

香港證券及期貨事務監察委員會、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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。

本公佈並不構成或組成在美國提呈發售或招攬購買或認購任何證券之建議。證券及證券之擔保並無亦不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)(「證券法」)或美國任何州份或其他司法權區之證券法例登記。證券及證券之擔保乃根據證券法S規例在美國境外提呈發售及出售及在無根據證券法登記或獲得有關登記豁免之情況下，不得在美國提呈發售或出售。概不會在美國或任何限制或禁止提呈發售證券之其他司法權區公開發售證券或作出證券擔保。



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可的香港集體投資計劃)

(股票編號：00405)

由



越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

越秀房託資產管理有限公司

管理

公 佈

1,000,000,000美元有擔保中期票據計劃之設立 及上市建議

董事會欣然宣佈，於二〇一三年三月二十一日，越秀房產基金之一家全資附屬公司成功設立一項1,000,000,000美元之有擔保中期票據計劃。票據可由發行人不時發行，並將由房地產投資信託基金受託人(身份為越秀房產基金受託人)擔保。

本公司已向聯交所申請批准該計劃上市及根據該計劃於二〇一三年三月二十一日後12個月內發行之任何票據根據上市規則第三十七章以「僅售予專業投資者之債務證券」之方式上市及買賣。該等投資者將屬於證券及期貨條例所界定之「專業投資者」。預期計劃之上市將於二〇一三年三月二十二日或前後生效。

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則（「房託基金守則」）第10.3段作出。

該計劃之設立及上市建議

越秀房託資產管理有限公司（作為越秀房產基金的管理人）（「管理人」）董事會（「董事會」）欣然宣佈，於二〇一三年三月二十一日，越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」）之一家全資附屬公司成功設立一項有擔保中期票據計劃（「該計劃」）。

該計劃概述如下：

發行人： Yuexiu REIT MTN Company Limited（「發行人」），一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司。

（發行人為越秀房產基金全資擁有及控制的特別目的投資工具。）

擔保人： 滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（身份為越秀房產基金的受託人）（「房地產投資信託基金受託人」）

規模： 根據該計劃發行的票據（「票據」）總面值於任何時間發行在外最多達1,000,000,000美元（或於發行日期其他貨幣的等值金額）。發行人及管理人可根據交易商協議（定義見下文）的條款增加該計劃的總面值，所增加的總面值將於其後的正式通告中披露。

票據類別： 受相關法律、法規、指令或要求規限，該計劃容許以任何貨幣發行於任何時候屆滿之票據。票據可按固定或浮動利率或零息、不設嵌入式衍生工具及以任何規模發行（惟須受前段所載限制所規限）。根據該計劃將予發行的票據為無抵押票據。管理人認為，將予發行的票據將按市場上中期票據的慣常條款發行。

安排人： 中國銀行(香港)有限公司、中銀國際亞洲有限公司、星展銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)及Morgan Stanley & Co. International plc(統稱「安排人」)

評級： 越秀房產基金與該計劃獲穆迪投資者服務公司的附屬公司穆迪投資者服務公司評定為「Baa2」級別及獲McGraw-Hill Companies, Inc.分公司標準普爾評級服務公司評定為「BBB」級別。根據該計劃將予發行之票據批次或會被評級或不予評級。倘票據批次被評級，該評級不一定與該計劃獲賦予之評級相同。證券評級並非買入、出售或持有證券之建議，並可能在任何時候被賦予評級之機構終止、調低或撤回。如獲任何其他評級，管理人將根據房託基金守則第10.3及10.4段遵守披露責任。

規管法律： 英國法律

上市： 本公司已向香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)申請批准該計劃上市及批准根據該計劃於二〇一三年三月二十一日後12個月內發行之任何票據根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第三十七章以「僅售予專業投資者之債務證券」之方式上市及買賣。該等投資者(「投資者」)將屬於香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)所界定之「專業投資者」。預期計劃之上市將於二〇一三年三月二十二日或前後生效。

非上市票據及將於或將由任何其他主管機關、證券交易所或報價系統上市、交易或報價之票據亦可根據該計劃發行。

如發行票據將導致越秀房產基金違反房託基金守則第7.9段准許之資本負債率上限(45%)，則該發行人不得發行該票據。

關連方交易豁免

根據發行人、管理人及安排人(作為安排人及交易商)就該計劃與發售及出售票據於二〇一三年三月二十一日訂立之交易商協議(「**交易商協議**」)，滙豐就該計劃及票據獲委任為其中一名安排人，且滙豐為其中一名交易商。

根據房託基金守則，滙豐(由於該公司與房地產投資信託基金受託人屬於同一集團)為越秀房產基金之關連人士。因此，根據房託基金守則，交易商協議構成越秀房產基金之關連方交易，而根據該計劃擬進行之交易可能構成越秀房產基金之關連方交易。交易商協議及該計劃項下涉及滙豐之交易(「**計劃相關關連方交易**」)分別構成越秀房產基金(作為一方)與滙豐集團(作為另一方)之「企業融資交易」，並受證券及期貨事務監察委員會就與房地產投資信託基金受託人有關各方進行若干類別交易而於二〇〇五年十二月八日授予越秀房產基金之豁免嚴格遵守房託基金守則第8章之豁免所涵蓋。管理人確認，計劃相關關連方交易詳情將根據上述豁免之條款之規定於越秀房產基金之年報內披露。

所得款項用途

根據該計劃發行之任何票據之所得款項淨額將用作越秀房產基金債務之再融資及／或越秀房產基金之其他一般企業用途。

估值報告

就該計劃而言，管理人將向潛在投資者提供越秀房產基金之物業於二〇一二年十二月三十一日之估值報告(「**物業估值報告**」)。物業估值報告隨附於本公佈，供基金單位持有人參考。

進一步公佈

管理人將就該計劃之任何變動或更新或日後發行任何票據刊發公佈（及倘票據將根據上市規則發行及於聯交所上市，亦將刊發正式通知）。

承董事會命
越秀房託資產管理有限公司
（為越秀房地產投資信託基金的管理人）
公司秘書
余達峯

香港，二〇一三年三月二十一日

於本公佈刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 梁凝光先生（主席）及劉永杰先生

非執行董事： 李鋒先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、李均雄先生及陳志輝先生

物業估值報告



敬啟者：

對越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)持有的位於中華人民共和國(「中國」)廣東省廣州市的下列物業(「該等物業」)的多個物業單位進行的估值

- 廣州國際金融中心
- 白馬大廈
- 財富廣場
- 城建大廈
- 維多利廣場
- 越秀新都會大廈

吾等遵照閣下的指示，對該等物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就該等物業於二〇一二年十二月三十一日(「估值日」)的市值向閣下提供意見，作年度會計用途。

吾等對該等物業的估值，乃指其市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「於估值當日，一名自願買方與一名自願賣方經適當市場推銷後在知情及自願的情況下審慎公平交易的估計資產或負債金額」。

市值乃賣方於市場上合理可獲的最高價格及買方於合理情況下可在市場提出的最有利價格。此估計具體而言並不考慮因非典型融資、售後租回安排、合營企業、管理協議、特別考慮因素或與出售有關的任何人士所授出的優惠，或任何特殊價值成分等特殊條款或情況而被抬高或壓低的估計價格。物業市值的估計亦並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何相關稅項。

在估值過程中，除另有指明者外，吾等假設該等物業已在支付象徵式土地使用年費後獲出讓適用於其指定年期的可轉讓土地使用權，並已全數繳清應支付的出讓金。除另有指明者外，吾等亦假設該等物業的業主於整段授出年期內對物業擁有妥善的合法業權，以及享有自由使用、佔用或轉讓物業而不受幹擾的權利。

吾等獲提供有關該等物業的業權文件摘要，惟並無搜尋正本，以核實是否有任何修訂並未載於提供予吾等的文件。在估值過程中，吾等頗為依賴管理人，並接納有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及樓面面積以及所有相關事項的意見。估值證書內的所有尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲文件所載資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑獲提供資料的真實性及準確性。管理人亦已向吾等表示所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等已視察該等物業。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等的估值並無考慮該等物業所附帶的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能涉及的任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概無涉及可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已遵照香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）第6.8段及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二〇一二年版本）進行估值。吾等確認估值符合房地產投資信託基金守則第6.4段及執行指引第17及25號的標準。吾等獨立於越秀房產基金、信託人及管理人以及房地產投資信託基金守則第6.5段界定的計劃的各主要股東。

未經事先書面批准，本估值報告全部或任何部分內容或當中任何提述（不論其形式或內容）均不得載入任何其他刊發文件、通函或聲明。

根據吾等的標準慣例，吾等須聲明，此估值證書僅供列明的收件人使用，吾等概不就此估值證書的全部或任何部分內容向任何第三方負責。

除另有指明者外，本報告中所有款額均以中國的法定貨幣人民幣(「人民幣」)計值。

隨附吾等的估值報告。

此致

香港
灣仔
駱克道 160-174 號
越秀大廈 24 樓
越秀房託資產管理有限公司(「管理人」)

香港
九龍
深旺道 1 號
滙豐中心
第二及三座 17 樓
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」) 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

謹啟

二〇一三年三月十三日

附註：陳超國為特許產業測量師，擁有約 29 年香港物業估值經驗及 24 年中國物業估值經驗。

1. 估值基準

吾等已遵照香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則(二〇一二年版本)」估值。吾等乃按「市值」基準估值，所謂「市值」，吾等界定為「於估值當日，一名自願買方與一名自願賣方經適當市場推銷後在知情及自願的情況下審慎公平交易的估計資產或負債金額」。吾等假設相關物業可在當前市場自由轉讓、按揭及出租，並已取得全部正式所有權證書及已悉數支付所有土地使用權的出讓金，對相關物業在現況下估值。

2. 估值方法

在達致吾等的估值意見時，吾等已考慮相關一般及經濟因素，並特別就近期可資比較物業的銷售及租賃交易進行研究。在吾等進行估值分析的過程中，吾等主要採用收入資本化計算法及現金流量貼現法(「現金流量貼現」)。

2.1. 收入資本化計算法

收入資本化計算法考慮目前來自現有租約的現時租金收入及日後潛在復歸收入的市場水平，將全部租出物業的租金淨額撥作資本，再按市值基準估計該等物業的價值。計算租金淨額時，吾等並無扣減現時租金淨額(不包括物業管理費)。按此估值方法，租金收入總額分為現有租期內的現時租金收入(「年期收入」)及日後潛在復歸租金收入(「復歸收入」)。年期價值涉及將現有租期內的現時租金收入撥作資本，而租期屆滿後，復歸價值會視作目前市值租金，並按全部租出基準撥作資本，然後貼現至估值日的現值。按此方法，吾等已考慮各物業的適當年期回報率及復歸回報率，採用年期回報率將估值日的現時租金收入撥作資本，並採用復歸回報率轉換復歸租金收入。

2.2. 現金流量貼現

現金流量貼現一般於以估值收入法(計入「金錢的時間價值」及估計投資價值)達致現有淨值總額時採用。投資的現有淨值指全部現有及日後現金流量按反映機會成本的適當貼現率貼現後的當前日期價值，反映投資另一項期限及風險相若的項目時可獲得的回報及現金流量增幅，而現有淨值總額則為各期間按同一貼現率貼現後的現金流量淨額總值。吾等根據物業的類型於五年或十年投資期內每年進行現金流量貼現，而通過現金流量貼現達致估值意見時，已預測自估值日期起五年或十年的現金流量，亦已將其後各項收入來源的預計收入淨額按穩定增長率貼現至現值以反映未年數年收入淨額增長。此方法假設以現金購買，並無就利息及／或其他類型融資成本撥備。

3. 估值假設

吾等的估值乃基於以下解釋及假設：

- 3.1. 吾等曾視察該等物業的外部及內部，但並無測試該等物業的任何結構。
- 3.2. 吾等概不對法律事宜負責，亦不會對該等物業的業權(假設為良好及具可銷性)發表任何意見。吾等並不知悉任何可能影響該等物業的地役權或通道權，而吾等的估值亦假設上述權利概不存在。

