

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本公司物業權益於2013年8月31日的估值意見而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

1. 估值指示、目的及日期

我們按照閣下的指示，對景瑞控股有限公司（「貴公司」）及其子公司（統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）所持物業權益（詳情載於隨附的估值證書）進行估值，我們確認曾視察該等物業、作出有關查詢，並已取得我們認為必要的進一步資料，以便我們可就該等物業權益於2013年8月31日的價值向閣下提供意見。

2. 市場價值的定義

我們對各項物業的估值指該物業的市場價值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會評估準則（2012版本），市場價值的定義為「資產或負債經適當推銷後，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」。

3. 估值基準及假設

對物業進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及應用指引第12項以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會評估準則（2012版本）的規定。

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。

對中國物業進行估值時，除另有說明外，我們假設各物業已按象徵式土地使用年費獲批特定年期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 貴集團及其法律顧問通商律師事務所提供有關各項物業業權及 貴集團所持物業權益的資料及意見。我們對物業進行估值時乃假設 貴集團於各獲批之土地使用年期屆滿前的整段期間擁有各項物業的可強制執行業權，並可不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業。

有關中國物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴集團提供的資料載於各估值證書的附註。

我們的估值並無考慮物業所涉及的任何抵押、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設物業概無附帶可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支銷。

4. 估值方法

對於 貴集團於中國持作出售的第一類物業，我們採用直接比較法，假設各項物業按空置現況交吉出售，並參照有關市場上可資比較的銷售交易進行估值。

對於 貴集團於中國持作投資的第二類物業，我們按現有租約所得收入淨額撥充資本並考慮物業的複歸收入潛力進行估值或參考可資比較市場交易進行估值。

對於 貴集團於中國持有或擬收購的在建或作未來開發的第三類、第四類及第五類物業，我們以各項物業將根據 貴集團向我們提供的最新開發計劃（如有）開發及竣工作為基準進行估值。我們假設開發計劃均已取得有關政府機構所發出的所有同意、批文及執照，且並無任何繁瑣條件或延誤情況。我們亦假設，開發項目的設計及建設均符合當地規劃法規且已取得有關機構的批准。我們於達致估值意見時，乃採用直接比較法，參照有關市場上可資比較的銷售憑證，並考慮已支付的建設成本及開發項目竣工將支付的費用以反映已竣工開發項目的質量。「竣工後市場價值」指我們對假設開發項目於估值日期已竣工的總售價的意見。

5. 資料來源

我們已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要。然而，我們並未查閱文件正本以確定是否存在並未反映於我們所獲提供的副本的任何修訂。

在我們的估值過程中，我們在很大程度上依賴 貴集團及其法律顧問通商律師事務所就各項物業業權及 貴集團於中國所持物業權益所提供的資料，並接納 貴集團就規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇證明、樓宇竣工日期、泊車位數量、佔用詳情、地盤及樓面面積、 貴集團應佔權益及所有其他有關事項所提供的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積乃以我們獲提供的資料作基準，因此僅為約數。我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供的資料（該等資料對估值有重大意義）的真實性及準確性。 貴集團亦向我們表示， 貴集團所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

6. 業權調查

我們已獲提供有關中國物業業權的文件摘要，但並未就物業進行調查。我們並未查閱文件正本以核實所有權或確定是否存在並未反映於我們獲提供的副本的任何修訂。我們亦無法確定中國物業的業權，因此，我們依賴 貴集團及其法律顧問對 貴集團於中國物業的權益所提供的意見。

7. 實地視察

我們曾於2013年視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並未實地視察土地狀況及設施等是否適合任何未來開發。我們估值時假設有關於方面狀況良好，且在建設期間不會產生特殊費用或延誤。我們並未進行結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損害。我們並無測試任何有關設施。除另有說明外，我們無法進行實地測量以核實物業的地盤及樓面面積，但假設我們獲提供的文件所示的面積準確。

8. 貨幣及匯率

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。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中國
上海
成都北路333號
東樓23層
景瑞控股有限公司
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）
註冊中國房地產估值師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

2013年10月21日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾26年中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於2013年8月31日	貴集團 應佔權益 %	貴集團
	現況下的 市場價值 人民幣元		於2013年8月31日 應佔現況下的 市場價值 人民幣元
第一類 – 貴集團於中國持作出售的物業			
1. 中國上海市嘉定區 上海景瑞·嘉城 未售部分	290,000,000	40%	116,000,000
2. 中國上海市寶山區 上海景瑞·嶺域 未售部分	50,000,000	100%	50,000,000
3. 中國江蘇省太倉市經濟開發區 常勝南路18號 蘇州景瑞·榮御藍灣一期至二期 未售部分	85,000,000	100%	85,000,000
4. 中國江蘇省太倉市城廂鎮通海路西側 蘇州景瑞·翡翠灣一期 未售部分	48,000,000	65%	31,200,000

物業	於2013年8月31日	貴集團	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值 人民幣元	應佔權益 %	應佔現況下的 市場價值 人民幣元
5. 中國江蘇省常州市鐘樓區 青楓公園西側 常州景瑞·曦城 未售部分	198,000,000	100%	198,000,000
6. 中國江蘇省常州市鐘樓區 星港大道南側、玉龍路東側 常州景瑞·英郡一期 未售部分	38,000,000	100%	38,000,000
7. 中國江蘇省南通市經濟技術開發區 南通景瑞·望府一期 未售部分	375,000,000	100%	375,000,000
8. 中國江蘇省泰州市海陵區 泰州景瑞·榮御藍灣一期 未售部分	68,000,000	100%	68,000,000

物業	於2013年8月31日	貴集團	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值 人民幣元	應佔權益 %	應佔現況下的 市場價值 人民幣元
9. 中國浙江省湖州市西南分區 湖州景瑞• 西西那堤 未售部分	34,000,000	100%	34,000,000
10. 中國天津市北辰區小澗鎮 小賀莊村、津榆公路南側 天津景瑞• 陽光尚城項目 一期至三期A區 未售部分	397,000,000	100%	397,000,000
11. 中國天津市寶坻區大白莊鎮 寶白公路東側 天津景瑞• 英郡一期 未售部分	431,000,000	100%	431,000,000
12. 中國重慶市沙坪壩區 紅槽房正街99號 重慶景瑞• 藍溪谷地 未售部分	159,000,000	100%	159,000,000

物業	於2013年8月31日	貴集團	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值 人民幣元	應佔權益 %	應佔現況下的 市場價值 人民幣元
13. 中國浙江省舟山市普陀區 舟山景瑞·豪布斯卡一期 未售部分	21,000,000	100%	21,000,000
14. 中國上海市徐匯區龍吳路 徐匯新城 未售部分	56,000,000	100%	56,000,000
15. 中國上海市青浦區盈港路499弄 上海鳳翔項目一期至二期 (港隆廣場) 未售部分	366,000,000	80%	292,800,000
第一類小計：	2,616,000,000		2,352,000,000

物業	於2013年8月31日	貴集團 應佔權益 %	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值 人民幣元		應佔現況下的 市場價值 人民幣元
第二類 – 貴集團於中國持作投資的物業			
16. 中國上海市寶山區殷高西路522-542、 520、578、588、598、608、618、628、 638、700號 上海景瑞·生活廣場	313,000,000	100%	313,000,000
第二類小計：	313,000,000		313,000,000

物業	於2013年8月31日	貴集團	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值 人民幣元	應佔權益 %	應佔現況下的 市場價值 人民幣元
第三類 – 貴集團於中國持有的在建物業			
17. 中國江蘇省太倉市經濟開發區 常勝路東側，朝陽路南側 蘇州景瑞·榮御藍灣三期 在建項目	174,000,000	100%	174,000,000
18. 中國江蘇省太倉市經濟開發區 常勝路東側，朝陽路南側 蘇州景瑞·榮御藍灣四期 在建項目	452,000,000	100%	452,000,000
19. 中國江蘇省太倉市城廂鎮 通海路西側，東古路南側 蘇州景瑞·翡翠灣二期 在建項目	585,000,000	65%	380,250,000

物業	於2013年8月31日	貴集團 應佔權益 %	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值 人民幣元		應佔現況下的 市場價值 人民幣元
20. 中國江蘇省太倉市城廂鎮 通海路西側，東古路南側 蘇州景瑞·翡翠灣三期 在建項目	501,000,000	65%	325,650,000
21. 中國江蘇省常州市鐘樓區 星港大道南側、玉龍路東側 常州景瑞·英郡二期至三期 在建項目	967,000,000	100%	967,000,000
22. 中國江蘇省常州市天寧區 龍錦路以東、永寧路以南 常州景瑞·望府一期至二期 在建項目	723,000,000	51%	368,730,000

物業	於2013年8月31日	貴集團 應佔權益 %	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值 人民幣元		應佔現況下的 市場價值 人民幣元
23. 中國江蘇省南通市經濟技術開發區 南通景瑞•望府二期 在建項目	544,000,000	100%	544,000,000
24. 中國江蘇省南通市經濟技術開發區南通景 瑞•望府三期在建項目	285,000,000	100%	285,000,000
25. 中國江蘇省泰州市海陵區 泰州景瑞•榮御藍灣二期至三期 在建項目	835,000,000	100%	835,000,000
26. 中國浙江省紹興市紹興縣 紹興景瑞•望府一期至二期 在建項目	1,228,000,000	100%	1,228,000,000

物業	於2013年8月31日	貴集團 應佔權益 %	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值 人民幣元		應佔現況下的 市場價值 人民幣元
27. 中國浙江省舟山市普陀區 舟山景瑞·半島灣 在建項目	644,000,000	100%	644,000,000
28. 中國浙江省湖州市長興縣 龍山大道888號 湖州景瑞·望府 在建項目	651,000,000	100%	651,000,000
29. 中國天津市北辰區小澗鎮 小賀莊村、津榆公路南側 天津景瑞·陽光尚城 三期B區至四期 在建項目	302,000,000	100%	302,000,000
30. 中國上海市嘉定區 上海景瑞·嘉城五期 在建項目	143,000,000	40%	57,200,000

物業	於2013年8月31日	貴集團	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值 人民幣元	應佔權益 %	應佔現況下的 市場價值 人民幣元
31. 中國浙江省寧波市鄞州區 寧波景瑞•望府一期至二期 在建項目	973,000,000	100%	973,000,000
32. 中國浙江省紹興市越城區 紹興景瑞•上府一期 在建項目	535,000,000	100%	535,000,000
33. 中國重慶市北碚區 重慶景瑞•御藍灣一期A區 在建項目	273,000,000	100%	273,000,000
第三類小計：	9,815,000,000		8,994,830,000

物業	於2013年8月31日	貴集團 應佔權益 %	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值 人民幣元		應佔現況下的 市場價值 人民幣元
第四類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業			
34. 中國江蘇省太倉市城廂鎮 蘇州景瑞·翡翠灣四期 待建項目土地	336,000,000	65%	218,400,000
35. 中國江蘇省常州市天寧區 龍錦路以東、永寧路以南 常州景瑞·望府三期 待建項目土地	413,000,000	51%	210,630,000
36. 中國江蘇省南通市經濟技術開發區 南通景瑞·望府四期 待建項目土地	157,000,000	100%	157,000,000
37. 中國浙江省紹興市紹興縣 紹興景瑞·望府三期至五期 待建項目土地	1,543,000,000	100%	1,543,000,000

物業	於2013年8月31日	貴集團	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值 人民幣元	應佔權益 %	應佔現況下的 市場價值 人民幣元
38. 中國天津市寶坻區 天津景瑞·英郡二期至四期 待建項目土地	503,000,000	100%	503,000,000
39. 中國重慶市北碚區 重慶景瑞·御藍灣一期B區 待建項目土地	118,000,000	100%	118,000,000
40. 中國浙江省舟山市普陀區 舟山景瑞·豪布斯卡三期 待建項目土地	222,000,000	100%	222,000,000
41. 中國上海市青浦區青浦鎮38街坊2/3丘 上海鳳翔項目三期部分 待建項目土地	307,000,000	80%	245,600,000

物業	於2013年8月31日	貴集團 應佔權益 %	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值 人民幣元		應佔現況下的 市場價值 人民幣元
42. 中國浙江省紹興市越城區 紹興景瑞·上府二期 待建項目土地	76,000,000	100%	76,000,000
43. 中國江蘇省揚州市新盛路以西、 沿山河以南、西北繞城公路以東 揚州景瑞·望府 待建項目土地	505,000,000	100%	505,000,000
44. 中國浙江省杭州市余杭區 杭州景瑞·御藍灣 待建項目土地	589,000,000	100%	589,000,000
第四類小計：	4,769,000,000		4,387,630,000

物業	於2013年8月31日	貴集團	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值	應佔權益	應佔現況下的 市場價值
	人民幣元	%	人民幣元
第五類 – 貴集團於中國已簽約購買的物業			
45. 中國江蘇省海門市海興路以東、 北京路以南、濟南路以北、 南通景瑞·御江山 已簽約購買土地	無商業價值	100%	無商業價值 (見附註(1))
46. 中國上海市青浦區青浦鎮38街坊2/3丘 上海鳳翔項目三期部分 已簽約購買土地	無商業價值	80%	無商業價值 (見附註(2))
47. 中國浙江省諸暨市 紹興景瑞·御江山 已簽約購買土地	無商業價值	100%	無商業價值 (見附註(3))
48. 中國浙江省杭州市 余杭區杭州良熟項目 已簽約購買土地	無商業價值	100%	無商業價值 (見附註(4))

物業	於2013年8月31日		貴集團	於2013年8月31日	
	現況下的		貴集團	應佔現況下的	
	市場價值		應佔權益	市場價值	
	人民幣元		%	人民幣元	
49. 中國江蘇省蘇州市吳中經濟開發區 龍翔路東側、文溪路北側 蘇州吳中項目已簽約購買土地	無商業價值		100%	無商業價值 (見附註(5))	
第五類小計：	無商業價值			無商業價值	
第一至五類總計：	17,513,000,000			16,047,460,000	

附註：

- 就第45項物業而言，由於尚未取得國有土地使用證，故我們並無賦予該物業商業價值。倘 貴集團取得有效的國有土地使用證，該物業截至估值日期於現況下的市場價值將為人民幣302,000,000元（ 貴集團應佔100.00%權益：人民幣302,000,000元）。
- 就第46項物業而言，由於尚未取得國有土地使用證，故我們並無賦予該物業商業價值。倘 貴集團取得有效的國有土地使用證，該物業截至估值日期於現況下的市場價值將為人民幣1,035,000,000元（ 貴集團應佔80.00%權益：人民幣828,000,000元）。
- 就第47項物業而言，由於尚未取得國有土地使用證，故我們並無賦予該物業商業價值。倘 貴集團取得有效的國有土地使用證，該物業截至估值日期於現況下的市場價值將為人民幣301,000,000元（ 貴集團應佔100.00%權益：人民幣301,000,000元）。
- 就第48項物業而言，由於尚未取得國有土地使用證，故我們並無賦予該物業商業價值。倘 貴集團取得有效的國有土地使用證，該物業截至估值日期於現況下的市場價值將為人民幣553,000,000元（ 貴集團應佔100.00%權益：人民幣553,000,000元）。
- 就第49項物業而言，由於尚未取得國有土地使用證，故我們並無賦予該物業商業價值。倘 貴集團取得有效的國有土地使用證，該物業截至估值日期於現況下的市場價值將為人民幣1,230,000,000元（ 貴集團應佔100.00%權益：人民幣1,230,000,000元）。

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
1. 中國上海市嘉定區 上海景瑞•嘉城 未售部分	該物業包括上海景瑞•嘉城未售部分。 該物業於2011年竣工，總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 290,000,000元 (貴集團應佔 40%權益： 人民幣 116,000,000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>4,070.45</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>4,156.20</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>27,694.80</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>35,921.45</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	4,070.45	零售	4,156.20	停車場	27,694.80	總計	35,921.45		
用途	概約建築面積 平方米												
住宅	4,070.45												
零售	4,156.20												
停車場	27,694.80												
總計	35,921.45												
	據 貴集團告知，該物業約有592個地下泊車位。												
	該物業獲授的土地使用權年期於2073年7月28日屆滿，作住宅用途。												

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局於2007年3月6日簽發的國有土地使用證第(2007) 005267號，該物業佔地面積為63,636平方米的土地使用權已授予上海華江建設發展有限公司，年期於2073年7月28日屆滿，作住宅用途。
- 根據上海市嘉定區建設和交通委員會簽發的兩份建設工程竣工驗收備案證書，有關開發項目已竣工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
2009JD0286.....	2009年11月13日	華江住宅地塊A及B	154,641.34
2010SH0301.....	2010年12月3日	上海景瑞•嘉城四期北部住宅	46,100.18
總計.....			200,741.52

據 貴集團告知，該物業總建築面積為35,921.45平方米，是上述證書的一部分。

- 根據日期為2009年2月17日的營業執照第310114000629668號，上海華江建設發展有限公司已於2002年8月16日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2002年8月16日至2020年8月15日止。

4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 上海華江建設發展有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 上海華江建設發展有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
建設工程竣工驗收備案證書	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值								
2. 中國上海市寶山區 上海景瑞•嶺域 未售部分	<p>該物業包括上海景瑞•嶺域未售部分。</p> <p>該物業於2011年竣工，總建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,485.79</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>10,678.95</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>12,164.74</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業約有205個地下泊車位。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於2078年4月14日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	1,485.79	停車場	10,678.95	總計	12,164.74	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 50,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 50,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 平方米										
住宅	1,485.79										
停車場	10,678.95										
總計	12,164.74										

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局於2008年4月15日簽發的上海市房地產權證第(2010) 033036號，該物業作住宅用途佔地面積為82,529平方米的土地使用權（由2008年4月15日起為期70年）及該物業總建築面積為31,535.64平方米的房屋所有權已授予上海景尚置業有限公司。

根據上海市房屋土地資源管理局於2011年8月13日簽發的上海市房地產權證第(2011) 028926號，該物業作住宅用途佔地面積為82,529平方米的土地使用權（由2008年4月15日起為期70年）及該物業總建築面積為61,323.44平方米的房屋所有權已授予上海景尚置業有限公司。

根據上海市房屋土地資源管理局於2012年8月30日簽發的上海市房地產權證第(2012) 027387號，該物業作住宅用途佔地面積為82,529平方米的土地使用權（由2008年4月15日起為期70年）及該物業總建築面積為39,327.19平方米的房屋所有權已授予上海景尚置業有限公司。

據 貴集團告知，該物業總建築面積為12,164.74平方米，是上述證書的一部分。

- 根據日期為2013年1月28日的營業執照第310113000726405號，上海景尚置業有限公司於2008年4月8日成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，營業期由2008年4月8日至2038年4月7日止。

3. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 上海景尚置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 上海景尚置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
4. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值
3. 中國江蘇省 太倉市經濟開發區 常勝南路18號 蘇州景瑞·榮御藍灣 一期至二期 未售部分	該物業包括蘇州景瑞·榮御藍灣一期 至二期未售部分。 該物業於2013年竣工，總建築面積詳 情如下：	於估值日期，該物業 為空置。	人民幣 85,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 85,000,000元)
	<u>用途</u>	<u>概約建築面積</u>	
		平方米	
	住宅	2,288.23	
	零售	3,751.57	
	停車場	9,533.58	
	總計	15,573.38	

該物業獲授的土地使用權年期於2077
年11月1日屆滿，作住宅用途。

附註：

1. 根據太倉市國土資源局簽發的4份國有土地使用證，該物業佔地面積為175,230.60平方米的土地使用權已授予太倉景瑞置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積
				平方米
(2009) 022002216	2009年3月18日	住宅	2077年11月1日	88,162.50
(2009) 022005653	2009年6月9日	住宅	2077年11月1日	17,845.40
(2009) 022005654	2009年6月9日	住宅	2077年11月1日	29,154.60
(2009) 022008903	2009年7月29日	住宅	2077年11月1日	40,068.10
(2009) 022008661	2009年7月24日	住宅	2077年11月1日	54,359.80
總計				229,590.40

