

以下為世邦魏理仕有限公司就本集團持有的所有物業權益於二零一四年三月三十一日的估值而編製的函件連同估值概要函件全文及估值證書的全文，以供載入[編纂]。

CBRE

Suite 1204-06 (Main Reception),
3/F & 4/F Three Exchange Square
8 Connaught Place
Central, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830
香港中環
康樂廣場八號
交易廣場三座1204-06室(接待處)、
3樓及4樓
電話 852 2820 2800
傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼

Estate Agent's License No: C-004065

敬啟者：

根據國瑞置業有限公司(「貴公司」)有關對 貴公司或其附屬公司(統稱為「貴集團」)所持位於中華人民共和國(「中國」)的若干物業權益進行估值而向吾等發出的指示，吾等確認，吾等已視察物業、作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向 閣下提供吾等對物業權益於二零一四年三月三十一日(「估值日期」)的資本值的意見。

估值基準、假設及方法

吾等的估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的「香港測量師學會估值準則(二零一二年版)」(「準則」)編製。

吾等的估值乃基於國際估值準則界定並獲香港測量師學會遵從的市場價值作出，即定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

吾等已遵守香港法第32章公司條例附表三第46段，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第五章及第12項應用指引所載的全部規定。

吾等的估值乃假設業主在公開市場上出售物業，並無憑借遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益或負擔，以影響該等物業權益的價值。

附錄三

物業估值報告

吾等的估值並無考慮物業所欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業並無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在對 貴集團於中國分別持作出售、投資及自用的已竣工第一類、第三類及第四類物業進行估值時，吾等採用直接比較法，假設各項物業按現狀出售並已參照有關市場現有的可資比較銷售交易，或(如適用)按收益資本化法將現有租約所產生的租金收入淨額撥作資本，並就該等物業的可複歸收益潛力計提適當撥備而進行。

在對 貴集團於中國持作開發的第二類物業進行估值時，吾等以各項物業將按 貴集團向吾等提供的最新開發計劃及方案開發及落成作為基準進行估值。吾等假設開發計劃均已取得有關政府部門所發出的所有同意、批文及執照，且並無任何繁瑣條件或延誤情況。吾等亦假設，開發項目的設計及建設均符合當地規劃法規且已獲得有關部門的批准。吾等於達致估值意見時，乃採用直接比較法，參照有關市場上可供比較的銷售憑證，並考慮已支付的建設成本及完成開發項目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」指吾等對假設開發項目於估值日期已竣工的總售價的意見。

對於 貴集團於中國租用的第五類物業，吾等認為其並無任何商業價值，主要是由於禁止轉讓及分租或缺乏可觀溢利的租金。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，尤其是(但不限於)銷售記錄、規劃批准、法定通告、地役權、開發計劃、土地面積及建築面積、租約及相關資料。吾等沒有進行實地測量，而估值證書內的尺寸、量度及面積均只屬約數。於核實吾等獲提供的資料及作出有關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等且對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告悉，提供予吾等的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等已獲提供有關物業的業權文件副本，但由於中國的土地註冊制度性質，吾等未能安排查詢有關物業的業權，亦未能查閱所有正本文件，以核實所有權及產權負擔或確定是否有所提供副本未有顯示的其後修訂。

吾等進行估值時，乃依賴 貴集團中國法律顧問競天公誠律師事務所所提供的法律意見(「中國法律意見」)。吾等已獲提供有關該等中國物業權益的業權文件摘要。不過，吾等沒有查閱文件正本以核實所有權或否有任何修訂未有載於交予吾等的副本。所有文件只屬參考用途。

物業視察

吾等已就是次估值視察有關物業。於視察過程中，吾等並無發現發任何嚴重損壞。但是，吾等並無進行任何結構測量，亦無對樓宇設施進行測試。因此，吾等未能彙報該等物業是否無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。

吾等並無進行詳細實地測量以核實物業地塊面積是否正確，以及假設交予吾等的文件及正式地塊圖冊所載的地塊面積乃真確無誤。在視察過程中，吾等並無為任何未來開發項目作出實地調查，以釐定地基狀況及設施的恰當程度。吾等的估值乃基於該等方面均符合要求。

陳志華先生、劉蘊女士、王蕊蕊女士、陳樂生先生、杜曉明女士、王湛斌先生、陳達權先生、張戈女士及區思賢女士乃於二零一四年四月一日至二零一四年四月十日期間視察物業。

貨幣

除另有說明外，所有貨幣款額均以人民幣列值。

免責聲明、限制及資格

閣下同意免除吾等可能因進行本次估值而招致的任何及一切損失、申索、訴訟、損害、開支或責任(包括合理的律師費用)並保護吾等免受上述損失。閣下的彌償及賠償責任應延伸至世邦魏理仕的所有控制權人士，包括任何董事、高級職員、僱員、分包商、聯屬機構或代理。倘吾等因本次估值須承擔任何責任，無論涉及何種法律理論，該責任將僅限於吾等就本次估值所收取費用的三倍。

本估值報告乃根據本報告中詳述的假設、資格、限制及免責聲明發出。讀者在知悉及明白該等聲明後方可依賴本報告，吾等亦在此情況下方承擔責任。估值師並未擁有與對該物業進行合理估值時存在衝突的金錢利益。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

中華人民共和國北京
東城區珠市口東大街15號
國瑞置業有限公司

董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司

陳志華
香港測量師學會資深會員
英國皇家特許測量師學會會員
中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員
註冊專業測量師(產業測量)
估值及諮詢服務部
執行董事
謹啟

二零一四年六月二十三日

附註：陳志華先生是香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會會員、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。彼於中國及香港擁有超過20年的估值經驗。

附錄三

物業估值報告

估值概要

物業權益	於二零一四年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一四年 三月三十一日 貴集團應佔的資本值 (人民幣元)
第一類 — 貴集團在中國持作銷售的物業權益			
1. 中華人民共和國北京 東城區 北京國瑞城多個住宅及 零售單位	2,184,100,000	80%	1,747,300,000
2. 中華人民共和國北京 東城區 北京富貴園 多個住宅及零售單位	141,700,000	91%	128,947,000
3. 中華人民共和國 河南省新鄭市 龍湖鎮龍湖大道南側 鄭州國瑞城一期及二期 多個住宅及零售單位	280,500,000	80%	224,400,000
4. 中華人民共和國 遼寧省瀋陽大東區 聯合路南側 瀋陽國瑞城二期(汽配城)及 瀋陽國瑞城三期部份 (C座及E座的商業單位) 多個零售及商業單位	226,800,000	80%	181,440,000
5. 中華人民共和國 廣東省汕頭金平區 天山北路3號雅仕園 多個住宅單位及停車位	2,610,000	100%	2,610,000
6. 中華人民共和國 海南省海口 大英山新城市中心 海闊天空國瑞城一期及二期 (稱為「S1」及「S2」)多個住宅及 零售單位以及幼兒園	1,051,000,000	80%	840,800,000
7. 中華人民共和國 海南省海口 海甸六東路海甸島 國瑞園多個住宅單位及停車位	97,000,000	80%	77,600,000

附錄三

物業估值報告

<u>物業權益</u>	於二零一四年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一四年 三月三十一日 貴集團應佔的資本值 (人民幣元)
8. 中華人民共和國 廣東省汕頭 金平區金砂路31號 汕頭國瑞園多個住宅及 零售單位以及停車位	11,300,000	100%	11,300,000
9. 中華人民共和國 北京東城區 廣渠門外中實里危改小區 1區3號京禧閣 多個住宅單位及停車位	154,700,000	80%	123,760,000
		第一類小計：	<u>3,338,157,000</u>
<u>物業權益</u>	於二零一四年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一四年 三月三十一日 貴集團應佔的資本值 (人民幣元)

第二類 — 貴集團在中國持作開發的物業權益

10. 位於中華人民共和國 河南省新鄭龍湖鎮 龍湖大道南側及 軒轅路開發地盤的鄭州 國瑞城三至八期及 一所附屬學校	1,208,000,000	80%	966,400,000
11. 位於中華人民共和國 廊坊永清縣韓村鎮 廊霸路南側開發地盤的 永清國瑞城	1,166,000,000	80%	932,800,000
12. 位於中華人民共和國 遼寧省瀋陽大東區 聯合路南側及 東北大馬路北側開發地盤的 瀋陽國瑞城三期部份	828,000,000	80%	662,400,000

附錄三

物業估值報告

<u>物業權益</u>	<u>於二零一四年 三月三十一日 現況下的資本值</u> (人民幣元)	<u>貴集團 應佔權益</u>	<u>於二零一四年 三月三十一日 貴集團應佔的資本值</u> (人民幣元)
13. 位於中華人民共和國 海南省萬寧萬城區 望海大道開發地盤的 萬寧國瑞城一、二及三期	726,000,000	80%	580,800,000
14. 位於中華人民共和國 海南省海口龍昆南路 東側開發地盤的 海闊天空國瑞城 三、四及五期 (稱為「S3」、「S4」及「S5」)	2,311,000,000	80%	1,848,800,000
15. 位於中華人民共和國 海南省海口 新埠島開發地盤的 國瑞•江畔花園	310,000,000	80%	248,000,000
16. 位於中華人民共和國 海南省海口濱海西路 南側開發地盤的 海口西海岸國瑞	237,000,000	44%	104,300,000
17. 位於中華人民共和國 北京東城區崇文門路口 東南角開發地盤的 北京國瑞中心	3,032,000,000	80%	2,425,600,000
18. 位於中華人民共和國 遼寧省瀋陽大東區 東建路東側及 東北大馬路北側 一幅土地的瀋陽國瑞城 四、五、六及七期	1,985,000,000	80%	1,588,000,000
19. 位於中華人民共和國 廣東省汕頭龍湖區 珠港新城的B-03-06號開發地盤	767,000,000	80%	613,600,000

附錄三

物業估值報告

<u>物業權益</u>	於二零一四年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一四年 三月三十一日 貴集團應佔的資本值 (人民幣元)
20. 位於中華人民共和國 陝西省西安高新區 錦業路南側的GXIII-(1)-41-8號 開發地盤	187,600,000	40.8%	76,540,800
21. 位於中華人民共和國 廣東省佛山南海區 大瀝鎮太平工業區 的開發地盤	627,000,000	44%	275,880,000
		第二類小計：	10,323,120,800

<u>物業權益</u>	於二零一四年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一四年 三月三十一日 貴集團應佔的資本值 (人民幣元)
-------------	---------------------------------------	-------------	---

第三類 — 貴集團在中國持作投資的物業權益

22. 中華人民共和國 北京東城區 崇文門外大街16號、 18號及18-15號 北京國瑞城綜合體 (不包括已售部份)	4,786,900,000	80%	3,829,500,000
23. 中華人民共和國 北京東城區北京國瑞城中區 東花市三期C區 樂天瑪特購物中心及 地下停車場	836,200,000	80%	668,960,000
24. 中華人民共和國 北京東城區鼎新路23號 北京富貴園購物中心一座	834,000,000	91%	758,900,000
25. 中華人民共和國 廣東省汕頭龍湖區 中山路170-172號 汕頭國瑞建材家居博覽中心 汕頭國瑞城一期	481,000,000	90%	432,900,000

附錄三

物業估值報告

<u>物業權益</u>	於二零一四年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一四年 三月三十一日 貴集團應佔的資本值 (人民幣元)
26. 中華人民共和國 遼寧省瀋陽大東區 東北大馬路398號 瀋陽國瑞城一期大賣場	331,400,000	80%	265,120,000
27. 中華人民共和國 北京東城區北京國瑞城 多個四合院	695,300,000	80%	556,200,000
		第三類小計：	6,511,580,000

<u>物業權益</u>	於二零一四年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一四年 三月三十一日 貴集團應佔的資本值 (人民幣元)
-------------	---------------------------------------	-------------	---

第四類 — 貴集團在中國持作自用的物業權益

28. 中華人民共和國 北京東城區珠市 口東大街15號1號樓	221,600,000	80%	177,280,000
29. 中華人民共和國 廣東省汕頭龍湖區 中山路168號資訊大樓	45,000,000	90%	40,500,000
		第四類小計：	217,780,000

<u>物業權益</u>	於二零一四年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一四年 三月三十一日 貴集團應佔的資本值 (人民幣元)
-------------	---------------------------------------	-------------	---

第五類 — 貴集團在中國租用的物業權益

30. 中華人民共和國 廣東省佛山市南海區 大瀝鎮衝表西工業區 的零售單位1及2及2樓儲存室			無商業價值
31. 中華人民共和國 陝西省西安高新區 唐延路南側都市之門C塔 11509及11511室辦公室單位			無商業價值

附錄三

物業估值報告

<u>物業權益</u>	<u>於二零一四年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)</u>	<u>貴集團 應佔權益</u>	<u>於二零一四年 三月三十一日 貴集團應佔的資本值 (人民幣元)</u>
32. 位於中華人民共和國 廣東省深圳福田區 金田路與福中路交界東南 榮超經貿中心803室、805室、 806室及808室辦公室單位			無商業價值
		第五類小計：	無商業價值
		總計：	<u>20,390,637,800</u>

第一類 — 貴集團在中國持作銷售的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 三月三十一日 現況下的資本值
1. 中華人民共和國北京東城區北京國瑞城多個住宅及零售單位	該物業由國瑞城1、2、3及5幢的227個公寓單位、7幢的兩個複式公寓及一個3層高零售平台(包括1層地庫)內25個零售單位組成。	於估值日期，公寓單位該等及複式公寓空置待售。	人民幣 2,184,100,000元
	公寓樓高16層，於二零零六年及二零零九年落成，樓面面積明細如下：	25個零售單位出租予多名租戶，年期由一年至八年不等。租用面積約14,322.10平方米，其餘部份空置。	貴集團應佔 80%權益： 人民幣 1,747,300,000元 (人民幣 十七億四千 七百三十萬元)
	<u>部份</u>	<u>樓面面積 (平方米)</u>	
	T1、T2及T3	4,306.1	
	T5	23,947.78	
	T7	683.33	
	總計	28,937.21	
	包括25個零售單位的零售平台於二零零六年落成，樓面面積明細如下：		
	<u>樓層</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>	
	L1	4,982.83	
L2	11,386.73		
B1	600.57		
總計	16,970.13		
	地下民防區面積約為39,608平方米。		
	公寓物業所座落地塊乃根據為期70年的土地使用權持有，該土地的土地使用權將於二零七四年八月二十三日及二零七四年八月二十八日到期，作住宅用途。	於二零一四年三月應收的月租總額(不包括管理費)約為人民幣1,368,966元。	
	該物業乃根據三份土地使用年期各異的國有土地使用權證持有，最後到期日為二零四九年四月十日，作商業用途。		

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據下列國有土地使用權出讓合同及補充協議，該物業的土地使用權已出讓予北京國瑞興業地產股份有限公司。

國有土地使用權出讓合同編號	協議日期	受讓人	地塊面積 (平方米)	代價 (人民幣元)
京地出(合)字(2009)第0141號	二零零九年 四月十一日	國瑞地產	299.10	4,836,492
	合計		299.10	4,836,492

2. 根據日期為二零一一年四月十九日的國有土地使用權證京東國用(2011出)第00056號，該物業部份(地塊面積為29,055.82平方米)的土地使用權已出讓予北京國瑞興業地產股份有限公司，主要條件載列如下：

位置	: 東城區東花市北里國瑞城西區1、2及3號崇文門外大街16、20、18號、18-15號
地塊面積	: 29,055.82平方米
地段編號	: 011200400025000000
土地用途	: 作公寓、零售、辦公室、地下零售及地下停車場用途
到期日	: 公寓：二零七四年八月二十八日 零售及地下零售：二零四四年八月二十八日 辦公室及地下停車場：二零五四年八月二十八日

3. 根據以下國有土地使用權證，部份物業所處土地的土地使用權已出讓予北京國瑞興業地產股份有限公司。

證書編號	發證日期	土地用途及到期日	地塊面積(平方米)
京崇國用(2007出)第00033號	二零零七年 四月二十七日	住宅：二零七四年八月二十三日 商業：二零四四年八月二十三日 地下停車場：二零五四年八月二十三日	20,354.18
京東國用(2012)第00038號	二零一二年 三月十二日	商業：二零四九年四月十日	299.1
京東國用(2012)第00039號	二零一二年 三月十二日	商業：二零四三年八月三十日	2,452.89
		合計	23,106.17

4. 根據以下由北京東城區房管局發出的房屋所有權證，以下公寓大樓(所涉物業所在地)的擁有權已出讓予北京國瑞興業地產股份有限公司。

房屋所有權證編號	大樓	建築面積
X京房權證東字第042635號	第1座	13,136.20平方米
X京房權證東字第042637號	第2座	13,034.79平方米
X京房權證東字第042640號	第3座	2,981.45平方米
X京房權證東字第042638號	第5座	34,865.20平方米

5. 根據由北京崇文區房管局發出的房屋所有權證京房權證崇股字第00503號，建築面積為19,711.16平方米的第7座樓宇(該物業所在地)的擁有權已出讓予北京國瑞興業地產股份有限公司。

6. 根據以下房屋所有權證，以下樓宇(該25個零售單位所在地)的擁有權乃由北京國瑞興業地產股份有限公司持有。

證書編號	發證日期	建築面積 (平方米)
京房權證崇股字第00432號	二零零六年九月四日	41,979.15
京房權證崇股字第00479號	二零零六年十一月二十一日	18,258.16
X京房權證東字第050480號	二零一一年九月二日	4,619.73
X京房權證東字第050481號	二零一一年九月二日	6,783.32
X京房權證東字第050483號	二零一一年九月二日	4,261.23
X京房權證東字第051059號	二零一一年九月十六日	1,805.31
X京房權證東字第050482號	二零一一年九月二日	2,440.20
	合計	80,147.10

附錄三

物業估值報告

7. 根據吾等所獲提供的資料，有關所有權及獲授的主要批文及許可證的情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
房屋所有權證	有

8. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：

- 北京國瑞興業地產股份有限公司為該物業土地使用權的唯一合法擁有人，有權在土地使用年期內轉讓、租賃、按揭(將該物業中的已按揭部份除外)或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- 經 貴集團確認及吾等檢查，吾等並未發現北京國瑞興業地產股份有限公司佔用及使用標的土地存在任何違反國有土地使用權出讓合同或違反國有土地使用權證及中國法律設定條件的行為。
- 根據按揭合同，該物業若干部份的所有權已按揭。
- 經 貴集團確認，北京國瑞興業地產股份有限公司目前佔用及使用的面積約39,068平方米的區域尚未取得民防項目使用權證。根據《北京市人民防空條例》，北京國瑞興業地產股份有限公司可能被民防局命令在特定日期前糾正該等佔用及使用行為，及處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。就該等佔用及使用所致的任何損害而言，北京國瑞興業地產股份有限公司可能被依法處以罰金。
- 北京國瑞興業地產股份有限公司已取得該物業的房屋所有權證，有權轉讓、租賃、使用或以其他方式處置受按揭所規限的該物業。

9. 據 貴集團所告知，該總建築面積約2,106.53平方米的部份經已出售但尚未交付予買方，總代價人民幣122,882,913元。在達致對該等物業部份資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的合同價。