- 3.3. 除另有說明者外，吾等假設該等物業在建築、佔用及使用方面完全符合且並無違反任何條例及法規。對於本報告所依據的相關物業用途，除另有說明者外，吾等亦假設已取得任何及全部所需執照、許可證、證書及授權書。
- 3.4. 吾等的估值乃假設該等物業可在當前市場出售，並無附帶遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排等可影響該等物業價值的利益。此外，吾等的估值並無假設任何形式的強迫出售情況。
- 3.5. 並無計入涉及或影響銷售該等物業的任何選擇權或優先權，亦無對將售予單一方及／或多方的該等物業作出撥備。
- 3.6. 經審閱所有相關文件，吾等相當倚賴管理人所提供的資料，尤其是有關規劃批文或法定通告、土地使用權、地盤及樓面面積、佔用情況、租金登記冊、樓齡及樓宇規格以及該等物業的證明資料。
- 3.7. 吾等並無詳細實地量度以核實相關物業的地盤及樓層面積是否正確，但假設吾等所獲文件所示地盤及樓層面積準確無誤。
- 3.8. 根據吾等評估中國同類物業的經驗，吾等認為所作假設為合理。
- 3.9. 其他可能發展方案及有關經濟的研究不屬本報告範圍。

4. 估值概要

吾等對每項該等物業於估值日的市值的意見概述如下：

編號	物業	於二〇一二年 十二月三十一日的市值
1.	廣州國際金融中心	人民幣 15,512,000,000 元
2.	白馬大廈	人民幣 3,855,000,000 元
3.	財富廣場	人民幣 780,000,000 元
4.	城建大廈	人民幣 648,000,000 元
5.	維多利廣場	人民幣 782,000,000 元
6.	越秀新都會大廈	人民幣 749,000,000 元

1. 物業概要

根據管理人所提供資料，有關該物業已發出的合共380份房屋所有權證。該物業詳情概述如下：

- | | |
|------------|--|
| a. 物業概述 | 廣州國際金融中心是一個綜合發展項目，包括一個商場、辦公樓、服務式公寓、一間五星級酒店及1,679個地下停車位 |
| b. 土地使用權類別 | 出讓 |
| c. 土地用途 | 該物業所在土地的用途為「住宅、商業、旅遊及娛樂以及其他用途」 |
| d. 土地使用權期限 | 住宅
自二〇〇八年六月二十三日起七十年

商業、旅遊及娛樂
自二〇〇八年六月二十三日起四十年

其他用途
自二〇〇八年六月二十三日起五十年 |
| e. 註冊擁有人 | 廣州越秀城建國際金融中心有限公司 |
| f. 建築面積 | 辦公樓－183,539.65平方米
酒店－89,198.83平方米
零售－46,989.16平方米
服務式公寓－51,102.26平方米
停車場－71,082.79平方米
配套設施－15,443.99平方米
總計：457,356.68平方米 |
| g. 可出租總面積 | 辦公樓－183,539.65平方米
酒店－89,198.83平方米
零售－46,727.30平方米
服務式公寓－51,102.26平方米
停車場－71,082.79平方米
總計：441,650.83平方米 |

2. 地點及環境

2.1 地點及土地用途

廣州國際金融中心是一個綜合發展項目，包括一個商場、辦公樓、服務式公寓、一間五星級酒店及1,679個地下停車位，位於中國廣東省廣州市天河區珠江西路5號。該物業位於廣州不斷發展的中央商務區珠江新城(「珠江新城」)的中心位置。

該物業位於天河區，該區乃廣州發展迅速的地區，目前是新甲級辦公樓發展物業的集中地。根據國有土地使用權證，該物業相關土地使用權的土地用途為「住宅、商業、旅遊及娛樂以及其他用途」。

2.2 周邊發展及環境問題

珠江新城的北面為黃埔大道、南面為珠江、西面為廣州大道及東面為華南快速幹線，其總佔地面積約6.4平方公里，珠江新城西面1.4平方公里(建有39幢樓宇，總建築面積約4,600,000平方米)的面積已獲政府劃定為金融商業區(「珠江新城中央商務區」)。連同天河北，珠江新城構成廣州天河中央商務區。

該地區周邊發展主要為綜合性高層商業／辦公樓發展。該段珠江西路的行人流量處於一般水平。吾等並不知悉物業地點及周圍地區存在任何環境問題或污染。基於中國的土地註冊制度，吾等無法追查過往建於有關土地上的任何物業的資料，故吾等無法評論有否污染及其對價值的影響，亦無法確定該地點的過往用途。

2.3 交通便利

由於珠江西路沿路均有的士及巴士等公共交通工具，因此，該物業整體上交通方便。該物業臨近廣州地鐵三號線及五號線的換乘站珠江新城站，距離自動旅客捷運系統的花城廣場站僅數步之遙。

3. 物業概述

廣州國際金融中心是優質綜合用途的地標性商業物業，全球十大摩天大樓之一。廣州國際金融中心分別於二〇一〇年及二〇一一年竣工，包括優質甲級辦公樓、高端商場、由四季集團經營的五星級酒店、雅詩閣經營的豪華服務式公寓及1,679個地下停車位及其他配套設施面積。該物業的主要入口位於珠江西路。該物業的主體建築如下：

零售

商場共佔裙樓六層樓面，總建築面積約46,989.16平方米，包括位於第四層的一間員工餐廳(約2,698.93平方米)。商場自二〇一〇年五月三十一日起由廣州友誼商店包租，租期15年。商場已於二〇一〇年十一月投入運營。

辦公樓

該物業辦公樓的總建築面積約183,539.65平方米，位於該物業主塔樓的第四至六十五層，也包括附樓北座第二十七及二十八層的金融家俱樂部。辦公樓已於二〇一一年六月竣工並投入運營。

酒店

酒店設有344間客房和會議設施、健身中心以及水療設施、游泳池和餐廳等其他生活設施，位於該物業主塔樓的第六十八至一百層及裙樓的第一至五層(部分)。酒店的總建築面積約為89,198.83平方米，目前由四季集團以「廣州四季酒店」的名稱經營。

服務式公寓

該物業的服務式公寓位於該物業附樓的第六至二十八層，合共擁有314個單位，總建築面積約51,102.26平方米，包括一間會所約2,866.96平方米。服務式公寓目前以「雅詩閣廣州國際金融中心服務公寓」的名稱經營。

停車場及其他配套樓面

地下停車場共擁有1,679個車位，停車場及配套樓面總建築面積分別約為71,082.79平方米及15,443.99平方米。停車場及其他配套樓面已於二〇一一年七月竣工並投入運營。

據管理人所提供的資料，該物業的總建築面積約為457,356.68平方米。該物業的建築面積及用途明細概述如下：

樓層	用途	建築面積 (平方米)
地庫二至四層	停車位	71,082.79
地庫一層，及一至五層	零售	46,989.16
主塔樓四至六十五層，及附樓二十七及二十八層	辦公樓	183,539.65
主塔樓六十八至一百層及裙樓一至五層	酒店	89,198.83
附樓六至二十八層	服務式公寓	51,102.26
多個樓層	配套設施，包括辦公樓 及酒店的避火層	15,443.99
總計		457,356.68

該物業由強化混凝土建成，裝有玻璃幕牆，公共區域的牆壁及地面採用雲石裝飾。該物業配有中央冷氣系統及架空地板，其主要服務設施包括水電及電訊設施。

該物業的服務設施及裝修水平屬優質。

4. 業權

4.1 越秀房產基金持有的權益部分

廣州越秀城建國際金融中心有限公司持有房屋業權，有關權益詳情列載如下：

辦公樓 樓層／單位	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
401	2,844.29	1,922.58
501	2,868.01	1,943.28
601	2,890.21	1,963.26
701	248.31	147.50
702	237.05	140.82
703	237.04	140.81
704	248.26	147.48
705	248.26	147.48
706	237.05	140.81
707	237.11	140.85
708	248.29	147.50
709	248.30	147.50
710	237.07	140.83
711	237.08	140.83
712	248.32	147.51
801	249.72	148.85
802	239.14	142.55
803	239.16	142.56
804	249.66	148.82
805	249.70	148.84
806	239.13	142.54
807	239.21	142.59
808	249.70	148.84
809	249.70	148.84
810	239.17	142.57
811	239.18	142.57
812	249.73	148.86
901	251.15	150.19
902	241.08	144.17
903	241.10	144.18
904	251.09	150.15
905	251.14	150.18
906	241.07	144.17
907	241.16	144.22
908	251.13	150.18
909	251.13	150.18
910	241.12	144.19
911	241.13	144.20
912	251.16	150.20
1001	252.52	151.47

辦公樓
樓層／單位

	建築面積	套內面積
	(平方米)	(平方米)
1002.....	242.95	145.73
1003.....	242.96	145.74
1004.....	252.46	151.44
1005.....	252.51	151.47
1006.....	242.94	145.72
1007.....	243.02	145.77
1008.....	252.50	151.46
1009.....	252.50	151.46
1010.....	242.98	145.75
1011.....	242.99	145.76
1012.....	252.53	151.48
1101.....	2,991.38	1,869.24
1401.....	3,071.42	2,113.31
1501.....	3,141.03	2,125.30
1601.....	3,156.79	2,143.86
1701.....	3,170.19	2,142.22
1801.....	3,182.72	2,152.89
1901.....	3,194.35	2,163.04
2001.....	3,205.08	2,172.36
2101.....	3,214.90	2,180.91
2201.....	1,863.49	1,170.63
2202.....	301.95	189.68
2203.....	1,144.63	719.04
2301.....	535.50	324.56
2302.....	535.50	324.56
2303.....	535.50	324.56
2304.....	535.50	324.56
2305.....	535.50	324.56
2306.....	535.50	324.56
2401.....	534.96	325.64
2402.....	534.89	325.59
2403.....	534.80	325.54
2404.....	534.80	325.54
2405.....	534.90	325.60
2406.....	534.96	325.63
2501.....	535.91	327.92
2502.....	535.90	327.91
2503.....	535.91	327.92
2504.....	535.90	327.91
2505.....	535.90	327.91
2506.....	535.92	327.92
2601.....	544.26	329.31
2602.....	544.24	329.30
2603.....	544.26	329.31
2604.....	544.25	329.30

辦公樓 樓層／單位	建築面積	套內面積
	(平方米)	(平方米)
2605.....	544.24	329.30
2606.....	544.26	329.31
2701.....	545.02	329.97
2702.....	544.95	329.92
2703.....	544.94	329.92
2704.....	544.93	329.91
2705.....	544.96	329.92
2706.....	545.03	329.97
2801.....	545.62	330.48
2802.....	545.51	330.41
2803.....	545.48	330.39
2804.....	545.46	330.38
2805.....	545.50	330.41
2806.....	545.63	330.48
2901.....	540.62	330.79
2902.....	540.61	330.78
2903.....	540.62	330.79
2904.....	540.61	330.78
2905.....	540.60	330.78
2906.....	540.63	330.79
3201.....	275.12	166.00
3202.....	273.52	165.03
3203.....	273.52	165.03
3204.....	275.12	166.00
3205.....	275.12	166.00
3206.....	273.64	165.10
3207.....	273.50	165.02
3208.....	275.20	166.05
3209.....	275.20	166.05
3210.....	273.55	165.05
3211.....	273.57	165.06
3212.....	275.12	166.00
3301.....	274.77	165.93
3302.....	273.13	164.95
3303.....	273.13	164.95
3304.....	274.77	165.93
3305.....	274.77	165.93
3306.....	273.16	164.96
3307.....	273.14	164.95
3308.....	274.77	165.94
3309.....	274.77	165.94
3310.....	273.13	164.95
3311.....	273.14	164.95
3312.....	274.77	165.93
3401.....	274.62	165.80

辦公樓
樓層／單位

	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
3402.....	272.92	164.77
3403.....	272.92	164.77
3404.....	274.61	165.80
3405.....	274.61	165.80
3406.....	273.00	164.82
3407.....	272.86	164.74
3408.....	274.61	165.80
3409.....	274.61	165.80
3410.....	272.91	164.77
3411.....	272.93	164.78
3412.....	274.62	165.80
3501.....	279.18	165.63
3502.....	277.27	164.49
3503.....	277.27	164.49
3504.....	279.16	165.62
3505.....	279.16	165.62
3506.....	277.35	164.55
3507.....	277.22	164.46
3508.....	279.19	165.63
3509.....	279.19	165.63
3510.....	277.27	164.50
3511.....	277.29	164.51
3512.....	279.18	165.63
3601.....	283.16	165.35
3602.....	281.15	164.18
3603.....	281.15	164.18
3604.....	283.26	165.41
3605.....	283.26	165.41
3606.....	281.23	164.23
3607.....	281.09	164.15
3608.....	283.15	165.35
3609.....	283.15	165.35
3610.....	281.10	164.15
3611.....	281.12	164.16
3612.....	283.16	165.35
3701.....	282.81	165.04
3702.....	280.67	163.79
3703.....	280.63	163.77
3704.....	282.91	165.10
3705.....	282.91	165.10
3706.....	280.75	163.84
3707.....	280.64	163.77
3708.....	282.81	165.04
3709.....	282.80	165.03
3710.....	280.56	163.73

