

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就融信中國控股有限公司持有的物業權益於二零一五年十月三十一日進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等茲遵照閣下的指示，就融信中國控股有限公司（「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」）持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾視察物業以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的進一步資料，以就有關物業權益於二零一五年十月三十一日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

吾等的估值基於市值進行。吾等界定市值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等採用直接比較法，假設物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場可資比較的銷售交易後，對於估值日期第一類由貴集團持有及佔用的物業權益、第二類由貴集團持作出售的物業權益及第五類由貴集團持作未來開發的物業權益進行估值。基於可資比較物業與主體物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析。

就吾等的估值而言，待售房地產開發項目指已獲相關地方部門發出建築工程竣工驗收證／備案表或房屋所有權證／房地產權證的項目，亦包括已訂約將予出售惟尚未完成正式

轉讓程序的物業權益；而作未來開發的房地產開發項目指尚未獲發建築工程施工許可證惟已取得國有土地使用證的項目。

在對第三類由 貴集團持作投資的物業權益進行估值時，吾等已採取收益法並已計入以其現有租約及／或在現有市場上可收取的物業權益的租金收入淨額，且已將租賃的復歸收入潛力作適當估量，並已按適當的資本化比率進行資本化以釐定公允價值。在適當情況下，吾等亦參考相關市場可資比較的销售交易。

對開發中的第四類物業於估值日期的權益進行估值時，吾等已假設其將按 貴集團提供予吾等的最新發展方案發展及落成。在達至吾等的估值意見時，吾等已採納比較法，參考有關市場上可資比較的销售個案，並亦計及與於估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生的剩餘成本及費用。吾等依賴由 貴集團根據目標物業於估值日的不同建設階段所提供的應計建築成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料存在任何重大不一致之處。

就吾等的估值而言，在建房地產開發項目指已獲發建築工程施工許可證，惟未獲發樓宇建築工程竣工驗收證或竣工驗收備案表的項目。

有關第六類 貴集團將訂約收購的物業於估值日期的權益， 貴集團已與相關政府部門訂立協議。由於 貴集團於估值日期尚未取得國有土地使用證及／或尚未繳清土地出讓金，故吾等並無賦予此類物業權益任何商業價值。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受惠於可能影響物業權益價值的遞延有期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒布的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會公佈的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》、香港測量師學會公佈的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會公佈的《國際估值準則》的所有規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接受向吾等提出有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供多個業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證及其他有關物業權益的正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱有關文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問－奮迅律師事務所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積為正確無誤。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等已視察該等物業的外部及在可能情況下視察物業的內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施在其上進行任何開發的適宜性。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意，且於建築期間不會產生無法預計的成本及延誤而編製。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

物業視察乃於二零一四年八月至二零一五年十一月期間由約11名專業人員進行，包括喻偉先生、詹聯俊先生、崔文先生、柳斯凡先生、許歡女士及劉瀑女士等。彼等為特許測量師／中國房地產估價師，擁有五年以上中國物業估值經驗，且具備有關房地產估值的學術背景。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告所載的全部金額均以人民幣為單位。

下文概述吾等的估值，並隨附有關估值證書。

此致

中華人民共和國
福建省福州市
台江區
廣達路108號
世茂國際中心17層
融信中國控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一五年十二月三十一日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有21年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值概要

第一類－ 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一五年 十月三十一日 應佔市值 人民幣元
1.	位於 中國 福建省 福州市 台江區 五一南路1號 聯信中心12層1室	27,200,000	100%	27,200,000
	小計：	27,200,000		27,200,000

第二類－ 貴集團於中國持作出售的物業權益

編號	物業	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一五年 十月三十一日 應佔市值 人民幣元
2.	位於 中國 福建省 福州市 倉山區 埔上大道北側及洪灣北路 東側的融信·大衛城的 未出售部分	452,000,000	100%	452,000,000
3.	位於 中國 福建省 福州市 倉山區 金洪路北側及金榕路東側的 融信·西班牙的未出售部分	2,000,000	100%	2,000,000

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	於二零一五年	貴集團 應佔權益	貴集團於
		二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元		二零一五年 十月三十一日 應佔市值 人民幣元
4.	位於中國 福建省 福州市 倉山區 金山大道北側及洪灣路西側 的融信·第一城一期及三期 的未出售部分以及融信·第 一城(又稱融信·寬域)四期	23,000,000	100%	23,000,000
5	位於中國 福建省 福州市 鼓樓區 工業路東側及洪山園路南側的 融信·瀾郡的未出售部分	627,000,000	100%	627,000,000
6.	位於中國 福建省 福州市 晉安區 塔頭路與長樂北路的 西南面交界處世歐瀾山 的未出售部分	252,000,000	50%	126,000,000
7.	位於中國 福建省 福州市 晉安區 國貨路與晉安南路的 東北面交界處世歐王莊的 未出售部分	2,493,000,000	50%	1,246,500,000

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一五年 十月三十一日 應佔市值
		人民幣元		人民幣元
8.	位於中國 福建省 福州市 倉山區 濱西大道與連江南路的 東南面交界處世歐 上江城的未出售部分	73,000,000	50%	36,500,000
9.	位於中國 福建省 福州市 倉山區 金祥路與金榕南路的西南 面交界處的世歐彼岸城 的未出售部分	37,000,000	40%	14,800,000
10.	位於中國 福建省 漳州市 龍文區 浦頭港東側、 水仙大街南側及建元路 北側融信·瀾園的 未出售部分	31,000,000	100%	31,000,000
11.	位於中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄大道西側 融信·海上城的 未出售部分	2,712,000,000	100%	2,712,000,000
	小計：	6,702,000,000		5,270,800,000

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

第三類－ 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一五年 十月三十一日 應佔市值
		人民幣元		人民幣元
12.	位於中國 福建省 福州市 晉安區 國貨路與晉安南路的 東北面交界處世歐王莊 的購物中心	3,316,000,000	50%	1,658,000,000
	小計：	3,316,000,000		1,658,000,000

第四類－ 貴集團於中國持有的開發中物業權益

編號	物業	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一五年 十月三十一日 應佔市值
		人民幣元		人民幣元
13.	位於中國 福建省 福州市 倉山區 三環路東側及洪灣路 西側的融信·白宮	2,857,000,000	91%	2,599,870,000
14.	位於中國 福建省 麒麟路北側及平潭綜合 實驗區海濱中學西側的 融信·(平潭)大衛城	2,174,000,000	51%	1,108,740,000

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一五年 十月三十一日 應佔市值 人民幣元
15.	位於中國 福建省 福州市 晉安區 鶴林路南側及鶴林中央公園 西側的融信·後海	1,178,000,000	100%	1,178,000,000
16.	位於中國 福建省 福州市 閩侯縣 縣城新區 西江濱大道東北側的 融信·陽光城西海岸	2,099,000,000	50%	1,049,500,000
17.	位於中國 福建省 福州市 晉安區 國貨路與晉安南路的東北面 交界處的在建世歐王莊	6,643,000,000	50%	3,321,500,000
18.	位於中國 福建省 福州市 台江區 工業路南側、白馬南路 東側及濱江路北側的 在建融信·雙杭城	1,628,000,000	100%	1,628,000,000

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一五年 十月三十一日 應佔市值 人民幣元
19.	位於中國 福建省 福州市 長樂縣 濱江路南側的在建 長樂•長島	460,000,000	100%	460,000,000
20.	位於中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄大道西側的 在建融信•海上城	1,993,000,000	100%	1,993,000,000
21.	位於中國 福建省 漳州市 龍文區 浦頭港東側、 水仙大街南側及 建元路北側的在建 融信•瀾園	1,031,000,000	100%	1,031,000,000
22.	位於中國 福建省 漳州市 龍文區 北環城南側、 梧橋路北側及藍景路 西側的融信•未來城	592,000,000	100%	592,000,000

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一五年 十月三十一日 應佔市值 人民幣元
23.	位於中國 福建省 漳州市 開發區二區 南濱大道南側及寨山四路 西側的融信·觀山海	1,143,000,000	100%	1,143,000,000
24.	位於中國 福建省 漳州市 龍文區 龍騰南路東側及 規劃建元路北側的 在建一品江山	1,002,000,000	50%	501,000,000
25.	位於中國 福建省 漳州市 開發區二區 鼎仔內山西側及 黃山路東側的學院名築	724,000,000	100%	724,000,000
26.	位於中國 福建省 漳州市 開發區二區 永鴻國際花園北側及 南賓大道西側 的漳州港B8地段	531,000,000	100%	531,000,000

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一五年 十月三十一日 應佔市值 人民幣元
27.	位於中國 福建省 漳州市 薌城區 金鋒南路東側及瑞京 路南側的 在建漳州萬科城	1,306,000,000	20%	261,200,000
28.	位於中國 浙江省 杭州市 拱墅區 孔雀路西南側及紡織路東 側的融信•藍孔雀一期	1,781,000,000	51%	908,310,000
29.	位於中國 浙江省 杭州市 拱墅區 飛虹路南側、化工 路東側及育英路北側 的融信•藍孔雀二期	2,633,000,000	51%	1,342,830,000
30.	位於中國 浙江省 杭州市 西湖區余杭塘河南側及 學院路東側的杭州公館	3,789,000,000	100%	3,789,000,000

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一五年 十月三十一日 應佔市值 人民幣元
31.	位於中國 上海 青浦區趙巷鎮 置鼎路889及879弄的 融信·鉑灣	2,442,000,000	51%	1,245,420,000
32.	位於中國 上海 松江區 李家灣路南側及新農河路 西側的融信·法蘭西世 家一期、二期、三期	2,207,000,000	50%	1,103,500,000
33.	位於中國 上海 青浦區 Guizeliu Road南側及 諸光路西側的徐涇鎮 會展中心3地塊一期、 二期、三期、 四期	6,758,000,000	50%	3,379,000,000
34.	位於中國 上海 閔行區華漕鎮 盤陽路西側、季樂路 北側、規劃路東側及 北青公路南側的閔行區 華漕鎮MHPO-1402 單元41-02地塊	481,000,000	50%	240,500,000
	小計：	45,452,000,000		30,130,370,000

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

第五類－ 貴集團於中國持作未來開發的物業權益

編號	物業	於二零一五年	貴集團 應佔權益	貴集團於
		十月三十一日 現況下的市值 人民幣元		二零一五年 十月三十一日 應佔市值 人民幣元
35.	位於中國 福建省 福州市 台江區 工業路南側、白馬南路 東側及濱江路北側的 融信·雙杭城的3幅土地 及另一幅土地的一部份	1,441,000,000	100%	1,441,000,000
36.	位於中國 福建省 福州市 長樂縣 濱江路南側長樂·長島的 一幅土地	45,000,000	100%	45,000,000
37.	位於中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄大道東側的 融信·海上城的一幅土地	2,400,000	100%	2,400,000
38.	位於中國 福建省 漳州市 龍文區 龍騰南路東側及規劃建元 北路北側的一品江山的 一幅土地	3,000,000	50%	1,500,000

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一五年 十月三十一日 應佔市值 人民幣元
39.	位於中國 福建省 漳州市 薌城區 金峰南路東側、瑞京 路南側及江濱路北側的 漳州萬科城的一幅土地及 另一幅土地的一部分	721,000,000	20%	144,200,000
40.	位於中國 上海 閔行區 華漕鎮 盤陽路西側、閔路北側、 規劃路東側及桂樂路南側的 名為閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元35-01 地塊的一幅土地	217,000,000	50%	108,500,000
41.	位於中國 上海 閔行區 華漕鎮盤陽路西側、 桂樂路北側、規劃 路東側及季樂路南側的 閔行區華漕鎮MHPO-1402 單元36-01地塊	177,000,000	25%	44,250,000
	小計：	<u><u>2,606,400,000</u></u>		<u><u>1,786,850,000</u></u>

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

第六類－ 貴集團將在中國訂約收購的物業權益

編號	物業	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一五年 十月三十一日 應佔市值 人民幣元
42.	位於中國 福建省 福州市 台江區 工業路南側、白馬南路 東側及濱江路北側的 融信•雙杭城的11幅土地	無商業價值	100%	無商業價值
43.	位於中國 福建省 福州市 長樂縣 濱江路南側的 長樂•長島的3幅土地	無商業價值	100%	無商業價值
44.	位於中國 福建省 漳州市 薌城區 芝山南路西側及勝利西路 南側的漳州萬科城的一幅 土地	無商業價值	20%	無商業價值

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一五年 十月三十一日 應佔市值 人民幣元
45.	位於中國 上海 閔行區 華漕鎮 盤陽路西側、季樂路北側、 規劃路東側及北青公路南側 的閔行區華漕鎮MHPO-1402 單元42-01地塊的一幅土地	無商業價值	50%	無商業價值
	小計：	零		零
	總計：	<u><u>58,103,600,000</u></u>		<u><u>38,873,220,000</u></u>

估值證書

第一類— 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國 福建省 福州市 台江區 五一南路1號 聯信中心 12層1室	<p>該物業包括一幢26層高寫字樓（名為聯信中心）12層的寫字樓單位，聯信中心於二零零五年落成。</p> <p>該物業位於福州市核心商業區五一南路東側及國貨西路南側，公共設施充足，公共交通便利。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,724.7平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作辦公用途為期40年，於二零四六年九月十八日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	27,200,000 (貴集團應佔100% 權益： 人民幣 27,200,000元)

附註：

- 根據國有土地使用證一榕台國用(2009)第00283912576號，該物業分攤地盤面積約137.7平方米的土地使用權已授予融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」，為 貴公司的全資附屬公司)，作辦公用途為期40年，於二零四六年九月十八日屆滿。
- 根據房屋所有權證一榕房權證R字第0717900號，該物業(建築面積約1,724.7平方米)由福建融信房地產開發有限公司(融信集團的前稱)擁有。
- 根據按揭合同，該物業受限予以中國華融資產管理公司(中國(上海)自由貿易試驗區分行)為受益人的按揭。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - 融信集團是該物業的擁有人，有權依法佔用、使用、租賃及處置該物業；及
 - 據 貴集團告知，該物業免受任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制，但受限於上述按揭者除外。

5. 主要證書／批文概列如下：

- | | |
|------------|---|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 房屋所有權證 | 有 |

6. 對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內辦公樓宇的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。辦公樓宇的價格介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣16,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等銷售價格的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。對該物業進行估值時，吾等對該物業所採納的假設單位價格為每平方米人民幣15,800元。

估值證書

第二類－ 貴集團於中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元												
2.	位於 中國 福建省 福州市 倉山區 埔上大道北 側及洪灣北路 東側的融信· 大衛城的未出 售部分	<p>該住宅及商業發展物業為融信·大衛城，包括多個住宅及商業單位及停車位，融信·大衛城於二零一一年至二零一三年分多個階段落成。</p> <p>該物業位於福州市倉山區埔上大道北側及洪灣北路東側。該物業所在區域提供健全的公共交通，到市中心需20分鐘車程。該物業位於發達住宅區，自然環境優美，毗鄰金山公園。</p> <p>該物業的總建築面積約為32,817.00平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>7,981.02</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,326.91</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>21,509.07</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(894個停車位)</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>32,817.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，於二零七六年十月三十一日屆滿；作商業用途的為期40年，於二零四六年十月三十一日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	7,981.02	商業	3,326.91	停車位	21,509.07	(894個停車位)		總計：	32,817.00	於估值日期，該物業空置作銷售。	<p>452,000,000</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 452,000,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)															
住宅	7,981.02															
商業	3,326.91															
停車位	21,509.07															
(894個停車位)																
總計：	32,817.00															

附錄三

物業估值

附註：

- 根據福州市國土資源局與福建融信房地產開發有限公司(融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」，貴公司的全資附屬公司)的前稱)訂立的日期為二零一零年三月三十日的國有土地使用權出讓合同一榕地合(2005)第171號，兩幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予福建融信房地產開發有限公司，詳情如下：

地盤面積	:	191,255平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
容積率	:	≤1.7
土地出讓金	:	人民幣500,000,000元

- 根據建設用地規劃許可證一地字第350101(2009)00173號，融信集團關於上述地塊(總地盤面積約191,255平方米)的規劃已獲批。
- 根據2份國有土地使用證，上述總地盤面積約191,254.7平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予融信集團。詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	榕國用(2013) 第30336305167號	92,583.0	二零七六年十月三十一日 二零四六年十月三十一日	住宅 商業
(2)	榕國用(2013) 第30236305172號	98,671.7	二零七六年十月三十一日 二零四六年十月三十一日	住宅 商業
總計：		191,254.7		

- 根據福州市城鄉規劃局向融信集團發出的6份建設工程規劃許可證，融信•大衛城的建設工程已獲批，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	建字第350101(2009)10197號	49,169.97	二零零九年十二月十六日
(2)	建字第350101(2009)10115號	42,983.92	二零零九年九月二日
(3)	建字第350101(2009)10176號	118,036.90	二零零九年十二月一日
(4)	建字第350101(2009)10177號	136,856.85	二零零九年十二月一日
(5)	建字第350101(2009)10178號	79,043.82	二零零九年十二月二日
(6)	建字第350101(2009)10196號	4,263.55	二零零九年十二月十六日
總計：		430,355.01	

附錄三

物業估值

5. 根據福州市城鄉建設委員會向融信集團發出的4份建築工程施工許可證，融信•大衛城的建築工程已獲准施工，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	350005200708300101	101,201.71	二零零七年九月七日
(2)	350005200710290101	122,411.00	二零零七年十二月十一日
(3)	350005200707130101	81,137.30	二零零七年十二月十一日
(4)	350005200707240201	115,399.34	二零零七年九月七日
總計：		420,149.35	

6. 根據16份預售許可證，融信集團有權向買家出售融信•大衛城(包括該物業)的部分(總建築面積約294,971平方米)，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2011)榕房許字第3437號	3,540	二零一二年八月二十九日
(2)	(2011)榕房許字第3470號	2,558	二零一一年二月二十六日
(3)	(2011)榕房許字第3365號	44,180	二零一二年七月五日
(4)	(2011)榕房許字第3295號	17,078	二零一二年三月二十六日
(5)	(2012)榕房許字第3492號	44,046	二零一二年三月十三日
(6)	(2011)榕房許字第3421號	28,179	二零一一年九月二十六日
(7)	(2010)榕房許字第3138號	15,741	二零一零年二月五日
(8)	(2011)榕房許字第3283號	30,870	二零一二年一月二十日
(9)	(2011)榕房許字第3337號	34,014	二零一二年三月十二日
(10)	(2010)榕房許字第3180號	13,012	二零一零年六月十一日
(11)	(2010)榕房許字第3134號	16,033	二零一零年一月二十九日
(12)	(2011)榕房許字第3469號	9,959	二零一一年十二月二十六日
(13)	(2009)榕房許字第3101號	12,612	二零零九年十一月三十日
(14)	(2009)榕房許字第3119號	14,894	二零零九年十二月二十三日
(15)	(2013)榕房許字第3742號	3,327	二零一三年七月十八日
(16)	(2010)榕房許字第3268號	4,928	二零一三年一月二十九日
總計：		294,971	

7. 根據10份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約361,878.68平方米的融信•大衛城(包括該物業)部分已獲審批符合城鄉規劃要求。

8. 據融信集團告知，部分物業(總建築面積約2,142.95平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣52,819,976元。該部分物業尚未依法實質轉讓予買家，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 融信集團已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文，該物業的建設已竣工並已通過竣工驗收。據 貴集團告知，並無證據顯示該物業已取得的許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
 - b. 融信集團通過出讓方式合法獲得該物業的土地使用權。據 貴集團告知，該物業的土地使用權免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利或可能影響該物業合法出售的任何其他法律障礙引起的任何限制。
10. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|------------------|---|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 房屋所有權證 | 無 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 有 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 有 |
11. 對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。住宅樓宇的售價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣31,000元。首層商業樓宇的售價介乎每平方米人民幣19,000元至人民幣25,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣180,000元至人民幣210,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。對該物業進行估值時，吾等所採納的假設單位價格為：每平方米人民幣14,000元至人民幣29,000元(住宅部分)、每平方米人民幣23,000元(商業部分)及每個停車位人民幣190,000元(停車場部分)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元
3.	位於 中國 福建省 福州市 倉山區 金洪路北側及 金榕路東側的 融信·西班牙 的未出售部分	<p>該住宅及商業發展物業為融信·西班牙，包括多個未出售停車位，融信·西班牙於二零零八年落成。</p> <p>該物業位於福州市倉山區金洪路北側及金榕路東側。該物業所在區域公共交通便利，公共設施齊全。該物業所在地為發達住宅區，毗鄰倉山萬達廣場及金港公園。</p> <p>該物業包括9個停車位，總建築面積約220.62平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，於二零七五年十二月八日屆滿；作商業用途的為期40年，於二零四五年十二月八日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置以供銷售。	2,000,000 (貴集團應佔100% 權益： 人民幣 2,000,000元)

附註：

- 根據福州市國土資源局與福建融信房地產開發有限公司(前稱融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」，貴公司的全資附屬公司))訂立的日期為二零零五年七月六日的國有土地使用權出讓合同—榕地合(2005)068號，一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予福建融信房地產開發有限公司，詳情如下：

地盤面積	:	59,401平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
容積率	:	≤1.7
土地出讓金	:	人民幣134,000,000元
- 根據建設用地規劃許可證—榕規(2006)用地第00148號，融信集團已獲授上述地塊(地盤面積約59,401平方米)的規劃許可。
- 根據國有土地使用證—榕國用(2005)第81536500541號，上述地塊(地盤面積約59,401平方米)的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予融信集團，作住宅用途的為期70年，於二零七五年十二月八日屆滿；作商業用途的為期40年，於二零四五年十二月八日屆滿。

4. 根據福州市城鄉規劃局向融信集團發出的建設工程規劃許可證—榕規(2006)建字地第00172號，融信·西班牙(建築面積約110,383.10平方米)的建設工程已獲批。
5. 根據福州市建設委員會向融信集團發出的建築工程施工許可證—350005200609150101號，融信·西班牙(建築面積約110,383.10平方米)的建築工程已獲准施工。
6. 根據一份建築工程竣工驗收備案表，融信·西班牙(總建築面積約109,760.9平方米)已獲審批符合城鄉規劃要求。
7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 融信集團已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文，該物業的建設已竣工並已通過竣工驗收。據 貴集團告知，並無證據顯示該物業已取得的上述許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
 - b. 融信集團通過出讓方式合法持有該物業的土地使用權。據 貴集團告知，該物業的土地使用權免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利或可影響該物業合法出售的任何其他法律障礙引起的任何限制。
8. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 房屋所有權證	無
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表	有
9. 在對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內停車位的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可比較的特徵。每個停車位價格介乎人民幣180,000元至人民幣235,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於位置及質素。對該物業進行估值時，吾等已採納該物業每個停車位人民幣220,000元的假設單位價格。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元
4.	位於 中國 福建省 福州市 倉山區 金山大道北側 及洪灣路西側 的融信·第一 城一期及三期 的未出售部分 以及融信·第 一城（又稱融 信·寬域）四期	<p>該商業及住宅發展物業為融信·第一城一期及三期以及融信·第一城四期（又稱融信·寬域），包括多個未出售停車位，融信·第一城分多個階段於二零零八年至二零一零年間落成。</p> <p>該物業位於福州市倉山區金山大道北側及洪灣路西側。該物業所在區域位於發展良好的開發區金山工業園，公共交通便利。同時，該物業周邊地區為成熟的住宅區，公共基礎設施齊全，包括融信小學、融信水族館、福州科技館及金山大景城購物廣場。</p> <p>該物業包括138個停車位，總建築面積約4,082.85平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，於二零七三年十一月二十四日、二零七三年十二月二十四日、二零七四年六月二日及二零七四年二月九日屆滿；作商業用途的為期40年，於二零四三年十一月二十四日、二零四三年十二月二十四日、二零四四年六月二日及二零四四年二月九日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置以供銷售。	23,000,000 (貴集團應佔100% 權益： 人民幣 23,000,000元)

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據福州市國土資源局與歐宗洪先生訂立的日期為二零零三年七月十四日的國有土地使用權出讓合同—榕地合(2003)74號，以及福州市國土資源局與福建融信房地產開發有限公司(前稱融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」，貴公司的全資附屬公司))就上述國有土地使用權出讓合同訂立的日期為二零一三年九月三十日的補充協議，5幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予福建融信房地產開發有限公司，詳情如下：

地盤面積	:	204,249平方米
土地用途	:	商業及住宅
土地年期	:	40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)
容積率	:	≤2.0
土地出讓金	:	人民幣247,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—榕規(2004)用地第10038號，融信集團已獲授上述地塊(總地盤面積約204,244.02平方米)的規劃許可。
3. 根據5份國有土地使用證，上述地塊(總地盤面積約204,249.00平方米)的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予融信集團。詳情載列如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	榕國用(2003) 第00014300271號	49,787.00	二零七三年十一月二十四日 二零四三年十一月二十四日	住宅 商業
(2)	榕國用(2006) 第29935400054號	4,469.00	二零七四年六月二日 二零四四年六月二日	住宅 商業
(3)	榕國用(2004) 第000043000120號	37,333.00	二零七四年六月二日 二零四四年六月二日	住宅 商業
(4)	榕國用(2006) 第00004300064號	62,495.00	二零七四年二月九日 二零四四年二月九日	住宅 商業
(5)	榕國用(2003) 第00014300294號	50,165.00	二零七三年十二月二十四日 二零四三年十二月二十四日	住宅 商業
總計：		204,249.00		

附錄三

物業估值

4. 根據福州市城鄉規劃局向融信集團發出的3份建設工程規劃許可證，融信•第一城一期、三期及四期部分(包括該物業)的建設工程已獲批。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	榕規(2004)建字第10159號	90,096.00	二零零六年八月十一日
(2)	榕規(2006)建字第00110號	92,558.94	二零零八年十二月十七日
(3)	建字第350101 (2009) 10121號	134,815.00	二零零九年九月二日
總計：		317,469.94	

