

CBRE

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第三期四樓
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：

我們根據指示，對中國新城市商業發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益(「物業」)進行估值，我們確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得我們認為必要之進一步資料，以向閣下提供我們對物業於2014年4月30日(「估值日」)的市值的意見。

估值基準、假設及方法

除非另有說明，本估值乃按照香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則(2012年版)」進行。我們亦已遵照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券[編纂]第5章及應用指引第12項所載的一切規定以及證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份購回守則(「收購守則」)規則11所載的規則。

我們按市值基準進行估值。按照香港測量師學會物業估值準則的定義，市值指「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，雙方乃在知情、審慎及無脅迫情況下自願進行交易」。

我們的估值不包括特別條款或情況引致之預計價格上升或下跌，如非典型融資、與物業擁有人的租賃安排、合資經營、管理協議、任何與銷售相關之人士授出之特別代價或優惠，或任何特別價值元素，且我們已假設業主將物業於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以影響物業的價值而獲益或造成負擔。對物業進行估值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關的稅項。

如按估值金額出售資產，則有可能產生潛在稅項責任，包括但不限於利得稅、營業稅、土地增值稅、資本收益稅及當時各司法權區適用之任何其他有關稅項。市值之基準及定義不需考慮出售時可能產生之任何稅項，因此我們於估值時並不考慮有關稅項責任。

除另有指明外，我們已假設取得按年度名義土地使用費獲批特定年期物業的可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付土地出讓金。除另有指明外，我們亦假設物業擁有人於整個尚未屆滿授出期內對物業擁有正式法定業權，以及擁有自由及不受中斷的權利使用、佔用或出讓物業權益。

除另有說明外，所有物業均採用直接比較法估值，並假設每項物業均可按現況附帶現有租約或交吉出售，並參考相關市場上的可資比較銷售交易。直接比較法（亦稱為市場法）乃透過將進行估值的物業與其他可資比較物業進行直接比較而得出估值。我們會分析面積、特性及地點相若的可資比較物業，並審慎衡量每項物業各自的所有優點及缺點，以達致價值的公平比較。於比較物業時，實際狀況、地點及經濟特性乃分析的重要條件。

我們進行估值時，並無考慮物業所欠負的任何押記、按揭或款項，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，我們假設物業概無涉及任何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。除另有說明外，我們對物業進行估值

時，我們假設可就物業所獲授土地使用權於整個未屆滿年限內的現有用途，向當地及海外買家自由轉讓該物業而無須向有關部門繳納任何地價。

就第一類物業權益（貴集團持有作投資的物業權益）而言，我們以直接比較法及收入法兩種方式對每項物業權益進行估值。直接比較法假設每項物業權益均按現況附帶現有租約或交吉出售，並參考相關市場上可資比較的銷售交易。收入法考慮物業權益的現行租金以及租約的復歸潛力，而於估值時所採用的市場收益率介乎5%至6.5%。我們已就上述兩個方法應用相同比重（50%及50%），以得出各物業的最終價值，即倘直接比較法所得出的價值為(1)，而收入法所得出的價值為(2)，則最終價值相等於 $(1) \times 50\% + (2) \times 50\%$ 。

就第二類物業權益（貴集團於中國持有作銷售及佔用的物業權益）而言，我們以直接比較法對每項物業權益進行估值。我們假設每項物業權益均可以現況交吉出售，並參考相關市場上可資比較的銷售交易。在我們的估值中，已竣工的房地產開發項目為該等已獲得有關地方機關發出建設工程竣工驗收報告或房屋所有權證或證實樓宇竣工的任何其他文件的開發項目。

就第三類物業權益（貴集團持有的開發中物業權益）而言，我們對物業權益進行估值時乃以該等物業權益將按貴集團向我們提供的最新發展計劃發展及落成為基準。我們假設已獲得有關機關批准該等計劃。於達致我們的估值意見時，我們採納了直接比較法，並參考於估值日在有關市場獲取的可比較土地資料，且亦計及已招致的開發成本及將會招致的有關成本，以準確反映該等發展項目竣工時的質素。在我們的估值中，開發中物業為該等已取得建設工程施工許可證但尚未發出建設工程竣工驗收報告的開發項目。

就第四類物業權益（貴集團持有作未來開發的物業權益）而言，我們採納了直接比較法並參考於有關市場獲取的土地銷售憑據，以達致我們的估值意見。在我們的估值中，持作未來發展的物業為該等已發出國有土地使用權證而尚未發出建設工程施工許可證的開發項目。

就第三類及第四類物業權益而言，倘有關物業權益狀況出現重大變動，則我們保留修改資本值意見之權利。批文之變動（包括獲批發展參數）及延誤取得任何相關

機關之批文及致使告知我們的發展參數改變的任何類似事宜均被視為可對物業權益的資本值狀況構成重大變動之潛在風險。

就第五類物業權益(貴集團與相關物業業主或相關政府機關已簽訂協議將予收購的物業權益)而言，我們並無對物業權益賦予商業價值，因為 貴集團尚未取得國有土地使用權證及／或於估值日期尚未完全支付地價。

於進行估值時，倘現有財政狀況、市場的賣家及／或潛在買家的特定資金鏈及影響發展期間、銷售時間表及任何與出售進度或實現物業權益的資本值相關的任何類似事宜出現重大變動，則我們保留修改資本值的意見之權利。

第三類及第四類資產的物業權益會出現更高的價值波動，原因為受供應及／或需求的市場融資改變、建築成本、市價及出售期間等多項因素所影響。

資料來源

就中國的物業權益，我們信賴 貴集團的中國法律顧問金誠同達律師事務所提供的法律意見(「中國法律意見」)。我們已獲提供有關於中國的該等物業權益的業權文件摘要，惟我們並無查閱文件正本以核實所有權，並且我們沒有取得任何副本中的修訂。所有文件僅用作參考。

我們頗為依賴 貴集團提供的資料，尤其但不限於銷售記錄、規劃批准、發展計劃、未償開發成本、法定通告、地役權、租賃及樓面面積(包括建築面積、可銷售建築面積及不可銷售建築面積)等資料。我們並無進行實地計量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。

於檢查所獲資料及作出有關查詢時，我們已採取一切合理審慎措施。我們無理由懷疑 貴集團提供給我們估值所依據的重要資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，我們獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

我們已就這次估值範圍而查驗物業。於查驗過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構性檢查，亦無測試建築物的設施。因此，我們無法呈報有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。

我們並無實地調查以確定土地狀況及設施等是否適合建設樓宇，並假設該等方面均為滿意。我們的估值亦無考慮因過往使用可能引致的土地毒害或污染(如有)。我們的估值乃假設該等方面屬滿意及於發展期間並無招致特別開支或延遲的基準所編製。

同意

世邦魏理仕有限公司同意於中國新城市商業發展有限公司的[編纂]中載入本函件概要，惟眾安房產有限公司須致使[編纂]文件的收件人知悉下列免責聲明。

責任及免責聲明

本報告及估值必須整份參考，不得單獨參考其中章節。除上述擬定目的外，不得作任何其他用途。

世邦魏理仕有限公司、其董事及僱員僅限於向本報告之收件人負責，而不會向任何第三方負責、作出承擔或履行責任。

眾安房產有限公司同意及保障我們免受因本項契約所產生的何形式之損失、索償、行動、損害賠償金、費用或債務，包括合理的律師費。閣下承諾之保障及補償範圍包括世邦魏理仕有限公司之董事、行政人員、員工、轉包人、附屬機構或代理人或任何本公司的有關負責人。如我們因是項契約而被涉及任何債務，不論任何法律前提下，該債務應只限於我們就是項契約所收取之費用的三倍。

中國房地產估價師黃均君女士、黃璟淪女士、周誼臬先生、金帆先生及焦通先生曾於2014年1月進行實地視察。

除非另有說明，所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

中國新城市商業發展有限公司
Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman,
KY1-1111
Cayman Islands
董事局 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
盧銘恩
MRICS MHKIS RPS(GP)
資深董事
大中華區
估值及諮詢服務
謹啟

●
附註：盧銘恩先生為註冊專業測量師(產業測量)、英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，擁有逾9年中國及香港估值經驗。

附錄三

物業估值

估值概要

物業	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	在2014年 4月30日 貴集團 應佔資本值 (人民幣)
第一類－ 貴集團於中國持有作投資的物業權益			
1. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區 蜀山路及潘水路 山水苑 第一層至第二層的多個零售單位 及43號商業樓宇整幢	128,500,000	90%	115,700,000
2. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區 蕭然東路及金家橋路 綜合服務中心 第1層部分、第2至第4層全部	79,900,000	90%	71,900,000
3. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區 山陰路及工人路 恒隆廣場 多個辦公室單位、零售單位及服 務式住宅單位	1,734,500,000	90%	1,561,100,000
4. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區 城廂鎮 市心路93號 國貿大廈 地庫1層至第15層	152,400,000	81%	123,400,000
5. 中華人民共和國 上海市徐匯區 長樂路433號 逸樂軒 1層的一個零售店鋪	14,800,000	90%	13,300,000
6. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區 聞堰鎮聞興村 隱龍灣 多個零售單位	385,700,000	92.5%	356,800,000
小計：	2,495,800,000		2,242,200,000

附錄三

物業估值

物業	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	在2014年 4月30日 貴集團 應佔資本值 (人民幣)
第二類－ 貴集團於中國持有作銷售及佔用的物業權益			
7. 中華人民共和國 浙江省杭州市 上城區 長生路58號 西湖國貿中心 609、611、612及613室	20,900,000	90%	18,800,000
8. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區 山陰路688號 恒隆廣場 杭州蕭山眾安假日酒店 及467個停車位	674,700,000	90%	607,200,000
9. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區 蕭然東路及金家橋路 綜合服務中心 多個零售單位、辦公室單位及41 個停車位	13,900,000	90%	12,500,000
10. 中華人民共和國 浙江省杭州市 西湖區 厚仁路及金家渡河交界 白馬尊邸 多個零售單位、住宅單位及186 個停車位	63,800,000	99.7%	63,600,000
11. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區 蜀山路及潘水路 山水苑 58個停車位	4,800,000	90%	4,300,000
12. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區山陰路 新白馬公寓 43個停車位	5,600,000	90%	5,000,000
13. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區 聞堰鎮聞興村 隱龍灣 多個服務式住宅單位、會所、 343個停車位及一個零售單位	2,152,600,000	92.5%	1,991,200,000
小計：	2,936,300,000		2,702,600,000

附錄三

物業估值

物業	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	在2014年 4月30日 貴集團 應佔資本值 (人民幣)
第三類－ 貴集團於中國持有的開發中物業權益			
14. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區 寧圍鎮 豐二村, 利一村及利二村 杭州國際辦公中心 A3 地塊 (嘉潤公館)	3,978,000,000	100%	3,978,000,000
15. 中華人民共和國 浙江省寧波市 余姚市 環西路以南及 新建北路以西 眾安時代廣場一期	1,176,000,000	90%	1,058,400,000
16. 中華人民共和國 浙江省寧波市 余姚市 環西路以南及新建北路 以西 眾安時代廣場二期	1,607,000,000	93%	1,494,500,000
17. 中華人民共和國 浙江省杭州市 淳安縣千島湖鎮 大石坪 千島湖洲度假酒店	269,000,000	100%	269,000,000
18. 中華人民共和國 江蘇省蘇州市 吳中區 現代大道以南、興祺巷以北、玉 影路以東及思安街 以西 嘉潤廣場	1,025,000,000	45%	461,300,000
	小計：		
	8,055,000,000		7,261,200,000