辦公樓 樓層／單位	建築面積	套內面積
	(平方米)	(平方米)
3711	280.60	163.75
3712	282.81	165.04
3801	282.40	164.67
3802	280.06	163.31
3803	280.06	163.31
3804	282.50	164.73
3805	282.50	164.73
3806	280.14	163.35
3807	280.01	163.28
3808	282.39	164.67
3809	282.39	164.67
3810	280.01	163.28
3811	280.03	163.29
3812	282.40	164.67
3901	281.92	164.24
3902	279.42	162.78
3903	279.35	162.74
3904	282.01	164.29
3905	282.02	164.30
3906	279.49	162.82
3907	279.36	162.75
3908	281.92	164.24
3909	281.90	164.23
3910	279.29	162.71
3911	279.31	162.72
3912	281.91	164.23
4001	576.49	327.95
4002	576.50	327.95
4003	576.47	327.93
4004	576.48	327.94
4005	576.48	327.94
4006	576.48	327.94
4101	558.89	326.70
4102	558.88	326.70
4103	558.89	326.70
4104	558.88	326.70
4105	558.88	326.70
4106	558.89	326.70
4201	555.50	325.33
4202	555.51	325.33
4203	555.48	325.31
4204	555.49	325.32
4205	555.49	325.32
4206	555.50	325.32
4301	564.68	323.81

辦公樓
樓層／單位

	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
4302.....	564.68	323.82
4303.....	564.65	323.80
4304.....	564.67	323.81
4305.....	564.67	323.81
4306.....	564.67	323.81
4401.....	562.73	322.17
4402.....	562.74	322.18
4403.....	562.71	322.16
4404.....	562.72	322.17
4405.....	562.72	322.17
4406.....	562.73	322.17
4501.....	560.63	320.40
4502.....	560.64	320.41
4503.....	560.61	320.39
4504.....	560.62	320.40
4505.....	560.62	320.40
4506.....	560.62	320.40
4601.....	558.37	318.50
4602.....	558.38	318.51
4603.....	558.35	318.49
4604.....	558.36	318.50
4605.....	558.36	318.50
4606.....	558.37	318.50
4701.....	546.92	316.47
4702.....	546.92	316.47
4703.....	546.89	316.46
4704.....	546.91	316.47
4705.....	546.91	316.47
4706.....	546.91	316.47
5001.....	558.54	311.64
5002.....	558.53	311.64
5003.....	558.53	311.64
5004.....	558.54	311.64
5005.....	558.54	311.64
5006.....	558.54	311.64
5101.....	552.39	309.10
5102.....	552.39	309.10
5103.....	552.39	309.10
5104.....	552.40	309.10
5105.....	552.39	309.10
5106.....	552.40	309.10
5201.....	549.13	306.43
5202.....	549.13	306.43
5203.....	549.13	306.43
5204.....	549.14	306.43

辦公樓 樓層／單位	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
5205.....	549.14	306.43
5206.....	549.14	306.43
5301.....	540.71	303.63
5302.....	540.72	303.63
5303.....	540.72	303.63
5304.....	540.72	303.64
5305.....	540.72	303.63
5306.....	540.72	303.64
5307.....	99.22	55.71
5401.....	541.30	300.73
5402.....	541.14	300.64
5403.....	541.14	300.64
5404.....	541.30	300.73
5405.....	541.37	300.77
5406.....	541.37	300.77
5407.....	133.33	74.08
5501.....	537.42	297.69
5502.....	537.27	297.60
5503.....	537.27	297.60
5504.....	537.43	297.69
5505.....	537.50	297.73
5506.....	537.50	297.73
5507.....	133.73	74.08
5601.....	533.26	294.45
5602.....	533.27	294.45
5603.....	533.34	294.49
5604.....	533.50	294.58
5605.....	533.50	294.58
5606.....	533.34	294.49
5607.....	134.16	74.08
5701.....	529.05	291.15
5702.....	529.21	291.24
5703.....	529.28	291.27
5704.....	529.28	291.28
5705.....	529.21	291.24
5706.....	529.06	291.15
5707.....	134.61	74.08
5801.....	553.56	287.81
5802.....	553.56	287.81
5803.....	553.56	287.81
5804.....	553.56	287.81
5805.....	553.56	287.81
5806.....	553.56	287.82
5807.....	139.97	72.78
5901.....	3,318.60	1,947.22

辦公樓 樓層／單位	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
6001	3,388.29	2,001.50
6101	3,360.15	1,984.04
6201	3,330.29	1,962.51
6301	3,299.48	1,938.56
6401	3,270.78	2,012.14
6501	3,238.24	1,986.84
金融家俱樂部		
附樓 2730	916.25	620.47
附樓 2830	948.91	658.66
小計	183,539.65	110,847.69

零售 樓層／單位	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
商場／百貨店		
一層	3,766.88	3,110.39
二層	4,828.68	3,512.96
三層	5,204.52	3,926.13
四層	5,157.14	3,964.98
五層	5,148.87	4,136.99
地庫一層	10,853.12	8,329.15
地庫一層夾層	9,331.02	4,978.53
酒店宴會廳四層(部份)(員工食堂)	2,698.93	1,797.33
小計	46,989.16	33,756.46

酒店 樓層／單位	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
客房		
6801	1,859.47	749.22
6901	3,242.12	2,039.19
七十至一百層	69,291.61	35,422.32
宴會廳		
一層	1,730.73	1,156.70
二層	3,581.64	2,213.23
三層	4,327.16	2,998.53
四層(部分)	565.2	376.39
五層	4,600.90	3,046.35
小計	89,198.83	48,001.93

服務式公寓
樓層／單位

	建築面積	套內面積
	(平方米)	(平方米)
620.....	2,866.96	2,088.57
720.....	1,308.05	904.50
730.....	1,036.76	716.90
820.....	1,290.91	904.50
830.....	1,023.18	716.90
920.....	1,258.97	904.50
930.....	997.86	716.90
1020.....	1,322.17	904.50
1030.....	965.95	660.81
1120.....	1,259.40	905.19
1130.....	997.43	716.90
1220.....	1,284.18	905.19
1230.....	1,017.06	716.90
1320.....	1,259.40	905.19
1330.....	997.43	716.90
1420.....	1,322.52	905.19
1430.....	965.46	660.81
1520.....	1,259.40	905.19
1530.....	997.43	716.90
1620.....	1,291.35	905.19
1630.....	1,022.74	716.90
1720.....	1,259.40	905.19
1730.....	997.43	716.90
1820.....	1,322.52	905.19
1830.....	965.46	660.81
1920.....	1,259.40	905.19
1930.....	997.43	716.90
2020.....	1,291.35	905.19
2030.....	1,022.74	716.90
2120.....	1,260.93	907.76
2130.....	995.82	716.90
2220.....	1,324.13	907.76
2230.....	963.90	660.81
2320.....	1,260.93	907.76
2330.....	995.82	716.90
2420.....	1,282.47	907.76
2430.....	1,012.83	716.90
2520.....	1,260.93	907.76
2530.....	995.82	716.90
2620.....	1,296.35	907.76
2630.....	943.67	660.81
2720.....	1,340.49	907.76
2820.....	1,307.83	907.80
小計.....	51,102.26	36,078.14

停車場 樓層／單位	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
地庫一層.....	5,740.30	3,414.17
地庫二層.....	21,740.52	17,963.21
地庫三層.....	21,338.21	18,370.57
地庫四層.....	22,263.76	19,261.06
小計.....	71,082.79	59,009.01

5. 租約詳情

5.1. 租金收入

根據所提供截至估值日的租金登記冊，該物業各部分的現有月租收入淨額及相等的年租收入淨額如下：

零售

已出租可供出租建築面積	月租收入	年租收入
45,340.64平方米.....	人民幣 11,153,077.71 元	人民幣 133,836,932.52 元

辦公樓

已出租可供出租建築面積	月租收入	年租收入
128,815.37平方米.....	人民幣 30,492,576.67 元	人民幣 365,910,920.00 元

停車場

已出租可供出租建築面積	月租收入	年租收入
71,082.79平方米.....	人民幣 1,083,333.00 元	人民幣 13,000,000.00 元

根據所提供資料，吾等明白租金收入不包括物業管理費及其他支銷，例如水電、煤氣、電話及冷氣費等。該物業租予銀行、餐飲及成衣等不同行業的多名租戶。吾等並不知悉有任何可能影響該物業價值的重大選擇權或優先購買權。

5.2. 出租率

根據管理人所提供資料，於估值日該物業大部分已租予多名租戶，即越秀房產基金所持該物業的出租率如下：

零售－97.03%

辦公樓－70.18%

停車場－100.00%

5.3. 租賃週期期限及屆滿概況

整體上，全部租約以一般租期按正常商業條款訂立。該物業各部分的租期詳情如下：

零售 租期多於(年)	租期少於 或等於(年)	按面積計
零.....	一	6.0%
一.....	二	0%
二.....	三	1.5%
三.....	四	0%
四.....	五	0%
十年以上.....		92.5%
		<u>100.0%</u>

根據已續訂租約，租期屆滿概況詳情如下：

將於下列各年屆滿的租約百分比	按面積計
二〇一三年年底.....	6.0%
二〇一五年年底.....	1.5%
二〇二一年年底.....	92.5%
	<u>100.0%</u>

辦公樓 租期多於(年)	租期少於 或等於(年)	按面積計
零.....	一	16.3%
一.....	二	5.9%
二.....	三	34.4%
三.....	四	13.4%
四.....	五	17.3%
五.....	六	9.4%
六.....	七	2.6%
七.....	八	0.7%
		<u>100.0%</u>

根據已續訂租約，租期屆滿概況詳情如下：

將於下列各年屆滿的租約百分比	按面積計
二〇一三年年底.....	5.9%
二〇一四年年底.....	34.4%
二〇一五年年底.....	29.7%
二〇一六年年底.....	17.3%
二〇一七年年底.....	9.4%
二〇一八年年底.....	2.6%
二〇二一年年底.....	0.7%
	<u>100.0%</u>

停車場 租期多於(年)	租期少於 或等於(年)	按面積計
零.....	—	100%
		<u>100.0%</u>

根據已續訂租約，租期屆滿概況詳情如下：

將於下列各年屆滿的租約百分比	按面積計
二〇一三年年底.....	100.0%
	<u>100.0%</u>

5.4. 重要租金調整規定概要

吾等明白該物業並無重要租金調整規定。吾等並不知悉有任何可能影響該物業價值的分租、租約、重大選擇權或優先購買權。

5.5. 過往支銷

據管理人表示，物業管理收入總額足夠抵銷所有物業管理開支。

5.6. 物業管理

廣州越秀城建國際金融中心有限公司(「業主」)與廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司(「物業管理公司」)分別於二〇一〇年一月八日及二〇一二年五月九日訂立物業管理服務協議及補充協議，自二〇一二年七月一日至二〇一七年六月三十日為期五年。根據上述兩份協議，物業管理公司有權每月收取實際物業管理開支的7.5%作為酬金，每月酬金範圍介乎人民幣430,000元至人民幣600,000元。

據管理人表示，租戶每月須向物業管理公司支付管理費。

6. 估值

6.1. 收入資本化計算法

此方法透過資本化將來自該物業的實際及預期收入淨額轉換成價值，而將收入淨額轉換成價值的最常用方法乃「年期及復歸」法。此方法考慮目前來自現有租約的現時租金及日後潛在收入，透過按全部租出基準將租金淨額資本化，按市值估計物業的價值。吾等在編製估值時已考慮區內同類及／或類似零售／批發發展物業的租金報價或已交易租金。為編製市場可比較數據，吾等從自有數據庫(以吾等所得最新數據為基礎)辨認出多項可比較物業。由於可用實際交易數目有限，故吾等亦分析區內不同樓宇的出租情況。吾等評估時就零售、辦公樓、服務式公寓及停車場採用的年期回報率分別為4.75%、4.50%、4.50%及4.50%及年度復歸回報率分別為5.25%、5.00%、4.50%及5.00%。