5. 根據福州市城鄉建設委員會向融信集團發出的3份建築工程施工許可證，融信•第一城一期、三期及四期部分(包括該物業)的建築工程已獲准施工。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	350005200407140101	41,928	二零零四年十月二十九日
(2)	350005200606260101	93,951	二零零六年六月二十九日
(3)	350005200704120201	134,815	二零零七年六月二十日
總計：		270,694	

6. 根據2份預售許可證，融信集團有權向買家出售融信•第一城一期、三期及四期部分(包括該物業)，總建築面積約20,342平方米。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2008)榕房許字第2614號	5,706	二零零八年七月二十五日
(2)	(2008)榕房許字第2613號	14,636	二零零九年十二月一日
總計：		20,342	

7. 根據2份建築工程竣工驗收備案表，融信•第一城一期、三期及四期部分(總建築面積約174,657.57平方米)(包括該物業)已獲審批符合城鄉規劃要求。

8. 據融信集團告知，部分物業(總建築面積約2,097.84平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣13,083,190元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在達致我們對該物業的市值意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 融信集團已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文，該物業已竣工並已通過竣工驗收。據 貴集團告知，並無證據顯示該物業已取得的上述許可證/批文/證書遭吊銷、廢除或撤銷；及

- b. 融信集團通過出讓方式合法持有該物業的土地使用權。據 貴集團告知，該物業的土地使用權免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利或可影響該物業合法出售的任何其他法律障礙引起的任何限制。
10. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|------------------|----|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 房屋所有權證 | 無 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 有 |
11. 在對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內停車位的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可比較的特徵。每個停車位價格介乎人民幣160,000元至人民幣195,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於位置及質素。對該物業進行估值時，吾等已採納該物業每個停車位人民幣165,000元至人民幣180,000元的假設單位價格。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元										
5.	位於 中國 福建省 福州市 鼓樓區 工業路東側及 洪山園路南側 的融信•瀾郡 的未出售部分	<p>該住宅發展物業為融信•瀾郡，包括多個住宅單位及停車位，融信•瀾郡於二零一四年落成。</p> <p>該物業位於工業路東側及洪山園路南側，洪山園路為福州市的核心區域，設施齊全，公共交通便利。該物業所在地環境優美，距西禪寺及福建醫科大學距離適中。</p> <p>該物業的總建築面積約為60,600.47平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>158.59</td> </tr> <tr> <td>安置房</td> <td>29,837.03</td> </tr> <tr> <td>停車位 (928個 停車位)</td> <td>30,604.85</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>60,600.47</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已分別獲授土地使用權，年期為70年，於二零八二年二月六日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	158.59	安置房	29,837.03	停車位 (928個 停車位)	30,604.85	總計：	60,600.47	於估值日期，該物業空置以供銷售。	627,000,000 (貴集團應佔100% 權益： 人民幣 627,000,000元)
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	158.59													
安置房	29,837.03													
停車位 (928個 停車位)	30,604.85													
總計：	60,600.47													

附註：

- 根據福州市國土資源局與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零一一年六月八日的國有土地使用權出讓合同一榕地合(2011)20號及(其中包括)福州市國土資源局、貴公司的全資附屬公司融信(福建)投資集團有限公司及融信(福州)投資發展有限公司(「福州投資」，貴公司擁有51%權益的附屬公司)就上述國有土地使用權出讓合同訂立的日期為二零一一年七月八日的補充協議，3幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予福州投資，詳情如下：

地盤面積	:	69,618平方米
土地用途	:	住宅
土地年期	:	70年(作住宅用途)
容積率	:	≥2.0及≤2.8
土地出讓金	:	人民幣1,632,000,000元

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

- 根據建設用地規劃許可證一地字第350101201100168號，福州投資已獲授上述地塊（總地盤面積約69,618.4平方米）的規劃許可。
- 根據3份國有土地使用證，上述地塊（總地盤面積約69,618.40平方米）的土地使用權已授予福州投資。詳情載列如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	榕國用(2012) 第31334200037號	29,578.40	二零八二年二月六日	住宅
(2)	榕國用(2012) 第31334200038號	27,200.70	二零八二年二月六日	住宅
(3)	榕國用(2012) 第31434100039號	12,839.30	二零八二年二月六日	住宅
總計：		69,618.40		

- 根據福州市城鄉規劃局向福州投資發出的3份建設工程規劃許可證，融信•瀾郡的建設工程已獲批。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	建字第350101201210021號	98,262.10	二零一二年三月一日
(2)	建字第350101201210022號	131,035.90	二零一二年三月一日
(3)	建字第350101201210023號	40,561.03	二零一二年三月二日
總計：		269,859.03	

- 根據福州市城鄉建設委員會向福州投資發出的2份建築工程施工許可證，融信•瀾郡的建築工程已獲准施工。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	第350005201203080101號	138,823.13	二零一二年三月二十九日
(2)	第350005201203080201號	131,035.90	二零一二年三月三十一日
總計：		269,859.03	

附錄三

物業估值

6. 根據11份預售許可證，福州投資有權向買家出售部分融信•瀾郡(總建築面積約213,654平方米)。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2013)榕房許字第3664號	24,648	二零一四年三月六日
(2)	(2012)榕房許字第3607號	10,418	二零一四年一月七日
(3)	(2012)榕房許字第3536號	29,684	二零一四年七月二十一日
(4)	(2012)榕房許字第3572號	13,293	二零一三年十月二十八日
(5)	(2012)榕房許字第3546號	12,953	二零一三年九月二十九日
(6)	(2013)榕房許字第3727號	49,751	二零一四年五月三十日
(7)	(2013)榕房許字第3651號	16,272	二零一四年三月六日
(8)	(2013)榕房許字第3652號	13,323	二零一四年二月二十四日
(9)	(2013)榕房許字第3657號	10,759	二零一三年一月三十日
(10)	(2012)榕房許字第3625號	16,276	二零一四年三月六日
(11)	(2013)榕房許字第3656號	16,277	二零一四年一月八日
總計：		213,654	

7. 根據3份建築工程竣工驗收備案表，融信•瀾郡已獲審批符合城鄉規劃要求。
8. 據 貴公司所確認， 貴公司於估值日期於福州投資持有100%權益。
9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 福州投資已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。據 貴集團告知，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
 - 福州投資通過出讓方式合法持有該物業的土地使用權。據 貴集團告知，該物業的土地使用權免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利或可影響該物業合法出售的任何其他法律障礙引起的任何限制。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用證	有
b.	建設用地規劃許可證	有
c.	建設工程規劃許可證	有
d.	建築工程施工許可證	有
e.	預售許可證	有
f.	建築工程竣工驗收證／備案表	有

11. 在對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅樓宇及停車位的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可比較的特徵。住宅樓宇的價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣24,000元。停車場方面，每個停車位價格介乎人民幣290,000元至人民幣335,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。對該物業進行估值時，吾等已採納住宅部分每平方米人民幣21,600元及停車位部分每個停車位人民幣295,000元的假設單位價格。據 貴集團告知，安置房部分的購回價為每平方米人民幣11,713元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元										
6.	位於 中國 福建省 福州市 晉安區 塔頭路與長樂 北路的西南面 交界處世歐瀾 山的未出售部 分	<p>該物業包括名為世歐瀾山的商業及住宅發展項目的未出售部分，世歐瀾山分多個階段於二零一三年至二零一五年間落成。</p> <p>該物業位於福州市晉安區塔頭路南側及長樂北路西側。該物業所在區域公共交通便利，距該市最繁華的商業圈東街口約2.5公里及距福州二環路入口約1公里，便於前往福州市其他區。相關物業周邊地區為成熟住宅區，公共基礎設施齊全。</p> <p>該物業的總建築面積約為11,195.83平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>241.58</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,059.97</td> </tr> <tr> <td>停車位 (276個停車位)</td> <td>7,894.28</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>11,195.83</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，於二零八一年一月十九日屆滿；作商業用途的為期40年，於二零五一年一月十九日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	241.58	商業	3,059.97	停車位 (276個停車位)	7,894.28	總計：	11,195.83	於估值日期，該物業空置以供銷售。	252,000,000 (貴集團應佔50% 權益： 人民幣 126,000,000元)
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	241.58													
商業	3,059.97													
停車位 (276個停車位)	7,894.28													
總計：	11,195.83													

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據日期為二零零九年七月十三日的國有土地使用權出讓合同一榕地合(2009) 017號及3份補充協議一榕地合(2009) 017號補1號-2009、榕地合(2009) 017號補2號-2009、榕地合(2009) 017號補3號-2010，2幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予福州世歐投資發展有限公司(「福州世歐投資」，貴公司持有50%股權的合營企業福州世歐房地產開發有限公司的全資附屬公司)，詳情如下：

地盤面積	:	48,313平方米
土地用途	:	商業及住宅
土地年期	:	40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)
容積率	:	≤2.6
土地出讓金	:	人民幣1,106,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證一地字第350101(2010)00133號，福州世歐投資已獲授上述地塊(總地盤面積約48,313平方米)的規劃許可。
3. 根據2份國有土地使用證，上述地塊(總地盤面積約48,313平方米)的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予福州世歐投資。詳情載列如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	榕國用(2011) 第33233400256號	19,327	二零八一年一月十九日	住宅
			二零五一年一月十九日	商業
(2)	榕國用(2011) 第33233400276號	28,986	二零八一年一月十九日	住宅
			二零五一年一月十九日	商業
總計：		48,313		

4. 根據福州市城鄉規劃局向福州世歐投資發出的2份建設工程規劃許可證，世歐瀾山的建設工程已獲批。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	建字第350101201110018號	53,186.84	二零一一年二月十六日
(2)	建字第350101201110032號	115,571.64	二零一一年三月十七日
總計：		168,758.48	

5. 根據福州市城鄉規劃局向福州世歐投資發出的2份建築工程施工許可證，世歐瀾山的建築工程已獲准施工。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	350005201102240301	53,186.84	二零一一年三月一日
(2)	350005201102240201	115,571.64	二零一一年五月十七日
總計：		168,758.48	

附錄三

物業估值

6. 根據8份預售許可證，福州世歐投資有權向買家出售世歐瀾山的一部分(包括該物業)(總建築面積約121,787.28平方米)。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2012)榕房許字第3590號	2,220.00	二零一二年十一月九日
(2)	(2012)榕房許字第3526號	14,351.00	二零一二年六月二十六日
(3)	(2011)榕房許字第3463號	12,528.00	二零一一年十二月六日
(4)	(2013)榕房許字第0003號	25,869.28	二零一三年六月十三日
(5)	(2013)榕房許字第3745號	39,019.00	二零一三年七月三十一日
(6)	(2013)榕房許字第3634號	1,914.00	二零一三年一月十四日
(7)	(2012)榕房許字第3474號	12,943.00	二零一二年一月十二日
(8)	(2011)榕房許字第3382號	12,943.00	二零一一年八月二日
總計：		121,787.28	

7. 根據3份福建省房屋建築工程竣工驗收報告，世歐瀾山(總建築面積約166,189.30平方米)已獲審批符合城鄉規劃要求。
8. 據福建世歐投資告知，部分物業(總建築面積為510.04平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣8,115,482元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。
9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 福州世歐投資通過出讓方式合法有效持有該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用者。於土地使用權年期內，福州世歐投資有權按照法定土地用途使用附註3所述地塊。據 貴集團告知，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
 - 福州世歐投資已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。據 貴集團告知，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；
 - 就該物業符合預售條件的部分而言，福州世歐投資已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據已取得的預售許可證依法預售有關部分；
 - 福州世歐投資為福州世歐房地產開發有限公司(「世歐房地產」， 貴公司全資附屬公司融信(福建)投資集團有限公司與正榮集團各自持有50%股權的合營企業)的全資附屬公司；及
 - 福州世歐投資已根據中國法律取得所有從事房地產開發的相應資格證書(於估值日期仍在有效期內)，並有權在該等資格證書許可的範圍內從事房地產開發。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用證	有
b.	房屋所有權證	無
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	有
g.	建築工程竣工驗收證／備案表	有

11. 在對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓宇以及停車位的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可比較的特徵。商業樓宇的價格介乎每平方米人民幣40,000元至人民幣60,000元。住宅樓宇的價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣25,500元。停車場方面，每個停車位價格介乎人民幣250,000元至人民幣570,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。對該物業進行估值時，吾等已採納商業部分每平方米人民幣45,000元、住宅部分每平方米人民幣19,800元及停車位部分每個停車位人民幣398,000元的假設單位價格。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元																
7.	位於 中國 福建省 福州市 晉安區 國貨路與 晉安南路 的東北面 交界處 世歐王莊的 未出售部分	<p>該物業包括名為世歐王莊的綜合發展項目的未出售部分，於二零一五年落成。</p> <p>該物業位於福州市晉安區國貨路北側、晉安南路東側。該物業所在區域公共交通便利，距本市最繁榮的傳統商圈東街口約2.5公里及距福州二環路約1公里，可便利通往福州市其他區。該物業的毗鄰區域為一處成熟的住宅區，公共基礎設施齊全。</p> <p>該物業的總建築面積將約為145,764.43平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>36,778.12</td> </tr> <tr> <td>安置房</td> <td>52,233.87</td> </tr> <tr> <td>安置零售</td> <td>500.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>7,970.61</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>26,418.99</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括718個 停車位)</td> <td>21,862.84</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>145,764.43</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，於二零八年十一月二十九日屆滿；作商業服務用途的為期40年，於二零五零年十一月二十九日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	36,778.12	安置房	52,233.87	安置零售	500.00	商業	7,970.61	寫字樓	26,418.99	地庫(包括718個 停車位)	21,862.84	總計：	145,764.43	於估值日期，該物業空置以供銷售。	2,493,000,000 (貴集團應佔50% 權益： 人民幣 1,246,500,000元)
用途	建築面積 (平方米)																			
住宅	36,778.12																			
安置房	52,233.87																			
安置零售	500.00																			
商業	7,970.61																			
寫字樓	26,418.99																			
地庫(包括718個 停車位)	21,862.84																			
總計：	145,764.43																			

附註：

- 根據日期為二零一零年二月二十日的國有土地使用權出讓合同—榕地合(2010)第008號及6份補充協議，8幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約授予福建世歐投資發展有限

附錄三

物業估值

公司（「福建世歐」，貴公司持有50%股權的合營企業福州世歐房地產開發有限公司的全資附屬公司），詳情如下：

地盤面積	:	250,707平方米
土地用途	:	商業及住宅
土地年期	:	40年(作商業服務用途)及70年(作住宅用途)
容積率	:	≤5.0
土地出讓金	:	人民幣5,965,184,274元

- 根據建設用地規劃許可證—地字第350101201000844號，福建世歐投資已獲授關於上述總地盤面積約254,352.1平方米土地的規劃許可。
- 根據5份國有土地使用證，5幅土地（總地盤面積約180,155.00平方米）的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已授予福建世歐投資。詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	榕國用(2014) 第33234700013號	113,271.00	二零八零年八月二十六日 二零五零年八月二十六日	住宅 商業服務
(2)	榕國用(2010) 第33134505322號	21,112.00	二零八零年十一月二十九日	住宅
(3)	榕國用(2011) 第33134500275號	20,000.00	二零八零年十一月二十九日 二零五零年十一月二十九日	住宅 商業服務
(4)	榕國用(2013) 第33234405095號	24,942.00	二零八零年十一月二十九日 二零五零年十一月二十九日	住宅 商業服務
(5)	榕國用(2012) 第33234700082號	830.00	二零八零年十一月二十九日 二零五零年十一月二十九日	住宅 商業服務
總計：		180,155.00		

- 根據福州市城鄉規劃局向福建世歐投資發出的8份建設工程規劃許可證，世歐王莊（包括該物業）部分建設工程已獲批准，詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	建字地第350101201110084號	236,319.79	二零一一年六月二十八日
(2)	建字地第350101201110077號	45,111.88	二零一一年五月三十一日
(3)	建字地第350101201110071號	250,775.30	二零一一年五月二十六日
(4)	建字地第350101201110038號	3,200.00	二零一一年三月二十九日
(5)	建字地第350101201010900號	190,813.88	二零一零年十二月三十日
(6)	建字地第350101201110055號	141,686.64	二零一一年四月二十六日
(7)	建字地第350101201110074號	148,666.10	二零一一年五月二十七日
(8)	建字地第350101201310036號	33,814.26	二零一三年四月九日
總計：		1,050,387.85	

附錄三

物業估值

5. 根據福州市城鄉建設委員會向福建世歐投資發出的7份建築工程施工許可證，世歐王莊(包括該物業)部分的建設工程已獲准施工。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	榕晉建(2011)許第006號	236,319.79	二零一一年八月二十八日
(2)	榕晉建(2011)許第004號	45,111.88	二零一一年六月十六日
(3)	榕晉建(2011)許第003號	253,975.30	二零一一年六月三日
(4)	榕晉建(2011)許第001號	190,813.00	二零一一年一月二十日
(5)	350005201110240201	141,961.97	二零一一年十一月十八日
(6)	350005201110240101	148,534.72	二零一一年十一月十八日
(7)	350005201206190201	142,590.85	二零一二年七月十七日
總計：		1,159,307.51	

6. 根據10份預售許可證，福建世歐投資有權向買家銷售世歐王莊(包括該物業的多個部分)總建築面積約302,236.39平方米的多個部分，詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2013)榕房許字第3688號	32,105.00	二零一三年三月二十九日
(2)	(2012)榕房許字第3558號	26,514.00	二零一二年九月十七日
(3)	(2012)榕房許字第3518號	26,491.00	二零一二年五月二十三日
(4)	(2012)榕房許字第3507號	53,770.00	二零一二年四月十三日
(5)	(2012)榕房許字第3538號	25,587.00	二零一二年七月二十六日
(6)	(2012)榕房許字第3584號	51,094.00	二零一二年十一月六日
(7)	(2013)榕房許字第3537號	4,456.00	二零一二年七月二十六日
(8)	(2013)榕房許字第0011號	45,912.39	二零一三年八月十三日
(9)	(2013)榕房許字第3717號	31,551.00	二零一三年五月十四日
(10)	(2013)榕房許字第3720號	4,756.00	二零一三年十二月二十日
總計：		302,236.39	

7. 根據9份福建省房屋建築工程竣工驗收報告，世歐王莊(包括該物業)已獲審批符合城鄉規劃要求。
8. 據福建世歐投資告知，部分物業(總建築面積為45,640.10平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣1,191,608,368元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。
9. 根據一系列按揭合同及相關協議，土地的大部分土地使用權以及該物業的部分建築工程已抵押予多名第三方。

10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 福建世歐投資通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，福建世歐投資有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
 - b. 福建世歐投資已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示該物業已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；
 - c. 對於符合預售條件的部分物業，福建世歐投資已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。然而，對於上述已予抵押的部分物業，福建世歐投資既不得以任何方式再次抵押該部分物業，亦不得在未經承押人同意的的情況下將該部分物業租賃、轉讓或贈與予任何其他第三方；
 - d. 福建世歐投資為福州世歐房地產開發有限公司(「世歐房地產」， 貴公司全資附屬公司融信(福建)投資集團有限公司與正榮集團各自持有50%股權的合營企業)的全資附屬公司；及
 - e. 福建世歐投資已根據中國法律取得所有從事房地產開發的相應資格證書(於估值日期仍在有效期內)，並有權在該等資格證書許可的範圍內從事房地產開發。
11. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|------------------|---|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 有 |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 有 |
12. 對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅、零售及寫字樓樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可比較的特徵。住宅樓宇的價格介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣23,000元。寫字樓樓宇的售價介乎每平方米人民幣16,000元至人民幣25,000元。商業樓宇的售價介乎每平方米人民幣50,000元至人民幣130,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣250,000元至人民幣380,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。對該物業進行估值時，吾等所採納的假設單位價格為：每平方米人民幣22,000元(住宅部分)、每平方米人民幣80,000元(商業部分)、每平方米人民幣22,000元(寫字樓部分)及每個停車位人民幣280,000元至人民幣380,000元(停車場部分)。據 貴集團告知，安置房及重置零售部分的購回價總額為人民幣172,879,968元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元										
8.	位於 中國 福建省 福州市 倉山區 濱西大道與連 江南路的東南 面交界處世歐 上江城的未出 售部分	<p>該物業包括名為世歐上江城的商業及住宅發展項目的未出售部分，世歐上江城分多個階段於二零一二年至二零一三年間落成。</p> <p>該物業位於福州市倉山區濱西大道南側及連江南路東側。該物業所在區域名為南江濱區，擁有閩江河風景及連接福州市東部新城與舊城，道路網絡發達。其東部約3公里處為福州市會展中心，約10公里處為福州南站。相關物業周邊區域為成熟的住宅區，公共基礎設施齊全。</p> <p>該物業的總建築面積約為7,342.45平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>142.65</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>178.01</td> </tr> <tr> <td>停車位 (232個 停車位)</td> <td>7,021.79</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>7,342.45</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，於二零七七年五月二十二日屆滿；作文娛用途的為期50年，於二零五七年五月二十二日屆滿；作商業用途的為期40年，於二零四七年五月二十二日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	142.65	商業	178.01	停車位 (232個 停車位)	7,021.79	總計：	7,342.45	於估值日期，該物業空置以供銷售。	73,000,000 (貴集團應佔50% 權益： 人民幣 36,500,000元)
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	142.65													
商業	178.01													
停車位 (232個 停車位)	7,021.79													
總計：	7,342.45													

附錄三

物業估值

附註：

- 根據日期為二零零七年一月九日的國有土地使用權出讓合同一榕地合(2007) 01號及3份補充協議，3幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予福州世歐房地產開發有限公司(「世歐房地產」，貴公司持有50%股權的合營企業)，詳情如下：

地盤面積	:	40,479.6平方米
土地用途	:	商業及住宅
土地年期	:	40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)
容積率	:	≤2.5
土地出讓金	:	人民幣422,000,000元

- 根據3份建設用地規劃許可證，世歐房地產已獲授上述地塊的規劃許可。詳情載列如下：

編號	許可證編號	地盤面積 (平方米)	發證日期
(1)	榕規(2007)用地第00373號	40,479.6	二零零七年九月十日
(2)	榕規(2007)用地第00374號	31,538.0	二零零七年九月十日
(3)	地字第350101 (2009) 00189號	10,357.0	二零零九年九月二十二日
總計：		82,374.6	

- 根據3份國有土地使用證，3幅地塊(總地盤面積約82,374.7平方米)的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予世歐房地產。詳情載列如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	榕國用(2007) 第33635700168號	40,479.6	二零四七年五月二十日	商業
			二零七七年五月二十日	住宅
(2)	榕國用(2007) 第33735700169號	31,538.1	二零四七年五月二十日	商業
			二零五七年五月二十日	文娛
			二零七七年五月二十日	住宅
(3)	榕國用(2009) 第33935812839號	10,357.0	二零四七年五月二十日	住宅
			二零七七年五月二十日	
總計：		82,374.7		

- 根據福州市城鄉規劃局向世歐房地產發出的2份建設工程規劃許可證，世歐上江城(包括該物業)總建築面積約267,716.29平方米的部分的建設工程已獲批。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	榕規(2007)建字第00196號	229,834.78	二零零七年十一月二十八日
(2)	建字第350101 (2009) 10204號	37,881.51	二零零九年十二月二十二日
總計：		267,716.29	

附錄三

物業估值

5. 根據福州市城鄉規劃局向世歐房地產發出的建築工程施工許可證一第350005200810130201號，世歐上江城(包括該物業)規劃建築面積約120,840平方米的部分的建設工程已獲准施工。
6. 根據2份預售許可證，世歐房地產有權向買家出售世歐上江城(包括該物業)總建築面積約33,535.00平方米的部分。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2011)榕房許字第3453號	14,869.00	二零一三年十月
(2)	(2011)榕房許字第3344號	18,666.00	二零一二年四月
總計：		33,535.00	

7. 根據一份建築工程竣工驗收備案表，世歐上江城(包括該物業)總建築面積約36,930.37平方米的部分已獲審批符合城鄉規劃要求。
8. 據世歐房地產告知，部分物業(總建築面積約2,518.17平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣29,739,423元。該部分物業尚未依法實際轉讓予買家，因此吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。
9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 世歐房地產已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文，該物業的建設已竣工並已通過竣工驗收。據 貴集團告知，並無證據顯示該物業已取得的上述許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；
 - 世歐房地產通過出讓方式合法持有該物業的土地使用權。據 貴集團告知，該物業的土地使用權免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利或可影響該物業合法出售的任何其他法律障礙引起的任何限制；
 - 世歐房地產為融信集團與正榮集團的合營企業，彼等各自出資註冊資本(總額為人民幣129,600,000元)的50%。融信集團及正榮集團已向世歐房地產作出彼等的資本貢獻，應按彼等的實際資本貢獻比例提取股息；及
 - 世歐房地產已根據中國法律取得所有從事房地產開發的相應資格證書(於估值日期仍在有效期內)，並有權在該等資格證書許可的範圍內從事房地產開發。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用證	有
b.	房屋所有權證	無
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	有
g.	建築工程竣工驗收證／備案表	有

11. 在對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓宇以及停車位的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可比較的特徵。住宅樓宇的價格介乎每平方米人民幣14,000元至人民幣18,000元。商業樓宇的價格介乎每平方米人民幣30,000元至人民幣60,000元。停車場方面，每個停車位價格介乎人民幣250,000元至人民幣400,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。對該物業進行估值時，吾等已採納商業部分每平方米人民幣16,200元、商業部分每平方米人民幣34,700元及停車位部分每個停車位人民幣277,700元的假設單位價格。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年十月三十一日現況下的市值 人民幣元
9.	位於中國福建省福州市倉山區金祥路與金榕南路的西南面交界處的世歐彼岸城的未出售部分	<p>該商業及住宅發展物業為世歐彼岸城，包括多個未出售停車位及零售單位，總建築面積約為2,684.66平方米，分多個階段於二零零九年至二零一零年間落成。</p> <p>該物業位於福州市倉山區金祥路南側及金榕路西側。該物業所在區域為福州市南擴的核心區域。該物業毗鄰金山輕軌站及公交樞紐，前往福州市台江、晉安及鼓樓等其他區域極為便利。該物業周邊區域為成熟的住宅區，公共基礎設施齊全完備。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途的為期40年，於二零四六年八月三日屆滿；作住宅用途的為期70年，於二零七六年八月三日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置以供銷售。	<p>37,000,000</p> <p>(貴集團應佔40%權益： 人民幣14,800,000元)</p>

