日前動工 · 並應於二〇一四年七月七日前完工
 - 土地出讓金 : 人民幣 1,180,000,000 元

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

3. 根據 貴集團所告知，於估值日期該物業已發生建築成本約為人民幣 23,400,000 元，及並無未支付的建築成本。因此，吾等已在估值時計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期已竣工，其總發展價值估計約為人民幣 14,000,000 元。
4. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - (i) 蘇州瑞龍為該物業的土地使用權的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，蘇州瑞龍有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
85. 中國 江蘇省 蘇州市 吳中區高新區 迎春路東 24 號地塊	該物業為一項擬建住宅開發項目， 將興建於總地盤面積約為 16,875.30 平方米之一幅土地上。 該物業包括總建築面積約為 31,512.00 平方米的多個住宅單 位。 此外，該物業包括 185 個停車 位。 該物業已獲授作住宅用途之土地使 用權年期於二〇八七年十月二十二 日屆滿。	該物業仍在建及預 計於二〇二一年三 月竣工。	人民幣 882,000,000 元 (人民幣八億八千 二百萬元) (貴集團應佔 100% 權益：人民幣 882,000,000 元 (人 民幣八億八千二百萬 元)) (請參閱附註 6)

附註：

1. 根據蘇州市國土資源局於二〇一八年四月二十八日發出的蘇(2018)蘇州市不動產權第 6016282 號房地產權證，總地盤面積為 16,875.30 平方米的一幅土地的土地使用權已歸屬於蘇州祥龍地產發展有限公司 (「蘇州祥龍」，為 貴集團擁有 100% 權益之附屬公司)，作住宅用途的土地使用權年期於二〇八七年十月二十二日屆滿。
2. 根據蘇州市國土資源局 (「甲方」) 與蘇州耀龍投資管理有限公司 (「蘇州耀龍」) 及蘇州祥龍分別於二〇一七年十月二十三日及二〇一八年一月八日訂立的國有土地使用權出讓合同 (第 3205012017CR0092 號) 及其補充協議，甲方同意向蘇州耀龍及蘇州祥龍出讓一幅土地的土地使用權。上述合同主要條件 (其中包括) 如下：

- | | | | |
|--------|--------|---|--------------------------------------|
| (i) | 地址 | : | 吳中區高新區迎春路東側、吳中東路南側 |
| (ii) | 地盤面積 | : | 16,875.30 平方米 |
| (iii) | 用途 | : | 住宅 |
| (iv) | 土地使用年期 | : | 70 年 |
| (v) | 容積率 | : | > 1.0 及 ≤ 1.8 |
| (vi) | 限高 | : | ≤ 50 米 |
| (vii) | 建築期限 | : | 建設工程應於二〇一八年十二月五日前動工，並應於二〇二〇年十二月五日前完工 |
| (viii) | 土地出讓金 | : | 人民幣 812,244,278 元 |

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

3. 根據蘇州市行政審批局於二〇一八年三月三十日發出的建設用地規劃許可證地字第 320506201800117 號，蘇州祥龍獲准使用地盤面積為 16,875.30 平方米的一幅土地作物業開發。
4. 根據蘇州市行政審批局於二〇一九年一月三日發出的建築工程規劃許可證建字第 320506201900101 號，蘇州祥龍獲准建設總建築面積為 47,600.77 平方米的開發項目。
5. 根據蘇州市吳中區住房和城鄉建設局於二〇一九年二月二十八日發出的建設工程施工許可證第 320506201902280101 號，蘇州祥龍獲准開展總建築面積為 47,600.77 平方米之建築工程。
6. 根據 貴集團所告知，於估值日期該物業已發生的建築成本及預計未付建築成本分別約為人民幣 98,400,000 元及人民幣 164,900,000 元。因此，吾等已於估值時計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期已竣工，其總發展價值估計約為人民幣 1,189,000,000 元。
7. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - (i) 蘇州祥龍為該物業的土地使用權的登記權利人；
 - (ii) 該物業的土地使用權存在抵押；
 - (iii) 依照相關中國法律，蘇州祥龍有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業，惟須獲抵押權人批准；及
 - (iv) 除附註(ii)所述抵押外，該物業不存在其他產權負擔。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值									
86.	<p>中國 江蘇省 蘇州市 相城區 陽澄湖鎮 順賢路東、湘州路 南第 27 地塊 天曦</p>	<p>該物業為將興建於一幅地盤面積約 103,384.00 平方米的地塊上的擬建住宅開發項目。</p> <p>該物業包括該開發項目多個部分，總建築面積約為 211,744.00 平方米，詳情列示如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>210,726.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,018.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>211,744.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>此外，該物業在該開發項目完工後包括 1,613 個停車位。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限於二〇八七年十一月九日屆滿。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	210,726.00	商業	1,018.00	總計	211,744.00	<p>該物業現正興建中，並預期於二〇二〇年十一月竣工。</p>	<p>人民幣 3,252,000,000 元 (人民幣三十二億五千二百萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100% 權益：人民幣 3,252,000,000 元 (人民幣三十二億五千二百萬元))</p> <p>(請參閱附註 7 及 8)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)											
住宅	210,726.00											
商業	1,018.00											
總計	211,744.00											

附註：

- 根據蘇州市國土資源管理局於二〇一八年三月八日發出的房產證 (蘇(2018)蘇州市不動產權第 7003982 號，該開發項目 (總地盤面積 103,384.00 平方米) 的土地使用權已授予蘇州兆龍地產發展有限公司 (「蘇州兆龍」，為貴集團擁有 100% 之附屬公司)，相關土地使用權年期於二〇八七年十一月九日屆滿，作住宅用途。
- 根據蘇州市國土資源局 (「甲方」) 及蘇州兆龍分別於二〇一七年十月二十三日及二〇一八年一月十日訂立的國有土地使用權出讓合同 (合同編號：3205012017CR0088) 及其補充協議，甲方同意向蘇州兆龍出讓一幅地塊的土地使用權。上述合同包含 (其中包括) 下列主要條件：
 - 地址：相城區陽澄湖鎮相州路南，順賢路東
 - 地盤面積：103,384.00 平方米
 - 用途：住宅、批發及商業

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

- (iv) 土地使用年期 : 住宅用途 70 年及配套商業用途 40 年
- (v) 容積率 : > 1.0 及 ≤ 2.0
- (vi) 建築期限 : 建築工程應於二〇一八年十二月五日前開始及英語二〇二〇年十二月五日前竣工
- (vii) 土地出讓金 : 人民幣 2,255,714,819 元
3. 根據蘇州市行政審批局於二〇一八年三月二日發出的建設用地規劃許可證地字第 320507201800048 號，蘇州兆龍獲准使用一幅總地盤面積約 103,384.00 平方米的土地作物業發展。
4. 根據蘇州市行政審批局分別於二〇一八年四月二十八日及二〇一八年八月二十七日發出的兩份建設規劃許可證建字第 320507201800033 號及建字第 320507201800073 號，蘇州兆龍獲准開發總建築面積約 305,855.19 平方米的開發項目。
5. 根據蘇州市相城區住房和城鄉建設局發出的四份建設工程施工許可證，蘇州兆龍獲准開展該開發項目總建築面積約為 305,855.19 平方米之建築工程，詳情載列如下：

<u>許可證編號</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>	<u>頒發日期</u>
320507201806150201	66,075.00	二〇一八年六月十五日
320507201806200101	4,195.77	二〇一八年六月二十日
320507201809300701	159,999.30	二〇一八年九月三十日
320507201811260101	75,585.12	二〇一八年十一月二十六日

6. 根據於二〇一九年八月十六日及二〇一九年九月三十日發出的兩份商品房預售許可證蘇房預相城 2019 第 150 號及 204 號，蘇州兆龍獲准預售總建築面積為 39,092.73 平方米的物業的住宅部分。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約 38,902.00 平方米的住宅部分已於估值日期前按總代價約人民幣 830,363,190 元預售。依照 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的業權仍由蘇州兆龍持有，故包含在本估值中。吾等已於估值時參考該合同代價。
8. 根據 貴集團所告知，於估值日期該物業已發生建築成本及預計未支付的建築成本分別約為人民幣 847,200,000 元及人民幣 219,800,000 元。因此，吾等已在估值時計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期竣工，其總發展價值估計約為人民幣 3,892,000,000 元。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

9. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：

- (i) 蘇州兆龍為該物業的土地使用權的登記權利人；
- (ii) 該物業的土地使用權存在抵押；
- (iii) 依照相關中國法律，蘇州兆龍有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業，惟須獲抵押權人批准；及
- (iv) 除附註(iii)所述抵押外，該物業不存在其他產權負擔。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	
87. 中國 江蘇省 蘇州市 相城區 文靈路東側 安元路元和街 南側 77 號地塊 天逸	<p>該物業為一項擬建之住宅開發項目，將興建於一幅總地盤面積約為 49,533.00 平方米的土地上。</p> <p>該物業包括總擬建建築面積約為 123,503.00 平方米的多個住宅單位。</p> <p>此外，該物業包括 814 個停車位。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途及住宅用途的年期分別於二〇五八年四月二日及二〇八八年四月二日屆滿。</p>	<p>該物業正興建中，預期將於二〇二一年九月竣工。</p>	<p>人民幣 2,424,000,000 元 (人民幣二十四億二千四百萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益：人民幣 2,424,000,000 元 (人民幣二十四億二千四百萬元))</p> <p>(請參閱附註 6)</p>

附註：

- 根據蘇州市國土資源局於二〇一九年十月十六日發出的蘇(2019)蘇州市不動產權第 7035423 號不動產權證，一幅總地盤面積為 49,533.00 平方米的土地的土地使用權已授予蘇州昌龍地產發展有限公司（「蘇州昌龍」，為貴集團擁有 100%之附屬公司），作商業用途及住宅用途之土地使用權年期分別於二〇五八年四月二日及二〇八八年四月二日屆滿。
- 根據蘇州市國土資源局（「甲方」）與康寧控股有限公司（「康寧」）及蘇州昌龍分別於二〇一八年三月二十三日及二〇一八年六月二十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第 3205012018CR0057 號及其補充協議，甲方同意向康寧及蘇州昌龍出讓一幅土地的土地使用權。上述合約載有（其中包括）下列重要條件：

- | | | |
|-------|--------|--------------------|
| (i) | 地址 | ：相城區文靈路東側安元路元和街南側 |
| (ii) | 地盤面積 | ：49,533.00 平方米 |
| (iii) | 用途 | ：商業服務及住宅 |
| (iv) | 土地使用年期 | ：住宅 70 年，附屬商業 40 年 |
| (v) | 容積率 | ：> 1.0 及≤2.5 |

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

- (vi) 限制高度 : ≤80 米
: 建設工程應於二〇一九年四月三十日前開始及建築工程應於二〇二一年四月三十日前完成
- (vii) 建築期限
- (viii) 土地出讓金 : 人民幣 2,097,552,967 元
: 總面積不少於 6,192 平方米的物業零售部分不得按分層基準出售。
- (ix) 特別規定
3. 根據蘇州市行政審批局於二〇一八年七月二十八日發出的建設用地規劃許可證地字第 320507201800128 號，蘇州昌龍獲批准使用一幅地盤面積為 49,533.00 平方米的土地作物業開發。
4. 根據蘇州市行政審批局於二〇一九年一月三十一日及二〇一九年三月二十七日發出的兩份建設工程規劃許可證建字第 320507201900015 號及建字第 320507201900041 號，蘇州昌龍獲批准建設總建築面積為 175,872.91 平方米的開發項目。
5. 根據蘇州市相城區住房和城鄉建設局發出的三份建設工程施工許可證，蘇州昌龍獲批准開展對該開發項目總建築面積為 175,872.91 平方米的建築工程，其詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
320507201904040101	9,167.49	二〇一九年四月四日
320507201904150201	67,783.73	二〇一九年四月十五日
320507201906120101	98,921.69	二〇一九年六月十二日

6. 根據 貴集團所告知，該物業於估值日期已發生的建築成本及預計未付建築成本分別約為人民幣 189,900,000 元及人民幣 484,600,000 元。因此，吾等已於估值時計上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期已竣工，其總發展價值估計約為人民幣 3,420,000,000 元。
7. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有 (其中包括) 下列各項：
- (i) 蘇州昌龍為該物業的土地使用權的登記權利人；
- (ii) 該物業的土地使用權存在抵押；
- (iii) 依照相關中國法律，蘇州昌龍有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業，惟須獲抵押權人批准；及
- (iv) 除附註(ii)所述抵押外，該物業不存在其他產權負擔。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
88. 中國 江蘇省 蘇州市 相城區 華元路及通湖路東 78 號地塊 天灝 多個部分	該物業為一項擬建之住宅開發項目， 將興建於一幅總地盤面積約為 94,112.00 平方米的土地上。 該物業包括總擬建建築面積約為 175,166.00 平方米的多個住宅單位。 此外，該物業於竣工後包括 1,191 個 停車位。 該物業已獲授土地使用權，年期於二 〇八八年四月七日屆滿，作住宅用 途。	該物業正興建中，預 期將於二〇二一年十 二月竣工。	人民幣 3,134,000,000 元 (人民幣三十一億三 千四百萬元) (貴集團應佔 100% 權 益：人民幣 3,134,000,000 元 (人 民幣三十一億三千四百 萬元)) (請參閱附註 7 及 8)

附註：

1. 根據蘇州市國土資源局於二〇一八年八月十五日發出的蘇(2018)蘇州市不動產權第 7021473 號房地產權證，一幅總地盤面積為 94,112.00 平方米的土地的土地使用權已授予蘇州昇龍地產發展有限公司 (「蘇州昇龍」，為 貴集團擁有 100% 之附屬公司)，土地使用權年期將於二〇八八年四月七日屆滿，作住宅用途。

2. 根據蘇州市國土資源局 (「甲方」)、長懋控股有限公司與蘇州昇龍分別於二〇一八年三月二十三日及二〇一八年六月二十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第 3205012018CR0058 號及其補充協議，甲方同意向蘇州昇龍出讓一幅土地的土地使用權。上述合約載有 (其中包括) 下列重要條件：

- | | | |
|--------|--------|---|
| (i) | 地址 | ：相城區華元路北、通湖路東、黃橋街道 |
| (ii) | 地盤面積 | ： 94,112 平方米 |
| (iii) | 用途 | ： 住宅 |
| (iv) | 土地使用年期 | ： 70 年 |
| (v) | 容積率 | ： > 1.0 及 ≤ 1.8 |
| (vi) | 限制高度 | ： ≤ 60 米 |
| (vii) | 建築期限 | ： 建設工程應於二〇一九年四月三十日前開始及建築工程應於二〇二一年四月三十日前完成 |
| (viii) | 土地出讓金 | ： 人民幣 2,744,346,342 元 |

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

3. 根據蘇州市行政審批局於二〇一八年七月十七日發出的建設用地規劃許可證地字第 320507201800125 號，蘇州昇龍獲批准使用一幅地盤面積為 94,112.00 平方米的土地作物業開發。
4. 根據蘇州市行政審批局發出的三份建設工程規劃許可證，蘇州昇龍獲批准建設總建築面積為 257,943.29 平方米的開發項目，其詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第 320507201800107 號	103,316.74	二〇一八年十二月二十九日
建字第 320507201900027 號	71,705.02	二〇一九年三月十五日
建字第 320507201900097 號	82,921.53	二〇一九年九月二十九日

5. 根據蘇州市相城區住房和城鄉建設局發出的五份建設工程施工許可證，蘇州昇龍獲批准開展該開發項目總建築面積為 257,943.29 平方米的建築工程，其詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
320507201903080101	13,306.25	二〇一九年三月八日
320507201903130101	55,727.18	二〇一九年三月十三日
320507201904290301	105,301.33	二〇一九年四月二十九日
320507201912200101	38,058.26	二〇一九年十二月二十日
320507202001030101	45,550.27	二〇二〇年一月三日

6. 根據於二〇一九年十二月十九日發出的商品房預售許可證蘇房預相城(2019)第 284 號，蘇州昇龍獲批准預售總建築面積為 18,444.30 平方米的該物業住宅及零售部分。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約為 16,806.00 平方米的住宅部分於估值日期前以總代價約為人民幣 481,350,340 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的所有權仍由蘇州昇龍持有，因此包含在本估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。
8. 根據 貴集團所告知，該物業於估值日期已發生的建築成本及預計未付建築成本分別約為人民幣 338,900,000 元及人民幣 895,300,000 元。因此，吾等已於估值中計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期已竣工，其總發展價值估計約為人民幣 4,810,000,000 元。
9. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有 (其中包括) 下列各項：
 - (i) 蘇州昇龍為該物業的土地使用權的登記權利人；
 - (ii) 該物業的土地使用權存在抵押；
 - (iii) 依照相關中國法律，蘇州昇龍有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業，惟須獲抵押權人批准；及
 - (iv) 除附註(iii)所述抵押外，該物業不存在其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
89. 中國 江蘇省 無錫市 南長區及鄰接大運河 金城路與南長街交匯處 無錫璽園 B 地塊住宅部分	無錫璽園（「開發項目」）為一項綜合住宅開發項目，總地盤面積約為 18,724.40 平方米。 該物業包括擬建總建築面積約為 7,642.40 平方米的該開發項目住宅部分。 該開發項目已獲授土地使用權，作商業、其他及住宅用途的土地使用權年期分別於二〇五〇年五月二十日、二〇六〇年五月二十日及二〇八〇年五月二十日屆滿。	該物業正興建中，預期將於二〇二〇年十月竣工。	人民幣 160,000,000 元（人民幣一億六千萬） （貴集團應佔 100% 權益：人民幣 160,000,000 元（人民幣一億六千萬）） （請參閱附註 3 及 4）

附註：

- 根據無錫市國土資源局於二〇一〇年九月十七日發出的編號為錫南國用(2010)第 66 號不動產權證，地盤面積為 18,724.40 平方米的該開發項目的土地使用權已授予無錫河畔置業有限公司（「無錫河畔」，為貴集團擁有 100%之附屬公司），作商業、其他及住宅用途的土地使用權年期分別於二〇五〇年五月二十日、二〇六〇年五月二十日及二〇八〇年五月二十日屆滿。
- 根據無錫市國土資源局（「甲方」）、百納投資有限公司及無錫河畔分別於二〇〇八年一月二十五日及二〇〇九年十二月十五日訂立的國有土地使用權出讓合同錫國土出合(2008)第 1 號及其補充協議，甲方同意向無錫河畔出讓一幅土地的土地使用權。上述合約及協議載有（其中包括）下列重要條件：
 - 地址：金城路與南長街交叉口西南側、金城路以北、南長街以東
 - 地盤面積：131,627.20 平方米
 - 用途：住宅、商業及其他用途
 - 土地使用年期：住宅用途 70 年，商業用途 40 年及其他用途 50 年及其他用途 50 年
 - 容積率：<1.8
：建設工程應於二〇〇九年十二月二十日前開始及建築工程應
 - 建築期限：於二〇一二年六月二十日前完成
 - 土地出讓金：人民幣 691,040,000 元

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約為 1,581.32 平方米的住宅部分於估值日期前以總代價約為人民幣 45,110,316 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的所有權仍由無錫河畔持有，因此已包含在估值。吾等於估值時已參考該合同代價。
4. 根據 貴集團所告知，於估值日期該物業已發生的建築成本及預計未付建築成本分別約為人民幣 69,300,000 元及人民幣 46,300,000 元預售。因此，吾等已於估值時計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期已竣工，其總發展價值估計約為人民幣 242,000,000 元。
5. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - (i) 無錫河畔為該物業的土地使用權的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，無錫河畔有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>												
90. 中國 四川省 成都市 雙流縣 雙楠大道與光 華大道交界地 塊 時代小鎮 多個部分	時代小鎮（「開發項目」）為一項擬發 展的大型綜合開發項目，將興建於總地 盤面積約為 362,373.52 平方米之三幅 土地上。 該開發項目包括三處地盤，即地盤 A、 B 及 C，全部均在興建中。 該物業包括總擬建建築面積約為 308,655.04 平方米之開發項目的多個部 分，詳情載列如下：	該物業正處於 建築階段，預 期將於二〇二 〇年三月至二 〇二三年四月 內竣工。	人民幣 1,350,000,000 元 (人民幣十三億五千 萬元) (貴集團應佔 100% 權益：人民幣 1,350,000,000 元 (人民幣十三億五千 萬元)) (請參閱附註 8 及 9)												
	<table><thead><tr><th>用途</th><th>概約建築面積 (平方 米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>70,257.04</td></tr><tr><td>辦公</td><td>48,088.00</td></tr><tr><td>公寓</td><td>121,014.00</td></tr><tr><td>商業</td><td>69,296.00</td></tr><tr><td>總計</td><td>308,655.04</td></tr></tbody></table>	用途	概約建築面積 (平方 米)	住宅	70,257.04	辦公	48,088.00	公寓	121,014.00	商業	69,296.00	總計	308,655.04		
用途	概約建築面積 (平方 米)														
住宅	70,257.04														
辦公	48,088.00														
公寓	121,014.00														
商業	69,296.00														
總計	308,655.04														
	此外，該物業竣工時，將包含開發項 目的 3,044 個停車位。 該開發項目已獲批授土地使用權，年 期分別於二〇四七年二月七日及二 〇七七年二月七日屆滿，作商業及住 宅用途。														

附註：

1. 根據雙流縣國土資源局於二〇〇八年三月發出的兩份國有土地使用權證雙國用(2008)第 304 號及 449 號，兩幅總土地面積 249,247.96 平方米的土地的土地使用權已授予龍昌綜合開發(成都)有限公司（「成都龍昌」，為貴集團擁有 100%之附屬公司），土地使用權年期分別於二〇四七年二月七日及二〇七七年二月七日屆滿，作住宅及商業用途。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

2. 根據雙流縣國土資源局於二〇〇九年九月二日發出的國有土地使用權證雙國用(2009)第 2454 號，一幅總土地面積 113,125.56 平方米的的土地的使用權已授予成都時代奧特萊斯商業有限公司（「成都時代奧萊」，為 貴集團擁有 100%之附屬公司），土地使用權年期分別於二〇四七年二月七日及二〇七七年二月七日屆滿，作住宅及商業用途。
3. 根據雙流縣國土資源局（「甲方」）與成都龍昌於二〇〇七年二月八日訂立的國有土地使用權出讓合同 51-01-06 (2007) 出讓合同第 13 號，甲方同意向成都龍昌出讓三幅土地面積合共約 362,373.52 平方米的土地使用權。上述合同主要條件（其中包括）如下：
 - (i) 地址：雙流縣東升鎮迎春橋社區
 - (ii) 地盤面積：362,373.52 平方米
 - (iii) 用途：商業及住宅
 - (iv) 土地使用年期：40 年作商業用途及 70 年作配套住宅用途
 - (v) 容積率：住宅（高層 \leq 4.0，中層 \leq 1.8，低層 \leq 1.2）
商業 $<$ 3.0
 - (vi) 土地出讓金：人民幣 298,958,000 元
4. 根據雙流縣規劃管理局於二〇〇七年三月十一日發出的建設用地規劃許可證地字第 2007 62 號，成都龍昌獲准使用一幅地盤面積 543.56 畝的土地作物業發展。
5. 根據成都市雙流區規劃建設局發出的一份建設工程規劃許可證建字第 510122201830876 號，成都時代奧萊獲准建設建築面積約為 100,458.59 平方米的開發項目。
6. 根據成都市雙流區規劃建設局於二〇一八年七月二十三日發出的兩份建設工程施工許可證第 510116201807230201 號及 510116201807230301 號，成都時代奧萊獲准建設建築面積約為 100,458.59 平方米的開發項目。
7. 根據三份商品房預售許可證，成都時代奧萊獲准預售該物業總建築面積為 86,786.79 平方米的部分，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
成房預售中心城區字第 101866 號	60,421.92	二〇一八年十月二十九日
成房預售中心城區字第 102202 號	9,835.12	二〇一九年一月二十二日
蓉預售字第 51011620194039 號	16,529.75	二〇一九年八月六日

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約 70,257.04 平方米的住宅部分及 111 個停車位已於估值日期前按總代價約人民幣 803,368,403 元預售。依照 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的業權仍由成都龍昌持有，故包含在本估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

9. 根據 貴集團所告知，該物業於估值日期已發生建築成本及預計未支付的建築成本分別約為人民幣 325,400,000 元及人民幣 1,403,000,000 元。因此，吾等已在估值時計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期竣工，其總開發總值估計約為人民幣 3,432,000,000 元。
10. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
- (i) 成都龍昌和成都時代奧萊為該物業的土地使用權的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，成都龍昌和成都時代奧萊有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他合法方式處分該物業的土地使用權；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>								
91. 中國 四川省 成都市 雙流縣 華陽街清河社區 八組·公興街道 藕塘村五組 成都時代上城 二期部分	<p>時代上城(「開發項目」)為一項擬發展的大型住宅及商業項目·將興建於總地盤面積約為 74,403.74 平方米之一幅土地上。</p> <p>該開發項目計劃分兩期(即一期及二期)竣工·一期已於二〇一七年六月前後竣工·二期目前在建·預期於二〇二〇年十二月竣工。</p>	<p>該物業正處於建築階段·預期將於二〇二〇年十二月竣工。</p>	<p>人民幣 1,201,000,000 元(人民幣十二億一百萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益: 人民幣 1,201,000,000 元(人民幣十二億一百萬元))</p> <p>(請參閱附註 7 及 8)</p>								
	<p>該物業包括二期住宅及商業部分·該物業總擬建建築面積約為 113,722.06 平方米·詳情載列如下:</p>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="505 1119 558 1150">用途</th> <th data-bbox="703 1119 837 1241">概約建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="505 1255 558 1287">住宅</td> <td data-bbox="703 1255 837 1287">108,246.35</td> </tr> <tr> <td data-bbox="505 1302 558 1333">商業</td> <td data-bbox="703 1302 837 1333">5,475.71</td> </tr> <tr> <td data-bbox="505 1348 558 1379">總計</td> <td data-bbox="703 1348 837 1379">113,722.06</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積(平方米)	住宅	108,246.35	商業	5,475.71	總計	113,722.06		
用途	概約建築面積(平方米)										
住宅	108,246.35										
商業	5,475.71										
總計	113,722.06										
	<p>此外·該物業竣工時·將包含開發項目的 2,275 個停車位。</p> <p>該開發項目已獲批授土地使用權·年期分別於二〇五二年十一月二十五日及二〇八二年十一月二十五日屆滿·作住宅、商業用途。</p>										

