

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司對本集團物業權益於2012年8月31日的估值所編製的函件、估值概要及估值證書，以供載入本文件草擬本。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大厦  
16樓

敬啟者：

### 估值指示、目的及日期

我們按照閣下的指示對隨附估值概要所列新城發展控股有限公司（「**貴公司**」）及其子公司（以下統稱「**貴集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）所持物業估值，我們確認曾進行現場視察、作出相關查詢並取得我們認為必需的其他資料，以便向貴集團提供我們認為該等物業於2012年8月31日（「**估值日期**」）的市值。

### 市值的定義

我們對各項物業的估值指該物業的市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2005年第1版），市值的定義為「物業經適當推銷後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎而不受脅迫的情況下於估值日期達成公平交易的估計交易金額」。

### 估值基準和假設

我們的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊對價或優惠或任何特別價值因素）引致的估價升跌。

對中國物業估值時，我們假設已取得按年度名義土地使用費獲批特定年期物業的可轉讓土地使用權且已悉數繳清任何應付土地出讓金。我們依賴有關各項物業業權及貴集團所

持物業權益的資料。對物業估值時，我們已假設 貴集團於各物業獲批之年期屆滿前的整段期間擁有各項物業的合法業權，並可不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業。

根據 貴集團提供的資料，有關位於中國的物業的所有權的狀況和主要證書、批文和執照的授予情況載列於各自的估值證書附註內。

對物業估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2005年第1版）的規定。

我們的估值並無考慮物業所結欠的任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售成交時可能導致的任何開支或稅項。除另有說明外，我們已假設該等物業概無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開銷。

## 估值方法

我們對 貴集團於中國建成以及分別持作出售和投資的第一類第1至45號第三類第50號物業進行估值時，乃採用直接比較法，假設各項該等物業按現狀出售並已參照有關市場現有之可資比較銷售交易，或（倘適用）按投資法將現有租賃協議所產生之租金收入淨值撥作資本，並就該等物業之可複歸收入潛力計提適當撥備而對各項該等物業進行估值。

我們對 貴集團於中國建成及持作自用的第二類第46至47號物業進行估值時，採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法。由於樓宇和構造物的特定性質和用途，我們參考折舊重置成本（「折舊重置成本」）後對該等物業進行估值。折舊重置成本乃根據土地現有用途的估計市值，加上當時裝修的總重置（重建）成本，再扣減實際損耗及所有相關形式的陳舊和優化。價值視乎有關業務有否足夠的獲利潛力而定。

就 貴集團持有作投資的開發中的第三類第48和49號物業、 貴集團持有的開發中的第四類第51至76號物業以及 貴集團於中國持有作未來開發的第五類第77至100號物業而言，我們基於各項該等物業將根據 貴集團新近提供的發展計劃書進行開發及完工進行估值。我們假設有關於發展計劃已在並無附帶任何嚴苛條件或延誤的情況下取得有關政府機關的一切同意書、批文和執照。我們亦假設發展項目之設計及建築符合當地規劃法規並已獲有關部門批准。我們於達致估值意見時，已採用直接比較法，參考相關市場中可資比較的銷售憑證，或（倘適用）採用投資法，同時亦考慮已支銷建築成本及完成開發項目所需支出的成本，以反映已竣工開發項目的質量。「竣工時的資本值」指我們假設發展項目於估值日已竣工而得出的總銷售價格。

就 貴集團於中國已訂立合約收購的第六類第101至114號物業和 貴集團擬於中國收購的第七類第115號物業而言，由於 貴集團於估值日尚未取得國有土地使用權證及／或土地出讓金尚未悉數支付，故我們並無賦予該等物業任何商業價值。

貴集團在中國租用的第八類第116至121號物業並無商業價值，主要是由於該等物業禁止轉讓和分租或缺乏可觀的租金溢利。

### 資料來源

我們已獲 貴集團提供物業業權的文件摘要。然而，我們並無查閱文件正本以核證有否並無載於我們獲提供文件副本的修訂。

我們估值時相當依賴 貴集團所提供的有關中國物業的資料，並接納其法律顧問廣東信達律師事務所就有關中國物業的規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地和樓宇憑證、樓宇竣工日期、佔用詳情、開發計劃、地盤和建築面積、地盤和平面圖以及所有其他相關事項而提供的意見。

隨附估值證書所載尺寸、量度和面積均按我們獲提供的資料而定，故此僅為約數。我們並無理由懷疑 貴集團向我們所提供對估值重要的資料是否真實準確。 貴集團亦向我們表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

### 實地視察

我們曾視察每項物業之外部並於可能情況下亦視察其內部。範毅先生、Rick Sun先生、朱家峰先生、孫明華先生、姚燕女士、孟曉女士、戚姬研女士及鄧羽先生已於2012年7月16日至2012年8月10日止期間進行實地視察。範毅先生、姚燕女士及孟曉女士為中國房地產估值師。然而，我們並無進行實地視察，以確定地質狀況和設施等是否適合作任何未來發展之用。我們編製估值時已假設有關於方面均符合要求，而建築期間將不會引致任何特殊成本或延誤。此外，我們並無進行結構性測量，惟我們在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。我們並無測試任何設施。除另有說明外，我們未能進行詳細實地丈量，以核實該等物業之地盤和建築面積，而我們已假設我們獲提供之文件所示面積均正確無誤。

## 貨幣

除另有說明外，我們的全部估值金額均以中國官方貨幣人民幣呈列。

隨函附奉我們之估值概要和估值證書。

此致

中華人民共和國  
上海  
中山北路3000號  
長城大廈23樓  
新城發展控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司

高級董事  
陳家輝  
註冊專業測量師  
(產業測量組)  
中國房地產估價師  
M.H.K.I.S., M.R.I.C.S., MSc.  
謹啟

2012年〔●〕日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾25年的香港物業估值經驗和中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於2012年 8月31日		應佔 貴集團 於2012年 8月31日
	現況下的資本值 人民幣	貴集團應佔權益 %	現況下的資本值 人民幣
<b>第一類 — 貴集團於中國持作出售的物業</b>			
1 中國江蘇省常州市人民路北側和常武路東側新城熙園尚未出售部分	58,980,000	51.66%	30,469,068
2 中國江蘇省常州市花園路東側和府東路北側常州新城公館尚未出售部分	116,940,000	51.66%	60,411,204
3 中國江蘇省常州市府東路北側常州新城公館西區尚未出售部分	26,010,000	51.66%	13,436,766
4 中國江蘇省常州市淹城路西側和蘊北路北側新城長島尚未出售部分	73,530,000	51.66%	37,985,598

附錄三

物業估值報告

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
5 中國江蘇省常州市清涼路東側人民家園一期尚未出售部分	1,470,000	51.66%	759,402
6 中國江蘇省常州市清涼路東側人民家園二期尚未出售部分	20,910,000	51.66%	10,802,106
7 中國江蘇省常州市龍遊路西側和浦南東路南側常州新城逸境尚未出售部分	28,850,000	51.66%	14,903,910
8 中國江蘇省常州市懷德路西側和新市北路北側金色新城尚未出售部分	33,660,000	51.66%	17,388,756
9 中國江蘇省常州市常澄路西側新城藍鑽尚未出售部分	8,580,000	51.66%	4,432,428

附錄三

物業估值報告

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
10 中國江蘇省常州市天龍路南側和建材新村路北側新城藍鑽尚未出售部分	20,840,000	51.66%	10,765,944
11 中國江蘇省常州市萬福路北側和大紅旗路西側新城首府尚未出售部分	1,263,440,000	51.66%	652,693,104
12 中國江蘇省常州市湖塘鎮武宜路東側和長虹路北側新城南都尚未出售部分	203,190,000	53.93%	109,580,367
13 中國江蘇省常州市北環路東側和竹林路北側常州尚東區尚未出售部分	14,930,000	51.66%	7,712,838

附錄三

物業估值報告

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
14 中國江蘇省常州市新北區藻江河東側、外環路南側、華山路東側和京滬鐵路北側玉龍灣尚未出售部分	26,190,000	51.96%	13,608,324
15 中國江蘇省常州市東方大道北側、鎮西路西側和大明東側公園壹號尚未出售部分	195,460,000	53.75%	105,059,750
16 中國江蘇省常州市長江路東側和嫩江路南側常州清水灣尚未出售部分	89,790,000	53.48%	48,019,692
17 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮花園路東側、長虹路北側和廣電路南側新城帝景尚未出售部分	176,140,000	51.72%	91,099,608



附錄三

物業估值報告

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
18 中國江蘇省南京市建鄴區莫愁湖東路48號南京新城逸境尚未出售部分	70,000	51.89%	36,323
19 中國江蘇省南京市棲霞區仙林大道118號南京尚東區尚未出售部分	44,420,000	51.89%	23,049,538
20 中國江蘇省南京市棲霞區邁堯路318號尚座尚未出售部分	3,490,000	51.89%	1,810,961
21 中國上海市青浦區華科路255弄上海新城逸境園尚未出售部分	2,410,000	51.89%	1,250,549
22 中國上海市嘉定區永靖路288弄新城楓景園尚未出售部分	3,420,000	51.89%	1,774,638

附錄三

物業估值報告

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
23 中國上海市嘉定區裕民路1000弄 清水頤園尚未出售部分	6,030,000	51.89%	3,128,967
24 中國上海市寶山區淞肇路333弄新 城尚景苑尚未出售部分	6,600,000	51.89%	3,424,740
25 中國上海市青浦區崧文路399弄新 城盛景園尚未出售部分	16,470,000	51.89%	8,546,283
26 中國上海市嘉定區臨澤路89弄上 海新城金郡B尚未出售部分	70,580,000	51.89%	36,623,962

附錄三

物業估值報告

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
27 中國江蘇省昆山市巴城鎮古城路西側、馬鞍山路南側和環城高速公路東側翡翠灣尚未出售部分	87,630,000	51.89%	45,471,207
28 中國江蘇省昆山市玉山鎮新312國道南側和青陽港西側昆山新城域尚未出售部分	106,580,000	51.71%	55,112,518
29 中國江蘇省蘇州市吳中開發區邵昂路東側和東吳三路南側蘇州新城金郡尚未出售部分	157,500,000	53.93%	84,939,750
30 中國江蘇省無錫市北塘區鳳賓路和民豐路東南側盛世新城尚未出售部分	120,510,000	53.93%	64,991,043

附錄三

物業估值報告

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
31 中國江蘇省常州市新北區惠山路東側和太湖路北側府翰苑尚未出售部分	14,240,000	93.78%	13,354,272
32 中國江蘇省常州市武進區延政西路325號湖畔春秋尚未出售部分	49,280,000	93.78%	46,214,784
33 中國江蘇省常州市延陵西路北側北岸城尚未出售零售單位	102,130,000	91.62%	93,571,506
34 中國江蘇省常州市武進區常武中路和廣電中路交匯處芳草園尚未出售部分	270,000	51.66%	139,482
35 中國江蘇省常州市武進區武宜路東側和運河東路南側中涼新村尚未出售部分	2,900,000	51.66%	1,498,140

附錄三

物業估值報告

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
36 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮金雞東路北側四季新城尚未出售部分	68,830,000	51.66%	35,557,578
37 中國江蘇省常州市武進區常武北路東側和金雞東路北側四季新城北苑尚未出售部分	270,000	51.66%	139,482
38 中國江蘇省常州市321國道南側和常武北路東側四季新城金典尚未出售部分	9,410,000	51.66%	4,861,206
39 中國上海市嘉定區菊二路北側、紅石路西側、勝辛路東側上海悠活城一期尚未出售部分	40,250,000	51.89%	20,885,725

附錄三

物業估值報告

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
40 中國江蘇省常州市武進區北區下城西巷和火炬北路交匯處的常州新城域一期尚未出售部分	29,830,000	51.66%	15,410,178
41 中國上海市嘉定區白銀路北側和溫泉路東側上海新城金郡A一期	37,450,000	51.89%	19,432,805
42 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮武宜路西側和人民西路北側8號地段吾悅廣場尚未出售部分	56,270,000	91.62%	51,554,574
43 中國江蘇省常州市天寧區紅梅路和梁東路交匯處的常州新城金郡尚未出售部分	275,440,000	51.66%	142,292,304

附錄三

物業估值報告

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
44 中國上海市嘉定區安亭鎮安馳路北側、規劃二路西側、曹安路南側和規劃一路東側尚上城一期尚未出售部分	865,860,000	51.89%	449,294,754
45 中國上海市青浦區盧青浦鎮規劃路北側、漕盈路東側和青趙公路南側憶華里一期尚未出售部分	152,940,000	51.89%	79,360,566
小計：	<b>4,689,990,000</b>		<b>2,532,856,700</b>

**附錄三**

**物業估值報告**

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
<b>第二類 – 貴集團於中國持作自用的物業</b>			
46 中國江蘇省常州市常新路項目常新路110號	96,000,000	51.66%	49,593,600
47 中國江蘇省常州市常新路項目常新路138號	269,000,000	51.66%	138,965,400
	<hr/>		<hr/>
小計：	<b>365,000,000</b>		<b>188,559,000</b>



**附錄三**

**物業估值報告**

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
<b>第三類 — 貴集團於中國持作投資的物業</b>			
48 中國江蘇省常州市鐘樓區西瀛裏北側、懷德北路東側、延陵西路南側和早科坊西側常州吾悅國際廣場部分	1,297,000,000	91.62%	1,188,311,400
49 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮武宜路西側和人民西路北側8號地段吾悅廣場一期部分	1,416,400,000	91.62%	1,297,705,680
50 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮金雞東路四季新城一期80座一個零售單位	4,200,000	51.66%	2,169,720
	<hr/>		<hr/>
小計：	<b>2,717,600,000</b>		<b>2,488,186,800</b>

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔	
	8月31日		貴集團	
	現況下的資本值		於2012年	
	人民幣	%	8月31日	
			現況下的資本值	
			人民幣	
<b>第四類 — 貴集團於中國持有的在建物業</b>				
51	中國江蘇省常州市萬福路北側和大紅旗路西側新城首府三期	349,000,000	51.66%	180,293,400
52	中國江蘇省常州市天寧區紅梅路和梁東路交匯處的常州新城金郡二期	534,000,000	51.66%	275,864,400
53	中國江蘇省常州市戚墅堰區東方大道北側、鎮西路西側和大明路東側公園壹號四期C、D區	606,000,000	53.75%	325,725,000
54	中國江蘇省常州市天寧區青龍紫雲香溢紫郡一期、二期	770,000,000	51.66%	397,782,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
55 中國江蘇省常州市龍江路東側和勤業路南側香悅半島一、二、三期	1,404,000,000	51.89%	728,535,600
56 香溢瀾橋一期及二期C區，一個位於中國江蘇省常州市武進區前黃實驗學校東側的場地	697,000,000	51.66%	360,070,200
57 位於中國江蘇省常州市武進區常武路和府東路交匯處的新城公館綜合樓	123,000,000	51.66%	63,541,800
58 中國江蘇省常州市武進區北區下城西巷和火炬北路交匯處的常州新城域二、三期	1,197,000,000	51.66%	618,370,200

附錄三

物業估值報告

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
59 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮武宜路西側和人民西路北側8號地段吾悅廣場一期部分及二期A區	1,687,000,000	91.62%	1,545,629,400
60 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮邱墅村常武中西路側吾悅生活廣場	676,000,000	91.62%	619,351,200
61 中國上海市青浦區盧灣港北側、規劃路西側、青趙公路南側和漕盈路東側憶華里二期	601,000,000	51.89%	311,858,900

附錄三

物業估值報告

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
62 中國上海市嘉定區菊二路北側、紅石路西側、聚義路南側和勝辛路東側悠活城一期B、二、三期	1,528,000,000	51.89%	792,879,200
63 中國上海市嘉定區白銀路南側和崇信路西側上海新城金郡B一、二期擴建工程	753,000,000	51.89%	390,731,700
64 中國上海市嘉定區白銀路北側和溫泉路東側上海新城金郡A二期	673,000,000	51.89%	349,219,700
65 中國上海市嘉定區安亭鎮安馳路北側、規劃二路西側、曹安路南側和規劃一路東側尚上城二、三期	668,000,000	51.89%	346,625,200

附錄三

物業估值報告

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
66 中國上海市嘉定區南翔鎮寶翔公路西側、吾尚堂南側和西林路東側上海新城公館	1,200,000,000	51.89%	622,680,000
67 中國上海市浦東新區高行鎮緯四路北側、經二路西側、公共設施南側和萊陽路東側森蘭碧翠園	2,565,000,000	53.93%	1,383,304,500
68 中國湖南省長沙市望城縣黃金鎮銀星路南側雷鋒大道東側新城國際花都一期、二期	802,000,000	91.62%	734,792,400

附錄三

物業估值報告

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
69 中國江蘇省蘇州市吳中區邵昂路東側和東吳三路南側蘇州新城金郡二期C、D、E區及三期	1,231,000,000	53.93%	663,878,300
70 中國江蘇省南京市棲霞區仙新路西側南京新城金郡	959,000,000	51.89%	497,625,100
71 中國江蘇省常州市鐘樓區西瀛裏北側、懷德北路東側、延陵西路南側和早科坊西側常州吾悅國際廣場的一部分	1,450,000,000	91.62%	1,328,490,000
72 中國江蘇省無錫市新區珠江路東側、旺莊路南側、湘江路西側和龍山路北側尚東雅園一期、二期	1,519,000,000	53.93%	819,196,700

附錄三

物業估值報告

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
73 華東家藝中心，一幅位於中國江蘇省無錫市崇安區龍頭廣場北側，錫滬路南側的土地	1,034,000,000	91.71%	948,281,400
74 位於中國江蘇省南京市浦口區星火北路東側和學府路北側的南京香溢紫郡一期、二期	503,000,000	51.89%	261,006,700
75 位於中國上海市嘉定區霍城路東側、安第弄南側和安平路北側的金色領域一期A	753,000,000	25.95%	195,403,500
76 中國江蘇省昆山市玉山鎮長江路東側60號地段昆山香溢紫郡部分	347,000,000	53.93%	187,137,100
小計	<b>24,629,000,000</b>		<b>14,948,273,600</b>



附錄三

物業估值報告

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔	
	8月31日		貴集團	
	現況下的資本值		於2012年	
	人民幣	%	8月31日	
			現況下的資本值	
			人民幣	
<b>第五類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業</b>				
77	中國江蘇省常州市新北區新機場路北新機場路項目	222,000,000	51.66%	114,685,200
78	中國江蘇省常州市天寧區青龍紫雲地段香溢紫郡三、四期	440,000,000	51.66%	227,304,000
79	中國江蘇省常州市武進區常武路和府東路交匯處的常州新城公館四、五、六期部分	316,000,000	51.66%	163,245,600
80	位於中國江蘇省常州市武進區花園街東側的新城帝景一至四期	1,555,000,000	51.72%	804,246,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
81 位於中國江蘇省常州市武進區北區下城西巷和火炬北路交匯處的常州新城域四期	731,000,000	51.66%	377,634,600
82 位於中國江蘇省常州市武進區花園街西側新城南都的三個場地	291,000,000	53.93%	156,936,300
83 位於中國江蘇省常州市武進區長江西路和夏雷路交匯處的新城長島三至六期	953,000,000	51.66%	492,319,800

附錄三

物業估值報告

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
84 中國上海市青浦區澱山湖大道北側、規劃路西側、盧灣港南側、漕盈路東側憶華里三期地塊F-2-2	515,000,000	51.89%	267,233,500
85 中國上海市嘉定區白銀路北側、勝辛路西側、高臺路南側、崇信路東側上海新城金郡A三期地塊A13-1	612,000,000	51.89%	317,566,800
86 洪德路項目，中國上海市嘉定區高臺路北側、雲谷路西側、洪德路南側、勝辛路東側地塊A09-1和A09-2	597,000,000	51.89%	309,783,300

附錄三

物業估值報告

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
87 中國江蘇省無錫市新區珠江路東側、旺莊路南側、湘江路西側和龍山路北側尚東雅園三、四期	474,000,000	53.93%	255,628,200
88 湖北路項目，一幅位於中國江蘇省南京市鼓樓區湖北路51號的空置土地	596,000,000	51.89%	309,264,400
89 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮武宜路西側和人民西路北側地段7#和1#吾悅廣場二期B區及三期	647,000,000	91.62%	592,781,400

附錄三

物業估值報告

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
90 中國江蘇省常州市天寧區紅梅路與梁東路交匯處常州新城金郡三期	207,000,000	51.66%	106,936,200
91 新城國際花都，一幅位於中國湖南省長沙市望城縣黃金鎮銀星路南側和雷鋒大道東側的土地	249,000,000	91.62%	228,133,800
92 金壇萬建塘項目，一幅位於中國江蘇省金壇市堯塘鎮謝橋村萬建塘的土地	39,000,000	71.64%	27,939,600
93 位於中國上海市嘉定區霍城路東側、安第弄大道南側和安平路北側的金色領域一期B區和二期	818,000,000	25.95%	212,271,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
94 中國江蘇省昆山市玉山鎮長江路東側60號地段昆山香溢紫郡	1,204,000,000	53.93%	649,317,200
95 儲運公司地塊項目，一幅位於中國江蘇省常州市麗華北路東側和關河東路北側的地塊	402,000,000	51.66%	207,673,200
96 中國江蘇省常州市武進區延政西路325號湖畔春秋三期B部分	41,000,000	93.78%	38,449,800
97 中國江蘇省南京市浦口區星火北路東側和學府路北側的南京香溢紫郡三期	237,000,000	51.89%	122,979,300

附錄三

物業估值報告

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
98 香溢瀾橋2期B區，一個位於中國江蘇省常州市武進區前黃實驗學校東側的場地	106,000,000	51.66%	54,759,600
99 位於中國上海市嘉定區高臺路南側和崇信路西側的一副地塊A11-4	503,000,000	51.89%	261,006,700
100 春天裡，一塊位於中國湖北省武漢市漢陽區江堤中路西側和墨水湖南路北側的空地	430,000,000	91.62%	393,966,000
小計：	<b>12,185,000,000</b>		<b>6,692,061,500</b>

物業	於2012年 8月31日		應佔 貴集團 於2012年 8月31日
	現況下的資本值 人民幣	貴集團應佔權益 %	現況下的資本值 人民幣
<b>第六類 – 貴集團於中國已訂約將收購之物業</b>			
101 中國江蘇省常州市新市路北側和蘆墅路東側金色新城	無商業價值	—	無商業價值
102 位於中國江蘇省常州市武進區常武路和府東路交匯處的新城公館四至六期部分	無商業價值	—	無商業價值
103 香溢瀾橋三、四期，一個位於中國江蘇省常州市武進區前黃實驗學校東側的場地	無商業價值	—	無商業價值
104 湖北路項目，一幅位於中國江蘇省南京市鼓樓區湖北路51號的空置土地	無商業價值	—	無商業價值



附錄三

物業估值報告

物業	於2012年 8月31日		應佔 貴集團 於2012年 8月31日
	現況下的資本值 人民幣	貴集團應佔權益 %	現況下的資本值 人民幣
105 中國江蘇省南京市浦口區星火北路東側、永新路南側的南京香溢紫郡四期、五期	無商業價值	—	無商業價值
106 中國江蘇省昆山市玉山鎮長江路東側62號地段昆山香溢紫郡	無商業價值	—	無商業價值
107 新城國際花都，一幅位於中國湖南省長沙市望城縣黃金鎮銀星路南側和雷鋒大道東側的土地	無商業價值	—	無商業價值

附錄三

物業估值報告

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
108 中國江蘇省常州市新北區興業路北側、嵩山路東側、三井河南側地塊G1204-6興業路北地塊項目	無商業價值	—	無商業價值
109 昆山新城域西側項目，一幅位於中國江蘇省昆山市柏廬路東側和312國道南側的土地	無商業價值	—	無商業價值
110 西太湖大道東側項目，一幅位於中國江蘇省常州市西太湖大道東側和環湖北路南側的土地	無商業價值	—	無商業價值

附錄三

物業估值報告

物業	於2012年 8月31日		應佔 貴集團 於2012年 8月31日
	現況下的資本值 人民幣	貴集團應佔權益 %	現況下的資本值 人民幣
111 湖塘地塊項目，一幅位於中國江蘇省常州市武進區火炬路東側和古方路南側的土地	無商業價值	—	無商業價值
112 金城東路項目，位於中國江蘇省無錫新區錫興路西北側和金城東路	無商業價值	—	無商業價值
113 楓津路地塊項目，一幅位於中國江蘇省蘇州市楓津路西側和東吳路北側的土地	無商業價值	—	無商業價值
114 蘇街地塊項目，一幅位於中國江蘇省蘇州市越溪街東側和蘇街南側的土地	無商業價值	—	無商業價值
	小計：		無商業價值

物業	於2012年 8月31日		應佔 貴集團 於2012年 8月31日
	現況下的資本值 人民幣	貴集團應佔權益 %	現況下的資本值 人民幣
<b>第七類 – 貴集團擬於中國收購的物業</b>			
115 鎮江姚莊村地塊項目，一幅位於中國江蘇省鎮江市丹徒區茅以升大道東側、谷陽大道北側和華山路西側的土地	無商業價值	—	無商業價值
	_____		_____
小計：	無商業價值		無商業價值

物業	於2012年 8月31日		應佔 貴集團 於2012年 8月31日
	現況下的資本值 人民幣	貴集團應佔權益 %	現況下的資本值 人民幣
<b>第八類 – 貴集團於中國租用的物業</b>			
116 中國江蘇省蘇州市東吳北路惠康新地209號2層	無商業價值		無商業價值
117 中國江蘇省無錫市龍山路4號旺莊科技創業中心B座301室	無商業價值		無商業價值
118 中國江蘇省南京市中央路258號錦盈大廈13層	無商業價值		無商業價值
119 中國上海市普陀區中山北路3000號長城大廈2101-2108室和2201-2208室	無商業價值		無商業價值

附錄三

物業估值報告

物業	於2012年 8月31日		應佔 貴集團 於2012年 8月31日
	現況下的資本值 人民幣	貴集團應佔權益 %	現況下的資本值 人民幣
120 中國江蘇省無錫市崇安區廣南路第 588號廣益陸鄰中心3座5層	無商業價值		無商業價值
121 中國上海市普陀區中山北路 3000號長城大廈2301-2309室	無商業價值		無商業價值
	小計：	無商業價值	無商業價值
	合計：	<b>44,586,590,000</b>	<b>26,849,937,600</b>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作出售的物業

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
1	中國江蘇省常州市人民路北側和常武路東側新城熙園尚未出售部分	該物業目前空置。  該物業中，總建築面積460.53平方米作住宅用途，2,194.87平方米作商業用途，14,047.09平方米作停車位用途及135.47平方米作酒店式公寓用途。  該物業位於常州市武進區常武路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。  該物業獲授土地使用權，作商業用途時，期限將於2047年8月21日屆滿，作住宅用途時，將於2077年8月21日屆滿。	人民幣 58,980,000元  ( 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 30,469,068元)

附註：

- (1) 根據武進區國土資源局頒發的兩份國有土地使用權證第WGY(2004)1204084和WGY(2007)1205750號，該物業（佔地面積為52,182.90平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，詳情如下。
- (2) 根據日期為2011年11月28日、2009年12月28日和2011年5月25日的四份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（總建築面積約為123,571.24平方米）已竣工。  
  
誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分、商業部分、停車場部分及酒店式公寓部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為16,837.96平方米的開發項目部分。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為529.85平方米）已獲預售，總代價約為人民幣2,869,367元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (4) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。
- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；

(iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

(6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證.....	有
建設工程竣工驗收合格證.....	有
營業執照.....	有



估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
2	中國江蘇省常州市花園路東側和府東路北側常州新城公館尚未出售部分	該物業目前空置。	人民幣 116,940,000元  ( 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 60,411,204元)
	該物業包括於2009年至2012年期間竣工的常州新城公館的1套聯排住宅、25個住宅單位、1個會所、1個市場單位和166個停車位。		
	該物業中，總建築面積2,356.15平方米作食品市場用途，2,932.07平方米作會所用途，4,576.08平方米作住宅用途，361.90平方米作別墅用途及5,633.99平方米作停車位用途。		
	該物業位於常州市武進區花園路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。		
	該物業獲授土地使用權，期限將於2075年1月29日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的兩份國有土地使用權證第(2005) 1201173和(2007) 1203748號，該開發項目（佔地面積為152,586.00平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，土地使用期限於2075年1月29日屆滿，作住宅用途。
  - (2) 根據常州市房管局頒發的三份房屋所有權證CFQZWZ第01067668、01088835和01067666號，該開發項目（總建築面積約為18,009.19平方米）的房屋所有權歸常州新城房產開發有限公司所有。
  - (3) 根據五份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（總建築面積約為216,290平方米）已竣工。
- 誠如 貴集團告知，該物業的會所部分、住宅部分、市場部分、豪華獨立住宅部分及停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為15,860.19平方米的開發項目部分。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為4,154.94平方米）已獲預售，總代價約為人民幣41,975,713元。在估值時，我們已考慮這些代價。
  - (5) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (6) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證.....	有
房屋所有權證.....	有
建設工程竣工驗收合格證.....	有
營業執照.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
3 中國江蘇省常州市府東路北側常州新城公館西區尚未出售部分	<p>該物業包括於2009年竣工的常州新城公館西區1個住宅單位和319個停車位。</p> <p>該物業中，總建築面積11,314.95平方米作停車位用途及57.21平方米作住宅用途。</p> <p>該物業位於常州市武進區府東路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限將分別於2075年1月23日和2068年12月2日屆滿，作商業用途時，將於2045年12月30日屆滿。</p>	<p>該物業目前空置。</p>	<p>人民幣 26,010,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 13,436,766元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的兩份國有土地使用權證，該物業（佔地面積為54,775平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，詳情如下。

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
WGY第(2007) 1200799號 . . . . .	20,775	2045年12月30日 2075年1月23日	商業 住宅
WGY第(2004) 1204085號 . . . . .	34,000	2068年12月2日	住宅
合計 . . . . .	<u>54,775</u>		

- (2) 根據日期為2009年10月26日和2010年6月28日的五份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（總建築面積約為183,452平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的停車場部分及住宅部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為11,372.16平方米的開發項目部分。

- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為57.21平方米）已獲預售，總代價約為人民幣203,645元。在估值時，我們已考慮這些代價。

- (4) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (ii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |                  |   |
|------------------|---|
| 國有土地使用權證.....    | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證..... | 有 |
| 營業執照 .....       | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值 人民幣
4 中國江蘇省常州市長江南路西側和運河北路北側新城長島尚未出售部分	<p>該物業包括於2008年至2009年期間竣工的新城長島3個住宅單位和1,183個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積424.29平方米作住宅用途及26,153.58平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於常州市武進區長江南路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為工業、商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 73,530,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 37,985,598元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的四份國有土地使用權證，該開發項目（佔地面積為338,088.50平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
WGY第(2008)1203659號 . . . . .	157,740.40	2072年11月4日； 2042年11月4日	住宅 商業
WGY第(2007)1204458號 . . . . .	25,395.30	2072年11月4日； 2042年11月4日	住宅 商業
WGY第(2007)1204459號 . . . . .	40,854.50	2075年1月29日	住宅
WGY第(2007)1204705號 . . . . .	58,520.00	2073年12月29日 2043年12月29日	住宅 商業
WGY第(2007)1204389號 . . . . .	55,578.30	2072年11月3日	住宅
合計 . . . . .	<u>338,088.50</u>		

- (2) 根據常州市房管局頒發的三份房屋所有權證CFQZWZ第01055663、01055312和01082025號，該開發項目（總建築面積約為80,610.55平方米）的房屋所有權歸常州新城房產開發有限公司所有。
- (3) 根據日期分別為2008年10月28日和2009年6月19日的三份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（總建築面積約為98,209.20平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的零售部分、住宅部分、豪華獨立住宅部分及停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為26,577.87平方米的開發項目部分。

- (4) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為159.90平方米）已獲預售，總代價約為人民幣562,352元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (5) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。
- (6) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；及
  - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |                  |   |
|------------------|---|
| 國有土地使用權證.....    | 有 |
| 房屋所有權證.....      | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證..... | 有 |
| 營業執照.....        | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
5	中國江蘇省常州市浦前東路東側人民家園一期尚未出售部分	該物業包括於2001年至2002年期間竣工的人民家園一期2個住宅單位、1間儲藏室和15個停車位。  該物業中，建築面積63.45平方米作住宅用途，17.40平方米作儲藏用途及360.64平方米作停車位用途。  該物業位於常州市天寧區浦前東路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。  該物業獲授土地使用權，期限將於2070年1月29日屆滿，作住宅用途。	該物業目前空置。  人民幣 1,470,000元  ( 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 759,402元)

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的國有土地使用權證第(2002) 00090號，該開發項目（佔地面積為33,409.2平方米）的土地使用權歸武進新城房產開發有限公司所有，期限將於2070年1月29日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據常州市房管局於2002年2月6日頒發的房屋所有權證CFQZZ第00074813號、CFQZZ第00074815號、CFQZZ第00074817號、CFQZZ第00074819號，該開發項目（總建築面積為64,571.14平方米）的房屋所有權歸武進新城房地產開發有限公司所有。  
  
誠如 貴集團告知，該物業的儲藏部分、住宅部分及停車場部分包括上述房屋所有權證所訂明的建築面積約為441.49平方米的開發項目部分。
- (3) 根據17份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（總建築面積約為62,365.54平方米）已竣工。
- (4) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證.....	有
房屋所有權證.....	有
建設工程竣工驗收合格證.....	有
營業執照.....	有



估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
6 中國江蘇省常州市清涼路東側人民家園二期尚未出售部分	<p>該物業包括於2007年至2008年期間竣工的人民家園二期1個零售單位、1間儲藏室和77個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積2,419.97平方米作零售用途，18.50平方米作儲藏用途及2,315.49平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於常州市天寧區浦前東路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限將分別於2076年3月和2076年4月30日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 20,910,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 10,802,106元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的四份國有土地使用權證，該開發項目（佔地面積為65,918平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
CGY第(2006) 018311號 . . . . .	2,137.0	2076年3月	住宅
CGY第(2006) 0174555號 . . . . .	36,090.0	2076年4月30日	住宅
CGY第(2008) 126866號 . . . . .	11,380.5	2076年4月30日	住宅
CGY第(2008) 126858號 . . . . .	16,310.5	2076年4月30日	住宅
合計 . . . . .	<u>65,918.0</u>		

- (2) 根據兩份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（總建築面積約為88,612.27平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的零售部分、儲藏部分及停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為4,753.96平方米的開發項目部分。

- (3) 根據日期為2009年4月9日的第320483000020657號營業執照，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

(5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證 .....	有
建設工程竣工驗收合格證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
7 中國江蘇省常州市龍遊路西側和浦南東路南側常州新城逸境尚未出售部分	<p>該物業包括於2009年至2010年期間竣工的常州新城逸境8個住宅單位和358個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積1,228.81平方米作住宅用途及10,238.28平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於常州市天寧區龍遊路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2076年12月屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 28,850,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 14,903,910元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的兩份國有土地使用權證，該開發項目（佔地面積為72,852.4平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
CGY第(2007) 0224651號 . . . . .	35,598.4	2076年12月7日	住宅
CGY第(2008) 0255766號 . . . . .	37,254.0	2076年12月	住宅
合計 . . . . .	<u>72,852.4</u>		

- (2) 根據三份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（總建築面積約為175,336.62平方米）已竣工。
- 誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分及停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為11,467.09平方米的開發項目部分。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為74.40平方米）已獲預售，總代價約為人民幣558,000元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (4) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證 .....	有
建設工程竣工驗收合格證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
8 中國江蘇省常州市懷德北路西側和新市北路北側金色新城尚未出售部分	該物業包括於2007年竣工的金色新城5個住宅單位、1個零售單位、1個會所、40間儲藏室和310個停車位。	該物業目前空置。	人民幣 33,660,000元
	該物業中，建築面積503.44平方米作住宅用途，147.88平方米作零售用途，1,084.28平方米作會所用途，2,034.30平方米作儲藏用途及10,324.00平方米作停車位用途。		( 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 17,388,756元)
	該物業位於常州市鐘樓區新市路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。		
	該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限將於2071年2月14日屆滿，作商業用途時，將於2041年2月14日屆滿。		

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的土地使用權證第(2008) 0249815號，該開發項目（佔地面積為2,838.40平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，期限將於2043年9月18日屆滿，作商業用途。  
  
根據常州市國土資源局頒發的土地使用權證第(2001)110號，該物業（佔地面積為123,932.80平方米）的土地使用權歸常州市武進新城房產開發有限公司所有，作住宅用途時，期限於2071年2月14日屆滿，作商業用途時，於2041年2月14日屆滿。
- (2) 根據23份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（總建築面積約為281,753.71平方米）已竣工。  
  
誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分、零售部分、會所部分、停車場部分及儲藏部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為14,093.90平方米的開發項目部分。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為581.91平方米）已獲預售，總代價約為人民幣2,103,498元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (4) 根據日期為2009年4月9日的第320483000020657號營業執照，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證 .....	有
建設工程竣工驗收合格證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
9 中國江蘇省常州市常澄路西側新城藍鑽尚未出售部分	<p>該物業包括於2008年竣工的新城藍鑽143個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積7,945.81平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於常州市新北區常澄路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限將於2074年11月2日屆滿，作商業用途時，將於2044年11月2日屆滿，作寫字樓用途時，將於2054年11月2日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 8,580,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 4,432,428元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的土地使用權證CGY (2008)第277003號，該開發項目（佔地面積為15,800平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，作住宅用途時，期限將於2074年11月2日屆滿，作商業用途時，將於2044年11月2日屆滿，作寫字樓用途時，將於2054年11月2日屆滿。
- (2) 根據日期為2008年9月11日和2008年6月19日兩份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（總建築面積約為81,913.34平方米）已竣工。  
  
誠如 貴集團告知，該物業的停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為7,945.81平方米的開發項目部分。
- (3) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。
- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證 .....	有
建設工程竣工驗收合格證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
10 中國江蘇省常州市天龍路南側和建材新村路北側新城藍鑽尚未出售部分	<p>該物業包括於2008年竣工的Blue Diamond Jing Ting 1個零售單位和137個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積4,216.71平方米作停車位用途及1,660.42平方米作零售用途。</p> <p>該物業位於常州市新北區天龍路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限將於2076年12月7日屆滿，作商業用途時，將於2046年12月7日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 20,840,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 10,765,944元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的兩份國有土地使用權證，該開發項目（佔地面積為35,243.6平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
CGY第(2007) 0196636號 . . . . .	16,290	2046年12月7日 2076年12月7日	商業 住宅
CGY第(2007) 126519號 . . . . .	18,953.6	2046年12月7日 2076年12月7日	商業 住宅
合計 . . . . .	<u>35,243.6</u>		

- (2) 根據日期為2008年11月7日第081104號和2009年3月18日第090309號的兩份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（總建築面積約為118,704.13平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的零售部分及停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為5,877.13平方米的開發項目部分。

- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為1,660.42平方米）已獲預售，總代價約為人民幣6,392,617元。在估值時，我們已考慮這些代價。

- (4) 根據日期為2009年4月9日的第320483000020657號營業執照，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。



- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |                   |   |
|-------------------|---|
| 國有土地使用權證 .....    | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 ..... | 有 |
| 營業執照 .....        | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
11 中國江蘇省常州市萬福路北側和大紅旗路西側新城首府尚未出售部分	<p>該物業包括於2010年至2011年期間竣工的新城首府20個零售單位、509個酒店式公寓、64個住宅單位、18個寫字樓單位、1個會所和484個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積19,804.18平方米作住宅用途，27,150.71平方米作酒店式公寓用途，4,761.20平方米作會所用途，13,146.80平方米作停車位用途，3,206.72平方米作零售用途及20,327.01平方米作寫字樓用途。</p> <p>該物業位於常州市鐘樓區大紅旗路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作商業用途時，期限將於2046年12月7日屆滿，作住宅用途時，將於2076年12月7日屆滿。</p>	<p>該物業的一部份目前由 貴集團佔用作寫字樓用途，及餘下部分目前空置。</p>	<p>人民幣 1,263,440,000元  ( 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 652,693,104元)</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的國有土地使用權證，該開發項目（佔地面積為92,100平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
CGY第(2007) 126520號 . . . . .	16,383.7	2046年12月7日； 2076年12月7日	商業 住宅
CGY第(2007) 126519號 . . . . .	18,953.6	2046年12月7日； 2076年12月7日	商業 住宅
CGY第(2009) 0332315號 . . . . .	32,117.0	2048年6月29日； 2078年6月29日	商業 住宅
CGY第(2009) 0332368號 . . . . .	24,645.7	2048年6月29日； 2078年6月29日	商業 住宅
合計：. . . . .	<u>92,100.0</u>		

- (2) 根據六份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（建築面積為186,567.16平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分、零售部分、酒店式公寓部分、會所部分、寫字樓部分及停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為88,396.62平方米的開發項目部分。

(3) 根據計量報告第20110098號和第20110155號，該開發項目（總建築面積約為98,869.25平方米）已竣工。

(4) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為5,678.01平方米）已獲預售，總代價約為人民幣87,953,642元。在估值時，我們已考慮這些代價。

根據 貴集團提供的資料，該物業的一部分（總建築面積約為5,062.96平方米）目前由 貴集團用作寫字樓用途，該部分物業的資本值於2012年8月31日約為人民幣85,000,000元。

(5) 根據日期為1998年4月26日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

(6) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

(i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；

(ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；

(iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

(7) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證 .....	有
房屋所有權證 .....	有
建設工程竣工驗收合格證 .....	有
營業執照 .....	有
計量報告 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
12 中國江蘇省常州市湖塘鎮武宜路東側和長虹路北側新城南都尚未出售部分	<p>該物業包括於2006年至2009年期間竣工的新城南都1套豪華獨立住宅、4個住宅單位、1個寫字樓單位、4個會所單位、6個食品市場單位和840個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積723.82平方米作住宅用途，1,044.19平方米作寫字樓用途，4,212.13平方米作食品市場用途，5,830.69平方米作會所用途，25,447.08平方米作停車位用途及313.29平方米作豪華獨立住宅用途。</p> <p>該物業位於常州市武進區武宜路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作商業用途時，期限將於2071年5月17日屆滿，作住宅用途時，將於2073年5月25日屆滿。</p>	該物業目前空置。	人民幣 203,190,000元  ( 貴集團應佔 53.93%的權益： 人民幣 109,580,367元)

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的國有土地使用權證WGY (2009)第1204145號，該開發項目（佔地面積為475,998.5平方米）的土地使用權歸江蘇新城地產股份有限公司所有，作商業用途時，期限將於2071年5月17日屆滿，作住宅用途時，將於2073年5月25日屆滿。
- (2) 根據常州市房管局頒發的三份房屋所有權證CFQZWZ第01057639、01045317和01031049號，該開發項目（總建築面積約為31,776.18平方米）的房屋所有權歸江蘇新城地產股份有限公司所有。
- (3) 根據日期分別為2007年7月20日和2009年6月18日的兩份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（總建築面積約為89,362.00平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分、豪華獨立住宅部分、市場部分、會所部分、寫字樓部分及停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為37,571.20平方米的開發項目部分。

- (4) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為1,679.16平方米）已獲預售，總代價約為人民幣7,456,145元。在估值時，我們已考慮這些代價。

- (5) 根據日期為2009年1月15日的營業執照第32040000004045號，江蘇新城地產股份有限公司成立，註冊資本為人民幣1,062,124,800元，有效經營期自1997年10月10日起。
- (6) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 江蘇新城地產股份有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 江蘇新城地產股份有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |                   |   |
|-------------------|---|
| 國有土地使用權證 .....    | 有 |
| 房屋所有權證 .....      | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 ..... | 有 |
| 營業執照 .....        | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值 人民幣
13 中國江蘇省常州市北環路東側和竹林北路北側常州尚東區尚未出售部分	<p>該物業包括於2008年竣工的常州尚東區155個停車位和120間儲藏室。</p> <p>該物業中，總建築面積4,299.13平方米作停車位用途及3,752.92平方米作儲藏用途。</p> <p>該物業位於常州市天寧區竹林北路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限將於2076年12月19日屆滿，作商業用途時，將於2046年12月19日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 14,930,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 7,712,838元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的四份國有土地使用權證第(2007) 0206382、0206362、126526和126527號，該開發項目（總佔地面積為66,820平方米）的土地使用權歸常州新城置地房地產開發有限公司所有，作商業用途時，期限將於2046年12月19日屆滿，作住宅用途時，將於2076年12月19日屆滿。
- (2) 根據日期為2008年12月26日的建設工程竣工驗收合格證第081218號，該開發項目（總建築面積約為116,556.66平方米）已竣工。  
  
根據日期為2010年10月25日的建設工程竣工驗收合格證第101002號，該開發項目（總建築面積約為83,214.57平方米）已竣工。  
  
誠如 貴集團告知，該物業的儲藏部分及停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為8,052.05平方米的開發項目部分。
- (3) 根據日期為2006年12月14日的營業執照第320483000150545號，常州新城置地房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣90,000,000元，有效經營期自2006年12月14日至2026年12月13日。
- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新城置地房地產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 常州新城置地房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證 . . . . .	有
建設工程竣工驗收合格證 . . . . .	有
營業執照 . . . . .	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
14 中國江蘇省常州市 新北區藻江河東 側、外環路南側、 華山路東側和京滬 鐵路北側玉龍灣尚 未出售部分	<p>該物業包括8個住宅單位和368個停車位，並於2008年至2010年期間竣工。</p> <p>該物業中，總建築面積780.12平方米作住宅用途及12,803.51平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於常州市新北區華山路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業、工業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限將於2075年8月27日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 26,190,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.96%的權益： 人民幣 13,608,324元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的六份國有土地使用權證第(2010) 0381823、(2006) 0181704、(2006) 0126582、(2006) 0126839、(2006)0290248、(2006) 0290240和(2006) 0290241號，該開發項目（總佔地面積為119,174平方米）的土地使用權歸常州鼎佳房地產開發有限公司所有，期限將於2075年8月27日屆滿，作住宅用途。
  - (2) 根據常州市房管局頒發的兩份房屋所有權證第00295429和00403771號，該開發項目的房屋所有權歸常州鼎佳房地產開發有限公司所有。
  - (3) 根據十份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（總建築面積為278,803.35平方米）已竣工。
- 誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分及停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為13,583.63平方米的開發項目部分。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為456.86平方米）已獲預售，總代價約為人民幣3,059,223元。在估值時，我們已考慮這些代價。
  - (5) 根據日期為2005年5月27日的營業執照第320407000046879號，常州鼎佳房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效經營期自2005年5月27日至2025年5月26日。

(6) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
- (ii) 常州鼎佳房地產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
- (iii) 常州鼎佳房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

(7) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證 .....	有
房屋所有權證 .....	有
營業執照 .....	有



估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
15 中國江蘇省常州市 東方大道北側、鎮 西路西側和大明東 側公園壹號尚未出 售部分	<p>該物業包括於2007年至2012年期間竣工的公園壹號37個豪華獨立住宅單位、509個停車位和69個住宅單位。</p> <p>該物業中，總建築面積15,208.78平方米作豪華獨立住宅用途，15,427.52平方米作停車位用途及7,282.25平方米作住宅用途。</p> <p>該物業位於常州市戚墅堰區東方大道（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作零售用途時，期限為40年，作住宅用途時，期限為70年。</p>	該物業目前空置。	人民幣 195,460,000元  ( 貴集團應佔 53.75%的權益： 人民幣 105,059,750元)

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的三份國有土地使用權證CGY第(2008) 0270088、0270089和0270090號，該開發項目（總佔地面積為84,850平方米）的土地使用權歸常州新城東郡房地產開發有限公司所有，期限將於2075年12月30日屆滿，作住宅用途。  
  
根據常州市國土資源局頒發的三份國有土地使用權證CGY第(2009)0314616、0314479和(2010)0406921號，該開發項目（佔地面積為181,480平方米）的土地使用權歸常州新城東郡房地產開發有限公司所有，作住宅用途時，期限為70年，作零售用途時，期限為40年。
- (2) 根據12份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（總建築面積約為389,828.05平方米）已竣工。  
  
誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分、豪華獨立住宅部分及停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為37,918.55平方米的開發項目部分。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為13,997.20平方米）已獲預售，總代價約為人民幣70,126,833元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (4) 根據日期為2005年12月27日的營業執照第320400000003495號，常州新城東郡房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效經營期自2005年12月27日至2025年12月26日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新城東郡房地產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 常州新城東郡房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |                   |   |
|-------------------|---|
| 國有土地使用權證 .....    | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 ..... | 有 |
| 營業執照 .....        | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
16 中國江蘇省常州市 長江路東側和嫩江 路南側常州清水灣 尚未出售部分	<p>該物業包括於2010年至2012年期間竣工的常州清水灣19個住宅單位和1,405個停車位。</p> <p>該物業中，總建築面積41,525.24平方米作停車位用途及1,941.88作住宅用途。</p> <p>該物業位於常州市新北區長江路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限將於2074年1月29日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 89,790,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 53.48%的權益： 人民幣 48,019,692元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局分別於2006年12月18日、2005年3月25日和2007年9月30日頒發的三份國有土地使用權證第(2006) 0193036、(2005) 0101185和(2007)126536號，該開發項目（總佔地面積為224,001.70平方米）的土地使用權已授予常州新龍創置房地產開發有限公司，期限將於2074年1月29日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據十二份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（總建築面積約為465,656.87平方米）已竣工。  
  
誠如 貴集團告知，該物業的零售部分、住宅部分及停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為43,467.12平方米的開發項目部分。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為1,602.34平方米）已獲預售，總代價約為人民幣7,882,811元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (4) 根據日期為2004年9月16日的營業執照第320407000004327號，常州新龍創置房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣350,000,000元，有效經營期由2004年9月16日至2014年9月15日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新龍創置房地產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 常州新龍創置房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證 .....	有
建設工程竣工驗收合格證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
17 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮花園路東側、長虹路北側和廣電路南側新城帝景尚未出售部分	<p>該物業包括於2009年竣工的新城帝景34個零售單位。</p> <p>該物業中，總建築面積16,363.98平方米作零售用途。</p> <p>該物業位於常州市武進區花園路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限將於2077年2月6日屆滿，作商業用途時，將於2047年2月6日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 176,140,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.72%的權益： 人民幣 91,099,608元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的四份土地使用權證，該開發項目（佔地面積為212,298.7平方米）的土地使用權歸常州萬方新城房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
WGY第(2007) 1201693號 . . . . .	71,185.7	2047年2月6日； 2077年2月6日	商業 住宅
WGY第(2008)1204024號 . . . . .	64,758.1	2047年2月6日； 2077年2月6日	商業 住宅
WGY第(2007) 1205359號 . . . . .	37,145.4	2047年2月6日； 2077年2月6日	商業 住宅
WGY第(2009) 1203529號 . . . . .	39,209.5	2047年2月6日	商業
合計 . . . . .	<u>212,298.7</u>		

- (2) 根據常州市房管局於2009年11月23日頒發的房屋所有權證CFQZWZ第01064783號，該開發項目（總建築面積為43,543.31平方米）的房屋所有權歸常州萬方新城房地產開發有限公司所有。

誠如 貴集團告知，該物業的零售部分包括上述房屋所有權證所訂明的建築面積約為16,363.98平方米的開發項目部分。

- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為358.10平方米）已獲預售，總代價約為人民幣4,225,580元。在估值時，我們已考慮這些代價。

- (4) 根據日期為2009年11月24日的營業執照第320483000023207號，常州萬方新城房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期自2007年2月6日至2017年2月5日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州萬方新城房地產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 常州萬方新城房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |                |   |
|----------------|---|
| 國有土地使用權證 ..... | 有 |
| 房屋所有權證 .....   | 有 |
| 營業執照 .....     | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
18 中國江蘇省南京市建邺區莫愁湖東路48號南京新城逸境尚未出售部分	<p>該物業包括於2004年竣工的南京新城逸境一個停車位。</p> <p>該物業中，總建築面積39.28平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於南京市建邺區莫愁湖東路(位於南京市區)。鄰近開發項目主要為寫字樓、商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 70,000元</p> <p>( 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 36,323元)</p>

附註：

- (1) 根據南京市房產管理局頒發的兩份土地使用權證，該開發項目(佔地面積為14,223.1平方米)的土地使用權歸南京新城創置房地產有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
NJGY第(2005) 01810號 . . . . .	12,334.2	2043年5月26日； 2073年5月26日	商業 住宅
NJGY第(2005) 01809號 . . . . .	1,888.9	2043年5月26日； 2073年5月26日	商業 住宅
合計：. . . . .	<u>14,223.1</u>		

- (2) 根據五份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目(總建築面積約為46,265平方米)已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為39.28平方米的開發項目部分。

- (3) 根據日期為2002年9月9日的營業執照第320113000004939號，南京新城創置房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣120,000,000元，有效經營期自2002年9月9日至2012年9月8日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 南京新城創置房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 南京新城創置房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證 .....	有
建設工程竣工驗收合格證 .....	有
營業執照 .....	有



估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
19 中國江蘇省南京市 棲霞區仙林大道 118號南京尚東區 尚未出售部分	<p>該物業包括於2009年竣工的南京尚東區一期1個幼兒園和272個停車位。</p> <p>該物業中，總建築面積2,968.72平方米作幼兒園用途及3,568.07平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於南京市棲霞區仙林大道（位於南京市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限將於2075年10月8日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 44,420,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 23,049,538元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的兩份土地使用權證，該開發項目（佔地面積為146,448.6平方米）的土地使用權歸南京新城創置房地產有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
(2005) 07645 .....	73,223.7	作住宅用途時， 期限為70年， 作商業用途時， 期限為40年	住宅 商業
(2006) 06541 .....	73,224.9	作住宅用途時， 期限為70年， 作商業用途時， 期限為40年	住宅 商業
合計：.....	<u>146,448.6</u>		

- (2) 根據48份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（總建築面積約為171,500.77平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的幼兒園部分及停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為6,536.79平方米的開發項目部分。

- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為27.60平方米）已獲預售，總代價約為人民幣196,000元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (4) 根據日期為2002年9月9日的營業執照第320113000004939號，南京新城創置房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣120,000,000元，有效經營期自2002年9月9日至2012年9月8日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 南京新城創置房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 南京新城創置房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |                   |   |
|-------------------|---|
| 國有土地使用權證 .....    | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 ..... | 有 |
| 營業執照 .....        | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
20 中國江蘇省南京市棲霞區邁堯路318號尚座尚未出售部分	<p>該物業包括於2009年竣工的南京尚座41個停車位。</p> <p>該物業中，總建築面積544.09平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於南京市棲霞區邁堯路（位於南京市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限將於2078年1月12日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 3,490,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 1,810,961元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的土地使用權證NXGY (2008)第01816號，該開發項目（佔地面積為23,324.10平方米）的土地使用權歸南京新城創置房地產有限公司所有，土地使用期限將於2078年1月11日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據七份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（總建築面積約為49,177.86平方米）已竣工。  
  
誠如 貴集團告知，該物業的停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為544.09平方米的開發項目部分。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為39.81平方米）已獲預售，總代價約為人民幣195,000元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (4) 根據日期為2002年9月9日的營業執照第320113000004939號，南京新城創置房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣120,000,000元，有效經營期由2002年9月9日至2012年9月8日。
- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 南京新城創置房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 南京新城創置房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證 .....	有
建設工程竣工驗收合格證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
21	中國上海市青浦區華科路255弄上海新城逸境園尚未出售部分	該物業包括於2006年竣工的上海新城逸境園9間儲藏室和30個停車位。  該物業中，總建築面積74.47平方米作儲藏用途及1,083.90平方米作停車位用途。  該物業位於上海市青浦區華科路（位於上海市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。  該物業獲授土地使用權，期限將於2072年12月25日屆滿，作住宅用途。	該物業目前空置。  人民幣 2,410,000元  ( 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 1,250,549元)

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於2005年8月9日頒發的上海房地產權證HFDQZ (2005)第011205號，該開發項目（總佔地面積為29,125.4平方米）的土地使用權已授予上海新城創置房地產有限公司，期限為70年，將於2072年12月25日屆滿，作住宅用途。

根據上海市房屋土地資源管理局頒發的上海房地產權證HFDQZ (2006)第012126號，該開發項目（總佔地面積為11,542.3平方米）的土地使用權已授予上海新城創置房地產有限公司，期限為70年，將於2072年12月25日屆滿，作住宅用途。

- (2) 根據計量報告第200619093188號，該開發項目（總建築面積為16,521.6平方米）已授予上海新城創置房地產有限公司。

誠如 貴集團告知，該物業的儲藏部分及停車場部分包括上述計量報告所訂明的建築面積約為1,158.37平方米的開發項目部分。

- (3) 根據日期為2003年1月29日的營業執照第310229000698067號，上海新城創置房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣210,000,000元，有效經營期自2003年1月29日至2013年1月28日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 上海新城創置房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 上海新城創置房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 房地產權證 ..... | 有 |
| 計量報告 .....  | 有 |
| 營業執照 .....  | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
22 中國嘉定區永靖路 288弄新城楓景園 尚未出售部分	<p>該物業包括於2006年竣工的上海新城楓景園57個停車位。</p> <p>該物業中，總建築面積2,157.98平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於上海市嘉定區永靖路（位於上海市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限將於2073年1月9日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 3,420,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 1,774,638元）</p>
附註：			
(1) 根據上海市房屋土地資源管理局於2004年12月30日頒發的上海市房地產所有權證HFDJZ (2004)第022856號，該開發項目（總佔地面積為110,238.0平方米）的土地使用權已授予上海新城萬嘉房地產有限公司，期限為70年，將於2073年1月9日屆滿，作住宅用途。			
(2) 根據計量報告第200613096003號，該開發項目（總建築面積為10,462.96平方米）已授予上海新城萬嘉房地產有限公司。			
誠如 貴集團告知，該物業的停車場部分包括上述計量報告所訂明的建築面積約為2,157.98平方米的開發項目部分。			
(3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為102.33平方米）已獲預售，總代價約為人民幣166,700元。在估值時，我們已考慮這些代價。			
(4) 根據日期為2003年3月19日的營業執照第310114000689576號，上海新城萬嘉房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣310,000,000元，有效經營期自2003年3月19日至2014年3月15日。			
(5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：			
(i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；			
(ii) 上海新城萬嘉房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；			
(iii) 上海新城萬嘉房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。			
(6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：			
房地產權證	.....		有
計量報告	.....		有
營業執照	.....		有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
23 中國嘉定區裕民路1000弄清水頤園尚未出售部分	<p>該物業包括於2007年竣工的上海清水頤園2個零售單位和79個停車位。</p> <p>該物業中，總建築面積3,276.37平方米作停車位用途及91.98平方米作零售用途。</p> <p>該物業位於上海市嘉定區裕民路（位於上海市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2073年4月24日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣</p> <p>6,030,000元</p> <p>（ 貴集團應佔</p> <p>51.89%的權益：</p> <p>人民幣</p> <p>3,128,967元）</p>

附註：

(1) 根據上海市房屋土地資源管理局於2005年12月31日頒發的上海市房地產所有權證HFDJZ (2006)第000285號，該開發項目（總佔地面積為136,826平方米）的土地使用權以及（總建築面積約為81,735.04平方米）房屋所有權已授予上海清水頤園房地產有限公司，期限為70年，將於2073年4月24日屆滿，作住宅用途。

根據上海市房屋土地資源管理局於2007年2月14日頒發的上海市房地產所有權證HFDJZ (2007)第005096號，該開發項目（總佔地面積為136,826平方米）的土地使用權以及（總建築面積約為86,598.96平方米）房屋所有權已授予上海清水頤園房地產有限公司，期限為70年，將於2073年4月24日屆滿，作住宅用途。

誠如 貴集團告知，該物業的零售部分及停車場部分包括上述上海市房地產所有權證所訂明的建築面積約為3,368.35平方米的開發項目部分。

(2) 根據日期為2005年1月10日的營業執照第310114001217821號，上海清水頤園房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣150,000,000元，有效經營期自2005年1月10日至2015年1月9日。

(3) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
- (ii) 上海清水頤園房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
- (iii) 上海清水頤園房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

(4) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
24 中國寶山區淞肇路 333弄新城尚景苑 尚未出售部分	<p>該物業包括於2006年竣工的上海新城尚景苑110個停車位。</p> <p>該物業中，總建築面積4,006.54平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於上海市寶山區淞肇路（位於上海市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2074年4月26日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 6,600,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 3,424,740元）</p>

附註：

(1) 根據上海市房屋土地資源管理局於2004年9月27日頒發的上海市房地產所有權證HFDBZ (2004)第044723號，該開發項目（總佔地面積為43,349.9平方米）的土地使用權已授予上海新城寶緣房地產有限公司，期限為70年，將於2074年4月26日屆滿，作住宅用途。

(2) 根據計量報告第200611110640號，該開發項目（總建築面積為6,603.04平方米）已授予上海新城寶緣房地產有限公司。

誠如 貴集團告知，該物業的停車場部分包括上述計量報告所訂明的建築面積約為4,006.54平方米的開發項目部分。

(3) 根據日期為2004年2月18日的營業執照第3101131018278號，上海新城寶緣房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期自2004年2月18日至2019年2月17日。

(4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

(i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；

(ii) 上海新城寶緣房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；

(iii) 上海新城寶緣房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

(5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

房地產權證 .....	有
計量報告 .....	有
營業執照 .....	有



估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
25 中國青浦區崧文路 399弄新城盛景園 尚未出售部分	<p>該物業包括於2009年竣工的新城盛景園289個停車位。</p> <p>該物業中，總建築面積9,459.20平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於上海市青浦區崧文路（位於上海市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2076年12月11日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	人民幣 16,470,000元  ( 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 8,546,283元)

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於2009年4月21日頒發的上海市房地產所有權證HFDQZ (2009)第004276號，該開發項目（總佔地面積為14,568.6平方米）的土地使用權以及（總建築面積約為19,711.05平方米）房屋所有權已授予上海新城創置房地產有限公司，期限為70年，將於2076年12月11日屆滿，作住宅用途。

根據上海市房屋土地資源管理局於2009年4月21日頒發的上海市房地產所有權證HFDQZ (2009)第004277號，該開發項目（總佔地面積為24,870.4平方米）的土地使用權以及（總建築面積約為32,754.81平方米）房屋所有權已授予上海新城創置房地產有限公司，期限為70年，將於2076年12月11日屆滿，作住宅用途。

根據上海市房屋土地資源管理局於2009年10月22日頒發的上海市房地產所有權證HFDQZ (2009)第012166號，該開發項目（總佔地面積為23,785.8平方米）的土地使用權以及（總建築面積約為32,157.03平方米）房屋所有權已授予上海新城創置房地產有限公司，期限為70年，將於2076年12月11日屆滿，作住宅用途。

根據上海市房屋土地資源管理局於2009年10月26日頒發的上海市房地產所有權證HFDQZ (2009)第012254號，該開發項目（總佔地面積為14,116平方米）的土地使用權以及（總建築面積約為9,556.78平方米）房屋所有權已授予上海新城創置房地產有限公司，期限為70年，將於2076年12月11日屆滿，作住宅用途。

根據上海市房屋土地資源管理局於2007年6月6日頒發的上海市房地產所有權證HFDQZ (2007)第005585號，該開發項目（總佔地面積為62,345.50平方米）的土地使用權已授予上海新城創置房地產有限公司，期限為70年，將於2076年12月11日屆滿，作住宅用途。

誠如 貴集團告知，該物業的停車場部分包括上述上海市房地產所有權證所訂明的建築面積約為2,018.70平方米的開發項目部分。

- (2) 根據日期為2011年5月5日的兩份建設工程竣工驗收合格證，項目四期的停車位（總建築面積約為95,625平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為7,440.50平方米的開發項目部分。

- (3) 根據日期為2003年1月29日的營業執照第310229000698067號，上海新城創置房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣210,000,000元，有效經營期自2003年1月29日至2013年1月28日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
- (ii) 上海新城創置房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
- (iii) 上海新城創置房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

房地產權證 .....	有
營業執照 .....	有
建設工程竣工驗收合格證 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
26	中國上海市嘉定區臨澤路89弄上海新城金郡B尚未出售部分	該物業包括於2010年至2012年期間竣工的上海新城金郡B 402個停車位、3個酒店式公寓、10個住宅單位和8個零售單位。  該物業中，總建築面積12,729.50平方米作停車位用途，194.96平方米作酒店式公寓用途，1,218.59平方米作住宅用途及1,150.60平方米作零售用途。  該物業位於上海市嘉定區臨澤路（位於上海市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。  該物業獲授土地使用權，作寫字樓用途時，期限為50年，作商業用途時，期限為40年，作住宅用途時，期限為70年，將於2078年8月24日屆滿。	該物業目前空置。  人民幣 70,580,000元  ( 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 36,623,962元)

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局頒發的上海市房地產所有權證HFDJZ (2009)第027781、第(2009)027782、第(2012) 010432號和第(2010) 001459號，該開發項目（總佔地面積為121,776.16平方米）的土地使用權已授予上海新城創佳置業有限公司，作寫字樓用途時，期限為50年，作商業用途時，期限為40年，作住宅用途時，期限為70年，將於2078年8月24日屆滿。
- (2) 根據三份建設工程竣工驗收合格證第2012JD0073號、第2010JD0217和第2011JD0244號，該開發項目（總建築面積約為120,490.88平方米）已竣工。  
  
誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分、酒店式公寓部分、零售部分及停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為15,293.65平方米的開發項目部分。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為1,404.97平方米）已獲預售，總代價約為人民幣22,404,484元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (4) 根據日期為2008年3月20日的營業執照第310114001861608號，上海新城創佳置業有限公司成立，註冊資本為人民幣370,000,000元，有效經營期自2008年3月20日至2018年3月19日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 上海新城創佳置業有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 上海新城創佳置業有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |                   |   |
|-------------------|---|
| 房地產權證 .....       | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 ..... | 有 |
| 營業執照 .....        | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
27	<p>中國江蘇省昆山市巴城鎮古城路西側、馬鞍山路南側和環城高速公路東側翡翠灣尚未出售部分</p> <p>該物業包括於2006年至2009年期間竣工的Suzhou Jade Bay 5個住宅單位和1,489個停車位。</p> <p>該物業中，總建築面積44,089.82平方米作停車位用途及458.84平方米作住宅用途。</p> <p>該物業位於昆山市巴城鎮古城路（位於昆山市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限將於2074年12月20日屆滿，作商業用途時，將於2044年12月20日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 87,630,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 45,471,207元）</p>
附註：			
(1) 根據蘇州市國土資源局頒發的土地使用權證第(2005) 12005103034號，該開發項目（佔地面積為165,751.2平方米）的土地使用權歸蘇州新城萬嘉房地產有限公司所有，作住宅用途時，期限將於2074年12月20日屆滿，作商業用途時，將於2044年12月20日屆滿。			
(2) 根據計量報告，該開發項目（總建築面積為299,720.23平方米）已授予蘇州新城萬嘉房地產有限公司。			
誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分及停車場部分包括上述計量報告所訂明的建築面積約為44,548.66平方米的開發項目部分。			
(3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為512.22平方米）已獲預售，總代價約為人民幣2,320,688元。在估值時，我們已考慮這些代價。			
(4) 根據日期為2004年9月17日的營業執照第320583000010738號，蘇州新城萬嘉房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效經營期自2004年9月17日至2024年9月17日。			
(5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：			
(i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；			
(ii) 蘇州新城萬嘉房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；			
(iii) 蘇州新城萬嘉房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。			
(6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：			
	國有土地使用權證	.....	有
	房屋所有權證	.....	有
	營業執照	.....	有
	計量報告	.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
28	中國江蘇省昆山市 玉山鎮新312國道 南側和青陽港西側 昆山新城域尚未出 售部分	該物業包括於2008年至2011年期間竣工的昆山新城域10個零售單位、1個住宅單位、174間儲藏室和1,522個停車位。  該物業中，建築面積3,257.17平方米作零售用途，2,384.81平方米作儲藏用途，40,524.25平方米作停車位用途及81.36平方米作住宅用途。  該物業位於昆山市玉山鎮G312國道（位於昆山市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。  該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限將於2076年2月27日屆滿，作商業用途時，將於2046年2月27日屆滿。	該物業目前空置。  人民幣 106,580,000元  ( 貴集團應佔 51.71%的權益： 人民幣 55,112,518元)

附註：

- (1) 根據昆山市國土資源局頒發的兩份土地使用權證第(2006) 12006100212和(2006) 12006100255號，該開發項目（佔地面積為284,191平方米）的土地使用權歸昆山新城創置房地產有限公司所有，作住宅用途時，期限將於2076年2月27日屆滿，作商業用途時，將於2046年2月27日屆滿。
- (2) 根據昆山市規劃局頒發的30份竣工驗收合格證，該開發項目（總建築面積為685,085.02平方米）已竣工。  
  
誠如 貴集團告知，該物業的零售部分、儲藏部分、住宅部分及停車場部分包括上述竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為46,247.59平方米的開發項目部分。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為349.62平方米）已獲預售，總代價約為人民幣1,981,839元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (4) 根據日期為2006年4月7日的營業執照第320583000011546號，昆山新城創置發展房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣300,000,000元，有效經營期自2006年4月7日至2026年4月7日。
- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 昆山新城創置發展房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；

(iii) 昆山新城創置發展房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

(6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證 .....	有
建設工程竣工驗收合格證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
29	中國江蘇省蘇州市吳中開發區邵昂路東側和東吳三路南側蘇州新城金郡尚未出售部分	該物業包括於2010年至2012年期間竣工的蘇州新城金郡23個住宅單位、1個幼兒園、11個商業單位和987個停車位。  該物業中，總建築面積2,451.70平方米作住宅用途，4,647.36平方米作商業用途，31,205.15平方米作停車位用途及2,111平方米作幼兒園用途。  該物業位於蘇州市吳中區邵昂路（位於蘇州市區）。鄰近開發項目主要為工業、商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。  該物業獲授土地使用權，期限將於2077年7月30日屆滿，作住宅用途。	該物業目前空置。  人民幣 157,500,000元  ( 貴集團應佔 53.93%的權益： 人民幣 84,939,750元)

附註：

- (1) 根據蘇州市國土資源局頒發的一份土地使用權證第(2008) 20587、第(2008) 20586號和第(2008) 20585號，該開發項目（佔地面積為310,384.30平方米）的土地使用權歸蘇州新城創佳置業有限公司所有，期限將於2077年7月30日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據計量報告第2010-0042、2010-0279、2010-0234、2010-0319、2010-0163和2011-0057號，該開發項目（總建築面積為203,269.73平方米）已授予蘇州新城萬博置業有限公司。  
  
誠如 貴集團告知，該開發項目一期的商業部分、幼兒園部分、住宅部分及停車場部分包括上述計量報告所訂明的建築面積約為21,399.56平方米的開發項目部分。
- (3) 根據17份建設工程竣工意見書，A區、B區和開發項目二期已竣工。  
  
誠如 貴集團告知，該物業住宅部分和停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為19,015.65平方米的開發項目部分。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為1,976.12平方米）已獲預售，總代價約為人民幣15,079,548元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (5) 根據日期為2007年10月11日的營業執照第320506000007779號，蘇州新城創佳置業有限公司成立，註冊資本為人民幣550,000,000元，有效經營期自2007年10月11日至2027年10月10日。



- (6) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 蘇州新城創佳置業有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 蘇州新城創佳置業有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證 .....	有
建設工程竣工意見書 .....	有
營業執照 .....	有
計量報告 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
30	中國江蘇省無錫市北塘區鳳賓路和民豐路東南側盛世新城尚未出售部分	該物業目前空置。	人民幣 120,510,000元  ( 貴集團應佔 53.93%的權益： 人民幣 64,911,043元)
	該物業包括一幅佔地面積約52,116.30平方米的土地。該物業包括分別於2010年和2011年竣工的14個住宅單位、2個花園公寓單位、6個零售單位和515個停車位。		
	該物業總建築面積如下：		
	<u>用途</u>	<u>概約建築面積</u> (平方米)	
	花園公寓	472.20	
	住宅	1,830.13	
	零售	3,454.33	
	停車場	<u>18,868.97</u>	
	合計：	<u>24,625.63</u>	
	該物業位於無錫市北塘區鳳賓路(位於無錫市區)。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。		
	該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2077年10月30日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2047年10月30日屆滿。		

附註：

- (1) 根據無錫市人民政府頒發的三份土地使用權證第(2007) 115、第(2009) 102和第(2009) 103號，該開發項目(總佔地面積為118,821.90平方米)的土地使用權已授予無錫新城萬嘉置業有限公司，作住宅用途時，期限為70年，將於2077年10月30日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2047年10月30日和2049年8月12日屆滿。
- (2) 根據無錫市建設局於2010年9月28日頒發的14份建設工程竣工驗收合格證第1825-1838號，盛世一期1-14座建設工程(包括總面積145,232.26平方米)已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的零售部分、花園公寓部分及停車場部分包括上述竣工驗收表所訂明的建築面積約為5,749.31平方米的開發項目部分。

- (3) 根據14份建設工程竣工驗收合格證，盛世二期（總建築面積約為173,876.50平方米）已竣工。
- 誠如 貴集團告知，該物業零售部分、住宅部分和停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為18,876.32平方米的開發項目部分。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為5,193.01平方米）已獲預售，總代價約為人民幣55,226,544元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (5) 根據日期為2007年8月14日的營業執照第320204000004845號，無錫新城萬嘉置業有限公司成立，註冊資本為人民幣420,000,000元，有效經營期自2007年8月14日至2027年8月13日。
- (6) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 無錫新城萬嘉置業有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 無錫新城萬嘉置業有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |                   |   |
|-------------------|---|
| 土地使用權 .....       | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 ..... | 有 |
| 營業執照 .....        | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
31 中國江蘇省常州市 新北區惠山路東側 和太湖路北側府翰 苑尚未出售部分	該物業包括於2007至2010年期間竣工的府翰苑1個住宅單位和189個停車位。  該物業中，總建築面積156.06平方米作住宅用途及4,584.17平方米作停車位用途。  該物業位於常州市新北區太湖路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。  該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2071年4月29日屆滿，作住宅用途。	該物業目前空置。	人民幣 14,240,000元  ( 貴集團應佔 93.78 %的權益： 人民幣 13,354,272元)

附註：

- (1) 根據常州市人民政府頒發的兩份土地使用權證，該開發項目的土地使用權已授予常州市武進新城房產發展有限公司，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
(2005) 00470 .....	50,269.82	2071年4月29日	住宅
(2005) 00469 .....	59,428.94	2071年4月29日	住宅
合計：.....	<u>109,698.76</u>		

- (2) 根據常州市規劃局頒發的13份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（總建築面積355,100.88平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分及停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為4,740.23平方米的開發項目部分。

- (3) 根據日期為2010年6月25日的營業執照第320400400011362號，常州富域發展有限公司成立，註冊資本為人民幣321,800,000元，經營期自2002年4月27日至2015年8月21日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州富域發展有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 常州富域發展有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |                   |   |
|-------------------|---|
| 土地使用權證 .....      | 有 |
| 營業執照 .....        | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 ..... | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值 人民幣
32 中國江蘇省常州市武進區延政西路325號湖畔春秋尚未出售部分	<p>該物業包括於2006年至2011年期間竣工的湖畔春秋六個別墅單位。</p> <p>該物業中，總建築面積3,284.01平方米作別墅用途。</p> <p>該物業位於常州市武進區延政西路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2073年6月25日屆滿，作商業用途時，將於2043年6月25日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 49,280,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 93.78%的權益： 人民幣 46,214,784元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市人民政府頒發的土地使用權證第(2008)1203847號，該開發項目（總佔地面積為227,361.9平方米）的土地使用權已授予常州富域發展有限公司，作住宅用途時，期限為70年，將於2073年6月25日屆滿，作商業用途時，將於2043年6月25日屆滿。
- (2) 根據常州市房產管理局於2006年9月22日頒發的房屋所有權證第31000063號，該開發項目房屋所有權（包括總建築面積47,978.37平方米）歸常州市武進新城房產發展有限公司所有。  
  
根據常州市房產管理局於2008年11月28日頒發的房屋所有權證第31000311號，該開發項目房屋所有權（包括總建築面積57,302.17平方米）歸常州富域發展有限公司所有。  
  
誠如 貴集團告知，該物業的別墅部分包括上述房屋所有權證所訂明的建築面積約為3,284.01平方米的開發項目部分。
- (3) 根據四份建設工程竣工驗收合格證，A區和開發項目業三期（總建築面積約68,862.17平方米）已竣工。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為2,954.11平方米）已獲預售，總代價約為人民幣48,273,500元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (5) 根據日期為2010年6月25日的營業執照第320400400011362號，常州富域發展有限公司成立，註冊資本為人民幣321,800,000元，經營期自2002年4月27日至2015年8月21日。

- (6) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州富域發展有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 常州富域發展有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權證 .....	有
房屋所有權證 .....	有
營業執照 .....	有
建設工程竣工驗收合格證 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
33 中國江蘇省常州市延陵西路北側北岸城尚未出售零售單位	<p>該物業包括於2010年竣工的北岸城零售單位。</p> <p>該物業中，總建築面積3,647.31平方米作零售用途。</p> <p>該物業位於常州市天寧區延陵西路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作寫字樓用途時，期限為50年，將於2054年3月29日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2044年3月29日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣</p> <p>102,130,000元</p> <p>（ 貴集團應佔91.62 %的權益：</p> <p>人民幣</p> <p>93,571,506元）</p>