附註：

- 根據福州市國土資源局與歐宗洪訂立的日期為二零零五年十二月八日的國有土地使用權出讓合同—榕地合(2005)172號及福州市國土資源局、歐宗洪及福州世歐房地產開發有限公司(「世歐房地產」，貴公司持有50%股權的合營企業)就上述國有土地使用權出讓合同訂立的日期為二零零六年四月十九日的補充協議，3幅地塊的土地使用權已訂約出讓予世歐房地產，詳情如下：

地盤面積	:	152,979平方米
土地用途	:	商業及住宅
土地年期	:	40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)
容積率	:	≤1.7
土地出讓金	:	人民幣450,000,000元

- 根據建設用地規劃許可證—榕規(2006)用地第00297號，世歐房地產已獲授上述地塊(總地盤面積約152,979平方米)的規劃許可。

附錄三

物業估值

3. 根據3份國有土地使用證，上述地塊(總地盤面積約152,995平方米)的土地使用權已授予世歐房地產。詳情載列如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	榕國用(2010) 第30835705291號	48,171	二零七六年八月三日 二零四六年八月三日	住宅 商業
(2)	榕國用(2006) 第30835800224號	83,920	二零七六年八月三日 二零四六年八月三日	住宅 商業
(3)	榕國用(2006) 第30836000224號	20,904	二零七六年八月三日 二零四六年八月三日	住宅 商業
總計：		152,995		

4. 根據福州市城鄉規劃局向世歐房地產發出的4份建設工程規劃許可證，世歐彼岸城的建設工程已獲批。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	榕規(2007)建字第00009號	31,271.40	二零零六年十二月二十七日
(2)	榕規(2007)建字第00025號	59,848.80	二零零七年二月十五日
(3)	榕規(2007)建字第00026號	46,734.16	二零零七年二月十五日
(4)	榕規(2007)建字第00027號	175,652.76	二零零七年二月十五日
總計：		313,507.12	

5. 根據福州市城鄉規劃局向世歐房地產發出的3份建築工程施工許可證，世歐彼岸城的建築工程已獲准施工。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	350005200703020101	91,120.20	二零零七年四月十日
(2)	350005200703020201	175,652.76	二零零七年四月十日
(3)	350005200703020301	46,734.16	二零零七年四月十日
總計：		313,507.12	

6. 根據6份預售許可證，世歐房地產有權向買家出售世歐彼岸城(包括該物業)總建築面積約111,449平方米的部分。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2008)榕房許字第2553號	26,921.00	二零零八年二月二十七日
(2)	(2009)榕房許字第2717號	46,237.00	二零零九年二月二十三日
(3)	(2009)榕房許字第2781號	9,866.00	二零零九年十月二十九日
(4)	(2010)榕房許字第3154號	4,870.00	二零一二年三月三十日
(5)	(2008)榕房許字第2631號	6,724.00	二零零八年九月二十四日
(6)	(2009)榕房許字第3067號	16,831.00	二零零九年十月十五日
總計：		111,449.00	

附錄三

物業估值

7. 根據2份建築工程竣工驗收備案表，世歐彼岸城(包括該物業)總建築面積約11,996.5平方米的部分已獲審批符合城鄉規劃要求。
8. 據世歐房地產告知，部分物業(總建築面積約654.25平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣11,338,849元。該部分物業尚未依法實際轉讓予買家，因此吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業市值編製意見時，吾等已計及該部分的合約價。
9. 根據一份協議，貴公司於世歐彼岸城持有40%的權益。
10. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 世歐房地產已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文，該物業的建設已竣工並已通過竣工驗收。據貴集團告知，並無證據顯示該物業已取得的上述許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；
 - b. 世歐房地產通過出讓方式合法持有該物業的土地使用權。據貴集團告知，該物業的土地使用權免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利或可影響該物業合法出售的任何其他法律障礙引起的任何限制；
 - c. 世歐房地產為融信集團與正榮集團的合營企業，彼等各自出資50%註冊資本，總額為人民幣129,600,000元。融信集團及正榮集團已向世歐房地產作出彼等的資本貢獻，應可按彼等的實際資本貢獻比例提取股息；及
 - d. 世歐房地產已根據中國法律取得所有從事房地產開發的相應資格證書(於估值日期仍在有效期內)，並有權在該等資格證書許可的範圍內從事房地產開發。
11. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 房屋所有權證	無
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	有
g. 建築工程竣工驗收證／備案表	有

12. 在對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內商業樓宇及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可比較的特徵。商業樓宇的價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣40,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣170,000元至人民幣210,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。對該物業進行估值時，吾等已採納的假設單位價格為：每平方米人民幣22,000元至人民幣24,000元（零售部分）及每個停車位人民幣174,100元（停車場部分）。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元								
10.	位於 中國 福建省 漳州市 龍文區 浦頭港東側、 水仙大街南側 及建元路 北側融信· 瀾園的 未出售部分	<p>該住宅發展物業為融信·瀾園，包括數個未出售住宅單位及停車位，已於二零一五年落成。</p> <p>該物業位於漳州市龍文區浦頭港東側、水仙大街南側及建元路北側。該物業所在區域公共交通便利，距市中心5分鐘車程。物業所在地為成熟住宅區，具有良好的自然環境及商業設施，毗鄰碧湖生態公園、萬達廣場以及漳州市政府。</p> <p>該物業的總規劃建築面積約為5,383.04平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>722.78</td> </tr> <tr> <td>停車位(包括 138個停車位)</td> <td>4,660.26</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>5,383.04</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業服務用途的為期40年，於二零五零年十二月二十七日屆滿；作住宅用途的為期70年，於二零八零年十二月二十七日屆滿；作綜合用途的為期50年，於二零六零年十二月二十七日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	722.78	停車位(包括 138個停車位)	4,660.26	總計：	5,383.04	於估值日期，該物業空置以供銷售。	<p>31,000,000</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣 31,000,000元)</p>
用途	規劃建築面積 (平方米)											
住宅	722.78											
停車位(包括 138個停車位)	4,660.26											
總計：	5,383.04											

附註：

1. 根據漳州市國土資源局與孫少鋒訂立的日期為二零零七年三月五日的國有土地使用權出讓合同，2幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約授予孫少鋒，詳情如下：

地盤面積	:	111,144平方米(1地段：56,765.69平方米及2地段：54,378.31平方米)
土地用途	:	1地段：住宅及商業 2地段：酒店
土地年期	:	70年(作住宅用途)；40年(作商業服務用途)；50年(作綜合用途)
容積率	:	≤4.5(1地段) ≤2.5(2地段)
土地出讓金	:	人民幣262,530,000元

附錄三

物業估值

- 根據孫少鋒與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零零九年十二月二十三日的一份合同及一份協議，2幅土地(包括物業的土地使用權)已訂約轉讓予融信集團。
- 根據附註1所述日期為二零零七年三月五日的國有土地使用權出讓合同的補充協議，貴公司的全資附屬公司融信(漳州)房地產有限公司(「融信漳州房地產」)獲授權開發上述地塊。
- 根據建設用地規劃許可證一地字第350600201000050號，融信漳州房地產關於地盤面積約62,260.55平方米(包括綠化地5,494.86平方米)的該地塊(包括該物業)的規劃已獲批。
- 根據國有土地使用證一漳國用(2011)第111392號，地盤面積約56,765.69平方米地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予融信漳州房地產，作商業服務用途的為期40年，於二零五零年十二月二十七日屆滿；作住宅用途的為期70年，於二零八零年十二月二十七日屆滿；作綜合用途的為期50年，於二零六零年十二月二十七日屆滿。
- 根據漳州市城鄉規劃局向融信漳州房地產發出的3份建設工程規劃許可證，融信•瀾園的建築工程(包括該物業)已獲批。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	建字地第350600201100006號	158,405	二零一一年三月十四日
(2)	建字地第350600201100007號	137,956	二零一一年三月十四日
(3)	建字地第350600201100008號	25,930	二零一一年三月十四日
總計：		322,291	

- 根據漳州市建設局／漳州市住房和城鄉建設局向融信漳州房地產發出的2份建築工程施工許可證，融信•瀾園(包括該物業)的建築工程已獲准施工。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	第350600201109130101號	184,335	二零一一年九月十三日
(2)	第350600201204190201號	137,956	二零一二年四月十九日
總計：		322,291	

附錄三

物業估值

8. 根據7份預售許可證，融信漳州房地產有權向買家出售融信•瀾園(包括該物業)總建築面積約170,491.05平方米的部分。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	2012(漳)房預售證第026號	24,863.88	二零一二年四月二十三日
(2)	2012(漳)房預售證第029號	28,498.82	二零一二年四月二十七日
(3)	2012(漳)房預售證第060號	21,271.54	二零一二年七月二十六日
(4)	2012(漳)房預售證第077號	24,576.92	二零一二年九月二十六日
(5)	2012(漳)房預售證第099號	21,382.16	二零一二年十一月二十二日
(6)	2013(漳)房預售證第007號	23,996.14	二零一三年一月十六日
(7)	2013(漳)房預售證第113號	25,901.59	二零一三年十月二十五日
總計：		170,491.05	

9. 據融信漳州房地產告知，部分物業(總建築面積678.05平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣5,175,970元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。

10. 根據6份房屋建築工程竣工驗收備案表，融信•瀾園總建築面積約182,274.32平方米的部分已獲審批符合城鄉規劃要求。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- 融信漳州房地產通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，融信漳州房地產有權按照法定土地用途使用附註5所述的地塊。據 貴集團告知，附註5所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
- 融信漳州房地產已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示該物業已取得的建設工程許可證/批文/證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
- 對於符合預售條件的部分物業，融信漳州房地產已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。

12. 主要證書/批文概列如下：

a.	國有土地使用證	有
b.	建設用地規劃許可證	有
c.	建設工程規劃許可證	有
d.	建築工程施工許可證	有
e.	預售許可證	有
f.	建築工程竣工驗收證/備案表	有

13. 對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可比較的特徵。住宅樓宇的售價介乎每平方米人民幣8,500元至人民幣9,600元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣190,000元至人民幣270,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。對該物業進行估值時，吾等所採納的假設單位價格為：每平方米人民幣8,300元（住宅部分）及每個停車位人民幣180,000元（停車場部分）。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元								
11.	位於 中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄大道西側 融信·海上城 的未出售部分	<p>該綜合發展項目為二零一五年落成的融信·海上城，包括多個未出售寫字樓及商業單位。</p> <p>該物業位於廈門市海滄區海滄大道西側，毗鄰連接海滄區與廈門島的海滄大橋，可便利通往市中心。該物業周邊為新開發的住宅區，有海晟·維多利亞、中駿·藍灣半島及綠苑新城。該項目亦毗鄰仙嶽山、廈門海滄野生動物園及鼓浪嶼。</p> <p>該物業總建築面積約126,534.95平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>122,200.27</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,334.68</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>126,534.95</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作酒店及商業服務用途的為期40年，於二零五二年十月十六日屆滿；作辦公用途的為期50年，於二零六二年十月十六日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	辦公	122,200.27	商業	4,334.68	總計：	126,534.95	於估值日期，該物業空置出售。	2,712,000,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 2,712,000,000元)
用途	建築面積 (平方米)											
辦公	122,200.27											
商業	4,334.68											
總計：	126,534.95											

附註：

- 根據廈門市國土資源與房產管理局海滄分局與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零一二年十月十七日的國有土地使用權出讓合同—第35020520121017CG077號及廈門市國土資源與房產管理局海滄分局、融信(福建)投資集團有限公司及貴公司擁有51%權益的附屬公司融

附錄三

物業估值

信(廈門)房地產開發有限公司(「廈門房地產」)就上述國有土地使用權出讓合同訂立的日期為二零一二年十一月九日的補充協議，三幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予廈門房地產，詳情如下：

地盤面積	:	151,344.199平方米
土地用途	:	辦公、酒店及商業服務
土地年期	:	50年(作辦公用途)及40年(作酒店及商業服務用途)
容積率	:	不適用
土地出讓金	:	人民幣871,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350205201210060號，廈門房地產關於上述總地盤面積約151,344.198平方米的多幅地塊(包括該物業)的規劃已獲批。
3. 根據1份國有土地使用證—廈國土房證00020210號，該地塊(地盤面積約68,655.60平方米)的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予廈門房地產，作酒店及商業服務用途的為期40年，於二零五二年十月十六日屆滿；作辦公用途的為期50年，於二零六二年十月十六日屆滿。
4. 根據廈門市規劃局向廈門房地產發出的1份建設工程規劃許可證—建字地第350205201310022號，建築面積約300,746.50平方米的融信·海上城(包括該物業)的部分建築工程已獲批。
5. 根據廈門海滄台商投資區建設局向廈門房地產發出的2份建築工程施工許可證，融信·海上城(包括該物業)的部分建築工程已獲准施工，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	350211201305150101	157,950.09	二零一三年五月十五日
(2)	350211201305150201	142,796.41	二零一三年五月十五日
總計：		300,746.50	

6. 根據1份預售許可證—預售許可證第20130072號，廈門房地產有權向買家出售總建築面積約338,461.72平方米的融信·海上城部分物業。
7. 據廈門房地產告知，總建築面積80,997.78平方米的部分物業已預售予多名買家，總代價為人民幣1,213,022,513元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。
8. 根據5份建築工程竣工驗收報告，融信·海上城(包括該物業)部分已獲審批符合城鄉規劃要求。
9. 根據一份按揭合同，該物業的土地使用權已抵押予興業銀行股份有限公司廈門支行。
10. 據 貴公司所確認， 貴公司於估值日期於廈門房地產持有100%權益。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 廈門房地產通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，廈門房地產有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
 - b. 廈門房地產已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
 - c. 對於符合預售條件的部分物業，廈門房地產已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|------------------|---|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證有 | 有 |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 有 |
13. 對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內商業及辦公樓宇的多項近期售價。吾等選擇該等可資比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。地面商業樓宇價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣40,000元。辦公樓宇價格介乎每平方米人民幣17,000元至人民幣23,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可資比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。對該物業進行估值時，吾等所採納的假設單位價格為：每平方米人民幣18,000元至人民幣25,000元（商業部分）及每平方米人民幣19,000元至人民幣22,000元（寫字樓部分）。

估值證書

第三類－ 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元																		
12.	位於 中國 福建省 福州市 晉安區 國貨路與晉安 南路的東北面 交界處世歐王 莊的購物中心	<p>該物業包括名為世歐王莊的大型綜合發展項目內的購物中心，於二零一五年落成。</p> <p>該物業位於福州市晉安區國貨路北側、晉安南路東側。該物業所在區域公共交通便利，距本市最繁榮的傳統商圈東街口約2.5公里及距福州二環路入口約1公里，可便利通往福州市其他區。該物業的毗鄰區域為一處成熟的住宅區，公共基礎設施齊全。</p> <p>該物業已於二零一五年落成。據福建世歐投資告知，該物業的總建築面積將約為234,086.11平方米。詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一樓</td> <td>25,291.88</td> </tr> <tr> <td>二樓</td> <td>25,993.98</td> </tr> <tr> <td>三樓</td> <td>25,493.23</td> </tr> <tr> <td>四樓</td> <td>24,338.72</td> </tr> <tr> <td>五樓</td> <td>12,956.15</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括 1,508個停車位)</td> <td>117,762.98</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,249.17</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>234,086.11</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權作商業服務用途，為期40年，於二零一五年十一月二十九日屆滿。</p>	樓層	規劃建築面積 (平方米)	一樓	25,291.88	二樓	25,993.98	三樓	25,493.23	四樓	24,338.72	五樓	12,956.15	地庫(包括 1,508個停車位)	117,762.98	配套設施	2,249.17	總計：	<u>234,086.11</u>	於估值日期，該物業部分已租予若干第三方作商業用途，而餘下部分為空置。	3,316,000,000 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 1,658,000,000元)
樓層	規劃建築面積 (平方米)																					
一樓	25,291.88																					
二樓	25,993.98																					
三樓	25,493.23																					
四樓	24,338.72																					
五樓	12,956.15																					
地庫(包括 1,508個停車位)	117,762.98																					
配套設施	2,249.17																					
總計：	<u>234,086.11</u>																					

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據日期為二零一零年二月二十日的國有土地使用權出讓合同—榕地合(2010)第008號及6份補充協議，世歐王莊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予福建世歐投資，詳情如下：

地盤面積	:	250,707平方米
土地用途	:	商業及住宅
土地年期	:	40年(作商業服務用途)及70年(作住宅用途)
容積率	:	≤5.0
土地出讓金	:	人民幣5,965,184,274元

2. 根據2份國有土地使用證，該物業位於的2幅土地(總地盤面積49,528平方米)的土地使用權已授予福建世歐投資。詳情載列如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	榕國用(2011) 第33234500005號	24,586	二零八零年十一月二十九日 二零五零年十一月二十九日	住宅商業服務
(2)	榕國用(2013) 第33234405095號	24,942	二零八零年十一月二十九日 二零五零年十一月二十九日	住宅商業服務
總計：		49,528		

3. 根據福州市城鄉規劃局向福建世歐投資發出的2份建設工程規劃許可證，該物業的建設工程已獲批准。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	建字地第350101201310035號	110,106.58	二零一三年四月九日
(2)	建字地第350101201310037號	123,979.53	二零一三年四月九日
總計：		234,086.11	

4. 根據福州市城鄉建設委員會向福建世歐投資發出的2份建築工程施工許可證，世歐王莊(包括該物業)2幢建築的建設工程已獲准施工。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	350005201206190201	142,590.85	二零一二年七月十七日
(2)	350005201206270101	166,037.27	二零一二年七月十二日
總計：		308,628.12	

5. 根據2份福建省房屋建築工程竣工驗收報告，總建築面積約為308,628.12平方米世歐王莊的2幢建築(包括該物業)已獲審批符合城鄉規劃要求。

附錄三

物業估值

6. 據 貴集團告知，該物業的購物中心的總可出租面積約為98,708.58平方米。根據若干租賃協議，該物業購物中心的若干部分(總可出租面積約為92,927.18平方米)已租予若干租戶，到期日介乎二零一七年十二月三十日至二零三四年十二月三十日之間。於估值日期，該等單位的每月租金介乎每平方米人民幣24元至人民幣500元，不包括管理費、水電費及其他支出。
7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 福建世歐投資通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，福建世歐投資有權按照法定土地用途使用附註2所述的地塊。據 貴集團告知，附註2所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
 - 福建世歐投資已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示該物業已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；
 - 福建世歐投資為福州世歐房地產開發有限公司(「世歐房地產」， 貴公司全資附屬公司融信(福建)投資集團有限公司與正榮集團各自持有50%股權的合營企業)的全資附屬公司；及
 - 福建世歐投資已根據中國法律取得所有從事房地產開發的相應資格證書(於估值日期仍在有效期內)，並有權在該等資格證書許可的範圍內從事房地產開發。
8. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 不適用 |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 有 |
9. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
- 福建世歐投資有權在其土地使用權年期內(於二零二零年十一月二十九日到期)持有物業及從運營物業取得收入。
 - 福建世歐投資所提供的於估值日期物業的整體佔用率約為94%。根據吾等的市場調查並經考慮該物業個別單位的特定地點，於吾等的估值中允許空置損失介乎1%至4%。
 - 對該物業的購物中心進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已將同一地區附有相若租約的相若物業與該物業進行比較以計算市場租金，並考慮了(1)於現有已估區域租賃到期時的復歸租金收入；及(2)空置區域的租金收入。可比較對象首層每月租金介乎每平方米人民幣200元至人民幣550元(於可出租區域)。已考慮可比較物業與該物業

的不同位置、規模及其他特點的適當調整及分析以達至首層市場租金。吾等亦以實際佈局及條件進一步得出上層的市場租金，包括計及該物業每層現有的出租率。就購物中心而言，除其他可比較對象與該物業首層的特徵差異外，由於購物中心的上層曾進行額外變動以便於內部垂直接流（例如升降機及扶手電梯的數量及位置），因此以首層的可比較租金作為估值分析的定位基礎被視為適當。

於吾等對該物業的估值中，現有租賃協議的租金條款基本與由可比較對象得出的市場租金平行。

- d. 根據吾等對同一地區相若物業近期銷售及出租的分析，亦考慮該物業的位置及特徵後，吾等使用5%市場收益率作為估值的資本化比率；及
- e. 就該物業的停車位而言，在吾等的估值中經考慮其特質及市場狀況，吾等使用3%市場收益率及人民幣485元的每個停車位的每月租金。

估值證書

第四類－ 貴集團於中國持有的開發中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元														
13.	位於 中國 福建省 福州市 倉山區 三環路東側及 洪灣路西側的 融信·白宮	<p>該物業包括總地盤面積約為134,789.9平方米的3幅土地及於估值日期正建於其上的住宅及商業發展項目(名為融信·白宮)。</p> <p>該物業位於福州市倉山區三環路東側及洪灣路西側。該物業所在地為新開發的住宅區，自然環境優美，商業設施齊全，毗鄰烏龍江、烏龍江濕地公園、飛鳳山、萬達廣場及商舖。</p> <p>該物業計劃將於二零一七年八月完成開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為407,423.81平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>261,378.32</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,941.52</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>39,035.15</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括 2,357個停車位)</td> <td>89,618.40</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>14,450.42</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>407,423.81</td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣2,914,000,000元，其中約人民幣1,284,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，於二零八三年六月二十九日屆滿；作商業服務用途的為期40年，於二零五三年六月二十九日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	261,378.32	商業	2,941.52	酒店	39,035.15	地庫(包括 2,357個停車位)	89,618.40	配套設施	14,450.42	總計：	407,423.81	於估值日期，該物業在建。	2,857,000,000 (貴集團應佔91% 權益： 人民幣 2,599,870,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)																	
住宅	261,378.32																	
商業	2,941.52																	
酒店	39,035.15																	
地庫(包括 2,357個停車位)	89,618.40																	
配套設施	14,450.42																	
總計：	407,423.81																	

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據福州市國土資源局與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零一二年十二月十七日的國有土地使用權出讓合同一榕地合(2012)第18號，以及福州市國土資源局、融信(福建)投資集團有限公司及融信(福州)置業有限公司(「福州置業」，貴公司擁有51%權益的附屬公司)就上述國有土地使用權出讓合同訂立的日期為二零一三年三月六日的補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予福州置業，詳情如下：

地盤面積	:	134,789平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	70年(作住宅用途)及40年(作商業股務用途)
容積率	:	≥1.0及≤1.6
土地出讓金	:	人民幣1,121,000,000元

2. 根據福州市國土資源局與福州置業就上文附註1所述國有土地使用權出讓合同訂立的日期為二零一三年五月三十一日的補充協議，該物業的最高容積率已變更為2.3，福州置業應就該變更另付人民幣341,274,801元土地出讓金。據福州置業告知，該額外土地出讓金已悉數結清。
3. 根據建設用地規劃許可證一地字第350101201300062號，福州置業關於上述地塊(總地盤面積約134,788.5平方米)的規劃許可已獲批。
4. 根據3份國有土地使用證，該物業(總地盤面積約134,788.9平方米)的土地使用權已出讓予福州置業。詳情載列如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	榕國用(2013) 第30938005086號	32,771.4	二零八三年六月二十九日 二零五三年六月二十九日	住宅 商業服務
(2)	榕國用(2013)第 30837905084號	47,228.5	二零八三年六月二十九日 二零五三年六月二十九日	住宅 商業服務
(3)	榕國用(2013) 第31038105135號	54,789.0	二零八三年六月二十九日 二零五三年六月二十九日	住宅 商業服務
總計：		134,788.9		

5. 根據福州市城鄉規劃局向福州置業發出的6份建設工程規劃許可證，融信•白宮的建設工程已獲批。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	建字第350101201310084號	87,118.96	二零一三年八月十九日
(2)	建字第350101201310120號	35,809.69	二零一三年十二月十二日
(3)	建字第350101201310121號	130,223.52	二零一三年十二月十六日
(4)	建字第350101201310085號	97,858.65	二零一三年八月十九日
(5)	建字第350101201410016號	53,445.55	二零一四年二月十九日
(6)	建字第350101201410017號	2,967.44	二零一四年二月十九日
總計：		407,423.81	

附錄三

物業估值

6. 根據福州市城鄉建設委員會向福州置業發出的6份建築工程施工許可證，融信•白宮的建築工程已獲准施工。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	350005201308090101	87,118.96	二零一三年九月六日
(2)	350005201308090301	35,809.69	二零一三年十二月二十日
(3)	350005201312180101	130,223.52	二零一三年十二月二十日
(4)	350005201308260101	97,858.65	二零一三年九月六日
(5)	350005201402250201	53,445.55	二零一四年二月二十七日
(6)	350005201402250301	2,967.44	二零一四年二月二十七日
總計：		407,423.81	

7. 根據11份預售許可證，福州置業有權向買家出售融信•白宮的部分物業(總建築面積約227,847.67平方米)。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2013)榕房許字第0016號	24,428.32	二零一三年九月三十日
(2)	(2013)榕房許字第0017號	29,704.08	二零一三年九月三十日
(3)	(2013)榕房許字第0043號	27,011.60	二零一三年十一月二十九日
(4)	(2013)榕房許字第0060號	24,427.20	二零一三年十二月二十四日
(5)	(2014)榕房許字第0105號	25,847.37	二零一五年三月十日
(6)	(2014)榕房許字第0123號	10,620.50	二零一四年五月六日
(7)	(2014)榕房許字第0157號	38,323.62	二零一四年七月二十二日
(8)	(2015)榕房許字第0341號	2,876.30	二零一五年六月二十九日
(9)	(2015)榕房許字第0296號	25,733.88	二零一五年四月二日
(10)	(2015)榕房許字第0386號	8,500.17	二零一五年十月十四日
(11)	(2015)榕房許字第0393號	10,374.63	二零一五年十月三十日
總計：		227,847.67	