6.2. 現金流量貼現法

吾等估值時已就該物業採用多個貼現率，該等貼現率乃用以轉換日後應付或應收貨幣金額至現值的回報率，理論上反映資本的機會成本。吾等在達致上述貼現率時，已研究可資比較相類物業所賺取投資回報的市場現況。在達致吾等編製的定期現金流量時，吾等已考慮租金年增長率評估於租期屆滿時用以釐定現金流量的預測租金收入。吾等已估計該物業酒店及服務式公寓未來五年及該物業餘下部分未來十年每年的租金增長。各租約的租金增長模式反映各租約的租金調整規定，包括分期加租(如適用)。吾等假設於租約期滿後將依循新續訂租約的年期，一般為期兩年至三年。新續訂租約期滿後，新訂租約一般按三年租期及當時市值租金授出或續訂。由於管理人向吾等表示用作維持該物業目前狀況的維修保養成本由租戶繳交的管理費支付，故並無就維修保養的預期成本作出扣除。吾等亦已就營業稅、印花稅、城市房地產稅、堤圍防護費、保險及服務費扣除相關款項。吾等評估時利用下列假設對該物業估值：

項目

零售

貼現率	7.25%
穩定年增長率	3.0%
穩定空置撥備	5.0%

辦公樓

貼現率	7.00%
穩定年增長率	3.0%
穩定空置撥備	10.0%

酒店

貼現率	7.00%
穩定年增長率	3.0%
穩定空置撥備	25.0%

服務式公寓

貼現率	7.50%
穩定年增長率	3.0%
穩定空置撥備	15.0%

停車場

貼現率	7.00%
穩定年增長率	3.0%
穩定空置撥備	30.0%

上述空置撥備乃依據吾等所知廣州相關物業市場的供求量計算。

吾等在現金流量貼現分析中依據管理人所提供資料，預測該物業酒店及服務式公寓未來五年及該物業餘下部分未來十年金額如下：

項目

服務費(依據租約)	租金收入 3.00%
能源及公用設施開支	租金收入 0.5%
雜項開支	租金收入 1.0%
保險	每月每平方米人民幣 4.00 元
營業稅及其他	租金收入 5.50%
堤圍防護費	租金收入 0.09%
城市房地產稅	租金收入 12.00%
印花稅	租金收入 0.10%

6.3. 估值意見

依據吾等按收入資本化計算法(包括現金流量貼現法)的估值，吾等認為假設該物業(現有租戶利益及物業業權並無任何重大產權負擔或缺失)可在市場上銷售，該物業於估值日現況下的總市值為**人民幣 15,512,000,000 元(大寫人民幣壹佰伍拾伍億壹仟貳佰萬元)**。

乙部－ 越秀房產基金位於中國廣東省廣州市越秀區站南路14、16及18號白馬大廈(「該物業」)的多個單位的估值

1. 物業概要

根據管理人所提供資料，有關該物業已發出的合共9份房屋所有權證。該物業詳情概述如下：

- | | |
|------------|--|
| a. 物業概述 | 白馬大廈是一幢十層高批發成衣購物中心(包括地上八層、地下低層一層及一層地庫停車場)的組成部分。該物業包括該大廈的多個單位。 |
| b. 土地使用權類別 | 出讓 |
| c. 土地用途 | 白馬大廈所在土地的用途為「商業／辦公樓」 |
| d. 土地使用權期限 | 地下低層
自二〇〇五年六月七日起五十年
一層至三層
自二〇〇五年六月七日起四十年
四層(7,164.2平方米)
自二〇〇五年六月七日起四十年
四層(531.4平方米)
自二〇〇五年六月七日起五十年
五層至八層
自二〇〇五年六月七日起五十年 |
| e. 註冊擁有人 | 柏達投資有限公司 |
| f. 建築面積 | 零售－46,279.3平方米
辦公樓－3,920.0平方米
總計：50,199.3平方米 |
| g. 套內面積 | 48,100.6平方米 |
| h. 可出租總面積 | 50,128.9平方米 |

2. 地點及環境

2.1. 地點及土地用途

白馬大廈乃一幢十層高成衣商業批發中心，包括地上八層、地下低層一層及一層地庫停車場，位於中國廣東省廣州市越秀區站南路14、16及18號，鄰近廣州火車站、巴士總站及地鐵二號線。

該物業位於越秀區，交通方便。廣州主要成衣批發中心位於越秀區站南路附近，因鄰近廣州火車站及主要高速公路而頗受批發商青睞。根據一份於二〇〇五年六月二十八日簽訂的國有土地使用權出讓合同，白馬大廈所在土地的用途為「商業／辦公樓」。

2.2. 周邊發展及環境問題

區內發展物業主要包括商業大樓和零售購物及批發中心，混合若干較舊中等高度住宅樓。由於位處巴士總站對面及鄰近廣州火車站，故該段站南路西的行人流量甚多。吾等並不知悉物業地點及周圍地點存在任何環境問題或污染。

基於中國的土地登記制度，吾等無法追查過往建於有關土地上的任何物業的資料，故吾等無法評論有否污染及其對價值的影響，亦無法確定該地盤的過往用途。

2.3 通便利

由於站南路沿路有的士、巴士及地鐵二號線等公共交通工具，故該物業整體上交通方便。巴士站距該物業兩分鐘步行路程。鄰近該物業的行人天橋可通往廣州火車站，廣州火車站亦連接地鐵二號線。

3. 物業概述

該物業位於廣州傳統批發商業區越秀區站南路14、16及18號。據管理人所提供的資料，該物業的總建築面積約為61,703.0平方米。該物業的建築面積明細及用途概述如下：

樓層*	用途	建築面積 (平方米)
地庫一層.....	停車場	5,690.9
地下低層.....	倉庫	6,934.5
一層.....	商業	7,667.0
二層.....	商業	7,199.8
三層.....	商業	7,684.9
四層.....	商業	7,695.6
五層.....	商業	7,466.4
六層.....	商業	7,443.9
七層.....	商業	2,003.5
八層.....	商業	1,916.5
總計		61,703.0

*附註：一層、二層、三層、四層、五層、六層、七層及八層分別指白馬大廈的二樓、三樓、四樓、五樓、六樓、七樓、八樓及九樓。

該物業地盤包括一幅正面朝站南路的平坦地塊。該物業約於一九九〇年落成，然後於一九九五年至一九九七年期間及一九九八年至二〇〇〇年期間分兩期擴建。停車場設施位於地庫一層。與區內其他規模與級別相若的批發中心比較，該物業的規劃及設計屬合理。

該物業由強化混凝土建成，外牆部分鋪上瓷磚而部分鋪上紙皮石，主要大堂牆壁及地面用雲石或花崗岩裝飾。主要服務設施包括水電及電訊設施。該樓宇全部樓層再分為多個單位，八部載客升降機及兩部載貨升降機供一層至六層使用，兩部載客升降機及一部載貨升降機供七層至八層使用，十二部扶手電梯供一層至四層使用，十七條樓梯供一層至八層使用。

該物業的服務設施及裝修水平屬合理並與臨近的其他批發中心相稱。

消防安全措施為整幢樓宇均安裝了自動灑水頭、煙霧偵測器、火警警報系統及滅火器。

4. 所有權

4.1. 越秀房產基金持有的權益部分

越秀房產基金持有大廈物業的一部分，有關權益詳情列載如下：

樓層	用途	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
地下低層.....	倉庫	1,121.7	1,081.1
一層.....	商業	7,667.0	7,342.6
二層.....	商業	7,199.8	6,892.2
三層.....	商業	7,684.9	7,359.8
四層.....	商業	7,695.6	7,370.0
五層.....	商業	7,466.4	7,149.2
六層.....	商業	7,443.9	7,127.5
七層.....	商業	2,003.5	1,931.0
八層.....	商業	1,916.5	1,847.2
總計.....		50,199.3	48,100.6

經實地視察，吾等注意到，該物業一層至八層目前佔用作零售商舖及附屬辦公樓。據管理人表示，地下低層主要包括樓梯及倉庫等公共區域，視為不可出租區域。

4.2. 業權調查

公安辦公樓建於白馬大廈南側，總建築面積約2,700.00平方米。根據於一九九四年二月七日「廣州市城市建設開發集團有限公司」與「廣州市公安局」簽訂的協議，「廣州市城市建設開發集團有限公司」負責設計及興建公安辦公樓和取得相關批文，而「廣州市公安局」則負責向「廣州市城市建設開發集團有限公司」支付建設成本及土地使用權出讓金人民幣950,000元。「廣州市公安局」可於餘下土地使用權有效期內使用公安辦公樓。據管理人表示，吾等得悉該物業的業主無權使用公安辦公樓，亦無公安辦公樓的業權所有權，惟不會影響「柏達投資有限公司」對該物業的業權。

5. 租約詳情

5.1. 租金收入

於估值日，該物業全部已租出。根據所提供截至估值日的租金登記冊，現有月租收入淨額及相等的年租收入淨額如下：

已出租可供出租建築面積	月租收入	年租收入
50,128.9平方米.....	人民幣26,699,890.00元	人民幣320,398,680.00元

根據所提供資料，吾等明白租金收入不包括物業管理費及其他支銷，例如水電、煤氣、電話及冷氣費等。該物業租予銀行、餐飲及成衣等不同行業的多名租戶。吾等並不知悉有任何可能影響該物業價值的重大選擇權或優先購買權。

5.2. 出租率

根據管理人所提供資料，於估值日該物業大部分已租予多名租戶，即越秀房產基金所持該物業的出租率為 100%。

5.3. 租賃週期期限及屆滿概況

整體上，全部租約以一般租期按正常商業條款訂立。租期詳情如下：

租期多於(年)	租期少於 或等於(年)	按面積計
零.....	一	13.5%
一.....	二	0.3%
二.....	三	27.3%
三.....	四	41.8%
四.....	五	2.0%
五.....	六	15.1%
		100.0%

根據已續訂租約，租期屆滿概況詳情如下：

將於下列各年屆滿的租約百分比	按面積計
二〇一三年年底.....	17.0%
二〇一四年年底.....	49.9%
二〇一五年年底.....	33.1%
	100.0%

5.4. 重要租金調整規定概要

吾等明白該物業並無重要租金調整規定。吾等並不知悉有任何可能影響該物業價值的分租、租約、重大選擇權或優先購買權。

5.5. 過往支銷

據管理人表示，物業管理收入總額足夠抵銷所有物業管理開支。

5.6. 物業管理

管理人、「柏達投資有限公司」(「物業公司」)與「白馬物業管理有限公司」(「租賃代理」)於二〇〇五年十二月七日訂立初步為期三年的租賃服務協議，並於二〇一〇年十二月三十一日簽訂續期協議，將服務期延長至二〇一三年十二月三十一日。根據該兩份協議，租賃代理(亦為白馬大廈的物業管理人)每年將收取的報酬為物業公司從經營物業應收總收入的3.0%(「服務費」)。身為該樓宇物業管理人的租賃代理，有權保留租戶所繳管理費10.0%以支付該樓宇的經營開支款項。根據物

業管理協議，物業管理人有權向物業公司就物業任何空置單位收取物業管理費。租賃代理同意在身為白馬大廈物業管理人期間，所獲付服務費亦將包括物業管理費。

據管理人表示，租戶每月須向租賃代理支付管理費。

6. 估值

6.1. 收入資本化計算法

此方法透過資本化將來自該物業的實際及預期收入淨額轉換成價值，而將收入淨額轉換成價值的最常用方法乃「年期及復歸」法。此方法考慮目前來自現有租約的現時租金及日後潛在收入，透過按全部租出基準將租金淨額資本化，按市值估計物業的價值。吾等在編製估值時已考慮區內同類及／或類似零售／批發發展物業的租金報價或已交易租金。為編製市場可比較數據，吾等從自有數據庫(以吾等所得最新數據為基礎)辨認出多項可比較物業。由於可用實際交易數目有限，故吾等亦分析區內不同樓宇的出租情況。吾等評估時採用的年期回報率7.75%及復歸回報率為8.25%，兩個比率相近是由於該物業的現時租金收入與估計目前市場租金收入相若。