附註：

- (1) 根據南京市國土資源局頒發的兩份土地使用權證，該開發項目（佔地面積為21,149平方米）的土地使用權歸常州新城廣場置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
CGY第(2008) 0283557號 . . . . .	10,649	2044年3月29日； 2054年3月29日	商業寫字樓
CGY第(2008) 028356號 . . . . .	10,500	2044年3月29日； 2054年3月29日	商業寫字樓
合計：. . . . .	<u>21,149</u>		

- (2) 根據三份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（包括總建築面積約30,921.42平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的零售部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為3,647.31平方米的開發項目部分。

- (3) 根據營業執照第320483000023137號，常州新城廣場置業有限公司於2008年9月12日成立為有限公司，註冊資本為人民幣62,000,000元，經營期自2006年12月13日至2026年12月12日。



- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新城廣場置業有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 常州新城廣場置業有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |                   |   |
|-------------------|---|
| 國有土地使用權證 .....    | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 ..... | 有 |
| 營業執照 .....        | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
34 中國江蘇省常州市武進區常武中路和廣電中路交匯處芳草園尚未出售部分	<p>該物業包括於2004年竣工的芳草園三間儲藏室和三個停車位。</p> <p>該物業中，總建築面積28.08平方米作儲藏用途及138.59平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於常州市武進區廣電路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將分別於2068年7月17日和2070年9月10日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2040年9月10日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣</p> <p>270,000元</p> <p>( 貴集團應佔</p> <p>51.66 %的權益：</p> <p>人民幣</p> <p>139,482元)</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的兩份土地使用權證，該開發項目（佔地面積為18,900.4平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
WGY第(2001) 1401017號 . . . . .	8,496	2068年7月17日；	住宅
WGY第(2001) 14010002號 . . . . .	10,404.40	2040年9月10日	商業
		2070年9月10日	住宅
合計：. . . . .	<u>18,900.4</u>		

- (2) 根據日期為2004年12月8日的五份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（包括總建築面積約49,006.66平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的儲藏部分及停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為166.67平方米的開發項目部分。

- (3) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |                   |   |
|-------------------|---|
| 國有土地使用權證 .....    | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 ..... | 有 |
| 營業執照 .....        | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
35 中國江蘇省常州市武進區武宜路東側和運河東路南側中涼新村尚未出售部分	<p>該物業包括於2002年至2004年期間竣工的中涼新村2個零售單位和176間儲藏室。</p> <p>該物業中，總建築面積83.14平方米作零售用途及1,511.65平方米作儲藏用途。</p> <p>該物業位於常州市武進區武宜路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，將分別於2074年9月29日和2068年12月2日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 2,900,000元</p> <p>( 貴集團應佔 51.66 %的權益： 人民幣 1,498,140元)</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的四份土地使用權證，該開發項目（佔地面積為42,391.2平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
WGY第(2004) 1204480號 . . . . .	5,773	2074年9月29日	住宅
WGY第(2001) 14010034號 . . . . .	22,666.7	2068年12月2日；	住宅
WGY第(2004) 1204479號 . . . . .	6,731.7	2074年9月29日	住宅
WGY第(2005) 1203610號 . . . . .	7,219.8	2068年12月2日；	住宅
合計：. . . . .	<u>42,391.2</u>		

- (2) 根據21份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（包括總建築面積約119,829平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的儲藏部分及零售部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為1,594.79平方米的開發項目部分。

- (3) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證 .....	有
建設工程竣工驗收合格證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
36 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮金雞東路北側四季新城尚未出售部分	<p>該物業包括於2002年至2004年期間竣工的四季新城1個會所、1個幼兒園、1個食品市場、126間儲藏室和112個停車位。</p> <p>該物業中，總建築面積2,829.13平方米作會所用途、3,128.72平方米作幼兒園用途、3,785.87平方米作食品市場用途、968.92平方米作儲藏用途及5,109.40平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於常州市武進區金雞東路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2068年4月19日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	人民幣 68,830,000元  ( 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 35,557,578元)

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的土地使用權證第(2001)14010030號，該開發項目（佔地面積為166,580平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，期限將於2068年4月19日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據常州市房產管理局頒發的房屋所有權證CFQZWZ第01022489號，該開發項目（佔地面積3,785.87平方米作超市用途）的房屋所有權歸常州新城房產開發有限公司所有。  
  
根據常州市房產管理局頒發的房屋所有權證CFQZWZ第01023537號，該開發項目（佔地面積3,628.13平方米作超市用途）的房屋所有權歸常州新城房產開發有限公司所有。
- (3) 根據八份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（包括總建築面積約59,625平方米）已竣工。  
  
誠如 貴集團告知，該物業的儲藏部分、幼兒園部分、市場部分、會所部分、寫字樓部分及停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為15,822.04平方米的開發項目部分。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為266.90平方米）已獲預售，總代價約為人民幣801,000元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (5) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (6) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |                   |   |
|-------------------|---|
| 國有土地使用權證 .....    | 有 |
| 房屋所有權證 .....      | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 ..... | 有 |
| 營業執照 .....        | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
37 中國江蘇省常州市武進區常武北路東側和金雞東路北側四季新城北苑尚未出售部分	<p>該物業包括於2005年竣工的四季新城北苑17間儲藏室。</p> <p>該物業中，總建築面積176.95平方米作儲藏用途。</p> <p>該物業位於常州市武進區金雞東路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2068年4月19日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 270,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 139,482元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的土地使用權證第(2001) 14010030號，該開發項目（佔地面積為166,580平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，期限將於2068年4月19日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據兩份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（總建築面積約為56,141.03平方米）已竣工。  
  
誠如 貴集團告知，該物業的儲藏部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為176.95平方米的開發項目部分。
- (3) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。
- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有



估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
38 中國江蘇省常州市 312國道南側和常 武北路東側四季新 城金典尚未出售 部分	該物業包括於2008年竣工的四季新城 金典165個停車位。  該物業中，建築面積4,777.50平方米作 停車位用途。  該物業位於常州市武進區G312國道 (位於常州市區)。鄰近開發項目主要為 商業和住宅開發項目。根據 貴集團提 供的信息，該物業作綜合用途。  該物業獲授土地使用權，作住宅用途 時，期限為70年，將於2076年1月19日 屆滿，作商業用途時，期限為40年，將 於2046年1月19日屆滿。	該物業目前空置。	人民幣 9,410,000元  ( 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 4,861,206元)

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的土地使用權證WGY (2006)第1203242號，該開發項目(佔地面積為16,996.2平方米)的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，作商業用途時，期限將於2046年1月19日屆滿，作住宅用途時，將於2076年1月19日屆滿。
- (2) 根據日期為2009年1月5日的建設工程竣工驗收合格證，該開發項目(總建築面積約為56,500平方米)已竣工。  
  
誠如 貴集團告知，該物業的停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為4,777.50平方米的開發項目部分。
- (3) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。
- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證 .....	有
建設工程竣工驗收合格證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
39 中國上海市嘉定區菊二路北側、紅石路西側、勝辛路東側上海悠活城一期尚未出售部分	<p>該物業包括於2011年竣工的上海悠活城7個住宅單位、7個零售單位和180個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積708.43平方米作住宅用途，758.45平方米作零售用途及5,365.19平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於上海市嘉定區紅石路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2079年8月1日屆滿，作寫字樓用途時，期限為50年，將於2059年8月1日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2049年8月1日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 40,250,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 20,885,725元）</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局頒發的四份上海房地產權證，該開發項目（佔地面積為78,369.10平方米）的土地使用權歸上海新城萬嘉房地產有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
第(2009) 026158號.....	10,487.40	2079年8月1日	住宅
第(2009) 026161號.....	46,626.60	2059年8月1日	寫字樓
第(2009) 026159號.....	10,812.60	2049年8月1日	商業
第(2009) 026160號.....	10,442.50		
合計：.....	78,369.10		

- (2) 根據建設工程竣工驗收合格證第2011JD0082號，該開發項目（總建築面積約為67,571.94平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分、零售部分及停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為6,832.07平方米的開發項目部分。

- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為1,332.47平方米）已獲預售，總代價約為人民幣23,356,693元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (4) 根據日期為2003年3月19日的營業執照第310114000689576號，上海新城萬嘉房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣310,000,000元，有效經營期自2003年3月19日至2014年3月15日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 上海新城萬嘉房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 上海新城萬嘉房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

上海房地產權證.....	有
建設工程竣工驗收合格證.....	有
營業執照.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
40 中國江蘇省常州市武進區北區下城西巷和火炬北路交匯處的常州新城域一期尚未出售部分	<p>該物業包括於2011年至2012年期間竣工的常州新城域一期4個零售單位、4個住宅單位和354個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積400.61平方米作住宅用途，588.28平方米作零售用途及12,299.22平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於常州市武進區火炬北路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將分別於2076年11月5日和2077年3月29日屆滿，作商業用途時，將分別於2046年11月5日和2047年3月29日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 29,830,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 15,410,178元）</p>

附註：

- (1) 根據武進區國土資源局頒發的兩份國有土地使用權證，該開發項目（佔地面積為233,380.60平方米）的土地使用權歸常州新城萬佳地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
WGY (2010) 1200012.....	68,139.20	2046年11月5日； 2076年11月5日	商業 住宅
WGY (2010) 1204513.....	165,241.40	2047年3月29日； 2077年3月29日	商業 住宅
合計：.....	<u>233,380.60</u>		

- (2) 根據四份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（總建築面積約為172,928平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分、零售部分及停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為13,288.11平方米的開發項目部分。

- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為487.66平方米）已獲預售，總代價約為人民幣2,508,479元。在估值時，我們已考慮這些代價。

- (4) 根據日期為2010年11月17日的營業執照第320483000258505號，常州新城萬佳地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣450,000,000元，有效經營期自2009年12月10日至2029年12月9日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新城萬佳地產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 常州新城萬佳地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |                   |   |
|-------------------|---|
| 國有土地使用權證 .....    | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 ..... | 有 |
| 營業執照 .....        | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
41 中國上海市嘉定區白銀路北側和溫泉路東側上海新城金郡A一期尚未出售部分	<p>該物業包括於2011年竣工的上海新城金郡A一期4個住宅單位和410個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積344.21平方米作住宅用途，及12,619.60平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於上海市嘉定區白銀路（位於上海市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2079年8月1日屆滿，作寫字樓用途時，期限為50年，將於2059年8月1日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2049年8月1日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣</p> <p>37,450,000元</p> <p>（ 貴集團應佔</p> <p>51.89%的權益：</p> <p>人民幣</p> <p>19,432,805元）</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於2010年2月2日頒發的兩份上海房地產權證第(2010)004638號、第(2010) 004640號和第(2010)004639號，該開發項目（佔地面積為70,089.8平方米）的土地使用權歸上海新城創佳置業有限公司所有，作住宅用途時，期限將於2079年8月1日屆滿，作寫字樓用途時，將於2059年8月1日屆滿，作商業用途時，將於2049年8月1日屆滿。
- (2) 根據建設工程竣工驗收合格證第2011JD0243號，該開發項目（總建築面積約為57,421.83平方米）已竣工。  
  
誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分及停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為12,963.81平方米的開發項目部分。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為344.21平方米）已獲預售，總代價約為人民幣4,824,751元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (4) 根據日期為2008年3月20日的營業執照第310114001861608號，上海新城創佳置業有限公司成立，註冊資本為人民幣480,000,000元，有效經營期自2008年3月20日至2018年3月19日。
- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 上海新城創佳置業有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；

(iii) 上海新城創佳置業有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

(6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

上海房地產權證.....	有
建設工程竣工驗收合格證.....	有
營業執照.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
42 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮武宜路西側和人民西路北側8號地段吾悅廣場尚未出售部分	<p>該物業包括於2011年至2012年期間竣工的吾悅廣場一期4個零售單位、18個住宅單位和402個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積2,486.22平方米作住宅用途，268.15平方米作商業用途及31,943.64平方米作停車位用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 56,270,000元</p> <p>( 貴集團應佔 91.62%的權益： 人民幣 51,554,574元)</p>

該物業位於常州市武進區武宜北路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。

該物業獲授土地使用權，作商業用途時，期限為40年，將分別於2049年12月30日和2050年3月30日屆滿，作住宅用途時，期限為70年，將分別於2079年12月30日和2080年3月30日屆滿。

附註：

- (1) 根據武進區國土資源局頒發的兩份國有土地使用權證第(2011) 1204092、(2010) 1202822和(2010) 1206823號，該開發項目（佔地面積為153,576.70平方米）的土地使用權歸常州新城宏業房地產有限公司所有，作商業用途時，期限將分別於2051年8月9日、2049年12月30日和2050年3月30日屆滿，作住宅用途時，將分別於2081年8月9日、2079年12月30日和2080年3月30日屆滿。
  - (2) 根據常州市房產管理局頒發的房屋所有權證CFQZWZ第01098380號、第01099392號、第01099396號、第01199395號、第01099393號和第01099394號，該開發項目（建築面積約253,398.31平方米）的房屋所有權歸常州新城宏業房地產有限公司所有。
  - (3) 根據三份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（總建築面積約為243,655平方米）已竣工。
- 誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分、商業部分及停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為34,698.01平方米的開發項目部分。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為680.31平方米）已獲預售，總代價約為人民幣4,853,538元。在估值時，我們已考慮這些代價。
  - (5) 根據日期為2010年7月30日的營業執照第320483000259485號，常州新城宏業房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣800,000,000元，有效經營期自2009年12月28日至2029年12月29日。



- (6) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新城宏業房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 常州新城宏業房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證 .....	有
房屋所有權證 .....	有
建設工程竣工驗收合格證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
43	中國江蘇省常州市天寧區紅梅路與梁東路交匯處常州新城金郡尚未出售部分	該物業包括於2012年竣工的常州新城金郡8個零售單位和137個住宅單位。  該物業中，建築面積18,211.93平方米作住宅用途及924.26平方米作商業用途。  該物業位於常州市天寧區紅梅路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。  該物業獲授土地使用權，將分別於2078年6月29日和2077年9月9日屆滿。	該物業目前空置。  人民幣 275,440,000元 （ 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 142,292,304元）

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局於2010年1月7日頒發的國有土地使用權證第(2010) 0361206號，該物業（佔地面積為4,539.80平方米）的土地使用權歸常州新城金郡房地產有限公司所有，期限將於2078年6月29日屆滿，作住宅用途。

根據常州市國土資源局於2009年11月9日頒發的國有土地使用權證第(2009) 0345503號，該物業（佔地面積為27,143.20平方米）的土地使用權歸常州新城金郡房地產有限公司所有，期限將於2077年9月9日屆滿，作住宅用途。

根據常州市國土資源局於2011年6月15日頒發的國有土地使用權證第(2011) 0465135號，該物業（佔地面積為45,757.20平方米）的土地使用權歸常州新城金郡房地產有限公司所有，期限將於2081年6月12日屆滿，作住宅用途。

根據常州市國土資源局於2012年1月4日頒發的國有土地使用權證第(2011) 0497493號，該物業（佔地面積為187.4平方米）的土地使用權歸常州新城金郡房地產有限公司所有，期限為70年，作住宅用途。

根據常州市國土資源局於2012年1月4日頒發的國有土地使用權證第(2011) 0497424號，該物業（佔地面積為192.4平方米）的土地使用權歸常州新城金郡房地產有限公司所有，期限為70年，作住宅用途。

- (2) 根據兩份建設工程竣工驗收合格證，該物業（總建築面積約為104,656.59平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分及零售部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為19,136.19平方米的開發項目部分。

- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為8,500.22平方米）已獲預售，總代價約為人民幣114,703,072元。在估值時，我們已考慮這些代價。

- (4) 根據日期為2010年6月11日的營業執照第320400000033627號，常州新城金郡房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣170,000,000元，有效經營期自2009年9月11日至2029年9月7日。
- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
- (ii) 常州新城金郡房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；及
- (ii) 常州新城金郡房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |                   |   |
|-------------------|---|
| 國有土地使用權證 .....    | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 ..... | 有 |
| 營業執照 .....        | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
44 中國上海市嘉定區安亭鎮安馳路北側、安諧路西側、曹安路南側和規劃一路東側尚上城一期尚未出售部分	<p>該物業包括於2012年竣工的尚上城一期634個住宅單位、5個商業單位和400個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積60,911.01平方米作住宅用途，455.75平方米作商業用途及12,573.59平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於上海市嘉定區安諧路（位於上海市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2080年5月31日屆滿，作寫字樓和文化用途時，期限為50年，將於2060年5月31日屆滿，作商業和娛樂用途時，期限為40年，將於2050年5月31日屆滿。</p>	<p>該物業目前空置。</p>	<p>人民幣</p> <p>865,860,000元</p> <p>( 貴集團應佔</p> <p>51.89%的權益：</p> <p>人民幣</p> <p>449,294,754元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於2010年6月23日頒發的四份上海房地產權證第(2010) 020433號、第(2010) 020432號、第(2010) 020431號和第(2010) 020429號，該物業（佔地面積為65,944.00平方米）的土地使用權歸上海新城創宏房地產有限公司所有，作住宅用途時，將於2080年5月31日屆滿，做寫字樓和文化用途時，將於2060年5月31日屆滿，作商業和娛樂用途時，將於2050年5月31日屆滿。
  - (2) 根據建設工程竣工驗收合格證第2012JD0172號，該物業（總建築面積約為79,724.00平方米）已竣工。
- 誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分、商業部分及停車位部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為74,020.35平方米的開發項目部分。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為55,019.43平方米）已獲預售，總代價約為人民幣699,354,012元。在估值時，我們已考慮這些代價。
  - (4) 根據日期為2010年1月26日的營業執照第310114002077076號，上海新城創宏房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣370,000,000元，有效經營期自2010年1月26日至2020年1月25日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 上海新城創宏房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 上海新城創宏房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

上海房地產權證.....	有
建設工程竣工驗收合格證.....	有
營業執照.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
45	中國上海市青浦區青浦鎮規劃路北側、漕盈路東側和青趙公路南側憶華里一期	該物業包括於2012年竣工的憶華里一期48個住宅單位、3個商業單位和210個停車位。  該物業中，建築面積9,426.34平方米作住宅用途，427.58平方米作商業用途及7,041.30平方米作停車位用途。  該物業位於上海市青浦區漕盈路（位於上海市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。  該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2080年4月10日屆滿，作住宅用途。	該物業目前空置。  人民幣 152,940,000元  ( 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 79,360,566元)

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於2010年6月18日頒發的三份上海房地產權證第(2010)008045號、第(2010)008044號和第(2010) 008043號，該物業（佔地面積為137,046.4平方米）的土地使用權歸上海新城金郡房地產有限公司所有，將於2080年4月10日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據建設工程竣工驗收合格證第2012QP0086號，該物業（總建築面積約為91,005.92平方米）已竣工。  
  
誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分、商業部分及停車位部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為16,895.22平方米的開發項目部分。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為7,226.97平方米）已獲預售，總代價約為人民幣93,145,985元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (4) 根據日期為2010年3月26日的營業執照第310229001451468號，上海新城金郡房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣473,000,000元，有效經營期自2010年3月26日至2020年3月25日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 上海新城金郡房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
  - (iii) 上海新城金郡房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |                  |   |
|------------------|---|
| 上海房地產權證.....     | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證..... | 有 |
| 營業執照.....        | 有 |

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作自用的物業

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
46 中國江蘇省常州市 常新路項目常新路 110號	<p>該物業包括建在一幅佔地面積約73,513.60平方米的土地上的工業綜合樓。</p> <p>該工業綜合樓包括於1959年至1975年竣工的總建築面積約32,703.86平方米的49座樓宇。</p> <p>該物業位於常州市常新路(位於常州市區)。該區普遍為工業發展性質。根據 貴集團提供的信息，該物業目前由 貴集團用作工業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為50年，將於2031年3月19日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前空置。	人民幣 96,000,000元  ( 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 49,593,600元)

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局於2007年3月16日頒發的國有土地使用權證第(2007) Dibian 0203450號，該物業(佔地面積為73,513.60平方米)的土地使用權已授予常州嘉楓市場調查有限公司，期限為50年，將於2031年3月19日屆滿，作工業用途。



**附錄三**

**物業估值報告**

- (2) 根據常州市房產管理局頒發的12份房屋所有權證，該物業的房屋所有權歸常州依維柯客車有限公司所有，詳情如下：

證書編號	座數	層數	建築面積 (平方米)
00056124	5	1-2	1,372.09
00056128	2	1	2,786.83
00056122	5	1-2	698.96
00121989	3	1-2	5,346.88
00056133	5	1	5,821.37
00056121	4	1	392.89
00056120	5	1	2,066.96
00121994	5	1	1,796.39
00121993	4	1	441.78
00121991	3	1-2	9,848.29
00056126	4	1-2	1,651.07
00056119	4	1	480.35
合計：	<u>49</u>		<u>32,703.86</u>

- (3) 根據日期為2011年6月22日的營業執照第320483000023768號，常州嘉馳汽車配件有限公司成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期自2007年1月16日至2015年1月15日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證和其他相關批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 常州嘉馳汽車配件有限公司已取得該物業的土地使用權和房屋所有權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
47 中國江蘇省常州市常新路項目常新路138號	<p>該物業包括建在兩幅土地上的工業綜合樓，佔地面積約192,516.50平方米。</p> <p>該工業綜合樓包括於1959年至1994年竣工的總建築面積約79,796.47平方米的47座樓宇。</p> <p>該物業位於常州市常新路（位於常州市區）。該區普遍為工業發展性質。根據 貴集團提供的信息，該物業目前由 貴集團用作工業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限均為50年，將分別於2031年3月19日和2050年3月27日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣</p> <p>269,000,000元</p> <p>（ 貴集團應佔51.66%的權益：</p> <p>人民幣</p> <p>138,965,400元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局於2007年3月16日頒發的國有土地使用權證第(2007) Diban0203353號，該物業（佔地面積為168,015.70平方米）的土地使用權已授予常州嘉楓市場調查有限公司，期限為50年，將於2031年3月19日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據常州市規劃國土資源局於2000年9月18日頒發的國有土地使用權證第(2000) Di 000221號，該物業（佔地面積為24,500.80平方米）的土地使用權已授予常州長江客車集團有限公司，期限為50年，將於2050年3月27日屆滿，作工業用途。

附錄三

物業估值報告

- (3) 根據常州市房產管理局頒發的17份房屋所有權證，該物業的房屋所有權歸常州依維柯客車有限公司所有，詳情如下：

證書編號	座數	層數	建築面積 (平方米)
00121997	5	1-3	17,091.24
00055928	4	1-2	1,200.91
00055929	1	1	166.30
00055930	2	1	5,506.27
00055931	2	1	4,854.16
00055932	1	4	2,240.51
00122001	3	1-2	11,211.07
00055934	1	2	521.01
00055935	2	1	207.24
00055936	4	1-2	3,299.93
00055937	5	1-2	13,677.34
00055938	1	1	14,208.09
00055939	4	1-2	1,733.97
00056127	2	1-2	395.33
00121999	4	1-2	851.39
00056130	1	1	230.19
00056132	5	1	2,401.52
合計：	47		79,796.47

- (4) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證和其他相關批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 常州新城房產開發有限公司已取得該物業的土地使用權和房屋所有權，並有權於土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日										
			現況下的資本值										
			人民幣										
48 中國江蘇省常州市鐘樓區西瀛裏北側、懷德北路東側、延陵西路南側和早科坊西側常州吾悅國際廣場部分	<p>該物業包括三幅土地，佔地面積約31,920平方米。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個綜合開發項目。根據貴集團所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>76,393.77</td> </tr> <tr> <td>地下零售</td> <td>11,170.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>13,507.90</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>101,071.67</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	76,393.77	地下零售	11,170.00	停車場	13,507.90	合計：	<u>101,071.67</u>	<p>該物業目前正在建設中。</p>	<p>人民幣 1,297,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 91.62%的權益： 人民幣 1,188,311,400元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)												
零售	76,393.77												
地下零售	11,170.00												
停車場	13,507.90												
合計：	<u>101,071.67</u>												
	<p>該物業計劃於2012年底竣工。</p> <p>該物業位於常州市鐘樓區懷德北路(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據貴集團提供的信息，該物業作商業和住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2077年3月30日屆滿，及作商業用途時，期限為40年，將於2047年3月30日屆滿。</p>												

附註：

- (1) 根據常州市人民政府頒發的三份土地使用權證第(2009) 0358084、(2009) 0357998和(2009) 0358098號，該物業(總佔地面積為31,920平方米)的土地使用權已授予常州市新城萬博置業有限公司，作住宅用途時，期限為70年，將於2077年3月30日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2047年3月30日屆滿。

- (2) 根據常州市國土資源局（出讓人）和常州市新城萬博置業有限公司（受讓人）（貴公司的子公司）分別於2007年7月30日和2007年9月16日訂立的土地使用權出讓合同第(2007) 005號，該物業的土地使用權已授予常州市新城萬博置業有限公司，詳情如下：

位置	:	西瀛裏東側和懷德北路南側的一個場地
佔地面積	:	30,110平方米
用途	:	住宅和商業用途
容積率	:	7
土地出讓金	:	人民幣39,000,000元

- (3) 根據常州市國土資源局（出讓人）和常州市新城萬博置業有限公司（受讓人）於2009年12月16日訂立的土地使用權出讓合同第3204012009CR0227號，該物業的土地使用權已授予常州市新城萬博置業有限公司，詳情如下：

(i) 位置	:	西瀛里南側地庫和延陵路北側的一個場地
(ii) 佔地面積	:	1,810平方米
(iii) 用途	:	地下停車用途
(iv) 建築規約	:	2012年12月31日
(v) 土地出讓金	:	人民幣500,000元

- (4) 根據常州市規劃局分別於2007年9月4日和2010年2月5日頒發的兩份建設用地規劃許可證第0-2007-80和320400201000015號，該物業的擬定建設用地用途符合佔地面積31,920平方米的城市規劃規定和建設許可。

- (5) 根據常州市規劃局於2010年1月7日頒發的建設工程規劃許可證第320400201000001號，一至六座和地庫（建築面積為292,310平方米）的建設工程符合建設工程規定並獲批准。

- (6) 根據常州市建設局於2010年1月12日頒發的四份建設工程施工規劃許可證第320400201001120101、320400201001120201、320400201001120301和320400201001120401號，一至六座和地庫（建築面積為292,310平方米）的建設工程符合工程施工規定並獲批准。

- (7) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,684,000,000元。

- (8) 誠如 貴集團告知，於2012年8月31日，已支付總建設成本約為人民幣582,799,269元，而完成該開發項目仍需支付建設成本約為人民幣122,672,441元。在估值中，我們已考慮到該建設成本。

- (9) 根據日期為2010年6月28日的營業執照第32040000003997號，常州市新城萬博置業有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣615,000,000元，經營期自2007年5月16日至2027年5月15日。

- (10) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證和其他相關批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業已抵押予中國建設銀行常州分行；
- (iii) 常州市新城萬博置業有限公司有權於土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業。

(11) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證 .....	有
土地使用權出讓合同 .....	有
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建設工程施工規劃許可證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
49 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮武宜路西側和人民西路北側8號地段吾悅廣場一期部分	<p>該物業包括計劃將於2012年底竣工的吾悅廣場一期的5層商業大廈和705個停車場。</p> <p>該物業中，建築面積142,226.01平方米作商業用途及24,675.00平方米作停車場用途。</p> <p>該物業位於常州市武進區武宜路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為40年，將於2049年12月20日屆滿，作商業用途。</p>	<p>該物業目前正在建設中。</p> <p>於估值日期，多個零售單位（總建築面積為80,189.84平方米）按不同租期出租，最後的租期將於2031年11月30日屆滿，總年租約為人民幣55,808,988.81元。</p>	<p>人民幣 1,416,400,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 91.62 %的權益： 人民幣 1,297,705,680元）</p>

附註：

- (1) 根據武進區國土資源局於2010年5月18日頒發的國有土地使用權證第(2010) 1202822號，該物業（總佔地面積為77,311.40平方米）的土地使用權已授予常州新城宏業房地產有限公司，作商業用途時，期限為40年，將於2049年12月30日屆滿，作住宅用途時，期限為70年，將於2079年12月30日屆滿。
- (2) 根據常州市房產管理局於2012年4月19日頒發的五份房屋所有權證第01099392號至第01099396號，該物業（總建築面積142,226.04平方米）的房屋所有權歸常州新城宏業房地產有限公司所有。
- (3) 根據兩份建設工程竣工驗收合格證，該開發項目（總建築面積約為216,935平方米）已竣工。誠如 貴集團告知，該開發項目的停車場部分包括上述建設工程竣工驗收合格證所訂明的建築面積為24,675.00平方米的開發項目部分。
- (4) 根據日期為2010年7月30日的營業執照第32048300259485號，常州新城宏業房地產有限公司成立為合資企業，註冊資本為人民幣800,000,000元，有效經營期自2009年12月28日至2029年12月27日。
- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 根據中國法律，國有土地使用權證和其他相關批文有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 該物業已抵押予中國銀行常州分行和交通銀行常州分行；
  - (iii) 常州新城宏業房地產有限公司已取得該物業的土地使用權和房屋所有權，並有權於土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業。

(6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證 .....	有
房屋所有權證 .....	有
建設工程竣工驗收合格證 .....	有
營業執照 .....	有



估值證書

物業	概況和年期	估用詳情	於2012年8月31日 現況下的市場值 人民幣
50 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮金雞東路四季新城一期80座一個零售單位	<p>該物業包括四季新城一期三層樓宇中的一個零售單位（為綜合住宅／商業開發項目）。該物業已於2004年竣工。</p> <p>該物業總建築面積516平方米。</p> <p>該物業位於常州市武進區金雞東路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為住宅和商業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2068年4月19日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>該物業和附加單位（總建築面積為1,032平方米）受一份租約和一份補充說明的規限，租期為2011年4月16日至2016年6月15日，年租合共約為人民幣370,000元（包括物業人民幣300,000元和附加單位人民幣70,000元）。</p>	<p>人民幣 4,200,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 2,169,720元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局於2001年12月19日頒發的國有土地使用權證第(2001) 14010030號，該物業（佔地面積為166,580平方米）的土地使用權已授予常州新城房產開發有限公司，期限為70年，將於2068年4月19日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據常州市房產管理局於2004年12月1日頒發的房屋所有權證第01023537號，該物業（總建築面積為3,628.13平方米）的房屋所有權歸常州新城房產開發有限公司所有。
- (3) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。
- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 根據中國法律，國有土地使用權證和其他相關批文有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新城房產開發有限公司已取得該物業的土地使用權和房屋所有權，及經抵押權人同意後有權於土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證 .....	有
房屋所有權證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持作在開發的物業

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日											
			現況下的資本值											
			人民幣											
51 中國江蘇省常州市萬福路北側和大紅旗路西側新城首府三期	<p>該物業包括一幅總佔地面積約12,166平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴公司所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1" data-bbox="507 812 935 1132"> <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>50,331.25</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>968.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>12,323.98</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>2,087.10</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>65,710.33</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	50,331.25	附屬設施	968.00	停車場	12,323.98	地下附屬設施	2,087.10		<u>65,710.33</u>	<p>該物業目前正在建設中。</p> <p>人民幣 349,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 180,293,400元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	50,331.25													
附屬設施	968.00													
停車場	12,323.98													
地下附屬設施	2,087.10													
	<u>65,710.33</u>													
	<p>該物業計劃於2013年竣工。</p> <p>該物業位於常州市鐘樓區萬福路北側和大紅旗路西側(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將分別於2076年12月7日和2078年6月29日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將分別於2046年12月7日和2048年6月29日屆滿。</p>													

**附錄三**

**物業估值報告**

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的國有土地使用權證，該物業（總佔地面積為32,117.00平方米）的土地使用權已授予常州新城房產有限公司。詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途和期限	日期
(2009) 0332315 . . . .	32,117.00	作住宅用途時，期限為70年； 作商業用途時，期限為40年	2009年9月25日
合計：. . . . .	<u>32,117.00</u>		

- (2) 根據常州市國土資源局（出讓人）和常州新城房產有限公司（受讓人）於2006年12月訂立的土地使用權出讓合同第2006CHU186號，詳情如下：

佔地面積	: 92,100平方米
土地用途	: 住宅
土地期限	: 作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
容積率	: 1.60-4.80
土地出讓金	: 人民幣349,000,000元

- (3) 根據常州市規劃局於2007年8月3日頒發的建設用地規劃許可證第CGD0-2007-69號，該物業（佔地面積為92,100平方米）獲准開發。

- (4) 根據以下由常州市規劃局頒發的建設工程規劃許可證，以下建設工程獲批准：

許可證編號	許可證日期	樓宇	建築面積 (平方米)
建字地320400201100029 . . . . .	2011年4月2日	住宅和附屬樓宇	65,016.40
	合計：		<u>65,016.40</u>

- (5) 根據常州市建設局頒發的建設工程施工規劃許可證，該物業（總建築面積為65,016.40平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。詳情如下：

證書編號	位置	建築面積 (平方米)	頒發日期
320400201105050101 . . . . .	三期	65,016.40	2011年5月5日
	合計：	<u>65,016.40</u>	

- (6) 根據日期為2011年5月25日的預售許可證第(2011) FYXZD (034)號，總建築面積為50,331.25平方米的住宅獲准銷售。

根據日期為2011年8月24日的預售許可證第(2011) FYXZD (058)號，325個單位的地下停車位獲准銷售。

- (7) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，於2012年8月31日支付的建設成本為人民幣175,522,993元。估計總建設成本為人民幣356,381,261.00元。在估值中，我們已考慮該成本。
- (9) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣649,000,000元。
- (10) 誠如 貴集團告知，於估值日期，總建築面積為33,541.78平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣417,636,956元，103個單位的停車場部分已獲預售，總對價約為人民幣4,350,000元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。
- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 該物業已抵押予中國銀行常州分行；
  - (iii) 該物業已抵押予中國農業銀行武進分行和中國銀行常州分行；
  - (iv) 常州新城房產開發有限公司有權於土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
  - (v) 所有土地出讓金已悉數支付。
- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |                   |   |
|-------------------|---|
| 土地使用權出讓合同 .....   | 有 |
| 國有土地使用權證 .....    | 有 |
| 建設用地規劃許可證 .....   | 有 |
| 建設工程規劃許可證 .....   | 有 |
| 建設工程施工規劃許可證 ..... | 有 |
| 營業執照 .....        | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日													
			現況下的資本值													
			人民幣													
52 中國江蘇省常州市天寧區紅梅路和梁東路交匯處的常州新城金郡二期	<p>該物業包括一幅總佔地面積約29,052.00平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個住宅開發項目。根據貴公司所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <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>63,514.11</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,977.06</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>2,533.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>29,310.27</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>10,212.73</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">111,547.17</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	63,514.11	零售	5,977.06	附屬設施	2,533.00	停車場	29,310.27	地下附屬設施	10,212.73		111,547.17	<p>該物業目前正在建設中。</p> <p>人民幣 534,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 275,864,400元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	63,514.11															
零售	5,977.06															
附屬設施	2,533.00															
停車場	29,310.27															
地下附屬設施	10,212.73															
	111,547.17															
	<p>該物業計劃於2013年竣工。</p> <p>該物業位於常州市天寧區紅梅路和梁東路交匯處(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限將分別於2078年6月29日和2077年9月9日屆滿，作住宅用途。</p>															

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局於2011年6月15日頒發的國有土地使用權證第(2011) 0465135號，該物業(總佔地面積為45,757.2平方米)的土地使用權已授予常州新城金郡房地產有限公司，期限將於2081年6月12日屆滿，作住宅用途。

根據常州市國土資源局於2012年1月4日頒發的國有土地使用權證第(2011) 0497493號，該物業(總佔地面積為187.4平方米)的土地使用權已授予常州新城金郡房地產有限公司，期限為70年，作住宅用途。

根據常州市國土資源局於2012年1月4日頒發的國有土地使用權證第(2011) 0497424號，該物業（總佔地面積為192.4平方米）的土地使用權已授予常州新城金郡房地產有限公司，期限為70年，作住宅用途。

- (2) 根據常州市國土資源局（出讓人）和常州新城金郡房地產有限公司（受讓人）於2007年9月10日訂立的土地使用權出讓合同(2007) CHUZIDI第148號，詳情如下：

佔地面積	: 77,820平方米
土地用途	: 住宅
土地期限	: 70年
容積率	: 2.80
土地出讓金	: 人民幣430,000,000元

- (3) 根據常州市規劃局於2009年11月19日頒發的建設用地規劃許可證第320400200900113號，該物業（佔地面積為77,820平方米）獲准開發。

- (4) 根據以下由常州市規劃局頒發的建設工程規劃許可證，以下建設工程獲批准：

許可證編號	許可證日期	樓宇	建築面積 (平方米)
320400201000010 .....	2010年1月25日	商業和附屬構築物	3,109.00
320400201000030 .....	2010年4月19日	住宅	31,289.00
320400201100064 .....	2011年7月28日	住宅和附屬設施	13,384.00
320400201100056 .....	2011年6月29日	零售、附屬設施和地庫	70,066.00
320400201200005 .....	2012年1月19日	住宅和商業	25,000.00
		合計：	<u>142,848.00</u>

- (5) 根據以下由常州市建設局頒發的建設工程施工規劃許可證，下列物業獲批准施工：

許可證編號	許可證日期	樓宇	建築面積 (平方米)
320400201003100101 .....	2010年3月10日	3#、5#、3#商業	55,412.00
320400201107220201 .....	2011年7月22日	6#、10#和6#零售、 11#和7#零售、地庫	83,036.00
320400201109060401 .....	2011年9月6日	7#和9#地庫	1,747.00
		合計：	<u>140,195.00</u>

- (6) 根據 貴集團提供的資料，於2012年8月31日支付的建設成本為人民幣269,376,876元。估計總建設成本為人民幣435,321,106元。在估值中，我們已考慮該成本。

- (7) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣953,000,000元。

- (8) 誠如 貴集團告知，於估值日期，總建築面積為29,427.65平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣323,135,830元，總建築面積為3,279.58平方米的商業部分已獲預售，總對價約為人民幣103,992,238元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (9) 根據日期為2010年6月11日的營業執照第320400000033627號，常州新城金郡房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣170,000,000元，有效經營期自2009年9月11日至2029年9月7日。

- (10) 根據日期為2010年10月12日的預售許可證第(2010) FYXZD (090)號，住宅1-3#、商業1-58#(總建築面積為97,254.66平方米)獲准銷售。

根據日期為2011年3月24日的預售許可證第(2011) FYXZD (014)號，商業5#(總建築面積為2,905.34平方米)獲准銷售。

根據日期為2011年9月21日的預售許可證第(2011) FYSZD (084)號，10-11#座(總建築面積為28,218.29平方米作住宅用途及1,582.15平方米作商業用途)獲准銷售。

根據日期為2012年1月17日的預售許可證第(2012) FYXZD (005)號，住宅6#(建築面積為12,570.50平方米)獲准銷售。

根據日期為2012年1月17日的預售許可證第(2012) FYXZD (003)號，地庫(建築面積為29,310.27平方米)獲准銷售。

根據日期為2012年1月7日的預售許可證第(2012) FYXZD (010)號，住宅8#(建築面積為22,725.32平方米)和商業4#(建築面積為1,489.57平方米)獲准銷售。

- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業已抵押予中國農業銀行武進分行；
- (iii) 常州新城金郡房地產有限公司有權於土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iv) 所有土地出讓金已悉數支付。

- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
國有土地使用權證 .....	有
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建設工程施工規劃許可證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日														
			現況下的資本值 人民幣														
53 中國江蘇省常州市戚墅堰區東方大道北側、鎮西路西側和大明路東側公園壹號四期C、D區	<p>該物業包括一幅總佔地面積約117,620.00平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴公司所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <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>186,992.15</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>3,582.99</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>4,634.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>14,559.18</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>20,171.82</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black;">229,940.14</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	186,992.15	附屬設施	3,582.99	幼兒園	4,634.00	停車場	14,559.18	地下附屬設施	20,171.82		229,940.14	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣 606,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 53.75%的權益： 人民幣 325,725,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																
住宅	186,992.15																
附屬設施	3,582.99																
幼兒園	4,634.00																
停車場	14,559.18																
地下附屬設施	20,171.82																
	229,940.14																
	<p>該物業計劃於2013年竣工。</p> <p>該物業位於常州市戚墅堰區東方大道北側和鎮西路西側(位於常州市農村地區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2077年12月30日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2047年12月30日屆滿。</p>																



## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的兩份國有土地使用權證，該物業（總佔地面積為117,620.00平方米）的土地使用權已授予常州新城東昇房地產有限公司。詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途和期限	日期
(2009) 0314479 . . . .	111,630.00	作住宅用途時，期限為70年， 及作商業用途時， 期限為40年	2009年6月29日
(2010) 0406921 . . . .	5,990.00	作住宅用途時，期限為70年， 及作商業用途時， 期限為40年	2010年8月20日
合計：. . . . .	<u>117,620.00</u>		

- (2) 根據常州市國土資源局（出讓人）和常州新城東昇房地產開發有限公司（受讓人）於2007年9月10日訂立的土地使用權出讓合同(2006) CHUZIDI第263號，詳情如下：

佔地面積	: 181,480平方米
土地用途	: 住宅和商業
土地期限	: 作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
容積率	: 2.5
土地出讓金	: 人民幣238,000,000元

- (3) 根據常州市規劃局於2009年7月28日頒發的建設用地規劃許可證第320400200900072號，該物業（佔地面積為181,480平方米）獲准開發。

- (4) 根據以下由常州市規劃局頒發的建設工程規劃許可證，以下建設工程獲批准：

許可證編號	許可證日期	樓宇	建築面積 (平方米)
建字地320400201000014 . . . . .	2010年2月9日	幼兒園	4,634.00
建字地320400201000060 . . . . .	2010年7月20日	住宅、附屬設施和地庫	100,147.00
建字地320400201000091 . . . . .	2010年11月10日	住宅	139,054.00
建字地320400201000088 . . . . .	2010年10月25日	住宅和附屬設施	22,057.00
建字地320400201100079 . . . . .	2011年8月12日	住宅和附屬設施	14,196.00
建字地320400201100092 . . . . .	2011年11月15日	住宅和附屬設施	13,222.00
建字地320400201100096 . . . . .	2011年12月14日	住宅和附屬設施	13,265.00
建字地320400201200014 . . . . .	2012年3月30日	住宅和附屬設施	46,356.00
		合計：	<u>352,931.00</u>

- (5) 根據以下由常州市建設局頒發的建設工程施工規劃許可證，下列物業獲批准：

許可證編號	許可證日期	樓宇	建築面積 (平方米)
320405201003220101 .....	2010年6月3日	幼兒園	4,634.00
320404201008060201 .....	2010年8月6日	16#、18#	26,944.00
320405201008060301 .....	2010年8月6日	17#、19#、停車場、 CK1-2	31,607.00
320405201012100101 .....	2010年12月10日	20#-23#、25#-26#、 7#、停車場	139,054.00
320405201008060101 .....	2010年8月6日	13#、15#、停車場、 CK1-1	41,596.00
320405201111210000 .....	2011年11月21日	27#、31#	26,410.00
320405201110170101 .....	2011年10月17日	28#	14,196.00
320405201204260101 .....	2012年4月26日	29#、30#	46,356.00
		合計：	<u>330,797.00</u>

- (6) 根據 貴集團提供的資料，於2012年8月31日支付的建設成本為人民幣475,146,426元。估計總建設成本為人民幣614,833,650元。在估值中，我們已考慮該成本。

- (7) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,005,000,000元。

- (8) 誠如 貴集團告知，於估值日期，總建築面積為142,180.15平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣729,525,420元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (9) 根據日期為2010年3月22日的營業執照第320400000032968號，常州新城東昇房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣2,80,000,000元，有效經營期自2009年6月4日至2029年9月7日。

- (10) 根據日期為2010年12月17日的預售許可證第(2010) FYXZD (113)號，總建築面積為104,144.57平方米的住宅20-33#、25-26#獲准銷售。

根據日期為2011年11月24日的預售許可證第(2011) FYXZD (123)號，建築面積為12,785.14平方米的住宅27#獲准銷售。

根據日期為2011年10月24日的預售許可證第(2011) FYXZD (102)號，建築面積為12,539.01平方米的住宅28#獲准銷售。

根據日期為2011年12月23日的預售許可證第(2011) FYXZD (138)號，建築面積為12,711.43平方米的住宅31#獲准銷售。

根據日期為2012年7月19日的預售許可證第(2012) FYXZD (061)號，建築面積為25,278.94平方米的停車場獲准銷售。

- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業已抵押予中國建設銀行常州分行；
- (iii) 常州新城東昇房地產開發有限公司有權於土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iv) 所有土地出讓金已悉數支付。

(12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
國有土地使用權證 .....	有
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建設工程施工規劃許可證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值 人民幣
54 中國江蘇省常州市天寧區青龍紫雲香溢紫郡一期與二期	香溢紫郡包括一幅佔地面積約185,080平方米的土地，該物業包括開發項目的一部分，且該物業正在建設中。	該物業目前正在建設中。	人民幣 770,000,000元
	該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：		( 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 397,782,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	住宅	217,245.47	
	零售	6,389.00	
	附屬設施	4,852.00	
	停車位	58,229.67	
	地下附屬設施	4,355.00	
	合計：	<u>291,071.14</u>	
	該物業計劃於2013年竣工。		
	該物業位於常州市天寧區青洋路(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。		
	該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2080年6月8日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據常州市人民政府頒發的土地使用權證第(2010) 0392467號，該物業(總佔地面積約為185,080平方米)的土地使用權已授予常州恒福置業有限公司，期限為70年，將於2080年6月8日屆滿。

**附錄三**

**物業估值報告**

- (2) 根據常州市國土資源局（出讓人）與常州恒福置業有限公司（受讓人）於2010年3月3日訂立的土地使用權出讓合同第3204012010CR0033號，該物業的土地使用權已授予常州恒福置業有限公司，詳情如下：

(i)	位置	:	青洋路西側和龍城大道南側的一個場地
(ii)	佔地面積	:	185,080平方米
(iii)	土地用途	:	住宅和商業用途
(iv)	容積率	:	2.5
(v)	建築規約	:	2016年3月30日
(vi)	土地出讓金	:	人民幣556,000,000元

- (3) 根據常州市規劃局於2011年3月8日頒發的建設用地規劃許可證第320400201100010號，該物業的擬定建設用地用途符合佔地面積185,080平方米的城市規劃規定和建設許可。

- (4) 根據常州市規劃局頒發的四份建設工程規劃許可證，該物業（建築面積為122,811.6平方米）的建設工程符合建設工程規定並獲批准。詳情如下：

證書編號	位置	建築面積	頒發日期
320400201100019 . . . . .	26、27、37、36-1座	17,652.0	2011年3月10日
320400201100057 . . . . .	36-2座	7,347.0	2011年5月17日
320400201100058 . . . . .	25、28-31座和地庫	97,812.6	2011年6月30日
32040020120007 . . . . .	香溢紫郡二期	168,883	2012年9月9日
	合計：	<u>291,694.6</u>	

- (5) 根據常州市城鄉建設局頒發的八份建設工程施工規劃許可證，該物業（建築面積為122,811平方米）的建設工程符合工程施工規定並獲批准。詳情如下：

證書編號	位置	建築面積	頒發日期
320400201103170201 . . . . .	26、27、37、36-1座	17,652.00	2011年3月17日
320400201107260401 . . . . .	25、36-2座	26,586.92	2011年7月26日
320400201107260501 . . . . .	28、30座	26,699.56	2011年7月26日
320400201107260601 . . . . .	29、31座和B停車場	51,872.52	2011年7月26日
320400201203070501 . . . . .	香溢紫郡二期9和13座	33,901.00	2012年3月7日
320400201203070401 . . . . .	香溢紫郡二期18和19座	27,472.00	2012年3月7日
320400201203070601 . . . . .	10、15、34座和2號停車場	83,619.00	2012年3月7日
320400201203070301 . . . . .	香溢紫郡二期20座	23,891.00	2012年3月7日
	合計：	<u>291,694.6</u>	

- (6) 根據 貴集團提供的信息，於2012年8月31日已支付建設成本為人民幣526,219,500元。估計總建設成本為人民幣969,570,427元。在估值時，我們已考慮這些成本。

- (7) 誠如 貴集團告知，於估值日期，總建築面積為111,659.61平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣705,677,730元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (8) 根據常州市住房保障和房產管理局頒發的商品房預售許可證第(2011) 72、83、90、109、(2012)049和055號，該物業（建築面積為217,245.47平方米）獲准預售。
- (9) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,606,000,000元。
- (10) 根據日期為2010年7月30日的營業執照第320400000033993號，常州恒福置業有限公司成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期自2009年11月26日至2019年11月25日。
- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 該物業已抵押予中國民生銀行常州分行；
  - (iii) 常州恒福置業有限公司有權於土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
  - (iv) 所有土地出讓金已悉數支付。
- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證 .....	有
土地使用權出讓合同 .....	有
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建設工程施工規劃許可證 .....	有
商品房預售許可證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值 人民幣
55 中國江蘇省常州市龍江路東側和勤業路南側香悅半島一、二、三期	<p>該物業包括一幅總佔地面積約130,540平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個綜合樓開發項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</p>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣 1,404,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 728,535,600元)</p>

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	225,474.60
零售	5,620.00
豪華獨立位宅	28,993.00
附屬設施	1,887.90
停車場	71,890.82
地下附屬設施	35,207.98
	<u>369,074.30</u>

該物業計劃於2014年竣工。

該物業位於常州市鐘樓區龍江路東側和勤業路南側(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。

該物業獲授土地使用權，期限為70年，作住宅用途。

附註：

(1) 根據常州市國土資源局於2011年3月11日頒發的國有土地使用權證第(2011) 0446857號，該物業(總佔地面積為41,244.00平方米)的土地使用權已授予常州新城創佳房地產開發有限公司，期限為70年，作住宅用途。

根據常州市國土資源局於2011年3月11日頒發的國有土地使用權證第(2011) 0446880號，該物業(總佔地面積為56,820.00平方米)的土地使用權已授予常州新城創佳房地產開發有限公司，期限為70年，作住宅用途。

根據常州市國土資源局於2011年9月23日頒發的國有土地使用權證第(2011) 0483500號，該物業(總佔地面積為32,476平方米)的土地使用權已授予常州新城創佳房地產開發有限公司，期限為70年，作住宅用途。

**附錄三**

**物業估值報告**

- (2) 根據常州市國土資源局（出讓人）與常州新城創佳房地產開發有限公司（受讓人）於2010年1月25日訂立的土地使用權出讓合同第3204012010CR0026號，詳情如下：

佔地面積	: 130,540平方米
土地用途	: 住宅
土地期限	: 70年
容積率	: 1.5、2.5-3.5
土地出讓金	: 人民幣836,000,000元

- (3) 根據常州市規劃局於2011年3月8日頒發的建設用地規劃許可證第320400201100011號，該物業（佔地面積約130,540.00平方米）獲准開發。

- (4) 根據武進區城市規劃局頒發的六份建設工程規劃許可證，該開發項目（總建築面積為247,585.30平方米）的建設工程符合城市建設規定並獲批准。詳情如下：

證書編號	位置	建築面積 (平方米)	頒發日期
320400201100025.....	香悅半島一期	41,017.10	2011年3月24日
320400201100054.....	香悅半島一期	147,594.00	2011年4月20日
320400201100026.....	香悅半島二期	2,810.70	2011年3月25日
320400201100055.....	香悅半島二期	56,163.50	2011年4月20日
320400201200022.....	香悅半島三期	75,496.00	2012年5月31日
320400201200016.....	香悅半島四期	45,993.00	2012年4月10日
	合計：	<u>369,074.30</u>	

- (5) 根據武進區建設局頒發的七份建設工程施工規劃許可證，該物業（總建築面積為245,049.42平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。詳情如下：

證書編號	位置	建築面積 (平方米)	頒發日期
320400201103240101.....	一期42#-43#座	41,007.92	2011年3月24日
320400201103240201.....	一期35座	2,807.20	2011年3月24日
320400201108040401.....	1#-3#、5#-13#、15#-23#、25#-33#座，地下停車場3#	56,252.74	2011年8月4日
320400201108040501.....	40#-41#座，地下停車場A 2#	60,905.46	2011年8月4日
320400201108040601.....	36#-39#座，地下停車場B 2#	84,076.10	2011年8月4日
320400201205090101.....	40#-47#座	45,993.00	2012年5月9日
320400201205240101.....	48#-50#座	75,700.00	2012年5月24日
	合計：	<u>366,742.42</u>	

- (6) 根據八份商品房預售許可證第(2011) 095、(2011) 118、(2011) 119、(2011)124、(2011) 133、(2011) 137、(2012) 014和(2012) 066號，該物業（總規劃建築面積約為231,287.84平方米）獲准預售。

- (7) 根據 貴集團提供的信息，於2012年8月31日已支付建設成本為人民幣847,291,481.64元。估計總建設成本為人民幣1,579,929,781.00元。在估值時，我們已考慮這些成本。



- (8) 誠如 貴集團告知，於估值日期，總建築面積為118,075平方米的多個住宅單位已獲預售，總對價約為人民幣1,029,892,367元，總建築面積為21,851.69平方米的停車場部分已獲預售，總對價約為人民幣18,910,000元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。
- (9) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣2,751,000,000元。
- (10) 根據日期為2010年1月22日的營業執照第320400000034298號，常州新城創佳房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期自2010年1月22日至2030年1月21日。
- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新城創佳房地產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
  - (iii) 所有土地出讓金已悉數支付。
- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |                   |   |
|-------------------|---|
| 土地使用權出讓合同 .....   | 有 |
| 國有土地使用權證 .....    | 有 |
| 建設用地規劃許可證 .....   | 有 |
| 建設工程規劃許可證 .....   | 有 |
| 建設工程施工規劃許可證 ..... | 有 |
| 商品房預售許可證 .....    | 有 |
| 營業執照 .....        | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值 人民幣
56 香溢瀾橋一期及二期C區，一個位於中國江蘇省常州市武進區前黃實驗學校東側的場地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約94,184.30平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p>	該物業目前為空置地盤。	<p>人民幣 697,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 360,070,200元)</p>

用途	概約建築面積 (平方米)
商業	1,084.51
聯排住宅 (包括地庫)	51,678.96
住宅	124,994.41
地上附屬設施	2,528.49
地下停車場	46,523.00
地下附屬設施	20,956.90
合計	247,766.27

該物業位於常州市武進區廣電東路(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。

該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2081年6月29日屆滿，作住宅用途。

附註：

- 根據常州市人民政府頒發的土地使用權證第(2011) 1205016號，該物業(總佔地面積為94,184.30平方米)的土地使用權已授予常州新城房地產開發有限公司，期限為70年，將於2081年6月29日屆滿。
- 根據武進區國土資源和房屋管理局(出讓人)和常州新城房地產開發有限公司(受讓人)於2010年12月6日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	169,035平方米
土地用途	:	住宅
容積率	:	1.5-2.4
土地出讓金	:	人民幣1,024,352,100元

## 附錄三

## 物業估值報告

- (3) 根據武進區城市規劃局頒發的兩份建設工程規劃許可證第320400201250013和320400201250034號，該開發項目（總建築面積為290,575平方米）的建設工程符合城市建設規定並獲批准。
- (4) 根據武進區建設局頒發的三份建設工程施工規劃許可證第320483201203290301、320483201206290101和320483201207020101號，該物業（總建築面積為249,977.72平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。
- (5) 根據武進區國土資源和房產管理局頒發的商品房預售許可證第(2012)040號，該物業（總建築面積為51,678.96平方米）獲准預售。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期，估計總建設成本約為人民幣772,698,252元。已支付總建設成本和仍需要的建設成本分別為人民幣242,570,399元和人民幣530,127,853元。在估值時，我們已考慮這些成本。
- (7) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,612,000,000元。
- (8) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為26,802.40平方米的聯排住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣303,732,324元，及總建築面積為6,174.43平方米的停車場部分已獲預售，總對價約為人民幣3,360,000元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。
- (9) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。
- (10) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者；
  - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
  - (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。
- (11) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 土地使用權出讓合同   | 有 |
| 國有土地使用權證    | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建設工程規劃許可證   | 有 |
| 建設工程施工規劃許可證 | 有 |
| 營業執照        | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日														
			現況下的資本值 人民幣														
57 位於中國江蘇省常州市武進區常武路和府東路交匯處的新城公館綜合樓	<p>該物業包括一幅總佔地面積約9,060.50平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</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>零售</td> <td>1,969.46</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>13,128.50</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>90.40</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>1,829.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>549.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>17,566.36</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	1,969.46	公寓	13,128.50	附屬設施	90.40	停車場	1,829.00	地下附屬設施	549.00		<u>17,566.36</u>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣 123,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 63,541,800元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																
零售	1,969.46																
公寓	13,128.50																
附屬設施	90.40																
停車場	1,829.00																
地下附屬設施	549.00																
	<u>17,566.36</u>																
	<p>該物業計劃於2012年底竣工。</p> <p>該物業位於常州市武進區常武路(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為40年，將於2046年12月30日屆滿，作商業用途。</p>																
附註：																	
(1) 根據武進區國土資源局頒發的國有土地使用權證第(2010) 1202578號，該物業(總佔地面積為9,060.50平方米)的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，期限為40年，將於2046年12月30日屆滿，作商業用途。																	
(2) 根據武進區國土資源局(出讓人)與常州譽天房地產開發有限公司(受讓人)訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：																	
佔地面積	:	18,121.00平方米															
土地用途	:	住宅和商業用途															
土地使用期限	:	40年															
容積率	:	2															
土地出讓金	:	人民幣7,660,000元															

根據常州譽天房地產開發有限公司（甲方）與常州新城房產開發有限公司（乙方）訂立的土地使用權轉讓合同，甲方同意將該物業（總佔地面積為9,060.30平方米）轉讓至乙方，對價為人民幣7,000,000元。

- (3) 根據武進區城市規劃局於2010年12月15日頒發的建設用地規劃許可證第320400201050112號，一幅土地（總佔地面積為9,060.50平方米）的建設地塊符合城市規劃規定。
- (4) 根據武進區城市規劃局於2010年12月27日頒發的建設工程規劃許可證第320400201050202號，該開發項目（總建築面積為17,803平方米）的建設工程符合城市建設規定並獲批准。
- (5) 根據武進區建設局於2011年1月14日頒發的建設工程施工規劃許可證第320483201101140101號，該物業（總建築面積為17,803平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。
- (6) 根據常州市國土資源和房產管理局於2011年8月12日頒發的商品房預售許可證第(2010)050號，該物業（總建築面積為15,097.96平方米）獲准預售。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期，估計總建設成本約為人民幣88,270,255元。已支付總建設成本和仍需要的建設成本分別為人民幣87,590,639元和人民幣679,586元。在估值時，我們已考慮這些成本。
- (8) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣141,000,000元。
- (9) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為7,609.99平方米的公寓部分已獲預售，總對價約為人民幣56,627,292元，及總建築面積為114.72平方米的商業部分已獲預售，總對價約為人民幣1,147,200元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。
- (10) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。
- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新城房產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
  - (iii) 所有土地出讓金已悉數支付。
- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
國有土地使用權證 .....	有
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建設工程施工規劃許可證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日														
			現況下的資本值 人民幣														
58 中國江蘇省常州市武進區北區下城西巷和火炬北路交匯處的常州新城域二、三期	<p>該物業包括一幅總佔地面積約139,549平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</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>零售</td> <td>1,079.52</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>299,236.25</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>7,175.95</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>69,214.93</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>12,417.49</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>389,124.14</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	1,079.52	住宅	299,236.25	附屬設施	7,175.95	停車場	69,214.93	地下附屬設施	12,417.49		<u>389,124.14</u>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣 1,197,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 618,370,200元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																
零售	1,079.52																
住宅	299,236.25																
附屬設施	7,175.95																
停車場	69,214.93																
地下附屬設施	12,417.49																
	<u>389,124.14</u>																
	<p>該物業計劃於2013年竣工。</p> <p>該物業位於常州市武進區火炬北路(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將分別於2076年11月5日和2077年3月29日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將分別於2046年11月5日和2047年3月29日屆滿。</p>																

附註：

- (1) 根據武進區國土資源局頒發的國有土地使用權證WGY (2010)第1204513號，該物業(總佔地面積為165,241.40平方米)的土地使用權歸常州新城萬佳房地產開發有限公司所有，作住宅用途時，期限為70年，將於2077年3月29日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2047年3月29日屆滿。

**附錄三**

**物業估值報告**

- (2) 根據武進區國土資源局（出讓人）與常州新城萬佳房地產開發有限公司（受讓人）於2009年12月16日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	: 233,380.60平方米
土地用途	: 住宅和商業用途
容積率	: 1.0-2.2
土地出讓金	: 人民幣437,588,625元

- (3) 根據武進區城市規劃局於2010年11月5日頒發的兩份建設用地規劃許可證第320400201050093號，一幅土地（總佔地面積為139,593.70平方米）的建設地塊符合城市規劃規定。

- (4) 根據武進區城市規劃局頒發的五份建設工程規劃許可證，該開發項目（總建築面積為388,452.64平方米）的建設工程符合城市建設規定並獲批准。詳情如下：

證書編號	位置	建築面積 (平方米)	頒發日期
320400201150144.....	二期的27、29-33、 35-38座、商業5座 和北停車場	182,142.00	2011年9月20日
320400201050181.....	常州新城域二期8-20座	62,103.00	2010年11月30日
320400201050203.....	常州新城域二期 21-23、25和26座	103,025.00	2010年12月27日
320400201150021.....	作附屬設施用途的 28座和南停車場	40,537.64	2011年3月7日
320400201250014.....	二期中轉站	645.00	2012年3月8日
	合計：	<u>388,452.64</u>	

- (5) 根據武進區建設局頒發的七份建設工程施工規劃許可證，該物業（總建築面積為388,519.64平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。詳情如下：

證書編號	位置	建築面積 (平方米)	頒發日期
3204833201111220101.....	常州新城域二期29、36、 37座和北停車場	92,873.00	2011年11月22日
3204833201111180101.....	常州新城域二期27、 30-33、35、38座和 零售5座	89,983.17	2011年11月18日
320483201012300301.....	常州新城域二期A區18#、 19#、22#、25# 和 26#座	97,913.57	2010年12月30日
320483201012300101.....	常州新城域二期A區20#和 21#座	45,548.94	2010年12月30日
320483201012300201.....	常州新城域二期A區23#座	21,664.00	2010年12月30日
320483201103170101.....	常州新城域二期28#座附 屬樓宇	6,050.00	2011年3月17日
320483201103180101.....	常州新城域二期地下停車場	34,487.00	2011年3月18日
	合計：	<u>388,519.64</u>	

附錄三

物業估值報告

- (6) 根據武進區國土資源和房產管理局頒發的六份商品房預售許可證，該物業部分（總建築面積為299,236.25平方米）獲准預售。詳情如下：

證書編號	位置	建築面積 (平方米)	用途	頒發日期
(2012)019 ...	33、35至39座	70,299.31	住宅	2012年4月13日
(2012)009 ...	29、31和32座	45,050.73	住宅	2012年3月2日
(2012)004 ...	27和30座	25,904.03	住宅	2012年1月7日
(2011)003 ...	常州新城域一期18和20座	40,895.46	住宅	2011年1月14日
(2011)011 ...	常州新城域一期21和23座	42,586.04	住宅	2011年3月11日
(2011)042 ...	常州新城域二期19、22、 25和26座	74,500.68	住宅	2011年7月12日
	合計：	<u>299,236.25</u>		

- (7) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期，估計總建設成本約為人民幣1,074,806,093.20元。已支付總建設成本和仍需要的建設成本分別為人民幣730,220,073.20元和人民幣344,586,020元。在估值時，我們已考慮這些成本。

- (8) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,835,000,000元。

- (9) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為259,627.55平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣1,453,722,558.46元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (10) 根據日期為2010年11月17日的營業執照第320483000258505號，常州新城萬佳房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣450,000,000元，有效經營期自2009年12月10日至2029年12月9日。

- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業已抵押予中國銀行常州分行；
- (iii) 常州新城萬佳房地產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iv) 所有土地出讓金已悉數支付。

- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
國有土地使用權證 .....	有
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建設工程施工規劃許可證 .....	有
營業執照 .....	有



估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
59 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮武宜路西側和人民西路北側8號地段吾悅廣場一期部分及二期A區	<p>該物業包括一幅總佔地面積約92,229平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣</p> <p>1,687,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔</p> <p>91.62%的權益：</p> <p>人民幣</p> <p>1,545,629,400元)</p>

用途	概約建築面積
	(平方米)
零售	3,479.26
寫字樓	29,233.44
住宅	236,436.04
酒店式公寓	27,622.74
附屬設施	4,532.10
地下零售	2,833.17
停車場	40,560.26
地下附屬設施	9,535.00
	<u>354,232.01</u>

該物業計劃於2012年底竣工。

該物業位於常州市武進區武宜路(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。

該物業獲授土地使用權，作商業用途時，期限為40年，將分別於2049年12月30日和2050年3月30日屆滿，作住宅用途時，期限為70年，將分別於2079年12月30日和2080年3月30日屆滿。

附註：

- (1) 根據武進區國土資源局分別於2010年5月18日和2010年12月21日頒發的國有土地使用權證第(2010) 1202822和(2010) 1206823號，該物業(總佔地面積為153,576.70平方米)的土地使用權已授予常州新城宏業房地產有限公司，作商業用途時，期限為40年，將分別於2049年12月30日和2050年3月30日屆滿，作住宅用途時，期限為70年，將分別於2079年12月30日和2080年3月30日屆滿。

**附錄三**

**物業估值報告**

- (2) 根據武進區國土資源局（出讓人）與常州新城宏業房地產有限公司（受讓人）於2009年12月21日和2050年3月30日訂立的土地使用權出讓合同第3204832009CR225號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	: 77,311.40平方米
土地用途	: 住宅和商業用途
土地使用期限	: 作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
容積率	: 3.0-4.5
土地出讓金	: 人民幣290,690,864元

根據武進區國土資源局（出讓人）與常州新城宏業房地產有限公司（受讓人）於2009年12月21日訂立的土地使用權出讓合同第3204832009CR226號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	: 76,265.30平方米
土地用途	: 住宅和商業用途
土地使用期限	: 作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
容積率	: 3.0-4.5
土地出讓金	: 人民幣286,757,528元

- (3) 根據武進區城市規劃局分別於2010年8月24日和2011年9月19日頒發的建設用地規劃許可證第320400201050062和320400201150076號，一幅土地（總佔地面積為177,659.70平方米的建設地塊符合城市規劃規定。
- (4) 根據武進區城市規劃局分別於2010年12月1日、2011年5月10日和2010年9月20日頒發的建設工程規劃許可證第320400201050138、320400201150064和320400201130140號，該開發項目（總建築面積為810,889平方米）的建設工程符合城市建設規定並獲批准。
- (5) 根據武進區建設局頒發的六份建設工程施工規劃許可證，該物業（總建築面積為565,602.00平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。詳情如下：

證書編號	位置	建築面積 (平方米)	頒發日期
320483201010250201 . . . . .	一期1#和4#座	174,100.00	2010年10月25日
320483201010250101 . . . . .	一期2#、3#和4#座， 包括地下停車場	163,378.00	2010年10月25日
320483201109210201 . . . . .	二期	58,997.00	2011年9月21日
320483201109210301 . . . . .	二期	60,724.00	2011年9月21日
320483201109210401 . . . . .	二期	56,336.00	2011年9月21日
320483201109210501 . . . . .	二期	52,067.00	2011年9月21日
	合計：	<u>565,602.00</u>	

附錄三

物業估值報告

- (6) 根據武進區國土資源局和房產管理局頒發的五份商品房預售許可證，該物業部分（總建築面積為438,692.56平方米）獲准預售。

證書編號	位置	佔地面積 (平方米)	用途	頒發日期
(2011)027	一期2至4座	203,385.11	住宅、零售	2011年5月18日
(2011)098	一期	56,856.18	寫字樓、酒店	2011年12月8日
(2011)066	二期	87,467.20	住宅	2011年9月23日
(2012)041	二期15、18、19及22座	24,566.30	住宅、零售	2012年5月30日
(2012)026	二期	65,417.77	住宅	2012年4月24日
	合計：	437,692.56		

- (7) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期，估計總建設成本約為人民幣1,128,224,040元。已支付總建設成本和仍需要的建設成本分別為人民幣827,289,732元和人民幣300,934,308元。在估值時，我們已考慮這些成本。

- (8) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣2,336,000,000元。

- (9) 根據 貴集團提供的信息，於2012年8月31日，該物業總建築面積為162,938.53平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣1,101,042,823元，總建築面積為1,060.16平方米的零售部分已獲預售，總對價約為人民幣26,678,841元，及總建築面積為2,534.22平方米的寫字樓部分已獲預售，總對價約為人民幣17,989,693元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (10) 根據日期為2010年7月30日的營業執照第320483000259485號，常州新城宏業房地產有限公司成為合營企業，註冊資本為人民幣800,000,000元，有效經營期自2009年12月28日至2029年12月27日。

- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業已抵押予中國銀行常州分行和交通銀行常州分行；
- (iii) 常州新城宏業房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iv) 所有土地出讓金已悉數支付。

- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
國有土地使用權證 .....	有
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建設工程施工規劃許可證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值 人民幣
60 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮邱墅村常武中路西側吾悅生活廣場	<p>該物業包括一幅總佔地面積約為15,535.20平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣 676,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 91.62%的權益： 人民幣 619,351,200元)</p>

用途	概約建築面積 (平方米)
零售	20,676.46
寫字樓	22,581.52
住宅	20,703.20
地下零售	2,738.40
停車場	16,369.90
地下附屬設施	2,212.00
<b>合計</b>	<b>85,281.48</b>

該物業計劃於2012年底竣工。

該物業位於常州市武進區常武中路(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅和商業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。

該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2076年9月27日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據武進區國土資源局於2011年5月10日頒發的國有土地使用權證WGY (2011)第1202295號，該物業(總佔地面積為15,535.20平方米)的土地使用權已授予常州新城萬盛房地產有限公司，期限為70年，將於2076年9月27日屆滿，作住宅用途。

- (2) 根據武進區國土資源和房屋管理局（出讓人）與武進市新城房地產開發有限公司（受讓人）於1998年2月16日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	5,471平方米
土地用途	:	住宅和商業
土地期限	:	70年
土地出讓金	:	人民幣676,560元

根據武進區國土資源和房屋管理局（出讓人）與常州新城萬盛房地產有限公司（受讓人）於2006年9月28日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	10,085平方米
土地用途	:	住宅和商業
土地期限	:	作住宅用途時，為70年；作商業用途時，為40年
容積率	:	1-4.0
土地出讓金	:	人民幣30,255,000元

根據日期為2010年8月15日的有關高新技術區北區邱墅村地塊土地使用權出讓合同的補充協議，該地塊的受讓人已更改為常州新城萬盛房地產有限公司。

根據常州市國土資源和房屋管理局頒發的有關邱墅村和湖塘村1401015號地段的土地使用權出讓合同的補充協議，土地使用期限的屆滿日期延遲至2076年9月27日，常州新城萬盛房地產有限公司須支付額外的土地出讓金人民幣132,467元。

- (3) 根據武進區城市規劃局於2011年9月19日頒發的建設用地規劃許可證第320400201150078號，一幅土地（總佔地面積為15,535.20平方米）的建設地塊符合城市規劃規定。
- (4) 根據武進區城市規劃局頒發的建設工程規劃許可證第320400201150141號，該開發項目（總建築面積為83,460平方米）的建設工程符合城市建設規定並獲批准。
- (5) 根據武進區建設局頒發的建設工程施工規劃許可證第320483201109210101號，該物業（總建築面積為83,460平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。
- (6) 根據武進區國土資源局和房產管理局頒發的兩份商品房預售許可證第(2011) 091號和(2011) 065號，該物業部分（總建築面積為63,961.18平方米）獲准預售。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期，估計總建設成本約為人民幣290,242,130元。已支付總建設成本和仍需要的建設成本分別為人民幣235,263,389元和人民幣54,978,741元。在估值時，我們已考慮這些成本。
- (8) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣835,000,000元。
- (9) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為20,547.61平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣146,850,635元，總建築面積為18,988.91平方米的寫字樓部分已獲預售，總對價約為人民幣128,248,672元，及總建築面積為12,324.42平方米的商業部分已獲預售，總對價約為人民幣256,743,255元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

(10) 根據日期為2011年3月15日的營業執照第320483000274263號，常州新城萬盛房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期自2010年6月12日至2030年6月11日。

(11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

(i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；

(ii) 常州新城萬盛房地產有限公司為該物業的合法土地使用者；

(iii) 常州新城萬盛房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及

(iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

(12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
國有土地使用權證 .....	有
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建設工程施工規劃許可證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日												
			現況下的資本值 人民幣												
61 中國上海市青浦區青浦鎮規劃路北側、漕盈路東側和青趙公路南側憶華里二期	該物業包括一幅佔地面積約40,390平方米的土地。	該物業目前正在建設中。	人民幣 601,000,000元												
	該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：		( 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 311,858,900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>55,089.05</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>945.53</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>13,878.55</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>2,820.11</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>72,733.24</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	55,089.05	附屬設施	945.53	停車場	13,878.55	地下附屬設施	2,820.11		<u>72,733.24</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)														
住宅	55,089.05														
附屬設施	945.53														
停車場	13,878.55														
地下附屬設施	2,820.11														
	<u>72,733.24</u>														
	<p>該物業計劃於2012年底竣工。</p> <p>該物業位於上海市青浦區朝暉北路(位於上海市農村地區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，於2080年4月10日屆滿，作住宅用途。</p>														
附註：															
(1) 根據日期為2010年6月18日的兩份上海房地產權證第(2010) 008043號，該物業(總佔地面積為40,390平方米)的土地使用權已授予上海新城金郡房地產有限公司，土地使用期限於2080年4月10日屆滿，作住宅用途。															
(2) 根據上海市青浦區房屋土地管理局(出讓人)與上海新城萬嘉房地產有限公司(受讓人)於2010年2月3日訂立的上海土地使用權出讓合同(2010)第9號，該物業的土地使用權已授予上海新城萬嘉房地產有限公司，詳情如下：															
佔地面積	:	137,046.40平方米													
土地用途	:	住宅、商業、寫字樓和其他													
土地期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年及作寫字樓用途時，期限為50年													
容積率	:	地段F-1-2和F-1-6為1.20，地段F-2-2為2.00													
土地出讓金	:	人民幣1,201,880,000元													

## 附錄三

## 物業估值報告

- (3) 根據上海市青浦區規劃和土地管理局於2010年7月19日頒發的建設用地規劃許可證第(2010)EA31011820100910號，該物業（佔地面積為167,024.40平方米）獲准開發。
- (4) 根據上海市青浦區規劃和土地管理局於2011年3月17日頒發的三份建設工程規劃許可證第(2011)FA31011820110432號和第(2011)FA31011820110434號，該物業（總建築面積約為72,733.24平方米）的建設工程獲批准。
- (5) 根據上海市青浦區建設交通委員會頒發的四份建設工程施工規劃許可證第10Y1QP0057D02D03D04 D05310118201008031219號，該物業（建築面積為72,733.24平方米）的建設工程符合工程施工規定並獲批准。
- (6) 根據兩份商品房預售許可證第(2011)0001442號和第(2012)0000093號，該物業（總規劃建築面積約為55,089.05平方米）獲准預售。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，於2012年8月31日已支付建設成本為人民幣193,981,045元。估計總建設成本為人民幣293,917,940元。在估值時，我們已考慮這些成本。
- (8) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣782,000,000元。
- (9) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為51,881.25平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣695,949,157元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。
- (10) 根據日期為2010年3月26日的營業執照第310229001451468號，上海新城金郡房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣473,000,000元，有效經營期自2010年3月26日至2020年3月25日。
- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 該物業已抵押予中國銀行青浦分行；
  - (iii) 上海新城金郡房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及所有土地出讓金已悉數支付。
- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |             |          |
|-------------|----------|
| 土地使用權出讓合同   | 有        |
| 房地產權證       | 有（僅土地部分） |
| 建設用地規劃許可證   | 有        |
| 建設工程規劃許可證   | 有        |
| 建設工程施工規劃許可證 | 有        |
| 預售許可證       | 有        |
| 營業執照        | 有        |



估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
62 中國上海市嘉定區菊二路北側、紅石路西側、聚義路南側和勝辛路東側悠活城一期B、二、三期	<p>該物業包括三幅相連土地，佔地面積約78,369.10平方米。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣</p> <p>1,528,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔51.89%的權益：</p> <p>人民幣792,879,200元)</p>

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	88,064.52
零售	12,071.66
酒店式公寓	20,269.00
附屬設施	8,107.34
停車場	32,692.00
地下附屬設施	3,737.00
	<u>164,941.52</u>

該物業計劃於2013年竣工。

該物業位於上海市嘉定區紅石路(位於上海市農村地區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。

該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2079年8月1日屆滿，作寫字樓用途時，期限為50年，將於2059年8月1日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2049年8月1日屆滿。

附註：

- (1) 根據日期為2009年9月16日的上海房地產權證第(2009) 026158號，該物業(總佔地面積為10,487.40平方米)的土地使用權已授予上海新城萬嘉房地產有限公司，作住宅用途時，土地使用期限於2079年8月1日屆滿，作寫字樓用途時，於2059年8月1日屆滿，作商業用途時於2049年8月1日屆滿。
- (2) 根據日期為2009年9月16日的上海房地產權證第(2009) 026161號，該物業(總佔地面積為46,626.60平方米)的土地使用權已授予上海新城萬嘉房地產有限公司，作住宅用途時，土地使用期限於2079年8月1日屆滿，作寫字樓用途時，於2059年8月1日屆滿，作商業用途時，於2049年8月1日屆滿。