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

附註：

1. 根據雙流縣國土資源局於二〇一三年三月二十八日發出的國有土地使用權證雙國用(2013)第 6179 號，一幅地盤面積 74,403.74 平方米的土地使用權已授予 龍嘉房地產開發有限公司（「成都龍嘉」，為 貴集團擁有 100%之附屬公司），土地使用權年期分別於二〇五二年十一月二十六日及二〇八二年十一月二十五日屆滿，作住宅及商業用途。
2. 根據四川省雙流縣國土資源局（「甲方」）與成都龍嘉（「乙方」）於二〇一二年十一月二十一日和二〇一三年一月二十二日訂立的國有土地使用權出讓合同第 510106-2012-B-007（雙）號，甲方同意向乙方出讓一幅土地面積 74,403.74 平方米的土地使用權。上述合同主要條件（其中包括）如下：
 - (i) 地址：雙流縣華陽街道清河社區 8 組及公興街道藕塘村 5 組
 - (ii) 地盤面積：74,403.74 平方米
 - (iii) 用途：商業及住宅
 - (iv) 土地使用年期：40 年作商業用途及 70 年作配套住宅用途
 - (v) 容積率：不低於 1.8 及不高於 3.0
 - (vi) 土地出讓金：人民幣 385,039,320 元
3. 根據雙流縣規劃管理局於二〇一三年三月十三日發出的建設用地規劃許可證地字第 510122201321022 號，成都龍嘉獲准使用一幅地盤面積 111.6056 畝的土地作物業發展。
4. 根據成都市雙流區規劃建設局發出的四份建設工程規劃許可證，成都龍嘉獲准建設總建築面積 161,301.14 平方米的開發項目，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
建字第510122201731073號	不適用	二〇一七年十月二十六日
建字第510122201830215號	62,657.43	二〇一八年五月三日
建字第510122201830388號	97,920.60	二〇一八年七月二十四日
建字第510122201930796號	723.11	二〇一九年十月十一日

5. 根據成都市雙流區規劃建設局發出的五份建設工程施工許可證，成都龍嘉獲准開展開發項目建築工程總建築面積約 161,304.14 平方米的的建築工程，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
深基坑 2017 010	不適用	二〇一七年十二月十八日
510116201806141401	62,657.43	二〇一八年六月十四日
510116201808200401	41,202.55	二〇一八年八月二十日
510116201808200501	56,718.05	二〇一八年八月二十日
510116202002280101	723.11	二〇二〇年二月二十八日

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

6. 根據四份商品房預售許可證，成都龍嘉獲准預售該物業總建築面積為 165,496.01 平方米的住宅及零售部分，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
成房預售中心城區字第 101729 號	41,103.37	二〇一八年九月二十七日
成房預售中心城區字第 101985 號	38,566.99	二〇一八年十一月二十日
成房預售中心城區字第 102255 號	31,501.82	二〇一九年二月二十八日
蓉預售字第 51011620196194 號	54,323.83	二〇一九年十一月四日

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業住宅部分總建築面積約 108,246.35 平方米及總建築面積約 3,850.24 平方米的零售部分及 526 個停車位已於估值日期前按總代價約人民幣 1,523,630,623 元預售。依照 貴集團的指示，預售部分的業權仍由成都龍嘉持有，故包含在本估值中。吾等已於估值時中參考該合同代價。
8. 根據 貴集團所告知，該物業於估值日期已發生建築成本及預計未支付的建築成本分別約為人民幣 346,400,000 元及人民幣 256,500,000 元。因此，吾等已在估值時計及上述成本。吾等認為，假設該開發項目於估值日期竣工，其總開發價值估計約為人民幣 1,657,000,000 元。
9. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有 (其中包括) 下列各項：
- (i) 成都龍嘉為該物業的土地使用權的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，成都龍嘉有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他合法方式處分該物業的土地使用權；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值												
物業	概況及年期	佔用詳情													
92. 中國 湖南省 長沙市 芙蓉區 長沙國金中心 多個部分	<p>長沙國金中心（「開發項目」）為一項擬建之商業開發項目，將建於總地盤面積約為 74,363.79 平方米之一幅土地上。該開發項目建築面積約為 700,000.00 平方米包括購物中心、辦公部分、住宅部分及酒店部分。該開發項目將分多期竣工。</p> <p>該物業包括開發項目多個部分。該物業總擬建建築面積約為 158,085.00 平方米，詳情載列如下：</p> <table><thead><tr><th>用途</th><th>概約建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>辦公</td><td>48,595.00</td></tr><tr><td>酒店</td><td>37,990.00</td></tr><tr><td>服務公寓</td><td>70,000.00</td></tr><tr><td>俱樂部</td><td>1,500.00</td></tr><tr><td>總計</td><td>158,085.00</td></tr></tbody></table> <p>該物業已獲批授土地使用權，年期於二〇五一年一月三十一日屆滿，作商業用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	辦公	48,595.00	酒店	37,990.00	服務公寓	70,000.00	俱樂部	1,500.00	總計	158,085.00	<p>該物業正處於建築階段，預期將於二〇二一年十一月竣工。</p>	<p>人民幣 732,000,000 元（人民幣七億三千二百萬元）</p> <p>（貴集團應佔 100% 權益：人民幣 732,000,000 元（人民幣七億三千二百萬元））</p> <p>（請參閱附註 5）</p>
用途	概約建築面積 (平方米)														
辦公	48,595.00														
酒店	37,990.00														
服務公寓	70,000.00														
俱樂部	1,500.00														
總計	158,085.00														

附註：

1. 根據長沙市國土資源局於二〇一一年八月二十六日發出的國有土地使用權證長國用(2011)第 083398 號，開發項目地盤面積 74,363.79 平方米的土地使用權已授予九龍倉(長沙)置業有限公司（「長沙九龍倉」，為貴集團擁有 100% 之附屬公司），土地使用權年期於二〇五一年一月三十一日屆滿，作商業用途。
2. 根據長沙市城鄉規劃局於二〇一三年十二月三日發出的建設用地規劃許可證地字第出(2011) 0057 號，九龍倉(長沙)獲准建設總地盤面積約 93,862.92 平方米的一幅土地作物業開發項目。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

3. 根據長沙市城鄉規劃局發出的四份建設工程規劃許可證，九龍倉（長沙）獲准建設總建築面積約 1,016,878.87 平方米的開發項目，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
建規(建)字第建2(2016)0056	374,642.06	二〇一六年十二月二十八日
建規(建)字第建2(2016)0091	278,200.77	二〇一六年十二月二十九日
建規(建)字第建2(2014)0163	204,401.79	二〇一六年十二月二十八日
建規(建)字第建2(2014)0041	159,634.25	二〇一七年一月四日

4. 根據住房和城鄉建設部發出的四份建築工程施工許可證，九龍倉（長沙）該開發項目總建築面積約 826,380.23 平方米部分的建築工程，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
430000201510280201	173,537.40	二〇一五年十月二十八日
430000201701090301	236,965.19	二〇一七年一月九日
4300002017010900201	374,642.06	二〇一七年一月九日
430101201703060201	41,235.58	二〇一七年三月六日

5. 根據 貴集團所告知，該物業於估值日期的已產生建築成本及預計未償付建築成本分別約為人民幣 558,000,000 元及人民幣 3,003,700,000 元。因此，吾等於估值時已計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期已竣工，其總開發價值估計約為人民幣 4,478,000,000 元。

6. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：

- (i) 長沙九龍倉為該物業的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，長沙九龍倉有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處分該物業；及
- (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

該物業五期於完成後亦將包含 742 個停車位。

該開發項目三期至五期已獲授土地使用權，年期於二〇八二年二月二十七日屆滿，作城鎮住宅及附屬公共設施用途。

附註：

1. 根據富陽市人民政府發出的五份國有土地使用權證，該開發項目三期至五期（總地盤面積 298,288.00 平方米）的土地使用權已授予富匯房地產開發(富陽)有限公司（「杭州富匯」，為貴集團擁有 100% 之附屬公司）作城鎮住宅及附屬公共設施用途，年期於二〇八二年二月二十七日屆滿。詳情載列如下：

<u>證書編號</u>	<u>總建築面積（平方米）</u>	<u>用途</u>	<u>土地使用權屆滿期限</u>	<u>頒發日期</u>
富國用(2012)第 001174 號	51,892.00	市區住宅及附屬公共設施	二〇八二年二月二十七日	二〇一二年三月二十八日
富國用(2012) 第 001175 號	69,365.00	市區住宅及附屬公共設施	二〇八二年二月二十七日	二〇一二年三月二十八日
富國用(2012) 第 001176 號	69,948.00	市區住宅及附屬公共設施	二〇八二年二月二十七日	二〇一二年三月二十八日
富國用(2012) 第 001178 號	61,413.00	市區住宅及附屬公共設施	二〇八二年二月二十七日	二〇一二年三月二十八日
富國用(2012) 第 001179 號	45,670.00	市區住宅及附屬公共設施	二〇八二年二月二十七日	二〇一二年三月二十八日

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

2. 根據浙江省富陽市國土資源局（「甲方」）與杭州富匯分別於二〇一一年二月二十八日及二〇一一年七月二十日訂立的浙江省富陽市國有土地使用權出讓合同第 330183(2011)A(21006)號及其補充協議，甲方同意向杭州富匯出讓一幅地塊的土地使用權。上述合同主要條件（其中包括）如下：

(i)	地址	:	受降鎮施家園村（施家園 B-03 地塊）
(ii)	地盤面積	:	45,670.00 平方米
(iii)	用途	:	住宅及附屬公共設施
(iv)	土地使用年期	:	70 年（住宅）
(v)	容積率	:	>1.0 及 ≤1.2
(vi)	總建築面積	:	54,804.00 平方米
(vii)	高度限制	:	70 米
(viii)	建築期限	:	建築工程應於二〇一二年八月二十八日前啟動及 建築工程應於二〇一五年八月二十八日前完成
(ix)	土地出讓金	:	人民幣 334,300,000 元

3. 根據甲方與杭州富匯分別於二〇一一年二月二十八日及二〇一一年七月二十日訂立的浙江省富陽市國有土地使用權出讓合同第 330183(2011)A(21003)號及其補充協議，甲方同意向杭州富匯出讓一幅地塊的土地使用權。上述合同主要條件（其中包括）如下：

(i)	地址	:	受降鎮施家園村（施家園 B-02 地塊）
(ii)	地盤面積	:	69,365.00 平方米
(iii)	用途	:	住宅及附屬公共設施
(iv)	土地使用年期	:	70 年（住宅）
(v)	容積率	:	>1.0 及 ≤1.2
(vi)	總建築面積	:	83,238.00 平方米
(vii)	高度限制	:	70 米
(viii)	建築期限	:	建築工程應於二〇一二年八月二十八日前啟動及 建築工程應於二〇一五年八月二十八日前完成
(ix)	土地出讓金	:	人民幣 334,300,000 元

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

4. 根據甲方與杭州富匯分別於二〇一一年二月二十八日及二〇一一年七月二十日訂立的浙江省富陽市國有土地使用權出讓合同第 330183(2011)A(21002)號及其補充協議，甲方同意向杭州富匯出讓一幅地塊的土地使用權。上述合同主要條件（其中包括）如下：

(i)	地址	:	受降鎮施家園村（施家園 B-01 地塊）
(ii)	地盤面積	:	69,948.00 平方米
(iii)	用途	:	住宅及附屬公共設施
(iv)	土地使用年期	:	70 年（住宅）
(v)	容積率	:	>1.0 及 ≤1.2
(vi)	總建築面積	:	83,938.00 平方米
(vii)	高度限制	:	70 米
(viii)	建築期限	:	建築工程應於二〇一二年八月二十八日前啟動及 建築工程應於二〇一五年八月二十八日前完成
(ix)	土地出讓金	:	人民幣 337,100,000 元

5. 根據甲方與杭州富匯分別於二〇一一年二月二十八日及二〇一二年二月二十三日訂立的浙江省富陽市國有土地使用權出讓合同第 330183(2011)A(21004)號及其補充協議，甲方同意向杭州富匯出讓一幅地塊的土地使用權。上述合同主要條件（其中包括）如下：

(i)	地址	:	受降鎮施家園村（施家園 B-05 地塊）
(ii)	地盤面積	:	61,413.00 平方米
(iii)	用途	:	住宅及附屬公共設施
(iv)	土地使用年期	:	70 年（住宅）
(v)	容積率	:	>1.0 及 ≤1.2
(vi)	總建築面積	:	73,696.00 平方米
(vii)	高度限制	:	70 米
(viii)	建築期限	:	建築工程應於二〇一二年八月二十八日前啟動及 建築工程應於二〇一五年八月二十八日前完成
(ix)	土地出讓金	:	人民幣 295,970,000 元

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

6. 根據甲方與杭州富匯分別於二〇一一年二月二十八日及二〇一二年二月二十三日訂立的浙江省富陽市國有土地使用權出讓合同第 330183(2011)A(21005)號及其補充協議，甲方同意向杭州富匯出讓一幅地塊的土地使用權。上述合同主要條件（其中包括）如下：

	地址	受降鎮施家園村（施家園 B-04 地塊）
(ii)	地盤面積	: 51,892.00 平方米
		:
(iii)	用途	: 住宅及附屬公共設施
(iv)	土地使用年期	: 70 年（住宅）
(v)	容積率	: >1.0 及 ≤1.2
(vi)	總建築面積	: 62,270.00 平方米
(vii)	高度限制	: 70 米
		:
(viii)	建築期限	: 建築工程應於二〇一二年八月二十八日前啟動及 建築工程應於二〇一五年八月二十八日前完成
(ix)	土地出讓金	: 人民幣 250,340,000 元

7. 根據富陽規劃局發出的四份建設用地規劃許可證，杭州富匯已獲准使用總地盤面積 254,942.00 平方米的一幅地塊作物業發展，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積（平方米）	頒發日期
地字第 330183201100062 號	69,948.00	二〇一一年八月八日
地字第 330183201100063 號	69,365.00	二〇一一年八月八日
地字第 330183201100064 號	45,670.00	二〇一一年八月八日
地字第 330183201200009 號	69,959.00	二〇一二年三月二十日

8. 根據杭州市規劃和自然資源局發出的四份建設工程規劃許可證，杭州富匯已獲准建設總建築面積 143,781.77 平方米的開發項目，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積（平方米）	頒發日期
建字第 330183201700132 號	19,324.31	二〇一七年十月十八日
建字第 330183201900042 號	60,879.33	二〇一九年三月六日
建字第 330183201900043 號	2,632.36	二〇一九年三月六日
建字第 330183201900060 號	60,945.77	二〇一九年四月二日

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

9. 根據杭州市富陽區住房和城鄉建設局發出的四份建築工程施工許可證，杭州富匯已獲准開展興建該開發項目總建築面積 143,781.77 平方米部分的建築工程，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
330183201711100201	19,324.31	二〇一七年十一月十日
330183201904220101	60,879.33	二〇一九年四月二十二日
330183201905060201	2,632.36	二〇一九年五月六日
330111201908080201	60,945.77	二〇一九年八月八日

10. 根據杭州市富陽區住房和城鄉建設局發出的五份商品房預售許可證，杭州富匯已獲准動工興建該開發項目 (四期) 總建築面積 65,134.64 平方米部分的建築工程。

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
富售許字(2018) 第 095 號	19,011.13	二〇一八年十一月一日
富售許字(2018) 第 135 號	17,998.34	二〇一九年十二月十六日
富售許字(2019) 第 114 號	11,077.54	二〇一九年十一月十八日
富售許字(2020) 第 012 號	14,919.30	二〇二〇年三月二十日
富售許字(2020) 第 013 號	2,128.33	二〇二〇年三月二十日

11. 根據 貴集團提供的資料，該物業三期總建築面積約 19,011.00 平方米的住宅部分及 266 個停車位於估值日期前以總代價約為人民幣 285,235,260 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的業權仍然由杭州富匯持有，因此已包含在估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。

12. 根據 貴集團提供的資料，該物業四期總建築面積約 28,980.00 平方米的住宅部分於估值日期前以總代價約為人民幣 382,536,000 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的業權仍然由杭州富匯持有，因此已包含在估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。

13. 根據 貴集團所告知，該物業於估值日期的已產生建築成本及預計未償付建築成本分別約為人民幣 348,500,000 元及人民幣 1,113,300,000 元。因此，吾等於估值時已計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期已竣工，其總開發價值估計約為人民幣 3,202,000,000 元。

14. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有 (其中包括) 下列各項：

- (i) 杭州富匯為該物業的土地使用權的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，杭州富匯有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業；及
- (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

			<u>於二〇二〇年</u> <u>三月三十一日</u> <u>現況下的市值</u>
<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	
94. 中國 廣東省 佛山市 順德區 陳村鎮 金錫南路南側 曦岸 多個部分	曦岸（「開發項目」）為一項住宅擬建之開發項目，將興建於總地盤面積約為 68,731.91 平方米之一幅土地上。 該物業包括總擬建建築面積約為 83,087.00 平方米之開發項目的住宅部分。 此外，該物業於竣工後將包括開發項目的 795 個停車位。 該開發項目已獲授作附屬商業及住宅用途之土地使用權年期分別於 2056 年 11 月 17 日及 2086 年 11 月 17 日屆滿。	該物業正處於建築階段，預期將於二〇二〇年四月竣工。	人民幣 1,555,000,000 元（人民幣十五億五千五百萬元） （貴集團應佔 40% 權益：人民幣 622,000,000 元（人民幣六億二千二百萬元）） <i>（請參閱附註 7 及 8）</i>

附註：

1. 根據佛山市順德區國土城建和水利局於二〇一七年四月二十八日發出的粵(2017)順德區不動產權第 2217000552 號房地產權證，地盤面積為 68,731.91 平方米的一幅土地的土地使用權已授予佛山招商果嶺房地產有限公司（「招商果嶺」，為貴集團擁有 40% 權益之聯營公司），作附屬商業及住宅用途之土地使用權年期分別於二〇五六年十一月十七日及二〇八六年十一月十七日屆滿。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

2. 根據佛山市順德區國土城建和水利局（「甲方」）與招商果嶺分別於二〇一六年十月二十日及二〇一六年十一月十四日訂立的國有土地使用權出讓合同第 44060 2016 001836 號及其補充協議，甲方同意向招商果嶺出讓該幅土地的土地使用權。上述合同主要條件（其中包括）如下：

(i)	地址	:	順德區陳村鎮金錫南路
(ii)	地盤面積	:	68,731.91 平方米
(iii)	用途	:	住宅及附屬商業
(iv)	土地使用年期	:	住宅 70 年，附屬商業 40 年
(v)	容積率	:	< 2.5
(vi)	總建築面積	:	171,829.78 平方米（地面以上）
(vii)	限高	:	95 米
(viii)	建築期限	:	建設工程應於 2017 年 11 月 17 日前動工，並應於 2020 年 11 月 17 日前完工
(ix)	土地出讓金	:	人民幣 1,751,880,000 元
(x)	特別規定	:	應建設總建築面積約 6,675.00 平方米的公共設施部分

3. 根據佛山市順德區發展規劃和統計局於二〇一七年一月十七日發出的建設用地規劃許可證地字第 440606201701506 號，招商果嶺獲准使用地盤面積為 68,731.91 平方米的一幅土地作物業開發。

4. 根據佛山市順德區發展規劃和統計局發出的五份建設工程規劃許可證，招商果嶺獲准建設總建築面積約為 235,843.89 平方米的開發項目，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積（平方米）	頒發日期
監字第 440606201713387 號	25,630.66	二〇一七年六月七日
監字第 440606201713388 號	4,053.55	二〇一七年六月七日
監字第 440606201713389 號	2,400.22	二〇一七年六月七日
監字第 440606201714354 號	120,078.54	二〇一七年七月七日
監字第 440606201714355 號	83,680.92	二〇一七年七月七日

5. 根據佛山市順德區發展規劃和統計局發出的五份建設工程施工許可證，招商果嶺獲准開展該開發項目總建築面積為 235,846.65 平方米的建築工程，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
440606201706270201	25,630.66	二〇一七年七月十一日
440606201706270301	2,402.98	二〇一七年七月十一日
440606201707130101	4,053.55	二〇一七年七月三十一日
440606201708240101	83,680.92	二〇一七年八月三十一日
440606201709190101	120,078.54	二〇一七年十一月三日

6. 根據四份商品房預售許可證，貴集團獲准對該開發項目總建築面積約為 61,144.50 平方米之住宅部分進行預售，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
順預售字第 2017028503 號	11,492.60	二〇一七年十二月二十二日
順預售字第 2018016803 號	29,733.91	二〇一八年七月二日
順預售字第 2019003503 號	3,948.78	二〇一九年二月二日
順預售字第 2019008103 號	15,969.21	二〇一九年三月二十九日

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約為 10,049.98 平方米之住宅物業部分於估值日期已竣工，其總代價約為人民幣 182,669,083 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的所有權仍由招商果嶺持有，因此包含在本估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。
8. 根據 貴集團所告知，該物業於估值日期已發生的建築成本及預計未付建築成本分別約為人民幣 407,700,000 元及人民幣 35,500,000 元。因此，吾等已於估值時計及上述成本。吾等認為，假設該開發項目於估值日期已竣工，其總發展價值估計約為人民幣 1,712,000,000 元。
9. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有 (其中包括) 下列各項：
- (i) 招商果嶺為該物業的土地使用權的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，招商果嶺有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他合法方式處分該物業；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>								
95. 中國 廣東省 佛山市 南海區 九江鎮 沙龍路西側 悅府 多個部分	悅府（「開發項目」）為一項大型住宅開發項目，興建於地盤面積約為 81,356.90 平方米之一幅土地上。 該開發項目將分三期（即一期、二期及三期）進行開發。 該物業包括開發項目二期及三期的住宅及商業部分，總擬建建築面積約為 145,308.00 平方米。有關詳情載列如下：	該物業正處於建築階段，預期將於 2023 年 2 月竣工。	人民幣 1,153,000,000 元 （人民幣十一億五千三百萬元） （貴集團應佔 50%權益：人民幣 576,500,000 元 （人民幣五億七千 六百五十萬元）） （請參閱附註 6）								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th><u>用途</u></th> <th><u>概約建築面積（平方米）</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>143,562.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,746.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>145,308.00</td> </tr> </tbody> </table>	<u>用途</u>	<u>概約建築面積（平方米）</u>	住宅	143,562.00	商業	1,746.00	合計	145,308.00		
<u>用途</u>	<u>概約建築面積（平方米）</u>										
住宅	143,562.00										
商業	1,746.00										
合計	145,308.00										
	此外，該物業於竣工後將包括開發項目的 1,692 個停車位。										
	該開發項目已獲授作商業及住宅用途之土地使用權年期分別於 2057 年 6 月 15 日及 2087 年 6 月 15 日屆滿。										

附註：

- 根據佛山市南海區國土城建和水務局於二〇一七年十二月一日發出的粵(2017)佛南不動產權第 0383855 號房地產權證，地盤面積為 81,356.9 平方米的一幅土地的土地使用權已授予佛山招商光華房地產有限公司（「招商光華」，為 貴集團擁有 50%權益之合營公司），作商業及住宅用途之土地使用權年期分別於二〇五七年六月十五日及二〇八七年六月十五日屆滿。

2. 根據佛山市國土資源和城鄉規劃局（「甲方」）與招商光華於二〇一七年六月十六日訂立的國有土地使用權出讓合同第 440605-2017-000037 號，甲方同意向招商光華出讓該幅土地的土地使用權。上述合同主要條件（其中包括）如下：

- (i) 地址 : 南海區九江鎮沙龍路南金村
- (ii) 地盤面積 : 81,356.90 平方米
- (iii) 用途 : 住宅及附屬商業
- (iv) 土地使用年期 : 住宅 70 年，附屬商業 40 年
- (v) 容積率 : < 2.85
- (vi) 總建築面積 : 231,867.17 平方米
- (vii) 限高 : 100 米
- (viii) 建築期限 : 建設工程應於 2018 年 6 月 16 日前動工，並應於 2021 年 6 月 16 日前完工
- (ix) 土地出讓金 : 人民幣 2,015,060,000 元
- (x) 限制性契約 : 應建設一個總建築面積約 4,500.00 平方米的幼稚園；應建設行人天橋及公共通道。