10. 在對該物業進行估值時，吾等已假設該公寓的市場價值如下所示：

物業部份	市場價值 (人民幣元／平方米)
1、2及3座.....	69,400
5座(無裝修).....	68,000
7座(複式公寓).....	79,030

在對該物業進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的公寓物業的售價。公寓物業的價格介乎約人民幣56,000元／平方米至人民幣74,000元／平方米。經過適當調整後，吾等所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平一致。

11. 在對該物業進行估值時，吾等已假設零售部份的價格約人民幣23,500元／平方米。

在對該物業進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的零售物業的售價。一級零售物業的價格介乎約人民幣53,600元／平方米至人民幣67,000元／平方米。經過適當調整後，吾等所假設的單位售價與相關可資比較項目的售價水平一致。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 三月三十一日 現況下的資本值
2. 中華人民共和國北京東城區富貴園多個住宅及零售單位	<p>該物業由總建築面積4,363.85平方米的一套複式公寓、一幢配套零售樓宇及多個零售單位以及建築面積21,535平方米的333個地下民防停車位組成。</p> <p>建築面積約201.73平方米的複式公寓位於一幢住宅樓(連同一個兩層高的零售平台)內，該住宅樓於二零零四年落成。</p> <p>建築面積約1,430.46平方米的配套零售樓宇及該兩層高的零售平台上的建築面積約2,731.66平方米的多個零售單位分別於二零零八年及二零零三年落成。</p> <p>該物業乃根據三份國有土地使用權證持有，作住宅用途為期70年，將於二零七二年三月七日期滿，作商業用途為期50年，將於二零五二年一月十一日及二零四四年八月二十五日期滿。</p>	<p>於估值日期，該物業的住宅部份空置待售。</p> <p>該物業的商業部份出租予多名租戶，年期由兩年至五年不等。租用率約為100%。</p> <p>該物業的商業部份於二零一四年三月應收的月租總額(不包括管理費)約為人民幣436,825元。</p>	<p>人民幣 141,700,000元</p> <p>貴集團應佔 91%權益： 人民幣 128,947,000元 (人民幣 一億二千八百 九十四萬七千元)</p>

附註：

- 根據日期為二零零三年九月五日的國有土地使用權證京崇股國用(2003)第0202號，該物業所處土地(地塊面積為27,364.14平方米)的土地使用權已出讓予北京京都房地產開發有限公司(現稱為國瑞興業(北京)實業股份有限公司)，主要條件載列如下：

位置	：崇文區東花市南里社區第1座第19號至第22號住宅樓
地塊面積	：27,364.14平方米
地段編號	：I-2-1-024(4)-001
土地用途	：作住宅、輔助設施及地下停車場用途
到期日	：二零七二年三月七日，作住宅用途
- 根據由北京市崇文區國土資源和房屋管理局發出的房屋所有權證京房權證崇股字第00258號，該物業所在地東花市南里社區第1座第1號至第4號住宅樓(總建築面積為90,366.81平方米)的擁有權已出讓予北京京都房地產開發有限公司(現稱為國瑞興業(北京)實業股份有限公司)。

附錄三

物業估值報告

3. 根據日期為二零一二年二月二十八日的國有土地使用權證京東國用(2012出)第00026號，該物業(地塊面積約為638.72平方米)的土地使用權已出讓予國瑞興業(北京)實業股份有限公司作配套用途，至二零五二年一月十一日為止，為期50年。

4. 根據日期為二零一二年三月十三日的房屋所有權證X京房權證東字第060846號，該物業的所有人為國瑞興業(北京)實業股份有限公司。詳情載列如下：

位置：東城區鼎新路23號1座
總建築面積：1,430.46平方米
樓宇用途：商業及住宅大樓

5. 根據日期為二零零七年十月十二日的國有土地使用權證京崇國用(2007出)第00120號，該物業(地塊面積約為15,805.92平方米)的土地使用權已出讓予國瑞興業(北京)實業股份有限公司作住宅用途為期70年，於二零七四年八月二十五日到期，作商業用途為期50年，於二零五四年八月二十五日到期。

6. 根據日期為二零一一年四月七日的房屋所有權證X京房權證東字第042636號，該物業的所有人為國瑞興業(北京)實業股份有限公司。詳情載列如下：

位置：東城區東花市南里4區1號樓1至3座
總建築面積：5,579.77平方米
樓宇用途：作庫房、商業用房及住宅樓用途

7. 根據吾等所獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	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
房屋所有權證	有

8. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：

- 國瑞興業(北京)實業股份有限公司為該物業土地使用權的唯一合法擁有人，有權在土地使用年期內轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- 經 貴集團確認及吾等檢查，吾等並未發現國瑞興業(北京)實業股份有限公司佔用及使用標的土地存在任何違反國有土地使用權出讓合同或違反國有土地使用權證及中國法律設定條件的行為。此外，吾等亦無發現可對土地使用權及物業所有權產生重大不利影響的任何按揭、強迫收購、重大訴訟、重大爭議及任何其他條件。
- 國瑞興業(北京)實業股份有限公司已取得該物業的房屋所有權證，有權轉讓、租賃、使用或以其他方式處置該物業。
- 經 貴集團確認，國瑞興業(北京)實業股份有限公司目前佔用及使用的面積約21,535平方米的區域尚未取得民防工程使用權。根據《北京市人民防空條例》，國瑞興業(北京)實業股份有限公司可能被民防局命令在特定日期前糾正該等佔用及使用行為，及處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。就該等佔用及使用所致的任何損害而言，國瑞興業(北京)實業股份有限公司可能被依法處以罰金。

9. 在對該物業進行估值時，吾等已假設住宅部份的單位售價約為人民幣67,900元/平方米，商業部份的單位售價約為人民幣30,800元/平方米。

在對該物業進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的住宅物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣56,000元至人民幣63,000元，一級零售物業的價格介乎約人民幣35,948元/平方米至人民幣68,627元/平方米。經過適當調整後，吾等所假設的單位售價與相關可資比較項目的售價水平一致。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年三月三十一日現況下的資本值
3. 中華人民共和國河南省新鄭龍湖鎮龍湖大道南側鄭州國瑞城一期及二期多個住宅及零售單位	<p>該物業由鄭州國瑞城(該項目)一期55個低密度住宅單位及該項目二期53個高層住宅單位及零售平台30個零售單位組成。</p> <p>該物業包括一期的建築面積約20,658.5平方米，以及二期住宅及零售部份的建築面積分別約7,048.1平方米及2,232.9平方米。</p> <p>一期及二期已分別於二零一二年及二零一三年竣工。</p> <p>該物業乃根據六份國有土地使用權證持有，作住宅用途為期70年，於二零七九年十月到期，作商業用途為期40年，於二零四九年十月到期。</p>	於估值日期，物業為空置。	<p>人民幣 280,500,000元</p> <p>貴集團應佔的80%權益： 人民幣 224,400,000元 (人民幣二億二千四百四十萬元)</p>

附註：

- 根據中國河南省國土資源局(出讓人)與新鄭市國瑞房地產開發有限公司(受讓人)所訂立日期為二零零九年十月十一日的六份國有土地使用權出讓合同及日期為二零一一年四月二十日的六份補充協議，該物業的主要條款及條件載列如下：

國有土地使用權出讓合同編號	土地面積 (平方米)	土地用途及到期日	土地出讓費
豫(新鄭)出讓(2009)第0086號	28,362.79	住宅：二零七九年十月	人民幣9,450,000元
	7,989.49	商業：二零四九年十月	
豫(新鄭)出讓(2009)第0073號	27,140.01	住宅：二零七九年十月	人民幣20,060,000元
豫(新鄭)出讓(2009)第0075號	21,857.59	住宅：二零七九年十月	人民幣14,200,000元
豫(新鄭)出讓(2009)第0082號	41,293.16	住宅：二零七九年十月	人民幣28,710,000元
	4,730.90	綠化用地：不適用	
豫(新鄭)出讓(2009)第0085號	18,766.62	住宅：二零七九年十月	人民幣17,940,000元
豫(新鄭)出讓(2009)第0080號	20,486.59	住宅：二零七九年十月	人民幣15,640,000元
	1,699.46	綠化用地：不適用	

- 根據日期為二零一一年五月十一日的六份國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予新鄭市國瑞房地產開發有限公司作住宅用途為期70年及作商業用途為期40年。

國有土地使用權證編號	地塊面積 (平方米)	土地用途及到期日
新土國用(2011)第050號.....	28,362.79	住宅，二零七九年十月
	7,989.49	商用，二零四九年十月
新土國用(2011)第051號.....	27,140.01	住宅，二零七九年十月
新土國用(2011)第061號.....	21,857.59	住宅，二零七九年十月
新土國用(2011)第057號.....	46,024.56	住宅，二零七九年十月
新土國用(2011)第058號.....	18,766.62	住宅，二零七九年十月
新土國用(2011)第060號.....	22,186.05	住宅，二零七九年十月

附錄三

物業估值報告

3. 根據新鄭市住房和城鄉建設局所授出日期為二零一二年十二月二十五日的房屋竣工證豫新鄭J201212-0007，國瑞城第7區(包括第1至3、5至12、15至23、25至33、35至43、45至51座)已於二零一二年十一月十六日竣工，並於二零一二年十二月二十五日備案。
4. 根據新鄭市住房和城鄉建設局授予的日期為二零一三年十二月四日的房屋竣工證豫新鄭J201312-0001，國瑞城第六區(二期)(包括1至3座、5至12座、15座)已於二零一二年十一月十六日竣工，並於二零一三年十月十二日備案。
5. 根據下表所列有關一期的六份商品房預售許可證，該物業有151個總建築面積約54,637.71平方米的低密度住宅單位可供出售。於估值日期，96個總建築面積約為33,979.3平方米的單位已交付予買方，因此該等單位的價值並未包括在此估值中。

商品房預售許可證編號	建築面積 (平方米)
(2011)新房管預字第110022號	10,695.22
(2011)新房管預字第110023號	7,654.00
(2011)新房管預字第110024號	8,461.52
(2011)新房管預字第110025號	13,587.38
(2011)新房管預字第110026號	3,866.80
(2011)新房管預字第110027號	10,372.79
總計：	54,637.71

6. 根據下表所列有關二期的三份商品房預售許可證，可供出售高層住宅物業總建築面積約124,458.81平方米。於估值日期，919個總建築面積約117,551.3平方米的住宅物業已交付予買家，因此該等單位的價值並未包含於本估值中。

商品房預售許可證	建築面積 (平方米)
(2012)新房管預字第120008號	41,426.14
(2012)新房管預字第120031號	32,469.39
(2012)新房管預字第120039號	50,563.28
總計：	124,458.81

7. 根據吾等所獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	無
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
預售許可證	有
房屋竣工證	有
營業執照	有

8. 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問對該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：

- a) 新鄭市國瑞房地產開發有限公司為該物業土地使用權的唯一合法擁有人，有權在土地使用年期內轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- b) 經 貴集團確認及吾等檢查，吾等並未發現新鄭市國瑞房地產開發有限公司佔用及使用標的土地存在任何違反國有土地使用權出讓合同、違法國有土地使用權證及中國法律設定條件的行為。此外，吾等並未發現將對土地使用權及財產所有權產生重大不利影響的按揭、強制收購、重大訴訟、重大糾紛以及任何其他條件。
- c) 土地使用權證書編號為新土國用(2011)第050號的土地已設定按揭。
- d) 新鄭市國瑞房地產開發有限公司已取得該物業的預售許可證， 貴公司依法有權出售該物業。

9. 據 貴集團告知，該物業部份由一期總建築面積約8,877.9平方米的26個低密度住宅單位、總建築面積約7,048.1平方米的53個高層住宅單位及總建築面積約488.3平方米的7個零售單位組成，經已訂約出售，總代價約為人民幣135,209,625元。於達致吾等對該等部份資本值的意見時，吾等已考慮該等單位的合同價格。
10. 在對該物業進行估值時，吾等已假設低密度住宅物業的價格約人民幣12,530元／平方米。

在對該物業進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的低密度住宅物業的售價。低密度住宅物業的價格介乎約人民幣10,000元／平方米至人民幣16,600元／平方米。經過適當調整後，吾等所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平一致。
11. 在對該物業進行估值時，吾等已假設高層住宅物業的價格約人民幣5,300元／平方米。

在對該物業進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的高層住宅物業的售價。高層住宅物業的價格介乎約人民幣5,200元／平方米至人民幣5,500元／平方米。經過適當調整後，吾等所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平一致。
12. 在對該物業進行估值時，吾等已假設零售商場的價格約人民幣10,363元／平方米。

在對該物業進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的零售商場的售價。零售商場的價格介乎約人民幣9,000元／平方米至人民幣20,000元／平方米。經過適當調整後，吾等所假設的單位售價與相關可資比較項目的售價水平一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 三月三十一日 現況下的資本值
4. 中華人民共和國遼寧省瀋陽大東區聯合路南側瀋陽國瑞城二期(汽配城)及瀋陽國瑞城三期部份(C座及E座的商業單位)多個零售及商業單位	<p>該物業由兩部份組成，其中一部份由一個擬用於銷售汽車零部件的購物商場內的197個零售單位組成。該部份於二零零八年至二零零九年之間落成，建築面積約為30,659.03平方米。</p> <p>該物業另一部份於二零一三年落成，由C座及E座的70個商業單位組成，建築面積約4,080.27平方米。</p> <p>該物業乃根據八份國有土地使用權證持有，作商業用途為期40年，將於二零四四年三月二十五日到期。</p>	於估值日期，該物業為空置待售。	<p>人民幣 226,800,000元</p> <p>貴集團應佔 的80%權益： 人民幣 181,440,000元 (人民幣 一億八千一百 四十四萬元)</p>

附註：

- 根據以下國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予瀋陽大東方置業有限公司作商業用途。

國有土地 使用權證編號	發證日期	地塊面積 (平方米)	土地用途及到期日
瀋陽國用(2005) 第0111號	二零零五年四月十日	6,276.40	商業，二零四三年九月二日
瀋陽國用(2004) 第0192號	二零零四年三月二十五日 . . .	102,245.50	商業，二零四四年三月二十五日
瀋陽國用(2004) 第0492號	二零零四年三月二十五日 . . .	20,335.90	商業，二零四四年三月二十五日
瀋陽國用(2004) 第0493號	二零零四年三月二十五日 . . .	15,945.50	商業，二零四四年三月二十五日
瀋陽國用(2004) 第0494號	二零零四年三月二十五日 . . .	16,733.80	商業，二零四四年三月二十五日
瀋陽國用(2004) 第0495號	二零零四年八月三十日	23,332.20	商業，二零四四年三月二十五日
瀋陽國用(2004) 第0496號	二零零四年八月三十日	18,295.60	商業，二零四四年三月二十五日
瀋陽國用(2004) 第0497號	二零零四年三月二十五日 . . .	19,282.90	商業，二零四四年三月二十五日
	合計：	222,447.80	

附錄三

物業估值報告

2. 根據多份房屋竣工證，該等物業所處的以下樓宇已獲發竣工證。以下是汽配城大樓的土地使用權證。C座及E座的商業單位並未獲提供房屋竣工證。

證書編號	發證日期	樓宇編號	建築工程竣工日期	建築面積 (平方米)
2011第502號...	二零一一年二月十六日	#1	二零零九年九月二十一日	4,946.32
2011第502號...	二零一一年二月十六日	#2	二零零九年九月二十一日	5,850.81
2011第502號...	二零一一年二月十六日	#3	二零零九年九月二十一日	5,850.81
2011第502號...	二零一一年二月十六日	#4	二零零九年九月二十一日	7,722.08
2011第502號...	二零一一年二月十六日	#5	二零零九年九月二十一日	9,125.85
2011第502號...	二零一一年二月十六日	#6	二零零九年九月二十一日	9,125.85
2009第5024號..	二零零九年二月六日	#7	二零零八年九月十九日	9,128.00
2009第5024號..	二零零九年二月六日	#8	二零零八年九月十九日	9,102.00
2009第5025號..	二零零九年二月六日	#9	二零零八年八月二十二日	9,102.26
2009第5025號..	二零零九年二月六日	#10	二零零八年八月二十二日	9,153.06
2009第5026號..	二零零九年二月六日	#11	二零零八年八月一日	9,102.26
2010第5027號..	二零零九年二月六日	#12	二零零八年七月二十二日	9,102.00
2009第5021號..	二零零九年一月二十四日	#13	二零零八年九月二十六日	13,039.00
2009第5022號..	二零零九年一月二十四日	#14	二零零八年八月二十二日	11,302.00
2009第5023號..	二零零九年一月二十四日	#15	二零零八年八月一日	11,127.00
總計：				132,779.30

3. 根據吾等所獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	無
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
房屋竣工證	部份

4. 根據瀋陽冶金冷軋螺紋鋼有限公司(賣方)與瀋陽大東方置業有限公司(買方)所訂立日期為二零零四年十一月九日的國有土地使用權收購合同，該物業的主要條款及條件載列如下：

條款及條件	詳情
地塊面積	: 6,276.4平方米
土地用途	: 作商業用途
土地使用年期	: 40年用作商業用途
土地收購價總額	: 人民幣3,000,000元

5. 根據瀋陽市規劃和國土資源局(出讓人)與瀋陽大東方置業有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同瀋規國土出合字(2004)0099號，該物業的主要條款及條件載列如下：

條款及條件	詳情
地塊面積	: 102,245.5平方米
土地用途	: 作商業用途
土地使用年期	: 40年用作商業用途
土地收購價總額	: 人民幣124,238,323.4元

6. 根據瀋陽市規劃和國土資源局(出讓人)與瀋陽大東方置業有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同瀋規國土出合字(2004)0262號，該物業的主要條款及條件載列如下：

條款及條件	詳情
地塊面積	: 220,341平方米
土地用途	: 作商業用途
土地使用年期	: 40年用作商業用途
地面建築面積	: 受建設工程規劃許可證所規限
地下建築面積	: 受建設工程規劃許可證所規限
土地收購價總額	: 人民幣248,544,648.00元

附錄三

物業估值報告

7. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
- a) 貴集團擁有該物業的適當合法擁有權，有權使用、轉讓、租賃及按揭該物業；
 - b) 該物業現時的用途與規劃土地用途相符；
 - c) 該物業以下部份已作按揭，將該等部份轉讓、租賃及按揭時，須取得承按人的事先同意：

已抵押國有土地使用權證	按揭編號	承按人：
瀋陽國用(2004)第0492號	211002200120006000	中國農業銀行遼寧省分行
瀋陽國用(2004)第0493號	211002200120006000	中國農業銀行遼寧省分行
瀋陽國用(2004)第0494號	211002200120006000	中國農業銀行遼寧省分行
瀋陽國用(2004)第0495號	211002200120006000	中國農業銀行遼寧省分行
瀋陽國用(2004)第0496號	211002200120006000	中國農業銀行遼寧省分行
瀋陽國用(2004)第0497號	211002200120006000	中國農業銀行遼寧省分行