附錄三

物業估值

物業	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	在2014年 4月30日 貴集團 應佔資本值 (人民幣)
第四類－貴集團於中國持有作未來開發的物業權益			
19. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區 寧圍鎮 豐二村, 利一村及利二村 杭州國際辦公中心 預留用地 (A1 及 A2 地塊)	3,433,000,000	100%	3,433,000,000
20. 中華人民共和國 浙江省寧波市 慈溪市 龍山鎮 兩幅商業用地	60,100,000	90%	54,100,000
	小計：		
	<u>3,493,100,000</u>		<u>3,487,100,000</u>

附錄三

物業估值

物業	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	在2014年 4月30日 貴集團 應佔資本值 (人民幣)
第五類 – 貴集團已訂約將予收購的中國物業權益			
21. 中華人民共和國 安徽省淮北市 香山區 人民路東段以南 一幅開發中土地			無商業價值
22. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區 蜀山路 一幅商業用地			無商業價值
	小計：	無商業價值	無商業價值
	總計：	16,980,200,000	15,693,100,000

估值證書

第一類一 貴集團於中國持有作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 4月30日 現況下的資本值 人民幣
1. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 蜀山路及潘水路 山水苑 第1層至第2層的多 個零售單位及43號 商業樓宇整幢 該物業位於湘湖旅 遊度假區東面，10 分鐘步行距離。	該物業一期包括一個2層零售裙房內25個零售店鋪單位(總建築面積約3,039.46平方米)以及二期為一整幢4層零售樓宇(總建築面積約7,845.81平方米)。 山水苑(「該開發項目」)佔用地面積約87,333.33平方米(「該用地」)已分兩期開發，為帶有零售裙房的住宅開發項目。 該物業一期已於2005年竣工以及該物業二期已於2006年竣工。 該用地根據於2011年12月18日屆滿的國有土地使用權證持有。	總建築面積約5,264.68平方米的部分該物業已按不同租期租予多名租戶作為零售店鋪，月租總額人民幣148,947元，最遲屆滿日期為2021年3月21日。 總建築面積約5,620.59平方米的該物業餘下部分現時空置。	128,500,000 (貴集團應佔90%權益： 115,700,000)

附註：

- 根據蕭山區國土資源局發出的日期為2002年11月25日的國有土地使用權證杭蕭國用(2002)4500044，該物業所在用地的該開發項目土地使用權(用地面積約53,260平方米)已授予貴集團作住宅用途，為期70年，屆滿日期為2071年12月18日。
- 根據蕭山區國土資源局發出的日期為2002年11月25日的國有土地使用權證杭蕭國用(2002)4500043，該物業所在用地的該開發項目土地使用權(用地面積約34,073.33平方米)已授予貴集團作住宅及商業用途，為期70年，屆滿日期為2071年12月18日。

3. 根據杭州市人民政府發出的下列國有土地使用權證，該物業的土地使用權由 貴集團持有：

國有土地使用權證編號	簽發日期	用途	用地面積 (平方米)	屆滿日期
杭蕭國用(2014)第000858號	2014年2月10日	商業	477.50	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第000860號	2014年2月10日	商業	642.00	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第000862號	2014年2月10日	商業	642.00	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第000863號	2014年2月10日	商業	427.80	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第000864號	2014年2月10日	商業	37.60	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001192號	2014年2月25日	商業	54.10	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001193號	2014年2月25日	商業	33.60	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001199號	2014年2月25日	商業	11.80	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001206號	2014年2月25日	商業	15.30	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001210號	2014年2月25日	商業	9.70	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001212號	2014年2月25日	商業	13.60	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001215號	2014年2月25日	商業	16.00	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001219號	2014年2月25日	商業	37.10	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001220號	2014年2月25日	商業	46.50	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001222號	2014年2月25日	商業	46.50	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001224號	2014年2月25日	商業	12.60	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001225號	2014年2月25日	商業	12.20	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001227號	2014年2月25日	商業	12.00	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001228號	2014年2月25日	商業	30.60	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001230號	2014年2月25日	商業	55.00	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001231號	2014年2月25日	商業	22.50	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001232號	2014年2月25日	商業	23.00	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001233號	2014年2月25日	商業	19.50	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001235號	2014年2月25日	商業	40.10	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001236號	2014年2月25日	商業	17.00	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001290號	2014年2月27日	商業	51.90	2041年12月18日

附錄三

物業估值

國有土地使用權證編號	簽發日期	用途	用地面積 (平方米)	屆滿日期
杭蕭國用(2014) 第001291號	2014年2月27日	商業	37.60	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第001292號	2014年2月27日	商業	25.50	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第001293號	2014年2月27日	商業	19.80	2041年12月18日
總計：			<u>2,890.40</u>	

4. 根據杭州房地產管理局發出的下列房屋所有權證，該物業的房屋所有權由 貴集團持有：

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
一期			
杭房權證蕭移字第13315108號	2013年10月29日	155.41	商業及貿易
杭房權證蕭移字第13323293號	2013年12月13日	74.90	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323328號	2013年12月13日	61.51	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323330號	2013年12月13日	76.22	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323331號	2013年12月13日	72.88	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323332號	2013年12月13日	192.18	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323333號	2013年12月13日	155.41	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323334號	2013年12月13日	192.18	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323335號	2013年12月13日	153.15	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323336號	2013年12月13日	105.37	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323337號	2013年12月13日	80.10	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323338號	2013年12月13日	65.95	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323339號	2013年12月13日	138.21	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323340號	2013年12月13日	125.70	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323341號	2013年12月13日	213.30	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323342號	2013年12月13日	92.68	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323343號	2013年12月13日	63.09	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323347號	2013年12月13日	94.38	住宅服務

附錄三

物業估值

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
杭房權證蕭移字第 13323348 號	2013 年 12 月 13 日	69.81	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13323349 號	2013 年 12 月 13 日	164.84	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13323350 號	2013 年 12 月 13 日	225.99	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13323351 號	2013 年 12 月 13 日	222.53	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13323353 號	2013 年 12 月 13 日	79.95	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13323354 號	2013 年 12 月 13 日	77.40	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13323358 號	2013 年 12 月 13 日	86.32	住宅服務

小計：**3,039.46**

二期

杭房權證蕭移字第 13315135 號	2013 年 10 月 29 日	1,533.12	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13315136 號	2013 年 10 月 29 日	2,300.71	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13318807 號	2013 年 11 月 26 日	2,300.71	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13318809 號	2013 年 11 月 26 日	1,711.27	住宅服務

小計：**7,845.81**

總計：**10,885.27**

5. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，其中載有以下資料：
- (a) 貴集團已悉數支付該用地的土地出讓金及根據國有土地使用權證，貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內，貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該用地，已抵押部分除外。就該用地的已抵押部分而言，貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意。貴集團合法持有該物業的房屋所有權。貴集團有權佔用、使用、租賃、出售或抵押該物業。
 - (b) 貴集團已取得必要的預售許可證，故所有預售交易均屬合法有效；
 - (c) 貴集團與承租人訂立的租賃協議屬合法有效並對雙方具有法律約束力；及

(d) 該物業的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭房權證蕭移字 第 13315136 號 (2,300.71 平方米)	33100620130047942	2013 年 11 月 8 日	中國農業銀行 股份有限公司 杭州蕭山支行
杭房權證蕭移字 第 13315135 號 (1,533.12 平方米)			

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年 4 月 30 日 現況下的資本值 (人民幣)
2. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 蕭然東路及金家橋 路綜合服務中心 第1層部分、第2至 第4層全部 該物業位於蕭山區 中心區，距離杭州 南站約5分鐘車程。	該物業包括第一層的部分 及第二層至第四層全部(總 建築面積為約 5,913.49 平方 米)。 綜合服務中心(「該開發 項目」)佔用的用地面積 約 2,979.34 平方米(「該 用地」)，地上建築面積約 9,417.97 平方米及地下建築 面積約 1,746.30 平方米。 該物業已於 2005 年竣工。 該物業根據於 2051 年 3 月 8 日屆滿的兩份國有土地使用 權證持有，分別作混合用途 及農業市場用途。	該物業第 1 層及第 2 層(總建築面積 約 2,949.46 平方 米)已出租予杭州 聯華華商集團有限 公司作為超級市場 用途，租期於 2015 年 9 月 14 日屆滿， 目前月租為人民幣 141,453 元。 該物業第 3 層(總建 築面積約 1,728.08 平方米)已出租予 戚國杰，租期於 2021 年 4 月 21 日屆 滿，現時月租為人 民幣 57,819 元。	79,900,000 (貴集團應 佔 90% 權益： 71,900,000)

附註：

- 根據杭州市國土資源局發出的以下國有土地使用權證，該物業所在該用地的土地使用權(總用地面積約 1,137.8 平方米)已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	簽發日期	用途	用地面積 (平方米)	屆滿日期
杭蕭國用(2014)第 005633 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	8.6	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005634 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	2.8	2051 年 3 月 18 日
杭蕭國用(2014)第 005635 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	10.8	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005636 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	6.5	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005637 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	2.8	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005638 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	346.7	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005639 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	13.0	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005640 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	228.5	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005641 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	319.5	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005642 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	198.6	2051 年 3 月 8 日
總計：			<u>1,137.8</u>	

附錄三

物業估值

2. 根據杭州房地產管理局發出的下列房屋所有權證，物業由 貴集團持有作混合用途。

房地產所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
杭房權證蕭移字第 13323352 號	2013 年 12 月 13 日	1,875.34	混合
杭房權證蕭移字第 13323355 號	2013 年 12 月 13 日	1,728.08	混合
杭房權證蕭移字第 13323356 號	2013 年 12 月 13 日	1,074.12	混合
杭房權證蕭移字第 13323357 號	2013 年 12 月 13 日	1,235.95	混合
	總計：	5,913.49	

3. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：

- (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證，貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內，貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置土地使用權證，已抵押部分除外。就已抵押的部分土地使用權而言，貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押或其他處置須取得承押人的事先同意；
- (b) 貴集團合法持有該物業的所有權。貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓或抵押該物業，已抵押部分除外。就已抵押的部分該物業而言，有關部分的轉讓、租賃或抵押須取得承押人的事先同意；及
- (c) 貴集團與承租人訂立的租賃協議屬合法有效並對雙方具有法律約束力。