6.2. 現金流量貼現法

吾等估值時已就該物業採用9.6%的貼現率，該貼現率乃用以轉換日後應付或應收貨幣金額至現值的回報率，理論上反映資本的機會成本。吾等在達致上述貼現率時，已研究可資比較相類物業所賺取投資回報的市場現況。在達致吾等編製的定期現金流量時，吾等已考慮租金年增長率評估於租期屆滿時用以釐定現金流量的預測租金收入。吾等已估計該物業未來十年每年的租金增長。各租約的租金增長模式反映各租約的租金調整規定，包括分期加租(如適用)。吾等假設於租約期滿後將依循新續訂租約的年期，一般為期兩年至三年。新續訂租約期滿後，新訂租約一般按三年租期及當時市值租金授出或續訂。由於管理人向吾等表示用作維持該物業目前狀況的維修保養成本由租戶繳交的管理費支付，故並無就維修保養的預期成本作出扣除。吾等亦已就營業稅、印花稅、城市房地產稅、堤圍防護費、保險及服務費扣除相關款項。吾等評估時利用下列假設對該物業估值：

項目

貼現率	9.6%
增長率(十年平均數)	3.0%
空置撥備(十年平均數)	0.5%

空置撥備乃依據吾等所知廣州相關物業市場的供求量計算。

吾等在現金流量貼現分析中依據管理人所提供資料，預測該大廈未來十年下列支銷金額如下：

項目

服務費(依據租約)	租金收入 3.00%
能源及公用設施開支.....	租金收入 0.5%
雜項開支	租金收入 1.0%
保險.....	每月每平方米人民幣4.00元
營業稅及其他	租金收入 5.50%
堤圍防護費.....	租金收入 0.09%
城市房地產稅	租金收入 12.00%
印花稅	租金收入 0.10%

6.3 估值意見

下表概述吾等以各方法估值的結果：

估值方法	估值意見
收入資本化計算法.....	人民幣3,890,000,000元
現金流量貼現法	人民幣3,820,000,000元

依據吾等按收入資本化計算法(包括現金流量貼現法)的估值，假設該物業(現有租戶利益及物業業權並無任何重大產權負擔或缺失)可在市場上銷售，吾等認為該物業於估值日現況下的市值為**人民幣3,855,000,000元(大寫人民幣叁拾捌億伍仟伍佰萬元)**。

該物業的市值乃採用收入資本化計算法及現金流量貼現法計算所得價值的平均數。

1. 物業概況

根據管理人所提供資料，有關該物業已發出的合共83份房屋所有權證。該物業詳情列表如下：

- | | |
|------------|---|
| a. 物業概述 | 財富廣場包括一幅面向體育東路的平坦地塊，其上建有一幢六層高商業大廈以及兩幢辦公樓分別為東塔和西塔。東塔為該大廈以上第八層至三十七層，西塔則為該大廈以上第八層至二十七層。該物業包括該大廈的多個單位。 |
| b. 土地使用權類別 | 出讓 |
| c. 土地用途 | 財富廣場所在土地的用途為「商業／辦公樓」 |
| d. 土地使用權年期 | 東塔一層至五層、三十七層及西塔二十七層
自二〇〇二年十一月二十六日起四十年

東塔八層至九層、十一層至十四層、十七層、十九層、二十五層至二十八層、三十四層至三十六層及西塔八層至十九層、二十四層至二十六層
自二〇〇二年十一月二十六日起五十年 |
| e. 註冊擁有人 | 全部單位(除東塔1701室外)
金峰有限公司

東塔1701室
廣州捷雅城房地產開發有限公司 |
| f. 建築面積 | 零售-3,853.1平方米
辦公樓-37,502.1平方米
總計：41,355.2平方米 |
| g. 套內面積 | 31,389.6平方米 |
| h. 可出租總面積 | 41,355.2平方米 |

2. 地點及環境

2.1 地點及土地用途

財富廣場位於中國廣東省廣州市天河區體育東路114、116及118號，鄰近廣州東火車站及地鐵一和三號線交匯處。天河區乃廣州發展迅速的地區，目前是新甲級辦公樓發展物業的集中地。位於廣州市東邊，區內大多數主要發展物業圍繞並俯瞰天河體育中心，該區在過去數年內崛起成為廣州市新中央商務區(「中央商務區」)，並在商界日益受歡迎，引領新商業大樓首先圍繞體育館區迅速發展，隨後逐漸向外擴展。

2.2 周邊發展及環境問題

區內發展物業主要包括現代高層商業大樓及低層零售購物中心，混合若干較舊中等高度住宅樓。由於位於天河體育中心較繁忙地區，故該段體育東路的行人流量甚多。吾等並不知悉物業地點及周圍地區存在任何環境問題或污染。基於中國的土地註冊制度，吾等無法追查過往建於有關土地上的任何物業的資料，故吾等無法評論有否污染及其對價值的影響，亦無法確定該地點的過往用途。

2.3 交通便利

由於體育東路(廣州主要道路之一)沿路有的士及巴士等公共交通工具，故該物業整體上交通方便，鄰近巴士站及地鐵站，距離廣州東火車站約五分鐘車程。鄰近該物業的行人隧道可通往廣州天河體育中心。

3. 物業概述

財富廣場乃甲級商業綜合大樓，位於廣州市主要商業區天河區。據管理人所提供資料，該發展物業的建築面積約為81,418.1平方米。該物業的建築面積明細及用途概述如下：

樓層*	用途	建築面積 (平方米)
地庫一層.....	停車場及機房	8,561.6
裙樓一層至六層.....	商業	23,993.0
七層.....	機房及附屬設施	999.0
東塔.....	八層至三十六層－辦公樓 三十七層－商業	28,900.3
西塔.....	八層至二十六層－辦公樓 二十七層－商業	18,964.2
總計		81,418.1

該樓宇地盤包括一幅面向體育東路的平坦地塊，其上建有一幢於二〇〇三年落成的六層高商業裙樓以及兩幢辦公樓。東塔為該裙樓以上第八層至三十七層，西塔則為第八層至二十七層。物業的主要入口面向體育東路，由於體育東路(廣州主要道路之一)沿路有地鐵、巴士及的士等公共交通工具，故財富廣場整體上交通方便。停車場設施位於兩層地庫內，而平台花園、會所及其他配套設施位於七層。與區內其他規模與級別相似的辦公大樓相比，該物業規劃及設計合理。

該物業由強化混凝土建成，外牆鋪上瓷磚，主要大堂的牆壁及地面用雲石或花崗岩裝飾。樓宇規格包括中央冷氣系統。

主要服務設施包括水電及電訊設施。該樓宇全部層數再分為多個單位，十部載客升降機及兩部載貨升降機供全部樓層使用。與區內其他辦公大樓相比，該發展物業的服務設施及裝修水平屬合理。

該樓宇維持在與樓齡相符的合理狀況。消防安全措施為整幢大廈安裝了自動灑水頭、煙霧偵測器、火警警報系統及滅火器。

4. 所有權

4.1 越秀房產基金持有的權益部分

越秀房產基金持有該發展物業一部分，有關權益詳情列載如下：

裙樓，體育東路

樓層／單位	用途	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
118號109室	商業	1,007.4	968.9
118號二層	商業	2,845.7	2,275.8
118號三層	商業	4,275.1	3,593.0
118號四層	商業	4,275.1	3,593.0
118號五層	商業	4,275.1	3,593.0

東塔，體育東路

樓層／單位	用途	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
116號801室	辦公樓	180.2	150.0
116號802室	辦公樓	124.7	79.5
116號803室	辦公樓	188.8	120.5
116號805室	辦公樓	191.7	122.3
116號806室	辦公樓	124.8	79.6
116號808室	辦公樓	188.8	120.5
116號903室	辦公樓	188.8	120.5
116號905室	辦公樓	191.7	122.3
116號906室	辦公樓	124.8	79.6
116號908室	辦公樓	188.8	120.5
116號1101室	辦公樓	180.2	115.0
116號1102室	辦公樓	124.7	79.6
116號1108室	辦公樓	188.8	120.5
116號1201室	辦公樓	179.7	115.2
116號1202室	辦公樓	125.0	80.2
116號1203室	辦公樓	188.7	121.0
116號1205室	辦公樓	191.7	122.9
116號1206室	辦公樓	125.1	80.2
116號1208室	辦公樓	188.7	121.0
116號1301室	辦公樓	179.7	115.2
116號1302室	辦公樓	125.0	80.2
116號1303室	辦公樓	188.7	121.0
116號1306室	辦公樓	191.7	122.9
116號1305室	辦公樓	125.1	80.2
116號1308室	辦公樓	188.7	121.0
116號1401室	辦公樓	179.7	115.2
116號1402室	辦公樓	125.0	80.2
116號1403室	辦公樓	188.7	121.0

樓層／單位	用途	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
116 號 1405 室	辦公樓	191.7	122.9
116 號 1406 室	辦公樓	125.1	80.2
116 號 1408 室	辦公樓	188.7	121.0
116 號 1701 室	辦公樓	999.0	637.4
116 號 1901 室	辦公樓	180.2	115.0
116 號 1902 室	辦公樓	124.7	79.5
116 號 1903 室	辦公樓	188.8	120.5
116 號 1905 室	辦公樓	191.7	122.3
116 號 1906 室	辦公樓	124.8	79.6
116 號 1908 室	辦公樓	188.8	120.5
116 號 2501 及 2601 室	辦公樓	1,586.4	1,240.8
116 號 2705 室	辦公樓	188.7	121.8
116 號 2801 室	辦公樓	180.3	115.4
116 號 3401 室	辦公樓	180.4	115.0
116 號 3501 及 3601 室	辦公樓	1,392.2	1,029.3
116 號三十七層	商業	302.2	181.0

西塔，體育東路

樓層／單位	用途	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
114 號八層	辦公樓	997.7	779.6
114 號九層	辦公樓	997.7	779.6
114 號十層	辦公樓	997.7	779.6
114 號 1101 室	辦公樓	189.3	120.5
114 號 1102 室	辦公樓	125.0	79.5
114 號 1103 室	辦公樓	179.7	114.4
114 號 1105 室	辦公樓	189.3	120.5
114 號 1106 室	辦公樓	125.0	79.6
114 號 1108 室	辦公樓	189.3	120.5
114 號 1201 室	辦公樓	189.0	122.0
114 號 1202 室	辦公樓	125.7	81.1
114 號 1203 室	辦公樓	179.4	115.8
114 號 1205 室	辦公樓	189.0	122.0
114 號 1206 室	辦公樓	125.7	81.1
114 號 1208 室	辦公樓	189.0	122.0
114 號 1301 室	辦公樓	189.0	122.0
114 號 1302 室	辦公樓	125.7	81.1
114 號 1303 室	辦公樓	179.4	115.8
114 號 1305 室	辦公樓	189.0	122.0
114 號 1306 室	辦公樓	125.7	81.1
114 號 1308 室	辦公樓	189.0	122.0
114 號 1401 室	辦公樓	189.0	122.0
114 號 1402 室	辦公樓	125.7	81.1
114 號 1403 室	辦公樓	179.4	115.8

樓層／單位	用途	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
114號十五層	辦公樓	997.7	779.6
114號十六層	辦公樓	997.7	779.6
114號十七層	辦公樓	997.7	779.6
114號十八層	辦公樓	997.7	779.6
114號1902室	辦公樓	125.9	81.6
114號1903室	辦公樓	179.3	116.2
114號1905室	辦公樓	188.8	122.4
114號1906室	辦公樓	125.9	81.6
114號2401及2501室	辦公樓	1,591.4	1,243.6
114號二十六層	辦公樓	646.8	446.0
114號二十七層	辦公樓	335.8	180.4
總計		41,355.2	31,389.6

5. 租約詳情

5.1 租金收入

根據所提供截至估值日的租金登記冊，於估值日現有月租收入淨額及相等的年租收入淨額如下：

已出租可供出租建築面積	月租收入	年租收入
41,015.76平方米.....	人民幣5,160,798.00元	人民幣61,929,576.00元

據所提供資料，吾等明白租金收入不包括物業管理費及其他支銷，例如水電、煤氣、電話及冷氣費等。該物業由來自各行業的多名租戶佔用，例如金融、保險、地產、資訊科技、電訊、製造、工程及航運等。