2. 根據太倉市規劃建設局簽發的八份建設工程竣工驗收備案證書，建築面積為351,151.70平方米的有關開發項目已竣工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模
			平方米
2010137	2010年9月21日	第1-11棟	26,719.40
2009199	2009年12月21日	第12-32棟	61,651.22
2011173	2011年12月9日	第33、34棟	71,841.08
2010188	2010年12月29日	第35-46棟	35,339.40
2012220	2012年12月29日	第66-68棟	104,050.66
2011174	2011年12月9日	1號地庫	4,898.29
2013071	2013年5月29日	第47-54棟、56棟、62棟	35,826.64
2013087	2013年7月10日	四期1-3號地庫	10,825.01
總計			351,151.70

據 貴集團告知，該物業總建築面積為15,573.38平方米，是上述證書的一部分。

3. 根據日期為2012年3月29日的營業執照第320585000063744號，太倉景瑞置業有限公司已於2007年12月25日成立為有限公司，註冊資本為人民幣500,600,000元，營業期由2007年12月25日至2037年12月24日止。

4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 太倉景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 該物業部分已抵押予中國農業銀行太倉分行；
 - (iv) 太倉景瑞置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- | | |
|--------------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 建設工程竣工驗收備案證書 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值								
4. 中國江蘇省 太倉市 城廂鎮通海路西側 蘇州景瑞·翡翠灣 一期未售部分	該物業包括蘇州景瑞·翡翠灣一期未售部分。 該物業於2013年竣工，總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 48,000,000元 (貴集團應佔 65%權益： 人民幣 31,200,000元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td>平方米</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>5,670.41</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>5,670.41</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	住宅	5,670.41	總計	5,670.41		
用途	概約建築面積										
	平方米										
住宅	5,670.41										
總計	5,670.41										
	該物業獲授的土地使用權年期於2080年5月19日屆滿，作住宅用途。										

附註：

1. 根據太倉市國土資源局簽發的10份國有土地使用證，該物業總佔地面積約為258,199.90平方米的土地使用權已授予太倉景尚置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積
				平方米
(2010) 022008753	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	51,294.20
(2010) 022008754	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	47,525.70
(2010) 022008756	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	36,421.00
(2010) 022008757	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	25,240.90
(2010) 022008758	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	53,444.00
(2012) 022010638	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	16,815.80
(2012) 022010635	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	7,921.70
(2012) 022010636	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	8,679.10
(2012) 022010637	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	2,829.50
(2012) 022010632	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	8,028.00
總計				258,199.90

2. 根據太倉市規劃建設局簽發的三份建設工程竣工驗收備案證書，建築面積為95,041.02平方米的有關開發項目已竣工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模
			平方米
2011185	2011年12月19日	第1-6、9-14、17-19棟	41,308.50
2012184	2012年11月30日	第20-28棟	40,865.48
2013067	2013年5月24日	第7-8棟、15-16、53棟	12,867.04
總計			95,041.02

據 貴集團告知，該物業總建築面積為5,670.41平方米，是上述證書的一部分。

3. 根據日期為2010年6月2日的營業執照第320585000115236號，太倉景尚置業有限公司已於2010年1月6日成立為有限公司，註冊資本為人民幣150,000,000元，營業期由2010年1月6日至2040年1月5日止。

4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 太倉景尚置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 太倉景尚置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
建設工程竣工驗收備案證書	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
5. 中國江蘇省常州市 鐘樓區青楓公園西側 常州景瑞•曦城 未售部分	常州景瑞•曦城為配備零售及配套設施的住宅開發項目。 該物業包括常州景瑞•曦城未售部分。 該物業於2011年竣工，總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 198,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 198,000,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td>平方米</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,385.95</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>14,059.41</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>12,960.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>28,405.36</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	住宅	1,385.95	零售	14,059.41	停車場	12,960.00	總計	28,405.36		
用途	概約建築面積														
	平方米														
住宅	1,385.95														
零售	14,059.41														
停車場	12,960.00														
總計	28,405.36														
	該物業獲授的土地使用權年期就商業用途及住宅用途而言，分別於2046年9月10日及2076年9月10日屆滿。														

附註：

- 根據日期為2007年9月10日的國有土地使用證第(2007) 0210056號，該土地總佔地面積為93,720.00平方米的土地使用權已授予常州景申置業有限公司，年期就商業用途及住宅用途而言分別於2046年9月10日及2076年9月10日屆滿。
- 根據常州市房產登記中心簽發的31份房屋所有權證，未售零售部分總建築面積為14,059.41平方米的房屋所有權已授予常州景申置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模
			平方米
00558277	2012年6月20日	第2-12棟	287.92
00558300	2012年6月20日	第2-13棟	167.46
00558301	2012年6月20日	第2-14棟	309.62
00558302	2012年6月20日	第2-15棟	296.30
00558303	2012年6月20日	第2-16棟	213.37
00558304	2012年6月20日	第3-1棟	214.65
00558305	2012年6月20日	第3-8棟	110.77
00558306	2012年6月20日	第3-10棟	270.51
00558307	2012年6月20日	第3-11棟	201.90
00558308	2012年6月20日	第3-13棟	40.64
00558309	2012年6月20日	第3-14棟	215.74
00558310	2012年6月20日	第4-4棟	304.25
00558311	2012年6月20日	第4-6棟	161.29
00558312	2012年6月20日	第4-7棟	195.75
00558313	2012年6月20日	第5-4棟	175.10

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
00558314.....	2012年6月20日	第5-5棟	166.24
00558315.....	2012年6月20日	第5-6棟	115.41
00558316.....	2012年6月20日	第5-7棟	260.32
00558318.....	2012年6月20日	第5-8棟	260.09
00558319.....	2012年6月20日	第5-12棟	277.98
00558320.....	2012年6月20日	第17-1棟	153.54
00558321.....	2012年6月20日	第17-2棟	36.60
00558322.....	2012年6月20日	第17-3棟	36.60
00558324.....	2012年6月20日	第17-4棟	36.60
00558326.....	2012年6月20日	第17-5棟	36.60
00558327.....	2012年6月20日	第17-6棟	36.60
00558328.....	2012年6月20日	第17-7棟	36.60
00558329.....	2012年6月20日	第17-8棟	36.60
00558330.....	2012年6月20日	第17-9棟	36.60
00558331.....	2012年6月20日	第17-10棟	306.10
00558332.....	2012年6月20日	第17-11棟	9,061.66
總計.....			<u>14,059.41</u>

3. 根據常州市建設局簽發的五份竣工驗收登記表，總建築面積為251,159.31平方米的有關開發項目已竣工。
- 據 貴集團告知，該物業總建築面積為28,405.36平方米，是上述證書及文件的一部分。
4. 根據營業執照第32040000003567號，常州景申置業有限公司已於2006年4月14日成立為有限公司，註冊資本為人民幣80,000,000元。
5. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州景申置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 該物業部分已抵押予陸家嘴國際信託有限公司；
 - (iv) 常州景申置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
6. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- | | |
|---------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 竣工驗收登記表 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值
6. 中國江蘇省 常州市鐘樓區 星港大道南側、 玉龍路東側 常州景瑞•英郡一期 未售部分	常州景瑞•英郡為配備零售及配套設施的住宅開發項目。 該物業於2010年竣工，包括常州景瑞•英郡一期的未售部分，其中包括總建築面積約為3,574.20平方米的12個聯排住宅單位。 該物業獲授的土地使用權年期就商業用途及住宅用途而言，分別於2046年9月10日及2076年9月10日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 38,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 38,000,000元)

附註：

- 根據日期為2007年12月6日的國有土地使用證第(2007)126656號，該土地總佔地面積為87,440平方米的土地使用權已授予常州景申置業有限公司，年期就商業用途及住宅用途而言分別於2046年9月10日及2076年9月10日屆滿。
- 根據常州市建設局簽發的竣工驗收登記表，總建築面積為28,182.88平方米的有關開發項目已竣工。

據 貴集團告知，該物業總建築面積為3,574.20平方米，是上述文件的一部分。
- 根據營業執照第320400000003567號，常州景申置業有限公司已於2006年4月14日成立為有限公司，註冊資本為人民幣80,000,000元。
- 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - 常州景申置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
 - 常州景申置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
竣工驗收登記表	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值
7. 中國江蘇省南通市 經濟技術開發區 南通景瑞•望府一期 未售部分	南通景瑞•望府為配備零售及配套設施的住宅開發項目。 該物業於2012年竣工，包括南通景瑞•望府一期的未售部分，其中包括總建築面積約為71,716.8平方米的1,229個泊車位。 該物業獲授的土地使用權年期就住宅用途及商業用途而言，分別於2080年1月28日及2050年1月28日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 375,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 375,000,000元)

附註：

1. 根據南通經濟技術開發區政府簽發的國有土地使用證，該物業總佔地面積約為191,220.47平方米的土地使用權已授予南通景瑞置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
TKGY(2010) 0302021	2010年7月19日	住宅；商業	住宅： 2080年1月28日； 商業： 2050年1月28日	191,220.47
總計				<u>191,220.47</u>

2. 根據南通市城鄉建設局於2012年12月20日簽發的房屋及公共設施建設工程竣工驗收登記表，該建設工程獲同意登記為竣工。
3. 根據日期為2010年1月26日的營業執照第320691000054609號，南通景瑞置業有限公司已於2010年1月26日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2010年1月26日至2040年1月25日止。
4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 南通景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 該物業已抵押予中國農業銀行南通經濟技術開發區支行；
 - (iv) 南通景瑞置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
竣工驗收登記表	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值
8. 中國江蘇省 泰州市海陵區 泰州景瑞•榮御藍灣 一期未售部分	泰州景瑞•榮御藍灣為配備零售及配 套設施的住宅開發項目。 該物業包括泰州景瑞•榮御藍灣一期 未售部分，即9個高層公寓單位、一 家會所及13個聯排住宅單位，總建築 面積約為5,575.07平方米。 該物業獲授的土地使用權年期就住宅 用途及商業用途而言，分別於2079年 11月21日及2049年11月21日屆滿。	於估值日期，該物業 為空置。	人民幣 68,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 68,000,000元)

附註：

1. 根據泰州市政府簽發的國有土地使用證，該物業總佔地面積約為111,724.4平方米的土地使用權已授予泰州景瑞置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
TZGY(2012) 14056	2012年9月10日	住宅；商業	住宅： 2079年11月21日； 商業： 2049年11月21日	75,802.8
TZGY(2012) 14059	2012年9月10日	住宅；商業	住宅： 2079年11月21日； 商業： 2049年11月21日	35,921.6
總計				<u>111,724.4</u>

2. 根據泰州市國土資源局與上海景瑞投資有限公司於2009年10月22日訂立的國有土地使用權出讓合同第3212012009CR0030號及補充合同，該物業的土地使用權已授予泰州景瑞置業有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 海陵區永興路以南，328國道以北
- (ii) 地段編號 : 03-02-(013)-341
- (iii) 佔地面積 : 163,994平方米
- (iv) 用途 : 住宅／商業
- (v) 土地使用期 : 住宅：70年／商業：40年
- (vi) 土地出讓金 : 人民幣188,000,000元
- (vii) 容積率 : 1.402至1.602

3. 根據泰州市住宅和城鄉建設局於2012年3月29日簽發的竣工驗收登記表，該建設工程已獲同意登記為竣工。

4. 根據日期為2012年3月21日的營業執照第321200000018977號，泰州景瑞置業有限公司已於2009年11月17日成立為有限公司，註冊資本為人民幣205,000,000元，營業期由2009年11月17日至2039年11月16日止。
5. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 泰州景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 該物業已抵押予中國農業銀行泰州新區支行；
 - (iv) 泰州景瑞置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
6. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- | | |
|-------------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 竣工驗收登記表 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值								
9. 中國浙江省 湖州市西南分區 湖州景瑞• 西西那堤 未售部分	該物業於2012年竣工，包括湖州景瑞• 西西那堤未售部分。 該物業的總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 34,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 34,000,000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>2,598.36</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>1,023.26</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>3,621.62</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	2,598.36	會所	1,023.26	總計	3,621.62		
用途	概約建築面積 平方米										
住宅	2,598.36										
會所	1,023.26										
總計	3,621.62										
	據 貴集團告知，該物業約有35個未售地下泊車位。										
	該物業獲授的土地使用權年期於2077年9月12日屆滿，作住宅用途。										

附註：

- 根據湖州市土地管理局於2007年12月4日簽發的國有土地使用證第(2007) 2-18822號，該物業佔地面積為31,977平方米的土地使用權已授予湖州景瑞置業有限公司，年期於2077年9月12日屆滿，作住宅用途。

根據湖州市土地管理局於2007年12月4日簽發的國有土地使用證第(2007) 2-18823號，該物業佔地面積為35,544平方米的土地使用權已授予湖州景瑞置業有限公司，年期於2077年9月12日屆滿，作住宅用途。

根據湖州市土地管理局於2007年12月4日簽發的國有土地使用證第(2007) 2-18920號，該物業佔地面積為27,738平方米的土地使用權已授予湖州景瑞置業有限公司，年期於2077年9月12日屆滿，作住宅用途。

根據湖州市土地管理局於2007年12月4日簽發的國有土地使用證第(2010) 2-1124號，該物業佔地面積為1,978平方米的土地使用權已授予湖州景瑞置業有限公司，年期於2047年11月25日屆滿，作商業用途。
- 根據湖州市規劃與建設局於2009年10月13日簽發的房屋所有權證第110031090號，該物業168號樓總建築面積為1,023.26平方米的房屋所有權已授予湖州景瑞置業有限公司，作會所用途。
- 根據湖州市住房和城鄉建設局於2012年6月21日簽發的建設工程竣工驗收備案證書第31300020120621101號，該物業建築面積為9,338.16平方米的住宅部分已竣工。

據 貴集團告知，該物業總建築面積為3,621.62平方米，是上述證書的一部分。
- 根據日期為2013年3月1日的營業執照第330508000001202號，湖州景瑞置業有限公司已於2007年8月20日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2007年8月20日至2017年8月19日止。

5. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 湖州景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 湖州景瑞置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
6. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- | | |
|--------------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 建設工程竣工驗收備案證書 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值
10. 中國天津市北辰區 小澗鎮小賀莊村、 津榆公路南側 天津景瑞•陽光尚城 項目一期至三期A區 未售部分	天津景瑞•陽光尚城為配備零售及配 套設施的住宅開發項目。 該物業於2011年竣工，包括天津景 瑞•陽光尚城一期至三期A區地上及 地下總建築面積分別約63,697.59平 方米及4,203.69平方米的未售部分， 其中包括592個住宅單位及2個零售單 位。 該物業獲授的土地使用權年期於 2078年4月6日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業 為空置。	人民幣 397,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 397,000,000元)

附註：

- 根據日期為2008年4月18日的國有土地使用證第2008-034號，該土地總佔地面積為141,621.60平方米的土地使用權已授予天津景尚置業投資有限公司，年期於2078年4月6日屆滿，作住宅用途。
- 根據天津市國土資源和房屋管理局(出讓人)與天津景尚置業投資有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同第CR2007280號，出讓人已同意向受讓人出讓該物業佔地面積為141,621.60平方米的土地使用權，詳情如下：
 - 地點：北辰區津榆公路南側
 - 地段編號：津北辰榆(掛)2007-069號
 - 佔地面積：141,621.60平方米
 - 用途：住宅
 - 土地使用期：70年，作住宅用途
 - 土地出讓金：人民幣398,900,000元
 - 容積率：不超過1.6
- 根據天津市國土資源測繪和房屋測量中心簽發的14份房產登記測繪報告，總建築面積為104,897.01平方米的有關開發項目已獲准施工，詳情如下：

報告編號	簽發日期	樓號	建設規模(平方米)		
			地上	地下	總計
FCCH/RA7.5-02-02.....	2010年8月23日	第3棟	293.43	4,824.40	5,117.83
FCCH/RA7.5-02-02.....	2010年8月23日	第4棟	293.43	4,825.55	5,118.98
FCCH/RA7.5-02-02.....	2010年8月23日	第5及8棟	529.16	9,072.26	9,601.42
FCCH/RA7.5-02-02.....	2010年8月23日	第6棟	264.58	4,536.14	4,800.72
FCCH/RA7.5-02-02.....	2010年8月23日	第7棟	543.32	4,850.73	5,394.05

報告編號	簽發日期	樓號	建設規模 (平方米)		
			地上	地下	總計
FCCH/RA7.5-02-02	2010年8月23日	第24、25、32及33棟	-	15,306.72	15,306.72
FCCH/RA7.5-02-02	2010年8月23日	第26及27棟	-	7,375.48	7,375.48
FCCH/RA7.5-02-02	2010年8月23日	第28及29棟	-	7,356.26	7,356.26
FCCH/RA7.5-02-02	2010年8月23日	第30及31棟	-	6,785.68	6,785.68
FCCH/RA7.5-02-02	2011年10月12日	第9棟	293.77	3,328.94	3,622.71
FCCH/RA7.5-02-02	2011年10月21日	第10棟	463.65	3,328.94	3,792.59
FCCH/RA7.5-02-02	2011年10月21日	第11及14棟	595.98	11,231.42	11,827.40
FCCH/RA7.5-02-02	2011年10月21日	第12及13棟	595.98	11,231.42	11,827.40
FCCH/RA7.5-02-02	2011年10月21日	第15棟	330.26	6,639.51	6,969.77
總計			4,203.56	100,693.45	104,897.01

根據12份天津市建設工程竣工驗收備案，總建築面積為52,803.08平方米的有關開發項目已竣工，詳情如下：

編號	簽發日期	樓號	已竣工 建築面積 平方米
2013-513	2013年8月27日	第41棟	3,094.88
2013-514	2013年8月27日	第42棟	3,103.98
2013-515	2013年8月27日	第43棟	4,973.62
2013-516	2013年8月27日	第44棟	5,250.22
2013-517	2013年8月27日	第45棟	5,010.60
2013-518	2013年8月27日	第46棟	4,953.53
2013-519	2013年8月27日	第47棟	3,109.75
2013-520	2013年8月27日	第48棟	3,239.92
2013-521	2013年8月27日	第49棟	4,986.71
2013-522	2013年8月27日	第50棟	4,968.35
2013-523	2013年8月27日	第51棟	4,969.87
2013-524	2013年8月27日	第52棟	5,141.65
總計			52,803.08

據 貴集團告知，總建築面積為67,901.28平方米的物業為上述文件一部分。

4. 根據日期為2012年12月7日的營業執照第120113000004250號，天津景尚置業投資有限公司已於2007年8月14日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。
5. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 天津景尚置業投資有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 天津景尚置業投資有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

6. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
房產登記測繪報告	有
建設工程竣工驗收備案證書	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
11. 中國天津市 寶坻區大白莊鎮 寶白公路東側 天津景瑞•英郡一期 未售部分	天津景瑞•英郡為配備零售及配套設施的住宅開發項目。 該物業於2012年竣工，包括天津景瑞•英郡一期未售部分。 該物業的總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 431,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 431,000,000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>53,339.94</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>786.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>11,849.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>65,974.94</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	53,339.94	零售	786.00	停車場	11,849.00	總計	65,974.94		
用途	概約建築面積 平方米												
住宅	53,339.94												
零售	786.00												
停車場	11,849.00												
總計	65,974.94												
	該物業獲授的土地使用權年期由2007年10月12日起為期70年，作住宅用途。												