8. 據福州置業告知，部分物業(總建築面積約140,393.67平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣1,940,219,249元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。

9. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣5,213,000,000元。

10. 根據一份按揭合同，2幅土地的土地使用權(國有土地使用證—榕國用(2013)第30837905084及30938005086號)及建於其上的建築工程已抵押予恒豐銀行股份有限公司福州分行。

11. 根據一份按揭合同，一幅土地的土地使用權(國有土地使用證—榕國用(2013)第31038105135號)以及建於其上的建築工程已抵押予廈門國際信託有限公司。

12. 據 貴公司所確認， 貴公司於估值日期於福州置業持有91%權益。

13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 福州置業通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，福州置業有權按照法定土地用途使用附註4所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註4所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
- b. 福州置業已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示該物業已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
- c. 對於符合預售條件的部分物業，福州置業已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。然而，對於上述已予抵押的部分物業，福州置業既不得以任何方式再次抵押該部分物業，亦不得在未經承押人同意的情況下將該部分物業租賃、轉讓或贈與予任何其他第三方。

14. 主要證書／批文概列如下：

- | | |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 部分 |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |

15. 對該物業(猶如已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可比較的特徵。住宅樓宇的售價介乎每平方米人民幣14,000元至人民幣21,000元。首層商業樓宇的售價介乎每平方米人民幣17,000元至人民幣23,500元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣220,000元至人民幣250,000元。酒店方面，五星級酒店的日均房費介乎每間客房人民幣750元至人民幣950元。吾等所假設的日均房費及單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格及日均房費作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

對該物業(猶如已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單位價格為每平方米人民幣14,000元至人民幣20,000元(住宅部分)、每平方米人民幣17,000元(商業部分)及每個停車位人民幣240,000元(停車場部分)。

吾等對該物業的酒店部分(猶如已竣工)進行估值時所採用的主要假設概述如下：

- | | |
|-----------------|-------------|
| a. 日均房費(「日均房費」) | 第一年為人民幣900元 |
| b. 日均房費的年增長率 | 穩定在4.0% |
| c. 按空房計算的入住率 | 穩定在75.0% |
| d. 貼現率 | 8.5% |
| e. 資本化比率 | 5% |

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年十月三十一日現況下的市值 人民幣元												
14.	位於中國福建省麒麟路北側及平潭綜合實驗區海濱中學西側的福州平潭大衛城	<p>該物業包括總地盤面積約為111,320.48平方米的2幅地塊及於估值日期正於其上建造的商業及住宅發展項目(名為福州平潭大衛城)。</p> <p>該物業位於麒麟路北側及平潭綜合實驗區海濱中學西側。該物業所在地為一個住宅區，區內散佈有商舖，距離中心區有8分鐘車程。該區域尚無大型購物中心及醫院等生活設施，但根據當地的規劃，有關設施將於未來5年內落成。</p> <p>該物業計劃將於二零一六年十一月完成開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為426,927.77平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>296,995.61</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>34,840.42</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括 2,424個停車位)</td> <td>85,764.37</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>9,327.37</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>426,927.77</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣1,759,000,000元，其中約人民幣738,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，於二零八三年六月六日屆滿；作商業用途的為期40年，於二零五三年六月六日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	296,995.61	商業	34,840.42	地庫(包括 2,424個停車位)	85,764.37	配套設施	9,327.37	總計：	<u>426,927.77</u>	於估值日期，該物業在建。	<p>2,174,000,000</p> <p>(貴集團應佔51%權益：人民幣1,108,740,000元)</p>
用途	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	296,995.61															
商業	34,840.42															
地庫(包括 2,424個停車位)	85,764.37															
配套設施	9,327.37															
總計：	<u>426,927.77</u>															

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據平潭綜合實驗區環境與國土資源局與融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」)訂立的日期分別為二零一三年一月十四日及二零一二年十二月二十一日的2份國有土地使用權出讓合同—第350128201301072012G020及350128201212062012G021號，以及平潭綜合實驗區環境與國土資源局、融信集團及融信(平潭)投資發展有限公司(「平潭投資」，為貴公司擁有51%附屬公司)就上述國有土地使用權出讓合同訂立的日期為二零一三年三月二十日的2份補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予平潭投資，詳情如下：

第350128201301072012G020號地塊

地盤面積	:	51,946.39平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
容積率	:	≤3
土地出讓金	:	人民幣363,000,000元

第350128201212062012G021號地塊

地盤面積	:	59,374.09平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
容積率	:	≤3
土地出讓金	:	人民幣419,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350128201300004號，平潭投資關於上述地塊(總地盤面積約111,320平方米)的規劃許可已獲批。
3. 根據2份國有土地使用證，該物業(總地盤面積約111,320.48平方米)的土地使用權已出讓予平潭投資。詳情載列如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	平潭國用(2013)第00331號	51,946.39	二零八三年六月六日 二零五三年六月六日	住宅 商業
(2)	平潭國用(2013)第00332號	59,374.09	二零八三年六月六日 二零五三年六月六日	住宅 商業
總計：		111,320.48		

附錄三

物業估值

4. 根據平潭綜合實驗區規劃局向平潭投資發出的2份建設工程規劃許可證，福州平潭大衛城的建設工程已獲批。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	建字第350128201300009號	206,993.16	二零一三年八月二十日
(2)	建字第350128201300012號	219,934.61	二零一三年十月十六日
總計：		426,927.77	

5. 根據平潭綜合實驗區交通與建設局向平潭投資發出的4份建築工程施工許可證，福州平潭大衛城的建築工程已獲准施工。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	350400201308290101	196,714.80	二零一三年八月二十九日
(2)	350400201310250101	10,278.36	二零一三年十月二十五日
(3)	350400201310250102	194,370.17	二零一三年十月二十五日
(4)	350400201311050101	25,564.44	二零一三年十一月五日
總計：		426,927.77	

6. 根據16份預售許可證，平潭投資有權向買家出售福州平潭大衛城的24棟樓宇(A1至A3、A15、B1至B3、B5至B8、B9-1、B9-2、B10及B11棟，總建築面積約311,000.20平方米)。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2014)嵐綜實房許字第03號	15,201.02	二零一四年三月二十一日
(2)	(2014)嵐綜實房許字第04號	25,225.58	二零一四年四月二十五日
(3)	(2014)嵐綜實房許字第09號	28,544.80	二零一四年七月二十五日
(4)	(2014)嵐綜實房許字第13號	25,570.88	二零一四年九月二十六日
(5)	(2014)嵐綜實房許字第14號	30,998.00	二零一四年九月二十六日
(6)	(2014)嵐綜實房許字第21號	16,565.13	二零一四年十二月十八日
(7)	(2015)嵐綜實房許字第7號	15,192.97	二零一五年四月一日
(8)	(2015)嵐綜實房許字第9號	39,935.59	二零一五年四月一日
(9)	(2015)嵐建房許字第2號	31,412.44	二零一五年一月三十日
(10)	(2015)嵐建房許字第5號	32,054.85	二零一五年二月十五日
(11)	(2015)嵐綜實房許字第12號	12,303.52	二零一五年四月二十四日
(12)	(2015)嵐綜實房許字第14號	12,978.70	二零一五年四月三十日
(13)	(2015)嵐綜實房許字第15號	12,313.35	二零一五年五月十五日
(14)	(2015)嵐綜實房許字第17號	2,639.87	二零一五年五月二十九日
(15)	(2015)嵐綜實房許字第27號	6,124.64	二零一五年八月二十八日
(16)	(2015)嵐綜實房許字第28號	3,938.86	二零一五年八月二十八日
總計：		311,000.20	

附錄三

物業估值

7. 據平潭投資告知，部分物業(總建築面積約174,114.17平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣1,475,920,093元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。
8. 根據一份按揭合同，一幅土地的土地使用權(國有土地使用證—平潭國用(2013)第00331號)以及建於其上的建築工程已抵押予中國銀行股份有限公司平潭支行。
9. 根據一份最高額按揭合同，一幅土地的土地使用權(國有土地使用證—平潭國用(2013)第00332號)已抵押予中國農業銀行股份有限公司平潭支行。
10. 根據按揭合同，該物業的土地使用權及建於其上的建築工程受以平安銀行深圳分行為受益人的按揭所規限。根據相關貸款合同，此按揭將於附註8及9所提及的現有按揭解除後進行登記。
11. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣3,382,000,000元。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 平潭投資通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，平潭投資有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利引起的任何限制，但受限於現有按揭及於現有按揭解除後就附註10所提及的按揭進行登記者除外；
 - b. 平潭投資已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示該物業已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
 - c. 對於符合預售條件的部分物業，平潭投資已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。然而，對於上述受限於按揭的部分物業，平潭投資既不得以任何方式再次抵押該部分物業，亦不得在未經承押人同意的情況下將該部分物業租賃、轉讓或贈與予任何其他第三方。
13. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	部分
f. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用

14. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可比較的特徵。住宅樓宇的價格介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣10,000元。首層商業樓宇的價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣28,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣80,000元至人民幣120,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

對該物業(猶如已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單位均價為每平方米人民幣9,500元(住宅部分)、每平方米人民幣12,700元(商業部分)及每個停車位人民幣100,000元(停車場部分)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元														
15.	位於 中國 福建省 福州市 晉安區 鶴林路南側及 鶴林中央公園 西側的 融信•後海	<p>該物業包括地盤面積約為49,959平方米的一幅土地及於估值日期正建於其上的商業及住宅發展項目(名為融信•後海)。</p> <p>該物業位於福州市晉安區鶴林路南側及鶴林中央公園西側。該物業所在區域公共交通便利，距離東湖中央商務區僅有5分鐘車程。2個規劃中的地鐵站毗鄰該物業。該物業所在地為新開發的住宅區，自然環境優美，公共設施齊全，毗鄰鶴林中央公園及晉安奧體中心，另有一個規劃中的人工湖。</p> <p>該物業計劃將於二零一六年九月完成開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為165,979.48平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>71,170.94</td> </tr> <tr> <td>人才公寓</td> <td>49,933.69</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,000.00</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括 1,046個停車位)</td> <td>38,199.70</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,675.15</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>165,979.48</td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣802,000,000元，其中約人民幣240,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，於二零八四年二月十九日屆滿；作商業服務用途的為期40年，於二零五四年二月十九日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	71,170.94	人才公寓	49,933.69	商業	3,000.00	地庫(包括 1,046個停車位)	38,199.70	配套設施	3,675.15	總計：	165,979.48	於估值日期，該物業在建。	1,178,000,000 (貴集團應佔100% 權益： 人民幣 1,178,000,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)																	
住宅	71,170.94																	
人才公寓	49,933.69																	
商業	3,000.00																	
地庫(包括 1,046個停車位)	38,199.70																	
配套設施	3,675.15																	
總計：	165,979.48																	

附註：

1. 根據福州市國土資源局與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零一三年七月三十日的國有土地使用權出讓合同—榕地合(2013)第18號，以及福州市國土資源局、融信集團及融信(福建)置業有限公司(「福建置業」，貴公司擁有66%權益的附屬公司)就上述國有土地使用權出讓合同訂立的日期為二零一三年九月三十日的補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予福建置業，詳情如下：

地盤面積	:	49,959平方米
土地用途	:	住宅及商業服務
土地年期	:	70年(作住宅用途)及40年(作商業服務用途)
容積率	:	≤2.5
土地出讓金	:	人民幣925,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350101201300127號，福建置業關於上述地塊(地盤面積約49,957.2平方米)的規劃已獲批。
3. 根據國有土地使用證—榕國用(2014)第33932900048號，該物業(地盤面積約49,959平方米)的土地使用權已出讓予福建置業，作住宅用途的為期70年，於二零八四年二月十九日屆滿；作商業服務用途的為期40年，於二零五四年二月十九日屆滿。
4. 根據福州市城鄉規劃局向福建置業所發出日期為二零一四年五月二十六日的建設工程規劃許可證—建字第350101201410057號，融信•後海的建設工程(建築面積約165,979.48平方米)已獲批。
5. 根據福州市城鄉建設委員會向福建置業所發出日期為二零一四年七月二日的建築工程施工許可證—第350005201406250101號，融信•後海的建築工程(建築面積約165,979.48平方米)已獲准施工。
6. 根據8份預售許可證，福建置業有權向買家出售融信•後海的11棟樓宇(1至3區及6至13區)及多個地下停車位(總建築面積約130,767.37平方米)，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2014)榕房許字第0166號	18,213.59	二零一五年七月三十日
(2)	(2014)榕房許字第0167號	9,647.81	二零一四年八月八日
(3)	(2014)榕房許字第0193號	10,423.50	二零一四年九月二十五日
(4)	(2014)榕房許字第0240號	19,652.88	二零一四年十二月二日
(5)	(2015)榕房許字第0294號	6,563.02	二零一五年三月二十七日
(6)	(2015)榕房許字第0322號	8,375.52	二零一五年五月二十六日
(7)	(2015)榕房許字第0343號	8,369.04	二零一五年六月三十日
(8)	(2015)榕房許字第0376號	49,522.01	二零一五年九月二十三日
總計：		130,767.37	

7. 據福建置業告知，部分物業(總建築面積約64,433.48平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣1,048,430,663元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。

附錄三

物業估值

8. 根據最高額按揭合同，一幅土地的土地使用權(國有土地使用證—榕國用(2014)第33932900048號)以及建於其上的建築工程已抵押予中國農業銀行股份有限公司湖東支行。
9. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣1,694,000,000元。
10. 據 貴公司所確認， 貴公司於估值日期於福州置業持有100%權益。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 福建置業通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，福建置業有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利引起的任何限制；
 - b. 福建置業已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
 - c. 對於符合預售條件的部分物業，福建置業已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。然而，對於上述已予抵押的部分物業，福建置業既不得以任何方式再次抵押該部分物業，亦不得在未經承押人同意的情況下將該部分物業租賃、轉讓或贈與予任何其他第三方。
12. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	部分
f. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用
13. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。住宅發展項目的價格介乎每平方米人民幣16,000元至人民幣20,000元。首層商業樓宇的價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣25,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣200,000元至人民幣250,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單位均價為：每平方米人民幣18,000元(住宅部分)、每平方米人民幣14,000元(商業部分)及每個停車位人民幣250,000元(停車場部分)。據 貴集團告知，人才公寓部分的購回價為每平方米人民幣4,321元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元														
16.	位於 中國 福建省 福州市 閩侯縣 縣城新區 西江濱大道東 北側的融信· 陽光城西海岸	<p>該物業包括總地盤面積約為124,827.28平方米的4幅土地及於估值日期正建於其上的住宅、辦公及商業發展項目(名為融信·陽光城西海岸)。</p> <p>該物業位於福州市閩侯縣西江濱大道東北側。該物業所在區域駁接多項公共交通工具，距離福州市中央商務區有40分鐘車程。該物業所在地為新開發的住宅區，自然環境優美，毗鄰樟山公園、清心園以及閩都民俗園，位於閩江岸畔。</p> <p>該物業計劃將於二零一六年一月完成開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為433,355.89平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>242,292.42</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>33,832.62</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>59,170.04</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括 2,568個停車位)</td> <td>92,748.33</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>5,312.48</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>433,355.89</td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣1,430,000,000元，其中約人民幣814,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已分別獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，於二零八三年三月二十五日屆滿；作商業用途的為期40年，於二零五三年三月二十五日屆滿；作辦公用途的為期50年，於二零六三年三月二十五日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	242,292.42	商業	33,832.62	辦公	59,170.04	地庫(包括 2,568個停車位)	92,748.33	配套設施	5,312.48	總計：	433,355.89	於估值日期，該物業在建。	2,099,000,000 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 1,049,500,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)																	
住宅	242,292.42																	
商業	33,832.62																	
辦公	59,170.04																	
地庫(包括 2,568個停車位)	92,748.33																	
配套設施	5,312.48																	
總計：	433,355.89																	

附錄三

物業估值

附註：

- 根據福州市閩侯縣國土資源局、融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」)及福州濱江房地產開發有限公司(「濱江房地產」)訂立的日期均為二零一二年九月七日的2份國有建設用地使用權出讓合同—第35012120120907015G及35012120120907016G號，該物業的土地使用權已訂約出讓予融信集團及濱江房地產，詳情如下：

地盤面積	:	124,827.28平方米 (A1地塊為40,680.78平方米、A2地塊為29,318.65平方米、B1地塊為30,573.27平方米及B2地塊為24,254.58平方米)
土地用途	:	A1及A2地塊作住宅、商業及辦公用途；B1及B2地塊作住宅及商業用途
土地年期	:	70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作辦公用途)
容積率	:	≥1.8及≤2.1(A1地塊) ≥2.0及≤3.0(A2地塊) ≥2.0及≤3.0(B1及B2地塊)
土地出讓金	:	人民幣308,000,000元(A1及A2地塊) 人民幣233,000,000元(B1及B2地塊)

- 根據日期均為二零一二年十月二十三日的2份國有建設用地使用權出讓合同補充協議—第35012120120907015G—補01及35012120120907016G—補01號，附註1所述該物業土地使用權的受讓方名稱已由融信集團及濱江房地產變更為福州利博順泰房地產開發有限公司(「利博順泰房地產」，貴公司持有50%股權的合營企業)。

- 根據2份建設用地規劃許可證，利博順泰房地產關於上述地塊的規劃已獲批，詳情如下：

編號	許可證編號	地盤面積 (平方米)	發證日期
(1)	地字第350121201300040號	54,827.85	二零一三年四月九日
(2)	地字第350121201300041號	69,999.43	二零一三年四月九日
總計：		124,827.28	

- 根據4份國有土地使用證，該物業(總地盤面積約124,827.28平方米)的土地使用權已出讓予利博順泰房地產，詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	侯國用(2013)第230122號	40,680.78	二零八三年三月二十五日	住宅
			二零五三年三月二十五日	商業
			二零六三年三月二十五日	辦公
(2)	侯國用(2013)第230123號	29,318.65	二零八三年三月二十五日	住宅
			二零五三年三月二十五日	商業
			二零六三年三月二十五日	辦公
(3)	侯國用(2013)第230124號	30,573.27	二零八三年三月二十五日	住宅
			二零五三年三月二十五日	商業
(4)	侯國用(2013)第230125號	24,254.58	二零八三年三月二十五日	住宅
			二零五三年三月二十五日	商業
總計：		124,827.28		

附錄三

物業估值

5. 根據閩侯縣住房和城鄉建設局向利博順泰房地產發出的4份建設工程規劃許可證，融信•陽光城西海岸的建設工程已獲批，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	建字第350121201300161號	113,373.02	二零一三年七月八日
(2)	建字第350121201300193號	111,903.13	二零一三年八月二十三日
(3)	建字第350121201300082號	119,681.81	二零一三年四月二十八日
(4)	建字第350121201300083號	88,397.93	二零一三年四月二十八日
總計：		433,355.89	

6. 根據閩侯縣住房和城鄉建設局向利博順泰房地產發出的4份建築工程施工許可證，融信•陽光城西海岸的建築工程已獲准施工，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	侯施字(2013)149號	85,429.64	二零一三年十一月十二日
(2)	侯施字(2013)141號	111,903.10	二零一三年十月二十五日
(3)	侯施字(2013)073號	96,104.35	二零一三年六月二十五日
(4)	侯施字(2013)074號	70,973.44	二零一三年六月二十五日
總計：		364,410.53	

7. 根據16份預售許可證，利博順泰房地產有權向買家出售融信•陽光城西海岸的部分物業(總建築面積約385,867平方米)，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2013)侯房許字第078號	35,359	二零一三年八月十六日
(2)	(2013)侯房許字第104號	33,317	二零一三年十月十八日
(3)	(2013)侯房許字第103號	43,666	二零一三年十月十八日
(4)	(2013)侯房許字第105號	11,076	二零一三年十月二十四日
(5)	(2013)侯房許字第149號	23,890	二零一三年十二月二十六日
(6)	(2013)侯房許字第009號	22,494	二零一四年二月二十日
(7)	(2013)侯房許字第019號	23,305	二零一四年三月二十七日
(8)	(2013)侯房許字第018號	42,530	二零一四年四月一日
(9)	(2013)侯房許字第053號	24,725	二零一四年六月四日
(10)	(2013)侯房許字第072號	11,919	二零一四年九月三十日
(11)	(2014)侯房許字第082號	14,897	二零一四年九月二十二日
(12)	(2014)侯房許字第107號	15,484	二零一四年十一月二十八日
(13)	(2014)侯房許字第108號	13,230	二零一四年十一月二十八日
(14)	(2014)侯房許字第119號	16,373	二零一四年十二月二十五日
(15)	(2015)侯房許字第016號	37,474	二零一五年二月二十八日
(16)	(2015)侯房許字第070號	16,128	二零一五年十二月
總計：		385,867	

8. 據利博順泰房地產告知，部分物業(總建築面積256,990.43平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣2,124,185,307元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。
9. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣3,211,000,000元。
10. 根據一份按揭合同，一幅土地的部分土地使用權(國有土地使用證—侯國用(2013)第230123號)以及建於其上的部分建築工程已抵押予中國銀行股份有限公司閩侯支行。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 利博順泰房地產通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，利博順泰房地產有權按照法定土地用途使用附註4所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註4所述地塊免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利引起的任何限制；
 - b. 利博順泰房地產已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；
 - c. 對於符合預售條件的部分物業，利博順泰房地產已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。然而，對於上述已予抵押的部分物業，利博順泰房地產既不得以任何方式再次抵押該部分物業，亦不得在未經承押人同意的情況下將該部分物業租賃、轉讓或贈與予任何其他第三方；
 - d. 利博順泰房地產為融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」， 貴公司全資附屬公司)與濱江房地產的合營企業，彼等各自出資50%註冊資本，總額為人民幣50,000,000元。融信集團及濱江房地產已向利博順泰房地產作出彼等的資本貢獻，應可按彼等的實際資本貢獻比例提取股息；及
 - e. 利博順泰房地產已根據中國法律取得所有從事房地產開發的相應資格證書(於估值日期仍在有效期內)，並有權在該等資格證書許可的範圍內從事房地產開發。

12. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	部分
f. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用

13. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅、商業及辦公樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。住宅樓宇的價格介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣8,500元。商業樓宇的價格介乎每平方米人民幣14,500元至人民幣30,000元。Soho樓宇的價格介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣100,000元至人民幣120,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單位價格為：每平方米人民幣8,000元(住宅部分)、每平方米人民幣15,000元至人民幣26,800元(商業部分)、每平方米人民幣9,100元(辦公部分)及每個停車位人民幣100,000元至人民幣120,000元(停車場部分)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元														
17.	位於中國福建省福州市晉安區國貨路與晉安南路的東北面交界處的在建世歐王莊	<p>該物業包括總地盤面積約為66,198.75平方米的6幅土地的一部分及於估值日期正建於其上的一個包括寫字樓、商業及住宅的綜合發展項目。</p> <p>該物業位於福州市晉安區國貨路北側、晉安南路東側。該物業所在區域公共交通便利，距本市最繁榮的傳統商圈東街口約2.5公里及距福州二環路約1公里，可便利通往福州市其他區。標的物業的毗鄰區域為一處成熟的住宅區，有良好的公共基礎設施。</p> <p>該物業計劃將於二零一六年一月完成開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為476,864.72平方米，詳情載於列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>204,220.82</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>16,319.81</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>44,299.15</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括 2,802個停車位)</td> <td>174,001.84</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>38,023.10</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>476,864.72</td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣2,013,000,000元，其中約人民幣1,442,000,000元於估值日期已支付。</p> <p>該物業已分別獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，於二零八零年十一月二十九日屆滿；作商業服務用途的為期40年，於二零五零年十一月二十九日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	204,220.82	商業	16,319.81	辦公	44,299.15	地庫(包括 2,802個停車位)	174,001.84	配套設施	38,023.10	總計：	476,864.72	於估值日期，該物業在建。	6,643,000,000 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 3,321,500,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)																	
住宅	204,220.82																	
商業	16,319.81																	
辦公	44,299.15																	
地庫(包括 2,802個停車位)	174,001.84																	
配套設施	38,023.10																	
總計：	476,864.72																	

附錄三

物業估值

附註：

- 根據日期為二零一零年二月二十日的國有土地使用權出讓合同—榕地合(2010)第008號及6份補充協議，8幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約授予福建世歐投資發展有限公司(「福建世歐投資」，貴公司持有50%股權的合營企業福州世歐房地產開發有限公司的全資附屬公司)，詳情如下：

地盤面積	:	250,707平方米
土地用途	:	商業及住宅
土地年期	:	40年(作商業服務用途)及70年(作住宅用途)
容積率	:	≤5.0
土地出讓金	:	人民幣5,965,184,274元

- 根據建設用地規劃許可證—地字第350101201000844號，福建世歐投資關於上述總地盤面積約254,352.1平方米的規劃已獲批。
- 根據6份國有土地使用證，上述地塊(總地盤面積約209,596.50平方米)的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予福建世歐投資。詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	榕國用(2014) 第33234700013號	113,271.00	二零八零年 八月二十六日 二零五零年 八月二十六日	住宅 商業服務
(2)	榕國用(2013) 第33234505094號	24,586.00	二零八零年 十一月二十九日 二零五零年 十一月二十九日	住宅 商業服務
(3)	榕國用(2013) 第33234405095號	24,942.00	二零八零年 十一月二十九日 二零五零年 十一月二十九日	住宅 商業服務
(4)	榕國用(2011) 第33134434077號	22,983.00	二零八零年 十一月二十九日 二零五零年 十一月二十九日	住宅 商業服務
(5)	榕國用(2012) 第33234700082號	830.00	二零八零年 十一月二十九日 二零五零年 十一月二十九日	住宅 商業服務
(6)	榕國用(2012) 第33134400163號	22,984.50	二零八零年 十一月二十九日 二零五零年 十一月二十九日	住宅 商業服務
總計：		209,596.50		