8. 據 貴集團告知，該物業部份由一期總建築面積約2,058.83平方米的零售單位，以及C座及E座總建築面積約3,008.82平方米的商業單位組成，已分別訂約出售，代價分別約為人民幣12,745,679元及人民幣16,509,471元。於達致吾等對該等部份資本值的意見時，吾等已考慮該等單位的合同價格。
9. 在對該物業進行估值時，吾等已假設零售及商業單位的價格分別約人民幣6,700元／平方米及人民幣5,500元／平方米。

在對該物業進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的零售物業的售價。車位物業的價格介乎約人民幣9,500元／平方米至人民幣11,400元／平方米，而商業單位的價格則介乎人民幣7,300元／平方米至人民幣8,000元／平方米。經過適當調整後，吾等所假設的單位售價與相關可資比較項目的售價水平一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年三月三十一日現況下的資本值
5. 中華人民共和國廣東省汕頭金平區天山北路3號雅仕園多個住宅單位及停車位	該物業由於二零一一年竣工的2個住宅單位及11個地下停車位組成。 該物業的總建築面積約為265.83平方米，有關樓面面積的明細如下：	於估值日期，該物業為空置待售。	人民幣 2,610,000元 貴集團應佔的100%權益： 人民幣 2,610,000元 (人民幣二百六十一萬元)
	組成部份	建築面積 (平方米)	
	2個住宅單位	134.64	
	11個停車位	131.19	
	合計	265.83	
	該物業乃根據三份國有土地使用權證持有，該等土地使用權證的用途及到期日均不相同。有關詳情請參閱下文附註1。		

附註：

1. 根據三份國有土地使用權證，該物業佔用汕頭花園集團有限公司所持有的三幅土地。有關詳情載列如下：

國有土地使用權證編號	地塊面積 (平方米)	用途	土地用途及到期日
汕國用2006字第91300033號.....	2,303.25	住宅	二零六四年四月十九日
汕國用2006字第91300034號.....	2,497.50	多用途	二零四四年四月十九日
汕國用2005字第91300017號.....	4,671.00	住宅	二零七零年十二月二十八日
合計.....	9,471.75		

2. 根據以下房屋初始登記證，該物業由汕頭花園集團有限公司持有。

證書編號	建築面積 (平方米)	用途
310046316	70.46	住宅
310046317	64.18	住宅
310046020	8.8	停車場
310046031	12.72	停車場
310046035	8.80	停車場
310046036	12.72	停車場
310046067	12.72	停車場
310046069	12.72	停車場
310046076	12.19	停車場
310046095	12.62	停車場
310046099	12.72	停車場
310046111	12.72	停車場
310046124	12.46	停車場
合計.....	265.83	

3. 根據吾等所獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	無
房屋初始登記證	有
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
房屋竣工證	無

4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：

- a) 汕國用(2006)字第91300033號、汕國用(2006)字第91300034號及汕國用(2005)字第91300017號的土地已設定按揭。
- b) 貴集團擁有該物業的適當合法擁有權，有權使用、轉讓、租賃該物業，惟須受按揭所規限。

5. 據 貴集團告知，該物業部份由總建築面積約134.64平方米的兩個住宅單位及總建築面積約24.91平方米的兩個停車位組成，經已訂約出售，總代價約為人民幣948,377元。吾等就該等部份的資本值達致意見時，已考慮有關部份的合同價格。

6. 在對該物業進行估值時，吾等已假設停車位的價格約人民幣184,000元／個。

在對該物業進行估值時，吾等已參考停車位的價格，停車位的價格介乎約人民幣160,000元／個至人民幣220,000元／個。經過適當調整後，吾等所假設的單位售價與相關可資比較項目的售價水平一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年三月三十一日現況下的資本值										
6. 中華人民共和國海南省海口大英山新城市中心海關天空國瑞城一期及二期(稱為「S1」及「S2」)多個住宅單位、零售單位及幼兒園	<p>該物業於二零一三年落成，由438個公寓單位、8個零售單位、2,024個地庫停車位及一家幼兒園組成。</p> <p>該物業的樓面面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>組成部份</th> <th>樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>57,201.73</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,244.86</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>1,200</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>59,646.59</td> </tr> </tbody> </table>	組成部份	樓面面積 (平方米)	住宅	57,201.73	零售	1,244.86	幼兒園	1,200	合計	59,646.59	於估值日期，該物業為空置待售。	<p>人民幣 1,051,000,000元</p> <p>貴集團應佔的80%權益： 人民幣 840,800,000元 (人民幣 八億四千零 八十萬元)</p>
組成部份	樓面面積 (平方米)												
住宅	57,201.73												
零售	1,244.86												
幼兒園	1,200												
合計	59,646.59												
	<p>據 貴集團告知，地庫中有約8,988平方米的面積作民防用途。</p> <p>該物業一期所座落土地乃根據兩份國有土地使用權證持有，作住宅用途為期70年，於二零八零年九月十三日到期。</p> <p>該物業二期所座落土地乃根據一份國有土地使用權證持有，作住宅用途為期70年，於二零八零年十月十一日到期，及作商業用途為期40年，於二零五零年十月十一日到期。</p>												

附註：

1. 根據日期為二零一零年九月十四日的國有土地使用權證海口市國用(2010)第011917號，該物業(地塊面積約為30,887.22平方米)的土地使用權已轉讓予海南海航國瑞投資開發有限公司作住宅用途，為期70年，於二零八零年九月十三日到期。
2. 根據日期為二零一零年十月二十六日的國有土地使用權證海口市國用(2010)第011913號及海口市國用(2010)第011914號，該物業(地塊面積約為38,192.28平方米)的土地使用權已轉讓予海南海航國瑞投資開發有限公司作住宅用途為期70年，於二零八零年十月十一日到期，及作商業用途為期40年，於二零五零年十月十一日到期。

附錄三

物業估值報告

3. 根據吾等所獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
房屋竣工證	有
營業執照	有

4. 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下各項資料：

- 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，有權合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- 貴集團已獲得相應的施工許可證及批文，有權合法開發及銷售該物業；
- 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。惟對於已訂約待售的該等單位，未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業。
- 該物業以下部份已作按揭，將該等部份轉讓、租賃及按揭時，須取得承按人的事先同意：

證書編號	產權負擔編號	文書日期	債權人
海口市國用(2010)第011917號	22010215-2010年省營(抵)字0023號	二零一零年十月二十六日	中國工商銀行海南分行
海口市國用(2010)第011913號	4610022011000672	二零一一年七月二十日	中國銀行海口紅城湖分行
海口市國用(2010)第011914號	4610022011000672	二零一一年七月二十日	中國銀行海口紅城湖分行

5. 據 貴集團告知，該物業部份由總建築面積約6,099.99平方米的43個住宅單位及建築面積約為277.18平方米的1個零售店舖組成，經已訂約出售，總代價約為人民幣90,146,306元。吾等就該等物業部份的資本值達致意見時，已考慮有關物業部份的合同價格。

6. 在對該物業一期未售部份進行估值時，吾等已假設住宅部份的價格約人民幣13,622元/平方米及零售部份的價格約人民幣42,400元/平方米。

在對該物業二期未售部份進行估值時，吾等已假設住宅部份的價格約人民幣12,510元/平方米及零售部份的價格約人民幣36,000元/平方米。

在對該物業進行估值時，吾等已參考同區內或與該物業特點相近的物業的售價。一級零售物業的價格介乎約人民幣50,000元/平方米至人民幣57,000元/平方米。住宅物業的價格介乎約人民幣11,000元/平方米至人民幣14,000元/平方米。經過適當調整後，吾等所假設的單位售價與相關可資比較項目的售價水平一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年三月三十一日現況下的資本值
7. 中華人民共和國海南省海口海甸六東路海甸島國瑞園多個住宅單位及停車位	<p>該物業於二零一二年落成，由24個住宅單位、401個停車位組成，座落於一幅地塊面積約65,643.38平方米的土地上。</p> <p>住宅部份的建築面積分別約為3,520.55平方米。</p> <p>據 貴集團告知，約有3,208.56平方米的地庫作民防用途。</p> <p>該幅土地乃根據一份國有土地使用權證持有，作住宅用途，於二零六九年十二月二十七日到期。</p>	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 97,000,000元 貴集團應佔的80%權益： 人民幣 77,600,000元 (人民幣七千七百六十萬元)

附註：

- 根據日期為二零零五年四月十二日的國有土地使用權證海口市國用(2005)第000850號，該物業(地塊面積約為65,643.38平方米)的土地使用權已出讓予海南同城實業有限公司作住宅用途，於二零六九年十二月二十七日到期。
- 根據吾等所獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	無
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
房屋竣工證	有
營業執照	有
預售許可證	有
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
 - 貴集團已就土地悉數支付土地出讓金並合法擁有該物業的土地使用權；
 - 貴集團已獲得相應的施工許可證及批文，有權合法開發及銷售該物業；
 - 發行人未能提供該項目的批准文件。海南同城實業有限公司並未將此項目文件備案，可能被要求糾正行為及罰款。(海南同城實業有限公司正在備案此項目文件)。
- 據 貴集團告知，該物業部份由建築面積約2,709.55平方米的14個住宅單位組成，經已訂約出售，總代價為人民幣24,057,272元。吾等就該等部份的資本值達致意見時，已考慮有關部份的合同價格。
- 在對未售部份進行估值時，吾等已假設住宅部份的價格約人民幣12,500元/平方米。

在對該物業進行估值時，吾等已參考同區內或與該物業特點相近的物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣11,900元/平方米至人民幣14,600元/平方米。經過適當調整後，吾等所假設的單位售價與相關可資比較項目的售價水平一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 三月三十一日 現況下的資本值
8. 中華人民共和國廣東省汕頭金平區金砂路31號汕頭國瑞園多個住宅單位、零售單位及停車位	該物業包括一項住宅物業中的25個零售單位、1個住宅單位及27個地下停車位，於二零零八年竣工。 該物業的總建築面積約為2,767.22平方米，樓面面積細分如下：	於估值日期，零售單位出租予多名租戶，月租總額為人民幣41,896元，最近到期日為二零一五年一月十四日。停車位為空置。	人民幣 11,300,000元 貴集團應佔的 100%權益： 人民幣 11,300,000元 (人民幣一千一百三十萬元)
	建築面積 (平方米)		
	組成部份		
	25個零售單位	1,944.68	
	27個停車位	442.9	
	一個住宅單位	79.64	
	合計	2,467.22	
	該物業乃根據汕頭市房地產權屬證明書持有，作住宅用途於二零七年六月五日期滿，作零售用途於二零五年六月五日期滿。		

附註：

- 根據以下房地產權屬證明書，總建築面積為33,881.21平方米的物業的擁有權已登記屬於汕頭花園集團有限公司。

房地產權屬證明書編號	樓宇編號	建築面積 (平方米)	停車位
(2008)-828	1	4,147.72	20
(2008)-829	2	2,227.81	12
(2008)-830	3	2,170.96	16
(2008)-831	4	2,154.30	14
(2008)-832	5	2,170.96	12
(2008)-833	6-10	21,009.46	0
合計		33,881.21	74

- 根據吾等獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用權證	無
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
房屋竣工證	無
房地產權屬證明書	有

3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下項目：
 - (a) 汕頭花園集團有限公司擁有該物業的適當合法擁有權，有權使用、轉讓、租賃及按揭該物業。
4. 在對該物業進行估值時，吾等已假設零售部份的價格為人民幣3,900元／平方米，每個停車位為人民幣122,000元，而住宅單位的價格為人民幣6,000元／平方米。

在對該物業進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的零售物業的售價。一級零售物業的價格介乎人民幣7,000元／平方米至人民幣9,000元／平方米。每個停車位物業的價格介乎人民幣125,000元至130,000元。住宅單位的價格介乎人民幣5,200元／平方米至人民幣6,400元／平方米。經過適當調整後，吾等所假設的單位售價與相關可資比較項目的售價水平一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年三月三十一日現況下的資本值
9. 中華人民共和國北京東城區廣渠門外忠實里危改小區1區3號京禧閣多個住宅單位及停車場	該物業包括總建築面積約為2,705.57平方米的24個住宅單位及總建築面積約為6,862.46平方米的85個地下停車位。 該物業於二零一三年十一月落成。 該物業乃根據一份國有土地使用證持有，作住宅用途及停車場用途，分別於二零七四年八月二十八日及二零五四年八月二十八日到期。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 154,700,000元 貴集團應佔的80%權益： 人民幣 123,760,000元 (人民幣一億二千三百七十六萬元)

附註：

- 根據北京正陽恒瑞置業有限公司與北京國瑞興業地產股份有限公司及北京文昌房地產開發有限公司(受讓人)所訂立日期為二零一零年十二月三日的國有土地使用權出讓合同以及日期為二零一一年十月十一日的後續修訂文件，該物業的主要條款及條件載列如下：

條款及條件	詳情
土地用途	： 作住宅、地下停車場用途
土地使用年期	： 70年用作住宅用途 50年用作辦公室及地下停車場用途
地塊面積	： 14,464.17平方米
獲授地面建築面積	： 24,003.04平方米
獲授地下建築面積	： 10,143.97平方米
土地出讓金總額	： 人民幣360,000,000元

- 根據日期為二零一二年一月十七日的國有土地使用證京東國用(2011出)第00203號，該物業(地塊面積約為14,464.17平方米)的土地使用權已出讓予北京國瑞興業地產股份有限公司，作住宅用途於二零七四年八月二十八日到期，作停車場用途於二零五四年八月二十八日到期。
- 根據日期為二零一零年十一月十六日的建設用地規劃許可證，該物業土地面積約為118,000平方米的土地利用規劃已獲批准。
- 根據日期為二零一二年七月十七日的建設工程規劃許可證，該物業建築樓面面積約為26,239.32平方米的建設工程規劃已獲批准。
- 根據日期為二零一二年七月二十六日的建築工程施工許可證，該物業建築面積約為26,239.32平方米的建設工程已獲批准動工。
- 根據吾等所獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：

國有土地使用權轉讓合同	有
國有土地使用證	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
預售許可證	有
房屋竣工證	部份

7. 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問對該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
- a) 北京國瑞興業地產股份有限公司為該物業土地使用權的唯一合法擁有人，有權在土地使用年期內轉讓、租賃、按揭（該物業的已按揭部份除外）或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - b) 根據北京正陽恒瑞置業有限公司、北京文昌房地產開發有限公司及北京國瑞興業地產股份有限公司於二零一零年十二月三日訂立的「廣渠門外忠實里危改小區3號樓宇及地庫項目轉讓協議」第1.2條，於地庫竣工後，北京正陽恒瑞置業有限公司擁有使用50%地庫停車位的永久權利，各方另行簽訂文件協定具體措施。經 貴集團確認及吾等檢查，目前並無任何其他有關北京正陽恒瑞置業有限公司及北京國瑞興業地產股份有限公司就本問題簽訂的補充協議。
 - c) 除上述以外，吾等並未發現北京國瑞興業地產股份有限公司佔用及使用標的土地存在任何違反國有土地使用權出讓合同、違法國有土地使用證及中國法律設定條件的行為。
 - d) 貴集團已根據中國法律及法規取得物業的相關國有土地使用證及相關有效施工許可證。項目開發的施工符合中國法律及法規。
 - e) 根據一份按揭合同，該物業的土地擁有權已設定按揭。
 - f) 北京國瑞興業地產股份有限公司已取得部份物業所需的預售許可證，有權預售該部份物業。
8. 據 貴集團告知，該物業部份由總建築面積約2,059.14平方米的18個住宅單位組成，經已訂約出售，總代價為人民幣94,662,732元。吾等就該等物業部份的資本值達至意見時，已考慮有關物業部份的合同價格。
9. 在對該物業進行估值時，吾等已假設住宅部份約人民幣48,859元／平方米。在對該物業進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的住宅物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣56,000元／平方米至人民幣64,000元／平方米。經過適當調整後，吾等所假設的單位售價與相關可資比較項目的售價水平一致。

第二類 — 貴集團在中國持作開發的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年三月三十一日現況下的資本值																		
10. 位於中華人民共和國河南省新鄭龍湖鎮龍湖大道南側及軒轅路開發地盤的鄭州國瑞城三至八期及一所附屬學校	<p>該物業由一個大型發展項目所處的多幅地塊組成，該項目包括七期。該物業的總地塊的面積約327,792.41平方米，地塊面積的明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>發展項目</th> <th>地塊面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第三期</td> <td>40,086.53</td> </tr> <tr> <td>第四期</td> <td>54,180.78</td> </tr> <tr> <td>第五期</td> <td>100,911.34</td> </tr> <tr> <td>第六期</td> <td>73,797.92</td> </tr> <tr> <td>第七期</td> <td>8,381.46</td> </tr> <tr> <td>第八期</td> <td>11,235.28</td> </tr> <tr> <td>學校</td> <td>39,199.10</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>327,792.41</td> </tr> </tbody> </table>	發展項目	地塊面積 (平方米)	第三期	40,086.53	第四期	54,180.78	第五期	100,911.34	第六期	73,797.92	第七期	8,381.46	第八期	11,235.28	學校	39,199.10	合計	327,792.41	於估值日期，該物業三、四、五及六期在開發中，其餘均為空置土地。	<p>人民幣 1,208,000,000元</p> <p>貴集團應佔的80%權益 人民幣 966,400,000元 (人民幣九億六千六百四十萬元)</p>
發展項目	地塊面積 (平方米)																				
第三期	40,086.53																				
第四期	54,180.78																				
第五期	100,911.34																				
第六期	73,797.92																				
第七期	8,381.46																				
第八期	11,235.28																				
學校	39,199.10																				
合計	327,792.41																				

根據貴集團提供的建議開發計劃，該物業的地面建築面積約567,278平方米，據貴集團告知，整個發展項目計劃於二零二零年第四季前分階段竣工。七期及學校的建築面積明細如下：

部份	建築面積 (平方米)
住宅	459,586.58
零售	68,501.08
學校	39,190.00
合計	567,277.66
民防	14,110.61

該物業乃根據11份國有土地使用權證持有，作住宅用途為期70年，作商業用途為期40年，作公共服務用途為期50年，分別於二零七九年十月、二零四九年十月及二零五九年十月到期。

附錄三

物業估值報告

附註：

- 根據中國河南省國土資源廳（作為出讓人）與新鄭市國瑞房地產開發有限公司（作為受讓人）分別於二零零九年十月十一日及二零一一年四月二十日訂立的以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該物業的主要條款及條件載列如下：

