

关于四块位于中国广东省深圳市南山区之土地
的公允价值评估

评估报告

提供予:

深圳市中集产城发展集团有限公司

评估基准日

2018 年 8 月 31 日

严格保密

香港湾仔骆克道 188 号兆安中心 23 楼

电话: (852) 3702 7338 传真: (852) 3914 6388 邮件: info@avaval.com www.avaval.com

目 录

指示	3
估值基准	3
估值准则	3
估值目的	3
估值假设	3
估值方法	4
业权调查	4
估值考虑因素	4
备注	5
评估结果汇总	6
估值证书	7
一般假设及限制条款	13

董事会 台照

深圳市中集产城发展集团有限公司

中国广东省深圳市南山区蛇口望海路 1166 号招商局广场 1 号楼 21 层敬启者：

指示

吾等根据深圳市中集产城发展集团有限公司（“贵公司”）之指示，就四块位于中国广东省深圳市南山区之土地，总土地面积约为 39,915.73 平方米的土地使用权进行估值。吾等确认曾进行视察、作出有关查询，并搜集吾等认为必要之其他资料，以便向阁下提供吾等对物业权益于 2018 年 8 月 31 日（“评估基准日”）之公允价值意见。吾等在此申明并保证，吾等与贵公司及所涉及的资产价值没有任何现存或潜在利益关系。

估值基准

估值为吾等对物业公允价值之意见。“公允价值”是指在计量日，在市场参与者之间进行的有序交易中，出售一项资产所能获得或转移一项负债所需支付的价格。

估值准则

对物业权益进行估值时，吾等已遵守香港测量师学会颁布之香港测量师学会物业估值准则（二零一七年版），以及国际估值准则委员会颁布之国际估值准则所载所有规定。

估值目的

本报告对该物业权益于估值基准日之公允价值提供独立意见。我们明晰此报告之目的作为内部参考用途，如评估报告被应用作其它用途（如用作交易对价的依据），我们概不负责。

估值假设

吾等之估值乃假设业主在公开市场出售物业权益，且并无附有递延条款合约、售后租回、合营关系、管理协议或任何可增加物业权益价值之类似安排。此外，并无计及任何有关或达成物业权益出售之任何选择权或优先购买权利。吾等之估值假设并无任何方式之强迫出售情况。

估值方法

吾等采用市场法对物业权益进行估值，在评估物业权益时参考可比较市场交易。此方法以广泛接纳之市场交易作为最佳指针，并预先假定可根据市场内相关成交案例对类似物业作出推断，惟可受变量影响。

业权调查

吾等已获贵公司提供的有关物业权益之相关产权证明副本并于物业现场查阅相关产权证明正本。然而，对于物业涉及的任何产权问题，吾等建议可由中国律师团队发表关于物业权属的法律意见书以作解释。

估值考虑因素

于估值过程中，吾等在颇大程度上依赖贵公司所提供之资料。吾等并无理由怀疑贵公司向吾等提供对估值而言属重大之资料之真实性及准确性。吾等已采纳贵公司就有关业权、租赁、占用详情、物业识别、地盘及建筑面积等事宜以及所有其他相关事宜所给予吾等之意见。

估值证书所载之尺寸、量度及面积乃按贵公司向吾等提供之产权证明内所载资料计算，因此仅为约数。吾等并无进行实地量度以核实该等资料之真实性和准确性。吾等已获贵公司告知，其就致令吾等达致知情意见所提供之资料概无遗漏重要事实，故吾等亦无理由怀疑有任何重大资料遭隐瞒或忽略。

吾等并无进行详细实地测量以核实有关物业之土地或建筑面积之准确性，且吾等假设获提供之面积准确无误。根据吾等对中国境内类似物业之估值经验，吾等认为所作假设乃属合理。所有证明及合约仅作参考用途，而所有尺寸、量度及面积均为约数。吾等亦已假设于吾等视察当日与估值日期间物业并无任何重大变动。