附錄三

物業估值

4. 根據福州市城鄉規劃局向福建世歐投資發出的10份建設工程規劃許可證，世歐王莊(包括該物業)的部分建設工程已獲批准，詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	建字地第350101201110084號	236,319.79	二零一一年六月二十八日
(2)	建字地第350101201110077號	45,111.88	二零一一年五月三十一日
(3)	建字地第350101201110071號	250,775.30	二零一一年五月二十六日
(4)	建字地第350101201010900號	190,813.88	二零一零年十二月三十日
(5)	建字地第350101201210080號	123,624.58	二零一二年七月二十日
(6)	建字地第350101201210079號	170,068.57	二零一二年七月二十日
(7)	建字地第350101201110026號	3,220.72	二零一一年二月二十八日
(8)	建字地第350101201310035號	110,106.58	二零一三年四月九日
(9)	建字地第350101201310038號	47,910.27	二零一三年四月九日
(10)	建字地第350101201310037號	123,979.53	二零一三年四月九日
總計：		1,301,931.10	

5. 根據福州市城鄉建設委員會向福建世歐投資發出的9份建築工程施工許可證，世歐王莊(包括該物業)的部分建設工程已獲准施工，詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	榕晉建(2011)許第006號	236,319.79	二零一一年八月二十六日
(2)	榕晉建(2011)許第004號	45,111.88	二零一一年六月十六日
(3)	榕晉建(2011)許第003號	253,975.30	二零一一年六月三日
(4)	榕晉建(2011)許第001號	190,813.00	二零一一年一月二十日
(5)	350005201209190101	123,624.58	二零一二年十一月六日
(6)	350005201209210101	170,068.57	二零一二年十一月八日
(7)	350005201103240101	3,200.76	二零一一年六月三日
(8)	350005201206190201	142,590.85	二零一二年七月十七日
(9)	350005201206270101	166,037.27	二零一二年七月十二日
總計：		1,331,742.00	

附錄三

物業估值

6. 根據21份預售許可證，福建世歐投資有權向買家銷售世歐王莊(包括該物業的多個部分)總建築面積約320,540.01平方米的多個部分，詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2014)榕房許字第0103號	31,562.06	二零一四年四月二日
(2)	(2014)榕房許字第0097號	31,428.40	二零一四年三月二十日
(3)	(2013)榕房許字第0048號	31,564.26	二零一三年十二月十三日
(4)	(2013)榕房許字第0032號	31,540.82	二零一三年十月二十九日
(5)	(2013)榕房許字第3665號	29,006.00	二零一三年三月四日
(6)	(2013)榕房許字第3711號	27,739.00	二零一三年四月二十八日
(7)	(2013)榕房許字第3740號	26,767.00	二零一三年七月十日
(8)	(2013)榕房許字第0049號	2,613.53	二零一三年十二月十三日
(9)	(2013)榕房許字第0001號	45,166.25	二零一四年六月十日
(10)	(2014)榕房許字第0120號	24,549.38	二零一四年五月六日
(11)	(2014)榕房許字第0142號	4,257.41	二零一四年六月二十六日
(12)	(2014)榕房許字第3779號	1,997.00	二零一四年六月九日
(13)	(2014)榕房許字第0143號	13,628.46	二零一四年六月二十六日
(14)	(2014)榕房許字第3781號	1,564.00	二零一四年六月二十六日
(15)	(2014)榕房許字第3782號	2,993.00	二零一四年七月一日
(16)	(2014)榕房許字第3769號	1,932.00	二零一四年二月十九日
(17)	(2014)榕房許字第0085號	4,606.26	二零一四年二月十二日
(18)	(2014)榕房許字第0084號	2,088.30	二零一四年二月二十一日
(19)	(2014)榕房許字第0083號	3,842.61	二零一四年二月二十一日
(20)	(2013)榕房許字第3719號	334.00	二零一三年五月十七日
(21)	(2015)榕房許字第0362號	1,360.27	二零一五年八月二十日
總計：		320,540.01	

7. 據福建世歐投資告知，該物業總建築面積為226,154.43平方米的多個部分已預售予多個買家，總代價為人民幣4,547,452,804元。該物業的該等部分並無依法實質轉讓，因此吾等已將該部分計入吾等的估值。在就物業市值編製意見時，吾等已計及該等多個部分的合約價。
8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣7,577,000,000元。
9. 根據一系列按揭合同及相關協議，土地的大部分土地使用權以及該物業的部分建築工程已抵押予多名第三方。

10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 福建世歐投資通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，福建世歐投資有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
- b. 福建世歐投資已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；
- c. 對於符合預售條件的部分物業，福建世歐投資已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。然而，對於上述已予抵押的部分物業，福建世歐投資既不得以任何方式再次抵押該部分物業，亦不得在未經承押人同意的情況下將該部分物業租賃、轉讓或贈與予任何其他第三方；
- d. 福建世歐投資為福州世歐房地產開發有限公司(「世歐房地產」， 貴公司全資附屬公司融信(福建)投資集團有限公司與正榮集團各自持有50%股權的合營企業)的全資附屬公司；及
- e. 福建世歐投資已根據中國法律取得所有從事房地產開發的相應資格證書(於估值日期仍在有效期內)，並有權在該等資格證書許可的範圍內從事房地產開發。

11. 主要證書／批文概列如下：

- | | |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 部分 |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |

12. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅、零售及寫字樓物業以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。住宅樓宇的價格介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣23,000元。辦公樓宇的售價介乎每平方米人民幣16,000元至人民幣25,000元。商業樓宇的售價介乎每平方米人民幣50,000元至人民幣130,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣250,000元至人民幣380,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單位價格為：每平方米人民幣21,000元(住宅部分)、每平方米人民幣80,000元(商業部分)、每平方米人民幣22,000元(寫字樓部分)及每個停車位人民幣300,000元(停車場部分)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元														
18.	位於中國福建省福州市台江區工業路南側、白馬南路東側及濱江路北側的在建融信·雙杭城	<p>該物業包括總地盤面積為35,239平方米的一幅土地及另一幅土地一部份及於估值日期正建於其上的住宅、寫字樓及商業發展。</p> <p>該物業位於福州市台江區工業路南側、白馬南路東側及濱江路北側。該物業所在區域毗鄰市中心，周邊有完善的商業服務及良好的自然環境及優美的海景以及齊全的教育設施。</p> <p>該物業計劃將於二零一七年十月完成開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約233,844.45平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>102,763.10</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>12,430.00</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>65,444.91</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括 1,122個停車位)</td> <td>43,964.34</td> </tr> <tr> <td>公共設施</td> <td>9,242.10</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>233,844.45</td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣1,520,000,000元，其中約人民幣393,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已分別獲授土地使用權，作住宅用途的及作商業服務及商業用途的分別為期70年及40年。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	辦公	102,763.10	商業	12,430.00	住宅	65,444.91	地庫(包括 1,122個停車位)	43,964.34	公共設施	9,242.10	總計：	233,844.45	於估值日期，該物業在建。	1,628,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,628,000,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)																	
辦公	102,763.10																	
商業	12,430.00																	
住宅	65,444.91																	
地庫(包括 1,122個停車位)	43,964.34																	
公共設施	9,242.10																	
總計：	233,844.45																	

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據福州市國土資源局與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零一四年二月二十八日的國有土地使用權出讓合同—第350100-2014-0110P004號及福州市國土資源局、融信(福建)投資集團有限公司與福州融信雙杭投資發展有限公司(「福州雙杭投資」，由本公司擁有30%的附屬公司)就前述國有土地使用權出讓合同訂立的日期為二零一四年四月十七日的一份補充協議，16幅土地的土地使用權(包括物業的土地使用權)已訂約出讓予福州融信雙杭投資，土地出讓金總額為人民幣5,620,000,000元，詳情如下：

太平汀洲地塊(包括第1至第5號地塊、第9號地塊、第11號地塊、第12號地塊及第15號地塊)

地盤面積	:	154,515平方米
土地用途	:	住宅、停車場及商業服務
土地年期	:	70年(作住宅用途)、50年(作停車場用途)及40年(作商業服務用途)
容積率	:	≤5.0

蒼霞地塊(包括第1至第7號地塊)

地盤面積	:	105,004平方米
土地用途	:	住宅、停車場、宗教場所、文化遺產場所、停車位及商業服務
土地年期	:	70年(作住宅用途)、50年(作停車場、宗教場所、文化遺產場所、停車位用途)；40年(作商業用途)
容積率	:	≥1.0及≤1.46

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350101201400100號，福州雙杭投資關於上述地塊(地盤面積約259,518平方米)的規劃已獲批。
3. 根據2份國有土地使用權許可證，總地盤面積約48,547平方米的2幅土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予福州雙杭投資。詳情載列如下：

編號	許可證編號	地盤面積 (平方米)	到期日	用途
(1)	榕國(2014) 第32335201230號	18,587	二零八四年十二月十二日 二零五四年十二月十二日	住宅 商業服務
(2)	榕國(2014) 第32335301232號	29,960	二零八四年十二月十二日 二零五四年十二月十二日	住宅 商業
合共：		48,547		

附錄三

物業估值

4. 根據福州市城鄉規劃局向福州雙杭投資發出的2份建設工程規劃許可證，融信•雙杭城的部分建設工程(包括該物業)已獲批。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	建字第350101201510008號	129,660.19	二零一五年一月十五日
(2)	建字第350101201510094號	158,407.74	二零一五年九月六日
合共：		288,067.93	

5. 根據福州市城鄉規劃局向福州雙杭投資發出的3份建設工程規劃許可證，融信•雙杭城的部分建設工程(包括該物業)已獲准施工。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	350005201501230101	129,660.19	二零一五年二月二日
(2)	350100201509210101	101,591.23	二零一五年九月二十一日
合共：		231,251.42	

6. 根據3份預售許可證，福州雙杭投資有權向買家銷售總建築面積約84,015.21平方米的該物業的一部分。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2015)榕房許字第0278號	28,385.76	二零一五年二月六日
(2)	(2015)榕房許字第0357號	38,597.21	二零一五年八月四日
(3)	(2015)榕房許字第0381號	17,032.24	二零一五年九月二十五日
合共：		84,015.21	

7. 據福州雙杭投資告知，部分物業(總建築面積27,549.55平方米)已預售予多名買家，總代價人民幣537,876,867元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。於達致我們對該物業市值的意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。

附錄三

物業估值

8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣5,777,000,000元。
9. 根據一份最高額按揭合同，4幅土地的土地使用權（國有土地使用證－榕國(2014)第32335201230號、第32335301232號、第32635701234號及第32635601235號）已抵押予平安銀行福州分行。
10. 據 貴公司所確認，於估值日期， 貴公司於福州雙杭投資持有100%應佔權益。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 福州雙杭投資通過出讓方式合法有效地獲得附註3所述地塊的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，福州雙杭投資有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
 - b. 福州投資已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
 - c. 對於符合預售條件的部分物業，福州投資已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。
12. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	部分
f. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用
13. 對該物業（猶如物業已竣工）進行估值時，吾等已參考同一地區內寫字樓及商業樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。辦公樓宇的售價介乎每平方米人民幣17,000元至人民幣23,000元，住宅樓宇價格介乎人民幣20,000元至人民幣24,000元、商業樓宇的售價介乎每平方米人民幣40,000元至人民幣100,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣210,000元至人民幣270,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

對該物業（猶如物業已竣工）進行估值時，吾等所採納的假設單價為：每平方米人民幣22,000元（寫字樓部分）、每平方米人民幣23,000元（住宅部分）、每平方米人民幣50,000元至人民幣93,000元（商業部分）及每個停車位人民幣230,000元至人民幣260,000元（停車場部分）。

估值證書

編號	物業	狀況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元												
19.	位於 中國 福建省 福州市 長樂縣 濱江路南側的 在建長樂•長 島	<p>該物業包括地盤面積約為41,257平方米的一幅土地及於估值日期正建於其上的住宅、商業及辦公發展項目的一部分(名為長樂•長島)。</p> <p>該物業位於福州市長樂縣濱江路南側。該物業所在區域位於一個開發區，周邊自然環境優美，教育設施正在發展。</p> <p>該物業計劃將於二零一七年十一月完成開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為207,740.29平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>139,298.89</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,877.84</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括 1,729個停車位)</td> <td>56,378.24</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>9,185.32</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>207,740.29</td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣899,000,000元，當中約人民幣65,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，於二零八五年六月九日屆滿；作商業用途的為期40年，於二零五五年六月九日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	139,298.89	商業	2,877.84	地庫(包括 1,729個停車位)	56,378.24	配套設施	9,185.32	總計：	207,740.29	於估值日期，該物業在建。	460,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 460,000,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	139,298.89															
商業	2,877.84															
地庫(包括 1,729個停車位)	56,378.24															
配套設施	9,185.32															
總計：	207,740.29															

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據長樂市國土資源局與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零一四年五月二十六日的國有土地使用權出讓合同—第35018220140516G011號及長樂市國土資源局、融信(福建)投資集團有限公司及長樂融信投資有限公司(「長樂投資」，貴公司擁有30%權益的附屬公司)訂立的日期為二零一四年七月二十三日的前述國有土地使用權出讓合同的補充協議，該物業的5份土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予長樂投資，詳情如下：

地盤面積	:	185,196平方米
土地用途	:	住宅、商業及辦公
土地年期	:	70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作辦公用途)
容積率	:	≥1.1及≤3.5
土地出讓金	:	人民幣1,300,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350182201400079號，長樂投資關於上述地塊(地盤面積約185,196平方米)的規劃已獲批。
3. 根據國有土地使用證—閩航國用(2015)第00282號，該物業的土地使用權(地盤面積約41,257平方米)已授予長樂投資，作住宅用途的土地使用權為期70年，於二零八五年六月九日屆滿；作商業用途的土地使用權為期40年，於二零五五年六月九日屆滿。
4. 根據福州市城鄉規劃局向福州雙杭投資發出的建設工程規劃許可證—建字第350182201500052號，長樂•長島的部分建設工程(包括該物業)已獲批准。
5. 根據長樂縣城鄉建設委員會向長樂投資發出的建築工程施工許可證—350126201507310102號，該物業的建設工程已獲准施工(建築面積約208,310平方米)。
6. 根據2份預售許可證，長樂投資有權向買家出售長樂•長島的部分物業(總建築面積約19,393.81平方米)。詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2015) Chong Jian房許字第30號	2,806.53	二零一五年十二月十六日
(2)	(2015) Chong Jian房許字第25號	16,587.28	二零一五年十二月十六日
總計：		19,393.81	

7. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣1,811,000,000元。
8. 據貴公司確認，於估值日期，貴公司於長樂投資持有100%權益。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 長樂投資通過出讓方式合法有效地擁有附註3所述地塊的土地使用權，是該物業土地擁有權的合法使用人。於土地使用權期限內，長樂投資有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；及
 - b. 長樂投資已就該物業的開發及建設向相關政府機關取得所有必要批文。據 貴集團告知，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷。
 - c. 對於符合預售條件的部分物業，長樂投資已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。
10. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 部分 |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |
11. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。住宅樓宇的售價介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣12,000元。商業樓宇的售價介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣30,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣150,000元至人民幣200,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。
- 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單位價格為：每平方米人民幣10,400元(住宅部分)、每平方米人民幣23,000元(商業部分)及每個停車位人民幣175,000元(停車場部分)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元										
20.	位於中國福建省廈門市海滄區海滄大道西側的在建融信·海上城	<p>該物業包括總地盤面積約106,655.60平方米的1幅土地及另一幅土地的一部分以及於估值日期正建於其上的一處綜合發展項目，包括寫字樓、商業樓宇及酒店。</p> <p>該物業位於廈門市海滄區海滄大道西側，毗鄰連接海滄區與廈門島的海滄大橋，可便利通往市中心。該物業周邊為新開發的住宅區，有海晟·維多利亞、中駿·藍灣半島及綠苑新城。該項目亦毗鄰仙嶽山、廈門海滄野生動物園及鼓浪嶼。</p> <p>該物業計劃將於二零一六年十月完成開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積約為298,944.22平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>126,729.41</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>61,611.90</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括2,695 個停車位)</td> <td>110,602.48</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>298,944.22</td> </tr> </tbody> </table> <p>總建築成本估計將約為人民幣2,348,000,000元，其中約人民幣1,133,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作酒店及商業服務用途的為期40年，於二零五二年十月十六日屆滿；作辦公用途的為期50年，於二零六二年十月十六日屆滿。</p>	用途	規劃總建築面積 (平方米)	辦公	126,729.41	酒店	61,611.90	地庫(包括2,695 個停車位)	110,602.48	總計：	298,944.22	於估值日期，該物業在建。	1,993,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,993,000,000元)
用途	規劃總建築面積 (平方米)													
辦公	126,729.41													
酒店	61,611.90													
地庫(包括2,695 個停車位)	110,602.48													
總計：	298,944.22													

附錄三

物業估值

附註：

- 根據廈門市國土資源與房產管理局海滄分局與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零一二年十月十七日的國有土地使用權出讓合同—第35020520121017CG077號及廈門市國土資源與房產管理局海滄分局、融信(福建)投資集團有限公司及貴公司擁有51%權益的附屬公司融信(廈門)房地產開發有限公司(「廈門房地產」)就上述國有土地使用權出讓合同訂立的日期為二零一二年十一月九日的補充協議，三幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予廈門房地產，詳情如下：

地盤面積	:	151,344.199平方米
土地用途	:	辦公、酒店及商業服務
土地年期	:	50年(作辦公用途)及40年(作酒店及商業服務用途)
容積率	:	不適用
土地出讓金	:	人民幣871,000,000元

- 根據建設用地規劃許可證—地字第350205201210060號，廈門房地產關於上述總地盤面積約151,344.198平方米的多幅地塊(包括該物業)的規劃已獲批。
- 根據2份國有土地使用證，該物業(總地盤面積約146,855.99平方米)的土地使用權已出讓予廈門房地產，詳情載列如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	廈國土房證 第00020210號	68,655.60	二零五二年十月十六日 二零六二年十月十六日	商業服務 辦公
(2)	廈國土房證 第00020209號	78,200.39	二零五二年十月十六日 二零六二年十月十六日	酒店 辦公
總計：		146,855.99		

- 根據廈門市規劃局向廈門房地產發出的2份建設工程規劃許可證，融信·海上城的建築工程已獲批，詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	建字地第350205201310022號	300,746.50	二零一三年四月二十八日
(2)	建字地第350205201310056號	122,135.67	二零一三年九月十一日
總計：		422,882.17	

- 根據廈門海滄台商投資區建設局向廈門房地產發出的3份建築工程施工許可證，融信·海上城的建築工程已獲准施工，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	350211201305150101	157,950.09	二零一三年五月十五日
(2)	350211201305150201	142,796.41	二零一三年五月十五日
(3)	350211201309290101	122,135.67	二零一三年九月二十九日
總計：		422,882.17	

附錄三

物業估值

6. 根據2份預售許可證，廈門房地產有權向買家出售融信·海上城的部分物業（總建築面積約338,461.72平方米）。詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	預售許可證第20130072號	295,288.55	二零一四年九月二日
(2)	預售許可證第20140075號	43,173.17	二零一四年十二月五日
總計：		338,461.72	

7. 據廈門房地產告知，部分物業（總建築面積80,997.78平方米）已預售予多名買家，總代價為人民幣1,213,022,513元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。

8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣3,762,000,000元。

9. 根據一份按揭合同，該物業的土地使用權已抵押予興業銀行股份有限公司廈門支行。

10. 據 貴公司所確認， 貴公司於估值日期於廈門房地產持有100%權益。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- 廈門房地產通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，廈門房地產有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
- 廈門房地產已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
- 對於符合預售條件的部分物業，廈門房地產已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。

12. 主要證書／批文概列如下：

- | | |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 部分 |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |

13. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內寫字樓物業及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。寫字樓物業的售價介乎每平方米人民幣17,000元至人民幣23,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣180,000元至人民幣220,000元。酒店方面，五星級酒店的日均房費介乎每間客房人民幣750元至人民幣1,000元。吾等所假設的日均房費及單位售價與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位售價及日均房費作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單位價格為：每平方米人民幣19,000元至人民幣20,000元(寫字樓部分)及每個停車位介乎人民幣130,000元至人民幣210,000元(停車場部分)。

吾等對該物業的酒店部分(猶如物業已竣工)進行估值時所採用的主要假設概述如下：

a. 日均房費(「日均房費」)	第一年為人民幣850元
b. 日均房費的年增長率	穩定在4.0%
c. 按空房計算的入住率	穩定在75.0%
d. 貼現率	8.5%
e. 資本化比率	5%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元										
21.	位於中國福建省漳州市龍文區浦頭港東側、水仙大街南側及建元路北側的在建融信•瀾園	<p>該物業包括地盤面積約為24,229.72平方米的部分土地及於估值日期正建於其上的部分住宅發展項目(名為融信•瀾園)。</p> <p>該物業位於漳州市龍文區浦頭港東側、水仙大街南側及建元路北側。該物業所在區域公共交通便利，距市中心5分鐘車程。物業所在地為成熟住宅區，具有良好的自然環境及商業設施，毗鄰碧湖生態公園、萬達廣場以及漳州市政府。</p> <p>該物業計劃將於二零一五年十二月完成開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為141,349.84平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>107,505.54</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括549個停車位)</td> <td>24,359.20</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>9,485.10</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>141,349.84</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣545,000,000元，其中約人民幣303,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業服務用途的為期40年，於二零五零年十二月二十七日屆滿；作住宅用途的為期70年，於二零八零年十二月二十七日屆滿；作綜合用途的為期50年，於二零六零年十二月二十七日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	107,505.54	地庫(包括549個停車位)	24,359.20	配套設施	9,485.10	總計：	<u>141,349.84</u>	於估值日期，該物業在建。	1,031,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,031,000,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)													
住宅	107,505.54													
地庫(包括549個停車位)	24,359.20													
配套設施	9,485.10													
總計：	<u>141,349.84</u>													

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據漳州市國土資源局與孫少鋒訂立的日期為二零零七年三月五日的國有土地使用權出讓合同，2幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予孫少鋒，詳情如下：

地盤面積	:	111,144平方米(1地段：56,765.69平方米及2地段：54,378.31平方米)
土地用途	:	1地段：住宅及商業 2地段：酒店
土地年期	:	70年(作住宅用途)；40年(作商業服務用途)；50年(作綜合用途)
容積率	:	≤4.5(1地段) ≤2.5(2地段)
土地出讓金	:	人民幣262,530,000元

2. 根據孫少鋒與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零零九年十二月二十三日的一份合同及一份協議，2幅土地(包括物業的土地使用權)已訂約轉讓予融信集團。

3. 根據附註1所述日期為二零零七年三月五日的國有土地使用權出讓合同的補充協議，貴公司的全資附屬公司融信(漳州)房地產有限公司(「融信漳州房地產」)獲授權開發上述地塊。

4. 根據建設用地規劃許可證一地字第350600201000050號，融信漳州房地產關於該地塊(包括該物業，地盤面積約62,260.55平方米，包括綠化徵地5,494.86平方米)的規劃已獲批。

5. 根據國有土地使用證一漳國用(2011)第111392號，一幅地塊(地盤面積約56,765.69平方米)的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予融信漳州房地產，作商業服務用途的為期40年，於二零五零年十二月二十七日屆滿；作住宅用途的70年，於二零八零年十二月二十七日屆滿；作綜合用途的為期50年，於二零六零年十二月二十七日屆滿。

6. 根據漳州市城鄉規劃局向融信漳州房地產發出的3份建設工程規劃許可證，融信•瀾園(包括該物業)的建築工程已獲批，詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	建字地第350600201100006號	158,405	二零一一年三月十四日
(2)	建字地第350600201100007號	137,956	二零一一年三月十四日
(3)	建字地第350600201100008號	25,930	二零一一年三月十四日
總計：		322,291	

附錄三

物業估值

7. 根據漳州市住房和城鄉建設局向融信漳州房地產發出的2份建築工程施工許可證，融信•瀾園(包括該物業)的建築工程已獲准施工，詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	第 350600201109130101 號	184,335	二零一一年九月十三日
(2)	第 350600201204190201 號	137,956	二零一二年四月十九日
總計：		322,291	

8. 根據6份預售許可證，融信漳州房地產有權向買家出售融信•瀾園的部分(包括該物業)(總建築面積約121,925.95平方米)，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	2013(漳)房預售證第026號	20,940.20	二零一三年三月二十日
(2)	2013(漳)房預售證第060號	20,940.20	二零一三年五月二十一日
(3)	2013(漳)房預售證第095號	21,463.55	二零一三年九月十一日
(4)	2013(漳)房預售證第116號	16,858.36	二零一三年十月二十五日
(5)	2013(漳)房預售證第118號	21,481.18	二零一三年十月三十一日
(6)	2013(漳)房預售證第122號	20,242.46	二零一三年十一月二十六日
總計：		121,925.95	

9. 據融信漳州房地產告知，部分物業(總建築面積120,525.54平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣1,118,317,840元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。

10. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣1,131,000,000元。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- 融信漳州房地產通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，融信漳州房地產有權按照法定土地用途使用附註5所述的地塊。據 貴集團告知，附註5所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
- 融信漳州房地產已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
- 對於符合預售条件的部分物業，融信漳州房地產已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。

12. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	有
f. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用

13. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。住宅樓宇的售價介乎每平方米人民幣8,500元至人民幣9,600元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣190,000元至人民幣270,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單位價格為：每平方米人民幣8,500元至人民幣9,500元(住宅部分)及每個停車位人民幣268,000元(停車場部分)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元														
22.	位於中國福建省漳州市龍文區北環城路南側、梧橋北路北側及藍景路西側的融信·未來城	<p>該物業包括地盤面積約為41,644.64平方米的一幅土地及於估值日期正建於其上的住宅及商業發展項目(名為融信·未來城)。</p> <p>該物業位於漳州市龍文區北環城路南側、梧橋北路北側及藍景路西側。該物業所在區域位於藍田經濟開發區，距市中心十五分鐘車程，毗鄰規劃輕軌站。該物業的所在地為新開發的住宅區，並無便利的生活設施，如購物商場及醫院等。根據當地規劃，該標的區域將有良好的自然環境及打造公共設施，毗鄰規劃的景山公園、吉馬市場、仁和醫院以及幾所學校。</p> <p>該物業計劃將於二零一六年八月完成開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積約為155,424平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>104,810</td> </tr> <tr> <td>公租房</td> <td>5,014</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,957</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括1,082個停車位)</td> <td>36,866</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,777</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>155,424</td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣559,000,000元，其中約人民幣182,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業服務用途的為期40年，於二零五三年十二月十六日屆滿；作住宅用途的為期70年，於二零八三年十二月十六日屆滿。</p>	用途	規劃總建築面積 (平方米)	住宅	104,810	公租房	5,014	商業	4,957	地庫(包括1,082個停車位)	36,866	配套設施	3,777	總計：	155,424	於估值日期，該物業在建。	592,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 592,000,000元)
用途	規劃總建築面積 (平方米)																	
住宅	104,810																	
公租房	5,014																	
商業	4,957																	
地庫(包括1,082個停車位)	36,866																	
配套設施	3,777																	
總計：	155,424																	

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據漳州市國土資源局與 貴公司全資附屬公司融信(漳州)房地產有限公司(「融信漳州房地產」)訂立的日期為二零一三年十月十一日的國有土地使用權出讓合同-35060020130916G010，該物業的土地使用權已訂約出讓予融信漳州房地產，詳情如下：

地盤面積	:	41,644.64平方米
土地用途	:	商業服務及住宅
土地年期	:	40年(作商業服務用途)及70年(作住宅用途)
容積率	:	≤2.8
土地出讓金	:	人民幣300,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證一地字第3506002013R2003號，融信漳州房地產關於上述地塊(地盤面積約41,644.64平方米)的規劃已獲批。
3. 根據國有土地使用證一漳龍國用(2014)第0076號，該物業(地盤面積約41,644.64平方米)的土地使用權已授予融信漳州房地產，作商業服務用途的為期40年，於二零五三年十二月十六日屆滿；作住宅用途的為期70年，於二零八三年十二月十六日屆滿。
4. 根據漳州市龍文區城鄉規劃局向融信漳州房地產發出的建設工程規劃許可證一建字地第3506002014G2008號，融信·未來城(建築面積約155,424平方米)的建築工程已獲批。
5. 根據漳州市藍田經濟開發區管委會向融信漳州房地產發出的建築工程施工許可證一第350600201405210101號，融信·未來城(建築面積約155,424平方米)的建築工程已獲准施工。
6. 根據7份預售許可證，融信漳州房地產有權向買家銷售融信·未來城(總建築面積約143,552.06平方米)。詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	2014(漳)房預售證第089號	12,674.54	二零一四年九月三十日
(2)	2014(漳)房預售證第091號	8,590.56	二零一四年十月九日
(3)	2015(漳)房預售證第007號	14,284.05	二零一五年一月二十七日
(4)	2015(漳)房預售證第015號	35,871.51	二零一五年三月四日
(5)	2015(漳)房預售證第017號	25,302.38	二零一五年三月十三日
(6)	2015(漳)房預售證第023號	24,173.24	二零一五年四月一日
(7)	2015(漳)房預售證第024號	22,655.78	二零一五年四月七日
總計：		143,552.06	

7. 據融信漳州房地產告知，部分物業(總建築面積37,420.66平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣191,101,699元。有關物業部分尚未依法實質轉讓予買家，因此吾等的估值包括有關部分。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮有關部分的訂約價。

8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣941,000,000元。
9. 根據最高額按揭合同，一幅土地的土地使用權(國有土地使用證—漳龍國用(2014)第0076號)以及建於其上的部分建築工程已抵押予中國工商銀行漳州分行。
10. 根據最高額按揭合同，該物業的部分建築工程已抵押予中國工商銀行漳州分行。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 融信漳州房地產通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，融信漳州房地產有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
- b. 融信漳州房地產已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
- c. 對於符合預售条件的部分物業，融信漳州房地產已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。然而，對於上述已予抵押部分，福州置業既不得以任何方式再次抵押該部分物業，亦不得在未經承押人同意的情況下將該部分物業租賃、轉讓或贈與予任何其他第三方。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 部分 |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |
13. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。住宅樓宇的售價介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣6,500元。商業樓宇的售價介乎每平方米人民幣14,000元至人民幣22,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣130,000元至人民幣160,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。
- 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單位價格為：每平方米人民幣5,000元至人民幣5,800元(住宅部分)、每平方米人民幣15,000元至人民幣20,000元(商業部分)及每個停車位人民幣140,000元(停車場部分)。據 貴集團告知，公租房部分須無償交付予相關地方政府部門。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元												
23.	位於中國福建省漳州市開發區二區南濱大道南側及寨山四路西側的融信•觀山海	<p>該物業包括總地盤面積約為94,190平方米的2幅土地及於估值日期正建於其上的住宅及商業發展項目(名為融信•觀山海)。</p> <p>該物業位於漳州市開發區二區南濱大道南側及寨山四路西側。該物業所在區域駁接多項公共交通工具，距漳州港碼頭15分鐘車程。物業所在地為新開發住宅區，自然環境優美，教育設施齊全，毗鄰一家高爾夫球俱樂部及大坪山。</p> <p>該物業計劃將於二零一六年十一月完成開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為272,969.09平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>202,592.43</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>6,897.4</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括1,243個停車位)</td> <td>62,086.54</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,392.72</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>272,969.09</td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣1,055,000,000元，其中約人民幣481,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，於二零八二年十二月二十五日屆滿；作商業用途的為期40年，於二零五二年十二月二十五日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	202,592.43	商業	6,897.4	地庫(包括1,243個停車位)	62,086.54	配套設施	1,392.72	總計：	272,969.09	於估值日期，該物業在建。	1,143,000,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣1,143,000,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	202,592.43															
商業	6,897.4															
地庫(包括1,243個停車位)	62,086.54															
配套設施	1,392.72															
總計：	272,969.09															

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據漳州市國土資源局漳州開發區分局與楊逸謙、林惠南及覃炳輝訂立的日期為二零一零年十二月七日的2份國有土地出讓合同—第35068120101201G809及第35068120101201G810號，該物業的土地使用權已訂約出讓予楊逸謙、林惠南及覃炳輝，詳情如下：

地盤面積	:	94,190平方米 (第2010-B5號地塊54,452平方米及第2010-B6號地塊39,738平方米)
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
容積率	:	第2010-B5號地塊：≥1.1, ≤2.7 第2010-B6號地塊：≥1.1, ≤1.5
土地出讓金	:	第2010-B5號地塊人民幣187,219,000元 第2010-B6號地塊人民幣132,293,000元

2. 根據漳州市國土資源局漳州開發區分局與楊逸謙、林惠南及覃炳輝訂立的日期為二零一一年的國有土地使用權出讓合同的補充協議，移交上述地塊的時間由二零一零年十二月十四日變更為二零一一年六月十四日。
3. 根據日期為二零一三年四月三十日的國有土地使用權出讓合同的變更協議，附註1所述物業的土地使用權的承授人名稱已由楊逸謙、林惠南及覃炳輝變更為 貴公司擁有51%權益的附屬公司福建藍湖房地產開發有限公司(「藍湖房地產」)。
4. 根據建設用地規劃許可證—地字第350600201300021號，藍湖房地產關於上述地塊(總地盤面積約94,189.897平方米)的規劃已獲批。
5. 根據2份國有土地使用證，該物業(總地盤面積約94,190平方米)的土地使用權已出讓予藍湖房地產，詳情載列如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	漳發國用(2013)第0948號	54,452	二零八二年十二月二十五日	住宅
			二零五二年十二月二十五日	商業
(2)	漳發國用(2013)第0949號	39,738	二零八二年十二月二十五日	住宅
			二零五二年十二月二十五日	商業
總計：		94,190		

6. 根據漳州市招商局經濟技術開發區規劃建設局向藍湖房地產發出的2份建設工程規劃許可證，該物業的建築工程已獲批，詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	建字地第350600201400002號	117,620.07	二零一四年一月三日
(2)	建字地第350600201400001號	155,349.02	二零一四年一月三日
總計：		272,969.09	

附錄三

物業估值

7. 根據漳州市招商局經濟技術開發區規劃建設局向藍湖房地產發出的2份建築工程施工許可證，該物業的建築工程已獲准施工，詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	36310520140110003	117,620.07	二零一四年一月十日
(2)	36310520140110002	155,349.02	二零一四年一月十日
總計：		272,969.09	

8. 根據7份預售許可證，藍湖房地產有權向買家出售融信•觀山海的部分(總建築面積約245,739.42平方米)，詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2014招)房預售證第032號	59,238.00	二零一四年九月二十六日
(2)	(2014招)房預售證第033號	7,270.78	二零一四年九月二十六日
(3)	(2014招)房預售證第039號	6,636.52	二零一四年十月三十一日
(4)	(2014招)房預售證第040號	9,838.22	二零一四年十月三十一日
(5)	(2014招)房預售證第046號	42,345.87	二零一四年十二月十二日
(6)	(2015招)房預售證第017號	43,146.99	二零一五年四月十七日
(7)	(2015招)房預售證第016號	77,263.04	二零一五年四月十七日
總計：		245,739.42	

9. 據藍湖房地產告知，部分物業(總建築面積63,161.97平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣454,299,968元。有關物業部分尚未依法實質轉讓予買家，因此吾等的估值包括有關部分。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮有關部分的訂約價。

10. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣1,772,000,000元。

11. 根據2份最高額按揭合同及一份補充協議，2幅土地的土地使用權(國有土地使用證—漳發國用(2013)第0948及0949號)及部分建於其上的建築工程已抵押予中國農業銀行廈門海滄支行。

12. 據 貴公司所確認， 貴公司於估值日期於藍湖房地產持有100%權益。

13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 藍湖房地產通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，藍湖房地產有權按照法定土地用途使用附註5所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註5所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；

- b. 藍湖房地產已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
- c. 就該物業符合預售條件的部分而言，藍湖房地產已向相關政府部門取得所有必要預售批文，有權根據已取得的預售許可證依法預售有關部分。然而，對於上述已予抵押部分，藍湖房地產既不得以任何方式再次抵押該部分物業，亦不得在未經承押人同意的情況下將該部分物業租賃、轉讓或贈與予任何其他第三方。
14. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 部分 |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |
15. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。住宅樓宇的售價介乎每平方米人民幣6,200元至人民幣15,000元。商業樓宇的售價介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣25,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣130,000元至人民幣160,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。
- 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單位價格為：每平方米人民幣6,700元至人民幣12,000元(住宅部分)、每平方米人民幣20,000元(商業部分)及每個停車位人民幣130,000元(停車場部分)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元												
24.	位於中國福建省漳州市龍文區龍騰南路東側及規劃建元北路北側的在建一品江山	<p>該物業包括地盤面積約為93,876.01平方米的一幅土地，計劃發展成一個稱為一品江山的住宅發展項目，而其於估值日期正建於其上。</p> <p>該物業位於漳州市龍文區龍騰南路東側及規劃建元北路北側。該物業所在區域公共交通便利，距市中心十分鐘車程。該物業的所在地為新開發住宅區，具有良好自然環境及公共設施，毗鄰效野公園、景山公園及漳州第二醫院。</p> <p>該房地產開發項目計劃於二零一七年四月竣工。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為315,176.11平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>217,725.07</td> </tr> <tr> <td>公租房</td> <td>11,509.05</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括495個 停車位)</td> <td>80,314.39</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>5,627.60</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>315,176.11</td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣1,215,000,000元，其中約人民幣283,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途的為期40年，於二零五四年四月十一日屆滿；作住宅用途的為期70年，於二零八四年四月十一日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	217,725.07	公租房	11,509.05	地庫(包括495個 停車位)	80,314.39	配套設施	5,627.60	總計：	315,176.11	於估值日期，該物業在建。	1,002,000,000 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 501,000,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	217,725.07															
公租房	11,509.05															
地庫(包括495個 停車位)	80,314.39															
配套設施	5,627.60															
總計：	315,176.11															

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據漳州市國土資源局與廈門海投房地產有限公司訂立的日期為二零一三年十月十一日的國有土地使用權出讓合同—第35060020130913G005號及漳州市國土資源局、廈門海投房地產有限公司與海融(漳州)房地產有限公司(「海融(漳州)房地產」，貴公司持有50%股權的合營企業)就前述國有土地使用權出讓合同訂立的日期為二零一四年二月二十七日的補充修訂協議，該2幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予海融(漳州)房地產，詳情如下：

地盤面積	:	94,291.42平方米
土地用途	:	商業及住宅
土地年期	:	40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)
容積率	:	≤2.5
土地出讓金	:	人民幣520,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第3506002014R0009號，海融(漳州)房地產關於上述地塊(總地盤面積約94,291.42平方米)的規劃已獲批。

3. 根據2份國有土地使用證，上述總地盤面積約94,291.42平方米的地塊的土地使用權已授予海融(漳州)房地產。詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	漳龍國用(2014)第1206號	24,970.03	二零八四年四月十一日 二零五四年四月十一日	住宅 商業
(2)	漳龍國用(2014)第1207號	69,321.39	二零八四年四月十一日 二零五四年四月十一日	住宅 商業
總計：		94,291.42		

4. 根據漳州市城鄉規劃局向海融(漳州)房地產發出的3份建築工程規劃許可證，一品江山的建築工程已獲批准。詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	建字第3506002014G0050號	82,162.38	二零一四年十月十四日
(2)	建字第3506002014G0052號	68,665.33	二零一四年十月十四日
(3)	建字第3506002014G0051號	165,386.93	二零一四年十月十四日
總計：		316,214.64	

附錄三

物業估值

5. 根據漳州市住房和城鄉建設局向海融(漳州)房地產發出的3份建築工程施工許可證，部分一品江山的建築工程(包括該物業)已獲批准施工。詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	350600201410150101	81,123.85	二零一四年十月十五日
(2)	350600201412030101	165,386.93	二零一四年十二月三日
(3)	350600201412030201	68,665.33	二零一四年十二月三日
總計：		315,176.11	

6. 根據16份預售許可證，海融(漳州)房地產有權向買家出售一品江山的部分(總建築面積約283,858.96平方米)。詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2014漳)房預售證第114號	2,730.80	二零一四年十二月十五日
(2)	(2014漳)房預售證第119號	15,138.17	二零一四年十二月十八日
(3)	(2015漳)房預售證第008號	14,575.80	二零一五年一月二十八日
(4)	(2015漳)房預售證第013號	1,732.64	二零一五年二月十三日
(5)	(2015漳)房預售證第019號	21,472.49	二零一五年三月二十日
(6)	(2015漳)房預售證第021號	1,732.64	二零一五年三月二十六日
(7)	(2015漳)房預售證第041號	3,067.12	二零一五年五月十一日
(8)	(2015漳)房預售證第036號	3,468.92	二零一五年四月三十日
(9)	(2015漳)房預售證第044號	3,999.06	二零一五年五月二十日
(10)	(2015漳)房預售證第040號	16,618.81	二零一五年五月十一日
(11)	(2015漳)房預售證第048號	2,854.68	二零一五年六月十日
(12)	(2015漳)房預售證第052號	2,239.80	二零一五年六月二十五日
(13)	(2015漳)房預售證第051號	7,250.56	二零一五年六月二十三日
(14)	(2015漳)房預售證第074號	2,051.40	二零一五年九月二十五日
(15)	(2015漳)房預售證第076號	50,408.73	二零一五年十月十九日
(16)	(2015漳)房預售證第070號	134,517.34	二零一五年九月二日
總計：		283,858.96	

7. 據海融(漳州)房地產告知，部分物業(總建築面積30,234.99平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣352,825,363元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。

8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣2,049,000,000元。

9. 根據最高額按揭合同，2幅土地的土地使用權(國有土地使用證—漳龍國用(2014)第1206及1207號)已抵押予中國建設銀行漳州東城支行。

10. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 海融(漳州)房地產通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，海融(漳州)房地產有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
- b. 海融(漳州)房地產已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；
- c. 就該物業符合預售條件的部分而言，海融(漳州)房地產已向相關政府部門取得所有必要預售批文，有權根據已取得的預售許可證依法預售有關部分；
- d. 海融(漳州)房地產為融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」， 貴公司全資附屬公司)與廈門海投房地產有限公司(「廈門海投」)的合營企業，彼等各自出資50%註冊資本，總額為人民幣60,000,000元。融信集團及廈門海投已向海融(漳州)房地產作出彼等的資本貢獻，應可按彼等的實際資本貢獻比例提取股息；及
- e. 海融(漳州)房地產已根據中國法律取得所有從事房地產開發的相應資格證書(於估值日期仍在有效期內)，並有權在該等資格證書許可的範圍內從事房地產開發。

11. 主要證書／批文概列如下：

- | | |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 部分 |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |

12. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。住宅樓宇的價格介乎每平方平人民幣6,000元至人民幣22,000元。商業樓宇的價格介乎每平方米人民幣17,000元至人民幣22,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣150,000元至人民幣170,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單位價格為：每平方米人民幣6,800元至人民幣20,000元(住宅部分)、人民幣17,000元至人民幣20,000元(商業部分)及每個停車位人民幣160,000元(停車場部分)。據 貴集團告知，公租房部分須無償交付予相關地方政府部門。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元														
25.	位於中國福建省漳州市開發區二區鼎仔內山西側及黃山路東側的學院名築	<p>該物業包括地盤面積約為71,218平方米的一幅土地及於估值日期正建於其上的住宅及商業發展項目（名為學院名築）。</p> <p>該物業位於漳州市開發區二區鼎仔內山西側及黃山路東側。該物業所在區域駁接多項公共交通工具，距離漳州港碼頭在10分鐘車程以內，而乘船至廈門市中心需時約20分鐘。該物業所在地區為新開發住宅區，有良好的自然環境及規劃教育設施，與鼎仔內山的距離在合理範圍內。</p> <p>該物業開發計劃將於二零一八年一月開始。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積約為180,732.24平方米，詳情載列如下：</p>	於估值日期，該物業在建。	<p>724,000,000</p> <p>（貴集團應佔100%權益：人民幣724,000,000元）</p>														
		<table border="0"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="663 1249 863 1279">規劃總建築面積</th> </tr> <tr> <th data-bbox="491 1285 549 1314">用途</th> <th data-bbox="751 1285 863 1314">(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="491 1335 549 1364">住宅</td> <td data-bbox="730 1335 863 1364">135,149.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 1370 549 1400">商業</td> <td data-bbox="756 1370 863 1400">2,849.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 1406 687 1473">地庫(包括1,005個停車位)</td> <td data-bbox="742 1406 863 1435">38,298.24</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 1473 608 1503">公共設施</td> <td data-bbox="756 1473 863 1503">4,436.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 1532 571 1561">總計：</td> <td data-bbox="730 1532 863 1561">180,732.24</td> </tr> </tbody> </table>	規劃總建築面積		用途	(平方米)	住宅	135,149.00	商業	2,849.00	地庫(包括1,005個停車位)	38,298.24	公共設施	4,436.00	總計：	180,732.24		
規劃總建築面積																		
用途	(平方米)																	
住宅	135,149.00																	
商業	2,849.00																	
地庫(包括1,005個停車位)	38,298.24																	
公共設施	4,436.00																	
總計：	180,732.24																	
		<p>總建設成本估計約為人民幣839,000,000元，其中約人民幣85,000,000元已於估值日期支付。</p>																
		<p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，於二零八四年十二月四日屆滿，作科學及教育用途的為期50年，於二零六四年十二月四日屆滿及作商業服務用途的為期40年，於二零五四年十二月四日屆滿。</p>																

附註：

1. 根據漳州市開發區國土資源局與融信(福建)投資集團有限公司訂立日期為二零一三年十一月十五日的國有建設用地使用權出讓合同一第35068120131101G812號及前述漳州市開發區國土資源局、融信(福建)投資集團有限公司與和美(漳州)房地產有限公司(「和美漳州房地產」，由貴公司擁有51%的附屬公司)就前述國有土地使用權出讓合同訂立的日期為二零一四年五月九日的一份補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予和美漳州房地產，詳情如下：

地盤面積	:	71,218平方米
土地用途	:	住宅、商業服務、科學及教育
土地期限	:	70年(作住宅用途)；50年(作科學教育用途)及40年(作商業服務用途)
容積率	:	≥1.1及≤2.0
土地出讓金	:	人民幣578,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證一地字第350600201400020號，和美漳州房地產關於上述地塊(地盤面積約71,218平方米)的規劃已獲批。
3. 根據國有土地使用證一漳發國用(2015)第00266號，該物業(地盤面積約71,218平方米)的土地使用權已出讓予和美漳州房地產，作住宅用途為期70年，於二零八四年十二月四日屆滿；作商業用途為期50年，於二零六四年十二月四日屆滿；作商業用途為期40年，於二零五四年十二月四日屆滿。
4. 根據漳州招商局經濟技術開發區城鄉規劃局向和美漳州房地產發出的建設工程規劃許可證一建字第350600201400040號，學院名築建築面積約180,632.33平方米的建築工程已獲批。
5. 根據漳州招商局經濟技術開發區城鄉建設委員會向和美漳州房地產發出的建築工程施工許可證一第36310520141219041號，學院名築建築面積約180,732.24平方米的建築工程的施工已獲批。
6. 根據2份預售許可證，和美漳州房地產有權向買家出售學院名築的部分物業(總建築面積約81,050.72平方米)。詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2015招)房預售證第028號	59,502.18	二零一五年九月九日
(2)	(2015招)房預售證第033號	21,548.54	二零一五年九月二十五日
總計：		81,050.72	

7. 據和美漳州房地產告知，總建築面積為17,559.01平方米的物業的一部分已預售予多名買家，總代價為人民幣121,244,132元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。於達致我們對該物業市值的意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。

8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣1,408,000,000元。
9. 據 貴公司所確認，於估值日期， 貴公司於和美漳州房地產持有100%權益。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 和美漳州房地產通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，和美漳州房地產有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
 - b. 和美漳州房地產已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示該物業已取得的許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
 - c. 對於符合預售條件的部分物業，和美漳州房地產已向相關政府機關取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分。
11. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 無 |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |
12. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。住宅樓宇的售價介乎每平方米人民幣7,200元至人民幣9,000元。商業樓宇的售價介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣35,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣200,000元至人民幣280,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。
- 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單位價格為：每平方米人民幣8,500元(住宅部分)、每平方米人民幣20,000元(商業部分)及每個停車位人民幣230,000元(停車場部分)。據 貴集團告知，公租房部分須無償交付予相關地方政府部門。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年十月三十一日現況下的市值 人民幣元												
26.	位於中國福建省漳州市開發區二區永鴻國際花園北側及南賓大道西側的漳州港B8地段	<p>該物業包括地盤面積約69,988平方米的一幅土地及於估值日期正建於其上的住宅發展項目(漳州港B8)。</p> <p>該物業位於漳州市開發區二區永鴻國際花園北側及南賓大道西側。該物業所在區域距離漳州港碼頭在10分鐘車程以內，及乘船至廈門市中心需時約20分鐘。該物業所在地區為新開發住宅區，有良好的自然環境及規劃教育設施，與武夷山路及鏡湖公園距離在合理範圍內。</p> <p>據 貴集團告知，該物業計劃於二零一八年十二月完成開發。於完成後，開發項目將有大約138,553.17平方米的總規劃建築面積，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>97,849.34</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>651.85</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>31,831.64</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>8,220.34</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>138,553.17</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，於二零八四年十二月三十日屆滿；作科學及教育用途的為期50年，於二零六四年十二月三十日屆滿；以及作商業服務用途的為期40年，於二零五四年十二月三十日屆滿。</p>	用途	規劃總建築面積 (平方米)	住宅	97,849.34	商業	651.85	地庫	31,831.64	配套設施	8,220.34	總計：	138,553.17	於估值日期，該物業在建。	531,000,000 (貴集團應佔100%權益： 人民幣531,000,000元)
用途	規劃總建築面積 (平方米)															
住宅	97,849.34															
商業	651.85															
地庫	31,831.64															
配套設施	8,220.34															
總計：	138,553.17															

附註：

1. 根據漳州市開發區國土資源局與融信(福建)投資集團有限公司訂立日期為二零一三年十一月十五日的國有建設用地使用權出讓合同一第35068120131101G814號及前述漳州市開發區國土資源局、融信(福建)投資集團有限公司與和美(漳州)房地產有限公司(「和美漳州房地產」，由貴公司擁有51%的附屬公司)就前述國有土地使用權出讓合同訂立的日期為二零一四年五月九日的一份補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予和美漳州房地產，詳情如下：

地盤面積	:	69,988平方米
土地用途	:	住宅、商業服務、科學及教育
土地期限	:	作住宅用途的為期70年、作科學及教育用途的為期50年及作商業服務用途的為期40年
容積率	:	≥1.1及≤1.52
土地出讓金	:	人民幣518,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證一地字第350600201500001號，和美漳州房地產關於上述地塊(地盤面積約69,988.23平方米)的規劃已獲批。
3. 根據國有土地使用證一漳發國用(2015)第02007號，該物業(地盤面積約69,988平方米)的土地使用權已出讓予和美漳州房地產，作住宅用途為期70年，於二零八四年十二月三十日屆滿；作科學及教育用途為期50年，於二零六四年十二月三十日屆滿；以及作商業服務用途為期40年，於二零五四年十二月三十日屆滿。
4. 根據漳州招商局經濟技術開發區城鄉規劃局發出的建設工程規劃許可證一建字第350600201500008號，該物業建築面積約143,647.30平方米的建築工程已獲批。
5. 根據漳州招商局經濟技術開發區城鄉建設委員會發出的建築工程施工許可證一第36310520150630016號，該物業建築面積約143,647.30平方米的建築工程已獲准施工。
6. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣905,000,000元。
7. 據貴公司所確認，於估值日期，貴公司於和美漳州房地產持有100%權益。
8. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 和美漳州房地產通過出讓方式合法有效地擁有該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，和美漳州房地產有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據貴集團告知，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；及