附錄三

物業估值

			在 2014 年 4 月 30 日 現況下的資本值 (人民幣)										
物業	概況及年期	佔用詳情											
3. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 山陰路及工人路 恒隆廣場 多個辦公室單位、 零售單位及服務式 住宅單位	該物業包括 2 幢內的多個 辦公室單位(總建築面積 約 24,491.11 平方米)，2、 3、4、5 幢零售裙房內的多 個零售單位(總建築面積約 60,013.90 平方米)，3 幢內 的 133 個服務式住宅單位 (總建築面積約 7,900.16 平 方米)及 4 幢內的 230 個服務 式住宅單位(總建築面積約 13,193.43 平方米)。	總建築面積約 22,405 平方米的部分 辦公樓宇已按不 同租期租予多名租 戶，月租總額人民 幣 839,848 元，最 遲屆滿日期為 2018 年 11 月 30 日。	1,734,500,000										
該物業位於人民廣 場以南，距離正在 建設當中的地鐵 2 號線 10 分鐘步程。	不同部分的面積概要：	總建築面積 55,994.49 平方米 的部分零售店舖已 按不同租期租予多 名租戶，月租人民 幣 2,451,302 元(不 包括分成租金)， 最遲屆滿日期為 2026 年 10 月 27 日。	(貴集團應 佔 90% 權益： 1,561,100,000)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>24,491.11</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>60,013.90</td> </tr> <tr> <td>服務式住宅</td> <td>21,093.59</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>105,598.60</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	辦公室	24,491.11	零售	60,013.90	服務式住宅	21,093.59	總計：	<u>105,598.60</u>	總建築面積約 7,900.16 平方米的 部分服務式住宅單 位已租予杭州友邦 大酒店作酒店用 途，月租為人民 幣 216,267 元，租 期 5 年，自 2014 年 3 月 16 日起至 2019 年 3 月 15 日屆滿。	
部分	建築面積 (平方米)												
辦公室	24,491.11												
零售	60,013.90												
服務式住宅	21,093.59												
總計：	<u>105,598.60</u>												
	恒隆廣場(「該開發項目」) 佔地面積約 30,933 平方米 (「該用地」)，為一個大型綜 合商業開發項目，包括一間 酒店、多個辦公室單位、零 售裙房及多個服務式住宅單 位。												

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年
			4 月 30 日 現況下的資本值 (人民幣)
	<p>該物業已於 2009 年竣工。</p> <p>該用地根據於 2051 年 6 月 19 日屆滿的國有土地使用權證持有。</p>	<p>總建築面積約 13,193.43 平方米的餘下部分服務式住宅單位已租予浙江三必酒店股份有限公司作酒店用途，租期自 2010 年 2 月 23 日起至 2017 年 12 月 23 日屆滿，2012 年 12 月 24 日至 2015 年 12 月 23 日月租為人民幣 364,320 元 2015 年 12 月 24 日至 2017 年 12 月 23 日月租為人民幣 400,752 元。</p>	

附註：

- 根據杭州市國土資源局發出的日期為 2014 年 6 月 10 日的國有土地使用權證杭肅國用(2014)第 005643 號，該物業所在用地的土地使用權(用地面積約 30,933 平方米)已授予 貴集團作商貿用途，為期 50 年，屆滿日期為 2051 年 6 月 19 日。
- 根據杭州房地產管理局發出的下列房屋所有權證，物業的房屋所有權由 貴集團持有：

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
杭房權證肅移字第 13315102 號	2013 年 10 月 29 日	7,546.53	商業及辦公室
杭房權證肅移字第 13315138 號	2013 年 10 月 29 日	13,193.43	商業及辦公室
杭房權證肅移字第 13318808 號	2013 年 11 月 26 日	24,491.11	商業及辦公室
杭房權證肅移字第 14330495 號	2014 年 1 月 15 日	49,868.97	商業及業務
	總計：	95,100.04	

- 據 貴公司告知，該開發項目地下部分總建築面積約 10,576 平方米作人民防空用途。

附錄三

物業估值

4. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
- (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證， 貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該土地使用權，已抵押部分除外。就已抵押的部分土地使用權而言， 貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意；
 - (b) 貴集團合法持有該物業的所有權。 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓或抵押該物業，已抵押部分除外。就已抵押的部分該物業而言，有關部分的租賃須取得承押人的事先同意；
 - (c) 貴集團與承租人訂立的租賃協議屬合法有效並對雙方具有法律約束力；及
 - (d) 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭房權證蕭移字第14330495號 (49,868.97平方米)	興銀杭委抵(2013) 第017-1號	2013年12月27日	興業銀行股份有限公司杭州分行
杭房權證蕭移字第13315137號、 第13315102號、第13318808號、 第13315138號(81,065平方米)	3100620140008449	2014年3月10日	中國農業銀行股份有限公司杭州蕭山支行

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年
			4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
4. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 城廂鎮 市心路93號 國貿大廈 地庫1層至第15層	該物業由一個15層樓宇組成，包括11層辦公室(總建築面積約6,341.87平方米)及最低5層零售樓面(總建築面積約5,883.53平方米)(包括一個地庫)。 國貿大廈(「該開發項目」)佔用的用地面積約1,454.65平方米(「該用地」)。 該物業於1998年前後竣工。 該用地根據於2047年1月屆滿的國有土地使用權證持有，作混合用途。	部分地庫1層至第1層(總建築面積約1,179.18平方米)已按不同租期出租予多個租戶作零售用途，最遲屆滿日期為2015年7月19日，目前月租為人民幣202,500元。 部分第1層及第5層至第15層全部(總建築面積約6,441.87平方米)已出租予上海錦江國際旅館投資有限公司作酒店用途，租期於2026年4月14日屆滿，目前月租為人民幣218,750元。	152,400,000 (貴集團應佔81%權益： 123,400,000)

附註：

- 根據蕭山市土地管理局發出的以下國有土地使用權證，該物業所在用地的土地使用權(用地面積約1,454.65平方米)已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	用途	用地面積 (平方米)	屆滿日期
杭蕭國用(2005)第0100014號	商業及住宅	1,154.47	2047年1月
杭蕭國用(2012)第0100021號	商業及住宅	100.06	2047年1月1日
杭蕭國用(2012)第0100019號	商業及住宅	100.06	2047年1月1日
杭蕭國用(2012)第0100018號	商業及住宅	50.03	2047年1月1日
杭蕭國用(2012)第0100020號	商業及住宅	50.03	2047年1月1日
	總計：	1,454.65	

附錄三

物業估值

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的房屋所有權由 貴集團持有。

房地產所有權證編號	簽發日期	用途	建築面積 (平方米)	屆滿日期
蕭山市房權證城廂鎮字第1337796號	1998年8月10日	商用	1,204.10 (地庫1層)	2047年1月
杭房權證蕭字第1335558號	2004年5月26日	商用	4,679.43 (第1至4層)	2047年1月1日
蕭山市房權證城廂鎮字第1337797號	1998年8月10日	辦公	745.30 (第5層)	2047年1月
蕭山市房權證城廂鎮字第1337798號	1998年8月10日	辦公	762.31 (第6層)	2017年1月
蕭山市房權證城廂鎮字第1337799號	1998年8月10日	辦公	537.14 (第7層)	2047年1月
蕭山市房權證城廂鎮字第1337800號	1998年8月10日	辦公	537.14 (第8層)	2047年1月
蕭山市房權證城廂鎮字第1337801號	1998年8月10日	辦公	537.14 (第9層)	2047年1月
杭房權證蕭字第00056753號	2008年7月15日	辦公	537.14 (第10層)	不適用
杭房權證蕭字第00030007號	2007年8月16日	辦公	537.14 (第11層)	不適用
杭房權證蕭字第00030005號	2007年8月16日	辦公	537.14 (第12層)	不適用
杭房權證蕭字第00030003號	2007年8月16日	辦公	537.14 (第13層)	不適用
杭房權證蕭字第00030006號	2007年8月16日	辦公	537.14 (第14層)	不適用
杭房權證蕭字第00030008號	2007年8月16日	辦公	537.14 (第15層)	不適用
總計：			12,225.4	

3. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：

- (a) 該物業已竣工及由 貴集團持有。 貴集團已取得國有土地使用權證及房屋所有權證。 貴集團已取得的土地使用權已被抵押。就已抵押的土地使用權而言， 貴集團有權佔用及使用。有關土地使用權的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意；
- (b) 貴集團合法持有該物業的所有權。 貴集團有權佔用及使用該物業。該物業的租賃或抵押須取得承押人的事先同意；
- (c) 貴集團與承租人訂立的租賃協議屬合法有效並對雙方具有法律約束力；及

(d) 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭蕭國用(2005)字第0100014號 杭蕭國用(2012)字第0100018至0100021號 蕭山市房權證城廂鎮字 第1337797-1337801號 杭房權證蕭字第1335558、00056753、 00030003、00030005至 00030008號	1311-662309189-02-n1	2013年11月21日	華一銀行上海虹橋 支行

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年
			4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
5. 中華人民共和國 上海市 徐匯區 長樂路433號 逸樂軒 1層的一個零售店 鋪 該物業位於上海市 市中心，距離地鐵 1號線及地鐵10號 線10分鐘步程。	該物業由位於地下樓層的一 個零售店鋪組成，總建築面 積約340.84平方米。 該物業於1997年竣工。 該用地根據於2054年4月28 日屆滿的上海市房地產權證 持有，作商業用途。	該物業目前按月租 人民幣65,396元出 租，租期於2014年 10月16日屆滿，而 2014年10月17日 至2015年10月17 日的月租為人民幣 68,665元及由2015 年10月18日至2016 年10月17日的月 租為人民幣72,098 元。	14,800,000 (貴集團應 佔90%權益： 13,300,000)

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局發出的日期為2004年4月28日的上海市房地產權證滬房地徐字(2004)第018002號，該物業(建築面積約340.84平方米)由 貴集團持有作商業用途，屆滿日期為2054年4月28日。
- 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
 - 貴集團合法擁有該單位並有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業所有權；
 - 貴集團與承租人訂立的租賃協議屬合法有效並對雙方具有法律約束力；及
 - 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
滬房地徐字(2004)第018002號	1311-662309189-01-n1	2013年11月21日	華一銀行上海虹橋支行

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年
			4 月 30 日 現況下的資本值 (人民幣)
6. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 聞堰鎮聞興村 隱龍灣 多個零售單位	該物業由多個零售單位組成，總建築面積約 24,327.52 平方米。 隱龍灣（「該開發項目」）佔用的用地面積約 89,173 平方米（「該用地」）。 該物業位於錢塘江東岸湘湖新城。	於估值日期，總建築面積約 20,606.61 平方米的多個零售單位已訂約將按不同租期租予多名租戶，作零售用途，最遲租期於 2027 年 4 月 17 日屆滿，已訂約初步月租金總額為人民幣 768,224 元（不包括分成租金）。 該物業的餘下部分目前空置。	385,700,000 （貴集團應佔 92.5% 權益： 356,800,000）

附註：

- 根據日期為 2007 年 2 月 25 日的國有土地使用權證杭蕭國用(2007)第 1600003 號，該物業所在用地的土地使用權（用地面積約 89,173 平方米）已授予杭州正江房地產開發有限公司作商業用途，土地使用權期限於 2044 年 7 月 20 日屆滿。
- 根據日期為 2013 年 4 月 26 日的杭州蕭山建設工程竣工證書蕭備案字(2013)第 0102 號及蕭備案字(2013)第 0104 號，該物業所在的 1# 至 2# 幢及 3# 至 4# 幢已竣工。
- 根據杭州房地產管理局發出的下列房屋所有權證，該物業的房屋所有權由 貴集團持有：

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
蕭山區杭房權證蕭字第 13309843 號	2013 年 8 月 26 日	52.98	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309844 號	2013 年 8 月 26 日	39.24	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309845 號	2013 年 8 月 26 日	39.24	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309846 號	2013 年 8 月 26 日	39.24	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309847 號	2013 年 8 月 26 日	39.24	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309848 號	2013 年 8 月 26 日	52.98	商業及零售