3. 根據佛山市國土資源和城鄉規劃局於二〇一七年八月二十八日發出的建設用地規劃許可證地字第 440605201780111 號，招商光華獲准使用地盤面積為 81,356.90 的一幅土地作物業開發。
4. 根據佛山市國土資源和城鄉規劃局發出的 11 份建設工程規劃許可證，招商光華獲准對建設總建築面積約為 236,323.70 平方米之部分開發項目。
5. 根據佛山市南海區國土城建和水務局發出的 10 份建設工程施工許可證，招商光華獲准開展該開發項目總建築面積約為 236,153.55 平方米之建築工程。
6. 誠如 貴集團所告知，該物業於估值日期已發生的建築成本及預計未付建築成本分別約為人民幣 73,400,000 元及人民幣 642,100,000 元。因此，吾等已於估值時計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期已竣工，其總發展價值估計約為人民幣 2,251,000,000 元。
7. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
- (i) 招商光華為該物業的土地使用權的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，招商光華有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他合法方式處分該物業；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>								
96. 中國 廣東省 佛山市 三水區 西南街建設一 路西側 樾園二期及三 期 多個部分	<p>樾園(「開發項目」)為一項擬建之大型住宅開發項目，將興建於總地盤面積約為 70,500.13 平方米之一幅土地上。</p> <p>該開發項目計劃分三期(即一期、二期及三期)完成。一期已於二〇二〇年前後完成。其餘幾期正處於建築階段，預期將於二〇二三年二月竣工。</p> <p>於竣工後，該物業包括開發項目二期及三期的住宅及商業部分，總擬建建築面積約為 160,088.00 平方米。有關詳情載列如下：</p>	<p>該物業正處於建築階段，預期將於二〇二三年二月竣工。</p>	<p>人民幣 1,079,000,000 元 (人民幣十億七千九百萬元) (貴集團應佔 50% 權益：人民幣 539,500,000 元(人民幣五億三千九百五十萬元)) (請參閱附註 6)</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th><u>用途</u></th> <th><u>概約建築面積(平方米)</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>159,184.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>904.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>160,088.00</td> </tr> </tbody> </table>	<u>用途</u>	<u>概約建築面積(平方米)</u>	住宅	159,184.00	商業	904.00	合計	160,088.00		
<u>用途</u>	<u>概約建築面積(平方米)</u>										
住宅	159,184.00										
商業	904.00										
合計	160,088.00										
	<p>此外，該物業於竣工後將包括開發項目的 1,385 個停車位。</p> <p>該開發項目已獲授作商業及住宅用途之土地使用權年期分別於二〇五八年二月二十五日及二〇八八年二月二十五日屆滿。</p>										

附註：

- 根據佛山市三水區國土城建和水務局於二〇一八年三月十四日發出的粵(2018)佛山不動產權第 0011469 號國有土地使用權證，地盤面積為 70,500.13 平方米的一幅土地的土地使用權已授予佛山招商中環房地產有限公司(「招商中環」，為貴集團擁有 50% 權益之合營公司)，作商業及住宅用途之土地使用權年期分別於二〇五八年二月二十五日及二〇八八年二月二十五日屆滿。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

2. 根據佛山市國土資源和城鄉規劃局（「甲方」）與招商中環於二〇一七年八月二十五日訂立的國有建設用地使用權出讓合同第 440607-2017-000308 號，甲方同意向招商中環出讓該幅土地的土地使用權。上述合同主要條件（其中包括）如下：

(i)	地址	:	三水區西南街建設一路西側
(ii)	地盤面積	:	70,500.13 平方米
(iii)	用途	:	住宅及商業
(iv)	土地使用年期	:	住宅 70 年，附屬商業 40 年
(v)	容積率	:	< 3.2
(vi)	總建築面積	:	225,600.41 平方米
(vii)	限高	:	100 米
(viii)	建築期限	:	建設工程應於二〇一九年四月十八日前動工，並應於二〇二二年四月十七日前完工
(ix)	土地出讓金	:	人民幣 1,614,000,000 元
(x)	特別規定	:	商業部分的總建築面積不少於開發項目總建築面積的 10%。

3. 根據佛山市國土資源和城鄉規劃局於二〇一七年十二月十九日發出的建設用地規劃許可證地字第 440607201700145 號，招商中環獲准使用地盤面積為 70,500.13 平方米的一幅土地作物業開發。

4. 根據佛山市國土資源和城鄉規劃局發出的 17 份建設工程規劃許可證，招商中環獲准建設總建築面積約為 212,184.78 平方米的開發項目。

5. 根據三水區建設局發出的四份建設工程施工許可證，招商中環獲准開展該開發項目總建築面積約為 313,666.30 平方米之建築工程，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
440607201804090101	3,150.31	二〇一七年十二月四日
440607201803270401	82,790.80	二〇一八年三月二十七日
440607201811260201	96,467.36	二〇一八年十一月二十六日
440607202001210101	131,257.83	二〇二〇年一月二十一日

6. 根據 貴集團所告知，該物業於估值日期已產生的建築成本及預計未付建築成本分別約為人民幣 154,200,000 元及人民幣 703,200,000 元。因此，吾等已於估值時計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期已竣工，其總發展價值估計約為人民幣 2,254,000,000 元。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

7. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：

- (i) 招商中環為該物業的土地使用權的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，招商中環有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他合法方式處分該物業；及
- (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>										
97. 中國 北京市 朝陽區 北至酒仙橋南 街，東至將台 東路，南至亮 馬河北路，西 至規劃路 壹·亮馬 多個部分	<p>壹·亮馬（「開發項目」）為一項擬建之住宅開發項目，興建於總地盤面積約為 56,169.07 平方米之四幅土地上。</p> <p>該物業包括總擬建建築面積約為 132,288.00 平方米的開發項目多個部分，有關詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><u>用途</u></th> <th><u>概約建築面積（平方 米）</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>110,446.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>13,831.00</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>8,011.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>132,288.00</td> </tr> </tbody> </table>	<u>用途</u>	<u>概約建築面積（平方 米）</u>	住宅	110,446.00	商業	13,831.00	其他	8,011.00	合計	132,288.00	該物業正處於建築階段，預期將於二〇二〇年十二月竣工。	<p>人民幣 7,857,000,000 元 (人民幣七十八億五千七百萬元)</p> <p>(貴集團應佔 30%權益：人民幣 2,357,100,000 元 (人民幣二十三億五千七百一十萬元))</p> <p>(請參閱附註 8 及 9)</p>
<u>用途</u>	<u>概約建築面積（平方 米）</u>												
住宅	110,446.00												
商業	13,831.00												
其他	8,011.00												
合計	132,288.00												
	<p>此外，該物業於竣工後包括開發項目的 756 個停車位。</p> <p>該開發項目已獲授作住宅、商業及辦公用途之土地使用權年期分別於二〇八六年三月十七日、二〇五六年三月十七日及二〇六六年三月十七日屆滿。</p>												

附註：

- 根據北京市國土資源局於二〇一六年八月十六日發出的京(2016)朝陽區不動產權第 0000089 號房地產權證，總地盤面積為 47,769.07 平方米的開發項目的土地使用權已授予北京亮馬置業有限公司（「北京亮馬」，為貴集團擁有 30%權益之合營公司），作住宅、商業及辦公用途之土地使用權年期分別二〇八六年三月十七日、二〇五六年三月十七日及二〇六六年三月十七日屆滿。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

2. 根據北京市國土資源局（「甲方」）與致昌（北京）企業管理有限公司、杭州臻美投資有限公司及中交地產有限公司聯合體（「乙方」）於二〇一六年三月十八日訂立的國有土地使用權出讓合同京地出（合）字(2016)第 0023 號及其補充協議，甲方同意向乙方出讓 4 幅土地的土地使用權。上述合同主要條件（其中包括）如下：

- (i) 地址 : 東至規劃將台東路，南至規劃亮馬河北路，西至電子城小區東側規劃路，北至規劃酒仙橋南街
- (ii) 地盤面積 : 56,169.07 平方米
- (iii) 用途 : 住宅、商業及辦公
- (iv) 土地使用年期 : 住宅 70 年，商業 40 年及辦公 50 年
- (v) 總建築面積 : 123,983.00 (地面以上)
- (vi) 建築期限 : 建設工程應於二〇一七年二月十六日前動工，並應於二〇二〇年二月十六日前完工
- (vii) 特別規定 : 乙方應建造總建築面積約為 21,100 平方米的公共租賃住房部分，並由有關政府單位購買，平均單價約為每平方米人民幣 5,000 元。
- (viii) 土地出讓金 : 人民幣 5,135,000,000 元

3. 根據於二〇一六年六月七日訂立的補充協議，四幅土地的承受人由乙方變更為北京亮馬。
4. 根據北京市規劃委員會於二〇一六年九月二十日發出的建設用地規劃許可證地字第 110105201600013 號 2016 規（朝）第 0012 號，北京亮馬獲准使用總地盤面積為 56,169.068 的一幅土地作物業開發。
5. 根據北京市規劃和國土資源管理委員會於二〇一七年八月十六日發出的建設工程規劃許可證建字第 110105201700126 號 2017 規（朝）建字第 0075 號，北京亮馬獲准建設總建築面積為 187,954.00 平方米之開發項目。
6. 根據朝陽區住房和城鄉建設委員會發出的八份建設工程施工許可證，北京亮馬獲准開展該開發項目總建築面積約為 138,281.61 平方米的建築工程，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
第 110105201711160201 號 2017 施朝建字第 0163 號	14,019.96	二〇一七年十一月十六日
第 110105201711160301 號 2017 施朝建字第 0164 號	61,453.88	二〇一七年十一月十六日
第 110105201802070101 號 2017 施朝建字第 0028 號	24,439.90	二〇一八年二月七日
第 110105201802070201 號 2017 施朝建字第 0029 號	8,166.49	二〇一八年二月七日
第 110105201802070301 號 2017 施	16,535.63	二〇一八年二月七日

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

朝建字第 0030 號		
第 110105201803130201 號 2017 施		
朝建字第 0058 號	13,665.75	二〇一八年三月十三日
第 110105201803130201 號 2017 施		不適用
朝建字第 0065 號	不適用	
第 110105201803130201 號 2017 施		不適用
朝建字第 0152 號	不適用	

7. 根據五份商品房預售許可證，北京亮馬獲准對該物業總建築面積約為 61,638.04 平方米之住宅部分進行預售，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
京房售證字(2018)188 號	12,410.32	二〇一八年十二月十五日
京房售證字 (2018)192 號	12,588.42	二〇一八年十二月十六日
京房售證字(2019)103 號	14,390.43	二〇一九年八月二十九日
京房售證字(2019)104 號	16,036.48	二〇一九年八月二十九日
京房售證字(2019)190 號	6,212.39	二〇二〇年一月二日

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約為 59,685.75 平方米之住宅物業部分於估值日期前以總代價約為人民幣 3,817,887,796 元。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的所有權仍由北京亮馬持有，因此包含在本估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。

9. 根據 貴集團所告知，該物業於估值日期已產生的建築成本及預計未付建築成本分別約為人民幣 385,400,000 元及人民幣 786,700,000 元。因此，吾等已於估值時計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期已竣工，其總發展價值估計約為人民幣 9,618,000,000 元。

10. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有 (其中包括) 下列各項：

- (i) 北京亮馬為該物業的土地使用權的登記權利人；
- (ii) 該物業的土地使用權存在兩項抵押；
- (iii) 依照相關中國法律，北京亮馬有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業，惟須獲抵押權人批准；及
- (iv) 除附註 10(iii)所述抵押外，該物業不存在其他產權負擔。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
98. 中國 北京 豐台區 (近麗 澤橋西北角) 西城天鑄 多個部分	西城天鑄 (「開發項目」) 為 一項擬建之住宅開發項目，將 建於 一幅地盤面積約 36,708.14 平 方米的土地之上。 該物業包括開發項目的多個部 分，擬建總建築面積約為 127,935.00 平方米，詳情如 下：	該物業正在建 設中，預期將 於二〇二一年 四月竣工。	人民幣 6,603,000,000 元 (人民幣六十六億〇三百萬 元) (貴集團應佔 80%權益： 人民幣 5,282,400,000 元 (人民幣五十二億八千二百 四十萬元)) (請參閱附註 8 及 9)

<u>用途</u>	<u>概約建築面積 (平方米)</u>
住宅	107,745.00
商業	500.00
倉庫	19,690.00
總計	127,935.00

此外，該物業竣工時，將包含
開發項目的 1,196 個停車位。

該開發項目已獲批授土地使用
權，年期分別於二〇八七年十一
月七日、二〇五七年十一月
七日及二〇六七年十一月七
日屆滿，作住宅、商業、辦公
及倉庫用途。

附註：

- 根據北京市規劃和國土資源管理委員會於二〇一八年八月十日發出的不動產權證書京(2018)豐
不動產權第 0000283 號，開發項目總地盤面積 36,708.14 平方米的土地使用權已授予北京西局
置業有限公司 (「北京西局」，為 貴集團擁有 80%的合營公司)，土地使用權年期分別於二
〇八七年十一月七日、二〇五七年十一月七日及二〇六七年十一月七日屆滿，作住宅、商業、
辦公及倉庫用途。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

2. 根據北京市規劃和國土資源管理委員會（「甲方」）與致昌（北京）企業管理有限公司（「乙方」）於二〇一七年十一月八日訂立的國有土地使用權出讓合同京地出（合）字(2017)第 0192 號及其補充協議，甲方同意向乙方出讓兩幅土地的土地使用權。上述合同主要條件（其中包括）如下：

(i)	地址	北京豐台區城鄉一體化西局村舊村改造項目三期
(ii)	地盤面積	36,708.14 平方米
(iii)	土地用途	住宅
(iv)	土地使用年期	70 年作住宅用途、40 年作商業用途及 50 年作辦公用途
(v)	總建築面積	102,783.00 平方米（地上） 建設工作應於二〇一八年十月五日前開始及於二〇二一年十月五日前竣工
(vi)	建築期限	日前竣工
(vii)	特殊要求	應長期持有住宅部分總建築面積的 16%。
(viii)	土地出讓金	人民幣 6,260,000,000 元

3. 根據補充協議，兩幅土地的承授人由乙方變更為北京西局。
4. 根據北京市規劃和國土資源管理委員會於二〇一八年四月十六日發出的建設用地規劃許可證地字第 110106201800009 號 2018 規土（豐）地字第 0002 號，北京西局獲准使用一幅總地盤面積約 36,708.14 平方米的土地作物業發展。
5. 根據北京市規劃和國土資源管理委員會於二〇一八年四月十九日發出的建設工程規劃許可證建字第 110106201800054 號 2018 規土（豐）建字 0008 號，北京西局獲准建設總建築面積約 176,658.08 平方米的開發項目。
6. 根據豐台區住房和城鄉建設委員會發出的四份建築工程施工許可證，北京西局獲准開展該開發項目總建築面積約 176,658.08 平方米的建設工程，詳情如下：

許可證編號	建築面積（平方米）	頒發日期
(2018)施（豐）建字 0106 號 110106201810100101 號	73,516.92	二〇一八年十月十日
(2018)施（豐）建字 0107 號 110106201810100201	54,054.79	二〇一八年十月十日
(2018)施（豐）建字 0108 號 110106201810100301	41,168.76	二〇一八年十月十日
(2018)施（豐）建字第 0033 號 110106201804280401	7,917.61	二〇一八年四月二十八日

7. 根據三份商品房預售許可證京房售證字(2018)191 號、京房售證字(2018)87 號及京房售證字(2018)88 號，北京西局獲准預售該物業的住宅及零售部分。

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約 74,457.63 平方米的住宅部分及總建築面積約 4,814.54 平方米的倉庫部分已於估值日期前以總代價約人民幣 5,952,093,818 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的業權仍由北京西局持有，故包含在本估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。
9. 根據 貴集團所告知，該物業於估值日期已發生建築成本及預計未支付的建築成本分別約為人民幣 157,100,000 元及人民幣 665,000,000 元。因此，吾等已在估值時計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期竣工，其總開發價值估計約為人民幣 8,185,000,000 元。
10. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有 (其中包括) 下列各項：
 - (i) 北京西局為該物業的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，北京西局有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
99. 中國 浙江省 杭州市 蕭山區 興議路 18 號 地盤 桂語江南 多個部分	桂語江南（「開發項目」）為一項擬建之住宅開發項目，將建於一幅地盤面積約 26,893.00 平方米的土地之上。 該物業包括開發項目的多個部分，擬建總建築面積約為 71,423.23 平方米，詳情如下：	該物業正在裝修中，預期將於二〇二〇年六月竣工。	人民幣 2,364,000,000 元 (人民幣二十三億六千四百萬元) (貴集團應佔 35% 權益：人民幣 827,400,000 元 (人民幣八億二千七百四十萬元)) (請參閱附註 6 及 7)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
		住宅	71,238.95
		商業	184.28
		總計	71,423.23
	此外，該物業竣工時，將包含 700 個停車位。		
	該開發項目已獲批授土地使用權，年期分別於二〇八七年一月十八日及二〇五七年一月十八日屆滿，作住宅及商業用途。		

附註：

- 根據杭州市國土資源局於二〇一七年一月二十三日發出的房地產權證浙(2017)蕭山區不動產權第 0003949 號，開發項目地盤面積 26,893.00 平方米的土地使用權已授予 貴集團擁有 35% 權益的合營公司杭州綠九啟奧置業有限公司（「杭州綠九啟奧」），土地使用權年期分別於二〇八七年一月十八日及二〇五七年一月十八日屆滿，作住宅及商業用途。
- 根據浙江省杭州市國土資源局蕭山分局（「甲方」）與杭州綠九啟奧於二〇一六年七月六日及二〇一六年八月二十八日分別訂立的國有土地使用權出讓合同第 3301092016A21618 號及其補充協議，甲方同意向杭州綠九啟奧出讓一幅土地的土地使用權。上述合同主要條件（其中包括）如下：

- ：東至青年路·西至興議路·南至規劃綠化帶及住宅用地·北至
- (i) 地址 規劃 B6 路
 - (ii) 地盤面積 : 26,893.00 平方米
 - (iii) 用途 : 住宅及配套商業
 - (iv) 土地使用年期 : 70 年作住宅用途及 40 年作配套商業用途
 - (v) 容積率 : < 2.7
 - (vi) 總建築面積 : 72,611.10 平方米
 - (vii) 高度限制 : 80 米
 - (viii) 建築期限 : 建設工作應於二〇一八年七月六日前開始及於二〇二一年七月六日前竣工
 - (ix) 土地出讓金 : 人民幣 1,099,000,000 元
3. 根據杭州市規劃局於二〇一六年十二月七日發出的建設用地規劃許可證地字第 330109201600345 號·杭州綠九啟奧獲准使用一幅地盤面積 26,893.00 平方米的土地作物業發展。
4. 根據杭州市規劃局於二〇一七年三月二十二日發出的建設工程規劃許可證建字第 330109201700066 號·杭州綠九啟奧獲准建設總建築面積 109,064.23 平方米的開發項目。
5. 根據杭州市蕭山區住房和城鄉建設局於二〇一七年三月三十日發出的建築工程施工許可證第 330109201703300301 號·杭州綠九啟奧獲准開展總建築面積約 109,064.23 平方米的建設工程。
6. 根據 貴集團提供的資料·該物業總建築面積約 70,351.88 平方米的住宅部分及 642 個停車位已於估值日期前以總代價約人民幣 2,729,922,744 元預售。根據 貴集團的指示·截至估值日期·預售部分的業權仍由杭州綠九啟奧持有·故包含在本售值中。吾等於估值時已參考該合同代價。
7. 根據 貴集團所告知·該物業於估值日期已發生建築成本及預計未支付的建築成本分別約為人民幣 507,200,000 元及人民幣 160,500,000 元。因此·吾等已在估值時計及上述成本。吾等認為·假設該擬開發項目於估值日期竣工·其總開發價值估計約為人民幣 2,774,000,000 元。
8. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見·當中載有 (其中包括) 下列各項 :
- (i) 杭州綠九啟奧為該物業的登記權利人 ;
 - (ii) 杭州綠九啟奧已取得物業發展的所需許可證及批准 ;
 - (iii) 依照相關中國法律·杭州綠九啟奧有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業 ; 及
 - (iv) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>								
100. 中國 浙江省 杭州市 蕭山區 市心路 桂語朝陽 多個部分	桂語朝陽（「開發項目」）為一項擬建之住宅開發項目，將建於一幅地盤面積約 70,129.00 平方米的土地之上。 該物業包括開發項目的多個部分，擬建總建築面積約為 192,705.00 平方米，詳情如下：	該物業正在建設中，預期將於二〇二一年五月竣工。	人民幣 4,646,000,000 元 (人民幣四十六億四千六百萬元) (貴集團應佔 50% 權益：人民幣 2,323,000,000 元 (人民幣二十三億二千三百萬元)) (請參閱附註 7 及 8)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th><u>用途</u></th> <th><u>概約建築面積 (平方米)</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>187,560.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>5,145.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>192,705.00</td> </tr> </tbody> </table>	<u>用途</u>	<u>概約建築面積 (平方米)</u>	住宅	187,560.00	商業	5,145.00	總計	192,705.00		
<u>用途</u>	<u>概約建築面積 (平方米)</u>										
住宅	187,560.00										
商業	5,145.00										
總計	192,705.00										
	此外，該物業竣工時，將包含 1,832 個停車位。										
	該開發項目已獲批授土地使用權，年期於二〇八八年四月十九日屆滿，作住宅用途。										

附註：

- 根據杭州市國土資源局於二〇一八年五月八日發出的房地產權證浙(2018)蕭山區不動產權第 0044071 號，開發項目地盤面積 70,129.00 平方米的土地使用權已授予杭州綠城朝陽置業有限公司（「杭州綠城朝陽」，為貴集團擁有 50% 之合營公司），土地使用權年期於二〇八八年四月十九日屆滿，作住宅用途。
- 根據浙江省杭州市國土資源局蕭山分局（「甲方」）與杭州綠城朝陽於二〇一七年十二月二十日及二〇一八年二月七日分別訂立的國有土地使用權出讓合同第 3301092017A21623 號及其補充協議，甲方同意向杭州綠城朝陽出讓一幅土地的土地使用權。上述合同主要條件（其中包括）如下：

- ：東至市心南路西側綠化帶，西至規劃西河路，南至規劃南六路，北至規劃南五路
- (i) 地址
- (ii) 地盤面積 : 70,129.00 平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 容積率 : < 2.8
- (v) 總建築面積 : 196,361.20 平方米
- ：建設工作應於二〇一九年十二月三十一日前開始及於二〇二二年十二月三十一日前竣工
- (vi) 建築期限
- (vii) 土地出讓金 : 人民幣 3,938,900,000 元
- ：建設配套設施不少於 1,500.00 平方米，自有商品房面積不少於 8%
- (viii) 特殊要求
3. 根據杭州市規劃局於二〇一八年三月二十七日發出的建設用地規劃許可證地字第 330109201800073 號，杭州綠城朝陽獲准使用一幅地盤面積 70,129.00 平方米的土地作物業發展。
4. 根據杭州市規劃局於二〇一八年六月二十九日發出的建設工程規劃許可證建字第 330109201800175 號，杭州綠城朝陽獲准建設總建築面積約 297,497.11 平方米的開發項目。
5. 根據杭州市蕭山區住房和城鄉建設局於二〇一八年七月十六日發出的兩份建築工程施工許可證第 330109201807160201 號及第 330109201807160301 號，杭州綠城朝陽獲准開展總建築面積約 297,497.11 平方米的建築工程。
6. 根據五份商品房預售許可證，杭州綠城朝陽獲准預售該物業總建築面積為 149,245.08 平方米部分，詳情載列如下：
- | 許可證編號 | 總建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|----------------------|-------------|-------------|
| 蕭售許字(2019) 第 00343 號 | 28,795.10 | 二〇一九年五月二十日 |
| 蕭售許字(2019) 第 00575 號 | 28,355.89 | 二〇一九年七月二十二日 |
| 蕭售許字(2019) 第 00883 號 | 53,243.65 | 二〇一九年十月十二日 |
| 蕭售許字(2019) 第 01078 號 | 12,738.68 | 二〇一九年十一月十五日 |
| 蕭售許字(2019) 第 01241 號 | 26,111.76 | 二〇一九年十二月十四日 |
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約 146,032.58 平方米的住宅部分及 753 個停車位已於估值日期前以總代價約人民幣 4,571,007,363 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的業權仍由杭州綠城朝陽持有，故包含在本估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。
8. 根據 貴集團所告知，於估值日期該物業已發生建築成本及預計未支付的建築成本分別約為人民幣 691,600,000 元及人民幣 867,000,000 元。因此，吾等已在估值時計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期竣工，其總開發價值估計約為人民幣 6,476,000,000 元。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

9. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：

- (i) 杭州綠城朝陽為該物業的土地使用權的登記權利人；
- (ii) 該物業的土地使用權存在抵押；
- (iii) 依照相關中國法律，杭州綠城朝陽有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業，惟須獲抵押權人批准；及
- (iv) 除附註(ii)所述抵押外，該物業不存在其他產權負擔。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
101. 中國 浙江省 杭州市 拱墅區 慶隆單元 FG01- R21-06 天薈 多個部分	天薈（「開發項目」）為將興建於一幅地盤面積約 56,316.00 平方米的地塊上的住宅開發項目。 該物業包括該開發項目多個部分，總建築面積約為 105,904.00 平方米，詳情列示如下：	該物業現正興建中，並預期於二〇二〇年三月竣工。	人民幣 3,922,000,000 元 （人民幣三十九億二千二百萬元） （貴集團應佔 50% 權益：人民幣 1,961,000,000 元 （人民幣十九億六千一百萬元）） （請參閱附註 7 及 8）
	概約建築面積（平方 米）		
	用途		
	住宅	102,964.00	
	商業	1,681.00	
	地庫	1,259.00	
	總計	105,904.00	
	此外，該物業在該開發項目完工後包括 862 個停車位。		
	該開發項目已獲授作市區住宅用途及配套公建設施用途土地使用權，期限分別於二〇八九年四月二日及二〇五九年四月二日屆滿。		