- b. 和美漳州房地產已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷。
9. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|------------------|-----|
| a. 國有建設用地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 不適用 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |
10. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。住宅樓宇的價格介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣15,000元。商業樓宇的價格介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣22,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣180,000元至人民幣240,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。
- 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單位均價為：每平方米人民幣7,500元至人民幣13,000元(住宅部分)、每平方米人民幣20,000元(商業部分)及每個停車位人民幣230,000元(停車場部分)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元												
27.	位於中國福建省漳州市薌城區金峰南路東側及瑞京路南側的在建漳州萬科城	<p>該物業包括總地盤面積約100,756.69平方米的2幅土地及一幅土地的一部分以及於估值日期正建於其上的部分住宅及商業發展項目(名為漳州萬科城)。</p> <p>該物業位於漳州市薌城區金峰南路東側及瑞京路南側。該物業所在區域公共交通便利，距市中心10分鐘車程、距漳州火車站25分鐘車程及毗鄰漳州客運西站。該物業的所在地為新開發住宅區域，具有良好自然環境，毗鄰三湘江及芝山公園。</p> <p>該物業發展項目計劃於二零一七年十二月竣工。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為450,161.98平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>309,165.44</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>11,814.82</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括3,442個停車位)</td> <td>121,334.56</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>7,847.16</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>450,161.98</td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣1,355,000,000元，其中約人民幣343,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業服務用途的為期40年，於二零五三年十一月十三日屆滿；作住宅用途的為期70年，於二零八三年十一月十三日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	309,165.44	商業	11,814.82	地庫(包括3,442個停車位)	121,334.56	配套設施	7,847.16	總計：	450,161.98	於估值日期，該物業在建。	1,306,000,000 (貴集團應佔 20%權益： 人民幣 261,200,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	309,165.44															
商業	11,814.82															
地庫(包括3,442個停車位)	121,334.56															
配套設施	7,847.16															
總計：	450,161.98															

附註：

1. 根據漳州市國土資源局與深圳萬科房地產有限公司訂立的日期為二零一四年一月二十日的3份國有建設用地使用權出讓合同—第35060020130913G001號至—第35060020130913G003號以及漳州市國土資源局、深圳萬科房地產有限公司與漳州市萬科濱江置業有限公司（「漳州萬科」，由 貴公司持有10.2%權益）就上述國有建設用地使用權出讓合同訂立的日期為二零一四年一月二十日的3份補充協議，5幅土地的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已訂約授予漳州萬科，詳情如下：

第2013G01號地塊

地盤面積	:	72,182.17平方米
土地用途	:	商業服務及住宅
土地年期	:	40年（作商業服務用途）及70年（作住宅用途）
容積率	:	≥1.0及≤3.5
土地出讓金	:	人民幣634,000,000元

第2013G02號地塊

地盤面積	:	127,360.02平方米 (A地塊42,405.80平方米及B地塊84,954.22平方米)
土地用途	:	商業服務及住宅
土地年期	:	40年（作商業服務用途）及70年（作住宅用途）
容積率	:	A地塊≥1.0及≤3.6 B地塊≥1.0及≤3.0
土地出讓金	:	人民幣688,000,000元

第2013G03號地塊

地盤面積	:	36,064.18平方米 (A地塊25,202.80平方米及B地塊10,861.38平方米)
土地用途	:	商業服務及住宅
土地年期	:	40年（作商業服務用途）及70年（作住宅用途）
容積率	:	A地塊≥1.0及≤3.6 B地塊≥1.0及≤5.0
土地出讓金	:	人民幣182,000,000元

2. 根據3份建設用地規劃許可證，漳州萬科關於該3幅物業地塊的規劃已獲批。其詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	地字第3506002014R0001號	72,182.17	二零一四年一月二十三日
(2)	地字第3506002014R0002號	84,954.22	二零一四年一月二十三日
(3)	地字第3506002014R0003號	10,861.38	二零一四年一月二十三日
	總計：	167,997.77	

附錄三

物業估值

3. 根據3份國有土地使用證，上述地塊（總地盤面積約167,997.77平方米）的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已授予漳州萬科。其詳情載列如下：

編號	許可證編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	漳國用(2014)第157203號	72,182.17	二零五三年十一月十三日 二零八三年十一月十三日	商業服務及 住宅
(2)	漳國用(2014)第160196號	84,954.22	二零五三年十一月十三日 二零八三年十一月十三日	商業服務及 住宅
(3)	漳國用(2015)第164298號	10,861.38	二零五三年十一月十三日 二零八三年十一月十三日	商業服務及 住宅
總計：		167,997.77		

4. 根據漳州市住房和城鄉建設局向漳州萬科發出的13份建設工程規劃許可證，漳州萬科城部分（包括該物業）的建築工程已獲批，詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	建字第3506002014G0026號	45,822.37	二零一四年五月十五日
(2)	建字第3506002014G0037號	5,841.46	二零一四年七月二十三日
(3)	建字第3506002014G0039號	83,200.70	二零一四年八月二十一日
(4)	建字第3506002014G0041號	33,883.78	二零一四年八月二十一日
(5)	建字第3506002015G0012號	114,839.62	二零一五年三月四日
(6)	建字第3506002015G0010號	25,367.15	二零一五年三月四日
(7)	建字第3506002014G0056號	24,421.53	二零一四年十一月二十六日
(8)	建字第3506002015G0020號	27,423.06	二零一五年四月二十一日
(9)	建字第3506002015G0021號	44,222.52	二零一五年四月二十一日
(10)	建字第3506002015G0024號	179,850.43	二零一五年四月二十四日
(11)	建字第3506002015G0044號	21,535.92	二零一五年八月二十日
(12)	建字第3506002015G0054號	59,031.78	二零一五年九月二十二日
(13)	建字第3506002015G0065號	88,080.25	二零一五年十一月九日
總計：		753,520.57	

附錄三

物業估值

5. 根據漳州市住房和城鄉建設局向漳州萬科發出的10份建築工程施工許可證，漳州萬科城部分(包括該物業)的建築工程已獲批准。其詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	350600201408270201	33,883.78	二零一四年八月二十七日
(2)	350600201409020101	83,200.70	二零一四年九月二日
(3)	350600201405160101	45,822.37	二零一四年五月十六日
(4)	350600201407300101	5,841.46	二零一四年七月三十日
(5)	350600201411270201	24,421.53	二零一四年十一月二十七日
(6)	350600201503110101	114,839.62	二零一五年三月十一日
(7)	350600201503110201	25,367.15	二零一五年三月十一日
(8)	350600201507300201	71,645.58	二零一五年七月三十日
(9)	350600201508250101	21,535.92	二零一五年八月二十五日
(10)	350600201509250101	23,603.87	二零一五年九月二十五日
總計：		450,161.98	

6. 根據13份預售許可證，漳州萬科有權向買家出售漳州萬科城的4,229個單元(總建築面積約277,801.19平方米)。其詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2014漳)房預售證第045號	19,174.58	二零一四年六月二十六日
(2)	(2014漳)房預售證第046號	19,173.32	二零一四年六月二十六日
(3)	(2014漳)房預售證第087號	11,048.80	二零一四年九月三十日
(4)	(2014漳)房預售證第088號	25,467.32	二零一四年九月三十日
(5)	(2014漳)房預售證第096號	22,705.94	二零一四年十月二十四日
(6)	(2014漳)房預售證第097號	7,449.26	二零一四年十月二十四日
(7)	(2014漳)房預售證第104號	22,703.64	二零一四年十一月二十七日
(8)	(2014漳)房預售證第105號	1,377.92	二零一四年十一月二十七日
(9)	(2014漳)房預售證第116號	10,979.46	二零一四年十二月十七日
(10)	(2015漳)房預售證第053號	25,042.00	二零一五年六月二十六日
(11)	(2015漳)房預售證第060號	22,948.77	二零一五年八月十七日
(12)	(2015漳)房預售證第073號	66,688.18	二零一五年九月十四日
(13)	(2015漳)房預售證第075號	23,042.00	二零一五年十月十日
總計：		277,801.19	

7. 據漳州萬科告知，部分物業(總建築面積189,287.00平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣1,784,360,000元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。

8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣3,571,000,000元。

附錄三

物業估值

9. 根據一份最高額按揭合同，該物業的土地使用權及建於其上的建築工程已抵押予中國農業銀行股份有限公司漳州薌城支行。
10. 據 貴公司所確認， 貴公司於估值日期於漳州萬科持有20%權益。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 漳州萬科通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，漳州萬科有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
 - 漳州萬科已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
 - 對於符合預售條件的部分物業，漳州萬科已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。然而，對於上述已予抵押部分，漳州萬科既不得以任何方式再次抵押該部分物業，亦不得在未經承押人同意的情況下將該部分物業租賃、轉讓或贈與予任何其他第三方。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 部分 |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |
13. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。住宅樓宇的價格介乎每平方米人民幣8,500元至人民幣12,500元。商業樓宇的價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣23,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣150,000元至人民幣190,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。
- 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單位價格為：每平方米人民幣8,500元至人民幣12,000元(住宅部分)、每平方米人民幣20,000元(商業部分)及每個停車位人民幣150,000元(停車場部分)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元												
28.	位於 中國 浙江省 杭州市 拱墅區 孔雀路西南側 及紡織路東側 的融信• 藍孔雀一期	<p>該物業包括地盤面積約為28,215平方米的一幅土地及一個於估值日期正建於其上的住宅發展項目(名為融信•藍孔雀一期)。</p> <p>該物業位於杭州市拱墅區孔雀路西南側及紡織路東側。該物業所在區域公共交通便利，距離市中心約3公里，鄰近萬達廣場(在建)。該物業所在地為新開發的住宅區，自然環境優美，商業設施齊全。</p> <p>該房地產開發項目計劃於二零一六年九月竣工。竣工後，該發展項目的總建築面積將約為124,176.80平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>81,755.26</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>5,023.89</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括756個 停車位)</td> <td>33,890.35</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,507.30</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>124,176.80</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣627,000,000元，其中約人民幣283,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途為期70年，於二零八四年四月二十八日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	81,755.26	商業	5,023.89	地庫(包括756個 停車位)	33,890.35	配套設施	3,507.30	總計：	<u>124,176.80</u>	於估值日期，該物業在建。	1,781,000,000 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 908,310,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	81,755.26															
商業	5,023.89															
地庫(包括756個 停車位)	33,890.35															
配套設施	3,507.30															
總計：	<u>124,176.80</u>															

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據杭州市國土資源局與和美(上海)房地產開發有限公司訂立的日期為二零一三年十二月十日的國有土地使用權出讓合同—第3301002013A21093號及杭州市國土資源局、和美(上海)房地產開發有限公司及杭州愷築融信房地產開發有限公司(「杭州愷築」，貴公司擁有51%權益的附屬公司)訂立的日期為二零一三年十月二十九日的補充合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予杭州愷築，詳情如下：

地盤面積	:	28,215平方米
土地用途	:	住宅
土地年期	:	70年(作住宅用途)
容積率	:	≤3.2
土地出讓金	:	人民幣1,260,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第330100201300368號，杭州愷築關於上述地塊(地盤面積約28,215平方米)的規劃已獲批。
3. 根據國有土地使用證—杭拱國用(2014)第100035號，一幅地盤面積約28,215平方米的地塊的土地使用權已授予杭州愷築，作住宅用途為期70年，於二零八四年四月二十八日屆滿。
4. 根據杭州市規劃局向杭州愷築發出的建設工程規劃許可證—建字第330100201400205號，融信·藍孔雀一期總建築面積約124,176.80平方米的建設工程已獲批。
5. 根據杭州市城鄉建設委員會向杭州愷築發出的建築工程施工許可證—第330100201408150101號，融信·藍孔雀一期總建築面積約124,176.80平方米的建築工程已獲准施工。
6. 根據3份預售許可證，杭州愷築有權向買家出售融信·藍孔雀一期的部分(總建築面積約86,088.74平方米)。詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	杭售許字(2014)第000115號	32,099.14	二零一四年十月十六日
(2)	杭售許字(2015)第000022號	20,919.72	二零一五年二月十九日
(3)	杭售許字(2015)第000109號	33,069.88	二零一五年八月二十四日
總計：		86,088.74	

7. 據杭州愷築告知，部分物業(總建築面積35,618.44平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣677,523,152元。有關物業部分尚未依法實質轉讓，因此吾等的估值包括有關部分。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮有關部分的訂約價。
8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣2,237,000,000元。

9. 根據一份按揭合同，該物業的土地使用權受限於以華潤深國投信託有限公司為受益人的按揭。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 杭州愷築通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，杭州愷築有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
 - b. 杭州愷築已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
 - c. 就該物業符合預售條件的部分而言，杭州愷築已向相關政府部門取得所有必要預售批文，有權根據已取得的預售許可證依法預售有關部分。
11. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 部分 |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |
12. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。住宅樓宇的價格介乎每平方米人民幣21,000元至人民幣27,000元。商業樓宇的價格介乎每平方米人民幣28,500元至人民幣40,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣180,000元至人民幣220,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。
- 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單位價格為：每平方米人民幣25,000元(住宅部分)、每平方米人民幣36,000元(商業部分)及每個停車位人民幣200,000元(停車場部分)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年十月三十一日現況下的市值 人民幣元												
29.	位於中國浙江省杭州市拱墅區飛虹路南側、化工路東側及育英路北側的融信·藍孔雀二期	<p>該物業包括一幅地盤面積約56,521平方米的土地，計劃開發為稱為融信·藍孔雀二期的住宅開發項目。</p> <p>該物業位於杭州市拱墅區飛虹路南側、化工路東側及育英路北側。該物業所在區域交通便利，距離市中心約3公里，鄰近萬達廣場(在建)。該物業所在地為新近開發的住宅區域，自然環境良好。</p> <p>該物業發展項目計劃於二零一七年一月竣工。於竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為204,114.60平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>132,285.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>11,826.60</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括1,200個停車位)</td> <td>57,160.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,843.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>204,114.60</td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣1,310,000,000元，其中約人民幣355,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途為期70年，於二零八四年十月十九日到期。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	132,285.00	商業	11,826.60	地庫(包括1,200個停車位)	57,160.00	配套設施	2,843.00	總計：	204,114.60	於估值日期，該物業在建。	<p>2,633,000,000</p> <p>(貴集團應佔51%權益：人民幣1,342,830,000元)</p>
用途	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	132,285.00															
商業	11,826.60															
地庫(包括1,200個停車位)	57,160.00															
配套設施	2,843.00															
總計：	204,114.60															

附註：

1. 根據杭州市國土資源局與和美(上海)房地產開發有限公司訂立的日期為二零一三年十月十日的一份國有土地使用權出讓合同—第3301002013A21094號以及杭州市國土資源局、和美(上海)房地產開發有限公司與杭州愷築融信房地產開發有限公司(「杭州愷築」，貴公司擁有51%權益的附屬公司)之間訂立的日期為二零一三年十月二十九日的國有建設用地使用權出讓合同的補充協議，該物業的土地使用權已訂約授予杭州愷築，詳情如下：

地盤面積	:	56,521平方米
土地用途	:	住宅
土地年期	:	70年(作住宅用途)
容積率	:	≤2.6
土地出讓金	:	人民幣2,200,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字330100201300375號，地盤面積約56,521平方米的上述地塊的規劃許可已授予杭州愷築。
3. 根據國有土地使用證—杭拱國用(2015)第100015號，一幅地盤面積約56,521平方米的土地的土地使用權已授予杭州愷築，作住宅用途為期70年，於二零八四年十月十九日到期。
4. 根據杭州市規劃局向杭州愷築發出的建設工程規劃許可證—建字第330100201500084號，總建築面積約209,522.82平方米的融信·藍孔雀二期的建設工程已獲批准。
5. 根據杭州市城鄉建設委員會向杭州愷築發出的建築工程施工許可證—第330105201503230101號，總建築面積約209,522.82平方米的融信·藍孔雀二期的建設工程已獲許可施工。
6. 根據2份預售許可證，杭州愷築有權向買家銷售融信·藍孔雀二期的一部分(總建築面積約42,230.96平方米)(包括該物業)，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	杭售許字(2015)第000055號	34,413.56	二零一五年五月十五日
(2)	杭售許字(2015)第000105號	7,817.40	二零一五年八月十五日
總計：		42,230.96	

7. 據杭州愷築告知，部分物業(總建築面積為18,288.83平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣380,287,405元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。
8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣4,005,000,000元。
9. 根據一份按揭合同，該物業的土地使用權已抵押予北京天地方中資產管理有限公司。

10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 杭州愷築通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，並為該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權年期內，杭州愷築有權根據法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述的地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
- b. 杭州愷築已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。據 貴集團告知，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
- c. 對於符合預售條件的部分物業，杭州愷築已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。

11. 主要證書／批文概列如下：

- | | |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 部分 |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |

12. 對該物業(猶如已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可資比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。住宅樓宇價格介乎每平方米人民幣19,000元至人民幣25,000元。商業樓宇價格介乎每平方米人民幣28,500元至人民幣40,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣180,000元至人民幣220,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可資比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

對該物業(猶如已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單位價格為：每平方米人民幣25,000元(住宅部分)、每平方米人民幣36,000元(商業部分)及每個停車位人民幣200,000元(停車場部分)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元												
30.	位於 中國 浙江省 杭州市 西湖區余杭塘 河南側及 學院路東側的 杭州公館	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約45,574平方米的土地及於估值日期正建於其上的名為杭州公館的住宅開發項目。</p> <p>該物業位於杭州市西湖區余杭塘河南側及學院路東側。該物業所在區域公共交通設施完備，距離市中心約1公里。該物業所在地為住宅區域，自然環境良好、商業設施完備。</p> <p>該房地產開發項目計劃於二零一六年九月竣工。於竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為212,829.07平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>113,176.27</td> </tr> <tr> <td>公租房</td> <td>16,012.64</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括1,280個 停車位)</td> <td>76,421.23</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>7,218.93</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>212,829.07</td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣1,597,000,000元，其中約人民幣356,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途為期70年，於二零一五年一月三十一日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	113,176.27	公租房	16,012.64	地庫(包括1,280個 停車位)	76,421.23	配套設施	7,218.93	總計：	212,829.07	於估值日期，該物業在建。	3,789,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,789,000,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	113,176.27															
公租房	16,012.64															
地庫(包括1,280個 停車位)	76,421.23															
配套設施	7,218.93															
總計：	212,829.07															

附註：

- 根據杭州市國土資源局與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零一四年一月二十九日的一份國有土地使用權出讓合同—第3301002014A21020號以及杭州市國土資源局、融信(福

附錄三

物業估值

建)投資集團有限公司及杭州融信愷昇房地產開發有限公司(「杭州愷昇」)，貴公司的全資附屬公司)訂立的日期為二零一四年一月二十九日的上述國有土地使用權出讓合同的補充協議，該物業的土地使用權已訂約授予杭州愷昇，詳情如下：

地盤面積	:	45,574平方米
土地用途	:	住宅
土地年期	:	70年(作住宅用途)
容積率	:	≤2.88
土地出讓金	:	人民幣3,384,370,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第3301000201400082號，地盤面積約45,574平方米的上述地塊的規劃許可已授予杭州愷昇。
3. 根據2份國有土地使用證—杭西國用(2015)第100038及100039號，該物業(總地盤面積約45,574平方米)的土地使用權已授予杭州愷昇，作住宅用途為期70年，於二零八五年一月三十一日屆滿。
4. 根據杭州市城鄉規劃局向杭州愷昇發放的日期為二零一五年五月三十一日的建設工程規劃許可證—建字第330100201500113號，該物業(建築面積約212,829.07平方米)的建設工程已獲批。
5. 根據杭州市西湖區建設和交通委員會(Construction and Transportation Committee)向杭州愷昇發放的日期為二零一五年五月十八日的建築工程施工許可證—第330106201505180101號，該物業(建築面積約212,829.07平方米)的建設工程已獲批施工。
6. 根據2份預售許可證，杭州愷昇有權向買家出售杭州公館總建築面積約48,360.95平方米的部分。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	杭售許字(2015)第000073號	9,855.17	二零一五年六月二十日
(2)	杭售許字(2015)第000088號	38,505.78	二零一五年二月十九日
總計：		48,360.95	

7. 據杭州愷昇告知，部分物業(總建築面積為16,951.26平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣793,170,795元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。
8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣5,568,000,000元。
9. 根據一份最高額按揭合同，一幅土地的土地使用權(國有土地使用證—杭西國用(2015)第100038號)已抵押予南充市商業銀行股份有限公司營業部。

附錄三

物業估值

10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 杭州愷昇通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，杭州愷昇有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
- b. 杭州愷昇已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
- c. 就該物業符合預售條件的部分而言，杭州愷昇已向相關政府部門取得所有必要預售批文，有權根據已取得的預售許可證依法預售有關部分。

11. 主要證書／批文概列如下：

- | | |
|------------------|-----|
| a. 國有建設用地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |

12. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。住宅樓宇的價格介乎每平方米人民幣36,000元至人民幣55,000元。商業樓宇的售價介乎每平方米人民幣45,000元至人民幣55,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣150,000元至人民幣210,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單位價格為：每平方米人民幣43,000元至人民幣52,000元(住宅部分)、每平方米人民幣50,000元(商業部分)及每個停車位人民幣200,000元(停車場部分)。據 貴集團告知，公租房部分須無償交付予相關地方政府部門。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元														
31.	位於 中國 上海 青浦區 趙巷鎮 置鼎路 889及879弄的 融信·鉑灣	<p>該物業包括地盤面積約為121,376.80平方米的一幅土地及一個於估值日期正建於其上的住宅發展項目(名為融信·鉑灣)。</p> <p>該物業位於上海青浦區澱浦河南側、新通波塘東側、置鼎路西側及和尚涇北側。該物業所在區域缺少配套設施，距離趙巷鎮約3公里。該物業所在地為新開發的住宅區，自然環境優美。</p> <p>該房地產開發項目計劃於二零一六年七月竣工。竣工後，該發展項目的總建築面積將約為203,772.00平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>116,199.72</td> </tr> <tr> <td>公租房</td> <td>6,266.36</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,101.00</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括1,197個 停車位)</td> <td>78,055.92</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,149.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>203,772.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣1,430,000,000元，其中約人民幣910,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途為期70年，於二零八三年七月二日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	116,199.72	公租房	6,266.36	商業	1,101.00	地庫(包括1,197個 停車位)	78,055.92	配套設施	2,149.00	總計：	203,772.00	於估值日期，該物業在建。	<p>2,442,000,000</p> <p>(貴集團應佔 51%權益： 人民幣 1,245,420,000元)</p>
用途	規劃建築面積 (平方米)																	
住宅	116,199.72																	
公租房	6,266.36																	
商業	1,101.00																	
地庫(包括1,197個 停車位)	78,055.92																	
配套設施	2,149.00																	
總計：	203,772.00																	

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據上海市青浦區規劃和土地管理局與和美(上海)房地產開發有限公司(「和美上海房地產」，貴公司擁有51%權益的附屬公司)訂立的日期為二零一三年四月二十七日的國有土地使用權出讓合同一滬青規土(2013)出讓合同補字第26號，該物業的土地使用權已訂約出讓予和美上海房地產，詳情如下：

地盤面積	:	121,376.80平方米
土地用途	:	住宅
土地年期	:	70年(作住宅用途)
容積率	:	≤1.02
土地出讓金	:	人民幣1,412,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證一地字第滬青地(2013)EA31011820134880號，和美上海房地產關於上述地塊(地盤面積約121,376.80平方米)的規劃已獲批。
3. 根據國有土地使用證一滬房地青字(2013)第011997號，一幅地盤面積約121,376.80平方米的地塊的土地使用權已授予和美上海房地產，作住宅用途為期70年，於二零一三年七月二日屆滿。
4. 根據上海市青浦區規劃和土地管理局向和美上海房地產發出的建設工程規劃許可證一建字第滬青建(2014)FA31011820144256號，融信·鉑灣總建築面積約203,772.00平方米的建設工程已獲批。
5. 根據上海市青浦區建設和交通委員會向和美上海房地產發出的建築工程施工許可證一第310118201308071219號，融信·鉑灣總建築面積約203,772.01平方米的建築工程已獲准施工。
6. 根據3份預售許可證，和美上海房地產有權向買家銷售總建築面積約118,596.16平方米的融信·鉑灣部分。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	青浦房管(2014)預字第0000365號	36,489.83	二零一七年七月二十三日
(2)	青浦房管(2015)預字第0000005號	40,776.59	二零一五年五月二十日
(3)	青浦房管(2015)預字第0000459號	41,329.74	二零一五年九月二日
總計：		118,596.16	

7. 據和美上海房地產告知，部分物業(總建築面積46,620.47平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣1,124,148,137元。有關物業部分尚未依法實質轉讓，因此吾等的估值包括有關部分。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮有關部分的訂約價。
8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣3,340,000,000元。