附錄三

物業估值報告

- (3) 根據日期為2009年9月16日的上海房地產權證第(2009) 026159號，該物業(總佔地面積為10,812.60平方米)的土地使用權已授予上海新城萬嘉房地產有限公司，作住宅用途時，土地使用期限於2079年8月1日屆滿，作寫字樓用途時，於2059年8月1日屆滿，作商業用途時，於2049年8月1日屆滿。
- (4) 根據日期為2009年9月16日的上海房地產權證第(2009) 026160號，該物業(總佔地面積為10,442.50平方米)的土地使用權已授予上海新城萬嘉房地產有限公司，作住宅用途時，土地使用期限於2079年8月1日屆滿，作寫字樓用途時，於2059年8月1日屆滿，作商業用途時，於2049年8月1日屆滿。
- (5) 根據上海市嘉定區房屋土地資源管理局(出讓人)與上海新城萬嘉房地產有限公司(受讓人)於2009年8月2日訂立的上海土地使用權出讓合同(2009)第31號，該物業的土地使用權已授予上海新城萬嘉房地產有限公司，詳情如下：

佔地面積	: 78,369.10平方米
土地用途	: 住宅、商業和寫字樓
土地期限	: 作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年及作寫字樓用途時，期限為50年
容積率	: 2.28
土地出讓金	: 人民幣399,990,000元

- (6) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局於2009年7月23日頒發的建設用地規劃許可證第(2009)EA31011420090888號，該物業(佔地面積為141,723.40平方米)獲准開發。
- (7) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局頒發的四份建設工程規劃許可證，以下建設工程獲批准：

許可證編號	樓宇	建築面積 (平方米)	頒發日期
(2010) FA31011420100320	住宅	32,094	2010年2月17日
(2010) FA31011420101326	住宅	28,057	2010年7月19日
(2010) FA31011420101397	住宅和零售	29,781	2010年7月27日
(2011) FA31011420111312	住宅和零售	75,010	2011年7月12日
	合計：	<u>164,942</u>	

- (8) 根據上海市嘉定區建設交通委員會頒發的四份建設工程施工規劃許可證，該物業的建設工程符合工程施工規定並獲批准：

許可證編號	樓宇	建築面積 (平方米)	頒發日期
0901JD0020D02	住宅	32,094	2010年2月24日
310114200909181519			
0901JD0020D03	住宅	28,057	2010年8月2日
310114200909181519			
0901JD0020D04	住宅和零售	29,781	2010年8月5日
310114200909181519			
0901JD0020D05	住宅和商業	75,010	2011年8月15日
120114200909181519			
	合計：	<u>164,942</u>	

## 附錄三

## 物業估值報告

- (9) 根據四份商品房預售許可證第(2010) 0000629、(2011) 0000126、(2011) 0000180和(2011) 0000197號，該物業獲准預售，總規劃建築面積約為74,468.18平方米。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，於2012年8月31日，已支付總建設成本為人民幣521,357,439元。估計總建設成本為人民幣644,565,373元。在估值時，我們已考慮這些成本。
- (11) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為73,748平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣1,027,631,015元，及總建築面積為449.66平方米的商業部分已獲預售，總對價約為人民幣16,713,375元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。
- (12) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,938,000,000元。
- (13) 根據日期為2003年3月19日的營業執照第310114000689576號，上海新城萬嘉房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣310,000,000元，有效經營期自2003年3月19日至2014年3月15日。
- (14) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 該物業已抵押予中國銀行青浦分行；
  - (iii) 上海新城萬嘉房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
  - (iv) 所有土地出讓金已悉數支付。
- (15) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |                   |          |
|-------------------|----------|
| 土地使用權出讓合同 .....   | 有        |
| 房地產權證 .....       | 有（僅土地部分） |
| 建設用地規劃許可證 .....   | 有        |
| 建設工程規劃許可證 .....   | 有        |
| 建設工程施工規劃許可證 ..... | 有        |
| 預售許可證 .....       | 有        |
| 營業執照 .....        | 有        |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
63 中國上海市嘉定區白銀路南側和崇信路西側上海新城金郡B二期	<p>該物業包括一幅佔地面積約36,669.90平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣</p> <p>753,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔</p> <p>51.89%的權益：</p> <p>人民幣</p> <p>390,731,700元</p>

用途	概約建築面積
	(平方米)
住宅	45,548.00
酒店式公寓	26,972.26
零售	2,692.95
附屬設施	254.51
停車場	32,693.00
地下附屬設施	5,477.28
	<u>113,638.00</u>

該物業計劃於2013年竣工。

該物業位於上海市嘉定區臨澤路(位於上海市農村地區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。

該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2078年8月24日屆滿，作寫字樓用途時，期限為50年，將於2058年8月24日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2048年8月24日屆滿。

附註：

- (1) 根據日期為2010年1月12日的上海房地產權證第(2010) 001459號，該物業(總佔地面積為36,669.90平方米)的土地使用權已授予上海新城創佳置業有限公司，作住宅用途時，土地使用期限於2078年8月24日屆滿，作寫字樓用途時，於2058年8月24日屆滿，作商業用途時，於2048年8月24日屆滿。

**附錄三**

**物業估值報告**

- (2) 根據上海市嘉定區房屋土地資源管理局（出讓人）與上海新城創佳置業有限公司（受讓人）於2009年6月9日訂立的上海土地使用權出讓合同(2008)第94號和補充合同，該物業的土地使用權已授予上海新城創佳置業有限公司，詳情如下：

佔地面積	: 93,463平方米
土地用途	: 住宅、商業和寫字樓
土地期限	: 作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年及作寫字樓用途時，期限為50年
容積率	: 1.80
土地出讓金	: 人民幣350,490,000元

- (3) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局於2009年6月22日頒發的建設用地規劃許可證第(2009)EA31011420090740號，該物業（佔地面積為93,463平方米）獲准開發。

- (4) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局頒發的兩份建設工程規劃許可證，以下建設工程獲批准：

許可證編號	樓宇	建築面積 (平方米)	頒發日期
(2011) FA31011420110693	住宅	40,883	2011年4月25日
(2011) FA31011420111045	寫字樓、住宅和零售	72,755	2011年6月13日
	合計：	<u>113,638</u>	

- (5) 根據上海市嘉定區建設交通委員會頒發的三份建設工程施工規劃許可證，該物業的建設工程符合工程施工規定並獲批准：

許可證編號	樓宇	建築面積 (平方米)	頒發日期
09Y1JD0070D03 310114200908040219	住宅	30,112	2010年4月14日
09Y1JD0070D04 310114200908040219	寫字樓和零售	31,979	2010年5月14日
09Y1JD0070D05 310114200908040219	住宅	40,883	2011年4月26日
	合計：	<u>102,974</u>	

- (6) 根據四份商品房預售許可證第(2010)0000586、(2011)0001350、(2012)0000241和(2012)0000132號，該物業獲准預售，總規劃建築面積約為73,905.26平方米。

- (7) 根據 貴集團提供的資料，於2012年8月31日，已支付建設成本為人民幣318,971,386元。估計總建設成本為人民幣482,353,160元。在估值時，我們已考慮這些成本。

- (8) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,079,000,000元。

- (9) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為44,990.16平方米的多個住宅單位已獲預售，總對價約為人民幣612,315,880元，總建築面積為2,311.56平方米的多個商業單位已獲預售，總對價約為人民幣55,399,326元，總建築面積為8,441.95平方米的多個酒店式公寓單位已獲預售，總對價約為人民幣91,779,760元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。
- (10) 根據日期為2008年3月20日的營業執照第310114001861608號，上海新城創佳置業有限公司成立，註冊資本為人民幣480,000,000元，有效經營期自2008年3月20日至2018年3月19日。
- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 該物業已抵押予中國銀行青浦分行；
  - (iii) 上海新城創佳置業有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
  - (iv) 所有土地出讓金已悉數支付。
- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
房地產權證 .....	有（僅土地部分）
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建設工程施工規劃許可證 .....	有
預售許可證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日														
			現況下的資本值 人民幣														
64 中國上海市嘉定區白銀路北側和溫泉路東側上海新城金郡A二期	<p>該物業包括兩幅相連土地，佔地面積約27,005.20平方米。</p> <p>該物業（目前正在建設中）計劃發展為一個住宅和商業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</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>49,268.96</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>12,347.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,480.28</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>27,484.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>3,456.76</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>94,037.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	49,268.96	零售	12,347.00	附屬設施	1,480.28	停車場	27,484.00	地下附屬設施	3,456.76		<u>94,037.00</u>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣 673,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 349,219,700元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																
住宅	49,268.96																
零售	12,347.00																
附屬設施	1,480.28																
停車場	27,484.00																
地下附屬設施	3,456.76																
	<u>94,037.00</u>																
	<p>該物業計劃於2013年竣工。</p> <p>該物業位於上海市嘉定區臨澤路（位於上海市農村地區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅、商業和寫字樓用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2079年8月1日屆滿，作寫字樓用途時，期限為50年，將於2059年8月1日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2049年8月1日屆滿。</p>																

附註：

- (1) 根據日期為2010年2月2日的上海房地產權證第(2010) 004639號，該物業（總佔地面積為27,005.20平方米）的土地使用權已授予上海新城創佳置業有限公司，作住宅用途時，土地使用期限於2079年8月1日屆滿，作寫字樓用途時，於2059年8月1日屆滿，作商業用途時，於2049年8月1日屆滿。

### 附錄三

### 物業估值報告

- (2) 根據上海市嘉定區房屋土地資源管理局（出讓人）與上海新城創佳置業有限公司（受讓人）於2009年5月27日訂立的上海土地使用權出讓合同(2009)第30號，該物業的土地使用權已授予上海新城創佳置業有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	70,089.90平方米
土地用途	:	住宅、商業和寫字樓
土地期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年及作寫字樓用途時，期限為50年
容積率	:	地段A11-1為1.60，A12-1為2.30及地段A13-1為3.00
土地出讓金	:	人民幣466,000,000元

- (3) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局於2009年9月27日頒發的建設用地規劃許可證第(2009)EA31011420091186號，該物業（佔地面積為125,768.10平方米）獲准開發。

- (4) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局頒發的三份建設工程規劃許可證，以下建設工程獲批准：

許可證編號	樓宇	建築面積 (平方米)	頒發日期
(2011) FA31011420111358	住宅和零售	34,161	2011年7月18日
(2011) FA31011420111546	住宅和零售	59,876	2011年8月9日

- (5) 根據上海市嘉定區建設交通委員會頒發的三份建設工程施工規劃許可證，該物業的建設工程符合工程施工規定並獲批准：

許可證編號	樓宇	建築面積 (平方米)	頒發日期
10Y1JD0028D02			
310114201004222519	住宅和零售	34,161.45	2011年7月19日
10Y1JD0028D03			
310114201004222519	住宅和零售	59,876.00	2011年8月17日

- (6) 根據商品房預售許可證第(2011)0001400號和第(2012)000309號，該物業獲准預售，總規劃建築面積約為49,268.96平方米。

- (7) 根據 貴集團提供的資料，於2012年8月31日，已支付建設成本為人民幣228,757,090元。估計總建設成本為人民幣366,357,419元。在估值時，我們已考慮這些成本。

- (8) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣964,000,000元。

- (9) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為46,798.41平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣637,588,910元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (10) 根據日期為2008年3月20日的營業執照第310114001861608號，上海新城創佳置業有限公司成立，註冊資本為人民幣480,000,000元，有效經營期自2008年3月20日至2018年3月19日。



(11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業已抵押予中國工商銀行黃埔分行；
- (iii) 上海新城創佳置業有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iv) 所有土地出讓金已悉數支付。

(12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
房地產權證 .....	有（僅土地部分）
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建設工程施工規劃許可證 .....	有
預售許可證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
65 中國上海市嘉定區安亭鎮安馳路北側、規劃二路西側、曹安路南側和規劃一路東側尚上城二、三期	該物業包括兩幅相連土地，佔地面積約33,597平方米。  該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個住宅商業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：	該物業目前正在建設中。	人民幣 668,000,000元  ( 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 346,625,200元)

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	29,071.80
酒店式公寓	21,898.88
零售	17,398.77
附屬設施	1,549.55
停車場	18,980.56
地下附屬設施	4,267.44
	<u>93,167.00</u>

該物業計劃於2013年竣工。

該物業位於上海市嘉定區安譜路(位於上海市農村地區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。

該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2080年5月31日屆滿，作寫字樓和文化用途時，期限為50年，將於2060年5月31日屆滿，作商業和娛樂用途時，期限為40年，將於2050年5月31日屆滿。

附註：

- (1) 根據日期為2010年6月23日的上海房地產權證第(2010) 020432號，該物業(總佔地面積為24,250.50平方米)的土地使用權已授予上海新城創宏房地產有限公司，作住宅用途時，土地使用期限於2080年5月31日屆滿，作寫字樓和文化用途時，於2060年5月31日屆滿，作商業和娛樂用途時，於2050年5月31日屆滿。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據日期為2010年6月23日的兩份上海房地產權證第(2010) 020429號和第(2010) 020431號，該物業（佔地面積分別為4,673.50平方米和4,673平方米）已授予上海新城創宏房地產有限公司，作住宅用途時，土地使用期限於2080年5月31日屆滿，作寫字樓和文化用途時，於2060年5月31日屆滿，作商業和娛樂用途時，於2050年5月31日屆滿。

- (3) 根據上海市嘉定區房屋土地資源管理局（出讓人）與上海新城創宏房地產有限公司（受讓人）於2010年2月25日訂立的上海土地使用權出讓合同第(2010)19號，該物業的土地使用權已授予上海新城創宏房地產有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	65,944.10平方米
土地用途	:	住宅、商業、寫字樓、文化和娛樂
土地期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業和娛樂用途時，期限為40年及作寫字樓和文化用途時，期限為50年
容積率	:	地段C-1為1.90，地段A-2為2.20，地段B-2、B-3為1.60
土地出讓金	:	人民幣716,950,000元

- (4) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局於2010年3月17日頒發的建設用地規劃許可證第(2010)EA31011420100266號，該物業（佔地面積為89,611.90平方米）獲准開發。

- (5) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局頒發的四份建設工程規劃許可證，以下建設工程獲批准：

許可證編號	樓宇	建築面積 (平方米)	頒發日期
(2011) FA31011420110511	住宅	35,662.00	2011年3月29日
(2011) FA31011420110706	寫字樓和零售	49,749.00	2011年5月6日
(2011) FA31011420111432	零售	7,756.00	2011年7月27日
	合計：	<u>93,167</u>	

- (6) 根據上海市嘉定區建設交通委員會頒發的建設工程施工規劃許可證，該物業的建設工程符合工程施工規定並獲批准：

許可證編號	樓宇	建築面積 (平方米)	頒發日期
1001JD0034D03 310114201009030819	住宅	35,662.42	2011年4月29日
1001JD0034D04 310114201009030819	寫字樓和零售	49,749.00	2011年5月20日
1001JD0034D05 310114201009030819	零售	7,756.00	2011年7月27日
	合計：	<u>93,167.42</u>	

- (7) 根據 貴集團提供的資料，於2012年8月31日，已支付建設成本為人民幣242,385,763元。估計總建設成本為人民幣378,133,944元。在估值時，我們已考慮這些成本。

- (8) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣977,000,000元。

- (9) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為28,977平方米的多個住宅單位已獲預售，總對價約為人民幣327,049,420元，總建築面積為393平方米的多個商業單位已獲預售，總對價約為人民幣9,101,510元，總建築面積為17,022平方米的多個酒店式公寓單位已獲預售，總對價約為人民幣159,451,882元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。
- (10) 根據日期為2010年1月26日的營業執照第310114002077076號，上海新城創宏房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣370,000,000元，有效經營期自2010年1月26日至2020年1月25日。
- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 上海新城創宏房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
  - (iii) 所有土地出讓金已悉數支付。
- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |                   |          |
|-------------------|----------|
| 土地使用權出讓合同 .....   | 有        |
| 房地產權證 .....       | 有（僅土地部分） |
| 建設用地規劃許可證 .....   | 有        |
| 建設工程規劃許可證 .....   | 有        |
| 建設工程施工規劃許可證 ..... | 有        |
| 營業執照 .....        | 有        |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																
			現況下的資本值 人民幣																
66 中國上海市嘉定區南翔鎮寶翔公路西側、吾尚堂南側和西林路東側上海新城公館	該物業包括一幅佔地面積約45,152.30平方米的土地。	該物業目前正在建設中。	人民幣 1,200,000,000元																
	該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：		( 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 622,680,000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>58,851</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>812</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>13,896</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>4,007</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>21,987</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>4,726</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>104,279</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	58,851	零售	812	酒店式公寓	13,896	附屬設施	4,007	停車場	21,987	地下附屬設施	4,726		<u>104,279</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)																		
住宅	58,851																		
零售	812																		
酒店式公寓	13,896																		
附屬設施	4,007																		
停車場	21,987																		
地下附屬設施	4,726																		
	<u>104,279</u>																		
	該物業計劃於2012年底竣工。																		
	該物業位於上海市嘉定區寶翔路(位於上海市農村地區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅、商業和寫字樓用途。																		
	該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2080年5月22日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2050年5月22日屆滿。																		

附註：

- (1) 根據日期為2010年8月27日的上海房地產權證第(2010) 025720號，該物業(總佔地面積為45,152.30平方米)的土地使用權已授予上海新城南郡房地產有限公司，作住宅用途時，土地使用期限於2080年5月22日屆滿，作商業用途時，於2050年5月22日屆滿。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據上海市嘉定區房屋土地資源管理局（出讓人）與上海新城南郡房地產有限公司（受讓人）於2010年3月16日訂立的上海土地使用權出讓合同第(2010)22號，該物業的土地使用權已授予上海新城南郡房地產有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	45,152.30平方米
土地用途	:	住宅、商業
土地期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
容積率	:	1.60
土地出讓金	:	人民幣953,600,000元

- (3) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局於2010年4月19日頒發的建設用地規劃許可證第(2010)EA31011420100464號，該物業（佔地面積為50,143.40平方米）獲准開發。

- (4) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局頒發的兩份建設工程規劃許可證，以下建設工程獲批准：

許可證編號	樓宇	建築面積 (平方米)	頒發日期
(2010) FA31011420102143	住宅和商業	63,587	2010年11月15日
(2010) FA31011420110010	住宅和商業	40,692	2011年1月5日
	合計：	<u>104,279</u>	

- (5) 根據上海市嘉定區建設交通委員會頒發的建設工程施工規劃許可證，該物業的建設工程符合工程施工規定並獲批准：

許可證編號	樓宇	建築面積 (平方米)	頒發日期
1001JD0031D01 310114201008270919	住宅和商業	31,782	2010年12月24日
1001JD0031D02 310114201008270919	住宅和商業	31,805	2010年12月7日
1001JD0031D03 310114201008270919	寫字樓和地庫	20,939	2011年1月13日
1001JD0031D04 310114201008270919	附屬設施和地庫	19,753	2011年1月13日
	合計：	<u>104,279</u>	

- (6) 根據 貴集團提供的資料，於2012年8月31日，已支付建設成本為人民幣465,614,839元。估計總建設成本為人民幣601,504,580元。在估值時，我們已考慮這些成本。

- (7) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,542,000,000元。

- (8) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為42,619.21平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣873,306,290元，總建築面積為1,876.92平方米的酒店式公寓單位已獲預售，總對價約為人民幣30,684,236元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (9) 根據日期為2010年2月9日的營業執照第310114002083476號，上海新城南郡房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣550,000,000元，有效經營期自2010年2月9日至2020年2月8日。

(10) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 上海新城南郡房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iii) 所有土地出讓金已悉數支付。

(11) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
房地產權證 .....	有（僅土地部分）
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建設工程施工規劃許可證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日												
			現況下的資本值 人民幣												
67 中國上海市浦東新區高行鎮緯四路北側、經二路西側、公共設施南側和萊陽路東側森蘭碧翠園	<p>該物業包括一幅佔地面積約79,328平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</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>128,317.51</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>501.04</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>46,631.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>25,193.49</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>200,643.04</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	128,317.51	附屬設施	501.04	停車場	46,631.00	地下附屬設施	25,193.49		<u>200,643.04</u>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣 2,565,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 53.93%的權益： 人民幣 1,383,304,500元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)														
住宅	128,317.51														
附屬設施	501.04														
停車場	46,631.00														
地下附屬設施	25,193.49														
	<u>200,643.04</u>														
	<p>該物業計劃於2012年底竣工。</p> <p>該物業位於上海市浦東新區高行鎮繁錦路(位於上海市農村地區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2079年10月18日屆滿，作住宅用途。</p>														

附註：

- (1) 根據日期為2010年2月4日的上海房地產權證第(2010)013341號，該物業(總佔地面積為79,328平方米)的土地使用權已授予上海東郡房地產開發有限公司，土地使用期限於2079年10月18日屆滿，作住宅用途。



附錄三

物業估值報告

- (2) 根據上海市浦東新區建設交通委員會（出讓人）與江蘇新城地產股份有限公司（受讓人）於2007年4月9日訂立的上海土地使用權出讓合同第(2007)108號，該物業的土地使用權已授予江蘇新城地產股份有限公司，詳情如下：

佔地面積	: 79,328平方米
土地用途	: 住宅
土地期限	: 70年
容積率	: 1.60
土地出讓金	: 人民幣325,000,000元

- (3) 根據上海市浦東新區規劃和土地管理局於2010年5月11日頒發的建設用地規劃許可證第(2010)EA31011520109082號，該物業（佔地面積為79,328平方米）獲准開發。

- (4) 根據上海市浦東新區規劃和土地管理局頒發的兩份建設工程規劃許可證，以下建設工程獲批准：

許可證編號	樓宇	建築面積 (平方米)	頒發日期
(2011) FA31011520119009	地庫	23,612.98	2011年1月10日
(2011) FA31011520119071	一期	87,433.08	2011年3月14日
(2011) FA31011520119041	打樁	—	2011年1月18日
(2011) FA31011520119009	二期	89,596.98	2011年3月14日
	合計：	<u>200,643.04</u>	

- (5) 根據上海市浦東新區建設交通委員會頒發的建設工程施工規劃許可證，該物業的建設工程符合工程施工規定並獲批准：

許可證編號	樓宇	建築面積 (平方米)	頒發日期
1002PD0158D01 310115201008310519	打樁	—	2011年1月11日
1002PD0158D02 310115201008310519	地庫	23,612.98	2011年2月1日
1002PD0158D03 310115201008310519	打樁	—	2011年2月1日
1002PD0158D04 310115201008310519	住宅	89,596.98	2011年3月22日
1002PD0158D05 310115201008310519	住宅	86,902.04	2011年3月22日
	合計：	<u>200,112.00</u>	

- (6) 根據 貴集團提供的資料，於2012年8月31日，已支付建設成本為人民幣705,428,433元。估計總建設成本為人民幣1,320,773,330元。在估值時，我們已考慮這些成本。

- (7) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣4,017,000,000元。

- (8) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為44,488平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣1,197,429,351元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (9) 根據日期為2007年5月31日的營業執照第3101152031870號，上海東郡房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣400,000,000元，有效經營期自2007年5月31日至2027年5月30日。

(10) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 上海東郡房地產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iii) 所有土地出讓金已悉數支付。

(11) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
房地產權證 .....	有（僅土地部分）
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建設工程施工規劃許可證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值 人民幣
68 中國湖南省長沙市望城縣黃金鎮銀星路南側雷鋒大道東側新城國際花都一期、二期	該物業包括一幅佔地面積約為114,724平方米的土地。	該物業目前正在建設中。	人民幣 802,000,000元
	該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個住宅和商業開發項目。根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：		(貴集團應佔 91.62%的權益： 人民幣 734,792,400元)
	<u>用途</u>	<u>概約建築面積</u> (平方米)	
	住宅	401,473.13	
	零售	3,944.12	
	停車場	87,941.77	
	地下附屬設施	16,460.28	
		<u>509,819.30</u>	
	該物業計劃於2013年竣工。		
	該物業位於長沙市望城縣黃金鎮雷鋒大道(位於長沙市農村地區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。		
	該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2081年4月19日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據日期為2011年6月1日的長沙市國有土地使用權證第(2011) 142號，該物業(總佔地面積為150,397.20平方米)的土地使用權已授予長沙新城萬博置業有限公司，期限為70年，將於2081年4月19日屆滿，作住宅用途。

- (2) 根據望城縣國土資源局（出讓人）與長沙新城萬博置業有限公司（受讓人）於2011年4月3日訂立的土地使用權出讓合同第001292號，該物業的土地使用權已授予長沙新城萬博置業有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	150,397.20平方米
土地用途	:	住宅
土地期限	:	70年
容積率	:	3.50
土地出讓金	:	人民幣319,500,000元

- (3) 根據望城縣規劃局(Wangcheng Country Planning Bureau)於2011年4月18日頒發的建設用地規劃許可證第201104002號，該物業（佔地面積為175,521平方米）獲准開發。

- (4) 根據望城縣規劃局頒發的11份建設工程規劃許可證第201107072號和第201203020-1號至201203020-10號，該物業（總建築面積約為510,971.86平方米）的建設工程已獲批准。

- (5) 根據望城縣規劃局頒發的四份建設工程施工規劃許可證第430109201108315201號、第430109201108315301號、第430109201208072801號和第430109201208213101號，該物業（總建築面積為510,933.90平方米）的建設工程符合建設工程規定並獲批准。

- (6) 根據11份商品房預售許可證第20110442、20110453、20110465至20110468號、第20110478至20110482號，該物業獲准預售，總建築面積約為192,880.05平方米。

- (7) 根據 貴集團提供的資料，於2012年8月31日，已支付建設成本為人民幣481,676,106元。估計總建設成本為人民幣1,161,253,894元。在估值時，我們已考慮這些成本。

- (8) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,859,000,000元。

- (9) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為138,247.89平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣506,462,136元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (10) 根據日期為2011年3月28日的營業執照第430122000029959號，長沙新城萬博置業有限公司成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期自2011年3月28日至2031年3月27日。

- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

(i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；

(ii) 長沙新城萬博置業有限公司為該物業的合法使用人；

(iii) 長沙新城萬博置業有限公司有權於土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及

(iv) 所有土地出讓金已悉數支付。

- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	.....	有
房地產權證	.....	有（僅土地部分）
建設用地規劃許可證	.....	有
建設工程規劃許可證	.....	有
建設工程施工規劃許可證	.....	有
營業執照	.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
69 中國江蘇省蘇州市 吳中區邵昂路東 側和東吳三路南側 蘇州新城金郡二期 C、D、E區及三期	該物業包括一幅總佔地面積約 133,076.30平方米的土地。  該物業(目前正在建設中)計劃發展為 一個住宅開發項目。根據 貴集團提供 的信息，該物業的規劃建築面積明細如 下：	該物業目前正在 建設中。	人民幣 1,231,000,000元  ( 貴集團應佔 53.93%的權益： 人民幣 663,878,300元)

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	194,933.92
酒店式公寓	13,707.50
零售	8,090.88
附屬設施	9,754.82
停車場	45,425.44
地下附屬設施	11,138.51
	<u>283,051.07</u>

該物業計劃於2013年竣工。

該物業位於蘇州市吳中區邵昂路東側(位於蘇州市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。

該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2077年7月30日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據蘇州市國土資源局於2008年10月16日頒發的國有土地使用權證第(2008) 20586號，該物業(總佔地面積為192,747.60平方米)的土地使用權已授予蘇州新城創佳置業有限公司，期限為70年，將於2077年7月30日屆滿，作住宅用途。

根據蘇州市國土資源局於2008年10月16日頒發的土地使用權出讓合同第(2008) 20585號，該物業(總佔地面積為8,281.30平方米)的土地使用權已授予蘇州新城創佳置業有限公司，期限為40年，作商業用途。

**附錄三**

**物業估值報告**

- (2) 根據蘇州市國土資源局（出讓人）與江蘇新城地產股份有限公司（受讓人）於2007年7月31日訂立的土地使用權出讓合同第(2007) 105號，該物業的詳情如下：

佔地面積	: 192,747.60平方米
土地用途	: 住宅
土地期限	: 70年
容積率	: 1.50
土地出讓金	: 人民幣570,049,099.52元

根據蘇州市國土資源局（出讓人）與新城房產股份有限公司（受讓人）於2007年7月31日訂立的土地使用權出讓合同第(2005) 105號，該物業的詳情如下：

佔地面積	: 8,281.30平方米
土地用途	: 商業
土地期限	: 作商業用途時為40年
容積率	: 地段三期為2.5
土地出讓金	: 人民幣26,532,871.14元

- (3) 根據蘇州市規劃局於2007年11月9日頒發的建設用地規劃許可證第(2007)212號，該物業（佔面積為192,747.60平方米）獲准開發。

根據蘇州市規劃局於2007年11月9日頒發的建設用地規劃許可證第(2007)213號，該物業（佔面積為8,281.30平方米）獲准開發。

- (4) 根據以下由蘇州市規劃局頒發的建設工程規劃許可證，以下建設工程獲批准：

許可證編號	許可證日期	樓宇地址	建築面積 (平方米)
320506201000388.....	2010年11月12日	邵昂路東側	518.57
320506201100159.....	2011年3月28日		38,502.81
320506201100177.....	2011年3月28日		52,360.33
320506201000417.....	2010年12月22日		57,723.28
320506201000266.....	2010年6月29日		25,960.96
320506201000271.....	2010年7月1日		15,264.41
320506201000387.....	2010年11月12日		5,033.88
320506201100409.....	2011年12月16日		594.00
320506201200199.....	2012年5月28日		26,942.58
320506201100372.....	2011年10月28日		112,486.44
		合計：	<u>335,387.26</u>

- (5) 根據日期為2007年10月11日的營業執照第320506000007779號，蘇州新城創佳置業有限公司成立，註冊資本為人民幣250,000,000元，有效經營期自2007年10月11日至2027年10月10日。

附錄三

物業估值報告

- (6) 根據蘇州市建設委員會頒發的建設工程施工規劃許可證，該物業獲准開始施工，總建築面積為241,766.74平方米，詳情如下：

許可證編號	許可證日期	建築面積 (平方米)
320506201012290101 .....	2010年12月29日	26,763.89
320506201012290201 .....	2010年12月29日	35,993.27
320506201104270101 .....	2011年4月27日	49,578.47
320506201104270201 .....	2011年4月27日	11,712.57
320506201108050201 .....	2011年8月5日	29,267.26
320506201202240201 .....	2012年2月24日	32,797.67
320506201205150101 .....	2012年5月15日	57,678.31
320506201205170301 .....	2012年5月17日	21,976.67
320506201206200301 .....	2012年6月20日	26,942.58
	合計：	<u>292,710.63</u>

- (7) 根據九份商品房預售許可證第(2012) 031、(2011) 031、(2011) 081、(2011) 148、(2011)163、(2010) 157、(2010)234、(2012) 087和(2012)111號，該物業獲准預售，總規劃建築面積約為255,450.29平方米。

- (8) 根據 貴集團提供的資料，於2012年8月31日，已支付建設成本為人民幣526,202,329.00元。估計總建設成本為人民幣845,255,345.00元。在估值時，我們已考慮這些成本。

- (9) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為155,262.01平方米的多個住宅單位已獲預售，總對價約為人民幣1,237,827,845.00元，總建築面積為359.94平方米的零售部分已獲預售，總對價約為人民幣7,622,590元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (10) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣2,038,000,000元。

- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業已抵押予中國銀行蘇州吳中分行；
- (iii) 蘇州新城創佳置業有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iv) 所有土地出讓金已悉數支付。

- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
國有土地使用權證 .....	有
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建設工程施工規劃許可證 .....	有
商品房預售許可證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																						
			現況下的資本值 人民幣																						
70 中國江蘇省南京市棲霞區仙新路西側南京新城金郡	<p>該物業包括一幅總佔地面積約47,457.90平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣 959,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 497,625,100元)</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 colspan="2"><b>地上</b></td> </tr> <tr> <td>高層住宅</td> <td>101,780.70</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,915.10</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,565.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>105,260.80</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>地下</b></td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>6,113.80</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>21,339.20</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>27,453.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>132,713.80</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	<b>地上</b>		高層住宅	101,780.70	零售	1,915.10	附屬設施	1,565.00	小計	105,260.80	<b>地下</b>		附屬設施	6,113.80	停車場	21,339.20	小計	27,453.00	<b>合計</b>	<b>132,713.80</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)																								
<b>地上</b>																									
高層住宅	101,780.70																								
零售	1,915.10																								
附屬設施	1,565.00																								
小計	105,260.80																								
<b>地下</b>																									
附屬設施	6,113.80																								
停車場	21,339.20																								
小計	27,453.00																								
<b>合計</b>	<b>132,713.80</b>																								
	<p>該物業計劃於2012年底竣工。</p> <p>該物業位於南京市棲霞區仙新路(位於南京市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2080年4月19日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2050年4月19日屆滿。</p>																								

附註：

- (1) 根據南京市國土資源局於2010年5月6日頒發的國有土地使用權證第(2010) 07059號，該物業(總佔地面積為47,457.90平方米)的土地使用權已授予南京新城萬嘉房地產有限公司，作住宅用途時，期限為70年，將於2080年4月19日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2050年4月19日屆滿。



附錄三

物業估值報告

- (2) 根據南京市國土資源局（出讓人）與南京新城萬嘉房地產有限公司（受讓人）於2010年1月5日訂立的土地使用權出讓合同第3201012010CR0004號，該物業的詳情如下：

位置	: 棲霞區仙新路西側的一個場地
佔地面積	: 47,457.10平方米
土地用途	: 住宅和綜合樓用途
容積率	: 2.2
土地使用期限	: 作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
土地出讓金	: 人民幣450,000,000元

- (3) 根據南京市規劃局於2010年3月19日頒發的建設用地規劃許可證第320113201011080號，該物業（佔地面積為47,456平方米）獲准開發。

- (4) 根據以下由南京市規劃局頒發的建設工程規劃許可證，以下建設工程獲許可：

許可證編號	許可證日期	樓宇	建築面積 (平方米)
建字地320113201011198.	2010年6月29日	住宅、附屬樓宇、商業和地庫	132,713.80
		合計：	<u>132,713.80</u>

- (5) 根據10份商品房預售許可證，該開發項目獲准預售：

證書編號	座	用途	頒發日期
201010114W.....	01、03	住宅和儲藏	2010年12月28日
201010119W.....	02	住宅和儲藏	2010年12月28日
201110003W.....	04、05	住宅	2011年1月30日
201110074W.....	10	住宅	2011年6月15日
201110058W.....	11	住宅	2011年5月20日
201110037W.....	13	住宅	2011年4月19日
201010118W.....	07	住宅	2011年9月9日
201010144W.....	08	住宅	2011年10月28日
201010100W.....	09	住宅	2011年7月27日
201110166W.....	12	住宅	2011年12月6日

- (6) 根據南京市建設委員會於2010年7月27日頒發的工程施工許可證第(2010) 256號，該物業獲准施工，總建築面積為132,713.80平方米。

- (7) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,208,000,000元。

- (8) 根據 貴集團提供的信息，於2012年8月31日，該物業的住宅和零售部分（總建築面積為89,214.91平方米）已獲預售，總對價約為人民幣966,418,513元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (9) 根據 貴集團提供的信息，於2012年8月31日，已支付建設成本為人民幣435,193,371元。估計總建設成本為人民幣499,090,821元。在估值時，我們已考慮這些成本。

- (10) 根據日期為2010年1月13日的營業執照第320113000094398號，南京新城萬嘉房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣310,000,000元，有效經營期自2010年1月13日至2030年1月12日。

(11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業已抵押予中國民生銀行南京分行；
- (iii) 南京新城萬嘉房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iv) 所有土地出讓金已悉數支付。

(12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
國有土地使用權證 .....	有
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建設工程施工規劃許可證 .....	有
商品房預售許可證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
71 中國江蘇省常州市鐘樓區西瀛裏北側、懷德北路東側、延陵西路南側和早科坊西側常州吾悅國際廣場的一部分	該物業包括三幅土地，佔地面積約31,920平方米。  該物業（目前正在建設中）計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：	該物業目前正在建設中。	人民幣 1,450,000,000元  ( 貴集團應佔 91.62%的權益： 人民幣 1,328,490,000元)

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	76,371.43
寫字樓	36,375.66
零售	1,327.00
酒店式公寓	11,515.64
附屬設施	8,949.50
停車場	34,030.10
地下附屬設施	22,669.00
合計：	<u>191,238.33</u>

該物業計劃於2012年底竣工。

該物業位於常州市鐘樓區懷德北路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業和住宅用途。

該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2077年3月30日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2047年3月30日屆滿。

附註：

- (1) 根據常州市人民政府頒發的三份土地使用權證第(2009) 0358084、(2009) 0357998和(2009) 0358098號，該物業（總佔地面積為31,920平方米）的土地使用權已授予常州新城萬博置業有限公司，作住宅用途時，期限為70年，將於2077年3月30日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2047年3月30日屆滿。

- (2) 根據常州市國土資源局（出讓人）與常州新城萬博置業有限公司（受讓人）分別於2007年7月30日和2007年9月16日訂立的土地使用權出讓合同第(2007) 005號，該物業的土地使用權已授予常州新城萬博置業有限公司，詳情如下：

位置	:	西瀛裏東側和懷德北路南側的一個場地
佔地面積	:	30,110平方米
用途	:	住宅和商業用途
容積率	:	7
土地出讓金	:	人民幣39,000,000元

- (3) 根據常州市國土資源局（出讓人）與常州新城萬博置業有限公司（受讓人）（貴公司的子公司）於2009年12月16日訂立的土地使用權出讓合同第3204012009CR0227號，該物業的土地使用權已授予常州新城萬博置業有限公司，詳情如下：

位置	:	西瀛裏南側和延陵路北側地庫的一個場地
佔地面積	:	1,810平方米
用途	:	地下停車場用途
建築規約	:	2012年12月31日
土地出讓金	:	人民幣500,000元

- (4) 根據常州市規劃局分別於2007年9月4日和2010年2月5日頒發的兩份建設用地規劃許可證第0-2007-80和320400201000015號，該物業的擬定建設用地用途符合佔地面積為31,920平方米的城市規劃規定和建設許可。

- (5) 根據常州市規劃局於2010年1月7日頒發的建設工程規劃許可證第320400201000001號，一至六座和地庫（建築面積為292,310平方米）的建設工程符合建設工程規定並獲批准。

- (6) 根據常州市建設局於2010年1月12日頒發的四份建設工程施工規劃許可證第320400201001120101、320400201001120201、320400201001120301和320400201001120401號，一至六座和地庫（建築面積為292,310平方米）的建設工程符合工程施工規定並獲批准。

- (7) 根據常州市房產管理局於2010年1月19日和2011年11月4日頒發的預售許可證第(2010) 008號和(2011) 107號，一至四座（總建築面積為97,052.86平方米）獲准預售。

- (8) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為53,499.19平方米的多個住宅單位已獲預售，總對價約為人民幣792,172,427元，及總建築面積為12,819.97平方米的多個商業單位已獲預售，總對價約為人民幣150,500,497元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (9) 誠如 貴公司所告知，於2012年8月31日，已支付總建設成本約為人民幣754,889,881元，及完成開發項目仍需支付的建設成本約為人民幣201,257,956元。在估值時，我們已考慮這些建設成本。