附註：

- 根據日期為2007年12月25日的國有土地使用證第182號，該物業總佔地面積為255,529.6平方米的土地使用權已授予天津景秀置業投資有限公司，年期由2007年10月12日起為期70年，作住宅用途。
- 根據天津市寶坻區規劃和國土資源局（出讓人）與天津景秀置業投資有限公司（受讓人）訂立的國有土地使用權出讓合同第045號，出讓人已同意向受讓人出讓該物業佔地面積為255,529.61平方米的土地使用權，詳情如下：
 - 地點：寶坻區大白莊鎮寶白公路東側
 - 地段編號：津寶（掛）2007-10號
 - 佔地面積：255,529.61平方米
 - 用途：住宅
 - 土地使用期：由合同日期起為期70年，作住宅用途
 - 土地出讓金：人民幣144,000,000元
 - 容積率：不超過2.1
- 根據26份竣工驗收登記表，總建築面積為88,079.39平方米的有關開發項目（包括未售部分）已竣工。

4. 根據日期為9月16日的營業執照第120224000001132號，天津景秀置業投資有限公司已於2007年7月24日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣60,000,000元。
5. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 天津景秀置業投資有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 該物業已抵押予中國建設銀行東麗支行；
 - (iv) 天津景秀置業投資有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
6. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- | | |
|-------------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 竣工驗收登記表 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
12. 中國重慶市沙坪壩區 紅槽房正街99號 重慶景瑞•藍溪谷地 未售部分	重慶景瑞•藍溪谷地為配備零售及配 套設施的住宅開發項目。 該物業於2013年竣工，包括重慶景 瑞•藍溪谷地未售部分，總建築面積 詳情如下：	於估值日期，該物業 為空置。	人民幣 159,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 159,000,000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>零售</td> <td>9,996.31</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>148.20</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>12,327.62</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>22,472.13</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	零售	9,996.31	住宅	148.20	停車場	12,327.62	總計	22,472.13		
用途	概約建築面積 平方米												
零售	9,996.31												
住宅	148.20												
停車場	12,327.62												
總計	22,472.13												
	該物業獲授的土地使用權年期就住宅 用途及商業用途而言分別為50年及40 年，由2004年2月18日起生效。												

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局簽發的國有土地使用證，該物業總佔地面積為187,637平方米的土地使用權已授予重慶景康置業發展有限公司，年期就住宅用途及商業用途而言分別為50年及40年，由2004年2月18日起生效。
- 根據重慶市國土資源和房屋管理局（出讓人）與重慶康田置業有限公司（受讓人）於2004年1月19日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2004) 24號及其補充合同，出讓人已同意向受讓人出讓該物業的土地使用權，詳情如下：
 - 地點：重慶市沙坪壩區紅槽房
 - 地段編號：100
 - 佔地面積：187,637平方米
 - 用途：住宅
 - 土地使用期：由簽發合同日期起就住宅用途及商業用途而言分別為50年及40年
- 根據重慶康田置業有限公司（甲方）與重慶景康置業發展有限公司（乙方）於2005年9月16日訂立的國有土地使用權轉讓合同第(2005) 98號，甲方已向乙方轉讓該物業的國有土地使用權。

4. 根據重慶市城鄉建設委員會簽發的十三份建設工程竣工驗收備案證書，總建築面積約554,784.62平方米的有關開發項目已竣工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	樓號	建築面積 平方米
200756.....	2007年12月14日	第18、2棟	46,113.68
200815.....	2008年3月20日	第28-36、3、4棟	47,605.16
200817.....	2008年4月23日	第6、7棟	37,536.32
200818.....	2008年4月23日	第8、9棟	35,865.07
200829.....	2008年6月5日	第5、1棟	28,566.28
20080199.....	2008年11月14日	第10、11、12棟	111,789.00
20090132.....	2009年9月30日	第2-4棟	87,149.00
200940.....	2009年8月18日	第43棟	12,587.50
200941.....	2009年8月18日	第44棟	2,522.07
20110074.....	2011年7月19日	第1棟	32,875.00
20120028.....	2012年3月26日	第13、14棟	38,179.00
20120058.....	2012年5月29日	第37-42、5棟	44,958.00
20120077.....	2012年3月8日	第3棟	29,038.54
總計.....			<u>554,784.62</u>

據 貴集團告知，該物業總建築面積為22,472.13平方米，是上述文件的一部分。

5. 據 貴集團告知，該物業樓面面積約9,137.26平方米的部分訂有多項買賣協議，總對價為人民幣58,798,008元。該物業此部分的上述總對價已反映於上文所列的估值並計入其中。
6. 根據日期為2012年9月6日的營業執照第500106000010167號，重慶景康置業發展有限公司已於2005年7月20日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。
7. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - 重慶景康置業發展有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
 - 重慶景康置業發展有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
8. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- | | |
|--------------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設工程竣工驗收備案證書 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值
13. 中國浙江省 舟山市普陀區 舟山景瑞·豪布斯卡 一期未售部分	舟山景瑞·豪布斯卡為配備配套設施 的住宅開發項目。 該物業於2008年竣工，包括舟山景 瑞·豪布斯卡一期未售部分，其中 包括317個泊車位，總建築面積約為 4,032.24平方米。 該物業獲授的土地使用權年期於2076 年12月13日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業 為空置。	人民幣 21,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 21,000,000元)

附註：

- 根據舟山市土地管理局於2007年1月31日簽發的國有土地使用證第(2007) 4-1號，該物業佔地面積為45,942平方米的土地使用權已授予舟山景瑞置業有限公司，作住宅用途，於2076年12月13日屆滿。
- 根據舟山市國土資源局和房屋管理局(出讓人)與上海景瑞地產(集團)股份有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同第(2006) 165號，出讓人已同意向受讓人出讓該物業佔地面積為45,942平方米的土地使用權，詳情如下：
 - 地點：魯家峙島D02-01-1地塊
 - 佔地面積：45,942平方米
 - 用途：住宅
 - 土地使用期：70年，作住宅用途
 - 土地出讓金：人民幣49,938,954元
 - 容積率：不超過1.26
- 根據舟山市建設委員會於2008年12月12日簽發的建設工程竣工驗收備案證書第31610020081212101號，建築面積為82,577.29平方米的有關開發項目已竣工。
- 根據日期為2012年4月20日的營業執照第330903000025110號，舟山景瑞置業有限公司已於2006年2月16日成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，營業期由2006年2月16日至2016年1月15日止。
- 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - 舟山景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
 - 舟山景瑞置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

6. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設工程竣工驗收備案證書	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值								
14. 中國上海市 徐匯區龍吳路 徐匯新城 未售部分	徐匯新城為配備零售設施的住宅開發項目，在一幅總佔地面積約為138,739平方米的土地上開發。 據 貴集團告知，該物業於2005年竣工，包括徐匯新城未售部分，其中包括2個住宅單位及23個零售單位。 該物業的總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 56,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 56,000,000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>194.03</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,212.94</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>3,406.97</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	194.03	零售	3,212.94	總計	3,406.97		
用途	概約建築面積 平方米										
住宅	194.03										
零售	3,212.94										
總計	3,406.97										
	該物業獲授的土地使用權年期於2072年11月17日屆滿，作住宅用途。										

附註：

- 根據上海市規劃和國土資源管理局簽發的25份上海市房地產權證，該物業建築面積為3,406.97平方米的土地使用權及房屋所有權已授予上海景秀置業發展有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	單位編號	用途	建築面積 平方米
(2010)003733.....	2010年2月20日	88號，402	住宅	66.87
(2010)003733.....	2010年2月20日	88號，1103	住宅	127.16
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，201	商業	112.86
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，202	商業	99.87
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，203	商業	99.87
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，204	商業	106.14
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，301	商業	112.86
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，302	商業	99.87
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，303	商業	99.87
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，304	商業	106.14
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，401	商業	112.86
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，402	商業	99.87
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，403	商業	99.87
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，404	商業	106.14
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，501	商業	112.86
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，502	商業	99.87
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，503	商業	99.87
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，504	商業	106.14
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，601	商業	112.86

證書編號	簽發日期	單位編號	用途	建築面積 平方米
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號, 602	商業	99.87
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號, 603	商業	99.87
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號, 604	商業	106.14
(2010)003733.....	2010年2月20日	3號, F1	商業	98.74
(2010)003733.....	2010年2月20日	5號, F1	商業	111.08
(2011)009126.....	2011年6月27日	1719-1725號	商業	909.42
總計.....				<u>3,406.97</u>

2. 根據日期為2013年1月29日的營業執照第310104000193624號，上海景秀置業發展有限公司已於2001年7月13日成立為有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，營業期由2001年7月13日至2013年12月31日止。
3. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 上海景秀置業發展有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 上海景秀置業發展有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
4. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- | | |
|---------------|---|
| 上海市房地產權證..... | 有 |
| 營業執照..... | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
15. 中國上海市 青浦區盈港路499弄 上海鳳翔項目一期至 二期(港隆廣場) 未售部分	上海鳳翔項目一期至二期(港隆廣場) 為綜合辦公及零售開發項目，在一幅 總佔地面積約為38,291.80平方米的土 地上開發。 據 貴集團告知，該物業於2011年竣 工，包括港隆廣場未售部分，其中包 括44個辦公單位及136個零售單位。 該物業的總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業 為空置。	人民幣 366,000,000元 (貴集團應佔 80%權益： 人民幣 292,800,000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>辦公</td> <td>2,784.85</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>20,047.11</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>14,191.04</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>37,023.00</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	辦公	2,784.85	零售	20,047.11	停車場	14,191.04	總計	37,023.00		
用途	概約建築面積 平方米												
辦公	2,784.85												
零售	20,047.11												
停車場	14,191.04												
總計	37,023.00												
	該物業獲授的土地使用權年期於2053 年7月4日屆滿，作綜合用途。												

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局於2004年11月23日簽發的上海市房地產權證第(2004)013235號，該物業作綜合用途佔地面積為38,291.80平方米的土地使用權(由2003年7月5日起為期50年)已授予上海鳳翔房地產開發有限公司。

根據上海市房屋土地資源管理局於2005年7月28日簽發的上海市房地產權證第(2005)010592號，該物業作綜合用途佔地面積為38,291.80平方米的土地使用權(由2003年7月5日起為期50年)及該物業總建築面積為33,541.07平方米的房屋所有權已授予上海鳳翔房地產開發有限公司。

根據上海市房屋土地資源管理局於2008年3月31日簽發的上海市房地產權證第(2008)003084號，該物業作綜合用途佔地面積為38,291.80平方米的土地使用權(由2003年7月5日起為期50年)及該物業總建築面積為36,856.95平方米的房屋所有權已授予上海鳳翔房地產開發有限公司。

根據上海市房屋土地資源管理局於2009年3月25日簽發的上海市房地產權證第(2009)003247號，該物業作綜合用途佔地面積為38,291.80平方米的土地使用權(由2003年7月5日起為期50年)及該物業總建築面積為4,863.60平方米的民用防空泊車位已授予上海鳳翔房地產開發有限公司。

據 貴集團告知，該物業總建築面積為37,023.00平方米，是上述證書的一部分。

2. 根據日期為2013年8月26日的營業執照第310229000379455號，上海鳳翔房地產開發有限公司已於1998年6月23日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由1998年6月23日至2018年6月22日。
3. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 上海鳳翔房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 上海鳳翔房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
4. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值
16. 中國上海市寶山區 殷高西路522-542、 520、578、588、 598、608、618、 628、638、700號 上海景瑞•生活廣場	該物業於2008年竣工，包括名為上海 景瑞•生活廣場的綜合開發項目的4 層高零售商場。 據 貴集團告知，該物業總建築面積 約為25,441.87平方米。 該物業獲授的土地使用權年期於2054 年11月3日屆滿，作商業用途。	該物業總建築面積約 22,291.87平方米的部分 已經租賃，並訂有 多項租約，總月租約 為人民幣901,346元。 租約的最長租期於 2023年8月屆滿。	人民幣 313,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 313,000,000元)

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局於2008年5月16日簽發的上海市房地產權證第(2008) 017088號，該物業作商業用途佔地面積為41,931.70平方米的土地使用權（由2004年11月4日起為期50年）及該物業總建築面積為85,298.66平方米的房屋所有權已授予上海景祥置業有限公司。

根據上海市房屋土地資源管理局於2009年1月14日簽發的上海市房地產權證第(2009) 001850號，該物業作商業用途佔地面積為12,317.20平方米的土地使用權（由2004年11月4日起為期50年）及該物業總建築面積為41,609.23平方米的房屋所有權已授予上海景祥置業有限公司。

據 貴集團告知，該物業總建築面積為25,441.87平方米，是上述證書的一部分。

- 根據日期為2012年8月21日的營業執照第310113000549684號，上海景祥置業有限公司已於2004年4月9日成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，營業期由2004年4月9日至2014年4月8日止。
- 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證有效、合法並可強制執行；
 - 上海景祥置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
 - 上海景祥置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；
 - 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

上海市房地產權證.....	有
營業執照.....	有

5. 我們估值方法中的主要假設載列如下：

市場單位月租 (人民幣元／平方米)	資本化比率
46至142.....	5%

進行估值時，我們已參考該物業以及區內其他相若物業近期的多項租賃。此等主要零售租賃的月租水平介乎約每平方米人民幣45元至每平方米人民幣140元不等。

我們已收集並分析近期多項商舖銷售交易，並發現該等交易所隱含的資本化比率就零售物業而言，通常介乎於4.4%至5.2%之間。

上述我們所假設的市場租金與該物業以及上述區內其他相若物業近期的租金水平相符。經考慮從我們所收集的可資比較物業銷售情況分析而來的資本化比率，所使用的資本化比率屬合理。

第三類 — 貴集團於中國持有的在建物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值						
17. 中國江蘇省 太倉市經濟開發區 常勝路東側， 朝陽路南側 蘇州景瑞•榮御藍灣 三期在建項目	該物業包括在總佔地面積約229,590.40 平方米的一幅土地上開發的在建項 目。 於竣工時，該物業為住宅開發項目， 名為蘇州景瑞•榮御藍灣三期。 該物業的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業 正在建設中。	人民幣 174,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 174,000,000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>20,607.48</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>20,607.48</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	20,607.48	總計	20,607.48		
用途	概約建築面積 平方米								
住宅	20,607.48								
總計	20,607.48								
	該物業計劃於2014年竣工。								
	該物業獲授的土地使用權年期於2077 年11月1日屆滿，作住宅用途。								

附註：

- 根據太倉市國土資源局簽發的4份國有土地使用證，該物業佔地面積為175,230.60平方米的土地使用權已授予太倉景瑞置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
(2009) 022002216	2009年3月18日	住宅	2077年11月1日	88,162.50
(2009) 022005653	2009年6月9日	住宅	2077年11月1日	17,845.40
(2009) 022005654	2009年6月9日	住宅	2077年11月1日	29,154.60
(2009) 022008903	2009年7月29日	住宅	2077年11月1日	40,068.10
(2009) 022008661	2009年7月24日	住宅	2077年11月1日	54,359.80
總計				229,590.40

2. 根據太倉市國土資源局（出讓人）與上海景瑞地產（集團）股份有限公司（受讓人）於2007年11月2日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2007) 111號，該物業的土地使用權已出讓予受讓人，詳情如下：
- (i) 地點 : 常勝路東側，朝陽路南側
- (ii) 佔地面積 : 229,590.30平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年
- (v) 土地出讓金 : 人民幣790,000,000元
3. 根據太倉市規劃建設局於2008年7月10日簽發的建設用地規劃許可證第(2008) 088號，一幅面積為229,590平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定。
4. 根據太倉市住房和城鄉建設局於2013年2月28日簽發的建設工程規劃許可證第(2013)019號，該物業總規劃建築面積為20,607.48平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
5. 根據太倉市住房和城鄉建設局於2013年3月14日簽發的建築工程施工許可證第320585201303140101號，該物業建築面積為20,607.48平方米的建設工程符合工程施工規定並已獲批准。
6. 據 貴集團告知，該物業建築面積約7,437.32平方米的部分訂有多項買賣協議，總對價為人民幣81,314,356元。上述有關該物業部分的總對價已反映於上文所列的估值並計入其中。
7. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣66,428,295元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣772,687元。我們已於我們的估值中計入該金額。
8. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣202,000,000元。
9. 根據日期為2012年3月29日的營業執照第320585000063744號，太倉景瑞置業有限公司於2007年12月25日成立為有限公司，註冊資本為人民幣500,600,000元，營業期由2007年12月25日至2037年12月24日止。
10. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 太倉景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
- (iii) 太倉景瑞置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
11. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- | | |
|-------------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國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 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值								
18. 中國江蘇省 太倉市經濟開發區 常勝路東側， 朝陽路南側 蘇州景瑞•榮御藍灣 四期在建項目	該物業包括在總佔地面積約 229,590.40平方米的一幅土地上開發 的在建項目。 於竣工時，該物業為住宅開發項目， 名為蘇州景瑞•榮御藍灣四期。 該物業的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業 正在建設中。	人民幣 452,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 452,000,000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>81,172.23</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>17,232.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>98,404.23</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	81,172.23	地下停車場	17,232.00	總計	98,404.23		
用途	概約建築面積 平方米										
住宅	81,172.23										
地下停車場	17,232.00										
總計	98,404.23										
	該物業計劃於2015年竣工。										
	該物業獲授的土地使用權年期於2077 年11月1日屆滿，作住宅用途。										

附註：

1. 根據太倉市國土資源局簽發的4份國有土地使用證，該物業佔地面積為175,230.60平方米的土地使用權已授予太倉景瑞置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
(2009) 022002216	2009年3月18日	住宅	2077年11月1日	88,162.50
(2009) 022005653	2009年6月9日	住宅	2077年11月1日	17,845.40
(2009) 022005654	2009年6月9日	住宅	2077年11月1日	29,154.60
(2009) 022008903	2009年7月29日	住宅	2077年11月1日	40,068.10
(2009) 022008661	2009年7月24日	住宅	2077年11月1日	54,359.80
總計.....				229,590.40

2. 根據太倉市國土資源局與上海景瑞地產(集團)股份有限公司於2007年11月2日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2007) 111號，該物業的土地使用權已出讓予景瑞地產(集團)股份有限公司，詳情如下：

(i) 地點	:	常勝路東側，朝陽路南側
(ii) 佔地面積	:	229,590.30平方米
(iii) 用途	:	住宅
(iv) 土地使用期	:	70年
(v) 土地出讓金	:	人民幣790,000,000元
(vi) 容積率	:	不適用

3. 根據太倉市規劃建設局於2008年7月10日簽發的建設用地規劃許可證第(2008) 088號，一幅面積為229,590平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定。

4. 根據太倉市住房和城鄉建設局簽發的五份建設工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積為134,230.65平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
(2012)106.....	2012年9月18日	4號地庫	17,231.78
(2012)109.....	2012年9月27日	第63-65棟	81,172.23
(2013)118.....	2013年5月27日	第47-54、56-62棟	35,826.64
總計.....			<u>134,230.65</u>

5. 根據太倉市住房和城鄉建設局簽發的四份建築工程施工許可證，該物業建築面積為222,084平方米的建設工程符合工程施工規定並已獲准許，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
320585201210160519.....	2012年10月16日	第63-65棟、4號停車場的打樁工程	33,907.00
320585201209280101.....	2012年9月23日	第63-65棟、4號停車場	98,404.01
320585201106020119.....	2011年6月2日	第47-54、56-62棟的打樁工程	52,476.00
320585201106300101.....	2011年6月30日	第47-54、56-62棟	37,296.99
總計.....			<u>222,084.00</u>