附註：

- 根據杭州市規劃與自然資源局於二〇一九年四月十八日發出的房地產權所有證（浙(2019)杭州市不動產權第 0090594 號），該開發項目（地盤面積 56,316.00 平方米）的土地使用權已授予龍景房地產(杭州)有限公司（「杭州龍景」，為貴集團擁有 50% 之合營公司），城鎮住宅用地用途土地使用權年期於二〇八九年四月二日屆滿，配套公建用地用途土地使用權年期於二〇五九年四月二日屆滿。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

2. 根據杭州市國土資源局（「甲方」）與趣歷有限公司（「乙方」）於二〇一八年八月二十日訂立的國有建設用地使用權出讓合同（合同編號：3301002018A21068），甲方同意向乙方出讓一幅地塊的土地使用權。上述合同包含（其中包括）下列主要條件：
- | | | |
|--------|--------|--------------------------------------|
| | | ：東至學院北路東、南至登雲路南、西至規劃東園路西、北至規劃棠 |
| (i) | 地址 | 子橋路北 |
| (ii) | 地盤面積 | ：56,316.00 平方米 |
| (iii) | 用途 | ：住宅，配套公建 |
| (iv) | 土地用途年期 | ：住宅部分是 70 年，配套公建部分是 40 年 |
| (v) | 總建築面積 | ：123,895.20 平方米（地上部份） |
| | | ：建築工程應在二〇二〇年十月二十八日之前開工，並應在二〇二三 |
| (vi) | 建築期限 | 年十月二十八日之前完工 |
| (vii) | 土地出讓金 | ：人民幣 3,459,510,000 元 |
| | | ：不少於 16,601.96 平方米的住宅建築面積應用作建公共租賃用房， |
| (viii) | 特別規定 | 並將於完工後無償移交予有關機關 |
3. 根據杭州市規劃局於二〇一八年十月十一日發出的建設用地規劃許可證（地字第 330100201800418 號），杭州龍景獲准將一幅地盤面積 56,316.00 平方米的地塊用作物業發展。
4. 根據杭州市規劃和自然資源局於二〇一九年六月二十一日發出的建設工程規劃許可證（建字第 330100201900206 號），龍景房地產獲准建設一個總建築面積為 185,920.00 平方米的開發項目。
5. 根據杭州市拱墅區住房和城市建設局於二〇一九年八月六日發出的建築工程施工許可證，杭州龍景獲准開展一項總建築面積為 185,920.00 平方米物業的建築工程。
6. 根據杭州住房和城市建設局於二〇一九年十二月二十二日發出的商品房預售許可證杭售許字 (2019)第 000144，杭州龍景獲准預售一項總建築面積為 22,144.76 平方米物業的住宅部分。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積分別約 17,469.00 平方米及 496.00 平方米的住宅部分及地庫部分，加上該物業的 43 個停車位，已按總代價約人民幣 973,318,563 元前預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的業權仍由杭州龍景持有，故包含在本次估值中。吾等在估值時已參考該合同代價。
8. 根據 貴集團所告知，該物業於估值日期產生的已發生建築成本及預計未付建築成本分別約為人民幣 197,800,000 元及人民幣 1,018,800,000 元。因此，吾等在估值時已計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期已竣工，其總開發價值估計為人民幣 6,433,000,000 元。

9. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：

- (i) 杭州龍景為該物業的土地使用權的登記權利人；
- (ii) 該物業的土地使用權存在抵押；
- (iii) 依照相關中國法律，杭州龍景有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業，惟須獲抵押權人批准；及
- (iv) 除附註(ii)所述抵押外，該物業不存在其他產權負擔。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
102. 中國 江蘇省 蘇州市 相城區 元和街道 荷岸曉風 多個部分	<p>荷岸曉風(「開發項目」)為將興建於三幅總地盤面積約112,119.00平方米的地塊上的建議住宅開發項目。</p> <p>該物業將包括整個開發項目，其中有高層建築單元以及各種別墅，擬建總建築面積約為274,684.00平方米。</p> <p>此外，該物業在該開發項目完工後包括1,820個停車位。</p> <p>該開發項目的土地使用權授出的年期於二〇八七年九月十一日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>該物業現正興建中，並預期於二〇二二年四月竣工。</p>	<p>人民幣 6,179,000,000元(人民幣六十一億七千九百萬元)</p> <p>(貴集團應佔33%權益：人民幣 2,039,070,000元(人民幣二十億三千九百〇七萬元))</p> <p>(請參閱附註7及8)</p>

附註：

1. 根據蘇州市國土資源管理局於二〇一七年十二月八日發出的兩份房產證(蘇(2017)蘇州市不動產權第7024785號及蘇(2017)蘇州市不動產權第7024786號)，該開發項目(總地盤面積**112,119.00**平方米)的土地使用權已授予貴公司擁有**33%**權益的合營公司蘇州孚元置業有限公司(「蘇州孚元」)，相關土地使用權年期於二〇八七年九月十一日屆滿，作住宅用途。

2. 根據蘇州市國土資源局（「甲方」）與蘇州孚元分別於二〇一七年七月二十一日及二〇一七年十一月七日訂立的國有土地使用權出讓合同（合同編號：3205012017CR0073）及其補充協議，甲方同意向蘇州孚元出讓兩幅地塊的土地使用權。上述合同包含（其中包括）下列主要條件：

- (i) 地址：相城區元和街道廣濟北路東、興盛路北。
- (ii) 地盤面積：112,119.00 平方米
- (iii) 用途：住宅
- (iv) 土地用途年期：70 年
- (v) 容積率：2.5
- (vi) 總建築面積：274,684.00 平方米（地上）
： 建築工程應在二〇一八年九月十三日之前開工，並應在二〇二〇年九月十三日之前完工
- (vii) 建築期限：九月十三日之前完工
- (viii) 土地出讓金：人民幣 5,359,042,102 元

3. 根據蘇州市規劃局二〇一七年十一月二十三日發出的建設用地規劃許可證（地字第 320507201700087 號），蘇州孚元獲准將一幅地盤面積 112,119.00 平方米的地塊用作物業發展。

4. 根據蘇州市行政審批局發出的建設工程規劃許可證，蘇州孚元獲准建設一個總建築面積為 386,540.85 平方米的開發項目，有關詳情列示如下：

許可證編號	建築面積（平方米）	頒發日期
建字第 320507201800021 號	173,651.74	二〇一八年四月四日
建字第 320507201800047 號	83,752.99	二〇一八年六月十九日
建字第 320507201800059 號	121,269.40	二〇一八年七月三十一日
建字第 320507201800079 號	7,866.72	二〇一八年九月二十八日

5. 根據蘇州市相城區住房和城鄉建設局發出的三份建築工程施工許可證，蘇州孚元獲准開展一項總建築面積為 386,540.85 平方米的建築工程，有關詳情列示如下：

許可證編號	建築面積（平方米）	頒發日期
320507201805100201	173,651.74	二〇一八年五月十日
320507201807120101	83,752.99	二〇一八年七月十二日
320507201810160101	129,136.12	二〇一八年十月十六日

6. 根據日期為二〇一九年十二月十一日的商品房預售許可證蘇房預售證 2019275 號，蘇州孚元獲准預售一項物業的住宅部分總建築面積為 80,886.41 平方米部分。

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約 22,781.14 平方米的住宅部分已於估值日期前以總代價約人民幣 568,760,000 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的業權仍由蘇州孚元持有，故包含在估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

8. 根據 貴集團所告知，該物業於估值日期產生的已產生建築成本及預計未付建築成本分別約為人民幣 860,800,000 元及人民幣 523,600,000 元。因此，吾等在估值時已計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期已竣工，其總開發價值估計約為人民幣 7,576,000,000 元。
9. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - (i) 蘇州孚元為該物業的土地使用權的登記權利人；
 - (ii) 該物業的土地使用權存在抵押；
 - (iii) 依照相關中國法律，蘇州孚元有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業，惟須獲抵押權人批准；及
 - (iv) 除附註(ii)所述抵押外，該物業不存在其他產權負擔。

			<u>於二〇二〇年</u> <u>三月三十一日</u> <u>現況下的市值</u>
<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	
103. 中國 江蘇省 蘇州市 相城區 虎丘濕地公園華 元路北、通湖路 東 近灣花園 多個部分	近灣花園(「開發項目」)為將興建 於一幅地盤面積約 67,272.00 平方 米的地塊上的住宅開發項目。 該物業將包括整個開發項目，擬建 總建築面積約為 107,748.00 平方 米。 此外，該物業在該開發項目完工後 包括 824 個停車位。 該開發項目的土地使用權授出的年 期於二〇八七年十二月三日屆滿， 作住宅用途。	該物業現正興 建中，並預期 於二〇二〇年 九月竣工。	人民幣 2,365,000,000 元 (人民幣二十三億六 千五百萬元) (貴集團應佔 60% 權益：人民幣 1,419,000,000 元 (人民幣十四億一千 九百萬元)) (請參閱附註 7 及 8)

附註：

- 根據蘇州市國土資源管理局於二〇一八年三月二十三日發出的房產證(蘇(2018)蘇州市不動產權第 7005017 號)，該開發項目(總地盤面積 67,272.00 平方米)的土地使用權已授予 貴公司擁有 60%權益的合營公司蘇州皓龍地產發展有限公司(「蘇州皓龍」)，相關土地使用權年期於二〇八七年十二月三日屆滿，作住宅用途。
- 根據蘇州市國土資源局(「甲方」)與華昇控股有限公司分別於二〇一七年十月二十三日及二〇一八年一月二十二日訂立的國有土地使用權出讓合同(合同編號：3205012017CR0089)及其補充協議，甲方同意向蘇州皓龍出讓一幅地塊的土地使用權。上述合同包含(其中包括)下列主要條件：
 - (i) 地址：相城區黃橋街道華元路北、通湖路東
 - (ii) 地盤面積：67,272.00 平方米
 - (iii) 用途：住宅
 - (iv) 土地用途年期：70 年
 - (v) 容積率：1.6
建築工程應在二〇一八年十二月五日之前開工，並應在二〇二〇年十二月五日之前完工
 - (vi) 建築期限：〇年十二月五日之前完工
 - (viii) 土地出讓金：人民幣 1,697,560,733 元

3. 根據蘇州市規劃局於二〇一八年三月二日發出的建設用地規劃許可證（地字第320507201800051號），蘇州皓龍獲准將一幅地盤面積 67,272.00 平方米的地塊用作物業發展。
4. 根據蘇州行政審批局發出的建設工程規劃許可證，蘇州皓龍獲准建設該開發項目總建築面積為 163,535.91 平方米部分，有關詳情列示如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
建字第 320507201800049 號	37,367.78	二〇一八年六月二十五日
建字第 320507201800062 號	96,179.81	二〇一八年七月三十一日
建字第 320507201800080 號	15,935.44	二〇一八年九月三十日
建字第 320507201800097 號	14,052.88	二〇一八年十二月十一日

5. 根據蘇州市相城區住房及城鄉建設局發出的六份建設工程施工許可證，蘇州皓龍獲准開展該開發項目總建築面積為 163,535.91 平方米的建築工程，有關詳情列示如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
320507201807270201	3,578.97	二〇一八年七月二十七日
320507201808230101	13,514.18	二〇一八年八月二十三日
320507201809030101	20,274.63	二〇一八年九月三日
320507201809300401	96,179.81	二〇一八年九月三十日
320507201812200101	15,935.44	二〇一八年十二月二十日
320507201903070201	14,052.86	二〇一九年三月七日

6. 根據三份商品房預售許可證，蘇州皓龍獲准預售該物業總建築面積為 107,747.85 平方米住宅部分，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
蘇房預相 2018 224 號	24,926.40	二〇一八年十一月二十八日
蘇房預相 2019 151 號	32,813.65	二〇一九年八月十六日
蘇房預相 2019 212 號	50,007.80	二〇一九年十月十一日

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約 90,359.24 平方米的住宅部分於估值日期前以總代價約人民幣 2,444,858,986 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的業權仍由蘇州皓龍持有，故包含在估值中。吾等在估值時已參考該合同代價。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

8. 根據 貴集團所告知，該物業於估值日期的已發生建築成本及的預計未付建築成本分別約為人民幣 360,400,000 元及人民幣 385,700,000 元。因此，吾等於估值時已計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期已竣工，其總開發價值估計約為人民幣 3,013,000,000 元。
9. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - (i) 蘇州皓龍為該物業的土地使用權的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，蘇州皓龍有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
104. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州新區 獅山街道東西、 竹園路南 上賢府 多個部分	上賢府(「開發項目」)為將興建於兩幅總地盤面積約 54,099.90 平方米的地塊上的建議住宅開發項目。 該物業將包括該開發項目的住宅部分，擬建總建築面積約為 109,286.00 平方米。 此外，該物業在該開發項目完工後包括 761 個停車位。 該開發項目的土地使用權授出的年期於二〇八八年四月二十七日屆滿，作住宅用途。	該物業現正興建中，並預期於二〇二一年十二月竣工。	人民幣 3,424,000,000 元 (人民幣三十四億二千四百萬元) (貴集團應佔 49% 權益：人民幣 1,677,760,000 元 (人民幣十六億七千七百七十六萬元)) (請參閱附註 7 及 8)

附註：

- 根據蘇州市國土資源管理局於二〇一八年八月二十二日發出的兩份房產證(蘇(2018)蘇州市不動產權第 75104654 號及第 5104655 號)，該兩幅地塊(總地盤面積 54,099.90 平方米)的土地使用權已授予蘇州茂龍地產發展有限公司(「蘇州茂龍」，為貴集團擁有 49% 之合營公司)，相關土地使用權年期於二〇八八年四月二十七日屆滿，作住宅用途。
- 根據蘇州市國土資源局(「甲方」)與領萃投資有限公司分別於二〇一八年三月二十三日及二〇一八年六月二十一日訂立的國有土地使用權出讓合同(合同編號：3205012018CR0054)及其補充協議，甲方同意向蘇州茂龍出讓兩幅地塊的土地使用權。上述合同包含(其中包括)下列主要條件：
 - 地址：蘇州新區獅山街道黃浦街東西、竹園路南
 - 地盤面積：54,099.90 平方米
 - 用途：住宅
 - 土地用途年期：70 年
 - 容積率：地塊 1：>1.0 及 ≤ 2.2；地塊 2：>1.0 及 ≤ 2.1
 - 建築期限：建築工程應在二〇一九年四月三十日之前開工，並應在二〇二一年四月三十日之前完工
 - 土地出讓金：人民幣 3,117,530,726 元

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

3. 根據蘇州市規劃局於二〇一八年八月七日發出的建設用地規劃許可證（地字第320505201800046號），蘇州茂龍獲准將一幅地盤面積54,099.90平方米的地塊用作物業發展。
4. 根據蘇州市規劃局發出的建設工程規劃許可證，蘇州茂龍獲准建設總建築面積為162,228.23平方米的開發工程，有關詳情列示如下：

許可證編號	建築面積（平方米）	簽發日期
建字第320505201800121號	93,270.46	二〇一八年八月三十日
建字第320505201800122號	68,600.17	二〇一八年八月三十一日
建字第320505201800159號	357.60	二〇一八年十一月十六日

5. 根據蘇州市規劃局發出的兩份建築工程施工許可證（第320505201812190301號及第320505201901030101號），蘇州茂龍獲准開展該開發項目總建築面積為163,211.98平方米的建築工程。
6. 根據日期為二〇一九年十二月二十日的商品房預售許可證蘇房預高新2019286號，貴集團獲准預售該物業總建築面積為30,531.20平方米物業的住宅部分。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業總建築面積約28,949.00平方米的住宅部分於估值日期以總代價約人民幣1,158,162,643元預售。根據貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的業權仍由蘇州茂龍持有，故包含在估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。
8. 根據貴集團所告知，該物業於估值日期已發生的建築成本及預計未付建築成本分別約為人民幣297,430,000元及人民幣414,300,000元。因此，吾等在估值時已計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期已竣工，其總開發價值估計約為人民幣4,498,000,000元。
9. 吾等已獲悉貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - (i) 蘇州茂龍為該物業的土地使用權的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，蘇州茂龍有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

			<u>於二〇二〇年</u> <u>三月三十一日</u> <u>現況下的市值</u>
<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	
105. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園 星塘街東、朝 陽路南 泊雲庭 多個部分	泊雲庭（「開發項目」）為將興建於一幅地盤面積約 71,559.11 平方米的地塊上的擬建住宅開發項目。 該物業將包括該開發項目的住宅部分，擬建總建築面積約為 125,055.00 平方米。 此外，該物業在該開發項目完工後包括 926 個停車位。 該開發項目的土地使用權授出的年期於二〇八八年十一月一日屆滿，作住宅用途。	該物業現正興建中，並預期於二〇二〇年十二月竣工。	人民幣 3,690,000,000 元 (人民幣三十六億九千萬) (貴集團應佔 30% 權益：人民幣 1,107,000,000 元 (人民幣十一億〇七百萬元)) (請參閱附註 7 及 8)

附註：

- 根據蘇州市工業園區國土資源局於二〇一八年十二月一日發出的房產證（蘇(2018)蘇州市不動產權第 0000251 號），該地塊（地盤面積 71,559.11 平方米）的土地使用權已授予蘇州工業園區園嶸捷建設發展有限公司（「蘇州嶸捷」，為貴集團擁有 30% 之合營公司），相關土地使用權年期於二〇八八年十一月一日屆滿，作住宅用途。
- 根據蘇州市工業園區國土環保局（「甲方」）、蘇州高新地產集團有限公司與蘇州嶸捷於二〇一八年十月二十四日訂立的國有土地使用權出讓合同（合同編號：3205032018CR0033）及其補充協議，甲方同意向蘇州嶸捷出讓一幅地塊的土地使用權。上述合同及協議包含（其中包括）下列主要條件：
 - 地址：斜塘河東、星塘街西、斜塘河南、朝陽路北
 - 地盤面積：71,559.11 平方米
 - 用途：住宅
 - 土地用途年期：70 年
 - 容積率：1.7
 - 建築期限：建築工程應在二〇一九年八月二十三日之前開工，並應在二〇二〇年八月二十三日之前完工
 - 土地出讓金：人民幣 2,825,540,000 元
- 根據蘇州市工業園區行政審批局於二〇一八年十月二十六日發出的建設工程規劃許可證（地字第 L20170008-01 號），蘇州工業園一幅地盤面積 71,600.00 平方米的地塊用作物業發展。
- 根據蘇州市工業園區規劃建設委員會於二〇一八年十二月十日發出的建設工程規劃許可證（建字第 20183535 號），蘇州嶸捷獲准建設總建築面積為 173,461.12 平方米的開發項目。

5. 根據蘇州市工業園區行政審批局發出的三份建築工程施工許可證，蘇州嶸捷獲准開展該開發項目總建築面積為 173,461.05 平方米的建築工程，有關詳情列示如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
320594201812290301	71,000.77	二〇一八年十二月二十九日
320594201902190301	102,460.35 (樁基、 土方、基坑圍護工程)	二〇一九年二月十九日
320594201902220301	102,460.35	二〇一九年二月二十二日

6. 根據四份商品房預售許可證，蘇州嶸捷獲准預售該物業總建築面積為 125,055.16 平方米物業的住宅部分。詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
蘇房預園區(2019) 208 號	40,441.27	二〇一九年十月九日
蘇房預園區(2019) 237 號	35,776.54	二〇一九年十一月十一日
蘇房預園區(2019) 259 號	30,439.72	二〇一九年十一月二十七日
蘇房預園區(2019) 274 號	18,397.63	二〇一九年十二月十日

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約 125,055.16 平方米的住宅部分於估值日期前以總代價約人民幣 4,462,712,730 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期預售部分的業權仍由蘇州嶸捷持有，故包含在估值中。吾等於估值時已參考了該合同代價。
8. 根據 貴集團所告知，該物業於估值日期的已發生建築成本及預計未付建築成本分別約為人民幣 412,100,000 元及人民幣 462,800,000 元。因此，吾等在估值時已計及上述成本。吾等認為，假設該擬發展項目於估值日期已竣工，其總開發價值估計約為人民幣 4,573,000,000 元。
9. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有 (其中包括) 下列各項：
- (i) 蘇州嶸捷為該物業的土地使用權的登記權利人；
 - (ii) 該物業的土地使用權存在抵押；
 - (iii) 依照相關中國法律，蘇州嶸捷有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業，惟須獲抵押權人批准；及
 - (iv) 除附註(ii)所述抵押外，該物業不存在其他產權負擔。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
106. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州新區 金山路與珠 江路交界 蘇州山水樾 瀾庭 多個部分	蘇州山水樾瀾庭（「開發項目」）為一個擬建的住宅開發項目，所佔用的兩幅地塊總地盤面積約為 75,232.20 平方米。 該物業包括開發項目的住宅部分，擬建建築面積約為 74,289.00 平方米。 此外，該物業包括開發項目竣工後的 545 個停車位。 該開發項目已獲授至二〇八八年十月二十三日屆滿的用於住宅用途的土地使用權。	該物業正在建設中，預期將於二〇二〇年十二月竣工。	人民幣 2,777,000,000 元（人民幣二十七億七千七百萬元） （貴集團應佔 30% 權益：人民幣 833,100,000 元（人民幣八億三千三百一十萬元））

附註：

- 根據蘇州市國土資源局於二〇一八年十一月十二日發出的兩張房地產權證蘇(2018)蘇州市不動產權地 5112874 號及蘇(2018)蘇州不動產權地 5112873 號，總地盤面積為 75,232.20 平方米的兩幅地塊的土地使用權已授予蘇州新高智建建設發展有限公司（「蘇州新高智建」，為貴集團擁有 30% 之合營公司），用於住宅用途，期限為至 2088 年 10 月 23 日屆滿。
- 根據蘇州市國土資源局（「甲方」）、蘇州新高置地有限公司與蘇州新高智建訂立的日期分別為二〇一八年八月二十九日及二〇一八年十月十五日的國有土地使用權出讓合同第 3205012018CR0114 號及其補充協議，甲方同意授出一幅地塊的土地使用權予蘇州新高智建。上述合同及協議載有（其中包括）下列主要條件：
 - 地址：高新區以東、珠江路綠地以南獅山街金山東路綠地
 - 地盤面積：75,232.2 平方米
 - 用途：住宅
 - 土地使用年期：70 年
 - 容積率：1.05
 - 建築期限：建築工程應於二〇一九年十月二十四日前動工且於二〇二一年十月二十四日前竣工
 - 土地出讓金：人民幣 2,077,462,246 元
- 根據蘇州市行政審批局發出的日期為二〇一八年十月二十四日的建設用地規劃許可證編號地字第 32050520180005 號，蘇州新高智建獲批准使用一幅地盤面積為 75,232.20 平方米的地塊用於物業發展。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

4. 根據蘇州市行政審批局發出的日期為二〇一八年十一月三十日的建設工程規劃許可證建字第 320505201800165 號，蘇州新高智建獲批准建設總建築面積為 138,307.92 平方米的開發項目。
5. 根據蘇州市國家高新技術工業開發區住房及建設局發出的日期為二〇一九年十二月二十八日的兩份建設工程施工許可證第 320505201812280101 號及第 320505201812280201 號，蘇州新高智建獲准開展該開發項目總建築面積為 137,496.53 平方米展開建築工程。
6. 根據日期為二〇一九年四月十二日及二〇一九年十一月二十九日的兩份商品房預售許可證蘇房預高新 2019040 及 264 號，蘇州新高智建獲准預售該物業總建築面積為 95,971.55 平方米的住宅部分。
7. 根據 貴集團提供之資料，總建築面積約為 66,905.90 平方米的物業住宅部分於估值日期前以總代價約為人民幣 3,168,116,097 元預售。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的產權仍由蘇州新高智建持有，故已包含在估值內。吾等於估值時已參考該合同代價。
8. 根據 貴集團所告知，該物業於估值日期已產生的建築成本及預計未付的建築成本分別約為人民幣 299,100,000 元及人民幣 508,100,000 元。因此，吾等於估值時已計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期已竣工，其總發展價值約為人民幣 3,654,000,000 元。
9. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - (i) 蘇州新高智建為該物業的土地使用權的登記權利人；
 - (ii) 該物業的土地使用權存在抵押；
 - (iii) 依照相關中國法律，蘇州新高智建有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業，惟須獲抵押權人批准；及
 - (iv) 除附註(ii)所述抵押外，該物業不存在其他產權負擔。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>												
107. 中國 四川省 成都市 錦江區 雙桂路以南、 牛沙路以北、 二環路以東、 沙河以西片區 成都環貿廣場 B 地塊及 C 地 塊 多個部分	<p>成都環貿廣場（「開發項目」）為一個建議大型綜合體開發項目，所佔用的三幅相連地塊總地盤面積約為 205,513.70 平方米。</p> <p>該開發項目包括三個地塊，即地塊 A、B 及 C。地塊 A 為一個於二〇一四年及二〇一五年竣工的高端住宅開發項目。地塊 B 為一個擬建的綜合體開發項目，包括高端住宅、寫字樓、購物商城、商業街及多個停車位。地塊 C 為一個擬建的綜合體開發項目，包括高端住宅、寫字樓及一個五星級酒店。</p> <p>該物業包括開發項目地塊 B 及地塊 C 的多個部分，總建築面積約為 1,076,993.99 平方米，詳情載列如下：</p>	<p>該物業的地盤 B 正在建設中，預期將於二〇二〇年六月至二〇二五年二月之間竣工。</p> <p>該物業的地盤 C 現尚待發展。</p>	<p>人民幣 10,086,000,000 元（人民幣一百億〇八千六百萬元）</p> <p>（貴集團應佔 30% 權益：人民幣 3,025,800,000 元（人民幣三十億〇二千五百八十萬元））</p> <p>（請參閱附註 7）</p>												
	<p>地塊 B</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>91,706.15</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>214,156.96</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>129,381.05</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>435,244.16</td> </tr> </tbody> </table> <p>此外，該物業的地盤 B 包括開發項目竣工後的 2,549 個停車位。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	91,706.15	辦公	214,156.96	商業	129,381.05	總計	435,244.16				
用途	概約建築面積 (平方米)														
住宅	91,706.15														
辦公	214,156.96														
商業	129,381.05														
總計	435,244.16														
	<p>地盤 C</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>390,764.67</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>176,069.21</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>36,662.22</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>38,253.73</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>641,749.83</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	390,764.67	辦公	176,069.21	商業	36,662.22	酒店	38,253.73	總計	641,749.83		
用途	概約建築面積 (平方米)														
住宅	390,764.67														
辦公	176,069.21														
商業	36,662.22														
酒店	38,253.73														
總計	641,749.83														