5.2 出租率

據管理人所提供資料，於估值日該物業大部分已租予多名租戶，即越秀房產基金所持該物業的出租率約為99.2%。

5.3 租賃週期期限及屆滿概況

整體上，全部租約以一般租期按正常商業條款訂立。租期詳情如下：

租期多於(年)	租期少於或等於(年)	按面積計
零.....	一	0.4%
一.....	二	19.2%
二.....	三	27.7%
三.....	四	5.2%
四.....	五	31.6%
五.....	六	3.6%
六.....	七	0%
七.....	八	1.9%
八.....	九	0%
九.....	十	10.4%
		<u>100.0%</u>

根據已續訂租約，租期屆滿概況詳情如下：

按面積計將於下列各年期滿的租約百分比	按面積計
二〇一三年年底.....	11.5%
二〇一四年年底.....	23.4%
二〇一五年年底.....	29.8%
二〇一六年年底.....	0.5%
二〇一七年年底及以後.....	34.8%
	<u>100.0%</u>

5.4. 重要租金調整規定概要

吾等知悉該物業並無任何重大租金調整。據吾等所知並無可能影響該物業價值的分租、租約、重大選擇權或優先購買權。

5.5. 過往支銷

據管理人表示，物業總管理費收入足夠抵銷所有物業管理開支。

5.6. 物業管理

管理人、金峰有限公司(「物業公司」)與廣州怡城物業管理有限公司(「租賃代理」)於二〇〇五年十二月七日及二〇一〇年十二月三十一日簽訂租賃服務協議，初步為期三年，並進一步延期至二〇一三年十二月三十一日。根據該兩份協議，租賃代理(亦為財富廣場的物業管理人)每年將收取的報酬為物業公司經營該物業應收總收入的4.0%(「服務費」)。身為樓宇的物業管理人的租賃代理，有權保留租戶所繳管理費10.0%以支付樓宇經營開支款項。根據物業管理協議，物業管理人有權

向物業公司就物業任何空置單位收取物業管理費。租賃代理同意，身為財富廣場物業管理人期間，租賃代理所獲付服務費亦包括物業管理費。

據管理人表示，租戶每月須向租賃代理支付管理費。

6. 估值

6.1. 收入資本化計算法

此方法透過資本化將來自該物業的實際及預期收入淨額轉換成價值，而將收入淨額轉換成價值的最常用方法乃「年期及復歸」法。此方法考慮目前來自現有租賃的現時租金收入及日後潛在收入，透過按全部租出基準將租金收入淨額資本化，按市值基準估計物業的價值。吾等在估值時已考慮區內同類及／或類似零售／批發發展物業的可比較租金報價或已交易租金收入。為編製市場可比較數據，吾等從自有數據庫(以吾等所得最新數據為基礎)辨認出多項可比較物業。由於可用實際交易數目有限，故吾等亦分析區內多幢樓宇的出租情況。吾等評估時，該物業辦公樓及零售部分所採用的年期回報率分別為7.00%及7.50%，而該物業辦公樓及零售部分所採用的復歸回報率分別為7.50%及8.00%。

6.2. 現金流量貼現法

吾等估值時已就該物業採用不同貼現率，該等貼現率乃用以轉換日後應付或應收貨幣金額至現值的回報率，理論上反映資本的機會成本。吾等在達致上述貼現率時，已研究可資比較相類物業所賺取投資回報的市場現況。在達致定期現金流量時，吾等已考慮租金收入年增長率，以評估於租期屆滿時用以釐定現金流量的預測租金收入。吾等已估計該物業未來十年每年的租金增長。各租約的租金增長模式反映各租約的租金調整規定，包括分期加租(如適用)。吾等假設於租約期滿時，租約將按一般兩至三年的租期續訂。新續訂租約屆滿後，新租約將按三年租期及當時市值租金授出或續訂。由於管理人向吾等表示用作維持該物業目前狀況的維修保養成本由租戶繳交的管理費支付，故並無就維修保養的預期成本作出扣除。吾等亦已就營業稅、印花稅、城市房地產稅、堤圍防護費、保險及服務費扣除相關款項。吾等評估時利用下列假設對該物業估值：

項目

貼現率	9.00% (辦公樓) 及 9.40% (零售)
增長率 (十年平均數)	3.00%
空置撥備 (十年平均數)	2.00%

空置撥備乃依據吾等所知廣州有關物業市場的供求量計算。

吾等在現金流量貼現分析中依據管理人所提供資料，預測該大廈未來十年下列支銷金額如下：

項目

服務費(依據租約)	租金收入 4.00%
能源及公用設施開支	租金收入 0.5%
雜項開支	租金收入 2.00%
保險	每月每平方米人民幣 5.00 元
營業稅及其他	租金收入 5.50%
堤圍防護費	租金收入 0.09%
城市房地產稅	租金收入 12.00%
印花稅	租金收入 0.10%

6.3. 估值意見

下表概述吾等以各方法估值的結果：

估值方法	估值意見
收入資本化計算法	人民幣 793,000,000 元
現金流量貼現法	人民幣 766,000,000 元

依據吾等按收入資本化計算法(包括現金流量貼現法)的估值，假設該物業(現有租戶利益及物業業權並無任何重大產權負擔或缺失)可在市場上銷售，吾等認為該物業於估值日現況下的市值為**人民幣 780,000,000 元(大寫人民幣柒億捌仟萬元)**。

假設該物業(現有租戶利益及物業業權並無任何重大產權負擔或缺失)可在市場上銷售，吾等認為東塔 1701 室於估值日現況下的市值為**人民幣 18,600,000 元(大寫人民幣壹仟捌佰陸拾萬元)**，惟僅供參考。

該物業的市值乃採用收入資本化計算法及現金流量貼現法計算所得價值的平均數。

丁部 — 越秀房產基金持有位於中國廣東省廣州市天河區體育西路185、187及189號城建大廈(「該物業」)的多個單位的估值

1. 物業概要

據管理人所提供的資料，有關該物業已發出的合共165份房屋所有權證。該物業詳情概述如下：

- | | |
|------------|--|
| a. 物業概述 | 該物業包括一幅規則平坦地塊，其上建有一幢五層高商業部分連同一幢辦公樓(由六層至二十八層)。該物業包括該大廈的多個單位。 |
| b. 土地使用權類別 | 出讓 |
| c. 土地用途 | 城建大廈所在土地用途為「商業／住宅」 |
| d. 土地使用權期限 | 一層至三層
由一九九七年一月二十七日起四十年
六層至十一層，十六層至二十八層
由一九九七年一月二十七日起五十年 |
| e. 註冊擁有人 | 福達地產投資有限公司 |
| f. 建築面積 | 零售－11,757.5平方米
辦公樓－30,639.8平方米
總計：42,397.4平方米 |
| g. 套內面積 | 30,752.3平方米 |
| h. 可出租總面積 | 42,397.4平方米 |

2. 位置及環境

2.1. 地點及土地用途

城建大廈位於中國廣東省廣州市天河區體育西路西側，鄰近廣州東火車站、地鐵三號線林和西站(僅需約三分鐘步程)。體育西路形成圍繞天河體育中心的其中一條通道，並已成為廣州市主要中央商務區之一。天河區乃發展迅速的地區，目前是新甲級辦公樓發展物業的集中地。位於廣州市東側，區內大多數主要發展物業圍繞並俯瞰天河體育中心，該區在過去數年內崛起成為廣州市的新中央商務區，並在商界日益受歡迎，帶動商業大樓首先圍繞體育館區迅速發展，隨後逐漸向外擴展。

2.2. 周邊發展及環境問題

區內發展物業主要包括現代高層商業大樓及低層零售購物中心，混合一些較舊中等高度住宅樓。由於位於天河體育中心較繁忙一側，該段體育西路的行人流量甚多。吾等並不知悉物業地點及周圍地區並無任何環境問題或污染。基於中國的土地註冊制度，吾等無法追查過往建於有關土地上的任何物業的資料，故吾等無法評論有否污染及其對價值的影響，亦無法確定該地點的過往用途。

2.3. 交通便利

由於體育西路沿路有的士、巴士及地鐵一和三號線等公共交通工具，故該物業整體上交通方便。巴士站距該物業兩分鐘步行路程。從廣州主幹道體育西路可直達該物業。

3. 物業概述

城建大廈乃一幢二十八層高甲級商業大樓再加一個兩層地庫停車場，位於廣州黃金商業區天河區體育西路185、187及189號。該大廈包括一幢五層高商業裙樓及其上六至二十八樓的辦公樓。據管理人所提供資料，該大廈的總建築面積約為74,049.2平方米。該物業的建築面積明細及用途概述如下：

樓層*	用途	建築面積 (平方米)
地庫一層及二層	停車場及機房	12,500.6
一層至三層	商業	11,757.5
四層	餐廳	4,639.3
五層	會所	1,724.5
六層至二十八層	辦公樓	43,427.3
總計		74,049.2

該物業的商業部分位於供各層辦公樓使用的主要入口大堂後面，分為多個環繞大堂的獨立零售單位，大堂地下用作展覽用途。

該大廈的地盤包括一幅面向體育西路的規則平坦地皮，其上建有一幢五層高商業裙樓連同一幢辦公樓(由六層至二十八層)。該大廈於一九九七年落成。該大廈設有專用會所、餐廳、會議中心及停車場等設施。該物業的規劃及設計大致為方形。

該物業由強化混凝土建成，主要大堂的牆壁及地面用雲石或花崗岩裝飾，並有石膏假天花。樓宇規格包括中央冷氣系統，主要服務設施(包括水電及電訊)接駁至樓宇。該物業辦公樓部分的裝修一般採用地氈或相同地磚、牆紙及假天花。兩部載客升降機、十部扶手電梯及四條樓梯供零售群樓使用，多部辦公升降機供所有層數使用。六部載客升降機、兩部載貨升降機及兩條樓梯供辦公樓部分使用。該大廈維持在與其樓齡相符的合理狀況。

該大廈維持在與其樓齡相符的合理狀況。消防安全措施為整幢大廈安裝了自動灑水頭、煙霧偵測器、火警警報系統及滅火器。

4. 所有權

4.1. 越秀房產基金持有的權益部分

越秀房產基金持有該大廈物業一部分，有關權益詳情列載如下：

樓層	用途	建築面積 (平方米)
部分一層*	商業	1,580.2
部分一層#	商業	1,707.4
二樓全層	商業	3,977.0
三樓全層	商業	4,493.0
部分六層	辦公樓	1,487.3
部分七層	辦公樓	818.1
部分八層	辦公樓	922.2
部分九層	辦公樓	795.7
部分十層	辦公樓	1,383.3
十一層全層	辦公樓	1,844.3
十六層全層	辦公樓	1,844.3
部分十七層	辦公樓	1,717.9
十八層及十九層全層	辦公樓	3,688.7
部分二十層	辦公樓	1,613.8
部分二十一層	辦公樓	1,613.8
二十二層至二十八層	辦公樓	12,910.4
總計		42,397.4

附註：

* 該部分包括管理辦公室

一樓大堂，並非零售單位，不供永久租用。

5. 租賃詳情

5.1. 租金收入

根據所提供截至估值日的租金登記冊，現有月租收入淨額及相等的年租收入淨額如下：

已出租可供出租建築面積	月租收入	年租收入
41,164.8平方米	人民幣4,179,882.00元	人民幣50,158,584.00元

據所提供資料，吾等明白租金收入不包括物業管理費及其他支銷，例如：水電、煤氣、電話、冷氣費等。該物業由來自各行業的多名租戶佔用，例如金融、保險、地產、資訊科技、電訊、製造／工程及航運等。

5.2. 出租率

據管理人所提供的資料，於估值日該物業大部分已租予各租戶，即越秀房產基金所持該物業的出租率約為97.1%。

5.3. 租賃週期期限及屆滿概況

整體上，全部租約以一般租期按正常商業條款訂立。租期詳情如下：

租期少於(年)	租期多於或等於(年)	按面積計
零.....	一	0.9%
一.....	二	11.1%
二.....	三	16.4%
三.....	四	8.2%
四.....	五	29.9%
五.....	六	33.5%
		<u>100.0%</u>