6. 根據商品房預售許可證第(2012)057號及第(2013)018號，總建築面積為52,576.49平方米的該物業獲准進行預售。

7. 據 貴集團告知，該物業建築面積約51,498.27平方米的部分訂有多項買賣協議，總對價為人民幣386,961,610元。該物業此部分的上述總對價已反映於上文所列的估值並計入其中。

8. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣275,019,425元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣37,068,753元。我們已於我們的估值中計入該金額。

9. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣647,000,000元。

10. 根據日期為2012年3月29日的營業執照第320585000063744號，太倉景瑞置業有限公司於2007年12月25日成立為有限公司，註冊資本為人民幣500,600,000元，營業期由2007年12月25日至2037年12月24日止。

11. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 太倉景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
- (iii) 太倉景瑞置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

12. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
國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
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
19. 中國江蘇省太倉市城廂鎮通海路西側，東古路南側蘇州景瑞•翡翠灣二期在建項目	<p>該物業包括在總佔地面積約268,766.70平方米的一幅土地上開發的在建項目。</p> <p>於竣工時，該物業為住宅開發項目，名為蘇州景瑞•翡翠灣二期。</p> <p>該物業的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>89,920</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>12,866</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>6,769</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>109,555</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業計劃於2014年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權作住宅用途。有關土地使用年期的詳情，請參閱下文附註1。</p>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	89,920	商業	12,866	配套設施	6,769	總計	109,555	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 585,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 65%權益： 人民幣 380,250,000元)</p>
用途	概約建築面積 平方米												
住宅	89,920												
商業	12,866												
配套設施	6,769												
總計	109,555												

附註：

1. 根據太倉市國土資源局簽發的10份國有土地使用證，該物業總佔地面積約為258,199.90平方米的土地使用權已授予太倉景尚置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
(2010) 022008753	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	51,294.20
(2010) 022008754	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	47,525.70
(2010) 022008756	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	36,421.00
(2010) 022008757	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	25,240.90
(2010) 022008758	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	53,444.00
(2012) 022010638	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	16,815.80
(2012) 022010635	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	7,921.70
(2012) 022010636	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	8,679.10
(2012) 022010637	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	2,829.50
(2012) 022010632	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	8,028.00
總計				258,199.90

2. 根據太倉市國土資源局與上海景銳投資有限公司於2009年10月16日訂立的國有土地使用權出讓合同第3205852009CR0148號及其日期為2012年1月20日的補充協議，該物業的土地使用權已出讓予上海景銳投資有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 經七路東側，緯一路北側
- (ii) 佔地面積 : 224,492.60平方米
- (iii) 用途 : 住宅、商業
- (iv) 土地使用期 : 商業用途為50年，住宅用途為70年
- (v) 土地出讓金 : 人民幣520,000,000元

根據太倉市國土資源局與太倉景尚置業有限公司於2011年9月13日訂立的國有土地使用權出讓合同第3205852011CR0087號，該物業的土地使用權已出讓予太倉景尚置業有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 通海路西側，東古路南側
- (ii) 佔地面積 : 44,274.10平方米
- (iii) 用途 : 住宅、商業
- (iv) 土地使用期 : 商業用途為50年，住宅用途為70年
- (v) 土地出讓金 : 人民幣168,000,000元
- (vi) 容積率 : 1.34

3. 根據太倉市規劃建設局於2010年6月11日簽發的建設用地規劃許可證第(2010) 032號，一幅面積為243,375.20平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定。

根據太倉市規劃建設局於2011年10月3日簽發的建設用地規劃許可證第(2011) 121號，一幅面積為44,274.10平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定。

4. 根據太倉市住房和城鄉建設局簽發的四份建設工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積為143,554.57平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模
			平方米
(2010)080.....	2010年9月28日	第20-28、54棟	44,970.30
(2010)095.....	2010年11月16日	第29、31-33、35-39、 41-45、53棟	52,432.50
(2012)024.....	2012年3月9日	第55棟	10,353.50
(2013)095.....	2013年7月9日	第29-30、33-34、39-50棟	35,798.27
總計.....			<u>143,554.57</u>

5. 根據太倉市住房和城鄉建設局簽發的五份建築工程施工許可證，該物業建築面積為168,857.30平方米的建設工程符合工程施工規定並已獲准許，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模
			平方米
320585201012290401.....	2010年12月29日	第20-28、54棟	44,970.30
320585201104200319.....	2011年4月20日	第20-29、31-33、35-39、 41-45、53-54棟的打樁工程	50,990.00
320585201103040301.....	2011年3月4日	第31-33、35-39、41-45棟	45,694.50
32058520130808119.....	2013年8月8日	第30、34、40、 46-50棟的打樁工程	10,276
320585201305060219.....	2013年5月6日	第55棟的打樁工程	6,573
320585201305300201.....	2013年5月30日	第55棟	10,353.50
總計.....			<u>168,857.30</u>

6. 根據三份商品房預售許可證，總建築面積為49,468.24平方米的該物業獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	樓號	獲准預售 建築面積
			平方米
2011025.....	2011年5月10日	第22、25-28棟	20,851.90
2011036.....	2011年6月17日	第20-24棟	15,076.92
2013011.....		第31、32、35-38棟	13,539.42
總計.....			<u>49,468.24</u>

7. 據 貴集團告知，該物業建築面積約10,640.49平方米的部分訂有多項買賣協議，總對價為人民幣84,658,308元。該物業此部分的上述總對價已反映於上文所列的估值並計入其中。
8. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣288,770,000元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣108,380,000元。我們已於我們的估值中計入該金額。
9. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣841,000,000元。
10. 根據日期為2010年6月2日的營業執照第320585000115236號，太倉景尚置業有限公司於2010年1月6日成立為有限公司，註冊資本為人民幣150,000,000元，營業期由2010年1月6日至2040年1月5日止。
11. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 太倉景尚置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 太倉景尚置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
12. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- | | |
|-------------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國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 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值								
20. 中國江蘇省太倉市 城廂鎮通海路西側， 東古路南側 蘇州景瑞•翡翠灣 三期在建項目	該物業包括在總佔地面積約 268,776.70平方米的一幅土地上開發 的在建項目。 於竣工時，該物業為住宅開發項目， 名為蘇州景瑞•翡翠灣三期。 該物業的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業 正在建設中。	人民幣 501,000,000元 (貴集團應佔 65%權益： 人民幣 325,650,000元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td>平方米</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>99,439.34</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>99,439.34</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	住宅	99,439.34	總計	99,439.34		
用途	概約建築面積										
	平方米										
住宅	99,439.34										
總計	99,439.34										
	該物業計劃於2014年竣工。										
	該物業獲授的土地使用權年期於2080 年5月19日屆滿，作住宅用途。										

附註：

- 根據太倉市國土資源局簽發的10份國有土地使用證，該物業總佔地面積約為258,199.90平方米的土地使用權已授予太倉景尚置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積
				平方米
(2010) 022008753	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	51,294.20
(2010) 022008754	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	47,525.70
(2010) 022008756	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	36,421.00
(2010) 022008757	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	25,240.90
(2010) 022008758	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	53,444.00
(2012) 022010638	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	16,815.80
(2012) 022010635	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	7,921.70
(2012) 022010636	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	8,679.10
(2012) 022010637	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	2,829.50
(2012) 022010632	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	8,028.00
總計.....				258,199.90

2. 根據太倉市國土資源局與上海景銳投資有限公司於2009年10月16日訂立的國有土地使用權出讓合同第3205852009CR0148號及其日期為2012年1月20日的補充協議，該物業的土地使用權已出讓予上海景銳投資有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 經七路東側，緯一路南側
(ii) 佔地面積 : 224,492.60平方米
(iii) 用途 : 住宅、商業
(iv) 土地使用期 : 商業用途為50年，住宅用途為70年
(v) 土地出讓金 : 人民幣520,000,000元

3. 根據太倉市規劃建設局於2010年6月11日簽發的建設用地規劃許可證第(2010) 032號，一幅面積為243,375.20平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定。

4. 根據太倉市住房和城鄉建設局簽發的五份建設工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積為99,318.13平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模
			平方米
(2012)043.....	2012年4月27日	第75-77棟	14,715.54
(2012)047.....	2012年4月27日	第59-62棟	12,052.73
(2012)048.....	2012年4月27日	第56-58、63-65棟	19,751.24
(2012)044.....	2012年4月27日	第65-67、71棟	8,778.75
(2012)046.....	2012年4月27日	第68-70、72-74棟	18,650.81
(2013)098.....	2013年7月29日	第78-87棟	25,369.06
總計.....			<u>99,318.13</u>

5. 根據太倉市住房和城鄉建設局於2012年6月26日簽發的建築工程施工許可證第320585201206260101號，該物業建築面積為73,949.07平方米的建設工程符合工程施工規定並已獲准許。

6. 根據兩份商品房預售許可證，總建築面積為51,592.14平方米的該物業獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	樓號	獲准預售 建築面積
			平方米
2012026.....	2012年7月11日	第56-58、63-65棟	17,412.74
2013011.....	2012年4月26日	第31、32、35-38、66、67、 71、75-77棟	34,179.40
總計.....			<u>51,592.14</u>

7. 據 貴集團告知，該物業建築面積約33,237.47平方米的部分訂有多項買賣協議，總對價為人民幣235,467,153元。該物業此部分的上述總對價已反映於上文所列的估值並計入其中。

8. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣260,240,000元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣71,730,000元。我們已於我們的估值中計入該金額。

9. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣695,000,000元。

10. 根據日期為2010年6月2日的營業執照第320585000115236號，太倉景尚置業有限公司於2010年1月6日成立為有限公司，註冊資本為人民幣150,000,000元，營業期由2010年1月6日至2040年1月5日止。

11. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 太倉景尚置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 太倉景尚置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

12. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
國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
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值														
21. 中國江蘇省常州市 鐘樓區星港大道南側、 玉龍路東側 常州景瑞•英郡 二期至三期在建項目	該物業包括在佔地面積約87,440平方 米的一幅土地上開發的在建項目。 於竣工時，該物業為配備零售及配套 設施的住宅開發項目，名為常州景 瑞•英郡二期至三期。	於估值日期，該物業 正在建設中。	人民幣 967,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 967,000,000元)														
	該物業的規劃建築面積詳情如下：																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 634 576 661">用途</th> <th data-bbox="767 634 906 661">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="836 676 906 704">平方米</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="528 746 576 774">住宅</td> <td data-bbox="799 746 906 774">185,520.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 783 576 810">零售</td> <td data-bbox="820 783 906 810">5,889.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 819 619 846">配套設施</td> <td data-bbox="820 819 906 846">2,539.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 855 730 883">停車場 (838個車位)</td> <td data-bbox="799 855 906 883">36,305.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 891 576 919">總計</td> <td data-bbox="794 891 906 919">230,253.00</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	住宅	185,520.00	零售	5,889.00	配套設施	2,539.00	停車場 (838個車位)	36,305.00	總計	230,253.00		
用途	概約建築面積																
	平方米																
住宅	185,520.00																
零售	5,889.00																
配套設施	2,539.00																
停車場 (838個車位)	36,305.00																
總計	230,253.00																
	據 貴集團告知，該物業計劃於2014 年竣工。																
	該物業獲授的土地使用權年期就商業 用途及住宅用途而言，分別於2046年 9月10日及2076年9月10日屆滿。																

附註：

1. 根據常州市國土資源局於2007年12月6日簽發的國有土地使用證第(2007) 126656號，該物業總佔地面積約為87,440.00平方米的土地使用權已授予常州景申置業有限公司，年期就商業用途及住宅用途而言，分別於2046年9月10日及2076年9月10日屆滿。

2. 根據常州市國土資源局（出讓人）與常州景申置業有限公司（受讓人）訂立的國有土地使用權出讓合同第(2006) 099號，出讓人同意向受讓人出讓佔地面積為87,440平方米的該物業的土地使用權，詳情如下：

(i)	地點	:	玉龍路東側
(ii)	佔地面積	:	87,440平方米
(iii)	用途	:	商業及住宅
(iv)	土地使用期	:	商業用途為40年，住宅用途為70年
(v)	土地出讓金	:	人民幣140,000,000元
(vi)	容積率	:	不超過2.5

3. 根據常州市規劃局於2010年1月22日簽發的建設用地規劃許可證第DZD 320400201000009號，一幅面積為87,440.00平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定。

4. 根據常州市規劃局簽發的兩份建設工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積為230,253.60平方米的建設工程符合城市規劃規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
JZD 320400201000102	2010年12月27日	第5、6、7、8棟及地庫（二期）	143,558.40
JZD 320400201200035	2012年8月31日	第1、2、3號商業樓、 第5、6、7、8棟及地庫	86,695.20
總計			<u>230,253.60</u>

5. 根據常州市城鄉建設局簽發的六份建築工程施工許可證，總建築面積為226,433.50平方米的該物業符合工程施工規定並已獲准許，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
320400201103030101	2011年3月3日	第3至8棟住宅樓及地庫的地基建設	0.0
320400201103030201	2011年3月3日	第7、8棟住宅樓及地庫	67,213.6
320400201103030301	2011年3月3日	第5、6棟住宅樓、地庫及變電站	67,009.8
320400201207170101	2012年7月17日	第3、4棟住宅樓地庫	9,335.0
320400201209100101	2012年9月10日	第1、2棟住宅樓及第1、2號商業樓	32,090.2
320400201209100201	2012年9月10日	第3、4棟住宅樓及變電站	50,784.9
總計			<u>226,433.50</u>

6. 根據四份商品房預售許可證，總建築面積為175,086.64平方米的該物業獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	樓號	獲准預售 建築面積 平方米
2012(129).....	2012年11月16日	第1、2棟	23,992.99
2012(95).....	2012年9月19日	第3、4棟	49,738.79
2012(086).....	2011年9月23日	第5、7棟	51,617.46
2012(026).....	2011年4月27日	第6、8棟	49,737.40
總計.....			<u>175,086.64</u>

7. 據 貴集團告知，該物業建築面積約174,453.13平方米的部分訂有多項預售及購買協議，總對價為人民幣997,551,384元。該物業此部分的上述總對價已反映於上文所列的估值並計入其中。

8. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣560,060,000元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣27,710,000元。我們已於我們的估值中計入該金額。

9. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣1,177,000,000元。

10. 根據營業執照第320400000003567號，常州景申置業有限公司於2006年4月14日成立為有限公司，註冊資本為人民幣80,000,000元。

11. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 常州景申置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
- (iii) 常州景申置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

12. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證.....	有
國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
建築工程施工許可證.....	有
商品房預售許可證.....	有
營業執照.....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
22. 中國江蘇省常州市 天寧區龍錦路以東、 永寧路以南 常州景瑞•望府 一期至二期在建項目	<p>該物業包括在佔地面積約93,045平方米的一幅土地上開發的分為三期的在建項目。</p> <p>於竣工時，該物業為配備零售及配套設施的住宅開發項目，名為常州景瑞•望府一期至二期。</p> <p>該物業的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>121,966.90</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,479.50</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>5,426.03</td> </tr> <tr> <td>停車場(723個車位)</td> <td>21,207.42</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>151,079.85</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於2080年8月18日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	121,966.90	零售	2,479.50	配套設施	5,426.03	停車場(723個車位)	21,207.42	總計	151,079.85	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 723,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 368,730,000元)
用途	概約建築面積 平方米														
住宅	121,966.90														
零售	2,479.50														
配套設施	5,426.03														
停車場(723個車位)	21,207.42														
總計	151,079.85														

附註：

- 根據常州市國土資源局簽發的兩份國有土地使用證，該物業總佔地面積約為93,045平方米的土地使用權已授予常州景尚置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
(2011) 0497218	2012年1月5日	住宅	2080年8月18日 (作住宅用途)	56,542.60
(2011) 0497210	2012年1月5日	住宅	2080年8月18日 (作住宅用途)	36,502.40
總計.....				93,045.00

2. 根據常州市國土資源局（出讓人）與上海景瑞投資有限公司（受讓人）訂立的國有土地使用權出讓合同第3204012010CR0164號，出讓人同意向受讓人出讓佔地面積為93,045平方米的該物業的土地使用權，詳情如下：

(i)	地點	:	青豐路西側，青業路北側，何家塘河東側，永寧路南側
(ii)	佔地面積	:	93,045平方米
(iii)	用途	:	住宅
(iv)	土地使用期	:	70年，作住宅用途
(v)	土地出讓金	:	人民幣750,000,000元
(vi)	容積率	:	不超過2.4

根據日期為2011年2月25日的補充合同，該物業的土地使用權已授予常州景尚置業有限公司。

3. 根據常州市規劃局於2012年1月5日簽發的建設用地規劃許可證第DZD 320400201200002號，一幅面積為29,548.00平方米土地的一期建設地盤符合城市規劃規定。

根據常州市規劃局於2013年2月26日簽發的建設用地規劃許可證第DZD 320400201300010號，一幅面積為26,995.00平方米土地的二期建設地盤符合城市規劃規定。

4. 根據常州市規劃局簽發的三份建設工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積為151,079.83平方米的建設工程符合城市規劃規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模
			平方米
JZD 320400201200011	2012年3月16日	第4棟（一期）	4,426.90
JZD 320400201200012	2012年3月16日	第1、2、3號商業樓、 第3、7、8、13、16棟及 停車場（一期）	67,030.70
JZD 320400201300026	2013年6月5日	第9、12、14棟、變電站及 停車場（二期）	79,622.25
總計			<u>151,079.85</u>

5. 根據常州市城鄉建設局簽發的三份建築工程施工許可證，總建築面積為145,190.85平方米的該物業符合工程施工規定並已獲准許，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模
			平方米
320400201207190101	2012年7月19日	第3、7、8棟及地庫（一期）	44,771.00
320400201207190201	2012年7月19日	第13、16棟及地庫（一期）	22,259.70
320400201306070101	2013年6月7日	第9、12、14棟、變電站及 地庫（二期）	78,160.15
總計			<u>145,190.85</u>

6. 根據四份商品房預售許可證，總建築面積為57,521.04平方米的該物業獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	樓號	獲准預售 建築面積 平方米
2012(117).....	2012年10月19日	第3棟	11,576.74
2012(123).....	2012年11月2日	第8棟	8,518.77
2013(30).....	2013年4月25日	第7、13棟	29,635.47
2013(41).....	2013年5月24日	第16棟	7,790.06
總計.....			<u>57,521.04</u>

7. 據 貴集團告知，該物業建築面積約22,288.82平方米的部分訂有多項預售及購買協議，總對價為人民幣219,334,226元。該物業此部分的上述總對價已反映於上文所列的估值並計入其中。

8. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣222,220,000元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣280,450,000元。我們已於我們的估值中計入該金額。

9. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣1,403,000,000元。

10. 根據營業執照第320000400004588號，常州景尚置業有限公司於2011年2月23日成立為有限公司，註冊資本為人民幣620,000,000元。

11. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 常州景尚置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
- (iii) 該物業已抵押予中國銀行常州延陵支行及中國農業銀行常州城區支行；
- (iv) 常州景尚置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

12. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證.....	有
國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
建築工程施工許可證.....	有
商品房預售許可證.....	有
營業執照.....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
23. 中國江蘇省南通市 經濟技術開發區 南通景瑞•望府二期 在建項目	<p>該物業包括在佔地面積約191,220.47平方米的一幅土地上開發的在建項目。</p> <p>於竣工時，該物業為配備高層公寓及聯排住宅的開發項目，名為南通景瑞•望府二期。</p> <p>該物業的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>21,791</td> </tr> <tr> <td>高層公寓</td> <td>53,499</td> </tr> <tr> <td>停車場(222個車位)</td> <td>10,392</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>85,682</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期就住宅用途及商業用途而言，分別於2080年1月28日及2050年1月28日屆滿。</p>	用途	概約建築面積 平方米	聯排住宅	21,791	高層公寓	53,499	停車場(222個車位)	10,392	總計	85,682	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 544,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 544,000,000元)
用途	概約建築面積 平方米												
聯排住宅	21,791												
高層公寓	53,499												
停車場(222個車位)	10,392												
總計	85,682												