此外，該物業的地盤 C 包括開發項目竣工後的 5,304 個停車位。

該物業已獲授的土地使用權分別為至二〇四八年四月六日屆滿的用於商業用途及於二〇七八年四月六日屆滿的用於住宅用途。

附註：

1. 根據成都市國土資源局發出的日期為二〇一一年六月十一日的五張國有土地使用權許可證成國用(2011)第 58 號至 61 號，總地盤面積為 205,513.70 平方米的五幅地塊的土地使用權已授予祥寶投資(成都)有限公司(「成都祥寶」，為一間 貴集團擁有 30% 的合營公司)，土地使用權期限分別為至二〇四八年四月六日屆滿用於商業用途及至二〇七八年四月六日屆滿用於住宅用途。
2. 根據成都市國土資源局(「甲方」)與成都祥寶訂立的日期為二〇〇八年四月七日及二〇一〇年四月二十二日的國有土地使用權出讓合同第 5101 錦(2007)出讓合同第 50 號及其補充協議，甲方授出總地盤面積約為 205,513.66 平方米的五幅地塊的土地使用權予成都祥寶。上述合同載有(其中包括)下列主要條件：
 - (i) 地址：雙桂路以南、牛沙路以北、二環路以東、沙河以西片區
 - (ii) 地盤面積：205,513.66 平方米
 - (iii) 用途：商業及住宅
 - (iv) 土地使用年期：商業用途 40 年及住宅用途 70 年
總容積率不超過 6.5
 - (v) 容積率：地盤 A 的住宅部分不超過 4.0
總建築面積約為 10,000.00 平方米的購物商城於竣工後無償轉讓予成都地鐵有限公司，於開發項目的地盤 B1 或地盤 C1 建設一個五星級酒店
 - (vi) 特別規定：或地盤 C1 建設一個五星級酒店
 - (vii) 土地出讓金：人民幣 3,108,936,000 元
3. 根據成都市規劃管理局發出的日期分別為二〇〇九年三月十六日及二〇一〇年五月四日的兩張建設用地規劃許可證地字第 510104200920064 號及第 510104201020137 號，成都祥寶獲批准使用兩幅總地盤面積約為 205,551.63 平方米的建設用地用於物業發展。
4. 根據成都市規劃管理局發出的五張建設工程規劃許可證，成都祥寶獲批准建設總建築面積約為 531,311.79 平方米之開發項目，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積(平方米)	頒發日期
建字第 510104201530001 號	95,886.89	二〇一五年二月二十八日
建字第 510104201630334 號	103,308.46	二〇一六年十一月二日
建字第 510104201730252 號	83,113.61	二〇一七年七月三十一日
建字第 510104201830216 號	142,760.07	二〇一八年五月三日

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

建字第 510104201830606 號

106,242.76

二〇一八年十月二十四日

5. 根據成都市城鄉建設委員會發出的六張建設工程施工許可證，成都祥寶獲批准開展該開發項目總建築面積約為 531,049.94 平方米的建築工程，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
510101201312170101	82,851.76	二〇一三年十二月十七日
510101201612210101	103,308.46	二〇一六年十二月二十一日
510101201701230101	70,876.49	二〇一七年一月二十三日
510101201701230201	25,010.40	二〇一七年一月二十三日
510101201811140401	142,760.07	二〇一八年十一月十四日
510101201312170101	82,851.76	二〇一八年十二月二十六日

6. 根據 貴集團所告知，該物業於估值日期地盤 B 已發生的建築成本及預計未付的建築成本分別約為人民幣 1,889,000,000 元及人民幣 1,858,000,000 元。因此，吾等於估值中已計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期已竣工，其總發展價值估計約為人民幣 23,356,000,000 元。

7. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有 (其中包括) 下列各項：

- (i) 成都祥寶為該物業的土地使用權的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，成都祥寶有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業，惟須獲抵押權人批准；及
- (iii) 該物業的土地使用權存在抵押

			<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>																
<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>																	
108. 中國 重慶市 南岸區 彈子石 C 片 區 國際社區 多個部分	國際社區（「開發項目」）為一個 綜合開發項目。 該物業包括開發項目的多個部分， 擬建總建築面積約為 407,049.00 平 方米，詳情載列如下：	該物業正在建 設中，預期將 於二〇二一年 十二月竣工。	人民幣 3,839,000,000 元 (人民幣三十八億三 千九百萬元) (貴集團應佔 40% 權益：人民幣 1,535,600,000 元 (人民幣一十五億三 千五百六十萬元)) (請見附註 8 及 9)																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;"><u>用途</u></th> <th style="text-align: center;"><u>概約建築面積 (平方米)</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">339,909.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">40,798.00</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td style="text-align: right;">2,716.00</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td style="text-align: right;">7,637.00</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td style="text-align: right;">9,424.00</td> </tr> <tr> <td>服務式住宅</td> <td style="text-align: right;">6,565.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td style="text-align: right;">407,049.00</td> </tr> </tbody> </table>	<u>用途</u>	<u>概約建築面積 (平方米)</u>	住宅	339,909.00	商業	40,798.00	幼兒園	2,716.00	寫字樓	7,637.00	公寓	9,424.00	服務式住宅	6,565.00	總計	407,049.00		
<u>用途</u>	<u>概約建築面積 (平方米)</u>																		
住宅	339,909.00																		
商業	40,798.00																		
幼兒園	2,716.00																		
寫字樓	7,637.00																		
公寓	9,424.00																		
服務式住宅	6,565.00																		
總計	407,049.00																		

此外，該開發項目將包括開發項目
竣工後的 4,087 個停車位。

該物業已獲授的土地使用權分別為
至二〇五八年二月二十一日屆滿的
用於住宅用途及於二〇四八年二月
二十一日屆滿的用於商業用途。

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的日期為二零一一年十二月八日的 106D 房地證 2011 字第 50051 号及 106D 房地證 2011 字第 50052 号，總地盤面積為 67,154.00 平方米的土地的土地使用權已授予重慶嘉江房地產開發有限公司（「重慶嘉江」，為一間 貴集團擁有 40% 的合營公司），土地使用權期限分別為至二零五八年二月二十一日屆滿用於住宅用途及至二零四八年二月二十一日屆滿用於商業用途。

2. 根據重慶市規劃和自然資源局發出的日期為二〇一九年十二月九日的房地產權證渝(2019)南岸區不動產權第 001323738 號及渝(2019)南岸區不動產權第 001323931 號，總地盤面積為 120,194.00 平方米的部分開發項目的土地使用權已授予重慶嘉江，用於住宅用途，期限為至二〇五八年二月二十一日屆滿。

3. 根據重慶市國土資源和房屋管理局（「甲方」）與重慶嘉江訂立的日期為二〇〇八年八月二十二日、二〇一五年十一月十二日及二〇一六年八月十九日的國有土地使用權出讓合同渝地(2008)合字（南區）第 28 號及其補充協議，甲方同意授出一幅地塊的土地使用權予重慶嘉江。上述合同載有（其中包括）下列主要條件：

(i)	地址	：	南岸區彈子石 C 片區第 C1-C4、C6-C9、C11 及 G1 號
(ii)	地盤面積	：	564,912.00 平方米
(iii)	用途	：	住宅、商業、社區停車、文化及休閒
(iv)	土地使用年期	：	住宅用途 50 年及商業用途 40 年
(v)	總建築面積	：	2,099,256.00 平方米
(vi)	建築期限	：	建築工程應於二〇〇八年六月三十日前動工且於二〇一三年十二月三十一日前竣工
(vii)	土地出讓金	：	人民幣 7,502,210,000 元

4. 根據重慶市規劃局發出的建設用地規劃許可證建字第 500108201900007 號，重慶嘉江獲批准使用一幅地盤面積為 187,079.00 平方米的地塊用於物業發展。

5. 根據重慶市規劃局發出的四份建設工程規劃許可證，重慶嘉江獲批准建設總建築面積約為 574,449.45 平方米的開發項目，詳情載列如下：

許可證編號	總建築面積 (平方米)	頒發日期
500108801900044	111,732.38	二〇一九年七月二十四日
500108201900046	9,194.11	二〇一九年七月三十一日
500108201900050	229,598.94	二〇一九年八月十五日
500108201900073	223,924.02	二〇一九年九月三十日

6. 根據重慶市南岸區住房及城鄉建設局發出的五份建設工程施工許可證，重慶嘉江獲批准開展及開發項目總建築面積約為 574,449.45 平方米的建築工程，詳情載列如下：

許可證編號	總建築面積 (平方米)	頒發日期
500108201909170201	111,732.38	二〇一九年九月十七日
500108201910250201	123,297.47	二〇一九年十月二十五日
500108201910250301	106,301.47	二〇一九年十月二十五日
500108201912190101	228,293.03	二〇一九年十二月十九日
500108201912270101	4,825.10	二〇一九年十二月二十七日

7. 根據 7 份商品房預售許可證，重慶嘉江獲准預售總建築面積為 58,164.90 平方米的開發項目的住宅部分。

8. 根據 貴集團提供的資料，總建築面積約為 50,047.65 平方米的物業住宅部分於估值日期前以總代價約為人民幣 978,286,865 元預。根據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的產權仍由重慶嘉江持有，因此包含在估值中。吾等於估值時亦參考該合同代價。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

9. 根據 貴集團所建議，該物業於估值日期已產生的建築成本及預計未付的建築成本分別約為人民幣 606,900,000 元及人民幣 2,223,000,000 元。因此，吾等於估值中已計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期已竣工，其總發展價值估計約為人民幣 7,782,000,000 元。
10. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
- (i) 重慶嘉江為該物業的土地使用權的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，重慶嘉江有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業，惟須獲抵押權人批准；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
109. 中國 江蘇省 無錫市 南長區鄰接 大運河 無錫碧璽 銷售中心	無錫碧璽（「開發項目」）為一個住宅開發項目，位於一幅地盤面積約 197,109.00 平方米的土地。 該物業包括開發項目 B 區一期的銷售中心，擬建總建築面積約為 2,061.72 平方米。 該開發項目已獲授土地使用權，年期分別於二〇八一年八月九日及二〇五一年八月九日屆滿，分別用於住宅及商業用途。	該物業正在建設中，預期將於二〇二〇年十二月竣工。	人民幣 31,000,000 元（人民幣三千一百萬元） （貴集團應佔 100% 權益：人民幣 31,000,000 元（人民幣三千一百萬元）） （請見附註 6）

附註：

1. 根據無錫市國土資源局發出的房地產權證錫南國用（2012）第 006425 號，地盤面積為 80,438.30 平方米的開發項目 B 區的土地使用權已授予無錫都會置業有限公司（「無錫都會」，為一間 貴集團擁有 100% 的附屬公司），土地使用權期限分別於二〇五一年八月九日及二〇八一年八月九日屆滿，分別用於商業及住宅用途。
2. 根據無錫市國土資源局（「甲方」）與無錫都會所訂立日期為二〇〇八年一月二十五日及二〇一〇年八月三十一日的國有土地使用權出讓合同錫南國用（2008）第 3 號及其補充協議，甲方同意授出一幅地塊的土地使用權予無錫都會。上述合同載有（其中包括）下列主要條件：
 - (i) 地址 : 晨光路以北；南長街以東；新光路以南；通港路以西的第三橡膠廠
 - (ii) 地盤面積 : 197,109.00 平方米
 - (iii) 用途 : 住宅及商業
 - (iv) 土地使用權 : 40 年（商業）；70 年（住宅）；50 年（其他）
 - (v) 容積率 : A、B 區：<1.8 - 2.2；C 區：<1.2
(准予地面建築面積：366,663.00 平方米)
 - (vi) 高度限制 : A 及 B 區—根據國家及省級技術法規以及相關技術規定；C 區—多層
 - (vii) 建築期限 : 建築工程應於二〇一一年三月二十日前動工，並於二〇一三年十二月二十日前完工
 - (viii) 土地出讓金 : 人民幣 933,310,000 元

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉集團有限公司

3. 根據無錫市規劃局於二〇一二年十一月十三日發出的建設用地規劃許可證建字第320201201200058號，無錫都會獲批准使用一幅地盤面積為197,109.00平方米的地塊用於物業發展。
4. 根據無錫市規劃局於二〇一三年三月十八日發出的建設工程規劃許可證前字第320201201300033號，無錫都會獲批准建設一個總建築面積為2,114.00平方米的開發項目。
5. 根據無錫市建設局於二〇一三年十二月二十六日發出的建設工程施工許可證320200020130087號，無錫都會獲批准開展一個總建築面積為2,114.00平方米的建築工程。
6. 根據貴集團所告知，該物業於估值日期已產生的建築成本約為人民幣18,000,000元，且並無未付的建設成本。因此，吾等於估值中已計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期已竣工，其總發展價值估計約為人民幣32,000,000元。
7. 吾等已獲悉貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - (i) 無錫都會為該物業的土地使用權的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，無錫都會有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業，惟須獲抵押權人批准；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

敬啟者：

有關位於香港特別行政區、中華人民共和國及新加坡的多項物業權益（下列簡稱「物業權益」）的估值

吾等遵照閣下指示，對九龍倉置業地產投資有限公司（下列簡稱「貴公司」）及其附屬公司或聯營公司（下列統稱「貴集團」）於香港特別行政區（「香港」）、中華人民共和國（「中國」）及新加坡所持之物業權益進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢及進行查冊，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業權益於二〇二〇年三月三十一日（「估值日期」）的市值的意見，以作公開披露之用。吾等之估值乃由具相關經驗的合資格估值師以獨立估值師身份進行，並以公正及專業之方式編製。

估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之《香港測量師學會估值準則（二〇一七年版）》及皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈之《皇家特許測量師學會估值 - 二〇二〇年全球準則》。依照上述準則，市值之定義為：

「經適當推銷後，自願買方與自願賣方經公平磋商後，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行資產或負債交易之估計金額。」

市值乃理解為資產或負債之估計價值，而並無考慮賣方銷售成本或買方購買成本，亦無就任何一方直接因交易應付之任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為可於估值日期在市場上合理取得之最可能價格。其亦為賣方合理取得之最佳售價及買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致之估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出之特別代價或優惠，或特定擁有人或買方方可獲得之任何價值元素。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則（二〇一七年版）》、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值 - 二〇二〇年全球準則》及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第 5 章所載規定。

進行物業權益估值時，吾等已遵守證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》（「《收購守則》」）規則 11 所載的規定。

吾等之估值以 100%租賃或永久物業權益為基準。

估值方法

於達致吾等對 貴集團持作投資的第一類、第三類及第七類物業權益之估值意見時，吾等已採用基於現有租約所產生租金收入之市值的收益法，並（如適用）經就物業權益之可能復歸收入作出充分撥備，或（如適用）通過參照相關市場上可知之可資比較銷售交易而採用市場法。

於達致第二類及第四類物業權益而言，吾等基於其用作完全營業酒店或會所的現有用途並假設可維持相關經營牌照而對該等物業權益進行估值。吾等已參考可資比較市場交易透過直接比較法對該等物業進行估值。吾等已對照遞交予吾等的營業盈利淨額的資本化情況對估值進行交叉檢查。吾等對該等物業的估值部分歸因於可轉讓商譽、裝置、配件、傢具、裝飾品及設備。考慮該等物業的估值時，吾等依賴指示方提供的關於客房銷量、餐飲收益、其他收益、支出、經營成本、營業盈利總額、租金、差餉、保險的資料以及其他相關資料。已就酒店裝飾品、裝置及配件的定期替換及翻新計提撥備。

於達致吾等對 貴集團持作出售的第五類物業權益之估值意見時，吾等已通過參照市場上可得之銷售憑證而考慮市場法。

於達致吾等對 貴集團持作發展的第六類物業權益之估值意見時，吾等已基於吾等獲提供之發展方案、估計發展成本及於估值日期已產生之成本等信息，並基於該等物業將按 貴集團提供之最新發展方案發展及完工而對其進行估值。吾等已假設，有關發展方案所需之一切同意、批准及許可均已或將會取得，而不涉及繁重條件或出現延誤。吾等亦已假設，開發項目之設計及施工符合當地規劃及其他相關法規，並已或將會取得相關機關批准。於達致吾等之估值時，吾等已通過參照相關市場上可知之可資比較銷售憑證而採用市場法，亦已計及已經支銷之建設成本以及完成開發項目將需支銷之成本。

潛在稅務負擔

香港物業權益

於估值日期，因出售香港物業權益（物業轉讓）而可能產生的物業相關潛在稅務負擔，包括按現行從價稅率 4.25%、8.5%或 15%計算的印花稅、按 15%計算的買方印花稅及 / 或按 10%至 20%計算的額外印花稅。貴集團實際產生有關稅務負擔的可能性較低，因而並無計入吾等之估值。

中國物業權益

因出售中國物業權益（物業轉讓）而可能產生的物業相關潛在稅務負擔，包括按交易金額的 5%或 9%計算的增值稅、按增值金額 30%至 60%的累進稅率計算的土地增值稅及按收益的 25%計算的企業所得稅。貴集團實際產生有關稅務負擔的可能性較低，因而並無計入吾等之估值。

新加坡物業權益

於估值日期，因出售新加坡物業權益（物業轉讓）而可能產生的物業相關潛在稅務負擔，包括就估值利潤扣除持有待售住宅單位的成本而按 17%稅率計算的新加坡所得稅。貴集團實際產生有關稅務負擔的可能性較低，因而並無計入吾等之估值。

估值假設及條件

吾等之估值受下列假設及條件規限：

業權文件及產權負擔

於吾等之估值中，吾等已假設業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善編備。吾等亦假設物業權益不受任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷規限。

於對中國物業權益之估值中，吾等已假設已按名義土地使用年費獲授特定年期的可轉讓土地使用權，並已全數支付任何應付的出讓金。吾等亦已假設物業權益的承授人或使用者可於整段獲授的未屆滿期限內在不受干擾的情況下自由使用或轉讓物業權益。吾等已依賴 貴集團及其中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所就中國各項物業權益的業權作出的法律意見。

發展批准及地盤狀況

在對發展中物業權益進行估值時，吾等已假設 貴集團已就其施工取得所有必要批准，包括規劃批准、建築圖則批准、施工許可證等。吾等亦已假設物業權益已連通道路及必要水電設施。

出售成本及負債

吾等之報告並無就物業權益欠付之任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料。吾等已接納所獲提供有關規劃許可、法定通告、地役權、年期、地盤面積、樓面面積、出租摘要、車位數目等事宜以及所有其他有關事宜之意見。吾等並無核實 閣下、 閣下之代表或 閣下之法律或專業顧問或物業權益之任何（或任何表面）佔用人向吾等所提供（不論以書面或口頭方式）或業權登記冊所載與物業權益有關之任何資料（包括其譯本）是否正確。吾等假設此等資料為完備及正確。

視察

吾等已於二〇一九年十一月及二〇二〇年五月對物業權益進行視察。萊坊於香港、中國及新加坡的估值團隊已對物業權益進行視察。然而，吾等已於估值過程中假設，除另有說明外，物業權益於估值日期之內外部裝修完好，且並無擅自擴建或改建或用於非法用途。

識別將予估值之物業權益

吾等已採取合理謹慎態度及技術（但對 閣下並無絕對義務）確保，通過 閣下指示中的物業地址所識別物業權益，為吾等所視察及載入吾等估值報告中之物業權益。若物業地址或將予估物業權益之範圍存在歧義，則 閣下應於指示中或於接獲報告後立即提示吾等注意。

物業保險

吾等對物業權益估值時假設物業權益在各方面均可就所有一般風險，包括水災及水位上升，按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

於吾等之估值中，吾等倚賴通過公開資源可知之面積。否則，尺寸及面積將通過平面圖測量，並視情況依照香港測量師學會之《量度作業守則》計算及經參照其來源而報出合理約數。

吾等亦假設所獲提供文件所示地盤面積、樓面面積、量度及尺寸均屬正確，並僅為約數。所估計之樓齡僅供指引。

結構及設施狀況

吾等並無對物業權益進行任何結構測量或設施測試或安排任何調查以確定物業權益之興建過程有否使用任何有害物料。因此，吾等之估值乃基於物業權益經過妥善維修、狀況良好、不含有害物料且設施運轉正常而進行。

土地狀況

吾等已假設並無未被發現之不良土地或土壤狀況，且物業權益地盤之承重質素足以支撐已經或將會於其上興建之樓宇；且有關設施適用於任何現有發展。因此，吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並非環境專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確立是否存在任何或其他形式之環境污染，吾等亦無查閱公開資料以尋找過往可能識別潛在污染之活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑出現潛在污染，故吾等在編製估值時已假設物業權益未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

僅除另有所指外，吾等已假設物業權益在充分遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知之情況下完工、佔用及使用。僅除另有所指外，吾等已進一步假設本報告依據之物業權益任何用途取得任何及一切所需牌照、許可、證書、同意、批准及授權。

貨幣及匯率

除另有說明外，吾等估值內所列有關香港物業權益、中國物業權益及新加坡物業權益的全部貨幣金額分別以港幣、人民幣及新加坡幣列值。吾等估值採納之匯率為人民幣 1.00 元兌港幣 1.1128 元及新加坡幣 1.00 元兌港幣 5.59 元，乃於估值日期之現行概約匯率。

責任限制

根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本估值供收件方使用，吾等不會就其內容之全部或任何部份對任何第三方負責。吾等概不就本估值所導致的任何直接或間接損失或溢利損失向任何第三方負責。

萊坊已於估值日期依照所得資料及數據編製估值。貴公司須明白房地產市場受市場波動影響，而政策方向、社會環境及疫情可能會出現即時轉變並對房地產市場造成大範圍影響。因此，閣下應注意於估值日期後的任何市場波動、政策及社會變動或其他意外事件均可能對物業權益的價值造成影響。

面積轉換

本報告之面積轉換如下：

1 平方米=10.764 平方呎

1 平方米=0.0001 畝

二〇二〇年五月二十一日
九龍倉置業地產投資有限公司

隨函附奉吾等估值報告。

此致

香港
中環
畢打街 20 號
會德豐大廈 5 樓
會德豐有限公司
列位董事 台照

九龍
尖沙咀
海港城
海洋中心 16 樓
九龍倉置業地產投資有限公司
列位董事 台照

代表
萊坊測計師行有限公司

執行董事
估價及諮詢部主管
林浩文
FRICS FHKIS MCIREA RPS (GP) RICS Registered Valuer

執行董事
中國估價及諮詢部主管
梁偉明
MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP) RICS Registered Valuer

二〇二〇年五月二十一日

附註： 梁偉明為合資格估值師，擁有27年亞太地區（包括中華人民共和國、香港、澳門及越南）、倫敦、紐約及三藩市之物業估值及顧問服務經驗，一直參與中華人民共和國及香港多個企業估值項目。

林浩文為於中華人民共和國、香港、澳門及亞太區市場研究、估值及諮詢方面擁有20年豐富經驗的合資格估值師。

估值概要

第一類：貴集團於香港持作投資的物業權益

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)
1. 九龍 尖沙咀 近梳士巴利道 九龍內地段第 11178 號 海港城 海運大廈及伸延部分	11,132,000,000	100	11,132,000,000
2. 九龍 尖沙咀 廣東道 5 號 海港城 海洋中心	35,039,000,000	100	35,039,000,000
3. 九龍 尖沙咀 廣東道 7 號 海港城 九倉電訊中心	2,665,000,000	100	2,665,000,000
4. 九龍 尖沙咀 廣東道 11 號 海港城 世界商業中心	2,990,000,000	100	2,990,000,000
5. 九龍 尖沙咀 廣東道 17 至 19 號 海港城 環球金融中心	5,811,000,000	100	5,811,000,000
6. 九龍 尖沙咀 廣東道 7 至 23 號 海港城 海洋廊	24,437,000,000	100	24,437,000,000