國有土地使用權出讓合同編號	地塊面積(平方米)	土地使用及年期	土地出讓金
豫(新鄭)出讓(2009)第0078號	25,947.63	住宅：二零七九年十月	人民幣41,680,000元
	8,381.46	商業：二零四九年十月	
豫(新鄭)出讓(2009)第0081號	47,850.29	住宅：二零七九年十月	人民幣31,380,000元
豫(新鄭)出讓(2009)第0076號	7,360.70	住宅：二零七九年十月	人民幣18,770,000元
	5,584.04	商業：二零四九年十月	
豫(新鄭)出讓(2009)第0074號	2,500.28	住宅：二零七九年十月	人民幣28,140,000元
	5,651.24	商業：二零四九年十月	
豫(新鄭)出讓(2009)第0077號	30,225.55	住宅：二零七九年十月	人民幣17,890,000元
豫(新鄭)出讓(2009)第0071號	38,288.73	住宅：二零七九年十月	人民幣11,130,000元
豫(新鄭)出讓(2009)第0083號	29,254.55	住宅：二零七九年十月	人民幣23,900,000元
豫(新鄭)出讓(2009)第0084號	24,929.44	住宅：二零七九年十月	人民幣16,710,000元
豫(新鄭)出讓(2009)第0087號	28,681.74	住宅：二零七九年十月	人民幣8,500,000元
豫(新鄭)出讓(2009)第0072號	18,045.61	住宅：二零七九年十月	人民幣13,190,000元
豫(新鄭)出讓(2009)第0079號	39,199.10	公共服務設施： 二零五九年十月	人民幣17,180,000元

- 根據以下日期為二零一一年五月十一日的國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予新鄭市國瑞房地產開發有限公司，主要條款如下：

國有土地使用權證編號	地塊面積(平方米)	土地用途及年期
新土國用(2011)第047號	25,947.63	住宅：二零七九年十月
	8,383.46	商業：二零四九年十月
新土國用(2011)第053號	47,850.29	住宅：二零七九年十月
新土國用(2011)第048號	12,944.74	住宅：二零七九年十月
		商業：二零四九年十月
新土國用(2011)第049號	8,151.52	住宅：二零七九年十月
		商業：二零四九年十月
新土國用(2011)第062號	30,225.55	住宅：二零七九年十月
新土國用(2011)第054號	38,288.73	住宅：二零七九年十月
新土國用(2011)第052號	29,254.55	住宅：二零七九年十月
新土國用(2011)第059號	24,929.44	住宅：二零七九年十月
新土國用(2011)第055號	28,681.74	住宅：二零七九年十月
新土國用(2011)第056號	18,045.61	住宅：二零七九年十月
新土國用(2011)第063號	39,199.10	公共服務設施： 二零五九年十月

附錄三

物業估值報告

3. 根據該物業日期為二零一一年五月十日的以下建設用地規劃許可證，新鄭市國瑞房地產開發有限公司已獲批准以下土地的土地用途規劃。

建設用地規劃許可證編號	地塊面積(平方米)	土地用途
地字第410184201100011108107號	8,381.46	商業
地字第410184201100014108107號	25,947.63	住宅
地字第410184201100015108107號	5,584.04	商業
地字第410184201100016108107號	7,360.70	住宅
地字第410184201100018108107號	5,651.24	商業
地字第410184201100021108107號	2,500.28	住宅
地字第410184201100022108107號	7,989.49	商業
地字第410184201100023108107號	28,362.79	住宅
地字第410184201100024108107號	27,140.01	住宅
地字第410184201100025108107號	29,254.55	住宅
地字第410184201100027108107號	47,850.29	住宅
地字第410184201100028108107號	38,288.73	住宅
地字第410184201100029108107號	28,681.74	住宅
地字第410184201100030108107號	18,045.61	住宅
地字第410184201100031108107號	46,024.56	住宅
地字第410184201100032108107號	18,766.62	住宅
地字第410184201100033108107號	24,929.44	住宅
地字第410184201100034108107號	21,857.59	住宅
地字第410184201100035108107號	30,225.55	住宅
地字第410184201100036108107號	39,199.10	公共服務設施

4. 於估值日期，貴集團已取得下列建設工程規劃許可證。

建設工程規劃許可證編號	發出日期	許可建設樓面面積(平方米)
建字第410184201100023108107號	二零一一年七月二十一日	231,926.51
建字第410184201300010108102號	二零一三年一月十一日	100,023.76
建字第410184201300007108107號	二零一三年三月二十日	65,171.06

5. 於估值日期，貴集團已取得下列建築工程施工許可證。

建築工程施工許可證編號	發出日期	許可建設樓面面積(平方米)
41010220110816011	二零一一年八月十六日	68,491.47
41010220120313002	二零一二年三月十三日	155,886.3
41010220130614025	二零一三年六月十四日	100,023.76
41010220130614026	二零一三年六月十四日	65,171.06

6. 根據下表所列的四份商品房預售許可證，第4組(三期)可預售總建築面積包括約88,575.72平方米的住宅物業及1,648.22平方米的零售物業。於估值日期，總建築面積約86,575.72平方米的所有住宅物業已預售，總代價約為人民幣453,672,905元。

商品房預售許可證	建築面積(平方米)
(2013)新房管預字第130037號	住宅38,838.46
(2013)新房管預字第130079號	零售815.14
(2013)新房管預字第130043號	住宅8,937.8
(2013)新房管預字第130043號	住宅20,010.9
(2013)新房管預字第130046號	住宅18,788.58
(2013)新房管預字第130046號	零售833.08
總計：	住宅 86,575.72
	零售 1,648.22

7. 根據下表所列的二份商品房預售許可證，第5組(四期)可預售總建築面積包括約58,023.1平方米的住宅物業及1,123.44平方米的零售物業。於估值日期，總建築面積為38,124.47平方米的部份住宅物業已預售，總代價約為人民幣268,125,247元。

商品房預售許可證	建築面積(平方米)
(2013)新房管預字第130073號	住宅34,998.65
(2013)新房管預字第130077號	零售1,123.44
(2013)新房管預字第130077號	住宅23,024.45
總計：	住宅 58,023.1
	零售 1,123.44

附錄三

物業估值報告

8. 根據吾等獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同.....	有
國有土地使用權證.....	有
房屋所有權證.....	無
建設用地規劃許可證.....	有
建設工程規劃許可證.....	部份
建築工程施工許可證.....	部份
商品房預售許可證.....	部份
房屋竣工證.....	無
營業執照.....	有

9. 該物業的開發中階段如果於估值日期竣工，其估計資本值列於下表：

階段	如果於估值日期竣工的資本值
三期.....	人民幣470,000,000元
四期.....	人民幣416,000,000元
五期.....	人民幣865,000,000元
六期.....	人民幣1,333,000,000元

10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：

- 貴集團擁有該物業的適當合法擁有權，有權使用、轉讓、租賃及按揭該物業。
- 該物業現時的用途與規劃土地用途相符。
- 根據新鄭市國土資源局的答覆，新鄭國瑞收購的合共十七塊土地並無未使用的情況。
- 並無情況、強制收購、重大訴訟、重大糾紛或可嚴重影響該物業土地擁有權及／或房屋擁有權的任何其他情況。
- 截至估值日期，該物業有十塊土地已設定按揭，土地使用權證編號分別為新土國用(2011)第047號、新土國用(2011)第048號、新土國用(2011)第049號、新土國用(2011)第052號、新土國用(2011)第053號、新土國用(2011)第054號、新土國用(2011)第055號、新土國用(2011)第056號、新土國用(2011)第057號、新土國用(2011)第059號及新土國用(2011)第063號。
- 除已按揭的部份外，該物業並無產權負擔。
- 該物業無閑置土地。

11. 在對該物業進行估值時，考慮到已產生的施工成本及相關成本，吾等採用直接比較法。

空置地塊的假設樓面地價如下：

階段	七	八	學校
樓面地價(人民幣元/平方米).....	1,337	1,337	311

開發中階段的假設建築面積單位售價如下：

階段	三	四	五	六
建築面積的單位售價(人民幣元/平方米).....	2,159	3,038	3,512	1,088

在進行估值時，吾等已參考區內地塊的售價。住宅地塊樓面地價介乎約人民幣900元/平方米至人民幣1,050元/平方米，公共服務設施地塊樓面地價介乎人民幣180元/平方米至人民幣340元/平方米。經過適當調整後，吾等所假設的單位售價與相關可資比較項目的售價水平一致。據 貴集團告知，於估值日期已產生的施工成本約為人民幣285,231,408.21元。在進行估值過程中，吾等已把該成本考慮在內。

12. 據 貴集團告知，於估值日期，該物業開發中階段所涉及的概約成本(不包括土地收購成本)如下表所列：

階段編號	產生成本 (人民幣元)	尚欠成本 (人民幣元)
三.....	92,607,643.56	109,072,156.44
四.....	64,329,133.47	77,912,663.86
五.....	114,215,778.42	91,187,690.21
六.....	14,078,852.76	504,670,547.24

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年三月三十一日現況下的資本值																
11. 位於中華人民共和國廊坊永清縣韓村鎮廊霸路南側開發地盤的永清國瑞城	<p>該物業由用作商業及住宅開發的多幅土地組成，佔用總地塊面積約1,313,366平方米。</p> <p>根據 貴集團提供的建議開發計劃，該物業將由總建築面積約為2,136,693平方米組成，建築面積的明細如下：</p> <table border="1" data-bbox="446 697 861 1046"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,757,449</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>44,016</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,984</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>2,144</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>9,600</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>319,500</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,136,693</td> </tr> </tbody> </table>	部份	建築面積 (平方米)	住宅	1,757,449	酒店	44,016	零售	3,984	會所	2,144	附屬設施	9,600	停車場	319,500	合計	2,136,693	於估值日期，該物業正在興建。	<p>人民幣 1,166,000,000元</p> <p>貴集團應佔的80%權益： 人民幣 932,800,000元 (人民幣 九億三千 二百八十萬元)</p>
部份	建築面積 (平方米)																		
住宅	1,757,449																		
酒店	44,016																		
零售	3,984																		
會所	2,144																		
附屬設施	9,600																		
停車場	319,500																		
合計	2,136,693																		
	<p>該物業計劃將於二零一八年第四季前分階段竣工。</p> <p>該物業乃根據21份國有土地使用權證持有，作商業用途為期40年，於二零五零年十二月二十九日到期，作住宅用途為期70年，分別於二零八零年十二月二十九日、二零八一年一月二十五日及二零八一年一月二十八日到期。</p>																		

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業（總地塊面積約為1,313,366.415平方米）的土地使用權已出讓予 貴集團。

地段編號	地塊面積 (平方米)	合同日期	土地用途及年期	土地出讓費 (人民幣元)
2010-51	60,000.00	二零一零年十二月二十九日	商業：40年	32,940,000
2010-54	33,000.00	二零一零年十二月二十九日	商業：40年	18,120,000
2010-50	66,351.00	二零一零年十二月二十九日	住宅：70年	36,430,000
2010-52	66,667.00	二零一零年十二月二十九日	住宅：70年	36,600,000
2010-53	67,346.00	二零一零年十二月二十九日	住宅：70年	36,970,000
2010-66	65,554.643	二零一一年一月二十五日	住宅：70年	38,940,000
2010-67	64,278.007	二零一一年一月二十五日	住宅：70年	38,190,000
2010-68	66,674.317	二零一一年一月二十五日	住宅：70年	39,610,000
2010-69	50,721.483	二零一一年一月二十五日	住宅：70年	30,130,000
2010-70	50,581.711	二零一一年一月二十五日	住宅：70年	30,050,000
2010-71	48,901.487	二零一一年一月二十五日	住宅：70年	29,050,000
2010-72	69,970.667	二零一一年一月二十八日	住宅：70年	41,570,000
2010-73	69,648.818	二零一一年一月二十八日	住宅：70年	41,380,000
2010-74	69,940.097	二零一一年一月二十八日	住宅：70年	41,550,000
2010-75	69,982.376	二零一一年一月二十八日	住宅：70年	41,570,000
2010-76	69,939.783	二零一一年一月二十八日	住宅：70年	41,550,000
2010-77	69,929.015	二零一一年一月二十八日	住宅：70年	41,540,000
2010-78	69,421.056	二零一一年一月二十八日	住宅：70年	41,240,000
2010-79	68,305.192	二零一一年一月二十八日	住宅：70年	40,580,000
2010-80	67,216.243	二零一一年一月二十八日	住宅：70年	39,930,000
2010-81	48,937.520	二零一一年一月二十八日	住宅：70年	29,070,000
合計：	1,313,366.415			767,010,000

2. 根據以下國有土地使用權證，該物業（總地塊面積約為1,313,366.34平方米）的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地 使用權證編號	地塊面積 (平方米)	發證日期	土地用途及年期
永國用(2011)第016號	33,000.00	二零一一年五月二十五日	商業：40年
永國用(2011)第017號	60,000.00	二零一一年五月二十五日	商業：40年
永國用(2011)第018號	66,351.00	二零一一年五月二十五日	住宅：70年
永國用(2011)第019號	67,346.00	二零一一年五月二十五日	住宅：70年
永國用(2011)第020號	66,667.00	二零一一年五月二十五日	住宅：70年
永國用(2011)第069號	50,581.71	二零一一年五月十三日	住宅：70年
永國用(2011)第070號	48,901.48	二零一一年五月十三日	住宅：70年
永國用(2011)第071號	65,554.64	二零一一年五月十三日	住宅：70年
永國用(2011)第072號	64,278.00	二零一一年五月十三日	住宅：70年
永國用(2011)第073號	66,674.31	二零一一年五月十三日	住宅：70年
永國用(2011)第074號	50,721.48	二零一一年五月十三日	住宅：70年
永國用(2011)第143號	69,939.78	二零一一年八月四日	住宅：70年
永國用(2012)第059號	69,929.01	二零一二年五月十一日	住宅：70年
永國用(2012)第057號	69,421.05	二零一二年五月十一日	住宅：70年
永國用(2013)第059號	68,305.19	二零一三年六月六日	住宅：70年
永國用(2013)第061號	67,216.24	二零一三年六月六日	住宅：70年
永國用(2013)第060號	48,937.52	二零一三年六月六日	住宅：70年
永國用(2011)第090號	69,970.66	二零一一年六月五日	住宅：70年
永國用(2011)第091號	69,648.81	二零一一年六月五日	住宅：70年
永國用(2011)第141號	69,940.09	二零一一年八月四日	住宅：70年
永國用(2011)第142號	69,982.37	二零一一年八月四日	住宅：70年
合計：	1,313,366.34		

3. 根據日期為二零一零年十二月三十日及二零一一年四月十五日的建設用地規劃許可證，該物業總地塊面積約為1,313,366.415平方米的建設用地規劃已獲批准。

附錄三

物業估值報告

4. 根據日期為二零一一年十月十七日、二零一二年九月四日、二零一三年三月二十七日、二零一三年四月二十三日、二零一三年五月七日、二零一三年五月二十日、二零一三年八月十五日及二零一三年十月十一日的建設工程規劃許可證，該物業建築樓面面積約為108,066.7平方米的建設工程規劃已獲批准。
5. 根據日期為二零一二年五月三日及二零一三年七月二十八日的建築工程施工許可證，該物業建築樓面面積約為12,103.01平方米的建設工程已獲批准動工。
6. 該物業(如竣工)於估值日期的資本值將約為人民幣10,441,000,000元。
7. 根據吾等所獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	部份
建築工程施工許可證	部份
營業執照	有

8. 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問對該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
 - a) 貴集團擁有該物業的適當合法擁有權，有權使用、轉讓、租賃及按揭該物業。
 - b) 該物業現時的用途與規劃土地用途相符。
 - c) 由於當地政府並沒有按時將土地轉讓予 貴集團，該物業19塊土地的生效起始日被推遲。該19塊土地被土地管理局視為閑置土地或由於延遲施工而追究責任的風險很低。
 - d) 國有土地使用權證永國用(2011)第016號、永國用(2011)第017號、永國用(2011)第018號、永國用(2011)第019號、永國用(2011)第020號、永國用(2011)第069號及永國用(2011)第074號已設定按揭。
9. 在對該物業進行估值時，考慮到已產生的施工成本及相關成本，吾等採用直接比較法。假設住宅地塊樓面地價如下：

地塊	1	2	3	4
樓面地價(人民幣元/平方米)	578	578	578	578

假設商業用地樓面地價及單位地價如下：

地塊	1
樓面地價(人民幣元/平方米)	693

在進行估值時，吾等已參考區內地塊的售價。住宅用地樓面地價介乎約人民幣510元/平方米至人民幣669元/平方米。商業用地樓面地價介乎約人民幣531元/平方米至人民幣774元/平方米。經過適當調整後，吾等所假設的單位售價與相關可資比較項目的售價水平一致。據 貴集團告知，於估值日期已產生的成本約為人民幣153,300,000元，在進行估值時，吾等已把該成本考慮在內。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年三月三十一日現況下的資本值
12. 位於中華人民共和國遼寧省瀋陽大東區聯合路南側及東北大馬路北側開發地盤的瀋陽國瑞城三期部份	<p>該物業由地塊面積約為81,636.13平方米的開發區組成。</p> <p>根據 貴集團提供的建議開發計劃，該物業將由五幢商業大樓，即樓宇A、B、C、E及F(不包括樓宇C及E的商業單位)組成。該物業包括瀋陽國瑞城二期(名為「汽配城」)的未開發地塊。</p> <p>建議開發項目的總建築面積約為323,010平方米。</p> <p>該物業預定於二零一八年第三季前分階段竣工。</p> <p>該物業乃根據八份國有土地使用權證持有，作商業用途為期至二零四三年九月二日、二零四四年三月二十五日及二零四四年八月二十五日到期。</p>	<p>於估值日期，該物業的樓宇C及E正在興建。餘下部份為空置土地。</p> <p>汽配城的未開發地塊由一名第三方估用作汽車維修車房，該店將會由政府重新安置。</p>	<p>人民幣 828,000,000元</p> <p>貴集團應佔的80%權益： 人民幣 662,400,000元 (人民幣 六億六千二百四十萬元)</p>

附註：

- 根據瀋陽冶金冷軋螺紋鋼有限公司(賣方)與瀋陽大東方置業有限公司(買方)所訂立日期為二零零四年十一月九日的國有土地使用權收購合同(該合同沒有合同編號)，該物業的主要條款及條件載列如下：

條款及條件	詳情
土地面積	: 6,276.4平方米
土地用途	: 作商業用途
土地使用年期	: 40年用作商業用途
土地收購價總額	: 人民幣3,000,000元

- 根據瀋陽市規劃和國土資源局(出讓人)與瀋陽大東方置業有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同瀋規國土出合字(2004)0099號，該物業的主要條款及條件載列如下：

條款及條件	詳情
土地面積	: 102,245.5平方米
土地用途	: 作商業用途
土地使用年期	: 40年用作商業用途
土地收購價總額	: 人民幣124,238,323.4元

附錄三

物業估值報告

3. 根據瀋陽市規劃和國土資源局(出讓人)與瀋陽大東方置業有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同瀋規國土出合字(2004)0262號，該物業的主要條款及條件載列如下：

條款及條件	詳情
土地面積	: 220,341平方米
土地用途	: 作商業用途
土地使用年期	: 40年用作商業用途
地面總建築面積	: 受建設工程規劃許可證所規限
地下總建築面積	: 受建設工程規劃許可證所規限
土地收購價總額	: 人民幣248,544,648元