- (10) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,949,000,000元。

- (11) 根據日期為2010年6月28日的營業執照第320400000003997號，常州新城萬博置業有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣615,000,000元，經營期自2007年5月16日至2027年5月15日。

(12) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業已抵押予中國建設銀行常州分行；
- (iii) 常州市新城萬博置業有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iv) 所有土地出讓金已悉數支付。

(13) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證 .....	有
土地使用權出讓合同 .....	有
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建設工程施工規劃許可證 .....	有
預售許可證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																
			現況下的資本值 人民幣																
72 中國江蘇省無錫市新區珠江路東側、旺莊路南側、湘江路西側和龍山路北側尚東雅園一期、二期	該物業包括一幅佔地面積約89,018.70平方米的土地。	該物業目前正在建設中。	人民幣 1,519,000,000元																
	該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：		( 貴集團應佔 53.93%的權益： 人民幣 819,196,700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>253,895.81</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>6,625.75</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>4,924.41</td> </tr> <tr> <td>地下零售</td> <td>1,707.36</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>60,351.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>8,076.85</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>335,581.18</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	253,895.81	零售	6,625.75	附屬設施	4,924.41	地下零售	1,707.36	停車場	60,351.00	地下附屬設施	8,076.85	合計：	<u>335,581.18</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)																		
住宅	253,895.81																		
零售	6,625.75																		
附屬設施	4,924.41																		
地下零售	1,707.36																		
停車場	60,351.00																		
地下附屬設施	8,076.85																		
合計：	<u>335,581.18</u>																		
	該物業計劃於2013年底竣工。																		
	該物業位於無錫市新區珠江路(位於無錫市區)。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業和住宅用途。																		
	該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，土地使用期限為70年，將分別於2080年10月17日和2080年6月29日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將分別於2050年6月29日和2050年10月17日屆滿。																		

附註：

- (1) 根據無錫市人民政府於2010年9月26日頒發的土地使用權證第(2010) 033號，該物業(總佔地面積為106,535.1平方米)的土地使用權已授予無錫新城創置房地產有限公司，作住宅用途時，期限為70年，將於2080年6月29日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2050年6月29日屆滿。

根據無錫市人民政府於2010年10月25日頒發的土地使用權證第(2010) 034號，該物業(總佔地面積為36,978.60平方米)的土地使用權已授予無錫新城創置房地產有限公司，作住宅用途時，期限為70年，將於2080年10月17日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2050年10月17日屆滿。

- (2) 根據無錫市國土資源局(出讓人)與無錫市新城萬嘉置業有限公司(受讓人)於2010年4月22日訂

### 附錄三

### 物業估值報告

立的土地使用權出讓合同第3202032010CR0028號及其相應補充合同，該物業的土地使用權已授予無錫市新城萬嘉置業有限公司，詳情如下：

位置	:	龍山路北側、珠江路東側、旺莊路南側和湘江路西側的一個場地
佔地面積	:	143,513.7平方米
用途	:	住宅和商業用途
容積率	:	2.2-2.5
建築規約	:	2013年12月30日
土地出讓金	:	人民幣1,000,000,000元

根據日期為2010年6月11日的補充合同，該物業的土地使用權已授予無錫市新城創置房地產有限公司。

- (3) 根據無錫市人民政府新區管理委員會於2010年9月17日頒發的建設用地規劃許可證第3202012010x0119號，該物業的擬定建設用地用途符合佔地面積為143,129.5平方米的城市規劃規定和建設許可。
- (4) 根據無錫市人民政府新區管理委員會頒發的三份建設工程規劃許可證，該物業（建築面積為337,068.98平方米）的建設工程符合建設工程規定並獲批准。詳情如下：

證書編號	位置	建築面積	頒發日期
3202012010X0373. . . . .	B1-B8、C8座和地庫	176,700.27	2010年11月11日
3202012010X0384. . . . .	A2座和地庫	6,691.37	2010年11月24日
3202012012X0023. . . . .	二期B區的B9-B13座和地庫	153,677.34	2012年2月8日
	合計：	<u>337,068.98</u>	

- (5) 根據無錫市人民政府新區管理委員會頒發的兩份建設工程施工規劃許可證，該物業（建築面積為335,361.62平方米）的建設工程符合工程施工規定並獲批准。詳情如下：

證書編號	位置	建築面積	頒發日期
3202992010121600001A. . . . .	1-6座和地庫	181,684.28	2010年12月17日
320291020120017. . . . .	25、36-2座	153,677.34	2012年3月20日
	合計：	<u>335,361.62</u>	

- (6) 根據無錫市住房保障和房產管理局分別於2011年5月13日和2011年7月25日頒發的商品房預售許可證第(2011)043和(2011)076號，該物業（建築面積為148,055.76平方米）獲准預售。

根據無錫市住房保障和房產管理局於2012年6月27日頒發的商品房預售許可證第(2012)060號，該物業（建築面積為60,196.24平方米）獲准預售。

- (7) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為90,649.55平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣706,786,404元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (8) 誠如 貴公司所告知，於2012年8月31日，已支付總建設成本約為人民幣656,048,882元，及完成開發項目仍需支付的建設成本約為人民幣443,084,138元。在估值時，我們已考慮這些建設成本。

- (9) 該物業於2012年6月30日在竣工時的資本值約為人民幣2,447,000,000元。
- (10) 根據日期為2010年5月6日的營業執照第320213000131995號，無錫新城創置房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期自2010年5月6日至2030年5月5日。
- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 該物業已抵押予中國建設銀行城東分行；
  - (iii) 無錫市新城創置房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
  - (iv) 所有土地出讓金已悉數支付。
- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
國有土地使用權證 .....	有
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建設工程施工規劃許可證 .....	有
預售許可證 .....	有
營業執照 .....	有



估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
73 華東家藝中心， 一幅位於中國 江蘇省無錫市崇 安區龍頭廣場 北側，錫滬路南側 的土地	該物業包括一幅佔地面積約34,256.90 平方米的土地。  該物業（目前正在建設中）計劃發展為 一個綜合開發項目。根據 貴公司所提 供的資料，該物業的規劃建築面積明細 如下：	該物業目前為空 置地盤。	人民幣 1,034,000,000元  ( 貴集團應佔 91.71%的權益： 人民幣 948,281,400元)

用途	概約建築面積 (平方米)
零售	52,591.54
酒店式公寓	43,327.46
地下零售	10,337.59
停車場	36,435.00
地下附屬設施	6,410.71
附屬設施	721.00
合計：	<u>149,823.30</u>

該物業計劃於2012年底竣工。

該物業位於無錫市崇安區錫滬路（位於無錫市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業用途。

該物業獲授土地使用權，作寫字樓用途時，期限為50年，作商業用途時，期限為40年。

附註：

- (1) 根據無錫市國土資源局與常州富城發展有限公司於2010年12月8日、2011年4月20日和2011年8月23日訂立的土地使用權出讓合同第3202012010CR0081號和相應補充合同第(1)和(2)號，該物業的土地使用權已授予常州富城發展有限公司，詳情如下：

位置	：	龍頭廣場北側和錫滬路南側的一個場地
佔地面積	：	34,256.90平方米
用途	：	商業和寫字樓用途
容積率	：	2.5 – 2.8
建築規約	：	2014年6月30日
土地出讓金	：	人民幣442,400,000元

根據常州富城發展有限公司與無錫新城萬博置業有限公司於2011年1月12日訂立的相應補充合同，該物業的土地使用權已授予無錫市新城萬博置業有限公司。

- (2) 根據無錫市人民政府於2011年4月28日頒發的兩份土地使用權證第(2011)14和(2011)15號，該物業（總佔地面積為34,256.9平方米）的土地使用權已授予無錫新城萬博置業有限公司，期限於2050年12月21日屆滿，作商業和寫字樓用途。
- (3) 根據無錫市規劃局於2011年4月28日頒發的建設用地規劃許可證第320201201100039號，該物業的擬定建築用地用途符合佔地面積34,256.9平方米的城市規劃規定和建設許可。
- (4) 根據無錫市規劃局分別於2011年6月17日和2011年8月28日頒發的建設工程規劃許可證第F-320201201100172和F-320201201100280號，該物業（建築面積為149,823.00平方米）的建設工程符合建設工程規定並獲批准。
- (5) 根據無錫市建設局分別於2011年8月10日和2011年9月8日頒發的建設工程施工規劃許可證第3202002011081000001A和3202002011090800004A號，該物業（總建築面積為149,823,000平方米）的建設工程符合工程施工規定並獲批准。
- (6) 根據無錫市住房保障和房產管理局頒發的商品房預售許可證第(2011) 123和(2012) 001號，該物業（建築面積為106,256.59平方米）獲准預售。
- (7) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,408,000,000元。
- (8) 誠如 貴集團所告知，於2012年8月31日，已支付總建設成本約為人民幣365,705,516元，及完成開發項目仍需支付的建設成本約為人民幣137,901,868元。在估值時，我們已考慮這些建設成本。
- (9) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為21,467.06平方米的零售部分已獲預售，總對價約為人民幣381,073,453元及總建築面積為11,468.87平方米的寫字樓部分已獲預售，總對價約為人民幣79,680,439元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。
- (10) 根據日期為2011年1月6日的營業執照第320200000190842號，無錫新城萬博置業有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，經營期自2011年1月6日至2031年1月5日。

(11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 無錫新城萬博置業有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iii) 所有土地出讓金已悉數支付。

(12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
國有土地使用權證 .....	有
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建設工程施工規劃許可證 .....	有
商品房預售許可證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
74	位於中國江蘇省南京市浦口區星火北路東側和學府路北側的南京香溢紫郡一期、二期	該物業目前正在建設中。	人民幣 503,000,000元
	該物業包括兩幅總佔地面積約為133,362.80平方米的土地。		
	該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：		( 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 261,006,700元)
	<b>用途</b>	<b>概約建築面積</b>	
		(平方米)	
	<b>地上</b>		
	住宅	153,012.15	
	零售	20,864.73	
	酒店式公寓	16,851.56	
	附屬設施	2,309.90	
	小計	<u>193,038.34</u>	
	<b>地下</b>		
	地下附屬設施	19,350.96	
	停車場	19,751.77	
	小計	<u>39,102.73</u>	
	<b>合計</b>	<b><u>232,141.07</u></b>	
	該物業計劃於2014年竣工。		
	該物業位於南京市浦口區星火路(位於南京市郊區)。鄰近開發項目主要為住宅和工業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。		
	該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年。		

附註：

- (1) 根據南京市國土資源局於2011年8月30日頒發的國有土地使用權證NPGY (2011)第11659P號，該物業（總佔地面積為41,570.80平方米）的土地使用權已授予南京新城允升房地產有限公司，作商業用途時，期限為40年，將於2051年4月25日屆滿，作住宅用途時，期限為70年，將於2081年4月25日屆滿。

根據南京市國土資源局於2011年8月30日頒發的國有土地使用權證NPGY (2011)第11661P號，該物業（總佔地面積為91,792.00平方米）的土地使用權已授予南京新城允升房地產有限公司，作商業用途時，期限為40年，將於2051年4月25日屆滿，作住宅用途時，期限為70年，將於2081年4月25日屆滿。

- (2) 根據南京市國土資源局高新技術產業開發區分局（出讓人）與南京新城萬嘉房地產有限公司（受讓人）於2010年11月4日訂立的土地使用權出讓合同第3201542010CR0005號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	: 133,362.80平方米
土地用途	: 住宅和綜合樓用途
土地期限	: 作商業用途時，期限為40年；作住宅用途時，期限為70年
容積率	: 01地段不超過2.2；02地段不超過2.8
土地出讓金	: 人民幣695,000,000元

- (3) 根據南京市規劃局於2011年9月15日頒發的建設用地規劃許可證第320111201111434號，該物業的擬定建設用地用途符合佔地面積133,362.80平方米的城市規劃規定及建設許可。

- (4) 根據南京市規劃局於2011年10月24日頒發的建設工程規劃許可證第320111201190041號，11、12、15、18至20座及地庫（總建築面積55,595.59平方米）的建設工程符合建設工程規定並獲批准。

根據南京市規劃局於2012年2月20日頒發的建設工程規劃許可證第320111201290002號，該開發項目（總建築面積68,962.78平方米）的建設工程符合城市建設規定並獲批准。

根據南京市規劃局於2012年2月20日頒發的建設工程規劃許可證第320111201290003號，該開發項目（總建築面積62,100.16平方米）的建設工程符合城市建設規定並獲批准。

根據南京市規劃局於2012年2月29日頒發的建設工程規劃許可證第320111201290004號，該開發項目（總建築面積45,871.01平方米）的建設工程符合城市建設規定並獲批准。

- (5) 根據南京高新技術產業開發區管理委員會於2011年11月5日頒發的建設工程施工規劃許可證第320190020110009號，11、12、15、18至20座及地庫（建築面積55,595.59平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。

根據南京高新技術產業開發區管理委員會於2012年3月14日頒發的建設工程施工規劃許可證第320190020120010號，01、02、09、10座及停車場（建築面積76,317.72平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。

根據南京高新技術產業開發區管理委員會於2012年3月6日頒發的建設工程施工規劃許可證第320190020120007號，03#綜合樓（建築面積3,588.63平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。

根據南京高新技術產業開發區管理委員會於2012年3月6日頒發的建設工程施工規劃許可證第

320190020120008號，08#綜合樓（建築面積7,378.94平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。

根據南京高新技術產業開發區管理委員會於2012年4月26日頒發的建設工程施工規劃許可證第320190020120011號，04#、05#、06#和07#綜合樓及2-1#停車場（建築面積43,389.21平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。

根據南京高新技術產業開發區管理委員會於2012年4月26日頒發的建設工程施工規劃許可證第320190020120012號，16#和17#住宅房屋及1-2#和1-4#停車場（建築面積45,871.01平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。

- (6) 根據南京市浦口區房產管理局於2011年12月15日頒發的商品房預售許可證NFX第201130109號，15、18-20座獲准預售。

根據南京市浦口區房產管理局於2012年2月9日頒發的商品房預售許可證NFX第2012300006號，11和12座獲准預售。

根據南京市浦口區房產管理局於2012年7月13日頒發的商品房預售許可證NFX第2012300052號，02座獲准預售。

根據南京市浦口區房產管理局於2012年7月25日頒發的商品房預售許可證NFX第2012300057號，09座獲准預售。

根據南京市浦口區房產管理局於2012年8月24日頒發的商品房預售許可證NFX第2012300067號，16座獲准預售。

- (7) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為78,726.36平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣549,295,376元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (8) 誠如 貴集團告知，於2012年8月31日，估計總建設成本約為人民幣859,061,749元，而已支付的建設成本約為人民幣209,453,395元。在估值中，我們已考慮到該建設成本。

- (9) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,551,000,000元。

- (10) 根據日期為2011年11月11日的營業執照第320191000025358號，南京新城允升房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣150,000,000元，有效經營期自2010年11月19日至2030年11月18日。

- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

(i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；

(ii) 南京新城允升房地產有限公司；

(iii) 南京新城允升房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及

(iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

(12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
國有土地使用權證 .....	有
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建設工程施工規劃許可證 .....	有
商品房預售許可證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
75	位於中國上海市嘉定區霍城路東側、安第弄南側和安平路北側的金色領域一期A	該物業目前正在建設中。	人民幣 753,000,000元
	該物業包括兩幅總佔地面積約為48,917.90平方米的土地。		
	該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個住宅開發項目，根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：		( 貴集團應佔 25.95%的權益： 人民幣 195,403,500元)

用途	概約建築面積 (平方米)
<b>地上</b>	
住宅	72,670.00
附屬設施	1,972.00
小計	74,642.00
<b>地下</b>	
附屬設施	3,943.00
停車場	18,182.00
小計	22,125.00
<b>合計</b>	<b>96,767.00</b>

該物業計劃於2013年竣工。

該物業位於上海市嘉定區安平路(位於上海市郊區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。

該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2081年4月17日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據日期為2011年6月2日的上海房地產權證第(2011) 009759號，該物業(總佔地面積為48,917.90平方米)的土地使用權已授予上海萬之城房地產開發有限公司，土地使用期限於2081年4月17日屆滿，作住宅用途。



- (2) 根據上海市規劃和國土資源管理局嘉定區分局（出讓人）和上海萬科房地產有限公司（受讓人）於2011年2月25日訂立的土地使用權出讓合同HJGT第(2011) 27號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	90,013.10平方米
土地用途	:	住宅用途
土地期限	:	期限為70年，作住宅用途
容積率	:	2.0
土地出讓金	:	人民幣1,119,160,000元

- (3) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局於2011年5月24日頒發的建設用地規劃許可證第HJD(2011) EA31011420110738號，該物業的擬定建築用地用途符合佔地面積為90,013.1平方米的城市規劃規定和建設許可。

- (4) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局於2011年8月30日頒發的建設工程規劃許可證第HJJ(2011) FA31011420111678號，該物業（總建築面積為65,398平方米）的建設工程符合建設工程規定並獲批准。

根據上海市嘉定區規劃和土地管理局於2012年2月17日頒發的建設工程規劃許可證第HJJ(2012) FA31011420124028號，該物業（總建築面積為31,369平方米）的建設工程符合建設工程規定並獲批准。

- (5) 根據上海市建築業管理辦公室於2011年9月9日頒發的建設工程施工規劃許可證第310114201105092319(110UD0021D02)號，6至8、10至17座及地庫（總建築面積65,398平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。

根據上海市建築業管理辦公室於2012年2月21日頒發的建設工程施工規劃許可證第310114201105092319(1101JD0021D02)號，5、9及17座（總建築面積31,369平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。

- (6) 根據嘉定區住房保障和房產管理局頒發的商品房預售許可證第(2011) 0001423號，該物業部分（總建築面積為31,533.92平方米）獲准預售。

根據嘉定區住房保障和房產管理局於2012年5月21日頒發的商品房預售許可證第(2012) 0000181號，該物業部分（總建築面積為11,814平方米）獲准預售。

- (7) 誠如 貴集團告知，於2012年8月31日，估計總建設成本約為人民幣466,825,086元，而已支付的建設成本約為人民幣240,410,115元。在估值中，我們已考慮到該建設成本。

- (8) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,119,000,000元。

- (9) 誠如 貴集團告知，於估值日期，總建築面積為39,591.30平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣534,021,126元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (10) 根據日期為2011年3月29日的營業執照第310114002248605號，上海萬科房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期自2011年3月29日至2021年3月28日。

- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 上海萬之城房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者；
  - (iii) 上海萬之城房地產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
  - (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。
- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
房地產權證 .....	有（僅土地部分）
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建設工程施工規劃許可證 .....	有
商品房預售許可證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
76 中國江蘇省昆山市 玉山鎮長江路東側 60號地段昆山香溢 紫郡部分	該物業包括一副總佔地面積約 38,784.20的土地。  該物業(目前正在建設中)計劃發展為 一個住宅開發項目。根據 貴集團提供 的信息，該物業的規劃建築面積明細如 下：	該物業目前正在 建設中。	人民幣 347,000,000元  ( 貴集團應佔 53.93%的權益： 人民幣 187,137,100元)

用途	概約建築面積 (平方米)
<b>地上</b>	
高層住宅	70,530.93
附屬設施	373.38
小計	70,904.31
<b>地下</b>	
附屬設施	2,765.09
小計	2,765.09
<b>合計</b>	<b>73,669.40</b>

該物業計劃於2013年竣工。

該物業位於昆山市玉山鎮長江路東側(位於昆山市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。

該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，於2081年8月17日屆滿；作商業用途時，期限為40年，於2051年8月17日屆滿。

附註：

- (1) 根據昆山市人民政府頒發的國有土地使用權證第(2011) 12011100163號，該物業(總佔地面積為38,784.20平方米)的土地使用權已授予昆山新城創宏房地產有限公司，作住宅用途時，期限為70年，於2081年8月17日屆滿；及作商業及寫字樓用途時，期限為40年，於2051年8月17日屆滿。

**附錄三**

**物業估值報告**

- (2) 根據昆山市國土資源局（出讓人）與蘇州新城萬博置業有限公司（受讓人）於2011年1月10日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	: 66,254.60平方米
土地用途	: 住宅、商業和寫字樓用途
容積率	: 地段S1為2-2.5地段S2為1.8-2.2
土地出讓金	: 人民幣305,433,706元

根據日期為2011年8月19日的補充合同，該物業的土地使用權已授予昆山新城創宏房地產有限公司。

- (3) 根據昆山市規劃局頒發的建設工程規劃許可證，以下建設工程獲批准：

許可證編號	許可證日期	建築面積 (平方米)
20121233	2012年6月14日	11,680
20121234	2012年6月14日	13,406.21
20120946	2012年5月22日	1,392.65
20121235	2012年6月14日	12,669.84
20120942	2012年5月22日	6,724.39
20120943	2012年5月22日	9,446.04
20120944	2012年5月22日	6,293.88
20120945	2012年5月22日	13,449.04
	合計：	<u>75,062.05</u>

- (4) 根據昆山市住房和城鄉建設局分別於2012年5月28日及2012年6月29日頒發的兩份建設工程施工規劃許可證第3205832012052804號及第3205832012062907號，一、三、五及六至九座及地基（建築面積為73,669.40平方米）的建設工程符合工程施工規定並獲批准。
- (5) 根據商品房預售許可證第(2012)099號，該物業（總規劃建築面積約為34,242.21平方米）獲准預售。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，於2012年8月31日，已支付總建設成本約為人民幣68,882,325.98元。估計總建設成本為人民幣208,790,337.33元。在估值時，我們已考慮這些建設成本。
- (7) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣641,000,000元。
- (8) 誠如 貴集團告知，於估值日期，總建築面積為30,660.93平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣197,320,769元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。
- (9) 根據日期為2011年6月20日的營業執照第320583000461881號，昆山新城創宏房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣1,000,000,000元，有效經營期自2011年6月20日至2031年6月19日。

(10) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 昆山新城創宏房地產有限公司是該物業的合法土地使用者；
- (iii) 昆山新城創宏房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

(11) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
國有土地使用權證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建設工程施工規劃許可證 .....	有
商品房預售許可證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

第五類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日											
			現況下的資本值 人民幣											
77 中國江蘇省常州市 新北區新機場路北 新機場路項目	<p>該物業包括一幅佔地面積約55,048平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</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>寫字樓</td> <td>12,412.00</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>70,160.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>19,268.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>1,945.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>103,785.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	寫字樓	12,412.00	酒店式公寓	70,160.00	停車場	19,268.00	地下附屬設施	1,945.00	合計：	<u>103,785.00</u>	<p>該物業為空置地盤。</p> <p>人民幣 222,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 114,685,200元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
寫字樓	12,412.00													
酒店式公寓	70,160.00													
停車場	19,268.00													
地下附屬設施	1,945.00													
合計：	<u>103,785.00</u>													
	<p>整個開發項目計劃於2015年底竣工。</p> <p>該物業位於常州市新北區新機場路(位於常州市郊區)。鄰近開發項目主要為住宅和工業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業和住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，土地使用期限為40年，將於2044年9月29日屆滿，作商業用途。</p>													

附註：

- (1) 根據常州市人民政府頒發的土地使用權證第(2005) 0101310號，該物業(總佔地面積約為55,048平方米)的土地使用權已授予常州新城房產開發有限公司，期限為40年，將於2044年9月29日屆滿，作商業用途。

- (2) 根據常州市國土資源局（出讓人）與常州新城房產開發有限公司（受讓人）於2004年9月30日訂立的土地使用權出讓合同第(2004) 159號，該物業的土地使用權已授予常州新城房產開發有限公司，詳情如下：

位置	:	新北區新機場路項目
佔地面積	:	55,800平方米
土地用途	:	商業用途
容積率	:	1.5
土地出讓金	:	人民幣29,500,000元

- (3) 根據常州市規劃局於2011年5月31日頒發的臨時建設工程規劃許可證第320400201140011號，一至四座（建築面積為1,780平方米）的臨時建設工程符合建設工程規定並獲批准。有效期限為2年。

根據常州市規劃局於2011年5月31日頒發的臨時建設工程規劃許可證第320400201140010號，綜合樓宇（建築面積為1,647平方米）的建設工程符合建設工程規定並獲批准。有效期限為兩年。

- (4) 根據日期為2010年6月25日的營業執照第320400400011362號，常州新城房產開發有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣321,800,000元，有效經營期自2002年4月27日至2015年8月21日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 常州新城房產開發有限公司為該物業的合法土地使用者；
- (iii) 常州新城房產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證.....	有
土地使用權出讓合同.....	有
臨時建設工程規劃許可證.....	有
營業執照.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日														
			現況下的資本值 人民幣														
78 中國江蘇省常州市天寧區青龍紫雲香溢紫郡三、四期	香溢紫郡包括一幅佔地面積約185,080平方米的土地，該物業包括開發項目的一部分，且該物業目前為空置地盤。  該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：	該物業目前為空置地盤。	人民幣 440,000,000元  ( 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 227,304,000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>223,425.80</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>700.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>9,732.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>52,844.42</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>6,045.10</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>292,747.32</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	223,425.80	零售	700.00	附屬設施	9,732.00	停車場	52,844.42	地下附屬設施	6,045.10	合計：	<u>292,747.32</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)																
住宅	223,425.80																
零售	700.00																
附屬設施	9,732.00																
停車場	52,844.42																
地下附屬設施	6,045.10																
合計：	<u>292,747.32</u>																
	該物業計劃於2015年竣工。																
	該物業位於常州市天寧區青洋路(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。																
	該物業獲授土地使用權，土地使用期限為70年，將於2080年6月8日屆滿，作住宅用途。																

附註：

- (1) 根據常州市人民政府頒發的土地使用權證第(2010) 0392467號，該物業(總佔地面積約為185,080平方米)的土地使用權已授予常州恒福置業有限公司，期限為70年，將於2080年6月8日屆滿，作住宅用途。



- (2) 根據常州市國土資源局（出讓人）與常州恒福置業有限公司（受讓人）於2010年3月3日訂立的土地使用權出讓合同第3204012010CR0033號，該物業的土地使用權已授予常州恒福置業有限公司，詳情如下：

位置	:	青陽路西側、龍城大道南側的一個場地
佔地面積	:	185,080平方米
用途	:	住宅和商業用途
容積率	:	2.5
建築規約	:	2016年3月30日
土地出讓金	:	人民幣556,000,000元

- (3) 根據常州市規劃局於2011年3月8日頒發的建設用地規劃許可證第320400201100010號，該物業的擬定建築用地用途符合佔地面積為185,080平方米的城市規劃規定和建設許可。
- (4) 根據日期為2009年11月26日的營業執照第320400000033993號，常州市恒福置業有限公司成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期自2009年11月26日至2019年11月25日。
- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 常州恒福置業有限公司為該物業的合法土地使用者；
- (iii) 該物業抵押予中國民生銀行常州分行；
- (iv) 常州恒福置業有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (v) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證.....	有
土地使用權出讓合同.....	有
建設用地規劃許可證.....	有
營業執照.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日											
			現況下的資本值											
			人民幣											
79	<p>中國江蘇省常州市武進區常武路和府東路交匯處的常州新城公館四、五、六期部分</p> <p>該物業包括一幅總佔地面積約61,912.40平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <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>94,873.02</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>8,900.29</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>5,006.18</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>8,519.15</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">117,298.64</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業位於常州市武進區常武路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將分別於2076年3月2日和2075年1月29日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2046年3月2日屆滿。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	94,873.02	聯排住宅	8,900.29	停車場	5,006.18	地下附屬設施	8,519.15		117,298.64	<p>該地盤上仍有若干現有舊構築物和樓宇。</p> <p>人民幣 316,000,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 163,245,600元）</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	94,873.02													
聯排住宅	8,900.29													
停車場	5,006.18													
地下附屬設施	8,519.15													
	117,298.64													

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

- (1) 根據武進區國土資源局頒發的四份國有土地使用權證，該物業（總佔地面積為216,933.10平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年，詳情如下：

證書編號	位置	佔地面積 (平方米)	屆滿日期
WGY(2007)1203798	湖塘鎮小廟村	85,069.10	作商業用途時為2046年3月2日； 作住宅用途時為2076年3月2日
WGY(2009)1202192	湖塘鎮新城公館	57,328.80	作住宅用途時為2076年3月2日
WGY(2005)1201173	湖塘鎮小廟村	67,516.90	作住宅用途時為2075年1月29日
WGY(2011)1200581	湖塘鎮長虹路 南側	7,018.30	作商業用途時為2046年3月2日； 作住宅用途時為2076年3月2日
	合計：	<u>216,933.10</u>	

- (2) 根據武進區國土資源局（出讓人）與常州新城房產開發有限公司（受讓人）於2006年3月3日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	188,683.30平方米
土地用途	:	住宅和商業用途
土地使用期限	:	70年
容積率	:	1.8
土地出讓金	:	人民幣283,024,950元

根據常州市國土資源局與常州新城房產開發有限公司訂立的有關地段2006009的兩份補充協議，因高壓線遷移原佔地面積188,683.30平方米增加了總佔地面積24,967平方米。

根據武進區國土資源局（出讓人）與常州新城房產開發有限公司（受讓人）訂立的土地使用權出讓合同第(2004)032號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	67,577.10平方米
土地用途	:	住宅
容積率	:	1.2

- (3) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新城房產開發有限公司為該物業的合法土地使用者；
  - (iii) 該物業已抵押予中國建設銀行常州分行；
  - (iv) 常州新城房產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
  - (v) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
國有土地使用權證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣																		
80 位於中國江蘇省常州市武進區花園街東側的新城帝景一至四期	<p>該物業包括一幅總佔地面積約212,298.70平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</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>酒店</td> <td>38,800.00</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>59,700.00</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>22,500.00</td> </tr> <tr> <td>高層住宅</td> <td>255,500.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>3,200.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>107,586.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>9,500.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>496,786.00</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	酒店	38,800.00	酒店式公寓	59,700.00	聯排住宅	22,500.00	高層住宅	255,500.00	附屬設施	3,200.00	停車場	107,586.00	地下附屬設施	9,500.00	合計	496,786.00	該物業為空置地盤。	<p>人民幣 1,555,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 51.72%的權益： 人民幣 804,246,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																				
酒店	38,800.00																				
酒店式公寓	59,700.00																				
聯排住宅	22,500.00																				
高層住宅	255,500.00																				
附屬設施	3,200.00																				
停車場	107,586.00																				
地下附屬設施	9,500.00																				
合計	496,786.00																				
	<p>該物業計劃於2016年竣工。</p> <p>該物業位於常州市武進區花園街（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為住宅和商業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2077年2月6日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2047年2月6日屆滿。</p>																				

### 附錄三

### 物業估值報告

附註：

- (1) 根據武進區國土資源局頒發的四份國有土地使用權證，該物業（總佔地面積約為212,298.70平方米）的土地使用權歸常州萬方新城房地產開發有限公司所有，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年，詳情如下：

證書編號	位置	佔地面積 (平方米)	屆滿日期
WGY(2007)1201693	湖塘鎮虹北路 南側和花園街 東側	71,185.70	作商業用途時，為2047年2月6日， 作住宅用途時， 為2077年2月6日
WGY(2008)1204024	湖塘鎮虹北路 北側和花園街 東側	64,758.10	作商業用途時，為2047年2月6日， 作住宅用途時， 為2077年2月6日
WGY(2007)1205359	湖塘鎮虹北路 南側	37,145.40	作商業用途時，為2047年2月6日， 作住宅用途時， 為2077年2月6日
WGY(2009)1203529	湖塘鎮虹北路 南側	39,209.50	作商業用途時，為2047年2月6日
	合計：	<u>212,298.70</u>	

- (2) 根據武進區國土資源和房屋管理局（出讓人）與常州萬方新城房地產開發有限公司（受讓人）於2007年2月7日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	212,299.40平方米
土地用途	:	虹北路北側作商業、五星級酒店和酒店式公寓用途，及虹北路南側作商業和住宅用途
土地使用期限	:	虹北路北側土地為40年，而虹北路南側作商業用途時為40年，作住宅用途時為70年
容積率	:	1-2
土地出讓金	:	人民幣280,806,168元

- (3) 根據日期為2009年11月24日的營業執照第320483000023207號，常州萬方新城房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期自2007年2月6日至2017年2月5日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 該物業抵押予中國建設銀行常州分行；
  - (iii) 常州萬方新城房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者；
  - (iv) 常州萬方新城房地產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
  - (v) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |                 |   |
|-----------------|---|
| 土地使用權出讓合同 ..... | 有 |
| 國有土地使用權證 .....  | 有 |
| 營業執照 .....      | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值 人民幣
81 位於中國江蘇省常州市武進區北區下城西巷和火炬北路交匯處的常州新城域四期	該物業包括一幅總佔地面積約27,387平方米的土地。	該物業目前為空置地盤。	人民幣 731,000,000元
	該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：		( 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 377,634,600元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	零售	54,636.00	
	停車場	6,758.36	
	地下附屬設施	9,096.64	
	地下零售	10,920.00	
		<u>81,411.00</u>	
	該物業計劃於2014年竣工。		
	該物業位於常州市武進區火炬北路(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業用途。		
	該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2077年3月29日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2047年3月29日屆滿。		

附註：

- (1) 根據日期為2010年8月23日的武進區國土資源局頒發的第(2010)1204513號國有土地使用權證，該物業(總佔地面積為165,241.40平方米)的土地使用權歸常州新城萬佳房地產開發有限公司所有，作住宅用途時，期限為70年，將於2077年3月29日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2047年3月29日屆滿。



- (2) 根據武進區國土資源局（出讓人）與常州新城萬佳房地產開發有限公司（受讓人）於2009年12月16日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	233,380.60平方米
土地用途	:	住宅和商業用途
容積率	:	1-2.2
土地出讓金	:	人民幣437,588,625元

- (3) 根據日期為2010年11月17日的營業執照第320483000258505號，常州新城萬佳房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣450,000,000元，有效經營期自2009年12月10日至2029年12月9日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業抵押予中國銀行常州分行；
- (iii) 常州新城萬佳房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者；
- (iv) 常州新城萬佳房地產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (v) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
國有土地使用權證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣																						
82 位於中國江蘇省常州市武進區花園街西側新城南都的三個場地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約23,981平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</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 colspan="2"><b>地上</b></td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>12,000.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>19,300.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>404.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>31,704.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>地下</b></td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>19,682.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>404.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>20,086.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>51,790.00</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	<b>地上</b>		酒店式公寓	12,000.00	零售	19,300.00	附屬設施	404.00	小計	31,704.00	<b>地下</b>		停車場	19,682.00	附屬設施	404.00	小計	20,086.00	合計	51,790.00	<p>該地盤上仍有若干現有舊構築物和樓宇。</p>	<p>人民幣 291,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 53.93%的權益： 人民幣 156,936,300元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																								
<b>地上</b>																									
酒店式公寓	12,000.00																								
零售	19,300.00																								
附屬設施	404.00																								
小計	31,704.00																								
<b>地下</b>																									
停車場	19,682.00																								
附屬設施	404.00																								
小計	20,086.00																								
合計	51,790.00																								
	<p>該物業計劃於2013年竣工。</p> <p>該物業位於常州市武進區花園街(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅和商業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業和住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，將分別於2073年5月25日和2071年5月17日屆滿，作住宅用途。</p>																								

附註：

- (1) 根據武進區國土資源局於2009年8月31日頒發的國有土地使用權證第(2009)1204145號，該物業(總佔地面積約為475,998.50平方米)的土地使用權已授予江蘇新城地產股份有限公司，期限將分別於2073年5月25日和2071年5月17日屆滿，作住宅用途。

- (2) 根據武進區國土資源局（出讓人）與常州環球房地產發展有限公司（受讓人）於2001月5日7日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	333,333.30平方米
土地用途	:	住宅和商業用途
土地期限	:	70年
容積率	:	低層不超過1.6，高層不超過2.0
土地出讓金	:	人民幣150,000,000元

根據常州環球房地產發展有限公司（甲方）與江蘇五菱柴油機股份有限公司（乙方）訂立的土地使用權出讓合同，甲方同意將該物業（總佔地面積為333,333.30平方米）轉讓予乙方，對價為人民幣151,233,300元。

根據江蘇省工商行政管理局公司變更核准批准書第(2001)11280002號，江蘇五菱柴油機股份有限公司獲批准更名為江蘇新城房產股份有限公司，新營業範圍為房地產開發及經營、物業管理、租賃、裝潢、建築材料、裝飾材料銷售以及經濟信息諮詢。

根據武進區國土資源局（出讓人）與江蘇新城房產股份有限公司（受讓人）於2003月5日26日訂立的土地使用權出讓合同第(2006)008號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	100,339.40平方米
土地用途	:	住宅和商業用途
土地期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
容積率	:	不超過1.25
土地出讓金	:	人民幣104,854,673元

根據武進區國土資源局（出讓人）與江蘇新城房產股份有限公司（受讓人）於2009年4月24日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	13,133平方米
土地用途	:	住宅用途
容積率	:	1-1.8
土地出讓金	:	人民幣22,654,425元

根據武進區國土資源局（出讓人）與江蘇新城房產股份有限公司（受讓人）於2009年4月24日訂立的有關國有土地使用權證第WGY(2001)034號標的土地的補充土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	29,201平方米
容積率	:	不超過1.78
土地出讓金	:	人民幣13,140,450元

- (3) 根據日期為2009年1月15日的營業執照第32040000004045號，江蘇新城地產股份有限公司成立，註冊資本為人民幣1,062,124,800元，有效經營期自1997年10月10日起。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 江蘇新城地產股份有限公司為該物業的合法土地使用者；
  - (iii) 江蘇新城地產股份有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
  - (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |                 |   |
|-----------------|---|
| 土地使用權出讓合同 ..... | 有 |
| 國有土地使用權證 .....  | 有 |
| 營業執照 .....      | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日														
			現況下的資本值 人民幣														
83 位於中國江蘇省常州市武進區長江西路和夏雷路交匯處的新城長島三至六期	該物業包括一幅總佔地面積約157,740.40平方米的土地。	該物業目前空置。	人民幣 953,000,000元														
	該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：		( 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 492,319,800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>聯排住宅</td> <td>102,600</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>130,600</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>3,500</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>51,940.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>43,581.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>332,221.00</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	聯排住宅	102,600	住宅	130,600	附屬設施	3,500	停車場	51,940.00	地下附屬設施	43,581.00	合計	332,221.00		
用途	概約建築面積 (平方米)																
聯排住宅	102,600																
住宅	130,600																
附屬設施	3,500																
停車場	51,940.00																
地下附屬設施	43,581.00																
合計	332,221.00																
	該物業計劃於2016年竣工。																
	該物業位於常州市武進區長江路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。																
	該物業獲授土地使用權，作商業用途時，期限為40年，將於2042年11月4日屆滿，作住宅用途時，期限為70年，將於2072年11月4日屆滿。																