附註：

1. 根據南通市經濟技術開發區市政府簽發的國有土地使用證，該物業總佔地面積約為191,220.47平方米的土地使用權已授予南通景瑞置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
TKGY(2010) 0302021	2010年7月19日	住宅；商業	住宅： 2080年1月28日； 商業： 2050年1月28日	191,220.47
總計				<u>191,220.47</u>

2. 根據南通市國土資源局與上海景瑞地產（集團）股份有限公司於2009年12月30日訂立的國有土地使用權出讓合同第3206012009CR0146號及其日期為2010年2月25日的補充協議，該物業的土地使用權已出讓予南通景瑞置業有限公司，詳情如下：

(i)	地點	:	新開北路東側，復興東路南側
(ii)	佔地面積	:	191,220.47平方米
(iii)	用途	:	住宅／商業
(iv)	土地使用期	:	住宅：70年／商業：40年
(v)	土地出讓金	:	人民幣694,130,306.1元
(vi)	容積率	:	1.7

3. 根據南通市規劃管理局於2010年4月28日簽發的建設用地規劃許可證第320601201010021號，一幅面積為191,220.47平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定並已獲批准。

4. 根據南通市規劃局簽發的兩份建設工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積為83,849.30平方米的建設工程符合城市規劃規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
(2012)0027.....	2012年11月14日	3棟高層公寓（二期）	53,499.00
(2013)0006.....	2013年3月11日	15棟聯排住宅（二期）	30,350.3
總計.....			<u>83,849.30</u>

5. 根據南通市城鄉建設局簽發的兩份建築工程施工許可證，總建築面積為83,772.00平方米的該物業符合工程施工規定並已獲准許，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
320691020120123.....	2012年11月30日	第38-40棟（二期）	53,499.00
320691020130017.....	2013年3月27日	第18-31棟、第56棟及地庫（二期）	30,273.00
總計.....			<u>83,772.00</u>

6. 根據兩份商品房預售許可證，總建築面積為53,933.59平方米的該物業獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	樓號	獲准預售 建築面積 平方米
2013006.....	2013年3月20日	第54、55棟（二期）	29,964.42
2013010.....	2013年4月16日	第53棟（二期）	23,969.17
總計.....			<u>53,933.59</u>

7. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣223,200,000元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣70,970,000元。我們已於我們的估值中計入該金額。

8. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣809,000,000元。

9. 根據日期為2010年1月26日的營業執照第320691000054609號，南通景瑞置業有限公司於2010年1月26日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2010年1月26日至2040年1月25日止。

10. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 南通景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 該物業已抵押予中國農業銀行南通經濟技術開發區支行；
 - (iv) 南通景瑞置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
11. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
國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
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值								
24. 中國江蘇省 南通市 經濟技術開發區 南通景瑞·望府三期 在建項目	<p>該物業包括在佔地面積約191,220.47平方米的一幅土地上開發的在建項目。</p> <p>於竣工時，該物業為配備高層公寓的住宅開發項目，名為南通景瑞·望府三期。</p> <p>該物業的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層公寓</td> <td>109,525.65</td> </tr> <tr> <td>停車場(708個車位)</td> <td>25,987.36</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>135,513.01</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，開發項目計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期就住宅用途及商業用途而言，分別於2080年1月28日及2050年1月28日屆滿。</p>	用途	概約建築面積 平方米	高層公寓	109,525.65	停車場(708個車位)	25,987.36	總計	135,513.01	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 285,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 285,000,000元)
用途	概約建築面積 平方米										
高層公寓	109,525.65										
停車場(708個車位)	25,987.36										
總計	135,513.01										

附註：

1. 根據南通市經濟技術開發區市政府簽發的國有土地使用證，該物業總佔地面積約191,220.47平方米的土地使用權已授予南通景瑞置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
TKGY(2010)0302021	2010年7月19日	住宅；商業	住宅： 2080年1月28日； 商業： 2050年1月28日	191,220.47
總計				<u>191,220.47</u>

2. 根據南通市國土資源局與上海景瑞地產（集團）股份有限公司於2009年12月30日訂立的國有土地使用權出讓合同第3206012009CR0146號及其日期為2010年2月25日的補充協議，該物業的土地使用權已出讓予南通景瑞置業有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 新開北路東側，復興東路南側
- (ii) 佔地面積 : 191,220.47平方米
- (iii) 用途 : 住宅／商業
- (iv) 土地使用期 : 住宅：70年／商業：40年
- (v) 土地出讓金 : 人民幣694,130,306.1元
- (vi) 容積率 : 1.7

3. 根據南通市規劃管理局於2010年4月28日簽發的建設用地規劃許可證第320601201010021號，一幅面積為191,220.47平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定並已獲批准。

4. 根據南通市規劃局簽發的一份建設工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積為135,513.35平方米的建設工程符合城市規劃規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模
			平方米
NTKFQ-20130009	2013年4月19日	8棟高層公寓（三期）	135,513.35

5. 根據南通市城鄉建設局簽發的一份建築工程施工許可證，總建築面積為134,776.9平方米的該物業符合工程施工規定並已獲准許，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模
			平方米
320691020130031	2013年4月26日	第43棟、第45棟、第46棟、 第48-52棟及地庫（三期）	134,776.9

6. 根據日期為2010年1月26日的營業執照第320691000054609號，南通景瑞置業有限公司於2010年1月26日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2010年1月26日至2040年1月25日止。

7. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣71,810,000元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣313,730,000元。我們已於我們的估值中計入該金額。

8. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣902,000,000元。

9. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 南通景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
- (iii) 南通景瑞置業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

10. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
國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
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	否
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值																		
25. 中國江蘇省泰州市 海陵區 泰州景瑞•榮御藍灣 二期至三期在建項目	<p>該物業包括在佔地面積約111,724.4平方米的一幅土地上開發的在建項目。</p> <p>於竣工時，該物業為配備零售及配套設施的住宅開發項目，名為泰州景瑞•榮御藍灣二期至三期。</p>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 835,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 835,000,000元)</p>																		
	該物業的規劃建築面積詳情如下：																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 634 574 661">用途</th> <th data-bbox="767 634 906 661">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="836 676 906 704">平方米</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="528 746 574 774">住宅</td> <td data-bbox="799 746 906 774">190,788.31</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 783 619 810">零售商場</td> <td data-bbox="820 783 906 810">2,575.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 819 619 846">配套設施</td> <td data-bbox="820 819 906 846">4,373.92</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 855 667 883">停車場及地下</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="550 891 643 919"> 配套場所</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="550 927 676 955"> (899個車位)</td> <td data-bbox="810 927 906 955">43,818.61</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 963 574 991">總計</td> <td data-bbox="799 963 906 991">241,555.84</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	住宅	190,788.31	零售商場	2,575.00	配套設施	4,373.92	停車場及地下		配套場所		(899個車位)	43,818.61	總計	241,555.84		
用途	概約建築面積																				
	平方米																				
住宅	190,788.31																				
零售商場	2,575.00																				
配套設施	4,373.92																				
停車場及地下																					
配套場所																					
(899個車位)	43,818.61																				
總計	241,555.84																				
	據 貴集團告知，該物業計劃於2015年竣工。																				
	該物業獲授的土地使用權年期就住宅用途及商業用途而言，分別於2079年11月21日及2049年11月21日屆滿。																				

附註：

1. 根據泰州市政府簽發的兩份國有土地使用證，該物業總佔地面積約111,724.4平方米的土地使用權已授予泰州景瑞置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
TZGY(2012) 14056	2012年9月10日	住宅；商業	住宅： 2079年11月21日； 商業： 2049年11月21日	75,802.8
TZGY(2012) 14059	2012年9月10日	住宅；商業	住宅： 2079年11月21日； 商業： 2049年11月21日	35,921.6
總計				<u>111,724.4</u>

2. 根據泰州市國土資源局與上海景瑞投資有限公司於2009年10月22日訂立的國有土地使用權出讓合同第3212012009CR0030號及補充合同，該物業的土地使用權已出讓予泰州景瑞置業有限公司，詳情如下：

(i) 地點	:	海陵區永興東路南側，328國道北側
(ii) 地段編號	:	03-02-(013)-341
(iii) 佔地面積	:	163,994平方米
(iv) 用途	:	住宅／商業
(v) 土地使用期	:	住宅：70年／商業：40年
(vi) 土地出讓金	:	人民幣188,000,000元
(vii) 容積率	:	1.402至1.602

3. 根據泰州市規劃局於2010年4月23日簽發的建設用地規劃許可證第321200201000044號，一幅面積為163,993平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定並已獲批准。

4. 根據泰州市規劃局簽發的三份建設工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積為120,698平方米的建設工程符合城市規劃規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
321200201100021	2011年3月4日	6棟住宅樓及2個地庫	46,549
321200201200022	2012年4月9日	10棟住宅樓及4個地庫	42,025
321200201200023	2012年4月9日	第12至14棟	32,124
總計			<u>120,698</u>

5. 根據泰州市城鄉建設局簽發的三份建築工程施工許可證，總建築面積為120,699.00平方米的該物業符合工程施工規定並已獲准許，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
3212002011031700001A . . .	2011年3月17日	6棟住宅樓及2個地庫	46,549.00
321200020120086	2012年9月10日	3棟住宅樓	32,124.00
321200020120087	2012年9月10日	10棟住宅樓及4個地庫	42,026.00
總計			<u>120,699.00</u>

6. 根據三份商品房預售許可證，總建築面積為114,119.78平方米的該物業獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	樓號	獲准預售 建築面積 平方米
2011049	2011年10月14日	第15、16、44、45、52、53棟	32,869.44
2012023	2012年9月14日	第12、13、14棟	29,708.52
2013009	2013年5月17日	第1-2、18、19-22、26、31、36、 37、42、43、50棟	51,541.82
總計			<u>114,119.78</u>

7. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣322,870,000元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣346,920,000元。我們已於我們的估值中計入該金額。

8. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣1,599,000,000元。

9. 根據日期為2012年3月21日的營業執照第321200000018977號，泰州景瑞置業有限公司於2009年11月17日成立為有限公司，註冊資本為人民幣205,000,000元，營業期由2009年11月17日至2039年11月16日止。

10. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 泰州景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
- (iii) 該物業已抵押予中國農業銀行泰州新區支行；
- (iv) 泰州景瑞置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

11. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
國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
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
26. 中國浙江省紹興市 紹興縣 紹興景瑞•望府 一期至二期在建項目	該物業包括在總佔地面積約189,692平方米的一幅土地上開發的在建項目。 於竣工時，該物業為住宅綜合開發項目，名為紹興景瑞•望府一期至二期。 該物業的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 1,228,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,228,000,000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>89,122.27</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>63,262.39</td> </tr> <tr> <td>疊層住宅</td> <td>36,263.07</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>188,647.73</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	89,122.27	聯排住宅	63,262.39	疊層住宅	36,263.07	總計	188,647.73		
用途	概約建築面積 平方米												
住宅	89,122.27												
聯排住宅	63,262.39												
疊層住宅	36,263.07												
總計	188,647.73												
	據 貴集團告知，該物業計劃於2014年竣工。												
	該物業獲授的土地使用權作住宅及商業用途。有關土地使用年期的詳情，請參閱下文附註1。												

附註：

1. 根據紹興市政府簽發的三份國有土地使用證，該物業總佔地面積約189,692平方米的土地使用權已授予紹興景瑞置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
(2012) 3-42.....	2012年7月13日	住宅／商業	住宅： 2082年4月29日； 商業： 2052年4月29日	85,733
(2012) 3-1	2012年1月10日	住宅	2082年1月17日	94,591
(2012) 3-2	2012年1月10日	住宅	2082年1月17日	9,368
總計.....				189,692

2. 根據紹興市國土資源局（出讓人）與上海景瑞地產（集團）股份有限公司（受讓人）於2012年12月28日訂立的國有土地使用權出讓合同第3306022012A21052號，該物業的土地使用權已出讓予上海景瑞地產（集團）股份有限公司，詳情如下：

(i)	地點	:	104國道南複線北側
(ii)	佔地面積	:	122,444平方米
(iii)	用途	:	住宅及商業
(iv)	土地使用期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
(v)	土地出讓金	:	人民幣556,710,000元
(vi)	容積率	:	不超過1.20

根據紹興市國土資源局（出讓人）與上海景瑞地產（集團）股份有限公司（受讓人）於2012年12月28日訂立的國有土地使用權出讓合同第3306022012A21050號，該物業的土地使用權已出讓予上海景瑞地產（集團）股份有限公司，詳情如下：

(i)	地點	:	104國道南複線北側
(ii)	佔地面積	:	104,078平方米
(iii)	用途	:	住宅
(iv)	土地使用期	:	70年，作住宅用途
(v)	土地出讓金	:	人民幣460,220,000元
(vi)	容積率	:	不超過1.10

3. 根據紹興市規劃局於2012年7月9日簽發的建設用地規劃許可證第330621201200014號，一幅面積為122,444平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定。

根據紹興市規劃局於2012年1月4日簽發的建設用地規劃許可證第330621201200001號，一幅面積為103,959平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定。

4. 根據紹興縣規劃局簽發的四份建設工程規劃許可證，該物業建築面積為165,315.39平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
330621201200020	2012年8月3日	48棟住宅樓 (C21地塊，一期)	49,943.21
330621201200032	2012年11月8日	第1-15棟住宅樓 (C12地塊，二期)	48,835.98
330621201200033	2012年11月28日	第16-29棟住宅樓 (C12地塊，二期)	23,579.52
330621201300009	2013年3月19日	第30-61棟住宅樓 (C12地塊，二期)	42,956.68
總計			<u>165,315.39</u>

5. 根據紹興縣建設局簽發的四份建築工程施工許可證，總建築面積為165,315.39平方米的該物業符合工程施工規定並已獲准許，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
K330621201208210101	2012年8月21日	望府C21地塊，一期	49,943.21
K330621201211200101	2012年11月20日	第1-15棟住宅樓 (C12地塊，二期)	48,835.98
K330621201212070101	2012年12月7日	第16-29棟住宅樓 (C12地塊，二期)	23,579.52
K330621201304070101	2013年4月7日	第30-61棟住宅樓 (C12地塊，二期)	42,956.68
總計			<u>165,315.39</u>

6. 據 貴集團告知，該物業建築面積約88,485.01平方米的部分訂有多項買賣協議，總對價為人民幣1,014,976,109.00元。該物業此部分的上述總對價已反映於上文所列的估值並計入其中。
7. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣241,506,051元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣495,803,948元。我們已於我們的估值中計入該金額。
8. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣2,149,000,000.00元。
9. 根據營業執照第330621000160268號，紹興景瑞置業有限公司於2011年6月27日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2011年6月27日至2021年6月26日止。
10. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - 紹興景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
 - 紹興景瑞置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
11. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- | | |
|-----------------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國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 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值														
27. 中國浙江省舟山市 普陀區舟山 景瑞•半島灣 在建項目	<p>該物業包括在佔地面積約26,076.53平方米的一幅土地上開發的在建項目。</p> <p>於竣工時，該物業為配備零售及配套設施的住宅開發項目，名為舟山景瑞•半島灣。</p> <p>該物業的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>63,042.84</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>12,201.35</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>7,276.00</td> </tr> <tr> <td>停車場(429個車位)</td> <td>14,118.76</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,931.44</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>99,570.39</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業計劃於2014年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於2080年9月13日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 平方米	公寓	63,042.84	酒店式公寓	12,201.35	零售	7,276.00	停車場(429個車位)	14,118.76	配套設施	2,931.44	總計	99,570.39	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 644,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 644,000,000元)
用途	概約建築面積 平方米																
公寓	63,042.84																
酒店式公寓	12,201.35																
零售	7,276.00																
停車場(429個車位)	14,118.76																
配套設施	2,931.44																
總計	99,570.39																

附註：

- 根據舟山市土地管理局於2010年9月26日簽發的國有土地使用證第(2010) 06069號，該物業佔地面積為26,076.53平方米的土地使用權已授予舟山景尚置業有限公司，年期於2080年9月13日屆滿，作住宅用途。
- 根據舟山市國土資源局和房屋管理局(出讓人)與上海景瑞地產(集團)股份有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同第3309032010A21034號，出讓人同意向受讓人出讓佔地面積為26,076.53平方米的該物業的土地使用權，詳情如下：
 - 地點：魯家峙島A02-02地塊
 - 佔地面積：26,076.53平方米
 - 用途：住宅
 - 總建築面積：78,230平方米(地上建築面積)
 - 土地使用期：70年，作住宅用途
 - 土地出讓金：人民幣195,730,434元
 - 容積率：不超過3.00

3. 根據舟山市規劃局於2011年4月29日簽發的建設用地規劃許可證第(2011) 0941018號，一幅面積為20,076.53平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定。
4. 根據舟山市規劃局於2011年6月20日簽發的建設工程規劃許可證第(2011) 0942037號，該物業建築面積為99,570.88平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
5. 根據舟山市建設委員會於2011年6月30日簽發的建築工程施工許可證第330903201106300101號，該物業建築面積為99,570.88平方米的建設工程符合工程施工規定並已獲准許。
6. 根據三份商品房預售許可證，總建築面積為65,573.53平方米的該物業獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	名稱	獲准預售 建築面積 平方米
20110026.....	2011年10月27日	零售	15,183.76
20110029.....	2011年11月24日	公寓及零售	18,872.49
20120012.....	2012年3月8日	公寓	31,517.28
總計.....			<u>65,573.53</u>

7. 據 貴集團告知，該物業建築面積約39,440平方米的部分訂有多項買賣協議，總對價為人民幣413,000,000元。該物業此部分的上述總對價已反映於上文所列的估值並計入其中。
8. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣192,730,000元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣107,530,000元。我們已於我們的估值中計入該金額。
9. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣896,000,000元。
10. 根據日期為2012年5月29日的營業執照第330903000031979號，舟山景尚置業有限公司於2010年8月17日成立為有限公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，營業期由2010年8月17日至2040年8月16日止。
11. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 舟山景尚置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 舟山景尚置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

12. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
國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
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
28. 中國浙江省湖州市 長興縣龍山大道888號 湖州景瑞•望府 在建項目	<p>該物業包括在總佔地面積約86,077平方米的一幅土地上開發的在建項目。</p> <p>於竣工時，該物業為住宅開發項目，名為湖州景瑞•望府。</p> <p>該物業的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>50,197</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>641</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,208</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>53,046</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	50,197	商業	641	配套設施	2,208	總計	53,046	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 651,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 651,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 平方米												
住宅	50,197												
商業	641												
配套設施	2,208												
總計	53,046												
	<p>該物業計劃於2014年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於2081年3月31日屆滿，作住宅用途。</p>												

附註：

1. 根據長興縣政府簽發的兩份國有土地使用證，該物業佔地面積為86,077平方米的土地使用權已授予湖州景尚置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
(2012) 00103738	2012年8月6日	住宅	2081年3月31日	19,901
(2012) 00103739	2012年8月6日	住宅	2081年3月31日	66,176
總計				86,077

2. 根據長興縣國土資源局與上海景瑞投資有限公司於2011年2月1日訂立的國有土地使用權出讓合同第3305222011A21002號及其日期為2012年8月12日的補充協議，該物業的土地使用權已出讓予上海景瑞投資有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 雉城鎮高山嶺村
- (ii) 佔地面積 : 66,176平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 總建築面積 : 39,705.60平方米
- (v) 土地使用期 : 70年
- (vi) 土地出讓金 : 人民幣323,200,000元
- (vii) 容積率 : 0.6