附錄三

物業估值

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
蕭山區杭房權證蕭字第 13309849 號	2013 年 8 月 26 日	52.98	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309850 號	2013 年 8 月 26 日	25.51	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309851 號	2013 年 8 月 26 日	39.24	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309852 號	2013 年 8 月 26 日	39.24	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309853 號	2013 年 8 月 26 日	39.24	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309854 號	2013 年 8 月 26 日	52.98	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309855 號	2013 年 8 月 26 日	54.26	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309856 號	2013 年 8 月 26 日	25.99	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309857 號	2013 年 8 月 26 日	39.79	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309858 號	2013 年 8 月 26 日	39.58	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309859 號	2013 年 8 月 26 日	114.11	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309860 號	2013 年 8 月 26 日	52.58	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309861 號	2013 年 8 月 26 日	52.58	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309862 號	2013 年 8 月 26 日	52.58	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309863 號	2013 年 8 月 26 日	52.58	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309864 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309865 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309866 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309867 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309868 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309869 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309771 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309772 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309773 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309774 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309775 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309776 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售

附錄三

物業估值

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
蕭山區杭房權證蕭字第 13309777 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309778 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
杭房權證蕭字第 13309779 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309780 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309781 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309782 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309783 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309784 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309785 號	2013 年 8 月 26 日	29.42	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309786 號	2013 年 8 月 26 日	28.65	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309787 號	2013 年 8 月 26 日	28.65	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309788 號	2013 年 8 月 26 日	29.42	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309789 號	2013 年 8 月 26 日	221.51	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309790 號	2013 年 8 月 26 日	126.27	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309791 號	2013 年 8 月 26 日	4,922.43	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309792 號	2013 年 8 月 26 日	130.04	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309793 號	2013 年 8 月 26 日	238.80	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309794 號	2013 年 8 月 26 日	3,900.81	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309795 號	2013 年 8 月 26 日	5,048.81	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309796 號	2013 年 8 月 26 日	238.80	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309797 號	2013 年 8 月 26 日	238.80	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309798 號	2013 年 8 月 26 日	4,252.02	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309799 號	2013 年 8 月 26 日	913.50	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309800 號	2013 年 8 月 26 日	260.27	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309801 號	2013 年 8 月 26 日	456.51	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309802 號	2013 年 8 月 26 日	649.15	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309803 號	2013 年 8 月 26 日	78.04	商業及零售

附錄三

物業估值

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
蕭山區杭房權證蕭字第 13309804 號	2013 年 8 月 26 日	13.02	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309805 號	2013 年 8 月 26 日	13.10	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309806 號	2013 年 8 月 26 日	67.29	商業及零售
總計：		24,218.27	

4. 據 貴公司告知，該開發項目地下部分總建築面積約 9,946 平方米作人民防空用途。
5. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證， 貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該土地，已抵押部分除外。就已抵押的部分該用地而言， 貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意；
 - 貴集團與承租人訂立的租賃協議屬合法有效並對雙方具有法律約束力；
 - 貴集團合法持有該物業的房屋所有權。 貴集團有權佔用、使用、租賃、出售或抵押該物業。在 貴集團有權預售部分該物業之前， 貴集團須取得必要的預售許可證；及
 - 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭房權證蕭字第 13309789 號至第 13309806 號	33100620130048630	2013 年 11 月 13 日	中國農業銀行股份有限公司杭州金城路支行
杭蕭國用(2007)第 1600003 號 杭房權證蕭字第 13301426 號 至第 13301436 號	平銀甬地產抵字第 20140114 號 第 001-3 號	2014 年 1 月 14 日	平安銀行股份有限公司寧波支行

附錄三

物業估值

第二類一 貴集團於中國持有作銷售及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)												
7. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 上城區 長生路58號 西湖國貿中心 609、611、612及 613室	該物業由3個單位(609室、 611、612及613室)組成， 作商業用途，於2011年竣 工。 該物業總建築面積約676.31 平方米，單位明細載列如 下：	該物業目前由 貴 集團佔用。	20,900,000 (貴集團應 佔90%權益： 18,800,000)												
該物業位於西湖東 北面，距離地鐵站 10分鐘步程。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>609</td> <td>300.85</td> </tr> <tr> <td>611</td> <td></td> </tr> <tr> <td>612</td> <td>120.24</td> </tr> <tr> <td>613</td> <td>255.22</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>676.31</u></td> </tr> </tbody> </table>	單位	建築面積 (平方米)	609	300.85	611		612	120.24	613	255.22	總計：	<u>676.31</u>		
單位	建築面積 (平方米)														
609	300.85														
611															
612	120.24														
613	255.22														
總計：	<u>676.31</u>														
	該物業根據國有土地使用權 證持有，作商業用途，土地 使用期限於2050年1月25日 屆滿。														

附註：

1. 根據日期為2011年4月13日的國有土地使用權證杭上國用(2011)第002009號，該物業(613室)(用地面積約92.70平方米)的土地使用權(該物業在上建成)已授予杭州富凱企業管理有限公司，作商業用途，土地使用期將於2050年1月25日屆滿。
2. 根據日期為2011年4月13日的國有土地使用權證杭上國用(2011)第002011號，該物業(609及611室)(用地面積約109.30平方米)的土地使用權(該物業在上建成)已授予杭州富凱企業管理有限公司，作商業用途，土地使用期限將於2050年1月25日屆滿。
3. 根據日期為2013年5月17日的國有土地使用權證杭上國用(2013)第003610號，該物業(612室)(用地面積約43.7平方米)的土地使用權(該物業在上建成)已授予杭州富凱企業管理有限公司，作綜合用途，土地使用期限將於2050年1月25日屆滿。

4. 根據日期為2011年4月1日的房屋所有權證杭房權證上移字第11937855號及第11937837號，建築面積約255.22平方米(613室)及300.85平方米(609室及611室)的該等物業的房屋所有權已授予杭州富凱企業管理有限公司，作商業用途，使用期限將於2050年1月25日屆滿。
5. 根據日期為2013年4月28日的房屋所有權證杭房權證上移字第13208375號，建築面積約120.24平方米(612室)的該等物業的房屋所有權已授予杭州富凱企業管理有限公司，作非住宅用途，使用期限將於2050年1月25日屆滿。
6. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 杭州富凱企業管理有限公司合法擁有土地使用權及有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - (b) 杭州富凱企業管理有限公司有合法權利於土地使用權期限內佔用及使用該土地；
 - (c) 杭州富凱企業管理有限公司合法擁有該等單位並有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置物業所有權；
 - (d) 杭州富凱企業管理有限公司有合法權利於物業所有權期限內佔用及使用該等單位；
 - (e) 僅於承押人事先同意情況下，杭州富凱企業管理有限公司有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置此部分土地使用權；及
 - (f) 該物業的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭房權證上移字第11937837號 (300.85平方米)	33100620130047717	2013年11月7日	中國農業銀行股份有限公司杭州蕭山支行
杭房權證上移字第11937855號 (255.22平方米)			

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年
			4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
8. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 山陰路688號 恒隆廣場 杭州蕭山眾安假日 酒店及467個停車 位	該物業總建築面積為約 35,833.93平方米，擁有417 個客房及467個地下停車位。 恒隆廣場(「該開發項目」)佔 用用地面積約30,933平方米 (「該用地」)，為一個大型綜 合商業開發項目，包括一間 酒店、多個辦公室單位、零 售裙房及多個服務式住宅單 位。 該物業已於2009年竣工。 該用地根據於2051年6月19 日屆滿的國有土地使用權證 持有。	該物業正在營運當 中。	674,700,000 (貴集團應 佔90%權益： 607,200,000)

附註：

1. 根據杭州市國土資源局發出的日期為2014年6月10日的國有土地使用權證杭蕭國用(2014)第005643號，該物業所在用地的土地使用權(用地面積約30,933平方米)已授予 貴集團作商業用途，為期50年，屆滿日期為2051年6月19日。
2. 根據杭州房地產管理局發出的日期為2013年10月29日的房屋所有權證杭房權證蕭字第13315137號，總建築面積約35,833.93平方米的物業的房屋所有權由 貴集團持有，作商業用途。
3. 據 貴公司告知，該開發項目地下部分總建築面積約10,576平方米作人民防空用途。
4. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證， 貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該土地使用權，已抵押部分除外。就已抵押的部分土地使用權而言， 貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意；

附錄三

物業估值

- (b) 貴集團合法持有該物業的所有權。貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓或抵押該物業，已抵押部分除外。就已抵押的部分該物業而言，有關部分的轉讓、租賃或抵押須取得承押人的事先同意；及
- (c) 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭房權證蕭移字第13315137號、 第13315102號、第13318808號、 第13315138號(81,065平方米)	3100620140008449	2014年3月10日	中國農業銀行股份有限公司杭州蕭山支行

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年 4 月 30 日 現況下的資本值 (人民幣)	
9. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 蕭然東路及金家橋 路 綜合服務中心 多個零售單位、辦 公室單位及 41 個停 車位 該物業位於蕭山區 中心區，距離杭州 南站約 5 分鐘車程。	該物業由多個零售單位(總 建築面積約 239.21 平方 米)、多個辦公室單位(總建 築面積約 308.23 平方米)及 41 個停車位組成。 綜合服務中心(「該開發 項目」)佔用的用地面積 約 2,979.34 平方米(「該用 地」)，地上總建築面積約 9,417.97 平方米及地下總建 築面積約 1,746.30 平方米。 該物業已於 2005 年竣工。 該物業根據於 2051 年 3 月 8 日屆滿的兩份國有土地使用 權證持有，分別作混合用途 及農業市場用途。	於估值日期，該物 業的總建築面積約 92.31 平方米的 2 個零售單位已出租 予杭州家家健康藥 房連鎖有限公司， 租期於 2016 年 3 月 11 日屆滿，目前月 租為人民幣 10,417 元。該物業的餘下 部分目前空置。	13,900,000	(貴集團佔 90% 權 益：12,500,000)

附註：

- 根據杭州市國土資源局發出的以下國有土地使用權證，該物業所在用地的土地使用權(總用地面積約 1,137.8 平方米)已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	簽發日期	用途	用地面積 (平方米)	屆滿日期
杭蕭國用(2014)第 005633 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	8.6	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005634 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	2.8	2051 年 3 月 18 日
杭蕭國用(2014)第 005635 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	10.8	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005636 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	6.5	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005637 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	2.8	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005638 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	346.7	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005639 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	13.0	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005640 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	228.5	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005641 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	319.5	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005642 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	198.6	2051 年 3 月 8 日
總計：			<u>1,137.8</u>	

附錄三

物業估值

2. 根據杭州房地產管理局發出的下列房屋所有權證，部分物業由 貴集團持有作辦公室用途。

房地產所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
杭房權證蕭移字第 13315141 號	2013 年 10 月 29 日	14.99	辦公室
杭房權證蕭移字第 13315142 號	2013 年 10 月 29 日	14.99	辦公室
杭房權證蕭移字第 13315140 號	2013 年 10 月 29 日	35.20	辦公室
杭房權證蕭移字第 13315139 號	2013 年 10 月 29 日	70.34	辦公室
杭房權證蕭移字第 13315133 號	2013 年 10 月 29 日	46.44	辦公室
杭房權證蕭移字第 13315132 號	2013 年 10 月 29 日	58.34	辦公室
	總計：	<u>240.30</u>	

3. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：

- (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證， 貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置土地使用權證，已抵押部分除外。就已抵押的部分土地使用權而言， 貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意；及
- (b) 貴集團合法持有該物業的所有權。 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓或抵押該物業，已抵押部分除外。就已抵押的部分該物業而言，有關部分的轉讓、租賃或抵押須取得承押人的事先同意。

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年 4 月 30 日 現況下的資本值 (人民幣)
10. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 西湖區 厚仁路及 金家渡河交界 白馬尊邸 多個零售單位及 186 個停車位	該物業由一個 2 層零售裙房 內的 13 個零售單位(總建築 面積約 3,312.35 平方米)及 186 個地下停車位組成。 白馬尊邸(「該開發項目」)佔 用用地面積約 73,514 平方米 (「該用地」)，為一個住宅開 發項目，包括住宅單位、零 售裙房及停車位。 該物業位於西湖區 三墩鎮，距離杭州 長途巴士北站約 10 分鐘車程及距離杭 州鐵路站約 30 分鐘 車程。	該物業目前空置。	63,800,000 (貴集團應佔 99.7% 權益： 63,600,000)
	該物業於 2009 年竣工。 該用地根據國有土地使用權 證持有，其中作住宅用途於 2075 年屆滿，作商業用途於 2045 年屆滿及作綜合用途於 2055 年屆滿。		

附註：

- 根據杭州市國土資源局發出的以下國有土地使用權證，該物業所在用地的土地使用權(用地面積約 73,514 平方米)已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	用途	用地面積 (平方米)	屆滿日期
杭西國用(2007)第 000172 號	商業	2,695	2045 年 7 月 29 日
杭西國用(2007)第 000173 號	住宅	47,087	2075 年 7 月 29 日
杭西國用(2007)第 000174 號	綜合(辦公室)	1,503	2055 年 7 月 29 日
杭西國用(2007)第 000175 號	住宅	22,229	2075 年 7 月 29 日

- 據 貴公司告知，該開發項目地下部分總建築面積約 11,526 平方米作人民防空用途。

3. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證， 貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該用地，已抵押部分除外。就已抵押的部分該用地而言， 貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意；及
 - (b) 貴集團合法擁有該等零售單位並有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業所有權。

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年
			4 月 30 日 現況下的資本值 (人民幣)
11. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 蜀山路及潘水路 山水苑 58 個停車位	該物業由 58 個停車位組成。 山水苑(「該開發項目」)佔用 總用地面積約 87,333.33 平 方米(「該用地」)已分兩期開 發，為帶有零售裙房的住宅 開發項目。 該物業一期已於 2005 年竣工 以及該物業二期已於 2006 年 竣工。 該用地根據於 2071 年 12 月 18 日屆滿的國有土地使用權證 持有。	該物業目前空置。	4,800,000 (貴集團應佔 90% 權益：4,300,000)
該物業位於湘湖旅 遊度假區東面，10 分鐘步行距離。			

附註：

1. 根據蕭山區國土資源局發出的日期為 2002 年 11 月 25 日的國有土地使用權證杭蕭國用(2002)4500044，該物業所在用地的該開發項目土地使用權(用地面積約 53,260 平方米)已出讓予 貴集團作住宅用途，為期 70 年，屆滿日期為 2071 年 12 月 18 日。
2. 根據蕭山區國土資源局發出的日期為 2002 年 11 月 25 日的國有土地使用權證杭蕭國用(2002)4500043，該物業所在用地的該開發項目土地使用權(用地面積約 34,073.33 平方米)已出讓予 貴集團作住宅及商業用途，為期 70 年，屆滿日期為 2071 年 12 月 18 日。
3. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證，貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內，貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該用地，已抵押部分除外。就已抵押的部分該用地而言，貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意；及
 - (b) 貴集團合法持有該物業的房屋所有權。貴集團有權佔用、使用、租賃、出售或抵押該物業。在 貴集團有權預售部分該物業之前，貴集團須取得必要的預售許可證。

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年
			4 月 30 日 現況下的資本值 (人民幣)
12. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區山陰路 新白馬公寓 43 個停車位 該物業位於人民廣場西南面，距離濱康路地鐵站 30 分鐘步程。	該物業由 43 個停車位組成。 該物業於 2008 年竣工。 該物業根據國有土地使用權證持有，作商業及住宅用途，土地使用期將於 2070 年 1 月 31 日屆滿。	該物業目前空置。	5,600,000 (貴集團應佔 90% 權益：5,000,000)

附註：

1. 根據與杭州市蕭山區規劃與國土資源局簽署的日期為 2000 年 1 月 31 日的國有土地使用權出讓合同蕭土合(1999)第 172 號以及有關出讓國有土地使用權予浙江明日房地產有限公司的批文，用地面積約 31,400 平方米的的土地使用權已訂約出讓予浙江明日房地產有限公司，代價為人民幣 11,775,000 元，土地使用期 70 年，作住宅用途。
 - a) 根據日期為 2004 年 8 月 29 日的國有土地使用權出讓合同蕭土合(1999)第 172 號的補充合同，該土地的受讓人已將原受讓人的權利及責任轉讓予杭州白馬房地產開發有限公司。
2. 根據日期為 2004 年 8 月 29 日的國有土地使用權出讓合同蕭土合(1999)第 173 號的補充合同，該土地的受讓人已將原受讓人的權利及責任轉讓予杭州白馬房地產開發有限公司。
3. 根據日期為 2004 年 11 月 16 日的國有土地使用權出讓合同的補充合同，杭州市蕭山區規劃與國土資源局同意將總建築面積調整至 167,714 平方米。杭州白馬房地產開發有限公司同意支付人民幣 31,766,496.65 元。
4. 根據國有土地使用權證杭蕭國用(2004)第 400025 號，該物業(用地面積約 31,400 平方米)的土地使用權已授予 貴集團作商業及住宅用途，土地使用權將於 2070 年 1 月 31 日屆滿。
5. 根據國有土地使用權證杭蕭國用(2004)第 4400026 號，該物業(用地面積約 31,400 平方米)的土地使用權已授予 貴集團作商業及住宅用途，土地使用權將於 2070 年 1 月 31 日屆滿。
6. 據 貴公司告知，新白馬公寓地下部分總建築面積約 8,214 平方米作人民防空用途。

7. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
- (a) 貴集團已悉數支付該用地的土地出讓金及根據國有土地使用權證，貴集團合法擁有土地面積62,800平方米的土地使用權並有權於獲授土地使用權期限內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；
 - (b) 貴集團已就該物業向有關當局取得所有必要許可證、批文及證書，而該等許可證、批文及證書不得撤銷、變更、撤銷或廢除；及
 - (c) 貴集團已取得必要的預售許可證，故所有預售交易均屬合法。

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年
			4 月 30 日 現況下的資本值 (人民幣)
13. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 聞堰鎮聞興村 隱龍灣 多個服務式住宅單位、會所、 343 個停車位及一個零售單位	該物業由多個服務式住宅單位、會所、343 個停車位及一個零售單位組成。 建築面積明細載列如下：	於估值日期，該物業當時為空置。	2,152,600,000
			(貴集團應佔 92.5% 權益： 1,991,200,000)
	部分	建築面積 (平方米)	
	服務式住宅 (已預售)	2,537.96	
該物業位於錢塘江 東岸湘湖新城。	服務式住宅 (未售)	11,815.38	
	會所(已預售)	2,762.27	
	會所(未售)	72,779.74	
	停車位	343 (個)	
	零售	183.22	
	總計：	90,078.57	
	隱龍灣(「該開發項目」)佔用的用地面積約 89,173 平方米(「該用地」)。		
	該物業於 2013 年竣工。		
	該物業根據國有土地使用權證持有，作商業用途，土地使用權期限於 2044 年 7 月 20 日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為 2007 年 2 月 25 日的國有土地使用權證杭蕭國用(2007)第 1600003 號，該物業所在用地的土地使用權(總用地面積約 89,173 平方米)已授予杭州正江房地產開發有限公司，作商業用途，土地使用權期限於 2044 年 7 月 20 日屆滿。

附錄三

物業估值

2. 根據日期為2013年4月26日的杭州蕭山建設工程竣工證書蕭備案字(2013)第0102號及蕭備案字(2013)第0104號，部分該物業所在的1#至2#幢及3#至4#幢已竣工。
3. 根據下列房地產所有權證，總建築面積約75,542.01平方米的房屋所有權已授予杭州正江房地產開發有限公司。

房地產所有權證編號	樓幢號	簽發日期	用途	建築面積 (平方米)
杭房權證蕭字第13301426號	5幢	2013年6月18日	商業辦公	2,822.25
杭房權證蕭字第13301427號	6幢	2013年6月18日	商業辦公	2,958.21
杭房權證蕭字第13301428號	7幢	2013年6月18日	商業辦公	3,011.57
杭房權證蕭字第13301429號	8幢	2013年6月18日	商業辦公	3,253.51
杭房權證蕭字第13301430號	9幢	2013年6月18日	商業辦公	3,203.34
杭房權證蕭字第13301431號	10幢	2013年6月18日	商業辦公	3,113.10
杭房權證蕭字第13301432號	11幢	2013年6月18日	商業辦公	2,957.77
杭房權證蕭字第13301433號	12幢	2013年6月18日	商業辦公	3,052.67
杭房權證蕭字第13301434號	13幢	2013年6月18日	商業辦公	3,397.48
杭房權證蕭字第13301435號	14幢	2013年6月18日	商業辦公	3,262.65
杭房權證蕭字第13301436號	15幢	2013年6月18日	商業辦公	2,762.27
杭房權證蕭字第13301437號	16幢	2013年6月18日	商業辦公	2,777.35
杭房權證蕭字第13301438號	17幢	2013年6月18日	商業辦公	2,971.82
杭房權證蕭字第13301439號	18幢	2013年6月18日	商業辦公	2,971.82
杭房權證蕭字第13301440號	19幢	2013年6月18日	商業辦公	2,982.33
杭房權證蕭字第13301441號	20幢	2013年6月18日	商業辦公	2,956.18
杭房權證蕭字第13301442號	21幢	2013年6月18日	商業辦公	2,342.58
杭房權證蕭字第13301443號	22幢	2013年6月18日	商業辦公	2,740.66
杭房權證蕭字第13301444號	23幢	2013年6月18日	商業辦公	2,947.41
杭房權證蕭字第13301445號	24幢	2013年6月18日	商業辦公	3,045.61
杭房權證蕭字第13301446號	25幢	2013年6月18日	商業辦公	2,950.86
杭房權證蕭字第13301447號	26幢	2013年6月18日	商業辦公	3,094.09
杭房權證蕭字第13301448號	27幢	2013年6月18日	商業辦公	3,577.31

附錄三

物業估值

房地產所有權證編號	樓幢號	簽發日期	用途	建築面積 (平方米)
杭房權證蕭字第13301449號	28幢	2013年6月18日	商業及辦公	3,566.65
杭房權證蕭字第13301450號	29幢	2013年6月18日	商業及辦公	2,822.52
總計：				<u>75,542.01</u>