吾等已于2018年8月8日视察被评估物业之外部及在可行情况下视察内部情况。然而，吾等必须指出，吾等并无进行结构测量，亦无查察被覆盖、遮蔽或不可通达之木构件或构筑物其他部分。因此，吾等未能呈报物业任何有关部分是否确无腐朽、虫蛀或其他损坏。吾等并无测试任何设施。吾等已假设电力、电话、供水等公用服务均有供应，且并无损坏。

此外，吾等并无进行任何实地调查以确定土地状况或设施是否适合建于或将建于其上之任何物业发展。吾等亦无就物业权益进行考古、生态或环境调查。吾等之估值乃按此等方面均为满意之基准以及于建筑期间将不会产生任何额外支出或延误编制。倘发现物业或毗连或邻近土地存在污染、沉降或其他潜在损害，或物业曾经或正用作污染用途，吾等保留权利修订吾等对价值之意见。

吾等之报告并无考虑物业权益之任何抵押、按揭或欠款或进行买卖时可能发生之任何费用或税项。除另有注明外，吾等假设物业权益概无附带可影响其价值之繁重负担、限制及支销。

根据吾等之标准惯例，此估值证书仅供列明之收件人使用，吾等概不就此估值证书之全部或任何部分内容向任何协力厂商负责。



备注

除另有注明外，本报告中所有款额以人民币为单位。

随函附奉吾等之估值证书。

此致

代表

艾华迪评估咨询有限公司

注册专业测量师

董事

区永源

香港测量师学会会员(产业组)

澳洲产业会会员

注册专业测量师(产业组)

理科硕士(房地产/投资)

谨启

评估结果汇总

编号	物业	于 2018 年 8 月 31 日 之公允价值 人民币
1.	位于中国广东省 深圳市 南山区 港湾大道	690,000,000
2.	位于中国广东省 深圳市 南山区 港湾大道	3,010,000,000
3.	位于中国广东省 深圳市 南山区 蛇口	1,866,000,000
4.	位于中国广东省 深圳市 南山区 蛇口	1,956,000,000
		<hr/> 总共: 7,522,000,000

估值证书

编号	物业	概况及年期	占用详情	于2018年8月31日 之公允价值 人民币
1.	位于中国广东省 深圳市 南山区 港湾大道	该物业包括一幅总地盘面积约为 5,089.98 平方米之土地。 该物业获授予之土地使用权至 2056 年 12 月 11 日届满，用作商 业用途。	于估值日期，该物业 为闲置。	690,000,000

附注:

1. 根据日期为 2016 年 12 月 28 日由深圳市规划和国土资源委员会南山管理局出具之增补协议书-(2016) 88127 号，地盘面积约为 5,089.98 平方米之一幅土地之土地使用权已授予深圳市乐艺置业有限公司，为期 40 年及用作商业用途。

根据上述增补协议书，该物业受以下主要发展条件限制：

总建筑面积	23,000 平方米, 其中商业 1,000 平方米, 商务公寓 21,900 平方米, 物业服务用房 100 平方米
建筑容积率	≤ 4.52
建筑覆盖率	≤ 45%
建筑高度	≤ 100 米

2. 根据日期为 2017 年 12 月 18 日之不动产权证书—粤 (2017) 深圳市不动产权第 0197341 号，地盘面积约为 5,089.98 平方米已授予深圳市乐艺置业有限公司至 2056 年 12 月 11 日届满，用作商业用途。
3. 根据日期为 2016 年 8 月 4 日之深圳市建设用地规划许可证—深规土许 NS-2016-0030 号，一幅占地合共约 5,089.99 平方米之地块获准规划。

估值证书

编号	物业	概况及年期	占用详情	于2018年8月31日 之公允价值 人民币
2.	位于中国广东省 深圳市 南山区 港湾大道	该物业包括一幅总地盘面积约为 10,807.26 平方米之土地。 该物业获授予之土地使用权至 2056 年 12 月 25 日届满，用作商 业用途。	于估值日期，该物业 为空置。	3,010,000,000

附注:

1. 根据日期为 2018 年 1 月 31 日由深圳市规划和国土资源委员会南山管理局出具之增补协议书—(2017) 88097 号，地盘面积约为 10,807.26 平方米之一幅土地之土地使用权已授予深圳市商启置业有限公司，为期 40 年及用作商业用途。

根据上述增补协议书，该物业受以下主要发展条件限制：

总建筑面积	100,000 平方米，其中商业 10,000 平方米， 办公 89,800 平方米，物业服务用房 200 平方 米
建筑容积率	≤ 9.25
建筑覆盖率	≤ 65%
建筑高度	≤ 260 米

2. 根据日期为 2018 年 5 月 4 日之不动产权证书—粤（2018）深圳市不动产权第 0060142 号，地盘面积约为 10,807.26 平方米已授予深圳市商启置业有限公司至 2056 年 12 月 25 日届满，用作商业用途。
3. 根据日期为 2017 年 12 月 20 日之深圳市建设用地规划许可证—深规土许 NS-2017-0062 号，一幅占地合共约 10,807.25 平方米之地块获准规划。

估值证书

编号	物业	概况及年期	占用详情	于2018年8月31日 之公允价值 人民币
3.	位于中国广东省 深圳市 南山区 蛇口	<p>该物业包括一幅总地盘面积约为 11,609.15 平方米之土地，其上现时正在兴建商业用房，办公用房及商务公寓等。</p> <p>该发展项目预计于 2019 年 12 月落成。于落成后，该发展项目之总建筑面积将合共约为 90,360.15 平方米。</p> <p>该物业获授予之土地使用权至 2056 年 8 月 8 日届满，用作商业用途。</p>	于估值日期，该物业现正兴建中。	1,866,000,000

附注:

1. 根据日期为 2016 年 10 月 10 日由深圳市规划和国土资源委员会南山管理局出具之增补协议书-(2016) 88080 号，地盘面积约为 11,609.15 平方米之一幅土地之土地使用权已授予深圳市太子湾商泰置业有限公司，为期 40 年及用作商业用途。

根据上述增补协议书，该物业受以下主要发展条件限制：

总建筑面积	63,000 平方米，其中商业 3,000 平方米，办公 29,874 平方米，商务公寓 30,000 平方米，物业服务用房 126 平方米
建筑容积率	≤ 5.43
建筑覆盖率	≤ 50%
建筑高度	≤ 120 米

2. 根据日期为 2017 年 10 月 13 日之不动产权证书一粤 (2017) 深圳市不动产权第 0161943 号，地盘面积约为 11,609.15 平方米已授予深圳市太子湾商泰置业有限公司至 2056 年 8 月 8 日届满，用作商业用途。
3. 根据日期为 2016 年 7 月 5 日之深圳市建设用地规划许可证一深规土许 NS-2016-0012 号，一幅占地合共约 11,609.15 平方米之地块获准规划。

4. 根据日期为 2017 年 12 月 13 日之深圳市建设工程规划许可证—深规土建许字 NS-2017-0041 号，一幅地块总建筑面积合共约 90,360.15 平方米之地块获准规划，主要作商业用房,办公用房及商务公寓用途。
5. 根据日期为 2018 年 5 月 8 日之建筑工程施工许可证编号 4403002017002603，相关地方机关已批准一幅地块上总建筑面积合共约为 90,360.15 平方米之建筑工程施工，以进行商业用房,办公用房及商务公寓等项目。

估值证书

编号	物业	概况及年期	占用详情	于2018年8月31日 之公允价值 人民币
4.	位于中国广东省 深圳市 南山区 蛇口	<p>该物业包括一幅总地盘面积约为 12,409.34 平方米之土地，其上现时正在兴建商业用房，办公用房及商务公寓等。</p> <p>该发展项目预计于 2019 年 11 月落成。于落成后，该发展项目之总建筑面积将合共约为 87,068.98 平方米。</p> <p>该物业获授予之土地使用权至 2056 年 8 月 8 日届满，用作商业用途。</p>	于估值日期，该物业现正兴建中。	1,956,000,000

附注:

1. 根据日期为 2016 年 10 月 10 日由深圳市规划和国土资源委员会南山管理局出具之增补协议书—(2016) 88081 号，地盘面积约为 12,409.34 平方米之一幅土地之土地使用权已授予深圳市太子湾商融置业有限公司，为期 40 年及用作商业用途。

根据上述增补协议书，该物业受以下主要发展条件限制：

总建筑面积	60,000 平方米, 其中商业 5,000 平方米, 办公 29,880 平方米, 商务公寓 25,000 平方米, 物业服务用房 120 平方米
建筑容积率	≤ 4.84
建筑覆盖率	≤ 50%
建筑高度	≤ 120 米

2. 根据日期为 2017 年 10 月 13 日之不动产权证书—粤 (2017) 深圳市不动产权第 0161945 号，地盘面积约为 12,409.34 平方米已授予深圳市太子湾商融置业有限公司至 2056 年 8 月 8 日届满，用作商业用途。
3. 根据日期为 2016 年 7 月 5 日之深圳市建设用地规划许可证—深规土许 NS-2016-0008 号，一幅占地合共约 12,409.34 平方米之地块获准规划。

4. 根据日期为 2017 年 12 月 13 日之深圳市建设工程规划许可证—深规土建许字 NS-2017-0040 号，一幅地块总建筑面积合共约 87,068.98 平方米之地块获准规划，主要作商业用房,办公用房及商务公寓用途。
5. 根据日期为 2018 年 5 月 4 日之建筑工程施工许可证编号 4403002017002503，相关地方机关已批准一幅地块上总建筑面积合共约为 87,068.98 平方米之建筑工程施工，以进行商业用房,办公用房及商务公寓等项目。

一般假设及限制条款

以下的假设及限制条款适用于此报告：

在编写此报告中所依据的所有资料，或本报告内的资料，包括过去年度的财务资料等，均属真实准确。在编写的过程中，我们保持合理的谨慎态度，确保本报告所载资料无误，但无法保证其真实性或准确性，对本报告所采用由协办方提供或来自协办方的任何资料、意见或估算，我们不为其真实性或准确性承担任何责任。

我们毋须就任何法律事项的准确性负上责任；尤其是，我们没有对所分析对象之业权、产权负担或该分析对象被提出或可提出的权益申索，作出任何调查。除本报告另有订明者外，我们假设分析对象的所有人拥有有效之权益证明，业权完好并可出售，且在一般过程中并无不可识别之产权负担。

本报告所提出的意见，建基于评估日的经济状况及本报告采用货币于评估日的币值。评估日期已注明在本报告中。

本报告将会交由贵公司的管理层及贵公司聘请的顾问、审计师以及律师审阅，还会提供给相关政府部门用于参考依据。除此之外，未经我们的事先书面允许，不得向本报告所述以外的任何第三方披露我们价值分析报告的部分或者全部内容，也不得将本报告的部分或者全部内容用于其它目的。

在披露本报告内容之前，必须得到艾华迪的书面同意。本报告的任何内容（包括但不限于任何结论、签署本报告的人士或与本报告有关之人士或其关联公司、其所属的专业机构或组织或专业资格），均不得在招股章程、市场推广材料、公关、新闻向协办方发布及披露。

除本报告另有订明者外，我们并无进行任何有关环境影响之研究。除非本报告期内已经订明，否则我们假设没有违反所有适用法律及政府法规的事件。此外，我们亦拥有分析本报告所需要的资格证明及同意书（包括相关的监管机构或私人组织），而该等资格证明已经授出、即将授出或已更新。

除本报告另有订明者外，本报告所载之评估分析，不包括任何存在有害物质之影响，如石棉、甲醛树脂棉绝缘材料、其他化学物品、有毒废料或其他有潜在危险性之物料等，亦不包括结构性损坏或环境污染所产生之影响。如果因为存在结构及／或环境上之缺憾，而对分析评估对象的价值造成重大影响，我们建议咨询合资格土木工程师及／或工业卫生师之意见，评估是否存在结构及／或环境上之缺憾。

- 此 报 告 完 -