根據已續訂租約，租期屆滿概況詳情如下：

按面積計將於下列各年期滿的租約百分比	按面積計
二〇一三年年底.....	19.2%
二〇一四年年底.....	9.9%
二〇一五年年底.....	25.5%
二〇一六年年底.....	19.1%
二〇一七年年年底及以後.....	26.3%
	<u>100.0%</u>

5.4. 重要租金調整規定概要

吾等明白該物業並無重大租金調整規定。吾等並不知悉有任何可能影響該物業價值的分租、租約、重大選擇權或優先購買權。

5.5. 過往支銷

據管理人表示，物業管理費收入足夠抵銷所有物業管理開支。

5.6. 物業管理

管理人、金峰有限公司(「物業公司」)與廣州怡城物業管理有限公司(「租賃代理」)於二〇〇五年十二月七日簽訂一份租賃服務協議，初步為期三年，並於二〇一〇年十二月三十一日簽訂續期協議，將服務期延長至二〇一三年十二月三十一日。根據該兩份協議，租賃代理(亦為財富廣場的物業管理人)每年將收取的報酬為物業公司經營該物業應收總收入的4.0%(「服務費」)。身為樓宇的物業管理人的租賃代理，有權保留租戶所繳管理費10.0%以支付樓宇經營開支款項。根據物業管理協議，物業管理人有權向物業公司就物業任何空置單位收取物業管理費。租賃代理同意，身為財富廣場物業管理人期間，租賃代理所獲付服務費亦包括物業管理費。

據管理人表示，租戶每月須向租賃代理支付管理費。

6. 估值

6.1. 收入資本化計算法

此方法透過資本化將來自該物業的實際及預期收入淨額轉換成價值，而將收入淨額轉換成價值的最常用方法乃「年期及復歸」法。此方法考慮目前來自現有租賃的現時租金收入及日後潛在收入，透過按全部租出基準將租金收入淨額資本化，按市值基準估計物業的價值。吾等在估值時已考慮區內同類及／或類似零售／批發發展物業的可比較租金報價或已交易租金收入。為編製市場可比較數據，吾等從自有數據庫（以吾等所得最新數據為基礎）辨認出多項可比較物業。由於可用實際交易數目有限，故吾等亦分析區內多幢樓宇的出租情況。吾等評估時，該物業辦公樓及零售部分所採用的年期回報率分別為7.50%及8.00%，而該物業辦公樓及零售部分所採用的復歸回報率分別為8.00%及8.50%。

6.2. 現金流量貼現法

吾等估值時已就該物業採用不同貼現率，該貼現率乃用以轉換日後應付或應收貨幣金額至現值的回報率，理論上反映資本的機會成本。吾等在達致上述貼現率時，已研究可資比較相類物業所賺取投資回報的市場現況。在達致定期現金流量時，吾等已考慮租金收入年增長率，以評估於租期屆滿時用以釐定現金流量的預測租金收入。吾等已估計該物業未來十年每年的租金增長。各租約的租金增長模式反映各租約的租金調整規定，包括分期加租（如適用）。吾等假設於租約期滿時，租約將按一般兩至三年的租期續訂。新續訂租約屆滿後，新租約將按三年租期及當時市值租金授出或續訂。由於管理人向吾等表示用作維持該物業目前狀況的維修保養成本由租戶繳交的管理費支付，故並無就維修保養的預期成本作出扣除。吾等亦已就營業稅、印花稅、城市房地產稅、堤圍防護費、保險及服務費扣除相關款項。吾等評估時利用下列假設對該物業估值：

項目

貼現率	9.40% (辦公樓) 及 9.80% (零售)
增長率 (十年平均數)	3.00%
空置撥備 (十年平均數)	2.00%

空置撥備乃依據吾等所知廣州有關物業市場的供求量計算。

吾等在現金流量貼現分析中依據管理人所提供資料，預測該大廈未來十年下列支銷金額如下：

項目

服務費(依據租約)	租金收入 4.00%
能源及公用開支	租金收入 2.00%
雜項開支	租金收入 2.00%
保險	每月每平方米人民幣 5.0 元
營業稅及其他	租金收入 5.50%
堤圍防護費	租金收入 0.09%
城市房地產稅	租金收入 12.00%
印花稅	租金收入 0.10%

6.3. 估值意見

下表概述吾等以各方法估值的結果：

估值方法	估值意見
收入資本化計算法	人民幣 646,000,000 元
現金流量貼現法	人民幣 650,000,000 元

依據吾等按收入資本化計算法(包括現金流量貼現法)的估值，假設該物業(現有租戶利益及物業業權並無任何重大產權負擔或缺失)可在市場上銷售，吾等認為該物業於估值日現況下的市值為**人民幣 648,000,000 元(大寫人民幣陸億肆仟捌佰萬元)**。

物業的市值乃採用收入資本化計算法及現金流量貼現法計算所得價值的平均數。

1. 物業概要

據管理人所提供資料，有關該物業已發出的合共9份房屋所有權證。該物業詳情概述如下：

a. 物業概述	維多利廣場是一幢六層高商業零售中心連同一個四層地庫和兩幢高層辦公樓。該物業包括該發展物的多個單位。
b. 土地使用權類別	出讓
c. 土地用途	維多利廣場所在土地用途為「商業／旅遊」
d. 土地使用權期限	由二〇〇四年三月八日起四十年
e. 註冊擁有人	京澳有限公司
f. 建築面積	27,698.1平方米
g. 套內面積	22,847.9平方米
h. 可出租總面積	27,262.3平方米

2. 地點及環境

2.1. 地點及土地用途

維多利廣場位於中國廣東省廣州市天河區體育西路101號。該物業入口設有六層高玻璃大堂，樓宇前面為已鋪路面的行人購物大道。零售中心上蓋建有兩幢五十二層高及三十六層高辦公樓。維多利廣場位於天河路及體育西路交界，地鐵一及三號線交匯處，毗鄰廣州購書中心及天河城廣場。體育西路形成圍繞天河體育中心的其中一條通道，並已成為廣州市主要中央商務區之一。

2.2. 周邊發展及環境問題

該物業位於天河區，區內發展物業主要包括現代高層商業大樓及低層零售購物中心，混合一些較舊中等高度住宅樓。該物業沿體育西路一段人流適中。吾等並不知悉物業地點及周圍地點並無任何環境問題或污染。基於中國的土地註冊制度，吾等無法追查過往建於有關土地上的任何物業的資料，故吾等無法評論有否污染及其對價值的影響，亦無法確定該地點的過往用途。

2.3. 交通便利

由於體育西路沿路有的士及巴士等公共交通工具，故該物業整體上交通方便。巴士站距該物業兩分鐘步行路程。物業距地鐵一號線體育西路站約三分鐘步行路程。地鐵一號線及三號線有一條地下通道直通該物業地庫一層。

3. 物業概述

維多利廣場位於廣州黃金商業區天河區體育西路101號。據管理人所提供資料，該發展物業的總建築面積約為52,568.6平方米。該物業的建築面積明細概述如下：

樓層*	用途	建築面積 (平方米)
地庫一層及二層	停車場	24,870.5
地庫一層	商業	1,809.2
一層	商業(包括避火層)	3,033.5
二層	商業	3,968.9
三層	商業	4,756.7
四層	商業	4,756.7
五層	商業	4,769.9
六層	商業	4,603.2
總計		52,568.6

該物業土地面積約10,477.0平方米，購物中心的地盤包括一幅面向體育西路的規則平坦地塊，其上建有一幢於二〇〇三年落成的六層高商業零售中心連同四層地庫。維多利廣場主要入口位於體育西路。與區內其他規模與級別相若的購物中心比較，維多利廣場規劃及設計合理。

該物業由強化混凝土結構建成，一層至四層的公共部分用相同花崗岩地面及牆磚裝修，五層至六層的公共部分用花崗岩地磚裝修，而牆壁則用塑膠或塗上油漆及鋪牆紙。主要服務設施(包括水電及電訊)接駁至樓宇。該大廈全部樓層再分為多個單位，設有四部載客升降機，二十部扶手電梯供地庫至六層使用。

與鄰近其他購物中心比較，該物業的服務設施及裝修水平屬合理。該物業維持在與其樓齡相符的合理狀況。消防安全措施為整幢大廈安裝了自動灑水頭、煙霧偵測器、火警警報系統及滅火器。

4. 擁有權

4.1. 越秀房產基金持有的權益部分

越秀房產基金持有該發展物業一部分，有關權益詳情列載如下：

樓層／單位	用途	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
地庫一層部分	商業	1,809.2	1,503.6
一層(101)	商業	473.7	442.3
一層(102)	商業	1,553.5	1,451.0
一層	商業(避火層)	1,006.3	978.2
二層	商業	3,968.9	3,058.1
三層	商業	4,756.7	3,833.0
四層	商業	4,756.7	3,833.0
五層	商業	4,769.9	3,875.8
六層	商業	4,603.2	3,872.9
總計		27,698.1	22,847.9

5. 租賃詳情

5.1. 租金收入

根據所提供截至估值日的租金登記冊，現有月租收入淨額及相等的年租收入淨額如下：

已出租可供出租建築面積	月租收入	年租收入
26,136.46平方米.....	人民幣4,603,524.00元	人民幣55,242,288.00元

據所提供資料，吾等明白租金收入不包括物業管理費及其他支銷，例如水電、煤氣、電話、冷氣費等。該物業由來自各行業的多名租戶佔用，例如金融、保險、地產、資訊科技、電訊、製造／工程及航運等。

5.2. 出租率

據管理人表示，於估值日該物業大部分已租予各租戶，即越秀房產基金所持該物業出租率為95.9%。

5.3. 租賃週期期限及屆滿概況

整體上，全部租約以一般租期按照正常商業條款訂立。租期詳情如下：

租期多於(年)	租期少於或等於(年)	按面積計
零.....	一	6.2%
一.....	二	63.3%
二.....	三	1.4%
三.....	四	2.8%
四.....	五	7.1%
五.....	六	0%
六.....	七	7.6%
七.....	八	0%
八.....	九	11.6%
九.....	十	0%
十年以上.....		0%
		<u>100.0%</u>

根據已續訂租約，租期屆滿概況詳情如下：

按面積計將於下列各年期滿的租約百分比	按面積計
二〇一三年年底.....	6.2%
二〇一四年年底.....	63.3%
二〇一五年年底.....	1.4%
二〇一六年年底.....	2.8%
二〇一七年年底及以後.....	26.3%
	<u>100.0%</u>

5.4. 重要租金調整規定概要

吾等明白該物業並無重大租金調整規定。吾等並不知悉有任何可能影響該物業價值的分租、租約、重大選擇權或優先購買權。

5.5. 過往支銷

據管理人所告知，物業管理費收入總額足夠抵銷物業管理開支總額。

5.6. 物業管理

管理人、京澳有限公司(「物業公司」)與廣州怡城物業管理有限公司(「租賃代理」)於二〇〇五年十二月七日簽訂一份租賃服務協議，初步為期三年，並於二〇一一年十二月三十一日簽訂續期協議，將服務期延長至二〇一三年十二月三十一日。根據該兩份協議，租賃代理(亦為維多利廣場的物業管理人)每年將收取的報酬為物業公司經營該物業應收總收入的4.0%(「服務費」)。身為樓宇的物業管理人的租賃代理，有權保留租戶所繳管理費10.0%以支付樓宇經營開支款項。根據物業管理協議，物業管理人有權向物業公司就物業任何空置單位收取物業管理費。租賃代理同意在身為維多利廣場物業管理人期間，租賃代理所獲付服務費亦包括空置物業管理費。

據管理人表示，租戶應每月支付管理費予租賃代理。

6. 估值

6.1. 收入資本化計算法

此方法透過資本化將來自該物業的實際及預期收入淨額轉換成價值，而將收入淨額轉換成價值的最常用方法乃「年期及復歸」法。此方法考慮目前來自現有租賃的現時租金收入及日後潛在收入，透過按全部租出基準將租金收入淨額資本化，按市值基準估計物業的價值。吾等在估值時已考慮區內同類及／或類似零售／批發發展物業的可比較租金報價或已交易租金收入。為編製市場可比較數據，吾等從自有數據庫(以吾等所得最新數據為基礎)辨識出多項可比較物業。由於可用實際交易數目有限，故吾等亦分析區內多幢樓宇的出租情況。吾等評估時，所採用的年期回報率及復歸回報率分別為7.5%及8.0%。