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)
7. 九龍 尖沙咀 廣東道 25 至 27 號 海港城 港威大廈第一期	22,575,000,000	100	22,575,000,000
8. 九龍 尖沙咀 廣東道 7 至 23 號 海港城 港威大廈第二期 零售平台	22,593,000,000	100	22,593,000,000
9. 九龍 尖沙咀 廣東道 9、15 及 21 號 海港城 港威大廈第二期 3 座、5 座及 6 座	36,480,000,000	100	36,480,000,000
10. 九龍 尖沙咀 廣東道 3 號 海港城 馬哥孛羅香港酒店 商業部分	4,769,000,000	72	3,433,680,000
11. 香港 銅鑼灣 勿地臣街 1 號 時代廣場	54,709,000,000	100	54,709,000,000
12. 九龍 鑽石山 龍蟠街 3 號 購物商場、戲院及商業 裝卸區 (名為荷里活廣場) 以及星河明居停車場	9,416,000,000	100	9,416,000,000

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)
13. 香港 中環 皇后大道中 64 至 70A 號 卡佛大廈	5,931,000,000	100	5,931,000,000
14. 香港 中環畢打街 20 號 會德豐大廈 地面 C 單位 (商業) (除公用區域外的全部)、 樓至 24 樓、若干空間及部分以 及若干獨家權利及特權	7,313,000,000	100	7,313,000,000
15. 九龍尖沙咀 梳士巴利道 3 號 星光行 2 樓 A 部分的 A1 部分、3 樓 A 部分以及 2 樓至 3 樓樓梯旁的所 有衛生間	581,000,000	72	418,320,000
16. 九龍 尖沙咀 多個辦公單位	66,300,000	100	66,300,000
		第一類總計：	245,009,300,000

第二類：貴集團於香港持作經營的物業權益

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (港幣元)
17. 九龍 尖沙咀 廣東道 3 號 海港城 馬哥孛羅香港酒店的酒店部分	3,830,000,000	72	2,757,600,000
18. 九龍 尖沙咀 海港城 廣東道 13 號 馬哥孛羅港威酒店	1,940,000,000	100	1,940,000,000
19. 九龍 尖沙咀 廣東道 23 號 海港城 馬哥孛羅太子酒店	1,700,000,000	100	1,700,000,000
20. 香港 中環 紅棉路 22 號 美利酒店	6,780,000,000	72	4,881,600,000
21. 九龍 尖沙咀 廣東道 17 號 海港城 太平洋會	69,000,000	100	69,000,000
		第二類總計：	11,348,200,000

第三類：貴集團於中國持作投資的物業權益

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)
22. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 星湖街 蘇州國際金融中心 酒店部分	855,000,000	57	487,350,000
		第三類總計：	487,350,000 (港幣 542,323,080 元)

第四類：貴集團於中國持作經營的物業權益

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)
23. 中國 江蘇省 常州市 新北區 河海東路 88 號 常州馬哥孛羅酒店	362,000,000	72	260,640,000
		第四類總計：	260,640,000 (港幣 290,040,192 元)

第五類：貴集團於中國持作出售的物業權益

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)
24. 中國 江蘇省 常州市 新北區 常州時代上院及 國賓花園、 中華恐龍園 多個停車位及俱樂部	43,000,000	72	30,960,000
25. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 現代大道 蘇州時代上城 多個商業單位及停車位	8,900,000	57	5,073,000
26. 中國 上海市 楊浦區 國曉路 500 弄 上海璽園 多個停車位	8,830,000	72	6,357,600
27. 中國 重慶市 江北區 江北城 B 區 寰宇天下 多個部分	38,000,000	39	14,820,000
		第五類總計：	57,210,600 (港幣 63,663,956 元)

第六類：貴集團於中國持有的發展中物業權益

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)
28. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 星湖街 蘇州國際金融中心 多個部分	4,619,000,000	57	2,632,830,000
29. 中國 江蘇省 常州市 新北區 中華恐龍園南、巫山路東 常州馬哥孛羅酒店二期	64,000,000	72	46,080,000
30. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 現代大道 蘇州時代上城 多個商業單位	12,000,000	57	6,840,000
		第六類總計：	2,685,750,000 (港幣 2,988,702,600 元)

第七類：貴集團於新加坡持作投資的物業權益

物業權益	於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (新加坡幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值 (新加坡幣)
31. 新加坡 烏節路 501 號 會德豐廣場 郵政編碼 238880	860,000,000	100	860,000,000
32. 新加坡 史各士路 6 號 Scotts Square 的零售平台 郵政編碼 228209	196,000,000	100	196,000,000
33. 新加坡 史各士路 8 號 Scotts Square 的 28 個住宅單位 郵政編碼 228209	61,370,000	100	61,370,000
		第七類總計：	1,117,370,000 (港幣 6,246,098,300 元)
		合計：	港幣 266,488,328,128 元
		會德豐有限公司應佔權益 67.58%總額：	港幣 180,092,812,149 元

估值

第一類：貴集團於香港持作投資的物業權益

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
1. 九龍 尖沙咀 近梳士巴利道 九龍內地段第 11178 號 海港城 海運大廈及伸延部分	海港城為綜合甲級寫字樓、酒店/服務式住宅及商業開發項目，於一九六六年至一九九九年分階段竣工。 海運大廈是一座 3 層購物商場，配有停車場及一座郵輪停泊碼頭，於一九六六年竣工。 伸延部分於二〇一七年竣工，包括一幢於碼頭末端建造的 4 層高樓宇。其將提供零售空間及郵輪碼頭設施（包括出入境及海關辦事處、檢疫區及行李大廳）。	除約 23,545 平方呎（2,187.38 平方米）的部分為空置外，海運大廈零售部分依照多份租約出租，大部分年期為 2 至 3 年，最遲一份於二〇二五年十月屆滿。 每月租金收入及停車場收入總額約為港幣 125,188,000 元（不包括差餉、管理費、空調費及其他支出）。	港幣 11,132,000,000 元 （一百一十一億三千二百萬元） （貴集團應佔 100% 權益：港幣 11,132,000,000 元 （一百一十一億三千二百萬元））
九龍內地段第 11178 號及九龍海旁地段第 10 號餘下部分	可出租總樓面面積擴大至 332,284 平方呎（30,869.94 平方米）左右。 九龍內地段第 11178 號依照換地條件第 20166 號持有，年期自二〇一二年六月十二日起計，為期 21 年。每年應付地租相等於該物業當時應課差餉租值的 3%。 九龍海旁地段第 10 號餘下部分依照政府租約持有，年期自一八六四年七月二十五日起計，為期 999 年。所涉地段部分的每年應付地租約為港幣 276 元。		

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Wharf Realty Limited 及 Harbour City Estates Limited。
2. 於估值日期，該物業位於依照日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 劃作「其他特定用途（海運大廈包括商場及停車場）」用途的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 兩份日期為二〇一二年六月十二日附有圖則的撥地權契據，見契約備忘錄第 12061902330235 及 12061302850031 號；
 - (ii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，見契約備忘錄第 12061902330243 號；
 - (iii) 海港城置業有限公司就指定綠化區域為普通區域向屋宇署署長發出的日期為二〇一六年八月十二日的承諾函，見契約備忘錄第 16093002220515 號；及
 - (iv) 香港特別行政區政府九龍西區地政專員發出的日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的豁免函，見契約備忘錄第 12061302850046 號。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 九龍 尖沙咀 廣東道 5 號 海港城 海洋中心	海港城為綜合甲級寫字樓、酒店/服務式住宅及商業開發項目，於一九六六年至一九九九年分階段竣工。	除約 14,236 平方呎 (1,322.56 平方米) 的部分為空置外，零售部分依照多份租約出租，大部分年期為 2 至 3 年，最遲一份於二〇二五年十月屆滿。	港幣 35,039,000,000 元 (港幣三百五十億三千九百萬元)
九龍海旁地段第 11 號 A 分段及 C 分段	海洋中心包括 5 層高零售部分及 13 層高辦公部分，配有停車場，於一九七七年竣工。	除約 20,831 平方呎 (1,935.25 平方米) 的部分為空置外，辦公部分依照多份租約出租，大部分年期為 2 至 3 年，最遲一份於二〇二三年三月屆滿。	(貴集團應佔 100% 權益：港幣 35,039,000,000 元 (港幣三百五十億三千九百萬元))
	地面及兩層地庫層提供多個停車位。		
	該物業的可出租總樓面面積約為 823,236 平方呎 (76,480.49 平方米)，包括約 234,519 平方呎 (21,787.35 平方米) 作零售用途及約 588,717 平方呎 (54,693.14 平方米) 作辦公用途。	每月租金收入及停車場收入總額約為港幣 147,710,000 元 (不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。	
	九龍海旁地段第 11 號 A 分段及 C 分段依照政府租約持有，年期自一八八一年九月十三日起計，為期 999 年。所涉地段部分的每年應付地租約為港幣 1,724 元。		

附註：

- 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Wharf Realty Limited 及 Harbour City Estates Limited。
- 於估值日期，該物業位於依照日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 劃作「商業(8)」用途的區域內。

3. 該物業受下列產權負擔規限：

- (i) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，見契約備忘錄第 UB7899996 號；
- (ii) 日期為二〇一二年六月十二日的兩份附有圖則的撥地權契據，見契約備忘錄第 12061302850031 及 12061902330235 號；
- (iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一七年六月十二日的承諾，見契約備忘錄第 12061902330243 號；及
- (iv) 香港特別行政區政府九龍西區地政專員發出的日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的豁免函，見契約備忘錄第 12061302850046 號。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
3. 九龍 尖沙咀 廣東道 7 號 海港城 九倉電訊中心 九龍海旁地段第 11 號 B 分段及其延伸部 分以及九龍海旁地段 第 11 號 D 分段各自 的一部分	<p>海港城為綜合甲級寫字樓、酒店/服務式住宅及商業開發項目，於一九六六年至一九九九年分階段竣工。</p> <p>九倉電訊中心包括建於 6 層（包括地庫層及地庫負二層）公用零售/停車場/機械設備層平台上的 13 層高甲級寫字樓。九倉電訊中心於一九八三年竣工。</p> <p>該物業的可出租總樓面面積約為 227,656 平方呎（21,149.76 平方米）左右。</p> <p>九龍海旁地段第 11 號 B 分段及其延伸部分依照政府租約及增批條件第 11410 號持有，年期自一八八一年九月十三日起計，為期 999 年。所涉地段部分的每年應付地租約為港幣 3,000 元。</p> <p>九龍海旁地段第 11 號 D 分段依照政府租約向政府取得，年期自一八八一年九月十三日起計，至二〇四七年六月三十日屆滿。</p> <p>每年應付地租相等於該物業當時應課差餉租值的 3%。</p>	<p>除約 45,284 平方呎（4,206.99 平方米）的部分為空置外，該物業的辦公部分依照多份租約出租，大部分年期為 2 至 3 年，最遲一份於二〇二三年一月屆滿。</p> <p>每月租金收入總額約為港幣 8,168,000 元（不包括差餉、管理費、空調費及其他支出）。</p>	<p>港幣 2,665,000,000 元 （港幣二十六億六千五百萬元）</p> <p>（貴集團應佔 100% 權益：港幣 2,665,000,000 元（港幣二十六億六千五百萬元））</p>

附註：

- 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Wharf Realty Limited。

2. 於估值日期，該物業位於依照日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 劃作「商業(8)」用途的區域內。

3. 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 日期為一九九九年三月十日的公契及附有圖則的管理協議，見契約備忘錄第 UB7714619 號；
 - (ii) 日期為一九九九年十月四日的附有圖則的撥地契據，見契約備忘錄第 UB7899995 號；
 - (iii) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，見契約備忘錄第 UB7899996 號；
 - (iv) 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的撥地權契據，見契約備忘錄第 12061902330235 號；及
 - (v) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，見契約備忘錄第 12061902330243 號。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	
4. 九龍 尖沙咀 廣東道 11 號 海港城 世界商業中心	海港城為綜合甲級寫字樓、酒店/服務式住宅及商業開發項目，於一九六六年至一九九九年分階段竣工。	除約 52,597 平方呎 (4,886.38 平方米) 的部分為空置外，該物業的辦公部分依照多份租約出租，大部分年期為 1 至 3 年，最遲一份於二〇二三年二月屆滿。	港幣 2,990,000,000 元 (港幣二十九億九千萬) (貴集團應佔 100% 權益：港幣 2,990,000,000 元 (港幣二十九億九千萬))
九龍海旁地段第 11 號 B 分段及其延伸部分以及九龍海旁地段第 11 號 D 分段各自的一部分	世界商業中心包括建於 6 層 (包括地庫層及地庫負二層) 公用零售/停車場/機械設備層平台上的 13 層高甲級寫字樓，於一九八三年竣工。	每月租金收入總額約為港幣 8,626,000 元 (不包括差餉、管理費、空調費及其他支出) 。	
	該物業的可出租總樓面面積擴大至 228,742 平方呎 (21,250.65 平方米) 左右。		
	九龍海旁地段第 11 號 B 分段及其延伸部分依照政府租約及增批條件第 11410 號持有，年期自一八八一年九月十三日起計，為期 999 年。所涉地段部分的每年應付地租約為港幣 3,000 元。		
	九龍海旁地段第 11 號 D 分段依照政府租約向政府取得，年期自一八八一年九月十三日起計，至二〇四七年六月三十日屆滿。		
	每年應付地租相等於該物業當時應課差餉租值的 3%。		

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Wharf Realty Limited 。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉置業地產投資有限公司

2. 於估值日期，該物業位於依照日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 劃作「商業(8)」用途的區域內。

3. 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 日期為一九九九年三月十日的附有圖則的公契及管理協議，見契約備忘錄第 UB7714619 號；
 - (ii) 日期為一九九九年十月四日的附有圖則的撥地契據，見契約備忘錄第 UB7899995 號；
 - (iii) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，見契約備忘錄第 UB7899996 號；
 - (iv) 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的撥地權契據，見契約備忘錄第 12061902330235 號；及
 - (v) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，見契約備忘錄第 12061902330243 號。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	
5. 九龍 尖沙咀 廣東道 17 至 19 號 海港城 環球金融中心	海港城為綜合甲級寫字樓、酒店/服務式住宅及商業開發項目，於一九六六年至一九九九年分階段竣工。	除約 52,597 平方呎 (4,886.38 平方米) 的部分為空置外，該物業的辦公部分依照多份租約出租，大部分年期為 1 至 3 年，最遲一份於二〇二三年二月屆滿。	港幣 5,811,000,000 元 (港幣五十八億一千一百萬元)
九龍海旁地段第 11 號 B 分段及其延伸部分以及九龍海旁地段第 11 號 D 分段各自的一部分	環球金融中心由南座及北座組成，各自包括建於 6 層 (包括地庫層及地庫負二層) 公用零售/停車場/機械設備層平台上的 13 層高甲級寫字樓，於一九八三年竣工。	每月租金收入總額約為港幣 8,626,000 元 (不包括差餉、管理費、空調費及其他支出) 。	(貴集團應佔 100% 權益：港幣 5,811,000,000 元 (港幣五十八億一千一百萬元))
	該物業的可出租總樓面面積約為 479,623 平方呎 (44,558.06 平方米) 左右。		
	九龍海旁地段第 11 號 B 分段及其延伸部分依照政府租約及增批條件第 11410 號持有，年期自一八八一年九月十三日起計，為期 999 年。所涉地段部分的每年應付地租約為港幣 3,000 元。		
	九龍海旁地段第 11 號 D 分段依照政府租約向政府取得，年期自一八八一年九月十三日起計，至二〇四七年六月三十日屆滿。每年應付地租相等於該物業當時應課差餉租值的 3%。		

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Wharf Realty Limited 。
2. 於估值日期，該物業位於依照日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉置業地產投資有限公司

S/K1/28 劃作「商業(8)」用途的區域內。

3. 該物業受下列產權負擔規限：

- (i) 日期為一九九九年三月十日的附有圖則的公契及管理協議，見契約備忘錄第 UB7714619 號；
- (ii) 日期為一九九九年十月四日的附有圖則的撥地契據，見契約備忘錄第 UB7899995 號；
- (iii) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，見契約備忘錄第 UB7899996 號；
- (iv) 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的撥地權契據，見契約備忘錄第 12061902330235 號；及
- (v) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，見契約備忘錄第 12061902330243 號。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	
6. 九龍 尖沙咀 廣東道 7 至 23 號 海港城 海洋廊	海港城為綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業開發項目，於一九六六年至一九九九年分階段竣工。	除約 31,586 平方呎 (2,934.41 平方米) 的部分為空置外，該物業的零售部分依照多份租約出租，大部分年期為 2 至 3 年，最遲一份於二〇二九年十二月屆滿。	港幣 24,437,000,000 元 (港幣二百四十四億三千七百萬元)
九龍海旁地段第 11 號 B 分段及其延伸部分以及九龍海旁地段第 11 號 D 分段各自的一部分	海洋廊包括 6 層 (包括地庫層及地庫負二層) 公用零售／停車場／機械設備層平台的一部分，並配有停車場，於一九八三年竣工。	每月租金收入及停車場收入總額約為港幣 150,838,000 元 (不包括差餉、管理費、空調費及其他支出) 。	(貴集團應佔 100% 權益：港幣 24,437,000,000 元 (港幣二百四十四億三千七百萬元))
	地庫層提供多個停車位，而地庫負二層為機械設備層。		
	可出租總樓面面積約為 216,450 平方呎 (20,108.70 平方米) 左右。		
	九龍海旁地段第 11 號 B 分段及其延伸部分依照政府租約及增批條件第 11410 號持有，年期自一八八一年九月十三日起計，為期 999 年。所涉地段部分的每年應付地租約為港幣 3,000 元。		
	九龍海旁地段第 11 號 D 分段根據政府租約向政府取得，年期自一八八一年九月十三日起計，至二〇四七年六月三十日屆滿。每年應付地租相等於該物業當時應課差餉租值的 3%。		

附註：

- 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Wharf Realty Limited 。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉置業地產投資有限公司

2. 於估值日期，該物業位於依照日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 劃作「商業(8)」用途的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，見契約備忘錄第 UB7899996 號；
 - (ii) 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的撥地權契據，見契約備忘錄第 12061902330235 號；及
 - (iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，見契約備忘錄第 12061902330243 號。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	
7. 九龍 尖沙咀 廣東道 25 至 27 號 海港城 港威大廈第一期	海港城為綜合甲級寫字樓、酒店/服務式住宅及商業開發項目，於一九六六年至一九九九年分階段竣工。	零售部分依照多份租約出租，大部分年期為 2 至 3 年，最遲一份於二〇九九年十月屆滿。	港幣 22,575,000,000 元 (港幣二百二十五億七千五百萬元)
九龍海旁地段第 11 號的餘下部分	港威大廈第一期包括建於六層綜合購物中心上的 2 幢 32 層高甲級寫字樓，並配有停車場，於一九九四年竣工。 該物業的可出租總樓面面積約為 1,218,540 平方呎 (113,205.13 平方米)，包括約 71,466 平方呎 (6,639.35 平方米) 作零售用途及約 1,147,074 平方呎 (106,565.77 平方米) 作辦公用途。 九龍海旁地段第 11 號依照政府租約持有，年期自一八八一年九月十三日起計，為期 999 年。所涉地段部分的每年應付地租約為港幣 3,510 元。	除約 32,272 平方呎 (2,998.14 平方米) 的部分為空置外，該物業的辦公部分依照多份租約出租，大部分年期為 2 至 3 年，最遲一份於二〇二四年八月屆滿。 每月租金收入及停車場收入總額約為港幣 74,686,000 元 (不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。	(貴集團應佔 100%權益：港幣 22,575,000,000 元 (港幣二百二十五億七千五百萬元))

附註：

- 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Harbour City Estates Limited。
- 於估值日期，該物業位於依照日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 劃作「商業(8)」用途的區域內。

3. 該物業受下列產權負擔規限：

- (i) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，見契約備忘錄第 UB7899996 號；
- (ii) 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的撥地權契據，見契約備忘錄第 12061902330235 號；及
- (iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，見契約備忘錄第 12061902330243 號。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	
8. 九龍 尖沙咀 廣東道 7 至 23 號 海港城 港威大廈第二期零售 平台	海港城為綜合甲級寫字 樓、酒店/服務式住宅及 商業開發項目，於一九六 六年至一九九九年分階段 竣工。	除約 21,005 平方呎 (1,951.41 平方米) 的 部分為空置外，該物業的 零售部分依照多份租約出 租，大部分年期為 2 至 3 年，最遲一份於二〇二五 年二月屆滿。	港幣 22,593,000,000 元 (港幣二百二十五億 九千三百萬元) (貴集團應佔 100%權益：港幣 22,593,000,000 元 (港幣二百二十五億 九千三百萬元))
九龍海旁地段第 11 號 B 分段及其延伸部 分以及九龍海旁地段 第 11 號 D 分段各自 的一部分	港威大廈第二期包括建於 公用零售/停車場/機械設 備層平台上的 3 幢作寫字 樓及服務式住宅用途的大 樓，為海港城開發項目的一 部分。	每月租金收入及停車場收 入總額約為港幣 122,450,000 元 (不包括 差餉、管理費、空調費及 其他支出) 。	
	港威大廈第二期的零售平 台包括 6 層 (包括地庫層 及地庫負二層) 公用零售 /停車場/機械設備層平 台，並配有停車場，於一 九九九年竣工。		
	地庫層提供多個停車位， 而地庫負二層為機械設備 層。		
	可出租總樓面面積約為 270,386 平方呎 (25,119.47 平方米) 左 右。		
	九龍海旁地段第 11 號 B 分段及其延伸部分依照政 府租約及增批條件第 11410 號持有，年期自一 八八一年九月十三日起 計，為期 999 年。		
	所涉地段部分的每年應付 地租約為港幣 3,000 元。		
	九龍海旁地段第 11 號 D		

分段依照政府租約向政府
取得，年期自一八八一年
九月十三日起計，至二〇
四七年六月三十日屆滿。
每年應付地租相等於該物
業當時應課差餉租值的
3%。

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Wharf Realty Limited 。
2. 於估值日期，該物業位於依照日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 劃作「商業(8)」用途的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，見契約備忘錄第 UB7899996 號；
 - (ii) 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的撥地權契據，見契約備忘錄第 12061902330235 號；及
 - (iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，見契約備忘錄第 12061902330243 號。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
9. 九龍 尖沙咀 廣東道 9、15 及 21 號 海港城 港威大廈第二期 3 座、5 座及 6 座	<p>海港城為綜合甲級寫字樓、酒店/服務式住宅及商業開發項目，於一九九六年至一九九九年分階段竣工。</p> <p>港威大廈第二期包括建於公用零售/停車場/機械設備層平台上的 3 幢作寫字樓及服務式住宅用途的大樓，為海港城開發項目的一部分。</p> <p>3 座、5 座及 6 座各自包括建於公用零售 / 停車場 / 機械設備層平台的 31 層高甲級寫字樓 / 服務式住宅大樓，於一九九九年竣工。</p> <p>3 座包括包括一幢 17 層高的甲級寫字樓 (即港威英國保誠保險大樓) 及一幢 14 層高的服務式住宅 (即秀棠閣) 。5 座包括一幢 17 層高的甲級寫字樓 (即港威永明金融大樓) 及一幢 14 層高的服務式住宅 (即聽濤閣) 。6 座包括包括一幢 31 層高的甲級寫字樓 (即港威大廈) 。</p> <p>該物業的可出租總樓面面積約為 2,236,747 平方呎 (207,798.87 平方米) ，包括約 1,906,482 平方呎 (177,116.50 平方米) 作辦公用途及約 330,265 平方呎 (30,682.37 平方米) 作服務式住宅用途。</p> <p>九龍海旁地段第 11 號 B</p>	<p>除約 441,582 平方呎 (41,023.97 平方米) 的部分為空置外，辦公部分依照多份租約出租，大部分年期為 2 至 3 年，最遲一份於二〇二五年十二月屆滿。</p> <p>除約 60,489 平方呎 (5,619.57 平方米) 的部分為空置外，服務式住宅部分依照多份租約出租，大部分年期為 1 至 2 年，最遲一份於二〇二二年三月屆滿。</p> <p>每月租金收入總額約為港幣 97,308,000 元 (不包括差餉、管理費、空調費及其他支出) 。</p>	<p>港幣 36,480,000,000 元 (港幣三百六十四億八千萬)</p> <p>(貴集團應佔 100% 權益：港幣 36,480,000,000 元 (港幣三百六十四億八千萬))</p>

分段及其延伸部分依照政府租約及增批條件第 11410 號持有，年期自一八八一年九月十三日起計，為期 999 年。所涉地段部分的每年應付地租約為港幣 3,000 元。

九龍海旁地段第 11 號 D 分段依照政府租約向政府取得，年期自一八八一年九月十三日起計，至二〇四七年六月三十日屆滿。每年應付地租相等於該物業當時應課差餉租值的 3%。