根據長興縣國土資源局與上海景瑞投資有限公司於2011年2月1日訂立的國有土地使用權出讓合同第3305222011A21003號及其日期為2012年8月12日的補充協議，該物業的土地使用權已出讓予上海景瑞投資有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 雉城鎮高山嶺村
- (ii) 佔地面積 : 19,901平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 總建築面積 : 11,940.60平方米
- (v) 土地使用期 : 70年
- (vi) 土地出讓金 : 人民幣97,200,000元
- (vii) 容積率 : 0.6

3. 根據長興縣住房和城鄉建設局於2011年9月1日簽發的建設用地規劃許可證第330522201100054號，一幅面積為86,077平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定。

4. 根據長興縣規劃局簽發的三份建設工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積為53,045.89平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模
			平方米
330522201100262	2011年11月22日	第1-2、5、9、14-15棟	7,000.91
330522201200048	2012年3月22日	第3-4、6-7、11-12、17-18、 24-25、31-32、35-40、45、 48、51-63棟	28,522.74
330522201200239	2012年11月30日	第8、10、13、16、19-23、 26-30、33-34、41-44、 46-47、49-50棟	17,522.24
總計			<u>53,045.89</u>

5. 根據長興縣住房和城鄉建設局簽發的三份建築工程施工許可證，該物業總建築面積為53,045.89平方米的建設工程符合工程施工規定並已獲准許，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模
			平方米
330522201201170201	2012年1月17日	第1-2、5、9、14-15棟	7,000.91
330522201208170101	2012年8月17日	第3-4、6-7、11-12、17-18、 24-25、31-32、35-40、45、 48、51-63棟	28,522.74
330522201301280101	2013年1月28日	第8、10、13、16、19-23、26-30、 33-34、41-44、46-47、49-50棟	17,522.24
總計			<u>53,045.89</u>

6. 根據兩份商品房預售許可證，總建築面積為44,674.46平方米的該物業獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	預售樓號	獲准預售 建築面積
			平方米
2012018	2012年8月24日	第1、3-7、9、11-12、14-15、 17-18、24-25、31-32、 39、51-54棟	20,691.02
2013012	2013年4月25日	第8、10、13、19、23、26、 30、37-38、40-50、55-63棟	23,983.44
總計			<u>44,674.46</u>

7. 據 貴集團告知，該物業建築面積約12,006平方米的部分訂有多項買賣協議，總對價為人民幣208,855,584元。該物業此部分的上述總對價已反映於上文所列的估值並計入其中。

8. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣122,896,500元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣183,133,500元。我們已於我們的估值中計入該金額。

9. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣1,049,000,000元。

10. 根據日期為2012年3月7日的營業執照第330522000068670號，湖州景尚置業有限公司於2011年5月12日成立為有限公司，註冊資本為人民幣51,000,000元，營業期由2011年5月12日至2021年5月11日止。

11. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 湖州景尚置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
- (iii) 湖州景尚置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

12. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
國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
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
29. 中國天津市北辰區 小澗鎮小賀莊村、 津榆公路南側 天津景瑞•陽光尚城 項目三期B區至四期 在建項目	<p>該物業包括在佔地面積約141,621.60平方米的一幅土地上開發的在建項目。</p> <p>於竣工時，該物業為配備配套設施的住宅開發項目，名為天津景瑞•陽光尚城項目三期B區至四期。</p> <p>該物業的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>70,379.02</td> </tr> <tr> <td>配套設施(地上)</td> <td>276.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施(地下)</td> <td>5,833.97</td> </tr> <tr> <td>停車場 (479個車位)</td> <td>20,648.28</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>97,137.27</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於2078年4月6日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	70,379.02	配套設施(地上)	276.00	配套設施(地下)	5,833.97	停車場 (479個車位)	20,648.28	總計	97,137.27	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 302,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 302,000,000元)
用途	概約建築面積 平方米														
住宅	70,379.02														
配套設施(地上)	276.00														
配套設施(地下)	5,833.97														
停車場 (479個車位)	20,648.28														
總計	97,137.27														

附註：

- 根據日期為2008年4月18日簽發的國有土地使用證第2008-034號，該物業總佔地面積為141,621.60平方米的土地使用權已授予天津景尚置業投資有限公司，作住宅用途，年期將於2078年4月6日屆滿。
- 根據天津市國土資源和房屋管理局(出讓人)與天津景尚置業投資有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同第CR2007280號，出讓人同意向受讓人出讓佔地面積為141,621.60平方米的該物業的土地使用權，詳情如下：
 - 地點：北辰區津榆公路南側
 - 地段編號：津北辰榆(掛)2007-069號
 - 佔地面積：141,621.60平方米
 - 用途：住宅
 - 土地使用期：70年，作住宅用途
 - 土地出讓金：人民幣398,900,000元
 - 容積率：不超過1.6

3. 根據天津市規劃局於2007年11月5日簽發的建設用地規劃許可證，總佔地面積為141,621.60平方米的該物業符合城市規劃規定並已獲批准。
4. 根據天津市規劃局簽發的三份建設工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積為142,399.19平方米的建設工程符合城市規劃規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 (平方米)		
			地上	地下	總計
2010-0065.....	2010年9月27日	第17-23棟	21,578.31	-	21,578.31
2010-0064.....	2010年9月27日	第41-52棟	48,566.19	22,775.46	71,341.65
2011-0096.....	2011年11月9日	第35-40棟及泊車位	45,161.40	4,317.83	49,479.23
總計.....			115,305.90	27,093.29	142,399.19

5. 根據天津市建設局簽發的一份建築工程施工許可證，總建築面積為92,919.96平方米的該物業符合工程施工規定並已獲准許，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 (平方米)		
			地上	地下	總計
1211302020 1010001.....	2010年12月9日	第17-23、 41-52棟及泊車位	70,144.50	22,775.46	92,919.96

6. 根據二十一份商品房預售許可證，總建築面積為89,797.21平方米的該物業獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	樓號	獲准預售 建築面積 平方米
(2011) 339-001.....	2011年6月24日	第17棟	3,745.12
(2011) 339-002.....	2011年6月24日	第18棟	3,745.12
(2011) 339-003.....	2011年6月24日	第19棟	3,745.12
(2011) 339-004.....	2011年6月24日	第20棟	3,745.12
(2011) 339-005.....	2011年6月24日	第21棟	2,811.14
(2011) 339-006.....	2011年6月24日	第22棟	1,877.22
(2011) 339-007.....	2011年6月24日	第23棟	2,811.14
(2011) 520-002.....	2011年8月10日	第52棟	4,772.02
(2011) 520-001.....	2011年8月10日	第42棟	2,849.99
(2011) 687-001.....	2011年9月20日	第43棟	4,772.02
(2011) 687-002.....	2011年9月20日	第46棟	4,772.02
(2011) 687-003.....	2011年9月20日	第47棟	2,849.75
(2011) 687-004.....	2011年9月20日	第50棟	4,772.02
(2011) 687-005.....	2011年9月20日	第51棟	4,772.02
(2012) 0540-001.....	2012年7月18日	第41棟	2,849.99
(2012) 0540-002.....	2012年7月18日	第44棟	4,772.02
(2012) 0540-003.....	2012年7月18日	第45棟	4,772.02
(2012) 0540-004.....	2012年7月18日	第48棟	3,078.46
(2012) 0540-005.....	2012年7月18日	第49棟	4,772.02
(2013) 0447-001.....	2013年7月19日	第35棟	8,756.44
(2013) 0447-002.....	2013年7月19日	第36棟	8,756.44
總計.....			89,797.21

7. 據 貴集團告知，該物業建築面積約6,656.90平方米的部分訂有多項買賣協議，總對價為人民幣42,036,273元。該物業此部分的上述總對價已反映於上文所列的估值並計入其中。

8. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣150,086,616元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣152,310,000元。我們已於我們的估值中計入該金額。

9. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣567,000,000元。
10. 根據日期為2012年12月7日的營業執照第120113000004250號，天津景尚置業投資有限公司於2007年8月14日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。
11. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 天津景尚置業投資有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 天津景尚置業投資有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
12. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
國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
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
30. 中國上海市嘉定區 上海景瑞•嘉城 五期在建項目	<p>該物業包括在總佔地面積約為8,445平方米的一幅土地上開發的在建項目。</p> <p>於竣工時，該物業為住宅開發項目，名為上海景瑞•嘉城五期。</p> <p>該物業的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>13,505.31</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>441.93</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>3,390.40</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>17,337.64</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	13,505.31	配套設施	441.93	地庫	3,390.40	總計	17,337.64	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 143,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 40%權益： 人民幣 57,200,000元)</p>
用途	概約建築面積 平方米												
住宅	13,505.31												
配套設施	441.93												
地庫	3,390.40												
總計	17,337.64												
	<p>該物業計劃於2014年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於2075年7月10日屆滿，作住宅用途。</p>												

附註：

- 根據上海市規劃和國土資源管理局於2011年10月28日簽發的國有土地使用證第(2011) 021456號，該物業佔地面積為8,445平方米的土地使用權已授予上海華江建設發展有限公司，年期於2075年7月10日屆滿，作住宅用途。
- 根據上海市嘉定區房屋土地管理局與上海華江建設發展有限公司於2005年7月11日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2005) 103號及其日期為2011年9月26日的補充協議，該物業的土地使用權已授予上海華江建設發展有限公司，詳情如下：
 - 地點：江橋鎮解放島路25號第41-4、41-5號地塊
 - 佔地面積：8,445平方米
 - 用途：住宅
 - 土地使用期：70年
 - 土地出讓金：人民幣8,083,425元
 - 容積率：1.48

3. 根據上海市規劃管理局簽發的兩份建設工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積為17,337.64平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模
(2012) FA31011420125191 ..	2012年12月31日	景瑞•嘉城五期	17,239.74
(2013) FA31011420134150 ..	2013年2月4日	景瑞•嘉城五期	97.90
總計.....			<u>17,337.64</u>

4. 根據上海市城鄉建設和交通委員會簽發的兩份建築工程施工許可證，該物業建築面積為17,337.64平方米的建設工程符合工程施工規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模
1202JD0010D01.....	2013年1月18日	景瑞•嘉城五期	17,239.74
1202JD0010D02.....	2013年2月7日	景瑞•嘉城五期	97.90
總計.....			<u>17,337.64</u>

5. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣12,209,435元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣70,365,002元。我們已於我們的估值中計入該金額。

6. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣286,000,000元。

7. 根據日期為2009年2月17日的營業執照第310114000629668號，上海華江建設發展有限公司已於2002年8月16日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2002年8月16日至2020年8月15日止。

8. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 上海華江建設發展有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
- (iii) 上海華江建設發展有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

9. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證.....	有
國有土地使用權出讓合同.....	有
建設工程規劃許可證.....	有
建築工程施工許可證.....	有
營業執照.....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值														
31. 中國浙江省 寧波市鄞州區 寧波景瑞•望府一期 至二期在建項目	<p>該物業包括在總佔地面積約69,693.00平方米的一幅土地上開發的在建項目。</p> <p>於竣工時，該物業為住宅開發項目，名為寧波景瑞•望府一期至二期。</p> <p>該物業的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>89,748.90</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>26,251.70</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,509.78</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>5,850.51</td> </tr> <tr> <td>停車場 (1,060個車位)</td> <td>37,421.24</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>162,782.13</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	89,748.90	聯排住宅	26,251.70	商業	3,509.78	配套設施	5,850.51	停車場 (1,060個車位)	37,421.24	總計	162,782.13	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 973,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 973,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 平方米																
住宅	89,748.90																
聯排住宅	26,251.70																
商業	3,509.78																
配套設施	5,850.51																
停車場 (1,060個車位)	37,421.24																
總計	162,782.13																
	<p>該物業計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於2083年4月29日屆滿，作住宅用途。</p>																

附註：

- 根據寧波市國土資源局於2013年8月26日簽發的國有土地使用證第(2013)12-05922號，該物業總佔地面積為33,483.00平方米的土地使用權已授予寧波景瑞置業有限公司，作住宅用途，年期將於2083年4月29日屆滿。

根據寧波市國土資源局於2013年8月26日簽發的國有土地使用證第(2013) 12-05921號，該物業總佔地面積為36,210.00平方米的土地使用權已授予寧波景瑞置業有限公司，作住宅用途，年期於2083年4月29日屆滿。
- 根據寧波市國土資源局(出讓人)與景瑞地產(集團)股份有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同第3302122013A21010號，出讓人已同意向受讓人出讓該物業佔地面積為69,693平方米的土地使用權，詳情如下：

(i)	地點	:	鄞州區薑山鎮曙光村
(ii)	地塊編號	:	鄞州區薑山鎮天童南路的一幅住宅地塊
(iii)	佔地面積	:	69,693平方米
(iv)	用途	:	住宅
(v)	土地使用期	:	70年，作住宅用途
(vi)	土地出讓金	:	人民幣766,483,614元
(vii)	容積率	:	1.8

3. 根據寧波市國土資源局（出讓人）與景瑞地產（集團）股份有限公司於2013年3月6日訂立的國有土地使用權出讓合同的補充協議，受讓人已將該物業轉讓予寧波景瑞置業有限公司。
4. 根據寧波市規劃局於2013年6月25日簽發的建設工程規劃許可證第(2013)0260081號，該物業建築面積為37,273.26平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
5. 根據寧波市規劃局於2013年8月13日簽發的建設工程規劃許可證第(2013)0260124號，該物業建築面積為125,508.87平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
6. 根據寧波市鄞州區住房和城鄉建設局於2013年7月11日簽發的建築工程施工許可證第330227201307110101號，總建築面積為37,273.26平方米的該物業符合工程施工規定並已獲批准。
7. 根據寧波市鄞州區住房和城鄉建設局於2013年8月28日簽發的建築工程施工許可證第33022701308280201號，總建築面積為125,508.87平方米的該物業符合工程施工規定並已獲批准。
8. 根據日期為2013年4月15日的營業執照第330212000328600號，寧波景瑞置業有限公司已於2013年2月20日成立為有限公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，營業期由2013年2月20日至2043年2月19日止。
9. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣61,400,000元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣715,600,000元。我們已於我們的估值中計入該金額。
10. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣2,270,000,000元。
11. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 寧波景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 寧波景瑞置業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
12. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同.....	有
國有土地使用權出讓合同補充協議	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照.....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
32. 中國浙江省紹興市 越城區 紹興景瑞•上府 一期在建項目	<p>該物業包括在總佔地面積約為110,492平方米的一幅土地上開發的在建項目。</p> <p>於竣工時，該物業為配備零售設施的住宅開發項目，名為紹興景瑞•上府一期。</p> <p>該物業的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>89,122.27</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>7,531.02</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,244.68</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>97,897.97</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業計劃於2014年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期就住宅用途及商業用途而言，分別於2082年12月28日及2052年12月28日屆滿。</p>	用途	概約建築面積 平方米	聯排住宅	89,122.27	配套設施	7,531.02	零售	1,244.68	總計	97,897.97	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 535,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 535,000,000元)
用途	概約建築面積 平方米												
聯排住宅	89,122.27												
配套設施	7,531.02												
零售	1,244.68												
總計	97,897.97												

附註：

1. 根據由紹興市政府簽發的國有土地使用證，該物業總佔地面積約110,492平方米的土地使用權已授予紹興景湖置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
(2013) 15354	2013年7月22日	住宅／商業	住宅： 2082年12月28日 商業： 2052年12月28日	110,492
總計.....				110,492

2. 根據紹興市國土資源局（出讓人）與紹興景湖置業有限公司（受讓人）於2012年12月28日訂立的國有土地使用權出讓合同第3306022012A21070號，該物業的土地使用權已出讓予受讓人，詳情如下：
- (i) 地點 : 利豐路以西、裕民路以北、綠雲路以東、規劃路以南
 - (ii) 佔地面積 : 110,492平方米
 - (iii) 用途 : 住宅及商業
 - (iv) 土地使用期 : 住宅用途為70年及商業用途為40年
 - (v) 土地出讓金 : 人民幣375,000,000元
 - (vi) 容積率 : 不超過1.40
3. 根據紹興市規劃局於2013年4月10日簽發的建設用地規劃許可證第330621201200014號，一幅面積為110,492平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定。
4. 根據紹興市規劃局於2013年7月25日簽發的建設工程規劃許可證第330602201300017號，該物業建築面積為97,897.97平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
5. 根據紹興市建設局於2013年7月26日簽發的建築工程施工許可證第330602201307263101號，該物業總建築面積為97,897.97平方米的建設工程符合工程施工規定並已獲批准。
6. 根據日期為2013年2月21日的營業執照第330600000158607號，紹興景湖置業有限公司於2013年1月25日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2013年1月25日至2022年12月31日止。
7. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣399,817,439元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣29,327,267元。我們已於我們的估值中計入該金額。
8. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣1,154,000,000元。
9. 我們已獲 貴集團法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 紹興景湖置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 紹興景湖置業有限公司有權自由使用、佔有、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
10. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國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 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
33. 中國重慶市北碚區 重慶景瑞·御藍灣 一期A區在建項目	<p>該物業包括在佔地面積約41,519平方米的一幅土地上開發的在建項目。</p> <p>於竣工時，該物業為配備零售及配套設施的住宅開發項目，名為重慶景瑞·御藍灣一期A區。</p> <p>該物業的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>51,474.03</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>8,753.26</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>636.15</td> </tr> <tr> <td>停車場(375個車位)</td> <td>15,473.30</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>76,336.74</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業計劃於2014年12月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期就住宅用途及商業用途而言，分別於2063年2月28日及2053年2月28日屆滿。</p>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	51,474.03	零售	8,753.26	配套設施	636.15	停車場(375個車位)	15,473.30	總計	76,336.74	<p>於估值日期，該物業正在建設中。</p>	<p>人民幣 273,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 273,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 平方米														
住宅	51,474.03														
零售	8,753.26														
配套設施	636.15														
停車場(375個車位)	15,473.30														
總計	76,336.74														

附註：

- 根據日期為2013年8月20日的土地使用證第2013-00365號，該物業總佔地面積41,519平方米的土地使用權已授予重慶景尚置業有限公司，年期就住宅用途及商業用途而言分別於2063年2月28日及2053年2月28日屆滿。
- 根據重慶市國土資源和房屋管理局(出讓人)與重慶景尚置業有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同第2012353號，出讓人已同意向受讓人出讓該物業佔地面積為65,467平方米的土地使用權，詳情如下：
 - 地點：北碚區
 - 地段編號：B43-1-1/03、B44-2/06
 - 佔地面積：65,467平方米
 - 用途：住宅／商業
 - 土地使用期：由2013年2月28日起就住宅用途及商業用途而言分別為50年及40年。
 - 土地出讓金：人民幣197,370,000元

3. 根據重慶市規劃局於2013年8月8日簽發的建設用地規劃許可證第500109201300035號，位於一幅總佔地面積65,467平方米土地上的該物業符合城市規劃規定並已獲批准。
4. 根據重慶市規劃局簽發的建設工程規劃許可證第500109201300055號，該物業總規劃建築面積為76,336.74平方米的建設工程符合城市規劃規定並已獲批准。
5. 根據重慶市城鄉建設委員會簽發的建築工程施工許可證第500109201308290201號，總建築面積為76,336.74平方米的該物業符合工程施工規定並已獲批准。
6. 根據日期為2013年1月29日的營業執照第500109000044885號，重慶景尚置業有限公司於2012年12月6日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
7. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 重慶景尚置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 重慶景尚置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
8. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
國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
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