6.2. 現金流量貼現法

吾等估值時已就該物業採用9.4%的貼現率，該貼現率乃用以轉換日後應付或應收貨幣金額至現值的回報率，理論上反映資本的機會成本。吾等在達致上述貼現率時，已研究可資比較相類物業所賺取投資回報的市場現況。在達致定期現金流量時，吾等已考慮租金收入年增長率，以評估於租期屆滿時用以釐定現金流量的預測租金收入。吾等已估計該物業未來十年每年的租金增長。各租約的租金增長模式反映各租約的租金調整規定，包括分期加租(如適用)。吾等假設於租約期滿時，租約將按一般兩年至三年的租期續訂。新續訂租約屆滿後，新租約將按三年租期及當時市場租金授出或續訂。由於管

理人向吾等表示用作維持該物業目前狀況的維修保養成本由租戶繳交的管理費支付，故並無就維修保養的預期成本作出扣除。吾等亦已就營業稅、印花稅、城市房地產稅、堤圍防護費、保險及服務費扣除相關款項。吾等評估時利用下列假設對該物業估值：

項目

貼現率	9.40%
增長率(十年平均數)	3.00%
空置撥備(十年平均數)	2.00%

空置撥備乃依據吾等所知廣州有關物業市場的供求量計算。

吾等在現金流量貼現分析中依據管理人所提供資料，預測該大廈未來十年下列支銷金額如下：

項目

服務費(依據租約)	租金收入 4.00%
能源及公用開支	租金收入 0.5%
雜項開支	租金收入 1.00%
保險	每月每平方米人民幣 3.50 元
營業稅及其他	租金收入 5.50%
堤圍防護費	租金收入 0.09%
城市房地產稅	租金收入 12.00%
印花稅	租金收入 0.10%

6.3. 估值意見

下表概述吾等以各方法估值的結果：

估值方法	估值意見
收入資本化計算法	人民幣 801,000,000 元
現金流量貼現法	人民幣 763,000,000 元

依據吾等按收入資本化計算法(包括現金流量貼現法)的估值，假設該物業(現有租戶利益及物業業權並無任何重大產權負擔或缺失)可在市場上銷售，吾等認為該物業於估值日現況下的市值為人民幣 782,000,000 元(大寫人民幣柒億捌仟貳佰萬元)。

該物業的市值乃採用收入資本化計算法及現金流量貼現法計算所得價值的平均數。

已部 — 越秀房產基金對位於中國廣東省廣州市越秀區中山六路第232、234、236、238、240、242、244、246、248、250、252、254、256及258號越秀新都會大廈(「該物業」)的多個單位的估值

1. 物業概要

據管理人所提供的資料，有關該物業已發出的合共242份房屋所有權證。該物業詳情概述如下：

- | | |
|------------|--|
| a. 物業概述 | 一幅規則的L形平坦土地，其上建有二十六層商業大廈(包括三層地庫)。該物業包括該大廈的多個單位。 |
| b. 土地使用權類別 | 出讓 |
| c. 土地用途 | 越秀新都會大廈所在土地用途為「商業及辦公樓」。 |
| d. 土地使用權期限 | 商業部分
二〇〇五年十一月二十二日起四十年

辦公樓部分
二〇〇五年十一月二十二日起五十年

停車場部分
二〇〇五年十一月二十二日起五十年 |
| e. 註冊擁有人 | 廣州捷雅城房地產開發有限公司 |
| f. 建築面積 | 商業部分(地庫一層至四層)
15,445.5平方米

辦公樓部分(五至二十三層(六層除外))
34,441.8平方米

停車場部分(地庫二層至地庫三層)
7,549.0平方米

其他(包括公用設施區域及六層的會所)
4,528.0平方米

總計：61,964.3平方米 |
| g. 可出租總面積 | 49,887.3平方米 |

2. 位置及環境

2.1 地點及土地用途

越秀新都會大廈位於中國廣東省廣州市越秀區中山六路，直通西門口地鐵站。越秀區為廣州最老城區之一，省級及市級政府均位於該區。越秀區亦為廣州傳統購物中心，商業非常發達。知名的商業購物區包括廣州北京路步行街、一德路海鮮干貨市場、玩具街、白馬大廈、狀元坊內街巷、沿江路酒吧街、高地街服裝商業街、天成路印刷油墨及出版物街市、泰康路裝飾材料街市、燈具鮮花街市、解放路電子產品街市、濠畔街一皮鞋鞋料商業街、惠福路食品街等。上述商業街市均受眾多遊客及商業投資者青睞。

2.2 周邊發展及環境問題

該物業位於越秀區，該區的發展物業主要包括新舊夾雜中層商業樓與住宅發展物業，混合較舊的低層至中層住宅樓。由於鄰近人民中路路口，故該段中山六路的行人流量甚多。吾等並不知悉物業地點及周圍地點存在任何環境問題或污染。

基於中國的土地註冊制度，吾等無法追查過往建於有關土地上的任何物業的資料，因此，吾等無法評論有否污染及其對價值的影響，亦無法確定該地點的過往用途。

2.3 交通便利

由於中山六路與人民中路沿路均有的士及巴士等公共交通工具，因此，該物業整體上交通方便。西門口地鐵站出口直通越秀新都會大廈地庫一層。該物業距廣州東火車站僅約20分鐘車程。

3 物業概述

越秀新都會大廈屬乙級商業綜合樓，位於廣州傳統的市內購物區越秀區中山六路。根據管理人所提供資料，開發總建築面積約為85,750.76平方米。該大廈是一幢二十六層商業大樓(包括三層地庫)於二〇〇五年落成。該物業的正門位於中山六路與人民北路的交匯處。停車場設施位於二層地庫內，平台花園、會所、商務中心及其他配套設施位於六層及避火層。較附近其他辦公樓，越秀新都會大廈的規劃及設計屬合理。

該物業由強化混凝土建成，外牆鋪上瓷磚，大堂的牆壁及地面用雲石或花崗岩裝飾。主要服務設施包括接駁至樓宇的水電及電訊設備。該樓宇各層再分為多個單位，各層有七部載客升降機。相比區內其他辦公大樓，該發展物業的服務設施及裝修水平乃屬合理。該樓宇維持在與其樓齡相符的合理狀況。消防安全措施包括為整幢大廈安裝自動灑水頭、煙霧偵測器、火警警報系統及滅火器。

4. 擁有權

4.1 越秀房產基金持有的權益部分

越秀房產基金持有該大廈物業一部分，有關權益詳情列載如下：

樓層	用途	建築面積 (平方米)
地庫二層及三層	停車場*	7,549.0
地庫一層及二層	公用設施	999.4
地庫一層至四層	商業／零售	15,445.5
五層，七層至二十三層	辦公樓	34,441.8
一層至六層	會所、公用設施及其他	3,528.7
總計		61,964.4

* 停車場總建築面積約為7,621.0平方米，包括分配予國內合營夥伴前身的約72.0平方米。

5. 租賃詳情

5.1 租金收入

根據所提供截至估值日的租金登記冊，現有月租收入淨額及相等的年租收入淨額如下：

已出租可供出租總面積	月租收入	年租收入
49,314.8平方米	人民幣4,854,414.00元	人民幣58,252,968.00元

據所提供資料，吾等明白租金收入不包括物業管理費及其他支銷，例如水電、煤氣、電話、冷氣費等。該物業由來自各行業的多名租戶佔用，例如金融、保險、地產、資訊科技、電訊、製造／工程及航運等。

5.2 出租率

據管理人所提供資料，於估值日該物業大部分已租予多名租戶，即越秀房產基金所持該物業出租率約為98.9%。

5.3 租賃週期期限及屆滿概況

整體上，租約以一般租期按正常商業條款訂立。租期詳情如下：

租期多於(年)	租期少於或等於(年)	按面積計
零	一	2.4%
一	二	25.0%
二	三	29.0%
三	四	6.2%
四	五	5.3%
五	六	8.4%
六	七	5.3%
七	八	1.6%
八	九	0%
九	十	16.8%
總計		100.0%

根據已續訂租約，租期屆滿概況詳情如下：

按面積計將於下列各年期滿的租約百分比	按面積計
二〇一三年年底	40.8%
二〇一四年年底	18.5%
二〇一五年年底	20.1%
二〇一六年年底	19.7%
二〇一七年年底及以後	0.9%
	100.0%

5.4 重要租金調整規定概要

吾等明白該物業並無重大租金調整規定。吾等並不知悉有任何可能影響該物業價值的分租、租約、重大選擇權或優先購買權。

5.5 過往支銷

據管理人表示，物業管理費收入足夠抵銷物業管理開支。

5.6 物業管理

管理人、廣州捷雅城房地產開發有限公司(「物業公司」)與廣州怡城物業管理有限公司(「租賃代理」)於二〇〇五年十二月七日簽訂一份租賃服務協議，初步為期三年，並於二〇一〇年十二月三十一日簽訂續期協議，將服務期延長至二〇一三年十二月三十一日。根據該兩份協議，租賃代理將收取的報酬為物業公司經營該物業應收總收入的4.0%(「服務費」)。

據管理人表示，租戶每月應付租賃代理管理費。

6. 估值

6.1 收入資本化計算法

此方法透過資本化將來自該物業的實際及預期收入淨額轉換成價值，而將收入淨額轉換成價值的最常用方法乃「年期及復歸」法。此方法考慮目前來自現有租賃的現時租金收入及日後潛在收入，透過按全部租出基準將租金收入淨額資本化，按市值基準估計物業的價值。吾等在估值時已考慮區內同類及／或類似零售／批發發展物業的可比較租金報價或已交易租金收入。為編製市場可比較數據，吾等從自有數據庫(以吾等所得最新數據為基礎)辨認出多項可比較物業。由於可用實際交易數目有限，故吾等亦分析區內多幢樓宇的出租情況。吾等評估時，該物業辦公樓及零售部分所採用的年期回報率分別為7.50%及6.50%；而該物業辦公樓及零售部分所採用的復歸回報率分別為8.00%及7.00%。

6.2 現金流量貼現法

吾等估值時已就該物業採用不同貼現率，該貼現率乃用以轉換日後應付或應收貨幣金額至現值的回報率，理論上反映資本的機會成本。吾等在達致上述貼現率時，已研究可資比較相類物業所賺取投資回報的市場現況。在達致定期現金流量時，吾等已考慮租金收入年增長率，以評估於租期屆滿時用以釐定現金流量的預測租金收入。吾等已估計該物業未來十年每年的租金增長。各租約的租金增長模式反映各租約的租金調整規定，包括分期加租(如適用)。吾等假設於租約期滿時，租約將按一般二年至三年的租期續訂。新續訂租約屆滿後，新租約將按三年租期及當時市場租金授出或續訂。由於管理人

向吾等表示用作維持該物業目前狀況的維修保養成本由租戶繳交的管理費支付，故並無就維修保養的預期成本作出扣除。吾等亦已就營業稅、印花稅、城市房地產稅、堤圍防護費、保險及服務費扣除相關款項。吾等評估時利用下列假設對該物業估值：

項目

貼現率	9.5% (辦公樓) 及 9.00% (零售)
增長率 (十年平均數)	3.00%
空置撥備 (十年平均數)	1.00% (辦公樓) 及 1.00% (零售)

空置撥備乃依據吾等所知廣州有關物業市場的供求量計算。

吾等在現金流量貼現分析中依據管理人所提供資料，預測該大廈未來十年下列支銷金額如下：

項目

服務費 (依據租約)	租金收入 4.00%
能源及公用設施開支	租金收入 0.5%
雜項開支	租金收入 1.00%
保險	每月每平方米人民幣 3.50 元
營業稅及其他	租金收入 5.50%
堤圍防護費	租金收入 0.09%
城市房地產稅	租金收入 12.00%
印花稅	租金收入 0.10%

6.3 估值意見

下表概述吾等以各方法估值的結果：

估值方法	估值意見
收入資本化計算法	人民幣 751,000,000 元
現金流量貼現法	人民幣 748,000,000 元

依據吾等按收入資本化計算法 (包括現金流量貼現法) 的估值，假設該物業 (現有租戶利益及物業業權並無任何重大產權負擔或缺失) 可在市場上銷售，吾等認為該物業於估值日現況下的市值為**人民幣 749,000,000 元 (大寫人民幣柒億肆仟玖佰萬元)**。

該物業的市值乃採用收入資本化計算法及現金流量貼現法計算所得價值的平均數。