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Harbour City Estates Limited。
2. 於估值日期，該物業位於依照日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 劃作「商業(8)」用途的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，見契約備忘錄第 UB7899996 號；
 - (ii) 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的撥地權契據，見契約備忘錄第 12061902330235 號；及
 - (iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，見契約備忘錄第 12061902330243 號。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
10. 九龍 尖沙咀 廣東道 3 號 海港城 馬哥孛羅香港酒店 商業部分	海港城為綜合甲級寫字樓、酒店/服務式住宅及商業開發項目，於一九六六年至一九九九年分階段竣工。 馬哥孛羅香港酒店為一項零售/甲級寫字樓/酒店綜合項目，於一九七〇年竣工。 該物業包括作零售及辦公用途的 6 層商業部分。 該物業的可出租總樓面面積約為 133,006 平方呎 (12,356.56 平方米)，包括約 117,152 平方呎 (10,883.69 平方米) 作零售用途及約 15,854 平方呎 (1,472.87 平方米) 作辦公用途。 九龍海旁地段第 10 號及第 91 號依照兩項政府租約持有，年期均自一八六四年七月二十五日起計，為期 999 年。所涉地段部分的每年應付地租約為港幣 706 元及港幣 132 元。	除約 10,042 平方呎 (932.92 平方米) 的部分為空置外，零售部分依照多份租約出租，大部分年期為 1 至 3 年，最遲一份於二〇二一年四月屆滿。 辦公空間均依照為期 3 年的多份租約悉數出租，最遲一份於二〇二二年四月屆滿。 每月租金收入總額約為港幣 22,535,000 元 (不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。	港幣 4,769,000,000 元 (港幣四十七億六千九百萬元) (貴集團應佔 72% 權益：港幣 3,433,680,000 元 (港幣三十四億三千三百六十八萬元))

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 The Hong Kong Hotel Limited。貴集團應佔 72% 權益。
2. 於估值日期，該物業位於依照日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 劃作「商業」用途的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 海港城置業有限公司就指定綠化區域為普通區域向屋宇署署長發出的日期為二〇一六年八月十二日的承諾函，見契約備忘錄第 16093002220515 號。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	
11. 香港 銅鑼灣 勿地臣街 1 號 時代廣場	該物業為零售/辦公綜合項目，包括兩幢建於 20 層（包括 6 層地庫層）零售/停車場平台上的 33 層及 26 層高甲級寫字樓。該物業連接至銅鑼灣港鐵站，於一九九三年竣工。	除約 36,387 平方呎（3,380.43 平方米）的部分為空置外，零售部分依照多份租約出租，大部分年期為 2 至 3 年，最遲一份於二〇二四年十一月屆滿。	港幣 54,709,000,000 元 (港幣五百四十七億〇九百萬元)
內地段第 724 號 A 分段、B 分段及餘下部分	該物業的可出租總樓面面積約為 1,570,086 平方呎（145,864.55 平方米），包括約 540,439 平方呎（50,208.01 平方米）作零售用途及約 1,029,647 平方呎（95,656.54 平方米）作辦公用途。	除約 141,719 平方呎（13,166.02 平方米）的部分為空置外，辦公部分依照多份租約出租，大部分年期為 2 至 3 年，最遲一份於二〇二五年十月屆滿。	(貴集團應佔 100%權益：港幣 54,709,000,000 元 (港幣五百四十七億〇九百萬元))
內地段第 725 號 A 分段及餘下部分	4 層地庫提供多個停車位。	每月租金收入及停車場收入總額約為港幣 191,504,000 元（不包括差餉、管理費、空調費及其他支出）。	
內地段第 718 號、內地段第 722 號、內地段第 727 號、內地段第 728 號、內地段第 731 號	內地段第 722、724、725 及 728 號依照其各自的政府租契向政府取得，年期均自一八六一年六月二十五日起計，為期 999 年。所涉地段的每年應付地租約為港幣 589.78 元。		
	內地段第 727 及 731 號依照其各自的政府租契向香港政府取得，年期均自一八八一年六月二十日起計，為期 999 年。所涉地段的每年應付地租約為港幣 398.10 元。		
	內地段第 718 號依照其的政府租契向香港政府取得，年期均自一八五一年六月二十五日起計，為期 999 年。所涉地段的每年應付地租約為港幣 478 元。		

附註：

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉置業地產投資有限公司

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Times Square Limited。
2. 於估值日期，該物業位於依照二〇一八年五月四日公示的灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28 劃作「商業(2)」用途的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 日期為一九九二年七月三十日的三份撥地契據，見契約備忘錄第 UB5380712、UB5380713 及 UB5380714 號；及
 - (ii) 日期為二〇一七年一月十九日的撥地修訂契據，見契約備忘錄第 17012602460325 號。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	
12. 九龍 鑽石山 龍蟠街 3 號 購物商場、戲院及商業 裝卸區 (名為荷里活 廣場) 以及星河明居停車場 新九龍內地段第 6160 號 1,000,000 份均等並不分割份數 中的 406,320 份	星河明居為一九九八年竣 工的零售/住宅開發項 目。 該物業包括該開發項目的 8 層零售部分，可出租總 樓面面積約為 374,715 平 方呎 (34,811.87 平方 米) 左右。 該物業亦包括該開發項目 平台的停車區域 (提供多 個私家車停車位) 及商業 裝卸區 (提供多個貨車停 車位) 。 新九龍內地段第 6160 號 依照賣地條件第 12239 號 向香港政府取得，年期自 一九九三年二月三日起 計，至二〇四七年六月三 十日屆滿。每年應付地租 相等於該物業當時應課差 餉租值的 3%。	除約 25,044 平方呎 (2,326.64 平方米) 的 部分為空置外，該物業的 零售部分依照多份租約出 租，大部分年期為 2 至 3 年，最遲一份於二〇二五 年三月屆滿。 每月租金收入及停車場收 入總額約為港幣 37,681,000 元 (不包括 差餉、管理費、空調費及 其他支出) 。	港幣 9,416,000,000 元 (港幣九十四億一千 六百萬元) (貴集團應佔 100%權益：港幣 9,416,000,000 元 (港 幣九十四億一千六百 萬元))

附註：

- 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Plaza Hollywood Limited (5/10 份額) 、
Mullein Company Limited (2/10 份額) 、Wettersley Company Limited (1/10 份額) 、Bright Smart
Limited (1/10 份額) 及 Excellent Base Limited (1/10 份額) 。
- 於估值日期，該物業位於依照日期為二〇一六年十二月六日的慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱
核准圖編號 S/K11/29 劃作「其他指定用途 (公共車輛總站上蓋的商業/住宅發展) 」用途的區域內。
- 於估值日期，該物業並無已登記的產權負擔。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
13. 香港 中環 皇后大道中 64 至 70A 號 卡佛大廈	該物業包括一幢 24 層高 (包括地庫層) 零售/甲 級寫字樓大樓, 於一九七 七年竣工。	零售部分依照多份租約悉 數出租, 大部分年期約為 3 至 10 年, 最遲一份於 二〇二三年十一月屆滿。	港幣 5,931,000,000 元 (港幣五十九億三千一 百萬元)
內地段第 7 號的餘下 部分及內地段第 45 號 A 分段的餘下部分	地庫層、地面層及 1 至 5 樓為零售空間, 而 6 至 23 樓為辦公空間。	除約 1,775 平方呎 (164.90 平方米) 的部 分為空置外, 辦公部分依 照多份租約出租, 大部分 年期為 2 至 3 年, 最遲 一份於二〇二三年四月屆 滿。	(貴集團應佔 100% 權益: 港幣 5,931,000,000 元 (港幣 五十九億三千一百萬 元))
	該物業的可出租總樓面 積約為 171,305 平方呎 (15,914.62 平方米), 包括約 66,233 平方呎 (6,153.20 平方米) 作零 售用途及約 105,072 平方 呎 (9,761.43 平方米) 作 辦公用途。	每月租金收入總額約為港 幣 21,387,000 元 (不包 括差餉、管理費、空調費 及其他支出)。	
	內地段第 7 及 45 號各自 依照政府租契持有, 年期 自一八四三年六月二十六 日起計, 為期 999 年。所 涉地段部分的每年應付地 租約為 39 英鎊 11 先令 8 分及港幣 38 元。		

附註:

1. 於估值日期, 該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Ridge Limited。
2. 於估值日期, 該物業位於依照日期為二〇一九年五月二十四日公示的中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17 劃作「商業」用途的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔規限:
 - (i) 日期為二〇〇八年八月二十八日的厭惡性行業牌照, 見契約備忘錄第 09012201400278 號。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
14. 香港 中環畢打街 20 號 會德豐大廈 地面 C 單位 (商業) (除公用區域外的全部)、3 樓至 24 樓、若干空間及部分以及若干獨家權利及特權 海旁地段第 99 號 A 分段、C 分段及餘下部分以及海旁地段第 100 號 A 分段、B 分段及餘下部分中 11,022 份均等並不分割份數中的 8,069.9 份	會德豐大廈為一幢 26 層高 (包括地庫) 商業 / 辦公大樓，於一九八四年竣工。 該物業包括開發項目的一個地下商舖。該商舖的可出租面積約為 3,313 平方呎 (307.79 平方米)。 該物業亦包括 21 層辦公樓層 (3 至 24 樓 ; 13 樓不計入其中)，連同開發項目的若干空間及部分以及若干獨家權利及特權。辦公樓層的可出租總樓面面積約為 201,441 平方呎 (18,714.33 平方米)。 海旁地段第 99 號及海旁地段第 100 號各自依照政府租契持有，年期均自一八五五年十一月十六日起計，為期 999 年。所涉地段的每年應付地租約為港幣 210 元。	該地下商舖依照一份年期為 3 年的租約出租，並於二〇二一年三月屆滿。 除約 6,203 平方呎 (576.27 平方米) 的部分為空置外，辦公部分依照多份租約出租，大部分年期為 2 至 4 年，最遲一份於二〇二五年十一月屆滿。 每月租金收入總額約為港幣 19,558,000 元 (不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。	港幣 7,313,000,000 元 (港幣七十三億一千三百萬元) (貴集團應佔 100% 權益 : 港幣 7,313,000,000 元 (港幣七十三億一千三百萬元))

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 Oripuma Investments Limited。依照一份日期為一九九五年三月二十四日的買賣協議 (見契約備忘錄第 UB6267898 號)，實益擁有人為 貴集團的全資附屬公司 Wavatah Company Limited。
2. 於估值日期，該物業位於依照日期為二〇一九年五月二十四日公示的中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17 劃作「商業」用途的區域內。
3. 樓若干部分由 Oripuma Investment Limited (9/10 份額) 與當時餘下 1/10 份額的擁有人作為共同租戶共同持有。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉置業地產投資有限公司

4. 該物業受下列產權負擔規限：

- (i) 日期為一九八一年十月十六日的平面圖經核證真實副本，見契約備忘錄第 TW233053 號；
- (ii) 日期為一八八七年十一月二十三日的互授通行權，見契約備忘錄第 16763 號；
- (iii) 日期為一九五八年二月二十日的兩份契諾契據，見契約備忘錄第 UB272315 及 UB272316 號。
- (iv) 日期為一九八四年五月二十四日的撥地契據，見契約備忘錄第 UB2597199 號。
- (v) 日期為一九八四年五月二十四日的兩份變更契據，見契約備忘錄第 UB2597200 及 UB2597201 號。
- (vi) 日期為一九八四年六月二十九日的佔用許可證第 H75/84 (MTR)號，見契約備忘錄第 UB2612647 號；
- (vii) 日期為一九八四年八月三日的公契，見契約備忘錄第 UB2628821 號；及
- (viii) 日期為一九八五年九月十二日的兩份公契附屬契約，見契約備忘錄第 UB2887783 及 UB8155176 號（關於：3 樓及 3 樓多個部分）。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
15. 九龍尖沙咀 梳士巴利道 3 號 星光行 2 樓 A 部分的 A1 部 分、3 樓 A 部分以及 2 樓至 3 樓樓梯旁的 所有衛生間 九龍海旁地段第 10 號 A 部分 19,328 份 中的 1,391 份	星光行為一幢建於 6 層商 業平台上的 14 層高寫字 樓，於一九六六年竣工。 該物業包括 2 樓及 3 樓兩 個相連樓層用於零售用途 的多個部分以及相關衛生 間。 零售部分的可出租總樓面 面積為 46,730 平方呎 (4,341.32 平方米)。 九龍海旁地段第 10 號 A 部分依照政府租約持有， 年期自一八六四年七月二 十五日起計，為期 999 年。所涉地段部分的每年 應付地租約為港幣 736 元。	零售部分依照一份年期為 10 年的租約悉數出租， 將於二〇二五年六月屆 滿。 每月租金收入總額約為港 幣 1,954,000 元 (不包括 差餉、管理費、空調費及 其他支出)。	港幣 581,000,000 元 (港幣五億八千一百 萬元) (貴集團應佔 72% 權益：港幣 418,320,000 元 (港 幣四億一千八百三十 二萬元))

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 Manniworth Company Limited。貴集團應佔 72%權益。
2. 於估值日期，該物業位於依照日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 劃作「商業」用途的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 日期為一九八一年十二月十一日的公契，見契約備忘錄第 UB2190469 號；
 - (ii) 以置和興業有限公司（「管理人」）為受益人的日期為一九八三年十月十八日的管理協議，見契約備忘錄第 UB2488325 號；
 - (iii) 日期為一九九〇年十二月三十一日的附有圖則的公契附屬契約，見契約備忘錄第 UB4673986 號；及
 - (iv) 星光行業主立案法團訂立的日期為二〇〇四年二月十三日的分割契據，見契約備忘錄第 UB9152948 號。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
16. 九龍尖沙咀多個辦公單位	<p>該物業包括位於尖沙咀的合共 7 個單位。</p> <p>該 7 個單位均為辦公單位，可出租總樓面面積約為 5,415 平方呎 (503.07 平方米) 。</p>	<p>除約 4,727 平方呎 (439.15 平方米) 的部分為空置外，該物業依照一份為期 3 年的租約出租，並於二〇二〇年十一月屆滿。</p> <p>每月租金收入總額約為港幣 24,000 元 (不包括差餉、管理費、空調費及其他支出) 。</p>	<p>港幣 66,300,000 元 (港幣六千六百三十萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100% 權益：港幣 66,300,000 元 (港幣六千六百三十萬元))</p>

第二類：貴集團於香港持作經營的物業權益

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
17. 九龍 尖沙咀 廣東道 3 號 海港城 馬哥孛羅香港酒店的 酒店部分	海港城為綜合甲級寫字 樓、酒店/服務式住宅及 商業開發項目，於一九六 六年至一九九九年分階段 竣工。	於估值日期，該物業作為 酒店運營。	港幣 3,830,000,000 元 (港幣三十八億三千 萬元)
九龍海旁地段第 91 號 A 分段及九龍海旁 地段第 10 號 B 分段 各自的一部分	馬哥孛羅香港酒店為一項 零售/甲級寫字樓/酒店綜 合項目，於一九七〇年竣 工。		(貴集團應佔 72% 權益：港幣 2,757,600,000 元 (港 幣二十七億五千七百 六十萬元))
	於估值日期，該物業位於 一幢 18 層高酒店/商業/ 辦公大樓，設有 665 間客 房及配套設施。		
	該物業的可出租總樓面面 積約為 575,949 平方呎 (53,506.97 平方米)。		
	九龍海旁地段第 91 號及 第 10 號分別依照政府租 契持有，年期均自一八六 四年七月二十五日起計， 為期 999 年。		
	所涉地段部分的每年應付 地租約為港幣 706 元及港 幣 132 元。		

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 The Hongkong Hotel Limited。貴集團應佔 72% 權益。
2. 於估值日期，該物業位於依照日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 劃作「商業」用途的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 海港城置業有限公司就指定綠化區域為普通區域向屋宇署署長發出的日期為二〇一六年八月十二日的承諾。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
18. 九龍 尖沙咀 海港城 廣東道 13 號 馬哥孛羅港威酒店	海港城為綜合甲級寫字 樓、酒店/服務式住宅及商 業開發項目，於一九六六 年至一九九九年分階段竣 工。	於估值日期，該物業作為 酒店運營。	港幣 1,940,000,000 元 (港幣十九億四千萬 元)
九龍海旁地段第 11 號 B 分段及其延伸 部分以及九龍海旁 地段第 11 號 D 分 段各自的一部分	於估值日期，該物業位於 一幢 21 層高酒店/商業大 樓，設有 400 間客房及配 套設施，於一九八三年竣 工。		(貴集團應佔 100%權益：港幣 1,940,000,000 元 (港 幣十九億四千萬 元))
	該物業的可出租總樓面面 積約為 298,729 平方呎 (27,752.60 平方米) 。		
	九龍海旁地段第 11 號及其 延伸部分依照政府租約及 增批條件第 11410 號持 有，年期自一八八一年九 月十三日起計，為期 999 年。所涉地段部分的每年 應付地租約為港幣 3,000 元。		

附註：

- 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Harbour City Estates Limited 。
- 於估值日期，該物業位於依照日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 劃作「商業(8)」用途的區域內。
- 該物業受下列產權負擔規限：
 - 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，見契約備忘錄第 UB7899996 號；
 - 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的撥地權契據，見契約備忘錄第 12061902330235 號；及
 - 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，見契約備忘錄第 12061902330243 號。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
19. 九龍 尖沙咀 廣東道 23 號 海港城 馬哥孛羅太子酒店	海港城為綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業開發項目，於一九六六年至一九九九年分階段竣工。	於估值日期，該物業作為酒店運營。	港幣 1,700,000,000 元 (港幣十七億元)
九龍海旁地段第 11 號 B 分段及其延伸部分以及九龍海旁地段第 11 號 D 分段各自的一部分	於估值日期，該物業位於一幢 21 層高酒店／商業大樓，設有 394 間客房及配套設施，於一九八三年竣工。		(貴集團應佔 100% 權益：港幣 1,700,000,000 元 (港幣十七億元))
	該物業的可出租總樓面面積約為 336,618 平方呎 (31,272.58 平方米)。		
	九龍海旁地段第 11 號及其延伸部分依照政府租約及增批條件第 11410 號持有，年期自一八八一年九月十三日起計，為期 999 年。所涉地段部分的每年應付地租約為港幣 3,000 元。		

附註：

- 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Harbour City Estates Limited。
- 於估值日期，該物業位於依照日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 劃作「商業(8)」用途的區域內。
- 該物業受下列產權負擔規限：
 - 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，見契約備忘錄第 UB7899996 號；
 - 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的撥地權契據，見契約備忘錄第 12061902330235 號；及
 - 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，見契約備忘錄第 12061902330243 號。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	
20. 香港 中環 紅棉路 22 號 美利 酒店	該物業為一幢 27 層高豪華 酒店，設有 336 間客房及 配套設施。	於估值日期，該物業作為 酒店運營。	港幣 6,780,000,000 元 (港幣六十七億八千 萬元)
內地段第 9036 號	依照相關已核准的整體樓 宇圖則，該物業的總建築 面積約為 335,597 平方米 (31,177.72 平方米)。		(貴集團應佔 72% 權益：港幣 4,881,600,000 元 (港 幣四十八億八千一百 六十萬元))
	內地段第 9036 號依照賣地 條件第 20205 號向香港政 府取得，年期自二〇一三 年十二月四日起計，為期 50 年。每年應付地租相等 於該物業當時應課差餉租 值的 3%。		

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 The Murray Limited。貴集團應佔 72% 權益。
2. 於估值日期，該物業位於依照日期為二〇一九年五月二十四日的中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17 劃作「其他指定用途（具有建築優點的建築物保存作酒店用途）」用途的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 就授出依照 PNAP APP-151 申請的建築面積特許權向建築事務監督、屋宇署發出的日期為二〇一七年九月十三日的承諾書，見契約備忘錄第 17091402290218 號；及
 - (ii) 地政總署地政處（香港西區及南區）日期為二〇一九年二月十五日的滿意紙，見契約備忘錄第 19030501860116 號。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	
21. 九龍 尖沙咀 廣東道 17 號 海港城 太平洋會	海港城為綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業開發項目，於一九六六年至一九九九年分階段竣工。	於估值日期，該物業作為私人會所運營。	港幣 69,000,000 元 (港幣六千九百萬 元)
九龍內地段第 11179 號	太平洋會為一幢 4 層高私人會所，配有康樂及運動設施，於一九九〇年竣工。		(貴集團應佔 100% 權益：港幣 69,000,000 元 (港幣 六千九百萬元))
	總建築面積擴大至 12,104 平方呎 (1,124.49 平方米) 左右。		
	九龍海旁地段第 11179 號 依照續租條件第 20058 號 持有，年期自二〇〇六年 十一月二十四日起計，為 期 15 年。每年應付地租相 等於該物業當時應課差餉 租值的 3%。		

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Harbour City Estates Limited。
2. 於估值日期，該物業位於依照日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱圖編號 S/K1/28 劃作「其他指定用途（碼頭邊的運動及康樂會所）」用途的區域內。
3. 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 香港特別行政區政府九龍西區地政專員向海港城置業有限公司發出的日期為二〇〇九年二月十一日的附有圖則的豁免書，見契約備忘錄第 09021701930013 號。

第三類：貴集團於中國持作投資的物業權益

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
22. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 星湖街 蘇州國際金融中心 酒店部分	<p>蘇州國際金融中心（「該開發項目」）為一項擬建的商住綜合開發項目，將興建於一幅地盤面積約為 21,280.89 平方米的地塊上。竣工後，該物業將包括商業區、甲級寫字樓、酒店及服務式住宅，總建築面積約為 276,428.00 平方米。</p> <p>該物業將包括該開發項目的酒店部分，總建築面積約為 33,500.00 平方米。</p> <p>此外，竣工後，該物業將包括該開發項目的 1,265 個停車位。</p> <p>該開發項目獲授作商業服務用途及住宅用途的土地使用權年期分別於二〇四七年十月八日及二〇七七年十月八日屆滿。</p>	<p>該物業正在興建中，並計劃於二〇二〇年十一月竣工。</p>	<p>人民幣 855,000,000 元 (人民幣八億五千五百萬元)</p> <p>(貴集團應佔 57% 權益：人民幣 487,350,000 元 (人民幣四億八千七百三十五萬元))</p> <p>(請參閱附註 6)</p>

附註：

- 根據蘇州人民政府於二〇一〇年二月十日發出的國有土地使用證蘇工園國用(2010)第 00053 號，一幅地盤面積為 21,280.89 平方米土地的土地使用權已授予蘇州高龍房產發展有限公司（「蘇州高龍」，為 貴集團擁有 57% 的附屬公司），作商業服務用途及作住宅用途的土地使用權年期分別於二〇四七年十月八日及二〇七七年十月八日屆滿。
- 根據蘇州工業園區國土房產局（「甲方」）及蘇州高龍分別於二〇〇七年十月九日及二〇〇八年十一月三十日訂立的國有土地使用出讓合同（蘇工園讓(2007) 第 30 號）和其補充協議，甲方同意向蘇州高龍出讓一幅土地的土地使用權。上述合同載有（其中包括）下列主要條件：
 - 地址 星湖街西、翠園路南
 - 地盤面積 該開發項目的 21,280.89 平方米及蘇州時代上城的 504,037.45 平方米（見第 25 號物業）
 - 用途 住宅、商業及辦公
 - 土地使用年期 70 年（作住宅和酒店公寓用途）及 40 年（作商業和辦公用途）

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉置業地產投資有限公司

- (v) 土地出讓金 人民幣 3,073,000,000 元 (包括蘇州時代上城的土地出讓金 (見第 25 號物業))
- (vi) 特別要求 該開發項目的超高層部分建成後，受讓人應持有至少該部分總建築面積的 50% 以上，並於土地出讓合同簽訂之日起 10 年內不得出售。
3. 根據蘇州工業園區規劃建設局於二〇一〇年五月二十日發出的建設用地規劃許可證字第 B20070019-01 號，蘇州高龍獲准使用一幅地盤面積為 2.13 公頃的土地作物業發展。
4. 根據蘇州工業園區規劃建設委員會於二〇一八年一月八日發出的建設工程規劃許可證建字第 20171605 號，蘇州高龍獲准建設總建築面積為 382,980.20 平方米的開發項目。
5. 根據蘇州工業園區規劃建設局發出的七份建築工程施工許可證，蘇州高龍獲准開展該開發項目總建築面積約 390,903.84 平方米的建築工程，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
320594201105160101	363,625.37	二〇一一年五月十九日
320594201205110201	363,625.37	二〇一二年五月十一日
320594201306280201	83,188.69	二〇一三年六月二十八日
320594201310220201	281,676.13	二〇一三年十月二十二日
320594201707260201	16,000.00	二〇一七年七月二十六日
320594201708150301	1,665.00	二〇一七年八月十五日
320594201806050201	26,039.02	二〇一八年六月五日

6. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已發生的建築成本及預計未付的建築成本分別約為人民幣 826,200,000 元及人民幣 143,300,000 元。因此，吾等已於估值時計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期已竣工，其總發展價值估計約為人民幣 1,082,000,000 元。
7. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有 (其中包括) 下列各項：
- (i) 蘇州高龍為該物業土地使用權的登記權利人；
- (ii) 該物業的土地使用權設有抵押；
- (iii) 依照相關中國法律及經抵押權人批准，蘇州高龍有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業的土地使用權；及
- (iv) 除附註(ii)所述的抵押外，該物業不存在其他產權負擔。