4. 根據以下國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予瀋陽大東方置業有限公司作商業用途。

國有土地使用權證編號	發證日期	地塊面積 (平方米)	土地用途及到期日
瀋陽國用(2005)第0111號.....	二零零五年四月十日	6,276.40	商業， 二零四三年九月二日
瀋陽國用(2004)第0192號.....	二零零四年三月二十五日	102,245.50	商業， 二零四四年三月二十五日
瀋陽國用(2004)第0492號.....	二零零四年三月二十五日	20,335.90	商業， 二零四四年八月二十五日
瀋陽國用(2004)第0493號.....	二零零四年三月二十五日	15,945.50	商業， 二零四四年八月二十五日
瀋陽國用(2004)第0494號.....	二零零四年三月二十五日	16,733.80	商業， 二零四四年八月二十五日
瀋陽國用(2004)第0495號.....	二零零四年八月三十日	23,332.20	商業， 二零四四年八月二十五日
瀋陽國用(2004)第0496號.....	二零零四年八月三十日	18,295.60	商業， 二零四四年八月二十五日
瀋陽國用(2004)第0497號.....	二零零四年八月三十日	19,282.90	商業， 二零四四年八月二十五日
合計：		222,447.80	

5. 根據日期為二零零七年六月二十九日的建設用地規劃許可證，該物業地塊面積約為233,747.1平方米的土地利用規劃已獲批准。
6. 根據日期為二零一一年五月十九日的建設工程規劃許可證，該物業建築樓面面積約為72,352平方米的建設工程規劃已獲批准。
7. 根據日期為二零一一年七月十四日的建設工程規劃許可證，該物業建築樓面面積約為77,839平方米的建設工程規劃已獲批准。
8. 根據日期為二零一一年七月八日的建築工程施工許可證，該物業建築樓面面積約為72,352平方米的建設工程已獲批准動工。
9. 根據日期為二零一一年八月十六日的建築工程施工許可證，該物業建築樓面面積約為77,839平方米的建設工程已獲批准動工。
10. 根據吾等所獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	部份
建設工程規劃許可證	部份
建築工程施工許可證	部份
房屋竣工證	無

附錄三

物業估值報告

11. 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問對該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：

- a) 貴公司擁有該物業的適當合法擁有權，有權使用、轉讓、租賃及按揭該物業；
- b) 該物業現時的用途與規劃土地用途相符；
- c) 該物業以下部份已作按揭，將該等部份轉讓、租賃及按揭時，須取得承按人的事先同意：

已抵押國有土地使用權證編號	按揭編號	承按人：
瀋陽國用(2005)第0111號	211002200120006000	中國農業銀行遼寧省分行
瀋陽國用(2004)第0192號	211002200120006494	中國農業銀行遼寧省分行
	21100220110004500	
瀋陽國用(2004)第0492號	211002200120006000	中國農業銀行遼寧省分行
瀋陽國用(2004)第0493號	211002200120006000	中國農業銀行遼寧省分行
瀋陽國用(2004)第0494號	211002200120006000	中國農業銀行遼寧省分行
瀋陽國用(2004)第0495號	211002200120006000	中國農業銀行遼寧省分行
瀋陽國用(2004)第0496號	211002200120006000	中國農業銀行遼寧省分行
瀋陽國用(2004)第0497號	211002200120006000	中國農業銀行遼寧省分行

12. 建議發展項目(如竣工)於估值日期的資本值將約為人民幣26.8億元(不包括樓宇C及E的商業單位)。

13. 在對該物業進行估值時，考慮到已產生的施工成本及相關成本，吾等採用直接比較法。

該物業各部份現況下的假設樓面地價如下：

物業分部	樓宇A	樓宇B	樓宇C (不包括 商業單位)	樓宇E (不包括 商業單位)	樓宇F	汽配城的未 開發地塊
樓面地價(人民幣元/平方米)	2,350	2,350	2,130	2,350	2,350	2,350

開發中地塊的假設建築面積單位售價如下：

物業分部	樓宇C	樓宇E
建築面積的單位售價(人民幣元)/ 平方米)	6,271	6,911

在對該物業進行估值時，吾等已參考區內地塊的售價。商業地塊樓面地價介乎約人民幣2,206元/平方米至人民幣2,602元/平方米。經過適當調整後，吾等所假設的單位售價與相關可資比較項目的售價水平一致。據 貴集團告知，於估值日期，樓宇C及樓宇E(不包括樓宇C及樓宇E的商業單位)已產生的施工成本約為人民幣364,556,618.14元。在進行估值時，吾等已把該等成本考慮在內。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年三月三十一日現況下的資本值
13. 位於中華人民共和國海南省萬寧萬城區望海大道開發地盤的萬寧國瑞城一、二及三期	<p>該物業由總地塊面積為244,339.82平方米的三幅土地組成。</p> <p>根據 貴集團提供的建議開發計劃，該物業將由多個住宅單位、配套零售部份及配套設施組成。該物業將包括地面總建築面積約361,398平方米。</p> <p>該物業計劃將於二零一七年第一季前分階段落成。</p> <p>該物業乃根據六份國有土地使用權證持有，作住宅用途為期70年，於二零八年九月二十日到期。</p>	於估值日期，該物業正在興建。	<p>人民幣 726,000,000元</p> <p>貴集團應佔的80%權益： 人民幣 580,800,000元 (人民幣五億八千零八十萬元)</p>

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業(總地塊面積約為244,339平方米)的土地使用權已出讓予 貴集團，總代價為人民幣128,556,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	發證日期	用途	地塊面積 (平方米)
萬國讓(合)字[2010]第1號	二零一零年二月二十日	住宅	49,575
萬國讓(合)字[2010]第2號	二零一零年二月二十日	住宅	52,608
萬國讓(合)字[2010]第3號	二零一零年二月二十日	住宅	46,078
萬國讓(合)字[2010]第4號	二零一零年二月二十日	住宅	8,915
萬國讓(合)字[2010]第5號	二零一零年二月二十日	住宅	51,205
萬國讓(合)字[2010]第6號	二零一零年二月二十日	住宅	35,958
合計：			244,339

- 根據日期為二零一零年九月二十日的國有土地使用權證萬國用(2010)第100318-100323號，該物業(地塊面積約為244,339.82平方米)的土地使用權已出讓予萬寧國瑞房地產開發有限公司作住宅用途，為期70年。

國有土地使用權證編號	發證日期	地塊面積 (平方米)	到期日
萬國用(2010)第100323號	二零一零年九月二十日	49,575.03	二零八年二月二十日
萬國用(2010)第100321號	二零一零年九月二十日	52,607.86	二零八年二月二十日
萬國用(2010)第100322號	二零一零年九月二十日	46,078.35	二零八年二月二十日
萬國用(2010)第100318號	二零一零年九月二十日	8,915.30	二零八年二月二十日
萬國用(2010)第100319號	二零一零年九月二十日	51,204.80	二零八年二月二十日
萬國用(2010)第100320號	二零一零年九月二十日	35,958.48	二零八年二月二十日

- 已取得該物業以下的建設用地規劃許可證：

建設用地規劃許可證編號	發證日期	地塊面積 (平方米)
萬住建地字第(2010)151號	二零一零年九月二日	10,779.83
萬住建地字第(2010)149號	二零一零年九月二日	52,607.83
萬住建地字第(2010)150號	二零一零年九月二日	90,952.13

附錄三

物業估值報告

4. 根據日期為二零一零年十二月十日的建設工程規劃臨時許可證(萬住建規臨(2010)第337號)，建築樓面面積約為22,065.7平方米的萬寧國瑞城一期的規劃已經獲批。
5. 根據日期為二零一三年九月二十六日的建設工程規劃許可證(萬住建規臨(2013)第133號)，建築面積約為22,065.7平方米的萬寧國瑞城一期的規劃已經獲批。批准乃由於對萬住建規臨(2010)第337號的規劃調整、取回和派送。
6. 根據日期為二零一一年五月五日的建築工程施工許可證，該物業建築樓面面積約為179,757.79平方米的建設工程已獲批准動工。
7. 根據日期為二零一四年二月二十八日的建築工程施工許可證(第46006201402280101號)，萬寧國瑞房地產開發有限公司獲准開工建設位於萬寧市萬城區望海大道南的開發區，建築面積約為106,886.79平方米(A5-A39，共三十五幢建築)。
8. 根據日期為二零一三年八月十三日的預售許可證([2013]萬房預字(延45)號)，預售該物業一期面積約26,861.64平方米已經獲批。
9. 經 貴集團建議，於二零一三年十二月十日，萬寧市國土資源局與萬寧國瑞房地產開發有限公司簽訂了「國有土地使用權出讓合同萬讓2009-29A的補充協議」及「國有土地使用權出讓合同萬讓2009-29F的補充協議」。確認2009-29A及2009-29F街區的完工日期變更至二零一五年九月三十日。
10. 經 貴集團建議，於二零一三年十二月十日，萬寧市國土資源局與萬寧國瑞房地產開發有限公司簽訂了「國有土地使用權出讓合同萬讓2009-29B的補充協議」、「國有土地使用權出讓合同萬讓2009-29C的補充協議」、「國有土地使用權出讓合同萬讓2009-29D的補充協議」及「國有土地使用權出讓合同萬讓2009-29F的補充協議」。確認2009-29B、2009-29C、2009-29D及2009-29F街區的開工日期變更至二零一四年九月三十日，完工日期變更至二零一六年十二月三十一日。
11. 根據吾等所獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(臨時)
建築工程施工許可證	有(僅A組)
預售許可證	(僅A1、A2、A4)
房屋竣工證	無
營業執照	無
12. 建議發展項目(如竣工)於估值日期的資本值將約為人民幣20.75億元。
13. 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問對該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
 - a) 萬寧國瑞房地產開發有限公司合法有效地擁有土地使用權證，其亦是該土地使用權證的唯一合法擁有人。 貴公司有權轉讓、出租及按揭該地塊土地使用性質為可轉讓的部份。
 - b) 對於萬寧國瑞城的一期住宅樓宇，萬寧國瑞房地產開發有限公司已於二零一零年十二月十日自萬寧市住房和城鄉發展局取得臨時建設工程規劃許可證，並於二零一一年三月五日取得建築工程施工許可證，於估值日期，該項目正在開發中。
 - c) 海南南渡江實業發展有限公司已收購項目土地超過兩年，但尚未動工。當地政府於二零一二年一月五日調整該土地的容積率。吾等認為，截至本法律意見書發出日期，該地塊並未被視為閑置土地。
 - d) 截至本法律意見書發出日期，萬寧國瑞房地產開發有限公司尚未開始多份國有土地使用權證為萬國用(2010)第100321號、萬國用(2010)第100322號、萬國用(2010)第100318號及萬國用(2010)第100320號多份國有土地使用權證下的四塊地塊的施工。萬寧市國土資源局確認原因為該等地塊上的青苗及地上附著物尚未清除。這依法構成由於政府及其相關部門行為導致的延遲開發。由於萬寧市國土環境資源局已確認延遲開發的原因，上述土地被視為閑置土地並因不合規遭處罰的可能性有限。

- e) 除上述以外，吾等並無發現對記錄於國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證的內容的任何重大違反行為，並且吾等並無發現任何重大違反中國法律規定的使用土地使用權的限制條件。除上述以外，吾等並無發現包括按揭、強制收購、重大訴訟、爭議的任何其他條件，以及對土地使用權及地上房屋擁有權的其他重大不利影響。
- f) 截至本法律意見書發出日期，萬寧國瑞目前已自相關政府部門取得本項目開發及施工所需的授權，並且所有開發及施工行為均符合相關施工法律的要求。
- g) 根據發行人確認並經競天公誠律師事務所律師調查，吾等並無發現包括撤銷及廢除萬寧國瑞持有的所有授權、許可和證書的任何情況，並且於所有法定期間所有文件均為合法有效。
- h) 於估值日期，根據編號為萬國用(2010)第100318號、萬國用(2010)第100319號、萬國用(2010)第100320號、萬國用(2010)第100321號、萬國用(2010)第100322號及萬國用(2010)第100323號的證書持有的地塊已於二零一一年六月十三日按揭予中國銀行(海南分行)，詳情載如下：

已抵押	合同編號	按揭期	按揭人	承按人
萬國用(2010)第100318號	瓊中銀 (2011) 公司抵字 第5號	自二零一一年 六月十三日開始 至二零一六年 十二月三十一日 到期	萬寧國瑞房地產 開發有限公司	中國銀行 (海南分行)
萬國用(2010)第100319號				
萬國用(2010)第100320號				
萬國用(2010)第100321號				
萬國用(2010)第100322號				
萬國用(2010)第100323號				

14. 在對該物業進行估值時，考慮到已產生的施工成本及相關成本，吾等採用直接比較法。

地塊A、B及C的假設樓面地價分別為人民幣890元／平方米、人民幣900元／平方米及人民幣910元／平方米。

在進行估值時，吾等已參考相似地區內地塊的售價。住宅地塊的售價介乎約人民幣600元／平方米至人民幣1,150元／平方米。經過適當調整後，吾等所假設的單位售價與相關可資比較項目的售價水平一致。據貴集團告知，於估值日期已產生的成本約為人民幣404,000,000元，估計竣工尚需成本約為人民幣818,000,000元。在進行估值時，吾等已把該等成本考慮在內。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 三月三十一日 現況下的資本值														
14. 位於中華人民共和國海南省海口龍昆南路東側開發地盤的海闊天空•國瑞城三、四及五期(稱為「S3」、「S4」及「S5」)	<p>該物業由總地塊面積約為72,295.62平方米的3幅地塊組成，為「海口國瑞城」開發項目的一部份。</p> <p>根據 貴集團提供的建議開發計劃，該物業將由9幢公寓、5幢辦公大樓及7個零售平台組成。樓面面積明細如下：</p> <table><thead><tr><th>部份</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>181,239</td></tr><tr><td>零售商舖</td><td>10,735</td></tr><tr><td>地庫面積</td><td>103,146</td></tr><tr><td>配套設施</td><td>11,015</td></tr><tr><td>辦公室</td><td>198,094</td></tr><tr><td>合計</td><td>504,229</td></tr></tbody></table> <p>建議開發項目的地庫內將合共有4,034個停車位以及約14,220平方米作民防用途的面積。</p> <p>該物業計劃將於二零一五年第三季前分階段竣工。</p> <p>S3及S4所座落的地塊乃根據四份國有土地使用權證持有，作住宅用途為期70年，於二零八零年十月十一日到期，作商業用途為期40年，於二零五零年十月十一日到期。</p> <p>S5所座落的地塊乃根據一份國有土地使用權證持有，作商業用途，於二零六四年八月十一日到期。</p>	部份	建築面積 (平方米)	住宅	181,239	零售商舖	10,735	地庫面積	103,146	配套設施	11,015	辦公室	198,094	合計	504,229	於估值日期，該物業正在興建。	人民幣 2,311,000,000元 貴集團應佔 的80%權益： 人民幣 1,848,800,000元 (人民幣十八億 四千八百 八十萬元)
部份	建築面積 (平方米)																
住宅	181,239																
零售商舖	10,735																
地庫面積	103,146																
配套設施	11,015																
辦公室	198,094																
合計	504,229																

附註：

- 海南國瑞投資開發有限公司於二零一零年三月二十四日以人民幣466,869,243元的價格從海口新城區建設開發有限公司購得海南海航國瑞投資開發有限公司100%股權。

附錄三

物業估值報告

2. 根據以下國有土地使用權證，該物業的土地使用權已按以下主要條款及條件出讓予海南海航國瑞投資開發有限公司：

國有土地使用權證編號	發證日期	地塊面積 (平方米)	土地用途及到期日
海口市國用(2010)第013095號	二零一零年十月二十六日	17,444.59	住宅：二零八零年十月十一日
海口市國用(2010)第013096號	二零一零年十月二十六日	9,968.31	商業：二零五零年十月十一日
海口市國用(2010)第011918號	二零一零年十月二十二日	22,444.73	住宅：二零八零年十月十一日
海口市國用(2010)第011919號	二零一零年十月二十二日	660.14	商業：二零五零年十月十一日
海口市國用(2010)第005968號	二零一零年七月六日	21,777.83	商業：二零六四年八月十一日

3. 根據海口市規劃局發出的三份建設工程規劃許可證，該物業的規劃已獲批。許可證詳情如下：

建設工程規劃許可證編號	項目名稱	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第460100201100016號	地塊S3	地面152,356 地庫41,382	二零一一年一月三十日
建字第460100201000169號	地塊S4	地面82,330 地庫16,500	二零一零年十二月二十日
建字第460100201200074號	地塊S5	地面197,050.08 地庫74,310.26	二零一二年五月三日

4. 根據海口市住房和城鄉建設局發出的兩份建築工程施工許可證，該物業建築面積約為26,239.32平方米的建設工程已獲批准動工。許可證詳情如下：

建築工程施工許可證編號	項目名稱	建築面積 (平方米)	發出日期
460100201110240401	鉑仕苑(S3)	193,738	二零一一年十月二十四日
460100201107260301	爵仕苑(S4)	98,830	二零一一年七月二十六日

5. 根據吾等所獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
房屋竣工證	無

6. 據 貴集團告知，於估值日期已產生的施工成本約為人民幣958百萬元，估計竣工尚需成本約為人民幣967百萬元。
7. 建議發展項目(如竣工)於估值日期的資本值將約為人民幣66.5億元。
8. 根據海口新城區建設開發有限公司及國瑞興業(北京)置業股份有限公司訂立的日期為二零零八年六月三十日及二零零九年七月二十八日的合作合同及補充協議，海口新城區建設開發有限公司持有S5地塊大約22%的建議建築面積。在進行估值過程中，吾等已把該等成本考慮在內。
9. 根據海南海航國瑞投資開發有限公司及中國農業銀行海南分行訂立的日期為二零一一年十二月三十日的辦公室購買合同，建議建築面積為49,231平方米的A座辦公室大樓於竣工時已訂約售予中國農業銀行海南分行，代價為人民幣498,372,000元。
10. 該物業S3及S4部份包括142個建築面積約17,278.77平方米的住宅單位、59個建築面積約6,408.52平方米的零售店舖，已分別訂約出售，總代價約為人民幣474,112,904元。於達致吾等對該等部份資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的合同價格。

11. 吾等已獲 貴集團的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：
- a) 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業。
 - b) 貴集團已取得相關施工許可證及批文，有權合法開發和銷售該物業。
 - c) 該物業的範本買賣合同內容符合中國法律，該範本買賣合同合法、有效、有約束力及可強制執行。對於已訂立合同出售的單元，未經買方同意並終止相關買賣協議， 貴集團無權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業。
 - d) 經 貴集團確認，S5的部份建築工程已於取得相關建築工程施工許可證前動工。由於完工日期可能變動，相關建設工程可能暫停，及海南海航國瑞投資開發有限公司可能被處以相等於相關建築合同總額1%至2%的罰款。鑒於海口市住房和城鄉建設局已於二零一三年八月五日向海南海航國瑞投資開發有限公司發出S5的建築工程施工許可證，就海南海航國瑞投資開發有限公司而言，因不合規遭處罰的可能性有限。
 - e) 主體所在的土地已設定按揭。
12. 在對該物業進行估值時，考慮到已產生的施工成本及相關成本，吾等採用直接比較法。假設樓面地價約為人民幣5,950元／平方米。