附註：

- (1) 根據武進區國土資源局於2008年8月11日頒發的國有土地使用權證WGY (2008)第1203659號，該物業（總佔地面積為157,740.40平方米）的土地使用權已授予常州新城房產開發有限公司，作住宅用途時，期限為70年，將於2072年11月4日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2042年11月4日屆滿。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據武進區國土資源和房屋管理局（出讓人）與常州新城房產開發有限公司（受讓人）於2002年11月5日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	338,088.60平方米
土地用途	:	商業和住宅用途
土地期限	:	作商業用途時，期限為40年；作住宅用途時，期限為70年
容積率	:	不超過1.5
土地出讓金	:	人民幣287,375,310元

- (3) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 常州新城房產開發有限公司為該物業的合法土地使用者；
- (iii) 該物業抵押予中國農業銀行常州分行和中國銀行常州分行；
- (iv) 常州新城房產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (v) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
國有土地使用權證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日											
			現況下的資本值											
			人民幣											
84 中國上海市青浦區青浦鎮澱山湖大道北側、規劃路西側、盧灣港南側、漕盈路東側憶華里三期地塊F-2-2	<p>該物業包括一幅相連土地，佔地面積約46,309.70平方米。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅和商業開發項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>66,638.00</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>25,982.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>50,300.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>10,300.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black;">153,220.00</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	66,638.00	酒店	25,982.00	停車場	50,300.00	地下附屬設施	10,300.00		153,220.00	<p>該物業目前為空置地盤。</p> <p>人民幣 515,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 267,233,500元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
零售	66,638.00													
酒店	25,982.00													
停車場	50,300.00													
地下附屬設施	10,300.00													
	153,220.00													

該物業計劃於2014年竣工。

該物業位於上海市青浦區朝暉北路（位於上海市農村地區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。

該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2080年4月10日屆滿，作寫字樓用途時，期限為50年，將於2060年4月10日屆滿，作商業和其他用途時，期限為40年，將於2050年4月10日屆滿。

附註：

- (1) 根據日期為2010年6月18日的上海房地產權證第(2010) 008045號，該物業（總佔地面積為46,309.70平方米）的土地使用權已授予上海新城金郡房地產有限公司，作商業和其他用途時，土地使用期限將於2050年4月10日屆滿，作寫字樓用途時，期限將於2060年4月10日屆滿。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據上海市青浦區房屋土地資源管理局（出讓人）與上海新城萬嘉房地產有限公司（受讓人）於2010年2月3日訂立的上海土地使用權出讓合同(2010)第9號，該物業的土地使用權已授予上海新城萬嘉房地產有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	137,046.40平方米
土地用途	:	住宅、商業、寫字樓和其他
土地期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年 及作寫字樓用途時，期限為50年
容積率	:	地段F-1-2和F-1-6為1.20，地段F-2-2為2.00
土地出讓金	:	人民幣1,201,880,000元

- (3) 根據上海市青浦區規劃和土地管理局於2010年7月19日頒發的建設用地規劃許可證第(2010)EA31011820100910號，該物業（佔地面積為167,024.40平方米）獲准開發。

- (4) 根據日期為2010年3月26日的營業執照第310229001451468號，上海新城金郡房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣473,000,000元，有效經營期自2010年3月26日至2020年3月25日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 上海新城金郡房地產有限公司為該物業的合法土地使用者；
- (iii) 上海新城金郡房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
房地產權證 .....	有（僅土地部分）
建設用地規劃許可證 .....	有
營業執照 .....	有



估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣												
85 中國上海市嘉定區白銀路北側、勝辛路西側、高臺路南側、崇信路東側上海新城金郡A三期地塊A13-1	<p>該物業包括一幅佔地面積約18,623.10平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅和商業開發項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</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>零售</td> <td>22,695.58</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>39,588.32</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>18,060.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>4,260.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>84,603.90</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	22,695.58	酒店式公寓	39,588.32	停車場	18,060.00	地下附屬設施	4,260.00		<u>84,603.90</u>	該物業目前為空置地盤。	<p>人民幣 612,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 317,566,800元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)														
零售	22,695.58														
酒店式公寓	39,588.32														
停車場	18,060.00														
地下附屬設施	4,260.00														
	<u>84,603.90</u>														
	<p>該物業計劃於2014年竣工。</p> <p>該物業位於上海市嘉定區臨澤路(位於上海市農村地區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2079年8月1日屆滿，作寫字樓用途時，期限為50年，將於2059年8月1日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2049年8月1日屆滿。</p>														

附註：

- (1) 根據日期為2010年2月2日的上海房地產權證第(2010) 004638號，該物業(總佔地面積為18,623.10平方米)的土地使用權已授予上海新城創佳置業有限公司，作住宅用途時，土地使用期限於2079年8月1日屆滿，作寫字樓用途時，於2059年8月1日屆滿，作商業用途時，於2049年8月1日屆滿。

- (2) 根據上海市嘉定區房屋土地資源管理局（出讓人）與上海新城創佳置業有限公司（受讓人）於2009年5月27日訂立的上海土地使用權出讓合同(2009)第30號，該物業的土地使用權已授予上海新城創佳置業有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	70,089.90平方米
土地用途	:	住宅、商業和寫字樓
土地期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年 及作寫字樓用途時，期限為50年
容積率	:	地段A11-1為1.60，地段A12-1為2.30，地段A13-1為3.00
土地出讓金	:	人民幣466,000,000元

- (3) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局於2009年9月27日頒發的建設用地規劃許可證第(2009)EA31011420091186號，該物業（佔地面積為125,768.10平方米）獲准開發。

- (4) 根據日期為2008年3月20日的營業執照第310114001861608號，上海新城創佳置業有限公司成立，註冊資本為人民幣480,000,000元，有效經營期自2008年3月20日至2018年3月19日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 上海新城創佳置業有限公司為該物業的合法土地使用者；
- (iii) 上海新城創佳置業有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
房地產權證	有（僅土地部分）
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日														
			現況下的資本值 人民幣														
86 洪德路項目，中國上海市嘉定區高臺路北側、雲谷路西側、洪德路南側、勝辛路東側地塊A09-1和A09-2	<p>該物業包括一幅總佔地面積約為41,895.40平方米的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業計劃發展為一個住宅和商業開發項目。該物業的規劃建築面積明細如下：</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>53,626.11</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>6,713.60</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>5,294.93</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,398.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>20,802.57</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>87,835.21</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	53,626.11	零售	6,713.60	寫字樓	5,294.93	附屬設施	1,398.00	停車場	20,802.57		<u>87,835.21</u>	該物業目前為空置地盤。	<p>人民幣 597,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 309,783,300元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																
住宅	53,626.11																
零售	6,713.60																
寫字樓	5,294.93																
附屬設施	1,398.00																
停車場	20,802.57																
	<u>87,835.21</u>																
	<p>該物業計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業位於上海市嘉定區洪德路（位於上海市農村地區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅、商業和寫字樓用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年及作寫字樓用途時，期限為50年。</p>																

附註：

- (1) 根據日期為2011年7月29日頒發的兩份上海房地產權證第(2011) 013319號和第(2011) 013320號，該物業（佔地面積分別為21,613.70平方米和20,281.70平方米）的土地使用權已授予上海新城創域房地產有限公司，作住宅用途時，期限將於2080年12月7日屆滿，作寫字樓用途時，將於2060年12月7日屆滿及作商業用途時，期限將於2050年12月7日屆滿。

- (2) 根據上海市嘉定區房屋土地資源管理局（出讓人）與上海新城創域房地產有限公司（受讓人）於2010年12月20日訂立的上海土地使用權出讓合同(2010)第75號和補充合同第155號，該物業土地使用權已授予上海新城創域房地產有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	41,895.40平方米
土地用途	:	住宅、商業和寫字樓
土地期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年及作寫字樓用途時，期限為50年
容積率	:	1.60
土地出讓金	:	人民幣610,010,000元

- (3) 根據日期為2011年5月10日的營業執照第310114002266946號，上海新城創域房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期自2011年5月10日至2021年5月9日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並獲得土地使用權證後，上海新城創域房地產有限公司可取得該物業的土地使用權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	.....	有
房地產權證	.....	有（僅土地部分）
營業執照	.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																
			現況下的資本值																
			人民幣																
87 中國江蘇省無錫市新區珠江路東側、旺莊路南側、湘江路西側和龍山路北側尚東雅園三、四期	<p>該物業包括一幅佔地面積約54,495.00平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <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>41,882.88</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>24,527.99</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>15,665.40</td> </tr> <tr> <td>豪華獨立住宅</td> <td>4,790.37</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>23,717.72</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>2,662.29</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>113,246.65</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	41,882.88	零售	24,527.99	酒店式公寓	15,665.40	豪華獨立住宅	4,790.37	停車場	23,717.72	地下附屬設施	2,662.29	合計：	<u>113,246.65</u>	該物業為空置地盤。	<p>人民幣</p> <p>474,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔53.93%的權益：人民幣255,628,200元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																		
住宅	41,882.88																		
零售	24,527.99																		
酒店式公寓	15,665.40																		
豪華獨立住宅	4,790.37																		
停車場	23,717.72																		
地下附屬設施	2,662.29																		
合計：	<u>113,246.65</u>																		
	<p>該物業計劃於2014年底竣工。</p> <p>該物業位於無錫市新區珠江路(位於無錫市區)。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業和住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將分別於2080年6月29日和2080年10月17日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將分別於2050年6月29日和2050年10月17日屆滿。</p>																		

附註：

- (1) 根據無錫市人民政府於2010年9月26日頒發的土地使用權證第(2010) 033號，該物業(總佔地面積約為106,535.1平方米)的土地使用權已授予無錫新城創置房地產有限公司，作住宅用途時，期限為70年，於2080年6月29日屆滿，作商業用途時，期限為40年，於2050年6月29日屆滿。

- (2) 根據無錫市國土資源局（出讓人）與無錫市新城萬嘉置業有限公司（受讓人）於2010年4月22日訂立的土地使用權出讓合同第3202032010CR0028號及其相應補充合同，該物業的土地使用權已授予無錫市新城萬嘉置業有限公司，詳情如下：

位置	:	龍山路北側、珠江路東側、旺莊路南側、湘江路西側
佔地面積	:	143,513.7平方米
用途	:	住宅和商業用途
容積率	:	2.2 – 2.5
建築規約	:	2013年12月30日
土地出讓金	:	人民幣1,000,000,000元

根據日期為2010年6月11日的補充合同，該物業的土地使用權已授予無錫新城創置房地產有限公司。

- (3) 根據無錫市人民政府於2010年10月25日頒發的土地使用權證第(2010) 034號，該物業（總佔地面積為36,978.6平方米）的土地使用權已授予無錫新城創置房地產有限公司，作住宅用途時，期限為70年，於2080年10月17日屆滿，作商業用途時，期限為40年，於2050年10月17日屆滿。
- (4) 根據無錫市人民政府新區管理委員會於2010年9月17日頒發的建設用地規劃許可證第3202012010X0119號，該物業的擬定建築用地用途符合佔地面積為143,129.5平方米的城市規劃規定和建設許可。
- (5) 根據日期為2010年5月6日的營業執照第320213000131995號，無錫新城創置房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期自2010年5月6日至2030年5月5日。
- (6) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 無錫新城創置房地產有限公司為該物業的合法土地使用者；
  - (iii) 無錫新城創置房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；
  - (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清；及
  - (v) 該物業已抵押予中國建設銀行城東分行。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日											
			現況下的資本值											
			人民幣											
88 湖北路項目，一幅位於中國江蘇省南京市鼓樓區湖北路51號的空置土地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約9,264.7平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</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>29,000.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>5,400.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>1,160.00</td> </tr> <tr> <td>地下零售</td> <td>6,560.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>42,120.00</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	29,000.00	停車場	5,400.00	地下附屬設施	1,160.00	地下零售	6,560.00	合計：	42,120.00	<p>該物業目前為空置地盤。</p> <p>人民幣 596,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 309,264,400元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	29,000.00													
停車場	5,400.00													
地下附屬設施	1,160.00													
地下零售	6,560.00													
合計：	42,120.00													
	<p>該物業計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業位於南京市鼓樓區湖北路51號(位於南京市區)。鄰近開發項目主要為商業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為40年，將於2047年10月25日屆滿，作商業用途。</p>													

附註：

- (1) 根據南京市國土資源局頒發的國有土地使用權證第(2007)17938號，該物業(總佔地面積約為9,264.7平方米)的土地使用權已授予南京新城創置房地產有限公司，期限為40年，作商業用途。

- (2) 根據南京市國土資源局（出讓人）與南京新城創置房地產有限公司（受讓人）於2007年6月8日訂立的土地使用權出讓合同NGTZRH(2007)第163號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	11,627.4平方米
土地用途	:	商業用途
土地期限	:	作商業用途時為40年
土地出讓金	:	人民幣405,000,000元

- (3) 根據南京市規劃局於2007年6月08日頒發的建設用地規劃許可證第NGCZYD(2006)0083號，該物業（佔地面積為14,090平方米）獲准開發。

- (4) 根據日期為2009年5月27日的第320113000004939號，南京新城創置房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣120,000,000元，有效經營期自2002年9月9日至2012年9月8日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 南京新城創置房地產有限公司為該物業的合法土地使用者；
- (iii) 該物業已抵押予中國民生銀行南京分行；
- (iv) 南京新城創置房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (v) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有



估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																
			現況下的資本值																
			人民幣																
89 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮武宜路西側和人民西路北側地段7#和1#吾悅廣場二期B區及三期	<p>該物業包括一幅總佔地面積約56,549平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>30,986.22</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>175,509.09</td> </tr> <tr> <td>食品市場</td> <td>4,015.56</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>7,264.45</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>31,086.74</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>18,193.61</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">267,055.67</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	30,986.22	寫字樓	175,509.09	食品市場	4,015.56	附屬設施	7,264.45	停車場	31,086.74	地下附屬設施	18,193.61		267,055.67	<p>該地盤上仍有若干現有舊構築物和樓宇。</p>	<p>人民幣 647,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 91.62%的權益： 人民幣 592,781,400元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																		
零售	30,986.22																		
寫字樓	175,509.09																		
食品市場	4,015.56																		
附屬設施	7,264.45																		
停車場	31,086.74																		
地下附屬設施	18,193.61																		
	267,055.67																		
	<p>該物業計劃於2015年竣工。</p>																		
	<p>該物業位於常州市武進區武宜路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業用途。</p>																		
	<p>該物業獲授土地使用權，作商業用途時，期限為40年，將分別於2050年3月30日和2051年8月9日屆滿；作住宅用途時，期限為70年，將分別於2080年3月30日和2081年8月9日屆滿。</p>																		

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

- (1) 根據武進區國土資源局頒發的兩份國有土地使用權證，該物業（總佔地面積為100,348.30平方米）的土地使用權已授予常州新城宏業房地產有限公司，作商業用途時，期限為40年，作住宅用途時，期限為70年，詳情如下：

證書編號	位置	建築面積 (平方米)	屆滿日期
(2010) 1206823 . .	湖塘鎮武宜路西側和 人民西路北側	76,265.30	作商業用途時為2050年3月30日； 作住宅用途時為2080年3月30 日。
(2011) 1204092 . .	湖塘鎮武宜路西側和 雙塘路北側	24,083.00	作商業用途時為2051年8月9日； 作住宅用途時為2081年8月9日。
	合計：	<u>100,348.30</u>	

- (2) 根據武進區國土資源局（出讓人）與常州新城宏業房地產有限公司（受讓人）於2009年12月21日訂立的土地使用權出讓合同第3204832009CR226號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	76,265.30平方米
土地用途	:	住宅和商業用途
土地期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
容積率	:	3.0-4.5
土地出讓金	:	人民幣286,757,528元

根據武進區國土資源局（出讓人）與常州新城宏業房地產有限公司（受讓人）於2009年12月28日訂立的土地使用權出讓合同第3204832009CR227號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	24,083平方米
土地用途	:	住宅和商業用途
土地期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
容積率	:	2.5-4.5
土地出讓金	:	人民幣90,552,080元

- (3) 根據日期為2010年7月30日的營業執照第32048300259485號，常州新城宏業房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣800,000,000元，有效經營期自2009年12月28日至2029年12月27日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州新城宏業房地產有限公司為該物業的合法土地使用者；
  - (iii) 該物業已抵押予中國銀行常州分行；
  - (iv) 常州新城宏業房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
  - (v) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |                 |   |
|-----------------|---|
| 土地使用權出讓合同 ..... | 有 |
| 國有土地使用權證 .....  | 有 |
| 營業執照 .....      | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日								
			現況下的資本值								
			人民幣								
90 中國江蘇省常州市天寧區紅梅路與梁東路交匯處常州新城金郡三期	<p>該物業包括一幅總佔地面積約為12,168平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <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>49,257.34</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>1,747.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black;">51,004.34</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	49,257.34	地下附屬設施	1,747.00		51,004.34	該物業為空置地盤。	<p>人民幣</p> <p>207,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔</p> <p>51.66%的權益：</p> <p>人民幣</p> <p>106,936,200元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)										
住宅	49,257.34										
地下附屬設施	1,747.00										
	51,004.34										
	<p>該物業計劃於2014年竣工。</p> <p>該物業位於常州市天寧區紅梅路與梁東路交匯處(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，於2081年6月12日屆滿，作住宅用途。</p>										

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局於2011年6月15日頒發的國有土地使用權證第(2011) 0465135號，該物業(總佔地面積為45,757.2平方米)的土地使用權已授予常州新城金郡房地產有限公司，期限為70年，作住宅用途。

- (2) 根據常州市國土資源局（出讓人）和常州新城房產開發有限公司（受讓人）於2007年9月10日訂立的土地使用權出讓合同(2007) CHUZIDI第148號，詳情如下：

佔地面積	:	77,820.00平方米
土地用途	:	住宅
土地期限	:	70年
容積率	:	2.8
土地出讓金	:	人民幣430,000,000元

- (3) 根據常州市規劃局於2009年11月19日頒發的建設用地規劃許可證第320400200900113號，該物業（佔地面積77,820平方米）獲准開發。

- (4) 根據常州市規劃局於2011年7月28日頒發的建設工程規劃許可證第320400201100065號，7#座和9#座地庫（總面積1,747平方米）的建設工程獲批准。

- (5) 根據常州市規劃局於2011年9月6日頒發的工程施工許可證第320400201109060401號，7#座和9#座地庫（總面積1,747平方米）的建設工程獲批准施工。

- (6) 根據日期為2010年6月11日的營業執照第320400000033627號，常州新城金郡房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣170,000,000元，有效經營期自2009年9月11日至2029年9月7日。

- (7) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 常州新城金郡房地產有限公司為該物業的合法土地使用者；
- (iii) 常州新城金郡房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (8) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：—

土地使用權出讓合同 . . . . .	有
國有土地使用權證 . . . . .	有
建設工程規劃許可證 . . . . .	有（部分）
建設工程施工規劃許可證 . . . . .	有（部分）
營業執照 . . . . .	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
91 新城國際花都，一幅位於中國湖南省長沙市望城縣黃金鎮銀星路南側和雷鋒大道東側的土地	該物業包括一幅佔地面積約89,185.08平方米的土地。  該物業計劃發展為一個住宅和商業開發項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：	該物業目前為空置地盤。	人民幣 249,000,000元  ( 貴集團應佔 91.62%的權益： 人民幣 228,133,800元)

用途	概約建築面積 (平方米)
----	-----------------

住宅	221,410
零售	31,161
酒店式公寓	65,240
附屬設施	3,206
停車場	48,497
地下附屬設施	3,973
	<u>373,487</u>

該物業計劃於2014年竣工。

該物業位於長沙市望城縣黃金鎮雷鋒大道(位於長沙市農村地區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。

該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2081年4月19日屆滿，作商業及住宅用途時，期限為50年，將於2051年4月19日屆滿。

附註：

- (1) 根據兩份長沙市國有土地使用權證第(2011)142號和第(2012)122號，該物業(總佔地面積為203,909.08平方米)的土地使用權已授予長沙新城萬博置業有限公司，作住宅用途時，期限為70年，將於2081年4月19日屆滿，作商業及住宅用途時，期限為50年，將於2051年4月19日屆滿。

- (2) 根據望城縣國土資源局（出讓人）與長沙新城萬博置業有限公司（受讓人）於2011年4月3日訂立的土地使用權出讓合同第001292號，該物業的土地使用權已授予長沙新城萬博置業有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	150,397.20平方米
土地用途	:	住宅
土地期限	:	70年
容積率	:	3.50
土地出讓金	:	人民幣319,500,000元

- (3) 根據日期為2011年3月28日的營業執照第430122000029959號，長沙新城萬博置業有限公司成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期自2011年3月28日至2031年3月27日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 長沙新城萬博置業有限公司為該物業的合法使用人；
- (iii) 長沙新城萬博置業有限公司有權於土地使用期限內佔用、使用、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業土地使用權和房屋所有權；及
- (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																				
			現況下的資本值																				
			人民幣																				
92 金壇萬建塘項目， 一幅位於中國江蘇 省金壇市堯塘鎮謝 橋村萬建塘的土地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約 31,841.00平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。 根據 貴公司所提供的資料，該物業的 規劃建築面積明細如下：</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 colspan="2"><b>地上</b></td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>21,312.00</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>10,500.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>31,812.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>地下</b></td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>7,361.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>4,290.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>11,651.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>43,463.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	<b>地上</b>		酒店式公寓	21,312.00	寫字樓	10,500.00	小計	31,812.00	<b>地下</b>		附屬設施	7,361.00	停車場	4,290.00	小計	11,651.00	<b>合計</b>	<b>43,463.00</b>	該物業目前為空 置地盤。	<p>人民幣 39,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 71.64%的權益： 人民幣 27,939,600元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																						
<b>地上</b>																							
酒店式公寓	21,312.00																						
寫字樓	10,500.00																						
小計	31,812.00																						
<b>地下</b>																							
附屬設施	7,361.00																						
停車場	4,290.00																						
小計	11,651.00																						
<b>合計</b>	<b>43,463.00</b>																						
	<p>該物業計劃於2014年竣工。</p> <p>該物業位於金壇市堯塘鎮謝橋村(位於 金壇市郊區)。鄰近開發項目主要為住 宅開發項目。根據 貴集團提供的信 息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為40年， 將於2051年4月5日屆滿，作商業和服 務用途。</p>																						

附註：

- (1) 根據金壇市政府於2011年4月29日頒發的國有土地使用權證TGY (2011)第4633號，該物業(總佔地面積為31,841.00平方米)的土地使用權已授予金壇市新城萬郡置業有限公司，期限為40年，將於2051年4月5日屆滿，作商業和服務用途。



- (2) 根據金壇市國土資源局（出讓人）和金壇市新城萬郡置業有限公司（受讓人）於2011年4月6日訂立的土地使用權出讓合同第3204822011CR0037號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	31,841.00平方米
土地用途	:	商業和服務用途
土地期限	:	期限為40年，作商業和服務用途
容積率	:	不超過1
土地出讓金	:	人民幣15,300,000元

- (3) 根據日期為2011年3月22日的營業執照第320482000081854號，金壇市新城萬郡置業有限公司成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期自2011年3月22日至2031年3月21日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 金壇市新城萬郡置業有限公司是該物業的合法土地使用者；
- (iii) 金壇市新城萬郡置業有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
國有土地使用權證 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																						
			現況下的資本值																						
			人民幣																						
93 金色領域一期B、二期位於中國上海市嘉定區霍城路東側、安第弄南側和安平路北側的土地	<p>該物業包括兩幅總佔地面積約90,012.90平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴公司所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</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 colspan="2"><b>地上</b></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>103,177.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,342.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,335</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>106,854.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>地下</b></td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>3,826.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>20,099.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>23,925.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>130,779.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	<b>地上</b>		住宅	103,177.00	附屬設施	1,342.00	零售	2,335	小計	106,854.00	<b>地下</b>		附屬設施	3,826.00	停車場	20,099.00	小計	23,925.00	<b>合計</b>	<b>130,779.00</b>	該物業目前空置。	<p>人民幣</p> <p>818,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔25.95%的權益：人民幣212,271,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																								
<b>地上</b>																									
住宅	103,177.00																								
附屬設施	1,342.00																								
零售	2,335																								
小計	106,854.00																								
<b>地下</b>																									
附屬設施	3,826.00																								
停車場	20,099.00																								
小計	23,925.00																								
<b>合計</b>	<b>130,779.00</b>																								
	該物業計劃於2013年竣工。																								
	該物業位於上海市嘉定區安平路（位於上海市郊區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。																								
	該物業獲授土地使用權，期限為70年，作住宅用途。																								

附註：

- (1) 根據日期為2011年6月2日的上海房地產權證第(2011) 009759號，該物業(總佔地面積為48,917.90平方米)的土地使用權已授予上海萬之城房地產開發有限公司，土地使用期限將於2081年4月17日屆滿，作住宅用途。

根據日期為2011年6月2日的上海房地產權證第(2011) 009760號，該物業(總佔地面積為41,095.00平方米)的土地使用權已授予上海萬之城房地產開發有限公司，土地使用期限將於2081年4月17日屆滿，作住宅用途。

- (2) 根據上海市規劃和國土資源管理局嘉定區分局(Shanghai Jiading District Municipal Planning and Land Resources Management Bureau) (出讓人) 和上海萬科房地產有限公司(受讓人) 於2011年2月25日訂立的土地使用權出讓合同HJGT第(2011) 27號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	90,013.10平方米
土地用途	:	住宅用途
土地期限	:	期限為70年，作住宅用途
容積率	:	2.0
土地出讓金	:	人民幣1,119,160,000元

- (3) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局於2011年5月24日頒發的建設用地規劃許可證第HJD(2011) EA31011420110738號，該物業的擬定建築用地用途符合佔地面積為90,013.1平方米的城市規劃規定和建設許可。

- (4) 根據日期為2011年3月29日的營業執照第310114002248605號，上海萬科房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期自2011年3月29日至2021年3月28日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：

(i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；

(ii) 上海萬之城房地產開發有限公司是該物業的合法土地使用者；

(iii) 上海萬之城房地產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及

(iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有(僅土地部分)
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年8月31日																				
			現況下的資本值 人民幣																				
94 中國江蘇省昆山市 玉山鎮長江路東側 60號地段昆山香溢 紫郡	<p>該物業包括一幅佔地面積約66,254.60平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</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>高層住宅</td> <td>190.51</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>19,566.00</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>8,540.89</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>53,502.10</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,699.43</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>10,034.17</td> </tr> <tr> <td>地下零售</td> <td>17,000.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>33,391.09</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>143,924.19</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	190.51	酒店式公寓	19,566.00	寫字樓	8,540.89	零售	53,502.10	附屬設施	1,699.43	地下附屬設施	10,034.17	地下零售	17,000.00	停車場	33,391.09		<u>143,924.19</u>	該物業目前為空置地盤。	<p>人民幣 1,204,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 53.93%的權益： 人民幣 649,317,200元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																						
高層住宅	190.51																						
酒店式公寓	19,566.00																						
寫字樓	8,540.89																						
零售	53,502.10																						
附屬設施	1,699.43																						
地下附屬設施	10,034.17																						
地下零售	17,000.00																						
停車場	33,391.09																						
	<u>143,924.19</u>																						
	<p>該物業計劃於2014年竣工。</p> <p>該物業位於昆山市玉山鎮長江路東側(位於昆山市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，於2081年8月17日屆滿；作商業用途時，期限為40年，於2051年8月17日屆滿。</p>																						

附註：

- (1) 根據昆山市人民政府頒發的國有土地使用權證第(2011) 12011100162號，該物業(總佔地面積為27,470.4平方米)的土地使用權已授予昆山新城創宏房地產有限公司，期限為40年，將於2051年8月17日屆滿，作商業和寫字樓用途。

根據昆山市人民政府頒發的國有土地使用權證第(2011) 12011100163號，該物業(總佔地面積為38,784.2平方米)的土地使用權已授予昆山新城創宏房地產有限公司，作住宅用途時，期限為70年，於2081年8月17日屆滿；及作商業及寫字樓用途時，期限為40年，於2051年8月17日屆滿。

- (2) 根據昆山市國土資源局（出讓人）與蘇州新城萬博置業有限公司（受讓人）於2011年1月10日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	66,254.60平方米
土地用途	:	住宅、商業和寫字樓用途
容積率	:	地段S1為2-2.5 地段S2為1.8-2.2
土地出讓金	:	人民幣305,433,706元

根據日期為2011年8月19日的補充合同，該物業的土地使用權已授予昆山新城創宏房地產有限公司。

- (3) 根據日期為2011年6月20日的營業執照第320583000461881號，昆山新城創宏房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣1,000,000,000元，有效經營期自2011年6月20日至2031年6月19日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 昆山新城創宏房地產有限公司為該物業的合法土地使用者；
- (iii) 昆山新城創宏房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 . . . . .	有
國有土地使用權證 . . . . .	有
營業執照 . . . . .	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																				
			現況下的資本值																				
			人民幣																				
95 儲運公司地塊項目，一幅位於中國江蘇省常州市麗華北路東側和關河東路北側的地塊	<p>該物業包括一幅總佔地面積約40,650.00平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</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 colspan="2"><b>地上</b></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>99,780.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,845.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>101,625.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>地下</b></td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>20,700.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>3,550.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>24,250.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>125,875.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	<b>地上</b>		住宅	99,780.00	附屬設施	1,845.00	小計	101,625.00	<b>地下</b>		停車場	20,700.00	地下附屬設施	3,550.00	小計	24,250.00	<b>合計</b>	<b>125,875.00</b>	該物業目前為空置地盤。	<p>人民幣</p> <p>402,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔51.66%的權益：人民幣207,673,200元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																						
<b>地上</b>																							
住宅	99,780.00																						
附屬設施	1,845.00																						
小計	101,625.00																						
<b>地下</b>																							
停車場	20,700.00																						
地下附屬設施	3,550.00																						
小計	24,250.00																						
<b>合計</b>	<b>125,875.00</b>																						
	<p>該物業計劃於2014年竣工。</p> <p>該物業位於常州市麗華路(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅和商業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年。</p>																						

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局於2011年8月8日頒發的國有土地使用權證第(2011) 0475092號，該物業(佔地面積為40,650平方米)的土地使用權已授予常州新城金郡房地產有限公司，期限為70年，將於2081年8月1日屆滿，作住宅用途。

- (2) 根據常州市國土資源局（出讓人）與常州新城房產開發有限公司（受讓人）於2011年6月7日訂立的土地使用權出讓合同第3204012011CR0054號，該物業的土地使用權已授予常州新城房產開發有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	40,650.00平方米
土地用途	:	商業、住宅和綜合樓用途
土地使用期限	:	作商業用途時，期限為40年；作住宅用途時，期限為70年
容積率	:	1.8-2.5
土地出讓金	:	人民幣290,000,000元

根據常州市國土資源局、常州新城金郡房地產有限公司與常州新城房產開發有限公司於2011年6月17日的補充協議。自2011年6月17日起，土地使用權出讓合同的受讓人將更改為常州新城金郡房地產有限公司。與此同時，涉及的所有權利和義務將由該公司解除。

- (3) 根據日期為2010年6月11日的營業執照第320400000033627號，常州新城金郡房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣170,000,000元，有效經營期自2009年9月11日至2029年9月7日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並取得土地使用權證之後，常州新城房產開發有限公司可取得該物業的土地使用權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證.....	有
土地使用權出讓合同.....	有
營業執照.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日								
			現況下的資本值 人民幣								
96 中國江蘇省常州市武進區鹽城西路325號湖畔春秋三期B	<p>該物業三期包括一幅佔地面積約18,838平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</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>別墅</td> <td>1,579.76</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>4,173.40</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>5,753.16</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	別墅	1,579.76	聯排住宅	4,173.40	合計：	5,753.16	該物業為空地。	<p>人民幣 41,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 93.78%的權益： 人民幣 38,449,800元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)										
別墅	1,579.76										
聯排住宅	4,173.40										
合計：	5,753.16										
	<p>整個開發項目計劃於2013年底竣工。</p> <p>該物業位於常州市武進區鹽城西路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2073年6月25日屆滿，作商業用途時，將於2043年6月25日屆滿。</p>										

附註：

- (1) 根據常州市武進區國土資源局（出讓人）與常州市武進新城房產投資有限公司（受讓人）於2003年6月26日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予常州市武進新城房產投資有限公司，詳情如下：

位置	:	常州市農發區的一個場地
佔地面積	:	227,361.9平方米
用途	:	住宅（別墅）和商業用途
容積率	:	0.5
土地出讓金	:	人民幣136,870,901元



- (2) 根據常州市人民政府頒發的土地使用權證第(2008) 1203847號，該物業（總佔地面積為227,361.9平方米）的土地使用權已授予常州富域發展有限公司，作住宅用途時，期限為70年，於2073年6月25日屆滿，作商業用途時，於2043年6月25日屆滿。
- (3) 根據常州市規劃局於2004年12月22日頒發的建設用地規劃許可證第5-2004-63號，該物業的擬定建築用地用途符合佔地面積為341.04英畝的城市規劃規定和建設許可。
- (4) 根據日期為2010年6月25日的營業執照第320400400011362號，常州富域發展有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣321,800,000元，經營期自2002年4月27日至2015年8月21日。
- (5) 我們已獲就業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州富域發展有限公司為該物業的合法土地使用者；
  - (iii) 常州富域發展有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
  - (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |                |   |
|----------------|---|
| 國有土地使用權證.....  | 有 |
| 土地使用權出讓合同..... | 有 |
| 建設用地規劃許可證..... | 有 |
| 營業執照.....      | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
97	位於中國江蘇省南京市浦口區星火北路東側和學府路北側的南京香溢紫郡三期	該物業包括兩幅總佔地面積約133,362.80平方米的土地。  該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：	該物業目前為空置地盤。  人民幣 237,000,000元  ( 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 122,979,300元)
	<u>用途</u>	<u>概約建築面積</u>	
		(平方米)	
	<b>地上</b>		
	高層住宅	<u>123,242.43</u>	
	小計	<u>123,242.43</u>	
	<b>地下</b>		
	停車場	<u>37,728.90</u>	
	地下附屬設施	<u>9,636.48</u>	
	小計	<u>47,365.38</u>	
	<b>合計</b>	<u><b>170,607.81</b></u>	
	該物業計劃於2014年竣工。		
	該物業位於南京市浦口區星火路(位於南京市郊區)。鄰近開發項目主要為住宅和工業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合住宅用途。		
	該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，於2081年4月25日屆滿；作商業用途時，期限為40年，於2051年4月25日屆滿。		

附註：

- (1) 根據南京市國土資源局於2011年8月30日頒發的國有土地使用權證NPGY (2011)第11659P號，該物業（總佔地面積為41,570.80平方米）的土地使用權已授予南京新城允升房地產有限公司，作商業用途時，期限為40年，將於2051年4月25日屆滿，作住宅用途時，期限為70年，將於2081年4月25日屆滿。

根據南京市國土資源局於2011年8月30日頒發的國有土地使用權證NPGY (2011)第11661P號，該物業（總佔地面積為91,792.00平方米）的土地使用權已授予南京新城允升房地產有限公司，作商業用途時，期限為40年，將於2051年4月25日屆滿，作住宅用途時，期限為70年，將於2081年4月25日屆滿。

- (2) 根據南京市國土資源局高新技術產業開發區分局（出讓人）與南京新城萬嘉房地產有限公司（受讓人）於2010年11月4日訂立的土地使用權出讓合同第3201542010CR0005號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	133,362.80平方米
土地用途	:	住宅和綜合樓用途
土地期限	:	作商業用途時，期限為40年；作住宅用途時，期限為70年
容積率	:	01地段不超過2.2；02地段不超過2.8
土地出讓金	:	人民幣695,000,000元

- (3) 根據南京市規劃局於2011年9月15日頒發的建設用地規劃許可證第320111201111434號，該物業的擬定建築用地用途符合佔地面積為133,362.80平方米的城市規劃規定和建設許可。

根據南京市規劃局於2012年7月20日頒發的建設工程規劃許可證第320111201290017號，該開發項目（總建築面積50,612.38平方米）的建設工程符合城市建設規定並獲批准。

根據南京市規劃局於2012年7月20日頒發的建設工程規劃許可證第320111201290018號，該開發項目（總建築面積119,995.43平方米）的建設工程符合城市建設規定並獲批准。

- (4) 根據日期為2011年11月11日的營業執照第320191000025358號，南京新城允升房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣150,000,000元，有效經營期自2010年11月19日至2030年11月18日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 南京新城允升房地產有限公司；
- (iii) 南京新城允升房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日												
			現況下的資本值 人民幣												
98 香溢瀾橋2期B區， 一個位於中國江蘇 省常州市武進區前 黃實驗學校東側的 場地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約 94,184.30平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。 根據 貴集團提供的信息，該物業的規 劃建築面積明細如下：</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>商業</td> <td>2,693.35</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>34,830.95</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>396.16</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>1,474.53</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>39,394.99</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	商業	2,693.35	住宅	34,830.95	附屬設施	396.16	地下附屬設施	1,474.53	合計	<u>39,394.99</u>	該物業目前為空 置地盤。	<p>人民幣 106,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 54,759,600元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)														
商業	2,693.35														
住宅	34,830.95														
附屬設施	396.16														
地下附屬設施	1,474.53														
合計	<u>39,394.99</u>														
	<p>該物業位於常州市武進區廣電東路(位 於常州市區)。鄰近開發項目主要為住 宅開發項目。根據 貴集團提供的信 息，該物業作住宅和商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年， 將於2081年6月29日屆滿，作住宅用 途。</p>														

附註：

- (1) 根據常州市人民政府頒發的土地使用權證第(2011) 1205016號，該物業(總佔地面積為94,184.30平方米)的土地使用權已授予常州新城房地產開發有限公司，期限為70年，將於2081年6月29日屆滿。

- (2) 根據武進區國土資源和房屋管理局（出讓人）和常州新城房地產開發有限公司（受讓人）於2010年12月6日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	169,035平方米
土地用途	:	住宅
容積率	:	1.5-2.4
土地出讓金	:	人民幣1,024,352,100元

- (3) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；
- (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者；
- (iii) 常州新城房產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	.....	有
國有土地使用權證	.....	有
營業執照	.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
99 位於中國上海市嘉定區高臺路南側和崇信路西側的一副地塊A11-4	<p>該物業包括一幅佔地面積約35,258.90平方米的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業計劃發展為一個建築面積約為70,732平方米的住宅和商業開發項目。</p> <p>該物業位於上海市嘉定區白銀路（位於上海市農村地區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅、商業和寫字樓用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2080年1月5日屆滿，作寫字樓用途時，期限為50年，將於2060年1月5日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2050年1月5日屆滿。</p>	該物業目前為空置地盤。	<p>人民幣 503,000,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 261,006,700元）</p>