第四類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
34. 中國江蘇省太倉市 城廂鎮蘇州 景瑞•翡翠灣四期 待建項目土地	蘇州景瑞•翡翠灣為配備零售、停車位及配套設施的住宅開發項目，該項目分為四期，已在總佔地面積約268,766.70平方米的一幅土地上開發。 蘇州景瑞•翡翠灣一期已於2013年竣工並可供銷售。蘇州景瑞•翡翠灣二期至三期處於在建中。 該物業包括蘇州景瑞•翡翠灣四期待建項目剩餘土地。 待建項目的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空地。	人民幣 336,000,000元 (貴集團應佔 65%權益： 人民幣 218,400,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td>平方米</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>183,988</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>61,100</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>245,088</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	住宅	183,988	地庫	61,100	總計	245,088		
用途	概約建築面積												
	平方米												
住宅	183,988												
地庫	61,100												
總計	245,088												
	據 貴集團告知，待建項目計劃於2016年竣工。												
	該物業獲授的土地使用權作住宅／商業用途。有關土地使用年期的詳情，請參閱下文附註1。												

附註：

1. 根據太倉市國土資源局簽發的10份國有土地使用證，該物業總佔地面積約為258,199.90平方米的土地使用權已授予太倉景尚置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積
				平方米
(2010) 022008753	2010年6月24日	住宅，商業	2080年5月19日	51,294.20
(2010) 022008754	2010年6月24日	住宅，商業	2080年5月19日	47,525.70
(2010) 022008756	2010年6月24日	住宅，商業	2080年5月19日	36,421.00
(2010) 022008757	2010年6月24日	住宅，商業	2080年5月19日	25,240.90
(2010) 022008758	2010年6月24日	住宅，商業	2080年5月19日	53,444.00
(2012) 022010638	2012年8月13日	住宅，商業	2081年12月29日	16,815.80

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
(2012) 022010635	2012年8月13日	住宅，商業	2081年12月29日	7,921.70
(2012) 022010636	2012年8月13日	住宅，商業	2081年12月29日	8,679.10
(2012) 022010637	2012年8月13日	住宅，商業	2081年12月29日	2,829.50
(2012) 022010632	2012年8月13日	住宅，商業	2081年12月29日	8,028.00
總計.....				<u>258,199.90</u>

2. 根據太倉市國土資源局與上海景銳投資有限公司於2009年10月16日訂立的國有土地使用權出讓合同第3205852009CR0148號及其日期為2012年1月20日的補充協議，該物業的土地使用權已授予上海景銳投資有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 經七路東側，緯一路北側
- (ii) 佔地面積 : 224,492.60平方米
- (iii) 用途 : 住宅、商業
- (iv) 土地使用期 : 商業用途為50年，住宅用途為70年
- (v) 土地出讓金 : 人民幣520,000,000元
- (vi) 容積率 : 不適用

3. 根據日期為2010年6月2日的營業執照第320585000115236號，太倉景尚置業有限公司已於2010年1月6日成立為有限公司，註冊資本為人民幣150,000,000元，營業期由2010年1月6日至2040年1月5日止。

4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 太倉景尚置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者；
- (iii) 太倉景尚置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證.....	有
國有土地使用權出讓合同.....	有
營業執照.....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
35. 中國江蘇省常州市 天寧區龍錦路以東、 永寧路以南 常州景瑞•望府 三期待建項目土地	常州景瑞•望府為配備、泊車位及配 套設施的住宅開發項目，該物業分為 三期，已在總佔地面積約93,045平方 米的一幅土地上開發。 常州景瑞•望府一期至二期正在建設 中。 該物業包括常州景瑞•望府三期待建 項目剩餘土地。 待建項目的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業 為空地。	人民幣 413,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 210,630,000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>92,597.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>7,296.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>868.00</td> </tr> <tr> <td>停車場 (810個車位)</td> <td>19,801.25</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>120,562.25</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	92,597.00	零售	7,296.00	配套設施	868.00	停車場 (810個車位)	19,801.25	總計	120,562.25		
用途	概約建築面積 平方米														
住宅	92,597.00														
零售	7,296.00														
配套設施	868.00														
停車場 (810個車位)	19,801.25														
總計	120,562.25														
	據 貴集團告知，待建項目計劃於 2018年竣工。 該物業獲授的土地使用權年期於2080 年8月18日屆滿，作住宅用途。														

附註：

1. 根據常州市國土資源局簽發的兩份國有土地使用證，該物業總佔地面積約93,045平方米的土地使用權已授予常州景尚置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
(2011) 0497218	2012年1月5日	住宅	2080年8月18日 (作住宅用途)	56,542.60
(2011) 0497210	2012年1月5日	住宅	2080年8月18日 (作住宅用途)	36,502.40
總計				93,045.00

2. 根據常州市國土資源局（出讓人）與上海景瑞投資有限公司（受讓人）訂立的國有土地使用權出讓合同第3204012010CR0164號，出讓人同意向受讓人出讓佔地面積為93,045平方米的該物業的土地使用權，詳情如下：

- (i) 地點 : 青豐路西側，青業路北側，何家塘河東側，永寧路南側
- (ii) 佔地面積 : 93,045平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年，作住宅用途
- (v) 土地出讓金 : 人民幣750,000,000元
- (vi) 容積率 : 不超過2.4

根據日期為2011年2月25日的國有土地使用權出讓合同補充協議，受讓人由上海景瑞投資有限公司（受讓人）變更為常州景尚置業有限公司。

3. 根據營業執照第320000400004588號，常州景尚置業有限公司於2011年2月23日成立為有限公司，註冊資本為人民幣620,000,000元。

4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 常州景尚置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者；
- (iii) 常州景尚置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證.....	有
國有土地使用權出讓合同.....	有
營業執照.....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
36. 中國江蘇省南通市 經濟技術開發區 南通景瑞•望府 四期待建項目土地	南通景瑞•望府為配備零售、泊車位及配套設施的住宅開發項目，該物業分為四期，已在總佔地面積約191,220.47平方米的一幅土地上開發。 南通景瑞•望府一期已於2012年竣工並可供銷售。南通景瑞•望府二期及三期正在建設中。 該物業包括南通景瑞•望府四期待建項目剩餘土地。 待建項目的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空地。	人民幣 157,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 157,000,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td>平方米</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>24,000.00</td> </tr> <tr> <td>停車場及地下 配套場所 (172個車位)</td> <td>5,336.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>29,336.00</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	零售	24,000.00	停車場及地下 配套場所 (172個車位)	5,336.00	總計	29,336.00		
用途	概約建築面積												
	平方米												
零售	24,000.00												
停車場及地下 配套場所 (172個車位)	5,336.00												
總計	29,336.00												
	據 貴集團告知，待建項目計劃於2016年竣工。												
	該物業獲授的土地使用權年期就住宅用途及商業用途而言，分別於2080年1月28日及2050年1月28日屆滿。												

附註：

1. 根據南通市開發區市政府簽發的國有土地使用證，該物業總佔地面積約為191,220.47平方米的土地使用權已授予南通景瑞置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積
				平方米
TKGY(2010) 0302021	2010年7月19日	住宅；商業	住宅： 2080年1月28日； 商業： 2050年1月28日	191,220.47
總計				191,220.47

2. 根據南通市國土資源局與上海景瑞地產（集團）股份有限公司於2009年12月30日訂立的國有土地使用權出讓合同第3206012009CR0146號及其日期為2010年2月25日的補充協議，該物業的土地使用權已出讓予南通景瑞置業有限公司，詳情如下：
- (i) 地點 : 新開北路東側，復興東路南側
 - (ii) 佔地面積 : 191,220.47平方米
 - (iii) 用途 : 住宅／商業
 - (iv) 土地使用期 : 住宅：70年／商業：40年
 - (v) 土地出讓金 : 人民幣694,130,306.1元
 - (vi) 容積率 : 1.7
3. 根據日期為2010年1月26日的營業執照第320691000054609號，南通景瑞置業有限公司已於2010年1月26日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2010年1月26日至2040年1月25日止。
4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 南通景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者；
 - (iii) 該物業已抵押予中國農業銀行南通經濟技術開發區支行；
 - (iv) 南通景瑞置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- | | |
|------------------|---|
| 國有土地使用證..... | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同..... | 有 |
| 營業執照..... | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
37. 中國浙江省紹興市 紹興縣 紹興景瑞•望府 三期至五期 待建項目土地	該物業包括紹興景瑞•望府三期至五期的一幅待建項目土地，總佔地面積約為241,378平方米。 待建項目的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空地。	人民幣 1,543,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,543,000,000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>194,069.59</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>55,213.85</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,579.56</td> </tr> <tr> <td>停車場 (985個車位)</td> <td>8,600.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>260,463.00</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	194,069.59	零售	55,213.85	配套設施	2,579.56	停車場 (985個車位)	8,600.00	總計	260,463.00		
用途	概約建築面積 平方米														
住宅	194,069.59														
零售	55,213.85														
配套設施	2,579.56														
停車場 (985個車位)	8,600.00														
總計	260,463.00														
	據 貴集團告知，待建項目計劃於2015年竣工。														
	該物業獲授的土地使用權作住宅用途。有關土地使用年期的詳情，請參閱下文附註1。														

附註：

1. 據 貴集團告知，該物業由三家公司擁有，即紹興景瑞置業有限公司、紹興景祥置業有限公司及紹興景康置業有限公司。

根據日期為2012年7月13日的國有土地使用證第(2012) 3-41號，該土地總佔地面積為36,711平方米的土地使用權已授予紹興景瑞置業有限公司，年期就住宅用途及商業用途而言分別為70年及40年。

根據紹興市政府簽發的四份國有土地使用證，該土地總佔地面積約112,100平方米的土地使用權已授予紹興景祥置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
(2012) 3-73	2012年10月31日	住宅	2082年3月13日	36,833
(2012) 3-74	2012年10月31日	住宅	2082年3月13日	17,452
(2012) 3-75	2012年10月31日	住宅	2082年3月13日	57,815
總計				112,100

根據日期為2012年12月17日的國有土地使用證第(2012)3-90號，該土地總佔地面積為92,567平方米的土地使用權已授予紹興景康置業有限公司，年期為70年，作住宅用途。

2. 根據紹興市國土資源局（出讓人）與上海景瑞地產（集團）股份有限公司（受讓人）於2012年12月28日訂立的國有土地使用權出讓合同第3306022012A21049號，該物業的土地使用權已授予上海景瑞地產（集團）股份有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 104國道南復線北側
- (ii) 佔地面積 : 100,777平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年，作住宅用途
- (v) 土地出讓金 : 人民幣497,500,000元
- (vi) 容積率 : 不超過1.10

3. 根據營業執照第330621000160268號，紹興景瑞置業有限公司於2011年6月27日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2011年6月27日至2021年6月26日止。

根據營業執照第330621000183423號，紹興景祥置業有限公司於2012年1月17日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2012年1月17日至2022年1月16日止。

根據營業執照第330621000183431號，紹興景康置業有限公司於2012年1月17日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，營業期由2012年1月17日至2022年1月16日止。

4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 紹興景瑞置業有限公司、紹興景祥置業有限公司及紹興景康置業有限公司有權自由使用、佔有、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；及
- (iii) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證.....	有
國有土地使用權出讓合同.....	有
營業執照.....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
38. 中國天津市寶坻區 天津景瑞•英郡 二期至四期 待建項目土地	<p>天津景瑞•英郡為配備零售、泊車位及配套設施的住宅開發項目，該物業分為四期，已在總佔地面積約255,529.6平方米的一幅土地上開發。</p> <p>天津景瑞•英郡一期已於2012年竣工並可供銷售。</p> <p>該物業包括天津景瑞•英郡二期至四期待建項目剩餘土地。</p> <p>待建項目的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>367,500</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,170</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>6,130</td> </tr> <tr> <td>停車場 (1,860個車位)</td> <td>64,000</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>440,800</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，待建項目計劃於2018年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期由2007年10月12日起為期70年，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	367,500	零售	3,170	配套設施	6,130	停車場 (1,860個車位)	64,000	總計	440,800	於估值日期，該物業為空地。	<p>人民幣 503,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 503,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 平方米														
住宅	367,500														
零售	3,170														
配套設施	6,130														
停車場 (1,860個車位)	64,000														
總計	440,800														

附註：

- 根據日期為2007年12月25日的國有土地使用證第182號，該物業總佔地面積為255,529.6平方米的土地使用權已授予天津景秀置業投資有限公司，年期為70年，作住宅用途，由2007年10月12日起生效。
- 根據天津市寶坻區規劃和國土資源局（出讓人）與天津景秀置業投資有限公司（受讓人）訂立的國有土地使用權出讓合同第045號，出讓人已同意向受讓人出讓該物業佔地面積為255,529.61平方米的土地使用權，詳情如下：
 - 地點：寶坻區大白莊鎮寶白路東側
 - 地段編號：津寶（掛）2007-10號
 - 佔地面積：255,529.61平方米
 - 用途：住宅
 - 土地使用期：由簽發合同日期起為期70年，作住宅用途
 - 土地出讓金：人民幣144,000,000元
 - 容積率：不超過2.1

3. 根據日期為9月16日的營業執照第120224000001132號，天津景秀置業投資有限公司已於2007年7月24日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣60,000,000元。
4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 天津景秀置業投資有限公司是該物業的唯一合法土地使用者；
 - (iii) 該物業已抵押予中國建設銀行東麗支行；
 - (iv) 天津景秀置業投資有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- | | |
|------------------|---|
| 國有土地使用證..... | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同..... | 有 |
| 營業執照..... | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
39. 中國重慶市北碚區 重慶景瑞•御藍灣 一期B區待建項目土地	該物業包括重慶景瑞•御藍灣一期B區的一幅待建項目土地，總佔地面積約為23,948平方米。 待建項目的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空地。	人民幣 118,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 118,000,000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>54,350.32</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,611.33</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>75.40</td> </tr> <tr> <td>停車場 (998個車位)</td> <td>24,447.58</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>81,484.63</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	54,350.32	零售	2,611.33	配套設施	75.40	停車場 (998個車位)	24,447.58	總計	81,484.63		
用途	概約建築面積 平方米														
住宅	54,350.32														
零售	2,611.33														
配套設施	75.40														
停車場 (998個車位)	24,447.58														
總計	81,484.63														
	據 貴集團告知，待建項目計劃於2014年竣工。														
	該物業獲授的土地使用權年期就住宅用途及商業用途而言，分別於2063年2月28日及2053年2月28日屆滿。														

附註：

- 根據日期為2013年8月20日的國有土地使用證第2013-00366號，該土地總佔地面積為23,948平方米的土地使用權已授予重慶景尚置業有限公司，年期就住宅用途及商業用途而言，分別於2063年2月28日及2053年2月28日屆滿。
- 根據重慶市國土資源和房屋管理局（出讓人）與重慶景尚置業有限公司（受讓人）訂立的國有土地使用權出讓合同第2012353號，出讓人已同意向受讓人出讓該物業佔地面積為65,467平方米的土地使用權，詳情如下：
 - 地點：北培區
 - 地段編號：B43-1-1/03、B44-2/06
 - 佔地面積：65,467平方米
 - 用途：住宅／商業
 - 土地使用期：由2013年2月28日起就住宅用途及商業用途而言分別為50年及40年
 - 土地出讓金：人民幣197,370,000元
- 根據重慶市規劃局於2013年8月8日簽發的建設用地規劃許可證第500109201300035號，位於一幅總佔地面積為65,467平方米土地上的該物業符合城市規劃規定並已獲批准。

4. 根據重慶市規劃局簽發的建設工程規劃許可證第500109201300058號，該物業總規劃建築面積為81,484.63平方米的建設工程符合城市規劃規定並已獲批准。
5. 根據日期為2013年1月29日的營業執照第500109000044885號，重慶景尚置業有限公司已於2012年12月6日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
6. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 重慶景尚置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者；
 - (iii) 重慶景尚置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
7. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證.....	有
國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

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
40. 中國浙江省 舟山市普陀區 舟山景瑞·豪布斯卡 三期待建項目土地	該物業包括舟山景瑞·豪布斯卡三期的一幅待建項目土地，佔地面積約為34,185平方米。 待建項目的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空地。	人民幣 222,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 222,000,000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>57,413.36</td> </tr> <tr> <td>停車場(184個車位)</td> <td>6,176.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>70.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>63,659.36</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	57,413.36	停車場(184個車位)	6,176.00	配套設施	70.00	總計	63,659.36		
用途	概約建築面積 平方米												
住宅	57,413.36												
停車場(184個車位)	6,176.00												
配套設施	70.00												
總計	63,659.36												
	據 貴集團告知，待建項目計劃於2016年竣工。												
	該物業獲授的土地使用權年期於2077年10月9日屆滿，作住宅用途。												

附註：

- 根據舟山市土地管理局於2010年10月29日簽發的國有土地使用證第(2009)07790號，該物業佔地面積為34,185平方米的土地使用權已授予舟山景瑞置業有限公司，作住宅用途，於2077年10月9日屆滿。
- 根據舟山市國土資源局和房屋管理局(出讓人)與上海景瑞地產(集團)股份有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同第(2007)171號，出讓人已同意向受讓人出讓該物業佔地面積為47,206平方米的土地使用權，詳情如下：
 - 地點：魯家峙島D02-01-2地塊
 - 佔地面積：47,206平方米
 - 用途：住宅
 - 土地使用期：70年，作住宅用途
 - 土地出讓金：人民幣55,750,286元
 - 容積率：不超過1.34
- 根據日期為2012年4月20日的營業執照第330903000025110號，舟山景瑞置業有限公司已於2006年2月16日成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，營業期由2006年2月16日至2016年1月15日止。

4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 舟山景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者；
 - (iii) 舟山景瑞置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證.....	有
國有土地使用權出讓合同.....	有
營業執照.....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
41. 中國上海市 青浦區青浦鎮 38街坊2/3丘 上海鳳翔項目 三期部分 待建項目土地	<p>該物業包括鳳翔項目的一幅待建項目土地，佔地面積約為12,261.03平方米。</p> <p>待建項目的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>20,598.53</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>4,904.41</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>6,130.52</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>31,633.46</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，待建項目計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於2053年7月4日屆滿，作綜合用途。</p>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	20,598.53	辦公	4,904.41	零售	6,130.52	總計	31,633.46	於估值日期，該物業為空地。	<p>人民幣 307,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 80%權益： 人民幣 245,600,000元)</p>
用途	概約建築面積 平方米												
住宅	20,598.53												
辦公	4,904.41												
零售	6,130.52												
總計	31,633.46												

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局於2004年11月23日簽發的上海市房地產權證第(2004)013235號，該物業作綜合用途佔地面積為38,291.80平方米的土地使用權（由2003年7月5日起為期50年）已授予上海鳳翔房地產開發有限公司。

據 貴集團告知，鳳翔項目總佔地面積為12,261.03平方米的土地為上述總佔地面積的一部分。

- 根據上海市青浦區房屋土地管理局與上海鳳翔房地產開發有限公司於2003年7月5日訂立的國有土地使用權出讓合同第QFD(2003)95號，該物業的土地使用權已授予上海鳳翔房地產開發有限公司，詳情如下：

- | | | | |
|-------|-------|---|-----------------|
| (i) | 地點 | : | 青浦鎮第(2003)84號地塊 |
| (ii) | 佔地面積 | : | 71,463平方米 |
| (iii) | 用途 | : | 住宅 |
| (iv) | 土地使用期 | : | 70年 |
| (v) | 土地出讓金 | : | 人民幣7,146,300元 |
| (vi) | 容積率 | : | 1.30 |

根據上海市青浦區房屋土地管理局與上海康城置業有限公司於2003年10月18日訂立的國有土地使用權出讓合同第QFD(2003)188號，該物業的土地使用權已授予上海康城置業有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 青浦鎮第(2003)173號地塊
- (ii) 佔地面積 : 8,481平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年
- (v) 土地出讓金 : 人民幣848,100元
- (vi) 容積率 : 不適用