在進行估值時，吾等已參考區內地塊的售價。土地售價介乎約人民幣2,300元／平方米至人民幣3,195元／平方米。經過適當調整後，吾等所假設的單位售價與相關可資比較項目的售價水平一致。據 貴集團告知，於估值日期已產生的施工成本約為人民幣958百萬元。在進行估值時，吾等已把該等成本考慮在內。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年三月三十一日現況下的資本值								
15. 位於中華人民共和國海南省海口市新埠島開發地盤的國瑞•江畔花園	<p>該物業包括一個約為36,633.89平方米的開發區。</p> <p>根據 貴集團提供的建議開發計劃，該物業將開發為一個名為「江畔花園」的住宅發展項目。</p> <p>樓面面積細分如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>18,317</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>3,265</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>21,582</td> </tr> </tbody> </table>	部份	建築面積 (平方米)	住宅	18,317	地庫	3,265	總計	21,582	於估值日期，該物業正在興建。	<p>人民幣 310,000,000元</p> <p>貴集團應佔的80%權益： 人民幣 248,000,000元 (人民幣二億四千八百萬元)</p>
部份	建築面積 (平方米)										
住宅	18,317										
地庫	3,265										
總計	21,582										
	<p>據 貴集團告知，於二零一零年六月三十日，該物業計劃於二零一五年第四季竣工。</p> <p>該物業乃根據一份國有土地使用權證持有，作住宅用途，將於二零六四年二月二十四日到期。</p>										

附註：

- 海南國瑞投資開發有限公司於二零一零年六月三十日向周賜購買海南南渡江實業發展有限公司25%股權，代價為人民幣100,000,000元。
- 根據日期為二零一二年一月十二日的國有土地使用權證海口市國用(2012)第000473號，該物業(地塊面積約為36,633.89平方米)的土地使用權已出讓予海南南渡江實業發展有限公司作住宅用途，將於二零六四年二月二十四日到期。
- 根據海口市規劃局發出的建設工程規劃許可證，物業的規劃已獲批。許可證詳情如下：

建設工程規劃許可證編號	物業名稱	建築面積(平方米)	發出日期
460100201400024	國瑞•江畔花園	18,317(地面) 3,265(地下)	二零一四年三月十七日

- 根據吾等所獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	無
房屋竣工證	無

- 據 貴集團告知，於估值日期已產生的施工成本約為人民幣46.3百萬元，估計竣工尚需成本約為人民幣71.6百萬元。

6. 建議發展項目(如竣工)於估值日期的資本值將約為人民幣514百萬元。
7. 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問對該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
 - a) 貴集團擁有該物業的適當合法擁有權，有權使用、轉讓、租賃及按揭該物業。
 - b) 該物業並無產權負擔。
 - c) 海南南渡江實業發展有限公司已收購該物業土地超過兩年，尚未開始施工。當地政府於二零一二年一月五日調整該土地的容積率。吾等認為，截至本法律意見書發出日期，該地塊並未被視為閑置土地。
8. 在對該物業進行估值時，吾等採用直接比較法考慮到所產生的代價開支及相關開支。假設地價約為人民幣7,165元／平方米地塊面積。

在進行估值時，吾等已參考相似地區內地塊的售價。土地售價介乎約人民幣4,941元／平方米地塊面積至人民幣8,150元／平方米地塊面積。經過適當調整後，吾等所假設的單位售價與相關可資比較項目的售價水平一致。據 貴集團告知，於估值日期已產生的施工成本約為人民幣46.3百萬元。在進行估值時，吾等已把該等成本考慮在內。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年三月三十一日現況下的資本值
16. 位於中華人民共和國海南省海口濱海西路南側開發地盤的海口西海岸國瑞	<p>該物業包括一個約34,120.88平方米的開發區。該地塊的地上許可建築面積上限約為17,060.44平方米。</p> <p>根據 貴集團提供的建議開發計劃，該物業將開發成名為「西海岸」的住宅開發項目。</p> <p>該物業計劃將於二零一六年第三季竣工。</p> <p>該物業乃根據一份國有土地使用權證持有，作住宅用途，於二零六五年五月七日期到。</p>	於估值日期，該物業為空置地塊。	人民幣 237,000,000元 貴集團應佔的44%權益： 人民幣 104,300,000元 (人民幣一億零四百三十萬元)

附註：

- 北京國瑞興業地產股份有限公司於二零零八年十二月十一日向海南海航地產控股有限公司購買海口航瑞實業發展有限公司55%股份，代價為人民幣100,000,000元。
- 根據日期為二零一三年八月二十八日的國有土地使用權證海口市國用(2013)第007906號，該物業(地塊面積約為34,120.88平方米)的土地使用權已出讓予海口航瑞實業發展有限公司作住宅用途，將於二零六五年五月七日期到。
- 根據吾等所獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
房屋竣工證	無

- 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問對該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
 - 貴集團擁有該物業的適當合法擁有權，有權使用、轉讓、租賃及按揭該物業；
 - 該物業並無產權負擔。
- 在對該物業進行估值時，吾等採用直接比較法。假設地價約為人民幣6,946元／平方米地塊面積。

在進行估值時，吾等已參考相似地區內地塊的售價。地塊售價介乎約人民幣4,941元／平方米地塊面積至人民幣8,150元／平方米地塊面積。經過適當調整後，吾等所假設的單位售價與相關可資比較項目的售價水平一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 三月三十一日 現況下的資本值
17. 位於中華人民共和國北京東城區崇文門路口東南角開發地盤的北京國瑞中心	<p>該物業由一幅地塊面積約12,738.18平方米的地塊組成。該地塊的獲准建築面積最多約為140,021平方米，作辦公室、零售、停車場及設施用途。</p> <p>據 貴集團告知，該物業計劃於二零一六年第三季竣工。</p> <p>該物業持作商業用途為期40年，作綜合用途為期50年。</p>	於估值日期，該物業正在興建。	<p>人民幣 3,032,000,000元</p> <p>貴集團應佔 80%權益： 人民幣 2,425,600,000元 (人民幣 二十四億 二千五百 六十萬元)</p>

附註：

- 根據北京市國土資源局(出讓人)與北京國瑞興業地產股份有限公司(受讓人)日期為二零一三年三月十三日的國有土地使用權出讓合同京地出[合]字(2013)第0073號，該地塊的使用及開發須受(其中包括)以下主要條款及條件所規限：

位置	： 東城區崇文門路口東南角
地塊面積	： 12,738.183平方米
土地用途	： 作商業、綜合用途
土地使用年期	： 40年用作商業用途； 50年用作綜合用途；
規劃建築面積	： 85,000平方米
土地出讓金	： 人民幣2,777,800,000元

- 根據北京市國土資源局(出讓人)與北京國瑞興業地產股份有限公司(受讓人)的國有土地使用權出讓合同京地出[合]字(2013)第0073號的補充協議，主要條款如下：

經更新的總規劃建築面積	： 140,021.18平方米
地上規劃建築面積	： 85,800平方米 (4,380平方米作零售用途，81,420平方米作辦公室用途)
地下規劃建築面積	： 54,221.18平方米 (12,389平方米作零售用途；116平方米作地下物業管理空間； 18,470.79平方米作地下停車場，23,245.39平方米作其他非經營用途)
經更新的土地使用期限	： 作商業用途及地下商業用途為40年； 辦公室用途、地下物業管理空間及地下停車場用途為50年；
額外土地出讓費	： 人民幣150,968,135元

附錄三

物業估值報告

3. 根據日期為二零一四年二月二十七日的國有土地使用權證京東國用(2014出)第00030號，該地塊的使用及開發須受(其中包括)以下主要條款及條件所規限：

位置	: 東城區崇文門路口東南角
地塊面積	: 12,738.18平方米
土地用途	: 商業、地下商業辦公室、地下停車場、地下綜合(物業管理空間)
到期日	: 作商業用途及地下商業用途於二零五三年三月十二日；作辦公室、地下停車場、地下綜合(物業管理空間)用途於二零六三年三月十二日；

4. 根據日期為二零一三年七月十九日的建設用地規劃許可證2013規地0041號，許可建設地塊面積為12,738.183平方米的所涉項目(位於北京東城區崇文門路口東南角)符合城市規劃要求。土地的使用者為北京國瑞興業地產股份有限公司。

5. 由北京市規劃委員會發出的日期為二零一三年十一月一日的建設工程規劃許可證建第110000201300487(2013規建字第0081號)：

工程名稱	: 商業金融
位置	: 東城區崇文門路口東南角
施工樓面面積	: 140,021.18平方米

6. 由北京市住房和城鄉發展委員會發出的日期為二零一四年三月六日的建設工程施工許可證[2004]市建字第0117號：

工程名稱	: 商業金融
位置	: 東城區崇文門路口東南角
施工樓面面積	: 140,021.18平方米

7. 該物業(如竣工)於估值日期的資本值將約為人民幣4,989,600,000元。

8. 根據吾等所獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：

i.	國有土地使用權出讓合同	有
ii.	國有土地使用權證	有
iii.	建設用地規劃許可證	有
iv.	建設工程規劃許可證	有
v.	建築工程施工許可證	有
vi.	房屋所有權證	無

9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下項目：

- a) 根據中國法律及法規，北京國瑞興業地產股份有限公司(受讓人)與中國北京國土資源局(出讓人)就該物業訂立的國有建設用地規劃許可權證轉讓合同屬合法有效。
- b) 貴集團已獲得相關施工許可和批文，可以依法進行開發。

10. 在對該物業進行估值時，吾等已採用直接比較法，並已計及所產生的有關成本。估計樓面地價為人民幣32,380元/平方米。

吾等在進行物業估值時，已參考區內地塊的價格。該地區的樓面地價介乎人民幣34,200元/平方米至人民幣43,220元/平方米。經過適當調整後，吾等所假設的單位價格與相關可資比較項目的售價水平一致。於估值日期已產生的施工成本約為人民幣37,665,610元，並不包括土地成本、管理費用、前期費用及利息費用。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年三月三十一日現況下的資本值
18. 位於中華人民共和國遼寧省瀋陽大東區東建路東側及東北大馬路北側一幅土地的瀋陽國瑞城四、五、六及七期	<p>該物業包括4幅總地塊面積約為405,137.69平方米的地塊。該物業擬作住宅及商業開發用途，許可建築面積上限約為1,012,844平方米。</p> <p>約296,172.03平方米的土地擁有政府發出的土地使用權證，而約108,965.66平方米的土地並無政府發出的土地使用權證。</p> <p>該物業計劃將於二零一八年第三季前分階段竣工。</p> <p>該物業持作住宅用途為期70年，作商業用途為期40年。</p>	<p>於估值日期，該物業由若干第三方估用，彼等將由地方政府安排搬遷。</p> <p>該地塊上正在施工。</p>	<p>人民幣 1,985,000,000元</p> <p>貴集團應佔 80%權益： 人民幣 1,588,000,000元 (人民幣十五億 八千八百萬元)</p>

附註：

1. 根據瀋陽市規劃和國土資源局大東分局(出讓人)與瀋陽大東方置業有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同第2101042012A0019號，該物業的主要條款及條件載列如下：

條款及條件	詳情
土地用途	: 作住宅及商業用途
土地使用年期	: 70年作住宅用途，40年作商業用途
地塊面積	: 92,630.5平方米
土地收購價總額	: 人民幣483,994,362.5元

2. 根據瀋陽市規劃和國土資源局大東分局(出讓人)與瀋陽大東方置業有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同第2101042013A0018號，該物業的主要條款及條件載列如下：

條款及條件	詳情
土地用途	: 作住宅及商業用途
土地使用年期	: 70年作住宅用途，40年作商業用途
地塊面積	: 135,019.19平方米
土地收購價總額	: 人民幣705,475,267.75元

附錄三

物業估值報告

3. 根據瀋陽市規劃和國土資源局(出讓人)與瀋陽大東方置業有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同瀋規國土出合字(2004)0262號，該物業的主要條款及條件載列如下：

條款及條件	詳情
土地用途	: 作商業用途
土地使用年期	: 40年作商業用途
地塊面積	: 220,341平方米
土地收購價總額	: 人民幣248,544,648元

4. 根據八份國有土地使用權證，該物業(總地塊面積為161,162.84平方米)的土地使用權已出讓予瀋陽大東方置業有限公司，詳情如下：

國有土地使用權證編號	發證日期	地塊面積 (平方米)	土地用途及到期日
瀋陽國用(2004)第0486號	二零零四年八月三十日	11,029.60	商業，二零四四年八月二十五日
瀋陽國用(2004)第0487號	二零零四年八月三十日	9,015.50	商業，二零四四年八月二十五日
瀋陽國用(2004)第0488號	二零零四年八月二十日	20,780.00	商業，二零四四年八月二十五日
瀋陽國用(2004)第0489號	二零零四年八月三十日	15,770.50	商業，二零四四年八月二十五日
瀋陽國用(2004)第0490號	二零零四年八月三十日	15,826.60	商業，二零四四年八月二十五日
瀋陽國用(2004)第0491號	二零零四年八月三日	18,170.50	商業，二零四四年八月二十五日
瀋陽國用(2004)第0498號	二零零四年八月三十日	15,822.30	商業，二零四四年八月二十五日
瀋陽大東國用(2013)第0000015號	二零一三年四月十日	54,747.84	商業，二零五二年十二月二十八日 住宅，二零八二年十二月二十八日
瀋陽大東國用(2013)第0000049號	二零一三年十二月二日	135,019.19	二零五三年九月二十五日
	合計：	296,172.03	

5. 根據吾等所獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	部份
國有土地使用權證	部份
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
房屋竣工證	無

6. 尚未取得四期內部份土地(稱為地塊B)的國有土地使用權證。該部份土地的價值並未計入第18號物業的總值內。如果 貴公司取得土地使用權證，則四期(地塊B)內該部份土地的價值將為人民幣225,000,000元。
7. 尚未取得六期內部份土地(稱為地塊D)的國有土地使用權證。該部份土地的價值並未計入第18號物業的總值內。如果 貴公司取得土地使用權證，則六期(地塊D)內該部份土地的價值將為人民幣117,000,000元。
8. 尚未取得七期內部份土地(稱為地塊E)的國有土地使用權證。地塊E的價值並未計入第18號物業的總值內。如果 貴公司取得土地使用權證，則七期(地塊E)的價值將為人民幣300,000,000元。
9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
- 貴集團擁有該物業的適當合法擁有權，有權使用、轉讓、租賃及按揭該物業；
 - 該物業現時的用途與規劃土地用途相符；

附錄三

物業估值報告

- c) 以下物業部份已作按揭，將該等部份轉讓、租賃及按揭時，須取得承按人的事先同意：

已抵押國有土地 使用權證編號	按揭編號	承按人
瀋陽國用(2004)第0486號	211002200120006494; 21100220110006500	中國農業銀行遼寧省分行
瀋陽國用(2004)第0487號	211002200120006494; 21100220110006500	中國農業銀行遼寧省分行
瀋陽國用(2004)第0488號	211002200120006494; 21100220110006500	中國農業銀行遼寧省分行
瀋陽國用(2004)第0489號	211002200120006494; 21100220110006500	中國農業銀行遼寧省分行
瀋陽國用(2004)第0490號	211002200120006494; 21100220110006500	中國農業銀行遼寧省分行
瀋陽國用(2004)第0491號	211002200120006000	中國農業銀行遼寧省分行
瀋陽國用(2004)第0498號	211002200120006494; 21100220110006500	中國農業銀行遼寧省分行

10. 在對該物業進行估值時，吾等已採用直接比較法。並已計及所產生的有關成本。有關物業的假設樓面地價載列如下：

部份	樓面地價 (人民幣元／平方米)
五期(地塊B)	2,370
四期(地塊C)	2,370
六期(地塊D)	2,350
七期(地塊E)	2,350

吾等在進行物業估值時，已參考相似地區內地塊的價格。住宅用途的樓面地價介乎約人民幣2,190元／平方米至人民幣2,500元／平方米，而商業用途的樓面地價介乎約人民幣2,200元／平方米至人民幣2,600元／平方米。經過適當調整後，吾等所假設的單位價格與相關可資比較項目的售價水平一致。於估值日期所產生的建築成本約為人民幣207,900,000元。在進行估值時，吾等已把該等成本考慮在內。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年三月三十一日現況下的資本值
19. 位於中華人民共和國廣東省汕頭龍湖區珠港新城的B-03-06號開發地盤	<p>該物業由位於珠港新城的一幅土地組成，整體最高容積率為4.75，當中住宅用途為4.5，而商業及展覽館用途為5.0。</p> <p>根據 貴集團所提供的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，該物業竣工時作展覽館用途的總建築面積將超過40,000平方米，其上將建設一家五星級酒店。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 767,000,000元</p> <p>貴集團應佔 80%權益： 人民幣 613,600,000元 (人民幣 六億一千三百 六十萬元)</p>

地面樓面面積明細如下：

部份	建築面積 (平方米)
住宅	122,469.8
商業及展覽館	136,078.0
合計	258,547.8

該物業計劃將於二零一七年第四季竣工。

該物業乃根據一份國有土地使用權證持有，作住宅用途為期70年，於二零八三年十月七日期滿，作商業用途為期40年，於二零五三年十月七日期滿。

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同， 貴集團已獲授該地塊(總地塊面積約54,431.1平方米)的土地使用權，總代價為人民幣675,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	發證日期	用途	地塊面積(平方米)
440501-2013-000016	二零一三年九月九日	住宅/商業	54,431.1

- 根據國有土地使用權證，該物業佔用汕頭國瑞房地產開發有限公司所持有的一幅地塊。有關詳情載列如下：

國有土地使用權證編號	地塊面積(平方米)	用途	土地用途及到期日
汕國用2013字第75000609號	54,431.10	住宅、商業、兼作書展的商業用途	住宅，二零八三年十月七日；商業，二零五三年十月七日
合計	54,431.10		

3. 根據日期為二零一三年九月二十二日的建設用地規劃許可證2013汕規地字第036號，許可建設地塊面積為65,822.1平方米的所涉物業(位於汕頭市龍湖區珠港新城的B-03-06 號地盤)符合城市規劃要求。土地的使用者為用汕頭國瑞房地產開發有限公司。

4. 根據吾等所獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
房屋竣工證	無

5. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下項目：

貴公司擁有該物業的適當合法擁有權，有權使用、轉讓、租賃及按揭該物業。

6. 在對物業進行估值時，吾等已採用直接比較法，並已計及已產生的施工成本及相關成本。作住宅用途的估計樓面地價約為每平方米人民幣3,810元，作商業用途的樓面地價約為每平方米人民幣2,120元。

吾等在對該物業進行估值時，已參考相同及相似地區內地塊的價格。該等地塊中作住宅用途的價格介乎每平方米約人民幣3,360元至人民幣4,540元，作商業用途的價格介乎每平方米約人民幣1,240元至人民幣3,220元。經適當調整後，吾等所假設的單價與有關可資比較項目的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年三月三十一日現況下的資本值
20. 位於中華人民共和國陝西省西安高新區錦業路南側的GXIII-(1)-41-8號開發地盤	<p>該物業由一塊地塊面積約為19,162平方米的土地組成。</p> <p>該物業計劃將於二零二零年第三季竣工。</p> <p>該物業乃根據一份國有土地使用權證持有，作商業服務用途為期40年，於二零五二年一月三十日到期。</p>	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 187,600,000元 貴集團應佔的 40.8%權益： 人民幣 76,540,800元 (人民幣 七千六百 五十四萬零八 百元)