附註：

- (1) 根據日期為2010年7月8日的上海房地產權證第(2010) 021881號，該物業（總佔地面積為35,258.90平方米）的土地使用權已授予上海富銘房地產開發有限公司，作住宅用途時，期限為70年，將於2080年1月5日屆滿，作寫字樓用途時，期限為50年，將於2060年1月5日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2050年1月5日屆滿。
- (2) 根據嘉定區房屋土地資源管理局（出讓人）與上海富銘房地產開發有限公司（受讓人）於2009年10月30日訂立的土地使用權出讓合同第(2009)57號，該物業的土地使用權已授予上海富銘房地產開發有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	35,258.90平方米
土地用途	:	住宅、寫字樓和商業
土地期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作寫字樓用途時，期限為50年及作商業用途時，期限為40年
容積率	:	1.60
土地出讓金	:	人民幣264,000,000元
- (3) 根據上海嘉定新城發展有限公司與上海新城萬嘉房地產有限公司於2012年5月16日訂立的上海產權交易合同，上海嘉定新城發展有限公司同意以代價人民幣311,156,800元將其於上海富銘房地產開發有限公司持有之全部股本轉讓予上海新城萬嘉房地產有限公司。上海新城萬嘉房地產有限公司同意接納上述股份。

- (4) 根據日期為2003年3月19日的營業執照第310114000689576號，上海新城萬嘉房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣310,000,000元，有效經營期自2003年3月19日至2014年3月15日。
- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 上海新城萬嘉房地產有限公司是該物業的合法土地使用者；
  - (iii) 上海新城萬嘉房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
  - (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |                 |   |
|-----------------|---|
| 土地使用權出讓合同 ..... | 有 |
| 國有土地使用權證 .....  | 有 |
| 營業執照 .....      | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
100 春天裡，一塊位於中國湖北省武漢市漢陽區江堤中路西側和墨水湖南路北側的空地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約61,689.07平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據貴集團所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</p>	該物業目前為空置地盤。	<p>人民幣</p> <p>430,000,000元</p> <p>(貴集團應佔91.62%的權益：人民幣393,966,000元)</p>

用途	概約建築面積 (平方米)
----	-----------------

地上

高層住宅	148,057.13
零售	2,906.14
幼兒園	1,939.44
附屬設施	2,937.60
小計	155,840.31

地下

停車場	21,219.90
地下附屬設施	7,243.18
小計	28,463.08
合計	184,303.39

該物業計劃於2013年底竣工。

該物業位於武漢市漢陽區江堤中路(位於武漢市區)。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。

該物業獲授土地使用權，期限為70年，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據武漢市人民政府於2012年8月29日頒發的國有土地使用權證第(2012) 93號，該物業(總佔地面積為61,689.07平方米)的土地使用權歸武漢新城宏盛置業有限公司所有，期限為70年，將於2082年8月24日屆滿，作住宅用途。



- (2) 根據武漢市國土資源和規劃局（出讓人）與武漢新城宏盛置業有限公司（受讓人）於2012年8月25日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下

佔地面積	:	61,689.07平方米
土地用途	:	住宅用途
土地期限	:	作住宅用途時為70年
容積率	:	不超過2.5
土地出讓金	:	人民幣359,000,000元

- (3) 根據武漢市國土資源和規劃局漢陽分局於2012年6月29日頒發的建設用地規劃許可證第(Yang)[2012]17HYAA20120109號，該物業的擬定建築用地用途符合佔地面積為61,689.07平方米的城市規劃規定和建設許可。

- (4) 根據武漢市國土資源和規劃局漢陽分局於2012年8月29日頒發的建設工程規劃許可證第(Yang)[2012]66HYAA20120109號，該物業（建築面積為184,303.39平方米）的建設工程符合建設工程規定並獲批准。

- (5) 根據日期為2012年5月9日的營業執照第420105000092444號，武漢新城宏盛置業有限公司成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期自2012年5月9日至2032年5月8日。

- (6) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：—

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 武漢新城宏盛置業有限公司是該物業的合法土地使用者；
- (iii) 武漢新城宏盛置業有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：—

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

第六類 – 貴集團於中國已訂約收購的物業

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣								
101 中國江蘇省常州市新市路北側和蘆墅路東側金色新城	<p>該物業包括一幅總佔地面積約19,617.00平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">高層住宅</td> <td style="text-align: right;">34,000.00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">停車場</td> <td style="text-align: right;">4,100.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">38,100.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於常州市鐘樓區新市路北側和蘆墅路東側（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	34,000.00	停車場	4,100.00		38,100.00	<p>該物業目前為空置地盤。</p>	<p>無商業價值</p> <p style="text-align: right;">（見下文附註1）</p>
用途	概約建築面積 (平方米)										
高層住宅	34,000.00										
停車場	4,100.00										
	38,100.00										

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效證書，於2012年8月31日，該物業於現況下的市值將為人民幣170,000,000元（ 貴集團應佔51.66%的權益：人民幣87,822,000元）。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據常州市國土資源局（出讓人）和常州武進新城房產開發有限公司（受讓人）於2001年7月20日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	140,762平方米
土地用途	:	住宅和商業用途
土地期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
容積率	:	1.80
土地出讓金	:	人民幣201,205,203元

- (3) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並獲得土地使用權證後，常州新城房產開發有限公司取得該物業的土地使用權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日												
			現況下的資本值 人民幣												
102 位於中國江蘇省常州市武進區常武路和府東路交匯處的新城公館四至六期部分	<p>該物業包括一幅總佔地面積約64,294.30平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</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>高層住宅</td> <td>98,522.98</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>9,242.71</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>5,186.82</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>8,858.85</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>121,811.36</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於常州市武進區常武路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	98,522.98	聯排住宅	9,242.71	停車場	5,186.82	地下附屬設施	8,858.85		<u>121,811.36</u>	該地盤上仍有若干現有舊構築物和樓宇。	無商業價值 (見下文附註1)
用途	概約建築面積 (平方米)														
高層住宅	98,522.98														
聯排住宅	9,242.71														
停車場	5,186.82														
地下附屬設施	8,858.85														
	<u>121,811.36</u>														

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並未賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日（假設已悉數支付所有土地出讓金），該物業於現況下的市值將為人民幣328,000,000元（ 貴集團應佔51.66%的權益：人民幣169,444,800元）。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據武進區國土資源局（出讓人）和常州新城房產開發有限公司（受讓人）於2006年3月3日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

Table with 2 columns: Property Attribute (e.g., 佔地面積, 土地用途) and Value (e.g., 188,683.30平方米, 住宅和商業用途).

根據常州市國土資源局與常州新城房產開發有限公司訂立的有關地段2006009的兩份補充協議，因高壓線遷移原佔地面積188,683.30平方米增加了總佔地面積24,967平方米。

根據武進區國土資源局（出讓人）和常州新城房產開發有限公司（受讓人）訂立的土地使用權出讓合同第(2004)032號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

Table with 2 columns: Property Attribute (e.g., 佔地面積, 土地用途) and Value (e.g., 67,577.10平方米, 住宅).

- (3) 根據武進區國土資源局頒發的四份國有土地使用權證，該物業（總佔地面積為216,933.10平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年，詳情如下：

Table with 4 columns: 證書編號, 位置, 佔地面積 (平方米), 屆滿日期. Includes a total row at the bottom.

- (4) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
(ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並獲得土地使用權證後，常州新城房產開發有限公司取得該物業的土地使用權。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

Table with 2 columns: Document Type (e.g., 土地使用權出讓合同, 營業執照) and Status (有).

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日												
			現況下的資本值 人民幣												
103 香溢瀾橋三、四期，一個位於中國江蘇省常州市武進區前黃實驗學校東側的場地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約74,821平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>12,225.00</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>190,537.03</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>560.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>64,218.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>267,540.03</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於常州市武進區廣電東路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，作住宅用途。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	零售	12,225.00	住宅	190,537.03	附屬設施	560.00	停車場	64,218.00	合計	267,540.03	該物業目前為空置地盤。	<p>無商業價值</p> <p>（見下文附註1）</p>
用途	規劃建築面積 (平方米)														
零售	12,225.00														
住宅	190,537.03														
附屬設施	560.00														
停車場	64,218.00														
合計	267,540.03														

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並未賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日（假設已悉數支付所有土地出讓金），該物業於現況下的市值將為人民幣632,000,000元（ 貴集團應佔51.66%的權益：人民幣326,491,200元）。

- (2) 根據武進區國土資源和房屋管理局（出讓人）和常州新城房地產開發有限公司（受讓人）於2010年12月6日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	169,035平方米
土地用途	:	住宅
容積率	:	1.5-2.4
土地出讓金	:	人民幣1,024,352,100元

- (3) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並獲得土地使用權證後，常州新城房產開發有限公司取得該物業的土地使用權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日												
			現況下的資本值 人民幣												
104 湖北路項目，一幅位於中國江蘇省南京市鼓樓區湖北路51號的空置土地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約11,627.00平方米的土地，其中2,363.00平方米尚未獲授土地使用權。</p> <p>該物業計劃發展為一個商業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</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>零售</td> <td>7,250.00</td> </tr> <tr> <td>地下零售</td> <td>1,640.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>1,350.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>290.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>10,530.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於南京市鼓樓區湖北路51號（位於南京市區）。鄰近開發項目主要為商業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為40年，作商業用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	7,250.00	地下零售	1,640.00	停車場	1,350.00	地下附屬設施	290.00	合計：	10,530.00	該物業目前為空置地盤。	無商業價值 (見下文附註1)
用途	概約建築面積 (平方米)														
零售	7,250.00														
地下零售	1,640.00														
停車場	1,350.00														
地下附屬設施	290.00														
合計：	10,530.00														

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業尚有2,363平方米的土地未獲得國有土地使用權證，我們並未賦予該部分任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日（假設已悉數支付所有土地出讓金），該物業於現況下的市值將為人民幣149,000,000元（ 貴集團應佔51.89%的權益：人民幣77,316,100元）。



- (2) 根據南京市國土資源局（出讓人）與南京新城創置房地產有限公司（受讓人）於2007年6月8日訂立的土地使用權出讓合同NGTZRH (2007)第163號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	11,627.4平方米
土地用途	:	商業用途
土地期限	:	期限為40年，作商業用途
土地出讓金	:	人民幣405,000,000元

- (3) 根據南京市規劃局於2007年6月8日頒發的建設用地規劃許可證第NGCZYD (2006) 0083號，該物業的擬定建築用地用途符合佔地面積為14,090平方米的城市規劃規定和建設許可。

- (4) 根據日期為2002年9月9日的營業執照第320113000004939號，南京新城創置房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣120,000,000元，有效經營期自2002年9月9日至2012年9月8日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並獲得土地使用權證後，南京新城創置房地產有限公司取得該物業的土地使用權。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同.....	有
營業執照.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																								
			現況下的資本值 人民幣																								
105 中國江蘇省南京市浦口區星火北路東側、永新路南側的南京香溢紫郡四期、五期	<p>該物業包括一幅總佔地面積約105,753.10平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</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 colspan="2"><b>地上</b></td> </tr> <tr> <td>高層住宅</td> <td>185,535.00</td> </tr> <tr> <td>花園公寓</td> <td>42,000.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,000.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>3,000.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u>232,535.00</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>地下</b></td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>43,500.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>5,632.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u>49,132.00</u></td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>281,667.00</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於南京市浦口區星火路（位於南京市郊區）。鄰近開發項目主要為住宅和工業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	<b>地上</b>		高層住宅	185,535.00	花園公寓	42,000.00	零售	2,000.00	附屬設施	3,000.00	小計	<u>232,535.00</u>	<b>地下</b>		停車場	43,500.00	地下附屬設施	5,632.00	小計	<u>49,132.00</u>	<b>合計</b>	<b><u>281,667.00</u></b>	該物業目前為空置地盤。	無商業價值  (見下文附註1)
用途	概約建築面積 (平方米)																										
<b>地上</b>																											
高層住宅	185,535.00																										
花園公寓	42,000.00																										
零售	2,000.00																										
附屬設施	3,000.00																										
小計	<u>232,535.00</u>																										
<b>地下</b>																											
停車場	43,500.00																										
地下附屬設施	5,632.00																										
小計	<u>49,132.00</u>																										
<b>合計</b>	<b><u>281,667.00</u></b>																										

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並未賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日（假設已悉數支付所有土地出讓金），該物業於現況下的市值將為人民幣473,000,000元（ 貴集團應佔51.89%的權益：人民幣245,439,700元）。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據南京市國土資源局高新技術產業開發區分局（出讓人）與南京新城萬嘉房地產有限公司（受讓人）於2010年11月30日訂立的土地使用權出讓合同第3201542010CR0007號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	105,753.10平方米
土地用途	:	商業、住宅和綜合樓用途
土地使用期限	:	作商業用途時，期限為40年；作住宅用途時，期限為70年
土地出讓金	:	人民幣630,000,000元

- (3) 根據日期為2011年11月11日的營業執照第320191000025358號，南京新城允升房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣150,000,000元，有效經營期自2010年11月19日至2030年11月18日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並取得土地使用權證之後，南京新城允升房地產有限公司可取得該物業的土地使用權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日												
			現況下的資本值 人民幣												
106 中國江蘇省昆山市 玉山鎮長江路東側 62號地段昆山香溢 紫郡	<p>該物業包括一幅總佔地面積約73,830.8平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</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>高層住宅</td> <td>136,080.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>6,000.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>20,297.60</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>28,262.40</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>190,640.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於昆山市玉山鎮長江路東側(位於昆山市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	136,080.00	附屬設施	6,000.00	地下附屬設施	20,297.60	停車場	28,262.40		<u>190,640.00</u>	該物業目前為空置地盤。	無商業價值  (見下文附註1)
用途	概約建築面積 (平方米)														
高層住宅	136,080.00														
附屬設施	6,000.00														
地下附屬設施	20,297.60														
停車場	28,262.40														
	<u>190,640.00</u>														

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日，該物業於現況下的市值將為人民幣560,000,000元（ 貴集團應佔53.93%的權益：人民幣302,008,000元）。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據昆山市國土資源局於2010年12月31日和2011年1月18日發佈的國有土地使用權轉讓通知(State-owned Land Use Rights Transfer Notifications)，該物業(總佔地面積為140,085.40平方米)的土地使用權已授予蘇州新城創佳置業有限公司，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年。

地段編號	位置	佔地面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)	土地使用期限	土地用途
地段62	長江路東側和 青淞路南側	73,830.80	482,115,124.00	70年	住宅

- (3) 根據日期為2011年8月19日的補充合同，該物業的土地使用權已授予昆山新城創宏房地產有限公司。

- (4) 根據日期為2011年6月20日的營業執照第320583000461881號，昆山新城創宏房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣1,000,000,000元，有效經營期自2011年6月20日至2031年6月19日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並取得土地使用權證之後，昆山新城創宏房地產有限公司可取得該物業的土地使用權。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 . . . . .	有
營業執照 . . . . .	有
國有土地使用權轉讓通知 (State-owned Land Use Rights Transfer Notifications) . . . . .	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日														
			現況下的資本值 人民幣														
107 新城國際花都，一幅位於中國湖南省長沙市望城縣黃金鎮銀星路南側和雷鋒大道東側的土地	<p>該物業包括一幅佔地面積約134,931.07平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅和商業開發項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</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>452,265</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,633</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>4,000</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>104,561</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>8,566</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>571,025</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於長沙市望城縣黃金鎮雷鋒大道（位於長沙市農村地區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2011年4月3日屆滿，作旅館和餐飲用途時，期限為40年。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	452,265	零售	1,633	附屬設施	4,000	停車場	104,561	地下附屬設施	8,566		<u>571,025</u>	該物業目前為空置地盤。	無商業價值  (見下文附註1)
用途	概約建築面積 (平方米)																
住宅	452,265																
零售	1,633																
附屬設施	4,000																
停車場	104,561																
地下附屬設施	8,566																
	<u>571,025</u>																

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並未賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日（假設已悉數支付所有土地出讓金），該物業於現況下的市值將為人民幣384,000,000元（ 貴集團應佔91.62%的權益：人民幣351,820,800元）。

- (2) 根據望城縣國土資源局（出讓人）與長沙新城萬博置業有限公司（受讓人）於2011年4月3日訂立的土地使用權出讓合同第001291號，該物業的土地使用權已授予長沙新城萬博置業有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	188,443.26平方米
土地用途	:	住宅、旅館和餐飲用途
土地期限	:	作住宅用途時，期限為70年，作旅館和餐飲用途時， 期限為40年
容積率	:	3.50
土地出讓金	:	人民幣429,980,000元

- (3) 根據日期為2011年3月28日的營業執照第430122000029959號，長沙新城萬博置業有限公司成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期自2011年3月28日至2031年3月27日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並取得土地使用權證之後，長沙新城萬博置業有限公司可取得該物業的土地使用權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																
			現況下的資本值 人民幣																
108 中國江蘇省常州市 新北區興業路北 側、嵩山路東側、 三井河南側地塊 G1204-6興業路北 地塊項目	<p>該物業包括一幅佔地面積約55,585平方 米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅和商業開發 項目。根據 貴集團提供的資料，該物 業的規劃建築面積明細如下：</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>69,982.36</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,338.00</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>34,999.64</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>850.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>17,156.08</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>7,021.12</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>135,347.20</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	69,982.36	零售	5,338.00	酒店式公寓	34,999.64	附屬設施	850.00	停車場	17,156.08	地下附屬設施	7,021.12		<u>135,347.20</u>	該物業目前為空 置地盤。	無商業價值  (見下文附註1)
用途	概約建築面積 (平方米)																		
住宅	69,982.36																		
零售	5,338.00																		
酒店式公寓	34,999.64																		
附屬設施	850.00																		
停車場	17,156.08																		
地下附屬設施	7,021.12																		
	<u>135,347.20</u>																		
	<p>該物業位於常州市新北區興業路(位於 常州市郊區)。鄰近開發項目主要為住 宅開發項目。根據 貴集團提供的信 息，該物業作住宅和商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，土地使用期限 為70年，將於2012年6月30日屆滿，作 住宅用途。</p>																		

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並未賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日(假設已悉數支付所有土地出讓金)，該物業於現況下的市值將為人民幣671,000,000元( 貴集團應佔91.62%的權益：人民幣614,770,200元)。



- (2) 根據常州市國土資源局（出讓人）與常州福隆房地產開發有限公司（受讓人）於2010年6月25日訂立的土地使用權出讓合同第3204112010CR0057號，該物業的土地使用權已授予常州福隆房地產開發有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	55,585平方米
土地用途	:	住宅
土地期限	:	70年
容積率	:	2.00
土地出讓金	:	人民幣160,000,000元

- (3) 根據日期為2010年5月27日的營業執照第320407000004931號，常州福隆房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期自2007年2月6日至2007年2月6日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並取得土地使用權證之後，常州福隆房地產開發有限公司可取得該物業的土地使用權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣																										
109 昆山新城域西側項目，一幅位於中國江蘇省昆山市柏廬路東側和312國道南側的土地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約65,582.00平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</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 colspan="2"><b>地上</b></td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>32,400.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>20,015.00</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>111,134.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>800.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>164,349.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>地下</b></td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>8,000.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>10,428.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>27,720.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>46,148.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>210,497.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	<b>地上</b>		酒店式公寓	32,400.00	零售	20,015.00	住宅	111,134.00	附屬設施	800.00	小計	164,349.00	<b>地下</b>		零售	8,000.00	附屬設施	10,428.00	停車場	27,720.00	小計	46,148.00	<b>合計</b>	<b>210,497.00</b>	該物業目前為空置地盤。	無商業價值  (見下文附註1)
用途	概約建築面積 (平方米)																												
<b>地上</b>																													
酒店式公寓	32,400.00																												
零售	20,015.00																												
住宅	111,134.00																												
附屬設施	800.00																												
小計	164,349.00																												
<b>地下</b>																													
零售	8,000.00																												
附屬設施	10,428.00																												
停車場	27,720.00																												
小計	46,148.00																												
<b>合計</b>	<b>210,497.00</b>																												
	<p>該物業位於昆山市柏廬路(位於昆山市區)。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年。</p>																												

附註：

(1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並未賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日（假設已悉數支付所有土地出讓金），該物業於現況下的市值將為人民幣589,000,000元（ 貴集團應佔72.78 %的權益：人民幣428,674,200元）。

(2) 根據昆山市國土資源局（出讓人）與蘇州新城萬博置業有限公司和月星集團有限公司（受讓人）於2011年1月10日訂立的土地使用權出讓合同第3205832011CR0010號，該物業的土地使用權已授予蘇州新城萬博置業有限公司和月星集團有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	65,582.00平方米
土地用途	:	商業、寫字樓和住宅用途
土地使用期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
容積率	:	2.0-2.5
土地出讓金	:	人民幣385,624,512元

(3) 根據日期為2011年6月23日的補充合同，該物業的土地使用權已授予昆山新城創域房地產有限公司。

(4) 根據日期為2011年6月23日的營業執照第320583000463184號，昆山新城創域房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效經營期自2011年6月23日至2031年6月22日。

(5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

(i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及

(ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並取得土地使用權證之後，昆山新城創域房地產有限公司可取得該物業的土地使用權。

(6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	.....	有
營業執照	.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																						
			現況下的資本值 人民幣																						
110 西太湖大道東側項目，一幅位於中國江蘇省常州市西太湖大道東側和環湖北路南側的土地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約187,436.40平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</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 colspan="2"><b>地上</b></td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>363,490.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>35,640.00</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>30,891.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,034.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>431,055.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>地下</b></td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>45,261.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>22,630.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>498,946.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於常州市武進區西太湖大道(位於常州市郊區)。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為40年，作商業用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	<b>地上</b>		酒店式公寓	363,490.00	零售	35,640.00	寫字樓	30,891.00	附屬設施	1,034.00	小計	431,055.00	<b>地下</b>		停車場	45,261.00	地下附屬設施	22,630.00	合計	498,946.00	該物業目前為空置地盤。	無商業價值  (見下文附註1)
用途	概約建築面積 (平方米)																								
<b>地上</b>																									
酒店式公寓	363,490.00																								
零售	35,640.00																								
寫字樓	30,891.00																								
附屬設施	1,034.00																								
小計	431,055.00																								
<b>地下</b>																									
停車場	45,261.00																								
地下附屬設施	22,630.00																								
合計	498,946.00																								

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並未賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日(假設已悉數支付所有土地出讓金)，該物業於現況下的市值將為人民幣1,712,000,000元( 貴集團應佔91.62 %的權益：人民幣1,568,534,400元)。

- (2) 根據常州市國土資源局武進分局（出讓人）與新城萬博置業有限公司（受讓人）於2011年5月30日訂立的土地使用權出讓合同第3204832011CR0085號，該物業的土地使用權已授予新城萬博置業有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	187,436.40平方米
土地用途	:	商業和服務用途
土地使用期限	:	40年
容積率	:	1.7-2.3
土地出讓金	:	人民幣839,715,072元

- (3) 根據日期為2010年5月11日的營業執照第320483000217523號，新城萬博置業有限公司成立，註冊資本為人民幣220,000,000元，有效經營期自2008年7月22日至2028年1月23日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並取得土地使用權證之後，新城萬博置業有限公司可取得該物業的土地使用權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																								
			現況下的資本值 人民幣																								
111 湖塘地塊項目，一幅位於中國江蘇省常州市武進區火炬路東側和古方路南側的土地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約323,458.90平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</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 colspan="2"><b>地上</b></td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>77,100.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>122,600.00</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>597,307.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>10,812.42</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>807,819.42</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>地下</b></td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>35,507.04</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>157,787.68</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>193,294.72</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>1,001,114.14</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於常州市武進區火炬路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	<b>地上</b>		酒店式公寓	77,100.00	零售	122,600.00	住宅	597,307.00	附屬設施	10,812.42	小計	807,819.42	<b>地下</b>		附屬設施	35,507.04	停車場	157,787.68	小計	193,294.72	<b>合計</b>	<b>1,001,114.14</b>	該物業目前為空置地盤。	無商業價值  (見下文附註1)
用途	概約建築面積 (平方米)																										
<b>地上</b>																											
酒店式公寓	77,100.00																										
零售	122,600.00																										
住宅	597,307.00																										
附屬設施	10,812.42																										
小計	807,819.42																										
<b>地下</b>																											
附屬設施	35,507.04																										
停車場	157,787.68																										
小計	193,294.72																										
<b>合計</b>	<b>1,001,114.14</b>																										

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並未賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日（假設已悉數支付所有土地出讓金），該物業於現況下的市值將為人民幣3,679,000,000元（ 貴集團應佔95.73%的權益：人民幣3,521,906,700元）。

- (2) 根據常州市國土資源局武進分局（出讓人）與新城萬博置業有限公司和香港宏盛發展有限公司（受讓人）於2011年7月1日訂立的土地使用權出讓合同第3204832011CR0099號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	137,789.10平方米
土地用途	:	商業和住宅用途
土地使用期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
容積率	:	1.5-2.5
土地出讓金	:	人民幣754,395,322元

根據常州市國土資源局武進分局（出讓人）與新城萬博置業有限公司和香港宏盛發展有限公司（受讓人）於2011年7月1日訂立的土地使用權出讓合同第3204832011CR0098號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	78,886.00平方米
土地用途	:	商業和住宅用途
土地使用期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
容積率	:	1.5-2.5
土地出讓金	:	人民幣451,227,920元

根據常州市國土資源局武進分局（出讓人）與新城萬博置業有限公司和香港宏盛發展有限公司（受讓人）於2011年7月1日訂立的土地使用權出讓合同第3204832011CR0097號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	106,783.80平方米
土地用途	:	商業和住宅用途
土地使用期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
容積率	:	1.5-2.5
土地出讓金	:	人民幣612,939,012元

- (3) 根據日期為2010年5月11日的營業執照第320483000217523號，新城萬博置業有限公司成立，註冊資本為人民幣220,000,000元，有效經營期自2008年7月22日至2028年1月23日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並取得土地使用權證之後，新城萬博置業有限公司和香港宏盛發展有限公司可取得該物業的土地使用權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日														
			現況下的資本值 人民幣														
112 金城東路項目，位於中國江蘇省無錫市無錫新區錫興路西北側和金城東路	<p>該物業包括一幅佔地面積約71,565.60平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</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>190,800.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>7,073.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>2,510.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>6,082.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>55,020.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>261,485.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於無錫市無錫新區錫興路西北側（位於無錫市區）。鄰近開發項目主要為住宅和商業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	190,800.00	零售	7,073.00	附屬設施	2,510.00	地下附屬設施	6,082.00	停車場	55,020.00		<u>261,485.00</u>	該物業目前為空置地盤。	無商業價值  (見下文附註1)
用途	概約建築面積 (平方米)																
住宅	190,800.00																
零售	7,073.00																
附屬設施	2,510.00																
地下附屬設施	6,082.00																
停車場	55,020.00																
	<u>261,485.00</u>																

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日，該物業於現況下的市值將為人民幣700,000,000元（ 貴集團應佔53.93%的權益：人民幣377,510,000元）。



- (2) 根據無錫市國土資源局（出讓人）與無錫市新城萬嘉置業有限公司（受讓人）於2011年9月2日訂立的土地使用權出讓合同第3202032011CR0056號，該物業的土地使用權已授予無錫市新城萬嘉置業有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	71,565.6平方米
土地用途	:	住宅、商業和寫字樓用途
土地期限	:	70年
容積率	:	2.8
土地出讓金	:	人民幣539,000,000元

- (3) 根據日期為2009年10月26日的營業執照第320204000004845號，無錫市新城萬嘉置業有限公司成立，註冊資本為人民幣420,000,000元，有效經營期自2007年8月14日至2027年8月13日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並取得土地使用權證之後，無錫市新城萬嘉置業有限公司可取得該物業的土地使用權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																								
			現況下的資本值 人民幣																								
113 楓津路地塊項目，一幅位於中國江蘇省蘇州市楓津路西側和東吳南路北側的土地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約74,809.60平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</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 colspan="2"><b>地上</b></td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>61,712.00</td> </tr> <tr> <td>高層</td> <td>111,933.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>9,339.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>3,795.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u>186,779.00</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>地下</b></td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>6,625.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>46,997.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u>53,622.00</u></td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>240,401.00</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於蘇州市吳中區楓津路西側和東吳南路北側（位於蘇州市區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	<b>地上</b>		公寓	61,712.00	高層	111,933.00	零售	9,339.00	附屬設施	3,795.00	小計	<u>186,779.00</u>	<b>地下</b>		附屬設施	6,625.00	停車場	46,997.00	小計	<u>53,622.00</u>	<b>合計</b>	<b><u>240,401.00</u></b>	該物業目前為空置地盤。	無商業價值  (見下文附註1)
用途	概約建築面積 (平方米)																										
<b>地上</b>																											
公寓	61,712.00																										
高層	111,933.00																										
零售	9,339.00																										
附屬設施	3,795.00																										
小計	<u>186,779.00</u>																										
<b>地下</b>																											
附屬設施	6,625.00																										
停車場	46,997.00																										
小計	<u>53,622.00</u>																										
<b>合計</b>	<b><u>240,401.00</u></b>																										

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並未賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日（假設已悉數支付所有土地出讓金），該物業於現況下的市值將為人民幣728,000,000元（ 貴集團應佔53.93%的權益：人民幣392,610,400元）。

- (2) 根據蘇州市國土資源局（出讓人）與蘇州新城創佳置業有限公司（受讓人）於2012年8月13日訂立的土地使用權出讓合同第3205012012CR0138號，該物業的土地使用權已授予蘇州新城創佳置業有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	74,809.60平方米
土地用途	:	住宅和商業用途
土地期限	:	作住宅用途時為70年及作商業用途時為40年
容積率	:	1.0-2.5
土地出讓金	:	人民幣720,000,000元

- (3) 根據日期為2007年10月11日的營業執照第320506000007779號，蘇州新城創佳置業有限公司成立，註冊資本為人民幣250,000,000元，有效經營期自2007年10月11日至2027年10月10日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並取得土地使用權證之後，蘇州新城創佳置業有限公司可取得該物業的土地使用權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同 .....	有
營業執照 .....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																										
			現況下的資本值 人民幣																										
114 蘇街地塊項目，一幅位於中國江蘇省蘇州市越溪街東側和蘇街南側的土地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約82,595.60平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</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 colspan="2"><b>地上</b></td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>32,340.00</td> </tr> <tr> <td>高層</td> <td>145,712.00</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>4,923.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,115.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,880.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u>189,970.00</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>地下</b></td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>32,256.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>41,312.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u>73,568.00</u></td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>263,538.00</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於蘇州市吳中區越溪街東側和蘇街南側（位於蘇州市區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	<b>地上</b>		聯排住宅	32,340.00	高層	145,712.00	酒店式公寓	4,923.00	零售	5,115.00	附屬設施	1,880.00	小計	<u>189,970.00</u>	<b>地下</b>		附屬設施	32,256.00	停車場	41,312.00	小計	<u>73,568.00</u>	<b>合計</b>	<b><u>263,538.00</u></b>	該物業目前為空置地盤。	無商業價值  (見下文附註1)
用途	概約建築面積 (平方米)																												
<b>地上</b>																													
聯排住宅	32,340.00																												
高層	145,712.00																												
酒店式公寓	4,923.00																												
零售	5,115.00																												
附屬設施	1,880.00																												
小計	<u>189,970.00</u>																												
<b>地下</b>																													
附屬設施	32,256.00																												
停車場	41,312.00																												
小計	<u>73,568.00</u>																												
<b>合計</b>	<b><u>263,538.00</u></b>																												

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並未賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日（假設已悉數支付所有土地出讓金），該物業於現況下的市值將為人民幣809,000,000元（ 貴集團應佔53.93%的權益：人民幣436,293,700元）。

- (2) 根據蘇州市國土資源局頒發的國有土地使用權購買確認函，該物業（總佔地面積為82,595.60平方米）的土地使用權已授予蘇州新城創佳置業有限公司，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年。
- (3) 根據日期為2007年10月11日的營業執照第320506000007779號，蘇州新城創佳置業有限公司成立，註冊資本為人民幣250,000,000元，有效經營期自2007年10月11日至2027年10月10日。
- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並取得土地使用權證之後，蘇州新城創佳置業有限公司可取得該物業的土地使用權。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權購買確認函.....	有
營業執照.....	有

估值證書

第七類 – 貴集團擬於中國收購的物業

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																								
			現況下的資本值 人民幣																								
115 鎮江姚莊村地塊項目，一幅位於中國江蘇省鎮江市丹徒區茅以升大道東側、谷陽大道北側和華山路西側的土地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約200,001.00平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</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 colspan="2"><b>地上</b></td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>53,644.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>46,400.00</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>381,752.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>704.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u>482,500.00</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>地下</b></td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>32,700.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>55,980.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u>88,680.00</u></td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u><u>571,180.00</u></u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於鎮江市丹徒區華山路（位於鎮江市郊區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	<b>地上</b>		寫字樓	53,644.00	零售	46,400.00	住宅	381,752.00	附屬設施	704.00	小計	<u>482,500.00</u>	<b>地下</b>		附屬設施	32,700.00	停車場	55,980.00	小計	<u>88,680.00</u>	<b>合計</b>	<b><u><u>571,180.00</u></u></b>	該物業目前為空置地盤。	無商業價值  (見下文附註1)
用途	概約建築面積 (平方米)																										
<b>地上</b>																											
寫字樓	53,644.00																										
零售	46,400.00																										
住宅	381,752.00																										
附屬設施	704.00																										
小計	<u>482,500.00</u>																										
<b>地下</b>																											
附屬設施	32,700.00																										
停車場	55,980.00																										
小計	<u>88,680.00</u>																										
<b>合計</b>	<b><u><u>571,180.00</u></u></b>																										

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並未賦予 貴集團擬收購的物業任何商業價值。
- (2) 根據鎮江市丹徒區新區管理委員會（出讓人）與新城萬博置業有限公司（受讓人）於2011年5月18日訂立的戰略合作協議，該物業的佔地面積約為200,001.00平方米（300畝）。

- (3) 根據日期為2010年5月11日的營業執照第320483000217523號，新城萬博置業有限公司成立，註冊資本為人民幣220,000,000元，有效經營期自2008年7月22日至2028年1月23日。
- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 該協議符合中國法律，為有效及對雙方具有約束力；及
- (ii) 於取得該物業土地使用權前， 貴集團須辦理相關法律程序、簽署正式土地使用權出讓合同、辦理所有土地出讓程序及悉數結清土地出讓金。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- |              |   |
|--------------|---|
| 戰略合作協議 ..... | 有 |
| 營業執照 .....   | 有 |

估值證書

第八類 – 貴集團於中國租用的物業

物業	概況和年期	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
116 中國江蘇省蘇州市東吳北路惠康新地209號2層	<p>該物業包括多個總建築面積約850.00平方米的寫字樓單位。</p> <p>該物業目前由蘇州新城創佳置業有限公司向曠小如陳森林租用，租期自2011年7月1日起且於2014年6月30日屆滿，年租約為人民幣737,000元。</p> <p>該物業位於蘇州市東吳北路（位於蘇州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。該物業目前由 貴集團用作寫字樓用途。</p> <p>根據中國意見，物業業主擁有物業的房屋所有權證，且有權將物業出租予 貴集團。該租約已於有關政府部門正式註冊。該租約為合法有效及可強制執行。</p>	無商業價值
117 中國江蘇省無錫市龍山路4號旺莊科技創業中心B座301室	<p>該物業包括一個總建築面積約781.53平方米的寫字樓單位。</p> <p>該物業目前由無錫新城創置房地產有限公司向無錫市欣旺實業總公司租用，租期自2010年9月15日起為期三年，月租為人民幣23,445.9元。</p> <p>該物業位於無錫市龍山路（位於無錫市郊區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。該物業目前由 貴集團用作寫字樓用途。</p> <p>根據中國意見，物業業主擁有物業的房屋所有權證，且有權將物業出租予 貴集團。該租約已於有關政府部門正式註冊。該租約為合法有效及可強制執行。</p>	無商業價值



## 附錄三

## 物業估值報告

			於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
物業	概況和年期		
118 中國江蘇省南京市中央路258號錦盈大廈13層	<p>該物業包括若干總建築面積約為1,063.06平方米的寫字樓單位。</p> <p>該物業目前由南京新城允升房地產有限公司向馬菊萍租用，租期自2012年3月15日起為期五年，月租為人民幣107,000元。</p> <p>該物業位於南京市中央路（位於南京市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。該物業目前由 貴集團用作寫字樓用途。</p> <p>根據中國意見，物業業主擁有物業的房屋所有權證，且有權將物業出租予 貴集團。該租約已於有關政府部門正式註冊。該租約為合法有效及可強制執行。</p>		無商業價值
119 中國上海市普陀區中山北路3000號長城大廈2101-2108室和2201-2208室	<p>該物業包括兩層總建築面積約3,548.28平方米的寫字樓單位。</p> <p>該物業目前由江蘇新城地產股份有限公司向上海長城建設開發有限公司租用，租期自2009年7月1日起為期五年，前三年月租為人民幣410,122.00元，而隨後兩年月租為人民幣442,500.00元。</p> <p>該物業位於上海市中山北路（位於上海市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。該物業目前由 貴集團用作寫字樓用途。</p> <p>根據中國意見，物業業主擁有物業的房屋所有權證，且有權將物業出租予 貴集團。該租約已於有關政府部門正式註冊。該租約為合法有效及可強制執行。</p>		無商業價值

## 附錄三

## 物業估值報告

物業	概況和年期	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
120 中國江蘇省無錫市崇安區 廣南路第588號廣益陸鄰 中心3座5層	<p data-bbox="571 363 1161 427">該物業包括總建築面積約為327.95平方米的一個寫字樓單位。</p> <p data-bbox="571 476 1161 612">該物業目前由無錫新城萬博置業有限公司向無錫市廣益建設發展集團有限公司租用，租期自2012年1月8日起至2012年12月31日為期一年，月租約為人民幣13,180元。</p> <p data-bbox="571 661 1161 761">該物業位於無錫市廣南路（位於無錫市郊區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。該物業目前由 貴集團用作寫字樓用途。</p> <p data-bbox="571 810 1161 910">根據中國意見，物業業主擁有物業的房屋所有權證，且有權將物業出租予 貴集團。該租約已於有關政府部門正式註冊。該租約為合法有效及可強制執行。</p>	無商業價值
121 中國上海市普陀區 中山北路3000號 長城大廈2301-2309室	<p data-bbox="571 963 1161 1027">該物業包括一層總建築面積約1,774.50平方米的寫字樓單位。</p> <p data-bbox="571 1076 1161 1212">該物業目前由新城控股集團有限公司向上海長城建設開發有限公司租用，租期自2009年7月1日起為期五年，前三年租金為人民幣215,897.5元，而隨後兩年租金為人民幣232,089.81元。</p> <p data-bbox="571 1261 1161 1361">該物業位於上海市中山北路（位於上海市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。該物業目前由 貴集團用作寫字樓用途。</p> <p data-bbox="571 1410 1161 1510">根據中國意見，物業業主擁有物業的房屋所有權證，且有權將物業出租予 貴集團。該租約已於有關政府部門正式註冊。該租約為合法有效及可強制執行。</p>	無商業價值