4. 據 貴公司告知，該開發項目地下部分總建築面積約9,946平方米作人民防空用途。
5. 據 貴公司告知，總建築面積約2,537.96平方米的住宅單位已訂約以人民幣20,687,466元出售，而總建築面積約2,762.27平方米的會所已訂約以人民幣65,800,000元出售。該出售價已於估值中考量。
6. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：

- (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證， 貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該用地，已抵押部分除外。就已抵押的部分該用地而言， 貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意；
- (b) 貴集團合法持有該物業的房屋所有權。 貴集團有權佔用、使用、租賃、出售或抵押該物業。在 貴集團有權預售部分該物業之前， 貴集團須取得必要的預售許可證；及
- (c) 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭房權證蕭字第13301437號 至第13301450號	華銀營業部抵字 2013年第0607號	2013年6月18日	華融湘江銀行股份有限公司
杭蕭國用(2007)第1600003號 杭房權證蕭字第13301426 號至第13301436號	平銀甬地產抵字 第20140114號 第001-3號	2014年1月14日	平安銀行股份有限公司 寧波支行

第三類一 貴集團於中國持有的開發中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)																
14. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 寧圍鎮 豐二村、利一村及 利二村 杭州國際辦公中心 A3地塊(嘉潤公 館)	於完成後，該物業將由多 個零售單位及服務式住 宅組成，總建築面積約 237,934.56平方米及地下總 建築面積約90,432.00平方 米，包括1,964個地下停車 位。 建築面積明細載列如下：	於視察日期，該物 業正在開發中。	3,978,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 3,978,000,000)																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上</td> <td></td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>25,243.96</td> </tr> <tr> <td>服務式住宅</td> <td>212,690.60</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>237,934.56</u></td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>90,432.00</td> </tr> <tr> <td>(包括人民 防空)</td> <td><u>11,928</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>328,366.56</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	地上		零售	25,243.96	服務式住宅	212,690.60	小計：	<u>237,934.56</u>	地下	90,432.00	(包括人民 防空)	<u>11,928</u>	總計：	<u>328,366.56</u>		
部分	建築面積 (平方米)																		
地上																			
零售	25,243.96																		
服務式住宅	212,690.60																		
小計：	<u>237,934.56</u>																		
地下	90,432.00																		
(包括人民 防空)	<u>11,928</u>																		
總計：	<u>328,366.56</u>																		

總用地面積約為92,610.3平方米(「該用地」)的國際辦公中心(「該開發項目」)是一項大型綜合商業發展項目，其將開發總建築面積約798,794.56平方米，包括酒店、辦公室、零售及服務式住宅部分。

據 貴集團告知，預計該物業將於2014年竣工。

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
----	-------	------	-------------------------------------

該物業根據國有土地使用權證持有，作商業服務用途，土地使用權年期將於2047年2月15日屆滿。

附註：

1. 根據日期為2007年2月15日的國有土地使用權出讓合同蕭土合字[2007]儲第06號，該物業所在用地的土地使用權(總用地面積約92,610.3平方米)已訂約出讓予恒利企業管理(杭州)有限公司，總代價為人民幣208,880,000元，土地使用權年期為40年，作商業服務用途。
2. 根據日期為2007年8月30日的國有土地使用權證杭蕭國用(2007)第0800034號，該物業所在用地的土地使用權(總用地面積約92,610.3平方米)已出讓予恒利企業管理(杭州)有限公司，作商業服務用途，土地使用權年期於2047年2月15日屆滿。
3. 根據日期為2007年7月31日的建設用地使用規劃許可證(2007)浙規證第0110065號，規劃土地面積92,610.3平方米的開發項目(作商業及辦公用途)已獲許可。
4. 根據日期為2010年7月16日的建設工程規劃許可證浙規證建字第(2010)0110142號，規劃建築面積328,378平方米的開發項目獲准由恒利企業管理(杭州)有限公司開發。
5. 根據以下建設工程施工許可證，杭州國際辦公中心一期(A3)項目(規劃建築面積328,378平方米)獲准由恒利企業管理(杭州)有限公司開發。

建設工程施工許可證編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
330181201009170101	2010年9月17日	杭州國際辦公中心一期(A3)項目一段1-4座及地庫	185,731
330181201009160101	2010年9月17日	杭州國際辦公中心一期(A3)項目二段5-7座及地庫	142,647
總計：			328,378

6. 據 貴集團所提供，於估值日期已產生及未償付的建築費用分別為約人民幣1,042,300,000元及人民幣1,297,500,000元。
7. 該物業於估值日期之總開發價值(「總開發價值」)估計約為人民幣6,655,000,000元。

附錄三

物業估值

8. 據 貴公司告知，於竣工後，該物業地下部分總建築面積約 11,928 平方米將作人民防空用途。

9. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：

(a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證， 貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該用地，惟已抵押部分除外。就該用地的已抵押的部分而言， 貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押或其他處置須取得承押人的事先同意；

(b) 貴集團合法持有該物業的房屋所有權。 貴集團有權佔用、使用、租賃或抵押該物業；及

(c) 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭蕭國用(2007)第0800034號 (92,610.3平方米)	2013年固貸抵字 第002-1號	2013年5月4日	招商銀行股份有限 公司杭州蕭山支行
杭蕭國用(2007)第0800034號 (92,610.3平方米)	2013年固貸抵字 第003號	2013年9月23日	招商銀行股份有限 公司杭州蕭山支行

10. 我們已根據下列假設編製我們的估值：

(a) 物業以其「現有」狀況出售；

(b) 貴集團擁有該物業的恰當業權，有權佔有、使用、開發、租賃、抵押以及向當地或海外買家轉讓該物業及其餘下年期的土地使用權而無須向有關機關支付額外土地出讓金或其他重大款項；

(c) 該物業的擬定用途符合規劃土地用途；

(d) 所有土地出讓金、搬遷成本及公用設施撥備已悉數付清；及

(e) 該物業的設計及建設符合當地規劃及樓宇規例，並已獲有關部門批准。

11. 主要證書／批文的概要如下：

(a) 國有土地使用權出讓合同	有
(b) 國有土地使用權證	有
(c) 建設用地使用規劃許可證	有
(d) 建設工程規劃許可證	有
(e) 建設工程施工許可證	有
(f) 建設工程竣工驗收報告	不適用

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
15. 中華人民共和國 浙江省 寧波市 余姚市 環西路以南及新建 北路以西 眾安時代廣場一期	於竣工後，該物業將由一幢 24層SOHO辦公大樓，一幢 4層購物商場，一間19層酒 店(地上的總建築面積約為 190,801.34平方米及地下的 總建築面積約為114,671.23 平方米(包括1,809個地下停 車位))組成。	該物業目前正在建 設當中。	1,176,000,000 (貴集團應 佔90%權益： 1,058,400,000)
該物業位於環西路 以南及新建北路以 西，西面被中江環 繞。	建築面積的明細載列如下：		
	用途	建築面積 (平方米)	
	地上		
	辦公室	56,538.61	
	零售	113,639.03	
	酒店	20,623.70	
	小計：	190,801.34	
	地下 (包括人民 防空)	114,671.23 23,660.00	
	總計：	<u>305,472.57</u>	
	總用地面積約為136,678平 方米(「該用地」)的眾安時代 廣場(「該開發項目」)將開發 總建築面積約628,407.76平 方米，包括酒店、辦公室、 零售及住宅部分。		
	據 貴集團告知，物業預期 將於2015年完成。		
	該物業根據國有土地使用權 證持有，作商業用途，土地 使用期將於2050年1月24日 屆滿。		

附註：

1. 根據與余姚市國土資源局簽署的日期為2010年3月26日的國有土地使用權出讓合同第3302812010A21063號以及有關轉讓國有土地使用權予余姚眾安房地產開發有限公司的批文，用地面積約65,159平方米的該物業土地使用權已訂約出讓予余姚眾安房地產開發有限公司，代價為人民幣342,090,000元，土地使用期為40年，作商業用途。
2. 根據日期為2013年12月20日的國有土地使用權證余國用(2013)第14564號，該物業(用地面積約65,159.00平方米)的土地使用權(該物業在上建成)已出讓予余姚眾安時代廣場開發有限公司，作商業用途，土地使用期將於2050年1月24日屆滿。
3. 根據日期為2010年3月26日的建設用地使用規劃許可證地字第(2010)號浙規(地)0210034號，規劃土地面積395,294平方米(當中已包括物業土地面積)的開發項目(作商業及住宅用途)已獲許可。
4. 根據日期為2013年12月13日的建設工程規劃許可證建字第(2013)號浙規(建)證0210071號，規劃建築面積305,472.57平方米的開發項目(作商業用途)已獲許可。
5. 根據日期為2013年12月19日的建設工程施工許可證余建市管(2013)227號，規劃建築面積305,472.57平方米已獲許可由浙江省二建建設集團有限公司開發。
6. 於估值日產生反映地盤實際施工狀況的建設成本約人民幣84,040,000元。估值已計及所產生的建築成本。於估值日期，估計完成施工所需的建築成本為約人民幣1,137,900,000元。
7. 估計總開發價值達約人民幣3,731,700,000元。
8. 據 貴公司告知，於竣工後，該物業地下部分總建築面積約23,660平方米將作人民防空用途。
9. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 貴集團合法擁有土地使用權並有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；
 - (b) 由於 貴集團分拆，該等土地使用權將列於余姚眾安時代廣場開發有限公司名下；
 - (c) 余姚眾安時代廣場開發有限公司有合法權利於土地使用權期限內佔用及使用土地；及
 - (d) 僅於承押人事先同意情況下，余姚眾安時代廣場開發有限公司有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置此部分土地使用權；及

(e) 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
余國用(2013)第14564號	平銀甬地產抵字 第20140114號 第001-2號	2014年1月14日	平安銀行股份有限 公司寧波支行

10. 主要證書／批文的概要如下：

(a) 國有土地使用權出讓合同		有
(b) 國有土地使用權證		有
(c) 建設用地使用規劃許可證		有
(d) 建設工程規劃許可證		有
(e) 建設工程施工許可證		有
(f) 建設工程竣工驗收報告		不適用

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
16. 中華人民共和國 浙江省 寧波市 余姚市 環西路以南及新建 北路以西 眾安時代廣場二期	於竣工後，該物業將包括一幢14層辦公大樓、一幢4層商業大廈步行街，一幢24層酒店、6幢住宅大樓(27到30層)，及多座附屬樓宇(地上的總建築面積約為204,301.61平方米及地下的總建築面積約為118,633.56平方米(包括1,928個地下停車位))。	該物業目前正在建設當中。	1,607,000,000
該物業位於環西路以南及新建北路以西，西面被中江環繞。	建築面積的明細載列如下：		(貴集團應佔93%權益： 1,494,500,000)
	用途	建築面積 (平方米)	
	地上		
	辦公	12,710.50	
	零售	33,807.02	
	酒店	71,679.09	
	住宅	83,380.35	
	附屬部分	2,724.65	
	小計：	<u>204,301.61</u>	
	地下	118,633.56	
	(包括人民防空)	<u>48,708.00</u>	
	總計：	<u>322,935.17</u>	
	總用地面積約為136,678平方米(「該用地」)的眾安時代廣場(「該開發項目」)將開發總建築面積約640,280.98平方米，包括酒店、辦公室、零售及住宅部分。		