附註：

1. 根據西安市國土資源局(出讓人)與陝西華威世達實業有限公司(受讓人)的日期為二零一二年一月十九日的國有土地使用權出讓合同第26825號，該地塊的使用及開發須受(其中包括)以下主要條款及條件所規限：

位置	: 錦業路南側、規劃路東側、規劃路西側、規劃路北側
地塊面積	: 19,162平方米
出讓費用總額	: 人民幣116,000,000元
土地用途	: 商業服務(零售、酒店、辦公室)
土地使用期限	: 40年
規劃控制參數	: 地上建築面積: 172,458平方米至210,782平方米 (零售部份的建築面積不得少於60,000平方米) 地下建築面積: 48,000平方米(地下樓層不得少於3層) 容積率: 9至11 高度限制: 150至200米 准許上蓋面積: 45%以下 綠化率: 25%以上 停車位指數: 每100平方米0.8個

2. 根據日期為二零一二年十月九日的國有土地使用權證，地塊面積為19,162平方米的該土地的土地使用權已出讓予陝西華威世達實業有限公司。主要條件載列如下：

位置	: 西安市高新區錦業路
地塊面積	: 19,162平方米
土地用途	: 商業服務(零售、酒店、辦公室)
到期日	: 二零五二年一月三十日

3. 根據日期為二零一二年八月二十四日的建設用地規劃許可證，有關該物業土地面積約為41.75畝(包括道路徵收13.007畝)的土地使用規劃已獲批准。

4. 根據吾等所獲提供的資料，有關所有權及獲授的主要批文及許可證的情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
房屋竣工證	無
營業執照	有

5. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下資料：

- a) 貴集團是該物業土地使用權的唯一合法擁有人，有權於土地使用權年限內佔有、使用、開發、租賃、按揭及向國內或海外買家轉讓該土地，毋需向有關當局繳付額外土地出讓金或其他煩苛款項；

- b) 所有土地出讓金、重新安置及提供公共設施的費用，以及就有關出讓該物業權益的其他應繳開支均已悉數結清；
6. 在對該物業進行估值時，吾等已採用直接比較法。假設該物業的樓面地價為人民幣890元／平方米。

在對該物業進行估值時，吾等已參考區內土地的售價。商業用地的價格介乎約人民幣650元／平方米至人民幣1,350元／平方米。經過適當調整後，吾等所假設的單位售價與相關可資比較項目的售價水平一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年三月三十一日現況下的資本值
21. 位於中華人民共和國廣東省佛山南海區大瀝鎮太平工業區的一塊土地	<p>該物業由一塊地塊面積約為120,813.5平方米的土地組成，作住宅及商業用途。</p> <p>據 貴集團告知，該物業擬發展成為配備各種配套設施的大型住宅開發項目，總樓面面積約為456,375平方米，包括地庫面積。</p> <p>該物業計劃將於二零一六年第二季竣工。</p> <p>該物業乃根據一份國有土地使用權證持有，作住宅用途為期70年及作商業用途為期40年，自二零一三年十二月三十一日開始。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 627,000,000元</p> <p>貴集團應佔的 44%權益： 人民幣 275,880,000元 (人民幣 二億七千五百 八十八萬元)</p>

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同(編號440605-2013-000201)，總地塊面積約為120,813.5平方米的該地塊的土地使用權已出讓予佛山市國華置業有限公司，總代價為人民幣625,400,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	發出日期	用途	地塊面積(平方米)
440605-2013-000201	二零一三年十二月三十一日	住宅及商業	120,813.5

- 根據國有土地使用權證，該物業佔用於佛山市國華置業有限公司持有的地塊，詳情如下：

國有土地使用權證編號	地塊面積(平方米)	用途	土地使用及到期日
佛府南國用(2014)第0701484號.	120,813.5	住宅、零售及商業	住宅，二零八三年十二月三十日；商業，二零五三年十二月三十日
總計	<u>120,813.5</u>		

3. 根據吾等所獲提供的資料，有關所有權及獲授的主要批文及許可證的情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
房屋竣工證	無

4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下資料：

a) 貴公司擁有該物業的適當及合法的所有權，有權使用、轉讓、租賃及按揭該物業；

第三類一 貴集團在中國持作投資的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年三月三十一日現況下的資本值															
22. 中華人民共和國北京東城區崇文門外大街16號、18號及18-15號北京國瑞城綜合體(不包括已售部份)	<p>該物業由位於一座5層高購物中心(包括2層地庫)、購物中心上一幢11層高辦公大樓及1座B3及B4樓的588個停車位組成(稱為「國瑞購物中心」)。</p> <p>該物業於二零零九年落成。該物業零售部份因自二零一一年起已擴大約3,761.79平方米，建築面積(不包括已售部份)約為112,554.09平方米。</p> <p>該物業樓面面積的明細如下：</p> <table><thead><tr><th>部份</th><th>樓層</th><th>建築面積(平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>零售</td><td>B2至L3</td><td>84,903.54</td></tr><tr><td>辦公室</td><td>L6、L8、L12至L15</td><td>9,808.35</td></tr><tr><td>地下停車場</td><td>B3及B4</td><td>17,842.2</td></tr><tr><td></td><td>合計</td><td><u>112,554.09</u></td></tr></tbody></table> <p>約13,501.99平方米的地下民防空間設有停車位。</p> <p>該物業乃根據一份國有土地使用權證持有，作商業用途為期40年，於二零四四年八月二十八日到期，作辦公室及停車場用途為期50年，於二零五四年八月二十八日到期。</p>	部份	樓層	建築面積(平方米)	零售	B2至L3	84,903.54	辦公室	L6、L8、L12至L15	9,808.35	地下停車場	B3及B4	17,842.2		合計	<u>112,554.09</u>	<p>於估值日期，購物中心樓面面積約38,585.21平方米已經出租予多名租戶，大多數年期為2至6年，而辦公室部份樓面面積約6,036.92平方米的區域已出租予多名租戶，大多數年期為3至5年。</p> <p>零售及辦公室部份於二零一四年三月應收的月租總額(不包括管理費)約為人民幣12,936,021元。</p> <p>於估值日期，132個停車位已出租予多名固定租約租戶，而426個停車位則按小時收費。</p>	<p>人民幣4,786,900,000元</p> <p>貴集團應佔的80%權益： 人民幣3,829,500,000元 (人民幣三十八億二千九百五十萬元)</p>
部份	樓層	建築面積(平方米)																
零售	B2至L3	84,903.54																
辦公室	L6、L8、L12至L15	9,808.35																
地下停車場	B3及B4	17,842.2																
	合計	<u>112,554.09</u>																

附註：

1. 根據日期為二零一一年四月十九日的國有土地使用權證京東國用(2011出)第00056號，該物業所處土地(地塊面積為29,055.82平方米)的土地使用權已出讓予北京國瑞興業地產股份有限公司。主要條款及條件載列如下：

位置	: 崇文區東花市北里西區國瑞城第1、2及3座； 崇文門外大街第16、20、18、18-15號。
地塊面積	: 29,055.82平方米
土地編號	: 030200400025
土地用途	: 作公寓、商業、辦公室、地下零售及地下停車場用途
到期日	: 公寓：二零七四年八月二十八日 商業及地下零售：二零四四年八月二十八日 辦公室及停車場：二零五四年八月二十八日

附錄三

物業估值報告

2. 根據房屋所有權證X京房權證東字第050484號，該物業的登記擁有人為北京國瑞興業地產股份有限公司，該物業持作商業及停車場用途，總建築面積約為103,366.95平方米。
3. 根據北京市崇文區房管局發出的房屋所有權證X京房權證東字第042491號，辦公大樓（亦稱為國瑞寫字樓，總建築面積為33,482.55平方米）的所有權由北京國瑞興業地產股份有限公司持有。
4. 根據房屋所有權證X京房權證東字第050478號，該物業的登記擁有人為北京國瑞興業地產股份有限公司，該物業持作商業、附屬面積及停車場用途，總建築面積約為9,875.33平方米。
5. 據 貴集團告知，於二零一一年，該物業零售部份的樓面面積擴大約3,761.79平方米。
6. 根據吾等所獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：
 - i. 國有土地使用權出讓合同 有
 - ii. 國有土地使用權證 有
 - iii. 建設用地規劃許可證 有
 - iv. 建設工程規劃許可證 有
 - v. 建築工程施工許可證 有
 - vi. 房屋所有權證 有
7. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
 - (a) 北京國瑞興業地產股份有限公司為該物業土地使用權的唯一合法擁有人，有權於土地使用權年期內轉讓、租賃、按揭（該物業已按揭的部份除外）或另行處置該物業的土地使用權。
 - (b) 經 貴集團確認及吾等檢查，吾等並未發現北京國瑞興業地產股份有限公司佔用及使用所涉土地存在任何違反國有土地使用權出讓合同或違反國有土地使用權證及中國法律設定條件的行為。
 - (c) 根據一份按揭合同，上述土地及樓宇的所有權已按揭。
 - (d) 經 貴集團確認，北京國瑞興業地產股份有限公司目前佔用及使用的面積約13,501.99平方米的區域尚未取得民防工程使用權。根據《北京市人民防空條例》，北京國瑞興業地產股份有限公司可能被民防局命令在特定日期前糾正該等佔用及使用行為，及處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。就該等佔用及使用所致的任何損害而言，北京國瑞興業地產股份有限公司可能被依法處以罰金。
 - (e) 北京國瑞興業地產股份有限公司已取得該物業的房屋所有權證，有權轉讓、租賃、使用或以其他方式處置該物業，惟須受按揭所規限；
8. 吾等於收益資本化法中的主要假設如下：

部份	市場月租 (每平方米)	資本化率
零售	人民幣700元至 人民幣900元 (淨建築面積)(1層)	6%
辦公室	人民幣190元至 人民幣230元 (建築面積)	7%至7.25%

在進行估值時，吾等已參考該物業及相同地區內其他類似物業的租金。大多數1層零售物業的月租水平介乎淨建築面積每平方米約人民幣700元至人民幣900元。辦公室物業的租金水平介乎建築面積每平方米約人民幣190元至人民幣230元。

吾等已收集及分析相關市場分部的回報率，該等資料顯示零售物業的收益率約為5%至8%，而寫字樓的收益率則約為6%至8%。

經過適當調整後，吾等所假設的上述市場租金與相關可資比較項目的租金水平一致。就所分析的收益率而言，所採用的資本化率屬合理。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年三月三十一日現況下的資本值
23. 中華人民共和國北京東城區北京國瑞城中區東花市三期C區樂天瑪特購物中心及地下停車場	<p>該物業由位於一個名為國瑞城的住宅開發項目的地庫2層的地下零售部份，以及位於國瑞城中區西部地庫1層的209個停車位組成。</p> <p>該物業於二零零六年落成。</p> <p>地下零售部份及地庫停車場部份的建築面積分別約為29,128.30平方米及8,481平方米。</p> <p>該物業乃根據一份國有土地使用權證持有，作商業用途為期40年，於二零四四年八月二十三日到期，作地下停車場用途為期50年，於二零五四年八月二十三日到期。</p>	<p>於估值日期，面積約21,183.72平方米的零售物業部份已出租予多名租戶，大多數年期為1至3年，最長年期為15年。</p> <p>於二零一四年三月應收的月租總額(不包括管理費)約為人民幣1,716,224.75元。</p> <p>47個停車位已出租予多名固定租約租戶，而162個停車位則按小時收費。</p>	<p>人民幣836,200,000元</p> <p>貴集團應佔的80%權益： 人民幣668,960,000元 (人民幣六億六千八百九十六萬元)</p>

附註：

- 根據日期為二零零七年四月二十七日的國有土地使用權證京崇國用(2007出)第00033號，該物業所處土地(地塊面積為20,354.18平方米)的土地使用權已出讓予北京國瑞興業地產股份有限公司。主要條件載列如下：

位置	: 崇文區國瑞城中區第4、5、7、12及13座。
土地面積	: 20,354.18平方米
土地編號	: 0302024001
土地用途	: 作住宅、零售及地下停車場用途
到期日	: 住宅：二零七四年八月二十三日 零售及地下零售：二零四四年八月二十三日 辦公室及停車場：二零五四年八月二十三日

- 根據房屋所有權證X京房權證東第051060號，該物業的登記擁有人為北京國瑞興業地產股份有限公司，該物業乃作地下零售及地下停車場用途，總建築面積約為43,718.02平方米。該物業的所有權已按揭予中國農業銀行北京市崇文支行。

- 根據吾等所獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用權證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 建築工程施工許可證	有
vi. 房屋所有權證	有

附錄三

物業估值報告

4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
- (a) 北京國瑞興業地產股份有限公司為該物業土地使用權的唯一合法擁有人，有權於土地使用權年期內轉讓、租賃、按揭（該物業已按揭的部份除外）或另行處置該物業的土地使用權；
 - (b) 經 貴集團確認及吾等檢查，吾等並未發現北京國瑞興業地產股份有限公司佔用及使用所涉土地存在任何違反國有土地使用權出讓合同或違反國有土地使用權證及中國法律設定條件的行為。
 - (c) 根據國有土地使用權證京崇國用(2007出)第00033號，該物業的土地所有權已設定按揭。
 - (d) 北京國瑞興業地產股份有限公司已取得該物業的房屋所有權證，有權轉讓、租賃、使用或以其他方式處置該物業，惟須受按揭所規限。
5. 吾等於收益資本化法中的主要假設如下：

物業	1層的市場月租 (每平方米)	資本化率
樂天瑪特購物中心	人民幣700元至 人民幣900元 (淨樓面面積)	6%至8%

在進行估值時，吾等已參考該物業及相同地區內的其他類似物業的租金。大多數1層物業零售部份的月租水平介乎淨樓面面積每平方米約人民幣700元至人民幣900元。

吾等已收集及分析相關市場分部的回報率，該等資料顯示零售物業的收益率約為5%至8%。

經過適當調整後，吾等所假設的上述市場租金與相關可資比較項目的租金水平一致。就所分析的收益率而言，所採用的資本化率屬合理。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年三月三十一日現況下的資本值
24. 中華人民共和國北京東城區鼎新路23號北京富貴園購物中心一座	<p>該物業於二零零三年落成，由4層高的零售平台(包括地庫)的多個零售單位組成。</p> <p>該發展項目的總地塊面積約為4,360.21平方米，而總建築面積約為26,146.04平方米。另有10,200平方米的民防空間設有地下停車位。</p> <p>該物業乃根據一份國家土地使用權證持有，作商業及地下商業用途為期40年，於二零四四年十一月二十九日到期。</p>	<p>於估值日期，約85.8%的樓面空間已出租予多名租戶，租約年期由1至20年不等。空置部份所佔的面積約為2,810平方米。</p> <p>於二零一四年三月應收的月租總額(不包括管理費)約為人民幣2,480,512元。</p>	<p>人民幣 834,000,000元</p> <p>貴集團應佔的 91%權益： 人民幣 758,900,000元 (人民幣 七億五千 八百九十萬元)</p>

附註：

- 根據日期為二零一一年四月十四日的國有土地使用權證京東國用(2011出)第00051號，該物業(地塊面積約為4,360.21平方米)的土地使用權已出讓予國瑞興業(北京)實業股份有限公司作商業及地下商業用途，為期40年，於二零四四年十一月二十九日到期。
- 根據日期為二零一一年三月二十九日的房屋所有權證X京房權證東字第042258號，該物業的業主為國瑞興業(北京)實業股份有限公司。詳情載列如下：

位置	：東城區廣渠門外大街35號
建築面積	：26,146.04平方米
樓宇用途	：商業
- 根據吾等所獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用權證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 建築工程施工許可證	有
vi. 房屋所有權證	有
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
 - 國瑞興業(北京)實業股份有限公司擁有該物業的合法業權，有權轉讓、租賃及按揭該物業(該物業已按揭的部份除外)。
 - 富貴園購物中心已設定按揭。

- (c) 經貴集團確認，國瑞興業(北京)實業股份有限公司目前佔用及使用的面積約10,200平方米的區域尚未取得民防工程使用權。根據《北京市人民防空條例》，國瑞興業(北京)實業股份有限公司可能被民防局命令在特定日期前糾正該等佔用及使用行為，及處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。就該等佔用及使用所致的任何損害而言，國瑞興業(北京)實業股份有限公司可能被依法處以罰金。

5. 吾等於收益資本化法中的主要假設如下：

<u>市場月租(每平方米)</u>	<u>資本化率</u>
人民幣156元至人民幣456元(淨樓面面積)	5%至6%

在進行估值時，吾等已參考該物業的租金以及相同區域內的其他類似物業。零售物業1層的月租水平介乎淨樓面面積每平方米約人民幣400元至人民幣470元。

吾等已收集及分析相關市場分部的回報率，該等資料顯示零售物業的收益率約為5%至8%。

經過適當調整後，吾等所假設的上述市場租金與相關可資比較項目的租金水平一致。就所分析的收益率而言，所採用的資本化率屬合理。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年三月三十一日現況下的資本值								
25. 中華人民共和國廣東省汕頭市龍湖區中山路170-172號 汕頭國瑞建材家居博覽中心 汕頭國瑞城一期	該物業於二零零八年落成，由汕頭國瑞建材家居博覽中心的兩幢3至4層高的樓宇組成。 該物業所佔地塊的總地塊面積約為50,998.77平方米。 該物業的總建築面積約為62,398.44平方米。樓面面積的明細如下：	於估值日期，該物業面積約49,205.1平方米的部份出租予多名租戶，年期由2年至8年不等，最後到期日為二零二一年五月三十一日。 於二零一四年二月應收的月租總額（不包括管理費）約為人民幣2,398,444元。 剩餘部份為空置。	人民幣 481,000,000元 貴集團應佔的 90%權益： 人民幣 432,900,000元 （人民幣 四億三千二百 九十萬元）								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1座</td> <td>32,763.52</td> </tr> <tr> <td>2座</td> <td>29,634.92</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>62,398.44</td> </tr> </tbody> </table>	部份	建築面積 (平方米)	1座	32,763.52	2座	29,634.92	合計	62,398.44		
部份	建築面積 (平方米)										
1座	32,763.52										
2座	29,634.92										
合計	62,398.44										

該物業乃根據3份國有土地使用權證持有，作商業用途、物流用途及倉庫用途，為期50年，由二零零四年五月二十八日起計。

附註：

- 根據兩份房屋所有權證，總建築面積約為62,398.44平方米，持作物流及倉庫用途，由二零零四年五月二十八日起為期50年。詳情載列如下：

房屋所有權證編號	地塊面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	樓層數目
粵房地權證汕字第1000078426號.....	21,490.20	32,763.52	建築材料物流及倉庫	4
粵房地權證汕字第1000078428號.....	29,508.57	29,634.92	物流大樓	3
合計.....	50,998.77	62,398.44		

- 根據吾等所獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	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
房屋竣工證	有
營業執照	有