根據日期為2004年10月15日的國有土地使用權出讓合同補充協議，受讓人由上海康城置業有限公司（受讓人）變更為上海鳳翔房地產開發有限公司。

根據日期為2004年10月15日的國有土地使用權出讓合同補充協議，上述合同規劃情況的變動如下：

- (i) 佔地面積 : 38,292平方米（部分）
- (ii) 用途 : 綜合
- (iii) 土地使用期 : 50年

3. 根據日期為2013年8月26日的營業執照第310229000379455號，上海鳳翔房地產開發有限公司已於1998年6月23日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由1998年6月23日至2018年6月22日止。
4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 上海鳳翔房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者；
 - (iii) 上海鳳翔房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

上海市房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同.....	有
國有土地使用權出讓合同補充協議	有
營業執照.....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
42. 中國浙江省 紹興市越城區 紹興景瑞·上府 二期待建項目土地	<p>該物業包括紹興景瑞·上府二期的一幅待建項目空地，佔地面積約為110,492平方米。</p> <p>於竣工時，待建項目將為配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>待建項目的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>52,856.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,270.00</td> </tr> <tr> <td>停車場 (294個車位)</td> <td>12,770.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>66,896.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，待建項目計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期就住宅用途及商業用途而言，分別於2082年12月28日及2052年12月28日屆滿。</p>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	52,856.00	配套設施	1,270.00	停車場 (294個車位)	12,770.00	總計	66,896.00	於估值日期，該物業為空地。	人民幣 76,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 76,000,000元)
用途	概約建築面積 平方米												
住宅	52,856.00												
配套設施	1,270.00												
停車場 (294個車位)	12,770.00												
總計	66,896.00												

附註：

1. 根據紹興市政府簽發的國有土地使用證，該物業總佔地面積約110,492平方米的土地使用權已授予紹興景湖置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
(2013) 15354	2013年7月22日	住宅／商業	住宅： 2082年12月28日； 商業： 2052年12月28日	110,492
總計.....				<u>110,492</u>

2. 根據紹興市國土資源局（出讓人）與紹興景湖置業有限公司有限公司（受讓人）於2012年12月28日訂立的國有土地使用權出讓合同第3306022012A21070號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：
- (i) 地點 : 利豐路以西、裕民路以北、綠雲路以東、規劃路以南
 - (ii) 佔地面積 : 110,492平方米
 - (iii) 用途 : 住宅及商業
 - (iv) 土地使用期 : 住宅用途為70年及商業用途為40年
 - (v) 土地出讓金 : 人民幣375,000,000元
 - (vi) 容積率 : 不超過1.40
3. 根據日期為2013年2月21日的營業執照第330600000158607號，紹興景湖置業有限公司於2013年1月25日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2013年1月25日至2022年12月31日止。
4. 我們已獲 貴集團法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 紹興景湖置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者；
 - (iii) 紹興景湖置業有限公司有權自由使用、佔有、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- | | |
|------------------|---|
| 國有土地使用證..... | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同..... | 有 |
| 營業執照..... | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
43. 中國江蘇省 揚州市新盛路以西、 沿山河以南、 西北繞城公路以東 揚州景瑞·望府 待建項目土地	<p>該物業包括揚州景瑞·望府的一幅待建項目空地，佔地面積約為73,295平方米。</p> <p>於竣工時，待建項目將為配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>待建項目的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>164,679.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,200.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,000.00</td> </tr> <tr> <td>停車場 (1,159個車位)</td> <td>42,888.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>212,767.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，待建項目計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於2083年9月14日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	164,679.00	零售	3,200.00	配套設施	2,000.00	停車場 (1,159個車位)	42,888.00	總計	212,767.00	於估值日期，該物業為空地。	<p>人民幣 505,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 505,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 平方米														
住宅	164,679.00														
零售	3,200.00														
配套設施	2,000.00														
停車場 (1,159個車位)	42,888.00														
總計	212,767.00														

附註：

- 根據揚州市國土資源局邗江分局於2013年8月29日簽發的國有土地使用證第(2013) 2013147號，該物業佔地面積為73,295平方米的土地使用權已授予揚州景瑞置業有限公司，作住宅用途，於2083年9月14日屆滿。
- 根據揚州市國土資源局(出讓人)與上海景瑞投資有限公司及上海景吉投資有限公司(受讓人)於2013年3月13日訂立的國有土地使用權出讓合同第3210012013CR0014號，出讓人已同意向受讓人出讓該物業佔地面積為73,295.00平方米的土地使用權，詳情如下：
 - 地點：新盛路以西、沿山河以南、西北繞城公路以東
 - 佔地面積：73,295平方米
 - 用途：住宅
 - 土地使用期：70年，作住宅用途
 - 土地出讓金：人民幣401,656,600元
 - 容積率：不超過2.2
- 根據營業執照第321011000062247號，揚州景瑞置業有限公司已於2013年4月8日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 揚州景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者；
 - (iii) 揚州景瑞置業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - (iv) 於國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證.....	有
國有土地使用權出讓合同.....	有
營業執照.....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
44. 中國浙江省 杭州市余杭區 杭州景瑞·御藍灣 待建項目土地	<p>該物業包括杭州景瑞·御藍灣的一幅待建項目空地，佔地面積約為68,342平方米。</p> <p>於竣工時，待建項目將為配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>待建項目的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>147,385.38</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>8,807.94</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,919.20</td> </tr> <tr> <td>停車場(956個車位)</td> <td>47,859.48</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>205,972.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，待建項目計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期由2013年8月14日起，為期70年。</p>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	147,385.38	零售	8,807.94	配套設施	1,919.20	停車場(956個車位)	47,859.48	總計	205,972.00	於估值日期，該物業為空地。	<p>人民幣 589,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 589,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 平方米														
住宅	147,385.38														
零售	8,807.94														
配套設施	1,919.20														
停車場(956個車位)	47,859.48														
總計	205,972.00														

附註：

- 根據杭州市國土資源局於2013年8月16日簽發的國有土地使用證第(2013) 116-697號，該物業總佔地面積為68,341.8平方米的土地使用權已授予杭州景越置業有限公司，作住宅用途，於2083年8月13日屆滿。
- 根據杭州市國土資源余杭分局(出讓人)與景瑞地產(集團)股份有限公司及上海景博投資有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同第3301102013A21062號，出讓人已同意向受讓人出讓該物業佔地面積為68,342平方米的土地使用權，詳情如下：
 - 地點：位於02號省道余杭段北側的一幅地塊
 - 地塊編號：YZCC(2012)74
 - 佔地面積：68,342平方米
 - 用途：住宅及商業
 - 土地使用期：住宅用途為70年，商業用途為40年
 - 土地出讓金：人民幣299,000,000元
 - 容積率：不超過2.3

根據景瑞地產（集團）股份有限公司及上海景博投資有限公司（甲方）與杭州景越置業有限公司（乙方）於2013年3月11日訂立的國有土地使用權出讓合同補充協議，甲方已將一幅佔地面積為68,342平方米的土地的國有土地使用權轉讓予乙方。

3. 根據日期為2013年3月14日的營業執照第330184000230460號，杭州景越置業有限公司已於2013年3月1日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 杭州景越置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者；
 - (iii) 杭州景越置業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
 - (iv) 於國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

第五類 — 貴集團於中國已簽約購買的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
45. 中國江蘇省 海門市海興路以東、 北京路以南、 濟南路以北、 南通景瑞•御江山 已簽約購買土地	<p>該物業為南通景瑞•御江山待建項目的空地，佔地面積約為67,749平方米。</p> <p>於竣工時，待建項目將為配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>待建項目的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層公寓</td> <td>138,275.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>7,599.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,416.00</td> </tr> <tr> <td>停車場 (600個車位)</td> <td>30,259.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>178,549.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，待建項目計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期就住宅用途、配套設施用途及商業用途而言，分別為70年、50年及40年。</p>	用途	概約建築面積 平方米	高層公寓	138,275.00	零售	7,599.00	配套設施	2,416.00	停車場 (600個車位)	30,259.00	總計	178,549.00	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值 (見下文附註1)
用途	概約建築面積 平方米														
高層公寓	138,275.00														
零售	7,599.00														
配套設施	2,416.00														
停車場 (600個車位)	30,259.00														
總計	178,549.00														

附註：

- 由於尚未取得國有土地使用證，故我們在估值過程中並無賦予該物業商業價值。倘 貴集團取得有效的國有土地使用證，該物業截至2013年8月31日於現況下的市場價值將為人民幣302,000,000元（ 貴集團應佔100.00%權益：人民幣302,000,000元）。
- 根據海門市國土資源局（出讓人）與上海瑞峻投資有限公司及上海瑞岑投資有限公司（受讓人）訂立的國有土地使用權出讓合同第3206842013CR0041號，出讓人已同意向受讓人出讓該物業佔地面積為67,749.00平方米的土地使用權，詳情如下：
 - 地點：北京路以南、海興路以東、濟南路以北
 - 佔地面積：67,749平方米
 - 用途：住宅、配套設施、商業
 - 土地使用期：住宅用途為70年；配套設施用途為50年；商業用途為40年
 - 土地出讓金：人民幣301,483,050元
 - 容積率：不超過2.1

3. 根據營業執照第321011000062247號，南通景尚置業有限公司已於2013年7月2日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
 - (ii) 於國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金獲支付及付清後，南通景尚置業有限公司可取得該物業的國有土地使用證。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同.....	有
營業執照.....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值														
46. 中國上海市 青浦區青浦鎮 38街坊2/3丘 上海鳳翔項目 三期部分 已簽約購買土地	該物業為鳳翔項目的待建項目空地， 佔地面積約為41,650.20平方米。 待建項目的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業 為空地。	無商業價值 (見下文附註1)														
	<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>72,549.09</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>16,660.88</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>20,826.10</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,010.00</td> </tr> <tr> <td>停車場 (1,078個車位)</td> <td>40,958.75</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>152,004.82</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	72,549.09	辦公	16,660.88	零售	20,826.10	配套設施	1,010.00	停車場 (1,078個車位)	40,958.75	總計	152,004.82		
用途	概約建築面積 平方米																
住宅	72,549.09																
辦公	16,660.88																
零售	20,826.10																
配套設施	1,010.00																
停車場 (1,078個車位)	40,958.75																
總計	152,004.82																
	據 貴集團告知，待建項目計劃於 2015年竣工。																
	該物業獲授的土地使用權年期為50 年，作綜合用途。																

附註：

- 由於尚未取得國有土地使用證，故我們在估值過程中並無賦予該物業商業價值。倘 貴集團取得有效的國有土地使用證，該物業於2013年8月31日現況下的市場價值將為人民幣1,035,000,000元（ 貴集團應佔80.00%權益：人民幣828,000,000元）。
- 根據上海市青浦區房屋土地管理局與上海鳳翔房地產開發有限公司於2003年7月5日訂立的國有土地使用權出讓合同第QFD(2003)95號，該物業的土地使用權已授予上海鳳翔房地產開發有限公司，詳情如下：
 - 地點：青浦鎮第(2003)84號地塊
 - 佔地面積：71,463平方米
 - 用途：住宅
 - 土地使用期：70年
 - 土地出讓金：人民幣7,146,300元
 - 容積率：1.30

根據上海市青浦區房屋土地管理局與上海康城置業有限公司於2003年10月18日訂立的國有土地使用權出讓合同第QFD(2003)188號，該物業的土地使用權已授予上海康城置業有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 青浦鎮第(2003)173號地塊
- (ii) 佔地面積 : 8,481平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年
- (v) 土地出讓金 : 人民幣848,100元
- (vi) 容積率 : 不適用

根據日期為2004年10月15日的國有土地使用權出讓合同補充協議，受讓人由上海康城置業有限公司變更為上海鳳翔房地產開發有限公司。

根據日期為2004年10月15日的國有土地使用權出讓合同補充協議，上述合同規劃情況的變動如下：

- (i) 佔地面積 : 38,292平方米(部分)
- (ii) 用途 : 綜合
- (iii) 土地使用期 : 50年

據 貴集團告知，鳳翔項目總佔地面積為41,652.20平方米的土地為上述總佔地面積的一部分。

3. 根據日期為2013年8月26日的營業執照第310229000379455號，上海鳳翔房地產開發有限公司已於1998年6月23日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由1998年6月23日至2018年6月22日止。
4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
 - (ii) 於國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金獲支付及付清後，上海鳳翔房地產開發有限公司可取得該物業的國有土地使用證。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同.....	有
國有土地使用權出讓合同補充協議.....	有
營業執照.....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值														
47. 中國浙江省諸暨市 紹興景瑞•御江山 已簽約購買土地	<p>該物業包括紹興景瑞•御江山的一幅待建項目空地，佔地面積約為73,992平方米。</p> <p>於竣工時，待建項目將為配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>待建項目的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>157,142.95</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>13,366.07</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,725.49</td> </tr> <tr> <td>幼稚園</td> <td>3,520.00</td> </tr> <tr> <td>停車場(906個車位)</td> <td>25,569.10</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>202,323.61</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，待建項目計劃於2016年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期就住宅用途及商業用途而言，分別為70年及40年，由2013年7月16日起生效。</p>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	157,142.95	零售	13,366.07	配套設施	2,725.49	幼稚園	3,520.00	停車場(906個車位)	25,569.10	總計	202,323.61	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值 (見下文附註1)
用途	概約建築面積 平方米																
住宅	157,142.95																
零售	13,366.07																
配套設施	2,725.49																
幼稚園	3,520.00																
停車場(906個車位)	25,569.10																
總計	202,323.61																

附註：

- 由於尚未取得國有土地使用證，故我們在估值過程中並無賦予該物業商業價值。倘 貴集團取得有效的國有土地使用證，該物業於2013年8月31日現況下的市場價值將為人民幣301,000,000元（ 貴集團應佔100.00%權益：人民幣301,000,000元）。
- 根據諸暨市國土資源局（出讓人）與諸暨景瑞置業有限公司（受讓人）於2013年7月16日訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予諸暨景瑞置業有限公司，詳情如下：
 - 地點：文種南路以西、城山路以北、寶利路以東、健民路以南
 - 佔地面積：37,913.6平方米
 - 用途：住宅及商業
 - 土地使用期：住宅用途為70年及商業用途為40年
 - 土地出讓金：人民幣145,650,000元
 - 容積率：不超過2.30

3. 根據諸暨市國土資源局（出讓人）與諸暨景瑞置業有限公司（受讓人）於2013年7月16日訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予諸暨景瑞置業有限公司，詳情如下：
- (i) 地點 : 文種南路以西、城山路以北、寶利路以東、健民路以南
 - (ii) 佔地面積 : 36,078.4平方米
 - (iii) 用途 : 住宅及商業
 - (iv) 土地使用期 : 住宅用途為70年及商業用途為40年
 - (v) 土地出讓金 : 人民幣138,590,000元
 - (vi) 容積率 : 不超過2.30
4. 根據日期為2013年7月5日的營業執照第330600000158607號，諸暨景瑞置業有限公司已於2013年6月19日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2013年6月19日至2023年6月18日止。
5. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
 - (ii) 於國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金獲支付及付清後，諸暨景瑞置業有限公司可取得該物業的國有土地使用證。
6. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- | | |
|------------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同..... | 有 |
| 營業執照..... | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
48. 中國浙江省 杭州市余杭區 杭州良熟項目 已簽約購買土地	<p>該物業包括杭州良熟項目的一幅待建項目空地，佔地面積約為77,030平方米。</p> <p>於竣工時，待建項目將為配備住宅、零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>待建項目的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>152,936.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,150.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,878.00</td> </tr> <tr> <td>停車場(928個車位)</td> <td>30,260.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>191,244.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，開發項目計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期就住宅用途及商業用途而言，分別為70年及40年。</p>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	152,936.00	零售	5,150.00	配套設施	2,878.00	停車場(928個車位)	30,260.00	總計	191,244.00	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值 (見下文附註1)
用途	概約建築面積 平方米														
住宅	152,936.00														
零售	5,150.00														
配套設施	2,878.00														
停車場(928個車位)	30,260.00														
總計	191,244.00														

附註：

- 由於尚未取得國有土地使用證，故我們在估值過程中並無賦予該物業商業價值。倘 貴集團取得有效的國有土地使用證，該物業於2013年8月31日現況下的市場價值將為人民幣553,000,000元（ 貴集團應佔100.00%權益：人民幣553,000,000元）。
- 根據杭州市國土資源局余杭分局（出讓人）與景瑞地產（集團）股份有限公司（受讓人）於2013年8月11日訂立的國有土地使用權出讓合同第3301102013A21108號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：
 - 地點：Tinglan路以西、規劃分局以北、Beisha Bay以東、世紀大道以南
 - 佔地面積：77,030.00平方米
 - 用途：住宅及商業
 - 土地使用期：住宅用途為70年及商業用途為40年
 - 土地出讓金：人民幣520,930,000元
 - 容積率：不超過2.00
- 根據日期為2013年8月14日的營業執照第330184000256074號，杭州景航置業有限公司已於2013年8月14日成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，營業期由2013年8月14日至2023年8月13日止。

4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
 - (ii) 於國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金獲支付及付清後，杭州景航置業有限公司可取得該物業的國有土地使用證。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- | | |
|------------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同..... | 有 |
| 營業執照..... | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
49. 中國江蘇省 蘇州市 吳中經濟開發區 龍翔路東側、 文溪路北側 蘇州吳中項目 已簽約購買土地	該物業為蘇州吳中項目待建項目的空地，佔地面積約為108,656.70平方米。 於竣工時，待建項目將為配備零售及 配套設施的住宅開發項目。 待建項目的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業 為空地。	無商業價值 (見下文附註1)												
	<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>202,118.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,442.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,630.00</td> </tr> <tr> <td>停車場 (1,844個車位)</td> <td>41,574.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>248,764.00</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	202,118.00	零售	1,442.00	配套設施	3,630.00	停車場 (1,844個車位)	41,574.00	總計	248,764.00		
用途	概約建築面積 平方米														
住宅	202,118.00														
零售	1,442.00														
配套設施	3,630.00														
停車場 (1,844個車位)	41,574.00														
總計	248,764.00														
	據 貴集團告知，待建項目計劃於 2016年竣工。														
	該物業獲授的土地使用權年期就住宅 用途、配套設施用途及商業用途而 言，分別為70年、50年及40年。														

附註：

- 由於尚未取得國有土地使用證，故我們在估值過程中並無賦予該物業商業價值。倘 貴集團取得有效的國有土地使用證，該物業截至2013年8月31日於現況下的市場價值將為人民幣1,230,000,000元（ 貴集團應佔100.00%權益：人民幣1,230,000,000元）。
- 根據蘇州市國土資源局（出讓人）與上海景瑞投資有限公司及上海佳捷投資有限公司（受讓人）訂立的確認函，出讓人已同意向受讓人出讓該物業佔地面積為108,656.70平方米的土地使用權，詳情如下：
 - 地點：龍翔路東側、文溪路北側
 - 佔地面積：108,656.70平方米
 - 用途：住宅、配套設施、商業
 - 土地使用期：住宅用途為70年；配套設施用途為50年；商業用途為40年
 - 土地出讓金：人民幣1,230,000,000元
 - 容積率：不超過1.8

3. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，有關取得一幅土地的國有土地使用權的確認函有效、合法並可強制執行；及
 - (ii) 於國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金獲支付及付清後，本集團可取得該物業的國有土地使用證。
4. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- | | |
|---------------------------|---|
| 有關取得一幅土地的國有土地使用權的確認函..... | 有 |
| 營業執照..... | 有 |