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
	據 貴集團告知，預計該物業將於2015年竣工。		
	該物業根據國有土地使用權證持有，作商業服務用途及住宅用途，土地使用權期限將於2081年5月19日屆滿。		

附註：

1. 根據與余姚市國土資源局簽署的日期為2011年7月7日的國有土地使用權出讓合同第3302812011A21074號以及有關轉讓國有土地使用權予余姚眾安房地產開發有限公司的批文，用地面積約71,519平方米的該物業土地使用權已訂約轉讓予余姚眾安房地產開發有限公司，代價為人民幣322,909,790元，作商業用途的土地使用期為40年及作住宅用途的為70年。
2. 根據日期為2013年12月20日的國有土地使用權證余國用(2013)第14565號，該物業(用地面積約71,519.00平方米)的土地使用權(該物業在上建成)已出讓予余姚眾安時代廣場置業有限公司，作住宅及商業用途，土地使用期將分別於2081年5月19日及於2051年5月19日屆滿。
3. 根據日期為2011年7月20日的建設用地使用規劃許可證地字第(2011)號浙規(地)0210034，規劃土地面積71,519平方米的開發項目(作商業及住宅用途)已獲准許。
4. 根據日期為2012年8月27日的建設工程規劃許可證建字第(2012)浙規(建)證第0210036號，規劃建築面積152,390.33平方米的開發項目(作商業及住宅用途)已獲准許。
根據日期為2012年1月19日的建設工程規劃許可證建字第(2012)浙規(建)證第0210004號，規劃建築面積170,544.84平方米的開發項目(作商業及住宅用途)已獲准許。
5. 根據日期為2012年9月7日的建設工程施工許可證余建市管(2012)164，規劃建築面積152,390.33平方米已獲許可由寧波建設工程有限公司開發。
根據日期為2012年8月24日的建設工程施工許可證余建市管(2012)149，規劃建築面積170,544.84平方米已獲許可由中鐵建工集團有限公司開發。
6. 於估值日期產生反映地盤實際施工狀況的建設成本約人民幣286,100,000元。估值已計及所產生的建築成本。於估值日期，估計完成施工所需的建築成本為約人民幣1,178,200,000元。
7. 估計總開發價值達約人民幣3,978,300,000元。

附錄三

物業估值

8. 據 貴公司告知，於竣工後，該物業地下部分總建築面積約48,708平方米將作人民防空用途。
9. 據 貴公司告知，總建築面積約1,058平方米的辦公室單位已訂約以人民幣10,518,996元出售，及總建築面積約6,176平方米的零售單位已訂約以人民幣190,199,181元出售，而總建築面積約15,738平方米的住宅單位已訂約以人民幣191,399,583元出售。該出售價已於估值中考量。
10. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
- (a) 貴集團合法擁有土地使用權並有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；
 - (b) 由於 貴集團分拆，該等土地使用權將列於余姚翠安時代廣場開發有限公司名下；
 - (c) 余姚翠安時代廣場開發有限公司有合法權利於土地使用權期限內佔用及使用土地；
 - (d) 僅於承押人事先同意情況下，余姚翠安時代廣場開發有限公司有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置此部分土地使用權；及
 - (e) 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
余國用(2013)第14565號	平銀甬地產抵字 第20140114號 第001-1號	2014年1月14日	平安銀行股份有限公司 寧波支行

11. 我們已根據下列假設編製我們的估值：
- (a) 物業以其「現有」狀況出售；
 - (b) 貴集團擁有該物業的恰當業權，有權佔有、使用、開發、租賃、抵押以及向當地或海外買家轉讓該物業及其餘下年期的土地使用權而無須向有關機關支付額外土地出讓金或其他重大款項；
 - (c) 該物業的擬定用途符合規劃土地用途；
 - (d) 所有土地出讓金、搬遷成本及公用設施撥備已悉數付清；及
 - (e) 該物業的設計及建設符合當地規劃及樓宇規例，已獲有關部門批准。
12. 主要證書／批文的概要如下：
- (a) 國有土地使用權出讓合同 有
 - (b) 國有土地使用權證 有
 - (c) 建設用地使用規劃許可證 有
 - (d) 建設工程規劃許可證 有
 - (e) 建設工程施工許可證 有
 - (f) 建設工程竣工驗收報告 不適用

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年
			4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
17. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 淳安縣千島湖鎮 大石坪 千島湖潤洲度假酒 店 該物業臨近千島 湖。	該物業由一個酒店開發項 目組成，總建築面積約 37,028平方米及用地面積約 112,593.25平方米。 於竣工後，該物業將發展成 一個商業開發項目，擁有 161間客房及31間別墅。 據 貴集團告知，該物業預 期將於2015年10月前竣工。 該用地根據4份國有土地使 用權證持有，土地使用年期 分別將於2045年6月30日、 2051年6月9日、2046年3月 14日及2051年6月9日屆滿。	該物業目前正在建 設當中。	269,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 269,000,000)

附註：

1. 根據淳安縣國土資源局發出的以下國有土地使用權出讓合同，該開發項目的土地使用權(土地面積約112,593.25平方米)已出讓予 貴集團，土地出讓總金額為人民幣7,113,189元。

國有土地使用權出讓合同編號	簽發日期	用地面積 (平方米)	用途及屆滿日期
淳土合字(93)05號	1993年5月14日	45,328.8	旅遊：50年
淳土讓字(2006)13號	2006年2月6日	24,574.16	工業：50年
淳土讓字(2006)14號	2006年2月6日	38,305.53	工業：50年
淳政儲出(2011)15號	2011年5月20日	3,361.83	酒店配套：40年
淳政儲出(2011)16號	2011年5月20日	1,022.93	酒店配套：40年
總計：		112,593.25	

- * 根據淳安縣國土資源局與浙江二十一世紀投資有限公司於2007年5月14日訂立的土地用途變更協議，土地用途已由工業用地變更為旅遊用地，額外土地出讓金補償為人民幣8,308,900元，土地使用期變更為40年。

附錄三

物業估值

2. 根據淳安縣政府發出的下列國有土地使用權證，該開發項目的土地使用權(土地面積約112,593.25平方米)已授予 貴集團：

國有土地使用權證編號	用途	用地面積 (平方米)	屆滿日期
淳安國用(2003)字第297號	旅遊配套設施	45,328.8	2045年6月30日
淳安國用(2011)字第02498號	商業及服務	3,361.83	2051年6月9日
淳安國用(2007)字第124號	商業(度假村)	62,879.69	2046年3月14日
淳安國用(2011)字第02499號	商業及服務	1,022.93	2051年6月9日
總計：		112,593.25	

3. 根據日期為2011年6月3日的建設用地使用規劃許可證地字第淳20110170023號及地字第淳20110170024號，規劃土地面積分別為45,328.8平方米及62,879.69平方米的開發項目(作商業用途)已獲許可。
4. 根據日期為2012年4月28日的建設工程規劃許可證淳20120170004，規劃建築面積23,800.63平方米的開發項目已獲許可由淳安民福旅遊置業有限公司開發。
5. 根據日期為2012年12月21日的建設工程施工許可證第330127201212210101號，杭州千島湖翠安新世界酒店項目(規劃建築面積23,800.63平方米)已獲許可由淳安民福旅遊置業有限公司開發。
6. 於估值日期產生反映地盤實際施工狀況的建設成本約人民幣135,600,000元。估值已計及所產生的建築成本。於估值日期，估計的未償付建築成本為約人民幣335,000,000元。
7. 估計總開發價值達約人民幣858,400,000元。
8. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
- (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證，貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內，貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該用地，惟已抵押部分除外。就該用地的已抵押的部分而言，貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押或其他處置須取得承押人的事先同意；及
- (b) 貴集團合法持有該物業的房屋所有權。貴集團有權佔用、使用、租賃或抵押該物業。
9. 我們已根據下列假設編製我們的估值：
- (a) 物業以其「現有」狀況出售；

- (b) 貴集團擁有該物業的恰當業權，有權佔有、使用、開發、租賃、抵押以及向當地或海外買家轉讓該物業及其餘下年期的土地使用權而無須向有關機關支付額外土地出讓金或其他重大款項；
 - (c) 該物業的擬定用途符合規劃土地用途；
 - (d) 所有土地出讓金、搬遷成本及公用設施撥備已悉數付清；及
 - (e) 該物業的設計及建設符合當地規劃及樓宇規例，並已獲有關部門批准。
10. 主要證書／批文的概要如下：
- (a) 國有土地使用權出讓合同 有
 - (b) 國有土地使用權證 有
 - (c) 建設用地使用規劃許可證 有
 - (d) 建設工程規劃許可證 有
 - (e) 建設工程施工許可證 有
 - (f) 建設工程竣工驗收報告 不適用

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年
			4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
18. 中華人民共和國 江蘇省 蘇州市 吳中區 現代大道以南、興 祺巷以北、玉影路 以東及思安街以西 嘉潤廣場	於竣工後，該物業將由一幢 30層辦公大樓、一幢39層服 務式住宅大樓及一間32層酒 店(帶有零售裙房)(地上總 建築面積約為181,159.87平 方米及地下總建築面積約為 70,231.56平方米(包括853 個地下停車位))組成。	該物業目前正在建 設當中。	1,025,000,000 (貴集團應 佔45%權益： 461,300,000)
該物業位於金雞湖 東面，距離時代廣 場地鐵站10分鐘步 程。	建築面積明細載列如下：		
	部分	建築面積 (平方米)	
	地上		
	辦公室	56,154.00	
	酒店	44,551.00	
	服務式住宅	52,654.47	
	零售	25,851.00	
	配套設施	1,949.40	
	小計：	<u>181,159.87</u>	
	地下	70,231.56	
	(包括人民 防空)	<u>12,800.00</u>	
	總計：	<u><u>251,391.43</u></u>	
	嘉潤廣場(「該開發項目」)用 地面積約為21,366.64平方 米(「該用地」)。		
	據 貴集團告知，預計物業 將於2016年竣工。		

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
----	-------	------	-------------------------------------

該物業根據國有土地使用權證持有，作商業服務及住宅用途，土地使用權期將分別於2052年5月18日及2082年5月18日屆滿。

附註：

1. 根據與蘇州工業園區規劃及國土資源局簽署日期為2011年5月19日的國有土地使用權出讓合同第3205032011CR0034號，該物業的土地使用權(用地面積約21,366.64平方米)(「該用地」)已訂約出讓予江蘇協眾投資有限公司，代價為人民幣363,240,000元，作商業用途的土地使用權年期為40年及作住宅用途的土地使用權年期為70年。
 - a) 根據與蘇州工業園區規劃及國土資源局簽署的日期為2011年10月31日的國有土地使用權出讓合同第3205032011CR0034號的補充協議，該用地的國有土地使用權已由江蘇協眾投資有限公司轉讓予江蘇嘉潤置業有限公司。
2. 根據日期為2013年2月8日的國有土地使用權證蘇工園國用(2013)第00013號，該物業(用地面積約21,366.64平方米)的土地使用權(該物業在上建成)已出讓予江蘇協眾投資有限公司，作商業用途的年期將於2052年5月18日屆滿及作住宅用途的年期將於2082年5月18日屆滿。
3. 根據日期為2012年3月22日的建設用地使用規劃許可證地字第B20110001-01號，規劃土地面積2.14公頃的開發項目(作商業及綜合用途)已獲許可。
4. 根據日期為2013年5月2日的建設工程規劃許可證建字證第20130741號，規劃建築面積251,391.43平方米的開發項目已獲許可由江蘇嘉潤置業有限公司開發。
5. 根據日期為2013年5月15日的建設工程施工許可證第320594201305150301號，嘉潤廣場綜合體樓宇(規劃建築面積為251,391.43平方米)DK20110019地塊樁基施工已獲許可由江蘇嘉潤置業有限公司開發。
6. 根據日期為2014年4月8日的建設工程施工許可證第320594201404080301號，嘉潤廣場綜合體樓宇(規劃總建築面積為251,391.40平方米)DK20110019地塊土地建築及安裝建築工程已獲許可由江蘇嘉潤置業有限公司開發。
7. 估計總開發價值達約人民幣3,780,900,000元及估計完成施工所需的建築成本為人民幣1,484,000,000元，而於估值日期產生的建設工程的建築成本為人民幣116,300,000元。
8. 據 貴公司告知，於竣工後，該物業地下部分總建築面積約12,800平方米將作人民防空用途。

9. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
- (a) 貴集團合法擁有土地使用權並有權於土地使用權期間內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；
10. 我們已根據下列假設編製我們的估值：
- (a) 物業以其「現有」狀況出售；
 - (b) 貴集團擁有該物業的恰當業權，有權佔有、使用、開發、租賃、抵押以及向當地或海外買家轉讓該物業及其餘下年期的土地使用權而無須向有關機關支付額外土地出讓金或其他重大款項；
 - (c) 該物業的擬定用途符合規劃土地用途；
 - (d) 所有土地出讓金、搬遷成本及公用設施撥備已悉數付清；及
 - (e) 該物業的設計及建設符合當地規劃及樓宇規例，並已獲有關部門批准。
11. 主要證書／批文的概要如下：
- | | |
|-----------------|-----|
| (a) 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (b) 國有土地使用權證 | 有 |
| (c) 建設用地使用規劃許可證 | 有 |
| (d) 建設工程規劃許可證 | 有 |
| (e) 建設工程施工許可證 | 有 |
| (f) 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

附錄三

物業估值

第四類一 貴集團於中國持有作未來開發的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
19. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 寧圍鎮 豐二村、利一村及 利二村 杭州國際辦公中心 預留用地(A1及A2 地塊)	該物業為若干幅土地，作商業服務用途，總用地面積約53,550平方米。	該物業目前為若干幅空置土地。	3,433,000,000
	據 貴集團告知，建議開發項目將由酒店、零售及辦公部分(地上總建築面積為約364,000平方米及地下總建築面積約為106,428平方米(包括2,993個地下停車位))組成。		(貴集團應佔 100%權益： 3,433,000,000)
該物業位於錢塘江南岸錢江世紀城，與北岸錢江新城隔江相望。	建築面積的明細載列如下：		
	部分	建築面積 (平方米)	
	A1 地塊		
	地上		
	酒店	45,000	
	零售	45,000	
	辦公室	196,000	
	小計：	286,000	
	地下	55,838	
	(包括人民 防空)	15,628	
	A2 地塊		
	地上		
	酒店	56,500	
	零售	21,500	
	小計：	78,000	
	地下	50,590	
	(包括人民 防空)	6,239	
	總計：	470,428	

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
	<p>總用地面積約為92,610.3平方米(「該用地」)的國際辦公中心(「該開發項目」)是一項大型綜合商業發展項目，其將開發總建築面積約798,794.56平方米，包括酒店、辦公室、零售及服務式住宅部分。</p> <p>該物業根據國有土地使用權證持有，作商業服務用途，土地使用權年期將於2047年2月15日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據日期為2007年2月15日的國有土地使用權出讓合同蕭土合字[2007]儲第06號，該物業所在用地的土地使用權(總用地面積約92,610.3平方米)已訂約出讓予恒利企業管理(杭州)有限公司，總代價為人民幣208,880,000元，土地使用權年期為40年，作商業服務用途。
2. 根據日期為2007年8月30日的國有土地使用權證杭蕭國用(2007)第0800034號，該物業所在用地的土地使用權(總用地面積約92,610.3平方米)已出讓予恒利企業管理(杭州)有限公司，作商業服務用途，土地使用權年期於2047年2月15日屆滿。
3. 據 貴公司告知，於竣工後，該物業地下部分總建築面積約21,867平方米將作人民防空用途。
4. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，其中載有以下資料：
 - (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證，貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內，貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該用地，惟已抵押部分除外。就該用地的已抵押的部分而言，貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押或其他處置須取得承押人的事先同意；
 - (b) 貴集團合法持有該物業的房屋所有權。貴集團有權佔用、使用、租賃或抵押該物業；及

(c) 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭蕭國用(2007)第0800034號 (92,610.3平方米)	2013年固貸抵字 第002-1號	2013年5月4日	招商銀行股份有限公司 杭州蕭山支行
杭蕭國用(2007)第0800034號 (92,610.3平方米)	2013年固貸抵字 第003號	2013年9月23日	招商銀行股份有限公司 杭州蕭山支行

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年
			4 月 30 日 現況下的資本值 (人民幣)
20. 中華人民共和國 浙江省 寧波市 慈溪市龍山鎮 兩幅商業用地	該物業由兩幅總用地面積約為 49,804 平方米用作商業服務的土地所組成。 如 貴集團所告知，該物業仍處於規劃階段。	該物業目前為空置土地。	60,100,000
該物業位於靈峰路及橫五路的拐角處，北臨一條河流。	該物業根據兩份國有土地使用權證持有，可用作商業服務用途，土地使用權期限於 2053 年 3 月 8 日屆滿。		(貴集團應估 90% 權益： 54,100,000)

附註：

1. 根據日期為 2013 年 2 月 19 日的國有土地使用權出讓合同 3302822013A21002 及 3302822013A21003，該物業所在用地的土地使用權(總用地面積約為 92,610.3 平方米)已訂約出讓予眾安集團有限公司，總代價為人民幣 238,080,000 元，土地使用權年期為 40 年，作商業服務用途。
2. 根據日期為 2013 年 3 月 1 日的國有土地使用權出讓補充合同 3302822013A21002 及 3302822013A21003，該物業所在用地的土地使用權已訂約由眾安集團有限公司轉讓予 Cixi Zhong An Real Estate Development Co., Ltd。
3. 根據日期為 2013 年 5 月 15 日的國有土地使用權證慈國用(2013)第 051060 號及慈國用(2013)第 051061 號，該物業所在用地的土地使用權(總用地面積約為 49,804 平方米)已訂約出讓予 Cixi Zhong An Real Estate Development Co., Ltd，作商業服務用途，土地使用權年期為 40 年及於 2053 年 3 月 8 日屆滿。
4. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證，貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內，貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該用地，惟已抵押部分除外。就該用地的已抵押的部分而言，貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押或其他處置須取得承押人的事先同意；
 - (b) 貴集團合法持有該物業的房屋所有權。貴集團有權佔用、使用、租賃或抵押該物業。

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
第五類 – 貴集團已訂約將予收購的中國物業權益			
21. 中華人民共和國 安徽省 淮北市 香山區人民路 東段以南的一幅 開發中土地	該物業由用地面積為 60,767.81平方米的土地所 組成。	該物業目前仍處於 建設階段。	無商業價值 (請參閱下文 附註7)
該物業位於人民路 東段以南，其東面 及南面有空置土 地，西臨龍山路及 北臨人民路。	根據 貴公司所提供的計 劃，該物業將發展為溫哥 華城大酒店，總建築面積為 67,061平方米。	溫哥華城大酒店預期將於 2014年12月竣工。	
	該物業的土地使用權於2072 年3月18日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2006年11月30日的國有土地使用權證淮土國用(2006)字第180號，該用地的土地使用權(用地面積約為60,767.81平方米)已出讓予安徽眾安房地產開發有限公司，土地使用權於2072年3月18日屆滿。
2. 根據日期為2014年3月20日的國有土地使用權轉讓合同，該用地的土地使用權(總用地面積約為60,767.81平方米)已訂約由安徽眾安房地產開發有限公司轉讓予杭州匯宏投資管理有限公司，土地使用權於2072年3月18日屆滿，總代價為人民幣234,000,000元。
3. 根據附註2所述的國有土地使用權轉讓合同，該用地目前用作住宅用途，而安徽眾安房地產開發有限公司則負責申請將土地用途由住宅改為商業用途。土地使用權會於完成變更土地用途時予以轉讓。
4. 根據淮北市規劃局發出日期為2002年3月21日的建設用地規劃許可證第2002-005號，溫哥華城市項目的土地面積為2,545,755.25平方米。
5. 根據淮北市規劃局發出日期為2012年7月2日的建設工程規劃許可證第2012-030號，溫哥華城大酒店項目乃根據規劃規定進行。
6. 根據日期為2013年9月24日的建設工程施工許可證第S0b0013090085號，溫哥華城大酒店的總建築面積為67,061平方米。

7. 假設已取得所有房地產所有權證，及所有土地出讓金及安置賠償以及即時重建所需的其他成本已獲全數繳足，則該物業按目前狀況於2014年4月30日的資本價值(受下文的其他假設所限)為人民幣256,000,000元(貴公司應佔100%權益：人民幣256,000,000元)。
8. 我們獲提供貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 安徽眾安房地產已取得國有土地使用權證，並合法擁有該用地的土地使用權。於土地使用權年期內，安徽眾安房地產有權佔用及使用該用地；
 - (b) 安徽眾安房地產已就溫哥華城大酒店的發展向中國政府的相關部門取得所有必要許可證、批文及證書；及
 - (c) 安徽眾安房地產與合肥假日酒店訂立的酒店管理協議屬合法、有效及對雙方而言具有法律約束力。

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年
			4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
22. 位於 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 市心路以東、 西河路以西、 石岩山河以南 及南四路以北的 一幅發展中用地	該物業由用地面積為10,541 平方米的土地所組成。 該物業的土地使用權為期40 年。	該物業目前為一幅 空置土地。	無商業價值 (請參閱下文 附註3)

該物業位於市心路
以東、西河路以
西、石岩山河以南
及南四路以北。

附註：

1. 根據日期為2014年4月3日的國有建設土地使用權出讓合同，該用地的土地使用權(總用地面積約為46,703平方米)已出讓予眾安集團有限公司，總代價為人民幣736,390,000元，用作商業用途的土地使用權年期為40年及用作住宅用途的土地使用權年期則為70年。
2. 根據日期為2014年4月3日的國有建設土地使用權出讓補充合同，於附註1所述該用地的商業部分的土地使用權(總用地面積約為10,541平方米)已出讓予浙江眾安盛隆商業有限公司，總代價為人民幣220,917,000元，用作商業用途的土地使用權年期為40年。
3. 假設已取得所有房地產所有權證，及所有土地出讓金及安置賠償以及即時重建所需的其他成本已獲全數繳足，則該物業按目前狀況於2014年4月30日的資本價值(受下文的其他假設所限)為人民幣220,900,000元(貴公司應佔100%權益：人民幣220,900,000元)。
4. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 國有建設土地使用權出讓合同及國有建設土地使用權出讓補充合同屬合法、有效及對雙方而言具有法律約束力。