第四類：貴集團於中國持作經營的物業權益

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	
23. 中國 江蘇省 常州市 新北區 河海東路 88 號 常州馬哥孛羅酒店	常州馬哥孛羅酒店包括一幢 13 層高酒店 (配有宴會廳) 及一幢 3 層高迎賓館，於二〇一四年竣工。 該物業設有 302 間客房、一個宴會廳、15 間會議室、商業中心、健身中心、餐廳及休息室，總建築面積約為 47,178.33 平方米 (包括酒店地庫及迎賓館地庫，建築面積分別為 11,481.70 平方米及 3,845.86 平方米)。 該開發項目已獲授土地使用權，年期於二〇四八年四月二十九日屆滿，作商業用途。	該物業作為豪華酒店運營。	人民幣 362,000,000 元 (人民幣三億六千二百萬元) (貴集團應佔 72% 權益：人民幣 260,640,000 元 (人民幣二億六千〇六十四萬元))

附註：

1. 根據常州市國土資源局於二〇一六年九月二十一日發出的房地產權證 (蘇(2016) 常州市不動產權第 0069058 號)，地盤面積 78,273.00 平方米的該物業及建築面積 47,178.33 平方米的樓宇的土地使用權獲歸屬予九龍倉(常州)置業有限公司 (「常州九龍倉」，為 貴集團擁有 72% 的附屬公司)，年期於二〇四八年四月二十九日屆滿，作商業用途。
2. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有 (其中包括) 下列各項：
 - (i) 常州九龍倉為該物業的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，常州九龍倉有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業的土地使用權；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉置業地產投資有限公司

第五類：貴集團於中國持作出售的物業權益

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
24.	中國 江蘇省 常州市 新北區 常州時代上院及 國賓花園、 中華恐龍園 多個停車位及俱樂部	常州時代上院及國賓花園 (「開發項目」) 為位於 常州北部核心地區的兩個 大型住宅開發項目，總地 盤面積為 333,080.00 平方 米。該開發項目緊鄰恐龍 園(國家 5A 景區)。 該開發項目包括高層及中 層公寓、別墅、酒店、商 鋪及停車場。 該物業包括總建築面積為 3,905.00 平方米的俱樂部 及該開發項目的 88 個未 售停車位，於二〇一六年 竣工。 該開發項目依照多項土地 使用權期限持有。(詳情 請參閱下文附註 1)	該物業有待出售。	人民幣 43,000,000 元 (人民幣四千三百萬 元) (貴集團應佔 72% 權益：人民幣 30,960,000 元(人民 幣三千〇九十六萬 元))

附註：

1. 依照常州市人民政府頒發的四份國有土地使用證，該開發項目總地盤面積為 411,353.00 平方米的
部分的土地使用權已授予九龍倉(常州)置業有限公司(「常州九龍倉」，為 貴集團擁有 72%
的附屬公司)，詳情如下所示：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用權期限屆滿日	頒發日期
常國用(2009) 第 0353485 號	116,174.00	商業、辦公及住 宅	二〇四八年四月二十九 日(商業及辦公)、二 〇七八年四月二十九日 (住宅)	二〇〇九年十二 月十七日
常國用(2009) 第 0353557 號	144,190.00	商業及住宅	二〇四七年十二月二十 九日(商業)、二〇七 七年十二月二十九日 (住宅)	二〇〇九年十二 月十七日
常國用(2009) 第 0353737 號	78,273.00	商業	二〇四八年四月二十九 日(商業)	二〇〇九年十二 月十七日
常國用(2011) 第 0482563 號	72,716.00	商業及住宅	二〇四九年十二月二十 七日(商業)、二〇七	二〇一一年九月 二十三日

九年十二月二十七日
(住宅)

2. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
- (i) 常州九龍倉為該物業的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，常州九龍倉有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業的土地使用權；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	
25. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 現代大道 蘇州時代上城 多個商業單位及 停車位	蘇州時代上城（「開發項目」）為建於四幅相鄰地塊上的大型住宅開發項目，總地盤面積約為 504,037.45 平方米。 該物業包括多個商業單位，總建築面積約為 162.85 平方米，及 34 個停車位，於二〇一七年竣工。 該物業已獲授土地使用權，年期於二〇四七年十月八日屆滿，作商業用途。	該物業有待出售。	人民幣 8,900,000 元 (人民幣八百九十萬元) (貴集團應佔 57% 權益：人民幣 5,073,000 元 (人民幣五百〇七萬三千元)) (請參閱附註 3)

附註：

- 根據蘇州工業園區國土房產局發出的國有土地使用權證，四幅總地盤面積 **504,037.45** 平方米的土地的土地使用權已授予蘇州高龍房產發展有限公司（「蘇州高龍」，為 貴集團擁有 57% 的附屬公司），詳情如下所示：

<u>許可證編號</u>	<u>地盤面積</u> (平方米)	<u>用途</u>	<u>土地使用權期限屆滿日</u>	<u>頒發日期</u>
蘇工園國用 (2008)第 01139 號	129,346.89	住宅	二〇七七年十月八日	二〇〇八年十二月十六日
蘇工園國用 (2008)第 01140 號	128,581.13	住宅	二〇七七年十月八日	二〇〇八年十二月十六日
蘇工園國用 (2008)第 01141 號	129,571.98	住宅	二〇七七年十月八日	二〇〇八年十二月十六日
蘇工園國用 (2008)第 01142 號	116,537.45	住宅	二〇七七年十月八日	二〇〇八年十二月十六日

- 根據蘇州工業園區國土環保局發出的日期為二〇一九年十二月二十七日的不動產首次登記登簿信息表蘇工園首 20190233 號，蘇州高龍已登記該物業（總建築面積為 **3,346.06** 平方米）的土地使用權及房屋所有權，年期於二〇四七年十月八日屆滿，作商業 / 商業配套用途。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約 **162.85** 平方米的商業部分已於估值日期前以總代價約人民幣 **5,539,994** 元預售。據 貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的業權仍由蘇州

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉置業地產投資有限公司

高龍持有，因而包含在本估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。

4. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：

- (i) 蘇州高龍為該物業的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，蘇州高龍有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業的土地使用權；及
- (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	
26. 中國 上海市 楊浦區 國曉路 500 弄 上海璽園 停車位	上海璽園（「開發項目」）為一項位於楊浦區的住宅開發項目，緊鄰新江灣城地鐵站。該開發項目包括多幢中層公寓樓，總地盤面積約為 59,254.00 平方米。 該物業包括該開發項目的 55 個未售停車位，於二〇一二年竣工。 該開發項目已獲授土地使用權，年期自二〇〇七年七月九日起至二〇七七年七月八日止，作住宅用途。	該物業有待出售。	人民幣 8,830,000 元 （人民幣八百八十三萬元） （貴集團應佔 72% 權益：人民幣 6,357,600 元（人民幣六百三十五萬七千六百元）） (請參閱附註 2)

附註：

1. 根據上海市不動產登記局頒發的不動產權證滬(2017)楊字不動產權第 010294 號，該開發項目（地盤面積為 59,254.00 平方米）的土地使用權已授予上海綠源房地產開發有限公司，其隨後進行清算並將所有未售停車位轉讓予其股東南京聚龍房地產開發有限公司（「南京聚龍」，為貴集團擁有 72% 的附屬公司），年期自二〇〇七年七月九日起至二〇七七年七月八日止，作住宅用途。
2. 根據貴集團提供的資料，該物業的 7 個停車位已於估值日期前以總代價約人民幣 1,146,999 元預售。據貴集團的指示，截至估值日期，預售部分的業權仍由南京聚龍持有，因而包含在本估值中。吾等於估值時已參考該合同代價。
3. 吾等已獲悉貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - (i) 南京聚龍為該物業的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，南京聚龍有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業的土地使用權；及
 - (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
27. 中國 重慶市 江北區 江北城 B 區 寰宇天下 多個部分	寰宇天下（「開發項目」）為一項綜合開發項目，於二〇一六年竣工。 該物業包括該開發項目的多個部分，總建築面積約為 717.00 平方米，詳情列示如下：	該物業有待出售。	人民幣 38,000,000 元 (人民幣三千八百萬元) (貴集團應佔 39% 權益：人民幣 14,820,000 元 (人民幣一千四百八十二萬元))
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	住宅	649.00	
	商業	68.00	
	總計	717.00	

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局頒發的七份房屋所有權證，該開發項目總建築面積 83,937.07 平方米的部分業權已歸屬於重慶豐盈房地產開發有限公司（「重慶豐盈」，為 貴集團擁有 39%的合營企業），期限不等，詳情載列如下：

<u>證書編號</u>	<u>建築面積</u> (平方米)	<u>用途</u>	<u>土地使用權年期屆滿日</u>	<u>頒發日期</u>
103 房地證 2012 字 第 28127 號	10,776.29	停車用房	二〇四七年十月十六日	二〇一二年十一月十三日
103 房地證 2013 字 第 25054 號	16,483.05	停車用房	二〇四七年十月十七日	二〇一三年六月二十七日
103 房地證 2013 字 第 53820 號	17,441.23	停車用房	二〇四七年十月十六日	二〇一三年十二月三日
103 房地證 2015 字 第 58118 號	2,989.03	住宅	二〇五七年十月十六日	二〇一五年十二月二十九日
渝(2016)江北區不動 產權第 000439071 號	1,085.05	商業	二〇四七年十月十六日	二〇一六年六月十四日
渝(2016)江北區不動 產權第 000439373 號	18,463.75	停車用房	二〇四七年十月十六日	二〇一六年六月十五日
渝(2017)江北區不動 產權第 000021684 號	16,698.67	停車用房	二〇四七年十月十六日	二〇一七年一月十六日

2. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：

- (i) 重慶豐盈為該物業的登記權利人；
- (ii) 依照相關中國法律，重慶豐盈有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業的土地使用權；及
- (iii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

第六類：貴集團於中國持有的發展中物業權益

	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>										
28.	中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 星湖街 蘇州國際金融中心 多個部分	蘇州國際金融中心（「開發項目」）為一項擬建於地盤面積約為 21,280.89 平方米的地塊上的商住綜合開發項目。竣工後，該物業將包括商業區、甲級寫字樓、酒店及服務式住宅，總建築面積約為 276,428.00 平方米。 該物業將包括該開發項目的多個部分，總建築面積約為 242,877.62 平方米，詳情列示如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積（平方米）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>151,627.62</td> </tr> <tr> <td>服務式住宅</td> <td>89,954.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td><u>1,296.00</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>242,877.62</td> </tr> </tbody> </table> 該開發項目已獲授土地使用權，作商業用途及住宅用途的年期分別於二〇四七年十月八日及二〇七七年十月八日屆滿。	用途	概約建築面積（平方米）	辦公	151,627.62	服務式住宅	89,954.00	商業	<u>1,296.00</u>	總計	242,877.62	該物業正在興建中，並計劃於二〇二〇年十一月竣工。	人民幣 4,619,000,000 元 (人民幣四十六億一千九百萬元) (貴集團應佔 57% 權益：人民幣 2,632,830,000 元 (人民幣二十六億三千二百八十三萬元)) (請參閱附註 6)
用途	概約建築面積（平方米）													
辦公	151,627.62													
服務式住宅	89,954.00													
商業	<u>1,296.00</u>													
總計	242,877.62													

附註：

1. 根據蘇州工業園區國土房產局（「甲方」）及蘇州高龍房產發展有限公司（「蘇州高龍」，為貴集團擁有 57% 的附屬公司）分別於二〇〇七年十月九日及二〇〇八年十一月三十日訂立的國有土地使用出讓合同（蘇工園讓(2007) 第 30 號）和其補充協議，甲方同意向蘇州高龍出讓一幅土地的土地使用權。上述合同載有（其中包括）下列主要條件：

- | | | |
|-------|--------|--|
| (i) | 地址 | 星湖街西、翠園路南 |
| (ii) | 地盤面積 | 該開發項目的 21,280.89 平方米及蘇州時代上城的 504,037.45 平方米（見第 25 號物業） |
| (iii) | 用途 | 住宅、商業及辦公 |
| (iv) | 土地使用年期 | 70 年（作住宅和酒店公寓用途）及 40 年（作商業和辦公用途） |
| (v) | 土地出讓金 | 人民幣 3,073,000,000 元（包括蘇州時代上城的土地出讓金（見第 25 號物業）） |
| (vi) | 特別要求 | 該開發項目的超高層部分建成後，受讓人應持有至少該部分總建築面 |

積的 50%以上，並於土地出讓合同簽訂之日起 10 年內不得出售。

2. 根據蘇州人民政府發出的日期為二〇一〇年二月十日的國有土地使用證蘇工園國用(2010)第 00053 號，一幅地盤面積為 21,280.89 平方米土地的土地使用權已授予蘇州高龍，作商業服務用途及作住宅用途的土地使用權年期分別於二〇四七年十月八日及二〇七七年十月八日屆滿。
3. 根據蘇州工業園區規劃建設局發出的日期為二〇一〇年五月二十日的建設用地規劃許可證字第 B20070019-01 號，蘇州高龍獲准使用一幅地盤面積為 2.13 公頃的土地作物業發展。
4. 根據蘇州工業園區規劃建設局發出的日期為二〇一八年一月八日的建設工程規劃許可證建字第 20171605 號，蘇州高龍獲准建設總建築面積為 382,980.20 平方米的開發項目。
5. 根據蘇州工業園區規劃建設局發出的七份建築工程施工許可證，蘇州高龍獲准開展該開發項目總建築面積約 390,903.84 平方米的建築工程，詳情載列如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
320594201105160101	363,625.37	二〇一一年五月十九日
320594201205110201	363,625.37	二〇一二年五月十一日
320594201306280201	83,188.69	二〇一三年六月二十八日
320594201310220201	281,676.13	二〇一三年十月二十二日
320594201707260201	16,000.00	二〇一七年七月二十六日
320594201708150301	1,665.00	二〇一七年八月十五日
320594201806050201	26,039.02	二〇一八年六月五日

6. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已發生的建築成本及預計未付的建築成本分別約為人民幣 3,901,600,000 元及人民幣 1,556,000,000 元。因此，吾等已於估值時計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期已竣工，其總發展價值估計約為人民幣 7,101,000,000 元。
7. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有 (其中包括) 下列各項：
 - (i) 蘇州高龍為該物業土地使用權的登記權利人；
 - (ii) 該物業的土地使用權設有抵押；
 - (iii) 依照相關中國法律及經抵押權人批准，蘇州高龍有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處分該物業的土地使用權；及
 - (iv) 除附註(ii)所述的抵押外，該物業不存在其他產權負擔。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
29. 中國 江蘇省 常州市 新北區 中華恐龍園南、 巫山路東 常州馬哥孛羅酒店二期	該物業為擬建於一幅總地盤面積約 78,273.00 平方米的土地上的服務式公寓開發項目。 該物業將包括待開發的多個服務式公寓單位，總建築面積約為 12,191.00 平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期於二〇四八年四月二十九日屆滿，作商業用途。	該物業有待發展。	人民幣 64,000,000 元 (人民幣六千四百萬元) (貴集團應佔 72% 權益：人民幣 46,080,000 元 (人民幣四千六百〇八萬元)) (請參閱附註 6)

附註：

- 根據常州市人民政府於二〇〇九年十二月十七日發出的國有土地使用權證 (常國用(2009)第 353737 號)，總地盤面積 78,273.00 平方米的土地的使用權獲歸屬予九龍倉(常州)置業有限公司 (「常州九龍倉」，為 貴集團擁有 72% 的附屬公司)，年期於二〇四八年四月二十九日屆滿，作商業用途。
- 根據國有土地使用權出讓合同 (常國用資新出字2007第110號) 以及常州市國土資源局 (「甲方」) 與常州九龍倉分別於2007年12月29日及2009年11月30日訂立的補充協議，甲方同意向常州九龍倉出讓一幅土地的土地使用權。上述合同載有 (其中包括) 下列主要條件：
 - 地址：新北區中華恐龍園南，巫山路東
 - 地盤面積：78,273 平方米
 - 用途：商業 (旅館業)
 - 土地使用年期：40 年
 - 容積率：0.5 至 1.0
 - 高度限制：≤ 50 米
 - 建築期限：建築工程應於二〇〇八年十二月三十日前開始，並應於二〇一五年十二月三十日前結束
 - 土地出讓金：人民幣33,000,000元
- 根據常州市規劃局於日期為二〇〇八年六月十八日發出的建設用地規劃許可證地字第 320400200840032 號，常州九龍倉獲准使用一幅地盤面積為 295,179.00 平方米的土地作物業發展。
- 根據常州市規劃局於日期為二〇一三年五月二十三日發出的建設工程規劃許可證建字第 320400201340072 號，常州九龍倉獲准建設總建築面積為 58,261.00 平方米的開發項目。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉置業地產投資有限公司

5. 根據常州市新北區城市管理與建設局於日期為二〇一三年八月二十八日發出的建築工程施工許可證第320406201101270201號，常州九龍倉獲准開展該開發項目總建築面積為51,234.00平方米的建築工程。
6. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已發生的建築成本及預計未付的建築成本分別約為人民幣121,200,000元及人民幣39,700,000元。因此，吾等已於估值時計及上述成本。吾等認為，假設該擬開發項目於估值日期已竣工，其總發展價值估計約為人民幣126,000,000元。
7. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - (i) 常州九龍倉為該物業土地使用權的登記權利人；
 - (ii) 依照相關中國法律，常州九龍倉有權於規定的土地使用權期限內佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他合法方式處分該物業的土地使用權；及
 - (iii) 該物業不存在按揭及其他產權負擔。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
30. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 現代大道 蘇州時代上城的 多個商業單位	蘇州時代上城(「開發項目」)為建於四幅相鄰地塊上的大型住宅開發項目,總地盤面積約為525,318.34平方米。 該物業將包括多個商業單位,總建築面積約為595.60平方米。 該開發項目已獲授土地使用權,年期於二〇四七年十月八日屆滿,作住宅用途。	該物業正在興建中,並預期將於二〇二〇年六月竣工。	人民幣 12,000,000 元 (人民幣一千二百萬元) (貴集團應佔 57% 權益:人民幣 6,840,000 元(人民幣六百八十四萬元)) (請參閱附註 5)

附註:

1. 根據蘇州工業園區國土房產局發於二〇〇八年十二月十六日發出的國有土地使用權證(蘇工園國用(2008)第01141號),一幅地盤面積為129,571.98平方米的土地的土地使用權已獲授予蘇州高龍房產發展有限公司(「蘇州高龍」,為 貴集團擁有57%的附屬公司),年期於二〇七七年十月八日屆滿。
2. 根據蘇州工業園區規劃建設局於二〇〇九年八月十一日發出的建設用地規劃許可證(地字第C20070029-01號),蘇州高龍獲准使用一幅地盤面積約50.40公頃的土地,作物業發展用途。
3. 根據蘇州工業園區規劃建設局於二〇一〇年十一月十八日發出的建築工程規劃許可證(建字第20102864號),蘇州高龍獲准建設一項總建築面積為11,776.36平方米的開發項目。
4. 根據蘇州工業園區規劃建設局於二〇一〇年十二月十六日發出的建築工程施工許可證第320594201012160101號,蘇州高龍獲准開展該開發項目總建築面積為11,776.36平方米的建築工程。
5. 根據 貴集團告知,該物業於估值日期已發生的建築成本約為人民幣3,500,000元,且於估值日期並無尚未付的建築成本。因此,吾等已於估值時計及上述成本。吾等認為,假設該擬開發項目於估值日期已竣工,其總發展價值估計約為人民幣13,000,000元。

二〇二〇年五月二十一日

九龍倉置業地產投資有限公司

6. 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有（其中包括）下列各項：

- (i) 蘇州高龍為該物業土地使用權的登記權利人；
- (ii) 蘇州高龍已取得該開發項目的必要許可及批文；
- (iii) 依照相關中國法律，蘇州高龍有權佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處分該物業的土地使用權；及
- (iv) 該物業不存在按揭及其他產權負擔。

第七類：貴集團於新加坡持作投資的物業權益

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值</u>
31. 新加坡 烏節路 501 號 會德豐廣場 郵政編碼 238880 市鎮分區 24 地段 1547M	會德豐廣場為一項商業開發項目，包括 7 層零售平台（包括 2 層地庫）上的 16 層高寫字樓，於一九九三年竣工。 該物業的可出租總樓面面積約為 326,380 平方呎（30,321.44 平方米），包括約 170,471 平方呎（15,837.14 平方米）作零售用途及約 155,909 平方呎（14,484.30 平方米）作辦公用途。 該物業依照批租土地權益持有，年期自一九九〇年九月十五日起計，為期 99 年。	除約 15,295 平方呎（1,420.94 平方米）的部分為空置外，零售部分依照多份租約出租，大部分年期為 2 至 3 年，最遲一份於二〇二六年二月屆滿。 除約 11,226 平方呎（1,042.92 平方米）的部分為空置外，辦公部分根據多份租約出租，大部分年期為 2 至 4 年，最遲一份於二〇二三年二月屆滿。 每月租金收入及停車場收入總額約為新加坡幣 3,946,000 元（不包括差餉、管理費、空調費及其他支出）。	新加坡幣 860,000,000 元 （新加坡幣八億六千萬） （貴集團應佔 100%權益：新加坡幣 860,000,000 元（新 加坡幣八億六千萬 元））

附註：

- 上述估值由萊坊的新加坡估值團隊所編製。該項目由吾等於新加坡國內稅務局註冊的合資格估值師 Low Kin Hon 女士（牌照編號 AD 041-20037521）處理。彼於新加坡物業估值及諮詢工作方面擁有約 34 年的相關經驗。
- 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Everbilt Developers Pte Ltd。
- 於估值日期，該物業位於依照二〇一九年總體規劃劃作「商業」用途的區域內。
- 於估值日期，該物業並無已登記的產權負擔。
- 經新加坡國內稅務局評核，該物業目前的總年值為新加坡幣 46,745,400 元。物業稅應每年按經評核年值的 10%繳納。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	
32. 新加坡 史各士路 6 號 Scotts Square 的零售平台 郵政編碼 228209 市鎮分區 27 地段 1352M	為商住綜合開發項目，包括 4 層零售平台（包括一層地庫）上的 35 層高及 43 層高住宅樓宇，於二〇一一年竣工。該開發項目設有康樂及停車場設施。 該物業為可出租總面積約 79,185 平方呎（7,356.47 平方米）的零售平台及 2 層地庫層的 88 個停車位。 該物業依照永久權益持有。	除約 2,836 平方呎（263.47 平方米）的部分為空置外，該物業依照多份租約出租，大部分年期為 2 至 5 年，最遲一份於二〇二三年十二月屆滿。 每月租金收入及停車場收入總額約為新加坡幣 753,000 元（不包括差餉、管理費、空調費及其他支出）。	新加坡幣 196,000,000 元 （新加坡幣一億九千六百萬元） （貴集團應佔 100%權益：新加坡幣 196,000,000 元（新加坡幣一億九千六百萬元））

附註：

- 上述估值由萊坊的新加坡估值團隊所編製。該項目由吾等於新加坡國內稅務局註冊的合資格估值師 Low Kin Hon 女士（牌照編號 AD 041-20037521）處理。彼於新加坡物業估值及諮詢工作方面擁有約 34 年的相關經驗。
- 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Wheelock Properties (Singapore) Pte. Ltd。
- 於估值日期，該物業位於依照二〇一九年總體規劃劃作「住宅及商業」用途的區域內。
- 於估值日期，該物業並無已登記的產權負擔。
- 經新加坡國內稅務局評核，該物業目前的總年值為新加坡幣 16,640,100 元。物業稅應每年按經評核年值的 10% 繳納。

			於二〇二〇年 三月三十一日 現況下的市值
<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	
33. 新加坡 史各士路 8 號 Scotts Square 的 28 個住宅單位 郵政編碼 228209 市鎮分區 27 地段 1352M	Scotts Square 為商住綜合開發項目，包括 4 層零售平台（包括一層地庫）上的 35 層高及 43 層高住宅樓宇，於二〇一一年竣工。該開發項目設有康樂及停車場設施。 該物業包括總分層面積約 17,527 平方呎（1,628.30 平方米）的 28 個住宅單位。 該物業依照永久權益持有。	除 7 個單位為空置外，餘下單位依照多份租約出租，大部分年期為 2 至 3 年，最遲一份於二〇二一年十二月屆滿。 每月租金收入總額約為新加坡幣 60,900 元（不包括總收入、差餉、管理費、空調費及其他支出）。	新加坡幣 61,370,000 元 （新加坡幣六千一百三十七萬元） （貴集團應佔 100%權益：新加坡幣 61,370,000 元（新加坡幣六千一百三十七萬元））

附註：

1. 上述估值由萊坊的新加坡估值團隊所編製。該項目由吾等於新加坡國內稅務局註冊的合資格估值師 Low Kin Hon 女士（牌照編號 AD 041-2003752I）處理。彼於新加坡物業估值及諮詢工作方面擁有約 34 年的相關經驗。
2. 於估值日期，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Wheelock Properties (Singapore) Pte. Ltd。
3. 於估值日期，該物業位於依照二〇一九年總體規劃劃作「住宅及商業」用途的區域內。
4. 於估值日期，該物業並無已登記的產權負擔。
5. 經新加坡國內稅務局評核，該物業目前的總年值為新加坡幣 974,400 元。物業稅應每年按經評核年值的 10%繳納。

6. 待售物業的詳細地址如下：

4 號公寓

29 樓、30 樓、31 樓、32 樓、33 樓、35 樓及 35 樓

7 號公寓

24 樓、25 樓、26 樓、29 樓及 30 樓

10 號公寓

32 樓、34 樓、36 樓、37 樓、39 樓及 43 樓

11 號公寓

32 樓、33 樓、34 樓、35 樓、36 樓、37 樓、39 樓、41 樓、42 樓及 43 樓