附錄三

物業估值報告

3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：

- (a) 貴集團擁有該物業的適當合法擁有權，有權使用、轉讓、租賃及按揭該物業。
- (b) 除按揭部份外，該物業並無產權負擔。
- (c) 以下物業部份已作按揭：

已抵押國有土地 使用權證編號	產權負擔編號	文據日期	承接人
粵房地權證汕字 第1000078426號	Shan ICBC Branch 2011 Di Zi #A335/SCXT2012 (DXT)Zi #160-7	二零一一年 十一月三十日／ 二零一二年 十二月二十六日	中國工商銀行 汕頭分行／ 四川信託有限公司
粵房地權證汕字 第1000078428號	Shan ICBC Branch 2011 Di Zi #A335/SCXT2012 (DXT)Zi #160-7	二零一一年 十一月三十日／ 二零一二年 十二月二十六日	中國工商銀行 汕頭分行／ 四川信託有限公司

4. 吾等於收益資本化法中的主要假設如下：

市場月租(每平方米)	資本化率
建築面積人民幣30元至人民幣67元	8%至8.25%

在進行估值時，吾等已參考該物業以及區內的其他類似物業的租金。該等物業1層的月租水平以建築面積計介乎每平方米約人民幣43元至人民幣77元。

吾等已收集及分析相關市場分部的回報率，該等資料顯示零售物業的收益率約為4.2%至6.7%。

經過適當調整後，吾等所假設的上述市場租金與相關可資比較項目的租金水平一致。就所分析的收益率而言，所採用的資本化率屬合理。

吾等對該物業進行估值時，已參考相同地區內與該物業性質相似的零售物業的售價。該等零售物業1層的價格介乎每平方米約人民幣23,800元至人民幣27,800元。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年三月三十一日現況下的資本值
26. 中華人民共和國遼寧省瀋陽大東區東北大馬路398號瀋陽國瑞城商業一期大賣場	該物業於二零零九年落成，為一幢4層高的樓宇，建築面積為50,840.78平方米。 該物業乃根據一份國有土地使用權證持有，作商業用途為期40年，於二零四四年三月二十五日到期。	於估值日期，該物業出租予一名租戶，為期3年，於二零一六年八月三十日到期。	人民幣 331,400,000元 貴集團應佔的 80%權益： 人民幣 265,120,000元 (人民幣二億六千五百一十二萬元)

附註：

1. 根據瀋陽大東方置業有限公司(出租人)與遼寧永泰投資管理有限公司(承租人)訂立的一份租賃協議，該物業按年租(不包括管理費)約人民幣18,556,885元出租，由二零一三年八月三十日起計，至二零一六年八月三十日到期，自租約開始起計6個月為免租期。
2. 根據日期為二零零四年三月二十五日的國有土地使用權證瀋陽國用(2004)第0192號，該物業(地塊面積為102,245.5平方米)的土地使用權已授予瀋陽大東方置業有限公司作商業用途，將於二零四四年三月二十五日到期。
3. 根據日期為二零零七年四月十日的房屋所有權證第N060269586號，該物業(建築面積為50,840.78平方米)的所有權由瀋陽大東方置業有限公司持有。
4. 根據瀋陽市規劃和國土資源局(出讓人)與瀋陽大東方置業有限公司(受讓人)國有土地使用權出讓合同瀋規國土出合字(2004)第0099號，該物業的主要條款及條件載列如下：

條款及條件	詳情
地塊面積	: 102,245.5平方米
土地用途	: 作商業用途
土地使用年期	: 40年作商業用途
土地收購價總額	: 人民幣124,238,323.4元

5. 根據吾等所獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	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
房屋竣工證	有

6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：

- a) 貴集團擁有該物業的適當合法擁有權，有權使用、轉讓、租賃及按揭該物業；
- b) 該物業現時的用途與規劃土地用途相符；

- c) 該物業以下部份已作抵押，將該等部份轉讓、租賃及抵押時，須取得承按人的事先同意：

<u>相關國有土地使用權證或 已按揭項目</u>	<u>按揭編號</u>	<u>承按人</u>
瀋陽國用(2004)第0192號	211002200120006494; 21100220110004500	中國農業銀行遼寧省分行
房屋所有權證 第N060269586號	21100220110003900	中國農業銀行遼寧省分行

7. 吾等根據收益資本化法所作的主要假設如下：

<u>市場月租(每平方米)</u>	<u>資本化率</u>
建築面積人民幣33元	5.25%

在進行估值時，吾等已參考該物業以及其他類似物業的租金。整棟物業主要零售出租的月租水平以建築面積計介乎每平方米約人民幣32元至人民幣43元。

吾等已收集及分析相關市場分部的回報率，該等資料顯示零售物業的收益率約為4%至6.5%。

經過適當調整後，吾等所假設的上述市場租金與相關可資比較項目的租金水平一致。就所分析的收益率而言，所採用的資本化率屬合理。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年三月三十一日現況下的資本值
27. 中華人民共和國北京東城區北京國瑞城多個四合院	<p>該物業於二零零八年至二零一二年落成，由12個四合院單位組成，總建築面積約為7,218.54平方米。總地塊面積約為5,395平方米。</p> <p>該物業乃根據一份國有土地使用權證持有，自二零零四年八月二十九日起，作住宅用途為期70年，作倉庫用途為期50年。</p>	<p>於估值日期，該物業已全部出租予多名租戶，大部份年期為1至2年，其中最長為8年。</p> <p>於二零一四年三月應收的月租總額（不包括管理費）約為人民幣1,266,667元。</p>	<p>人民幣 695,300,000元</p> <p>貴集團應佔的 80%權益： 人民幣 556,200,000元 (人民幣 五億五千 六百二十萬元)</p>

附註：

- 根據日期為二零零六年十一月二十日的國有土地使用權證京崇國用(2006出)第0062號，該地塊(地塊面積約為2,437平方米)的土地使用權已出讓予北京國瑞興業地產股份有限公司。主要條件載列如下：

位置	：東城區東花市北里四合院地塊B第1至7號
地塊面積	：2,437平方米
土地用途	：作住宅及倉庫用途
到期日	：住宅：二零七四年八月二十八日 倉庫：二零五四年八月二十八日
- 根據日期為二零一一年十一月二十八日的國有土地使用權證京東國用(2011出)第00172號，該地塊(地塊面積約為2,958平方米)的土地使用權已出讓予北京國瑞興業地產股份有限公司。主要條件載列如下：

位置	：東城區國瑞西路第12、14、16、18及20號街區；
地塊面積	：2,958平方米
土地用途	：住宅及倉庫用途
到期日	：住宅：二零七四年八月二十八日 倉庫：二零五四年八月二十八日
- 根據以下房屋所有權證，該物業的所有權由北京國瑞興業地產股份有限公司持有。

證書編號	位置	發證日期	狀態	建築面積 (平方米)
X京房權證東字第075832號	國瑞北路1號	二零一二年十二月十七日	已按揭	902.54
X京房權證東字第075829號	國瑞北路3號	二零一二年十二月十七日	已按揭	514.44
X京房權證東字第075827號	國瑞北路5號	二零一二年十二月十七日	已按揭	526.05
X京房權證東字第075828號	國瑞北路7號	二零一二年十二月十七日	已按揭	477.93
X京房權證東字第075826號	國瑞北路9號	二零一二年十二月十七日	已按揭	545.71
X京房權證東字第075810號	國瑞北路11號	二零一二年十二月十七日	已按揭	477.24
X京房權證東字第075809號	國瑞北路13號	二零一二年十二月十七日	已按揭	477.24
X京房權證東字第060633號	國瑞西路12號	二零一二年三月八日	無	730.33
X京房權證東字第053758號	國瑞西路14號	二零一一年十月二十八日	無	566.51
X京房權證東字第053989號	國瑞西路16號	二零一一年十一月二日	無	621.95
X京房權證東字第054070號	國瑞西路18號	二零一一年十一月三日	無	691.26
X京房權證東字第054109號	國瑞西路20號	二零一一年十一月三日	無	687.34
			合計	<u>7,218.54</u>

4. 根據吾等所獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	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
房屋竣工證	有

5. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：

- 北京國瑞興業地產股份有限公司為該物業土地使用權的唯一合法擁有人，有權於土地使用權年期內轉讓、租賃、按揭(該物業已按揭的部份除外)或另行處置該物業的土地使用權。
- 經 貴集團確認及吾等檢查，吾等並未發現北京國瑞興業地產股份有限公司佔用及使用所涉土地存在任何違反國有土地使用權出讓合同或違反國有土地使用權證及中國法律設定條件的行為。
- 根據國有土地使用權證，該物業的土地所有權已按揭。
- 北京國瑞興業地產股份有限公司已就該物業取得房屋所有權證，有權轉讓、租賃、使用或以其他方式處置該物業，惟須受按揭所規限。

6. 吾等於收益資本化法中的主要假設如下：

物業	市場月租(每平方米)	資本化率
北京國瑞城四合院	人民幣249元 (建築面積)	2%至2.5%

在進行估值時，吾等已參考該物業以及其他相類物業的租金。四合院的月租水平以建築面積計介乎每平方米約人民幣187元至人民幣420元。

吾等已收集及分析相關市場分部的回報率，該等資料顯示住宅物業的收益率約為2%至2.5%。

經過適當調整後，吾等所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平一致。就所分析的收益率而言，所採用的資本化率屬合理。

7. 對四合院物業進行估值時，吾等假設該物業地塊面積每平方米約為人民幣131,000元。

吾等在對該物業進行估值時，已參考相同地區內與該物業性質相似的四合院單位的售價。該等四合院物業的價格按地塊面積計算介乎每平方米約人民幣117,000元至人民幣167,000元。經適當調整後，吾等假設的單價與有關可資比較物業的價格一致。

第四類一 貴集團在中國持作自用的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年三月三十一日現況下的資本值																					
28. 中華人民共和國北京東城區珠市口東大街15號1號樓	<p>該物業於二零零三年落成，由一幢4層高的辦公大樓(包括一層地庫)組成。</p> <p>該物業的建築面積約為10,915.64平方米。</p> <p>樓面面積的明細如下：</p> <table><thead><tr><th>樓層</th><th>數目</th><th>建築面積(平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>B1</td><td>1-1</td><td>3,106.15</td></tr><tr><td>L1</td><td>1-3</td><td>2,672.80</td></tr><tr><td>L2</td><td>1-6</td><td>2,608.95</td></tr><tr><td>L3</td><td>1-8</td><td>2,512.33</td></tr><tr><td></td><td>iv.1</td><td>15.41</td></tr><tr><td>合計</td><td></td><td><u>10,915.64</u></td></tr></tbody></table>	樓層	數目	建築面積(平方米)	B1	1-1	3,106.15	L1	1-3	2,672.80	L2	1-6	2,608.95	L3	1-8	2,512.33		iv.1	15.41	合計		<u>10,915.64</u>	於估值日期，該物業為業主自用。	人民幣 221,600,000元
樓層	數目	建築面積(平方米)																						
B1	1-1	3,106.15																						
L1	1-3	2,672.80																						
L2	1-6	2,608.95																						
L3	1-8	2,512.33																						
	iv.1	15.41																						
合計		<u>10,915.64</u>																						
			貴集團應佔的80%權益： 人民幣 177,280,000元 (人民幣 一億七千七百二十八萬元)																					
	<p>該物業乃根據一份國有土地使用權證持有，作辦公室用途為期50年，於二零五一年五月二十七日期。</p>																							

附註：

- 根據房屋所有權證X京房權證東第042482號，該物業(建築面積為10,915.64平方米)的登記擁有人為北京國瑞興業地產股份有限公司。該物業已設定按揭。
- 根據日期為二零一一年四月十九日的國有土地使用權證京東國用(2011出)第00054號，該物業所處土地(地塊面積為2,879.28平方米)的土地使用權已出讓予北京國瑞興業地產股份有限公司。主要條件載列如下：

位置	: 東城區珠市口東大街15號
土地面積	: 2,879.28平方米
土地編號	: 011101400138000000
土地用途	: 作商業及辦公室用途
到期日	: 商業：二零四一年五月二十七日 辦公室：二零五一年五月二十七日
- 根據吾等所獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用權證	有
iii. 建設用地規劃許可證	無
iv. 建設工程規劃許可證	無
v. 建築工程施工許可證	有
vi. 房屋所有權證	有
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
 - 北京國瑞興業地產股份有限公司為該物業土地使用權的唯一合法擁有人，有權於土地使用權年內轉讓、租賃、按揭(該物業已按揭的部份除外)或另行處置該物業的土地使用權。

- b) 經貴集團確認及吾等檢查，吾等並未發現北京國瑞興業地產股份有限公司佔用及使用所涉土地存在任何違反國有土地使用權出讓合同或違反國有土地使用權證及中國法律設定條件的行為。
 - c) 根據國有土地使用權證，該物業的土地所有權已設定按揭。
 - d) 北京國瑞興業地產股份有限公司已就該物業取得房屋所有權證，有權轉讓、租賃、使用或以其他方式處置該物業，惟須受按揭所規限。
5. 在進行估值時，吾等已假設寫字樓部份每平方米約人民幣29,000元，而地下停車位則為每個車位人民幣190,000元。

在進行估值時，吾等已參考區內其他相似性質的寫字樓的售價。寫字樓的價格介乎每平方米約人民幣32,000元至人民幣49,000元。經過適當調整後，吾等所假設的單位價格與相關可資比較項目的售價水平一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年三月三十一日現況下的資本值
29. 中華人民共和國廣東省汕頭龍湖區中山路168號資訊大樓	<p>該物業為一幢名為汕頭國瑞建材家居博覽中心的4層高樓宇，於二零零九年落成。</p> <p>該物業所佔地塊的地塊面積約為7,270.03平方米。</p> <p>該物業的總建築面積約為7,301.16平方米。</p> <p>該物業乃根據3份國有土地使用權證持有，作物流及倉庫用途，自二零零四年五月二十八日起為期50年。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 45,000,000元</p> <p>貴集團應佔的 90%權益： 人民幣 40,500,000元 (人民幣四千零五十萬元)</p>

附註：

- 根據房屋所有權證，該物業(總建築面積為36,778.60平方米)由汕頭國瑞建材家居博覽中心有限公司持有，作物流及倉庫用途，自二零零四年五月二十八日起為期50年。詳情載列如下：

證書編號	地塊面積(平方米)	總建築面積(平方米)	樓層數目
粵房地權證汕字第1000078427號	7,270.03 (整幅土地：36,778.60)	7,301.16	4

- 根據吾等所獲提供的資料，有關主要批文及許可證的所有權及批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	無
房屋所有權證	有
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
房屋竣工證	無
營業執照	無

- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：

- 貴集團擁有該物業的適當合法擁有權，有權使用、轉讓、租賃及按揭該物業。
- 該物業現時的用途與規劃土地用途相符。
- 除以下按揭外，該物業並無產權負擔。

d) 該物業的以下部份已作以下按揭：

已抵押國有土地 使用權證編號	產權負擔編號	文據日期	承按人
粵房地權證汕字 第1000078427號	Shan ICBC Branch 2011 Di Zi #A335/SCXT2012 (DXT)Zi #160-7	二零一一年 十一月三十日／ 二零一二年 十二月二十六日	中國工商銀行 汕頭分行／ 四川信託有限公司

貴集團將該等部份物業轉贈、分配、銷售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方時，須事先取得相應債權人的書面同意。

4. 在進行估值時，吾等已假設該物業的價格約為每平方米人民幣6,300元。

在進行估值時，吾等已參考區內其他類似性質的寫字樓物業的售價。寫字樓物業的價格介乎每平方米約人民幣7,500元至人民幣11,800元。經過適當調整後，吾等所假設的單位價格與相關可資比較項目的售價水平一致。

第五類一 貴集團在中國租用的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 三月三十一日 現況下的資本值
30. 中華人民共和國廣東省佛山南海區大瀝鎮衝表西工業區的零售單位1及2及2樓儲存室	該物業包括總建築面積約為144平方米的兩個零售商舖及2樓一個總建築面積約為605平方米的儲存室。 該物業出租予佛山國華置業有限公司，租期1年，於二零一五年一月十四日到期。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公室及儲存室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據佛山市南海區大瀝鎮太平村衝表西股份合作經濟社(出租人)與佛山市國華置業有限公司(承租人)訂立的日期為二零一三年十二月三十日的租賃合同，出租人同意出租該物業予承租人，租期1年，於二零一五年一月十四日到期，目前年租金為人民幣135,000元(不含稅)。
2. 吾等未獲提供該物業的任何所有權證書。
3. 吾等獲告知擁有人為獨立於貴集團的第三方。
4. 吾等已獲貴集團的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
 - a) 出租人已取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證。
 - b) 該租賃合同已於有關當局登記。出租人是該物業的法定擁有人，有權出租該物業。貴集團有權根據租賃合同使用該物業。

估值證書

			於二零一四年 三月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
31. 中華人民共和國陝西省西安高新區唐延路南側都市之門C塔11509及11511室辦公室單位	<p>該物業於二零零八年竣工，包括位於一棟20層辦公樓15樓的總建築面積約為340.99平方米的兩個辦公室單位。</p> <p>該物業出租予陝西華威世達實業有限公司，租期1年，於二零一四年十一月四日到期。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據李文磊(出租人)與陝西華威世達實業有限公司(承租人)訂立的日期為二零一四年十一月五日的租賃合同，出租人同意出租該物業予承租人，租期1年，於二零一五年十一月四日到期，目前年租金為人民幣418,763.04元。
2. 根據西安房地產合同登記編號Y11045437及Y11066073，該物業(建議總建築面積為341.01平方米)的擁有人為李文磊，土地使用權是作辦公室用途，期限至二零五六年八月十日屆滿。
3. 吾等獲告知擁有人為 貴集團的獨立第三方。
4. 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下各項：
 - a) 出租人已取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證。
 - b) 該租賃合同已於有關當局登記。出租人是該物業的法定擁有人，有權出租該物業。 貴集團有權根據租賃合同使用該物業。

估值證書

			於二零一四年 三月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
32. 位於中華人民共和國廣東省深圳福田區金田路與福中路交界東南榮超經貿中心803室、805室、806室及808室辦公室單位	該物業於二零零九年竣工，包括位於一棟48層辦公樓8樓的總建築面積約為675.04平方米的四個辦公室單位。 該物業出租予北京國瑞興業地產股份有限公司，租期1年，於二零一四年七月十一日到期。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據李建容(出租人)與北京國瑞興業地產股份有限公司(承租人)訂立的日期為二零一三年六月二十六日的租賃合同，出租人同意出租該物業予承租人，租期1年，於二零一四年七月十一日到期，目前年租金為人民幣1,701,096元。
2. 根據登記編號為FuHQ027599的房屋租賃證，租約已進行備案。
3. 吾等未獲提供該物業的任何所有權證書。
4. 吾等獲告知擁有人為 貴集團的獨立第三方。
5. 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下各項：
 - a) 出租人已取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證。
 - b) 該租賃合同已於有關當局登記。出租人是該物業的法定擁有人，有權出租該物業。 貴集團有權根據租賃合同使用該物業。