附錄三

物業估值

9. 根據2份按揭合同，一幅土地的土地使用權（國有土地使用證—滬房地青字(2013)第011997號）及建於其上的部分建築工程已抵押予上海銀行股份有限公司洋浦支行。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- 和美上海房地產通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，和美上海房地產有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
 - 和美上海房地產已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
 - 對於符合預售條件的部分物業，和美上海房地產已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。然而，對於上述已予抵押的部分物業，和美上海房地產既不得以任何方式再次抵押該部分物業，亦不得在未經承押人同意的情況下將該部分物業租賃、轉讓或贈與予任何其他第三方。
11. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 部分 |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |
12. 對該物業（猶如物業已竣工）進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。住宅樓宇的價格介乎每平方米人民幣19,000元至人民幣35,000元。商業樓宇的價格介乎每平方米人民幣25,000元至人民幣40,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣100,000元至人民幣145,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。
- 對該物業（猶如物業已竣工）進行估值時，吾等所採納的假設單位價格為：每平方米人民幣22,000元至人民幣32,000元（住宅部分）、每平方米人民幣35,000元（商業部分）及每個停車位人民幣125,000元（停車場部分）。據 貴集團告知，公租房部分須無償交付予相關地方政府部門。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元												
32.	位於 中國 上海 松江區 李家灣路南側 及新農河路 西側的 融信·法蘭西 世家一期、 二期、三期	<p>該物業包括地盤面積約為113,399.7平方米的一幅土地及一個於估值日期正建於其上的住宅發展項目(名為融信·法蘭西世家一期、二期、三期)。</p> <p>該物業位於上海松江區李家灣路南側及新農河路西側。該物業所在區域鄰近瀋海高速。該物業所在地為新開發的住宅區，自然環境優美。</p> <p>該房地產開發項目計劃於二零一六年一月竣工。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為174,863.43平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>108,228.70</td> </tr> <tr> <td>經濟適用住房</td> <td>5,803.62</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括 450個停車位)</td> <td>26,073.32</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>34,757.79</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>174,863.43</td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣914,000,000元，其中約人民幣532,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途為期70年，於二零八三年十月十七日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	108,228.70	經濟適用住房	5,803.62	地庫(包括 450個停車位)	26,073.32	配套設施	34,757.79	總計：	174,863.43	於估值日期，該物業在建。	<p>2,207,000,000</p> <p>(貴集團應佔 50%權益： 人民幣 1,103,500,000元)</p>
用途	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	108,228.70															
經濟適用住房	5,803.62															
地庫(包括 450個停車位)	26,073.32															
配套設施	34,757.79															
總計：	174,863.43															

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據上海市松江區規劃和土地管理局與上海愷岱房地產開發有限公司（「上海愷岱」，貴公司持有50%股權的合營企業）訂立的日期為二零一三年十一月五日的國有土地使用權出讓合同—滬松規土(2013)出讓合同補字第61號，該物業的土地使用權已訂約出讓予上海愷岱，詳情如下：

地盤面積	:	113,399.7平方米
土地用途	:	住宅
土地年期	:	70年(作住宅用途)
容積率	:	≤1.02
土地出讓金	:	人民幣1,237,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第滬松地(2013)EA31011720130367號，上海愷岱關於上述地塊(地盤面積約113,399.7平方米)的規劃已獲批。
3. 根據國有土地使用證—滬房地松字(2013)第034676號，一幅地盤面積約113,399.7平方米的地塊的土地使用權已授予上海愷岱，作住宅用途為期70年，於二零八三年十月十七日屆滿。
4. 根據上海市松江區規劃和土地管理局向上海愷岱發出的4份建設工程規劃許可證，融信·法蘭西世家一期、二期、三期的建設工程已獲批，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	滬松建(2014)FA31011720144813	50,924.75	二零一四年六月二十三日
(2)	滬松建(2014)FA31011720144987	56,612.82	二零一四年七月二十三日
(3)	滬松建(2014)FA31011720144983	42,836.08	二零一四年七月二十三日
(4)	滬松建(2014)FA31011720144989	24,489.78	二零一四年七月二十三日
總計：		174,863.43	

5. 根據上海市松江區建設和交通委員會向上海愷岱發出的建築工程施工許可證—第310117201403130819號，融信·法蘭西世家一期、二期、三期建築面積約174,863.43平方米的建築工程已獲准施工。
6. 根據3份預售許可證，上海愷岱有權向買家出售法蘭西世家一期、二期、三期(總建築面積約113,811.98平方米)的部分，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	松江房管(2014)預字第0000448號	45,706.68	二零一四年八月二十九日
(2)	松江房管(2014)預字第0000652號	44,300.12	二零一四年十一月十三日
(3)	松江房管(2014)預字第0000821號	43,805.18	二零一四年十一月十三日
總計：		133,811.98	

7. 據上海愷岱告知，部分物業(總建築面積72,979.21平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣1,579,609,281元。有關物業部分尚未依法實質轉讓，因此吾等的估值包括有關部分。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮有關部分的訂約價。
8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣2,851,000,000元。
9. 根據一份按揭合同，一幅土地的土地使用權(國有土地使用證—滬房地松字(2013)第034676號)以及建於其上的部分建築工程已抵押予中國農業銀行股份有限公司上海寶山支行。
10. 根據一份按揭合同，該物業的部分建設工程已抵押予中國銀行股份有限公司上海黃埔支行。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 上海愷岱通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，上海愷岱有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
 - b. 上海愷岱已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；
 - c. 就該物業符合預售條件的部分而言，上海愷岱已向相關政府部門取得所有必要預售批文，有權根據已取得的預售許可證依法預售有關部分。然而，對於上述已予抵押的部分物業，上海愷岱既不得以任何方式再次抵押該部分物業，亦不得在未經承押人同意的情況下將該部分物業租賃、轉讓或贈與予任何其他第三方；
 - d. 上海愷岱為融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」， 貴公司全資附屬公司)與綠地集團的合營企業，彼等各自出資50%註冊資本，總額為人民幣715,000,000元。融信集團及綠地集團已向上海愷岱作出彼等的資本貢獻，應可按彼等的實際資本貢獻比例提取股息；及
 - e. 上海愷岱已根據中國法律取得所有從事房地產開發的相應資格證書(於估值日期仍在有效期內)，並有權在該等資格證書許可的範圍內從事房地產開發。

12. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	部分
f. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用

13. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅樓宇及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。住宅樓宇的價格介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣43,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣110,000元至人民幣135,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單位價格為：每平方米人民幣17,000元至人民幣39,000元(住宅部分)及每個停車位人民幣120,000元(停車場部分)。據貴集團告知，經濟適用住房部分須無償交付予相關地方政府部門。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元														
33.	位於中國上海青浦區Guizeliu Road南側及諸光路西側的徐涇鎮會展中心3地塊一期、二期、三期、四期	<p>該物業包括一幅地盤面積約為184,292.8平方米的土地，及一個於估值日期正在其上興建的辦公、酒店及商業發展項目(名為徐涇鎮會展中心3地塊一期、二期、三期、四期)。</p> <p>該物業位於上海松江區Guizeliu Road南側及諸光路西側。該物業所在區域鄰近地鐵2號線。該物業毗鄰國家會展中心。</p> <p>該物業發展項目計劃於二零一八年八月竣工。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為800,696平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>311,028</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>138,461</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>101,279</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括4,419個停車位)</td> <td>238,546</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>11,382</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>800,696</td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約人民幣7,825,000,000元，其中約人民幣849,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作辦公用途的為期50年，作酒店—餐飲及商業用途的為期40年。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	辦公	311,028	商業	138,461	酒店	101,279	地庫(包括4,419個停車位)	238,546	配套設施	11,382	總計：	800,696	於估值日期，該物業在建。	6,758,000,000 (貴集團應佔50%權益： 人民幣3,379,000,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)																	
辦公	311,028																	
商業	138,461																	
酒店	101,279																	
地庫(包括4,419個停車位)	238,546																	
配套設施	11,382																	
總計：	800,696																	

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據上海市青浦區規劃和土地管理局與上海愷泰房地產開發有限公司（「上海愷泰」，貴公司持有50%股權的合營企業）訂立日期為二零一三年十月九日的國有土地使用權出讓合同—滬青規土(2013)出讓合同補字第41號，該幅土地的土地使用權已訂約出讓予上海愷泰，詳情如下：

地盤面積	:	184,292.8平方米
土地用途	:	酒店—餐飲、商業及辦公
土地年期	:	50年(作辦公用途)及40年(作酒店—餐飲及商業用途)
容積率	:	≤3
土地出讓金	:	人民幣4,721,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第滬青地(2014)EA31011820144260號，有關前述地盤面積約184,292.8平方米的地塊的規劃已批出授予上海愷泰。
3. 根據國有土地使用證—滬房地青字(2014)第015836號，上述地盤面積約184,292.8平方米的土地的土地使用權已授予上海愷泰，作辦公用途的為期50年，及作酒店—餐飲及商業用途的為期40年。
4. 根據上海市青浦區規劃和土地管理局向上海愷泰發出的16份建設工程規劃許可證，有關徐涇鎮會展中心3地塊一期、二期、三期、四期的建設工程已獲批。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	建字第滬青建(2014)FA31011820145418	36,350.00	二零一四年九月二十九日
(2)	建字第滬青建(2014)FA31011820145429	67,290.49	二零一四年九月二十九日
(3)	建字第滬青建(2014)FA31011820145432	42,922.66	二零一四年九月二十九日
(4)	建字第滬青建(2014)FA31011820145433	38,943.00	二零一四年九月二十九日
(5)	建字第滬青建(2014)FA31011820145756	37,964.50	二零一四年十二月二十日
(6)	建字第滬青建(2014)FA31011820145757	13,433.68	二零一四年十二月二十日
(7)	建字第滬青建(2014)FA31011820145758	41,690.31	二零一四年十二月二十日
(8)	建字第滬青建(2014)FA31011820145759	62,597.81	二零一四年十二月二十日
(9)	建字第滬青建(2015)FA31011820154210	60,792.55	二零一四年二月十日
(10)	建字第滬青建(2015)FA31011820154211	51,711.92	二零一四年二月十日
(11)	建字第滬青建(2014)FA31011820154212	38,427.52	二零一四年二月十日
(12)	建字第滬青建(2015)FA31011820154922	47,797.53	二零一五年六月二十六日
(13)	建字第滬青建(2015)FA31011820154924	49,028.88	二零一五年六月二十六日
(14)	建字第滬青建(2015)FA31011820154898	60,030.26	二零一五年六月二十六日
(15)	建字第滬青建(2015)FA31011820154894	38,258.81	二零一五年六月二十六日
(16)	建字第滬青建(2015)FA31011820154895	113,456.07	二零一五年六月二十六日
總計：		800,695.99	

附錄三

物業估值

5. 根據上海市青浦區建設和交通委員會向上海愷泰發出的一份建築工程施工許可證－第310118201404012001號，徐涇鎮會展中心3地塊一期、二期、三期、四期的建築工程(建築面積約800,648.23平方米)已獲准施工。
6. 根據3份預售許可證，上海愷泰有權向買家出售徐涇鎮會展中心3地塊一期、二期、三期、四期總建築面積約201,981.26平方米的部分。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	青浦房屋管理(2015)預字第0000085號	135,632.48	二零一四年十一月十三日
(2)	青浦房屋管理(2015)預字第0000186號	9,460.44	二零一五年五月五日
(3)	青浦房屋管理(2015)預字第0000533號	56,888.34	二零一五年九月二十五日
總計：		201,981.26	

7. 據上海愷泰告知，部分物業(總建築面積26,914.88平方米)已預售予多名買方，代價為人民幣972,617,297元。有關物業部分尚未依法實質轉讓，因此吾等已將該部分計入吾等估值中，於達致該物業的市值的意見時，吾等已計及有關部分的合約價格。
8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣18,623,000,000元。
9. 根據按揭合同，一幅地塊的土地使用權(國有土地使用證－滬房地青字(2014)第015836號)及建於其上的部分建設工程抵押予中國建設銀行股份有限公司上海閔行支行及交通銀行股份有限公司上海長寧支行。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 上海愷泰通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，上海愷泰有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
 - b. 上海愷泰已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；

- c. 對於符合預售條件的部分物業，上海愷泰已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。然而，對於上述已予抵押的部分物業，上海愷泰既不得以任何方式再次抵押該部分物業，亦不得在未經承押人同意的情況下將該部分物業租賃、轉讓或贈與予任何其他第三方；
- d. 上海愷泰為融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」，貴公司的全資附屬公司)與綠地集團的合營企業，彼等各自出資50%註冊資本，總額為人民幣2,010,000,000元。融信集團與綠地集團已向上海愷泰作出彼等的資本貢獻，應可按彼等的實際資本貢獻比例提取股息；及
- e. 上海愷泰已根據中國法律取得所有從事房地產開發的相應資格證書(於估值日期仍在有效期內)，並有權在該等資格證書許可的範圍內從事房地產開發。

11. 主要證書／批文概列如下：

- | | |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 部分 |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |

12. 在對該物業進行估值時(猶如已竣工)，吾等已參考同一地區內辦公及商業樓宇的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可比較的特徵。辦公樓宇的價格介乎每平方米人民幣35,000元至人民幣43,000元。商業樓宇的價格介乎每方米人民幣40,000元至人民幣50,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。酒店方面，四星或五星級酒店的日均房費介乎每間客房人民幣600元至人民幣1,200元。吾等所假設的日均房費及單位售價與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

對該物業(猶如已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單位價格為：每平方米人民幣37,000元(商業部分)及每平方米人民幣37,000元至人民幣42,000元(辦公部分)。

吾等對該物業的酒店部分(猶如物業已竣工)進行估值時所採用的主要假設概述如下：

- | | |
|-----------------|-------------|
| a. 日均房費(「日均房費」) | 第一年為人民幣780元 |
| b. 日均房費的年增長率 | 穩定在4.0% |
| c. 按空房計算的入住率 | 穩定在75.0% |
| d. 貼現率 | 8.5% |
| e. 資本化比率 | 5% |

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年十月三十一日現況下的市值 人民幣元										
34.	位於中國上海閔行區華漕鎮盤陽路西側、季樂路北側、規劃路東側及北青公路南側的閔行區華漕鎮 MHPO-1402 單元41-02地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積約26,360.3平方米的土地及於估值日期正建於其上的一棟辦公發展項目（稱為閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元41-02地塊）。</p> <p>該物業位於上海閔行區盤陽路西側、閔北路北側、規劃路東側及桂樂路南側。該物業所在區域公共交通完善，距離虹橋中央商務區20分鐘車程。該物業所在地為新近開發的辦公區域，具有良好的辦公及商務環境。</p> <p>該物業發展項目計劃於二零一六年七月竣工。於竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為91,019.62平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>65,697.03</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,038.91</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>24,283.68</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>91,019.62</td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣515,000,000元，其中約人民幣38,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作辦公用途為期50年，於二零六四年三月二十四日到期。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	辦公	65,697.03	配套設施	1,038.91	地庫	24,283.68	總計：	91,019.62	於估值日期，該物業在建。	<p>481,000,000</p> <p>(貴集團應佔50%權益：人民幣240,500,000元)</p>
用途	規劃建築面積 (平方米)													
辦公	65,697.03													
配套設施	1,038.91													
地庫	24,283.68													
總計：	91,019.62													

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據上海市閔行區規劃和土地管理局與上海愷譽房地產開發有限公司（「上海愷譽」，貴公司持有50%股權的合營企業）訂立的日期為二零一四年六月十一日的國有土地使用權出讓合同—滬閔規土(2014)出讓合同補字第25號，該物業的土地使用權已訂約授予上海愷譽，詳情如下：

地盤面積	:	26,360.3平方米
土地用途	:	辦公
土地年期	:	50年(作辦公用途)
容積率	:	2.5
土地出讓金	:	人民幣406,300,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—滬閔地(2014) EA31011220144696號，上海愷譽關於上述地塊(地盤面積約26,360平方米)的規劃已獲批。
3. 根據國有土地使用證，地盤面積約26,360.3平方米的物業的土地使用權已授予上海愷譽，作辦公用途為期50年，於二零六四年三月二十四日到期。
4. 根據上海市規劃和土地管理局向上海愷譽發出的4份建設工程規劃許可證，有關閔行區華漕鎮MHPO-1402單元41-02地塊的建設工程已獲批。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	滬閔建(2015) FA31011220154318	13,694.88	二零一五年三月十三日
(2)	滬閔建(2015) FA31011220154308	40,273.20	二零一五年三月六日
(3)	滬閔建(2015) FA31011220154260	24,307.76	二零一五年二月十三日
(4)	滬閔建(2015) FA31011220154323	13,778.13	二零一五年三月十三日
總計：		92,053.97	

5. 根據上海市閔行區建設和交通委員會向上海愷譽發出的建築工程施工許可證—第310112201407111201號，總建築面積約92,053.97平方米的閔行區華漕鎮MHPO-1402單元41-02地塊的建設工程已獲許可施工。
6. 根據預售許可證，上海愷譽有權向買家銷售閔行區華漕鎮MHPO-1402單元41-02地塊的一部分(總建築面積約39,212.93平方米)。
7. 據愷譽告知，部分物業(總建築面積為698.03平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣11,450,484元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。
8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣1,384,000,000元。

9. 根據按揭合同，該物業的土地使用權及建築工程受限於以中國農業銀行股份有限公司上海普陀支行為受益人的按揭。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 上海愷譽通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，上海愷譽有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊；據 貴集團告知，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制，但受限於上述按揭者除外；
 - b. 上海愷譽已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；
 - c. 就該物業符合預售條件的部分而言，福州投資已向相關政府部門取得所有必要預售批文，有權根據已取得的預售許可證依法預售有關部分。然而，對於上述受限於按揭的部分物而言，福州置業既不得以任何方式再次按揭該部分，亦不得在未經承按人同意的情況下將該部分租賃、轉讓或贈與予任何其他第三方。
 - d. 上海愷譽為融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」， 貴公司全資附屬公司)與綠地集團的合營企業，彼等各自出資50%註冊資本，總額為人民幣5,000,000元。融信集團及綠地集團已向上海愷譽作出彼等的資本貢獻，應可按彼等的實際資本貢獻比例提取股息；及
 - e. 上海愷譽已根據中國法律取得所有從事房地產開發的相應資格證書(於估值日期仍在有效期內)，並有權在該等資格證書許可的範圍內從事房地產開發。
11. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 無 |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |
12. 對該物業(猶如已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內辦公樓宇的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可比較的特徵。辦公樓宇的價格介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣22,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關差異，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

對該物業(猶如已竣工)進行估值時，吾等對辦公部分所採納的假設單位價格為每平方米人民幣21,000元。

估值證書

第五類－ 貴集團於中國持作未來開發的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元														
35.	位於 中國 福建省 福州市 台江區 工業路南側、 白馬南路東側 及濱江路 北側的 融信•雙杭城 的3幅地塊及 另一塊地塊 的一部分	<p>該物業包括3幅總地盤面積約63,662平方米地塊及另一塊地塊的一部分，計劃開發成一個名為融信•雙杭城的一部分的綜合發展項目。</p> <p>該物業位於福州市台江區工業路南側、白馬南路東側及濱江路北側。該物業所在區域鄰近市中心，周邊具有完善的商業設施，自然環境優美，可觀賞海景，教育設施完善。</p> <p>該房地產開發項目計劃於二零一六年一月開始開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為271,800.86平方米（計入容積率的建築面積約為210,296.26平方米），詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>85,383.09</td> </tr> <tr> <td>安置房</td> <td>130,013.50</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>25,018.61</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>4,860.00</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>26,525.66</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>271,800.86</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，作公園、宗教場所、文化遺產場所及停車場用途的為期50年，作商業服務用途的為期40年。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	85,383.09	安置房	130,013.50	商業	25,018.61	辦公	4,860.00	地庫	26,525.66	總計：	271,800.86	於估值日期，該物業正在拆遷。	1,441,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,441,000,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)																	
住宅	85,383.09																	
安置房	130,013.50																	
商業	25,018.61																	
辦公	4,860.00																	
地庫	26,525.66																	
總計：	271,800.86																	

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據福州市國土資源局與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零一四年二月二十八日的國有土地使用權出讓合同一第350100-2014-0110P004號及福州市國土資源局、融信(福建)投資集團有限公司及福州融信雙杭投資發展有限公司(「福州雙杭投資」，貴公司擁有30%權益的附屬公司)訂立的日期為二零一四年四月十七日的上述國有土地使用權出讓合同的補充協議，16幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予福州雙杭投資，總土地出讓金為人民幣5,620,000,000元，詳情如下：

太平汀洲地塊(包括第1至5、9、11、12及15號地塊)

地盤面積	:	154,515平方米
土地用途	:	住宅、公園及商業服務
土地年期	:	70年(作住宅用途)、50年(作公園用途)及40年(作商業服務用途)
容積率	:	≤5.0

蒼霞地塊(包括第1至7號地塊)

地盤面積	:	105,004平方米
土地用途	:	住宅、公園、宗教場所、文化遺產場所、停車場及商業服務
土地年期	:	70年(作住宅用途)；50年(作公園、宗教場所、文化遺產場所及停車場用途)；40年(作商業用途)
容積率	:	≥1.0及≤1.46

2. 根據建設用地規劃許可證一地字第350101201400100號，福州雙杭投資關於上述地塊(地盤面積約259,518平方米)的規劃已獲批。
3. 根據4份國有土地使用證，融信•雙杭城4幅地盤面積約80,314平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予福州雙杭投資。詳情載列如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	榕國用(2014)第32635701234號	4,138	二零八四年十二月十二日	住宅
			二零五四年十二月十二日	商業
			二零六四年十二月十二日	商業服務
(2)	榕國用(2014)第32635601235號	12,447	二零八四年十二月十二日	住宅
			二零五四年十二月十二日	商業
			二零六四年十二月十二日	商業服務
(3)	榕國用(2014)第32335301232號	29,960	二零八四年十二月十二日	住宅
			二零五四年十二月十二日	商業
(4)	榕國用(2014)第32235201231號	33,769	二零八四年十二月十二日	住宅
			二零五四年十二月十二日	商業
總計：		80,314		

4. 根據一份最高額按揭合同，4幅土地的土地使用權（國有土地使用證－榕國用(2014)第32335201230、32335301232、32635701234及32635601235號）已抵押予平安銀行股份有限公司福州分行。
5. 據 貴公司所確認， 貴公司於估值日期於福州雙杭投資持有100%權益。
6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 福州雙杭投資通過出讓方式合法有效地獲得附註3所述地塊的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，福州雙杭投資有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊；及
 - b. 據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制。
7. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	不適用
d. 建築工程施工許可證	不適用
e. 預售許可證	不適用
f. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用
8. 對該物業進行估值時，為便於參考，吾等已參考周邊地區內土地的近期交易價。吾等選擇該等可資比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。可資比較土地的樓面地價介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣6,900元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可資比較項目一致。吾等已對該等交易的單位價格作出適當調整，以反映達致假設樓面地價每平方米人民幣6,850元的有關差異，包括但不限於交易時間、土地位置、面積及形狀。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元										
36.	位於 中國 福建省 福州市 長樂縣 濱江路南側 長樂•長島 的一幅土地	<p>該物業包括地盤面積約為44,004平方米的一幅土地，計劃開發成長樂•長島的一部分的辦公發展項目。</p> <p>該物業位於福州市長樂縣濱江路南側。該物業所在區域位於一個開發區，周邊具有若干商業設施，自然環境優美，教育設施正在發展。</p> <p>據 貴集團告知，該房地產開發項目計劃於二零一六年一月開始開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為36,020.91平方米(計入容積率的建築面積約為17,601.60平方米)，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>17,317.10</td> </tr> <tr> <td>地庫 (包括125個 停車位)</td> <td>14,515.43</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>4,188.38</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>36,020.91</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業服務用途的為期50年，於二零六五年六月九日屆滿；作商業用途的為期40年，於二零五五年六月九日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	辦公	17,317.10	地庫 (包括125個 停車位)	14,515.43	配套設施	4,188.38	總計：	<u>36,020.91</u>	於估值日期，該物業空置。	45,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 45,000,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)													
辦公	17,317.10													
地庫 (包括125個 停車位)	14,515.43													
配套設施	4,188.38													
總計：	<u>36,020.91</u>													

附註：

1. 根據長樂市國土資源局與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零一四年五月二十六日的國有土地使用權出讓合同—第35018220140516G011號及長樂市國土資源局、融信(福建)投資集團有限公司及長樂融信投資有限公司(「長樂投資」，貴公司擁有30%權益的附屬公司)訂立的日期為二零一四年七月二十三日的上述國有土地使用權出讓合同的補充協議，5塊土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予長樂投資，詳情如下：

地盤面積	:	185,196平方米
土地用途	:	住宅、商業及辦公
土地年期	:	70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作辦公用途)
容積率	:	≥1.1及≤3.5
土地出讓金	:	人民幣1,300,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350182201400079號，長樂投資關於上述地塊(地盤面積約185,196平方米)的規劃已獲批。
3. 根據國有土地使用證—閩航國用(2015)第00283號，該物業的土地使用權(地盤面積約44,004平方米)已授予長樂投資，作商業服務用途的為期50年，於二零六五年六月九日屆滿；作商業用途的為期40年，於二零五五年六月九日屆滿。
4. 根據福州市城鄉規劃局向福州雙杭投資發出的建設工程規劃許可證—建字第350182201500052號，長樂•長島的部分建設工程(包括該物業)已獲批准。
5. 根據按揭合同，該物業的土地使用權受限於以江蘇銀行北京石景山支行為受益人的按揭。
6. 據貴公司確認，於估值日期，貴公司於長樂投資持有100%權益。
7. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - (a) 長樂投資通過出讓方式合法有效地擁有附註3所述地塊的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，長樂投資有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊；及
 - (b) 據貴集團告知，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制，但受限於上述按揭者除外。

8. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有建設用地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	不適用
e.	建築工程施工許可證	不適用
f.	預售許可證	不適用
g.	建築工程竣工驗收證／備案表	不適用

9. 對該物業進行估值時，為便於參考，吾等已參考同一地區內土地的近期交易價格。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。可比較土地的樓面地價介乎每平方米人民幣1,800元至人民幣3,300元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目一致。吾等已對該等交易的單位價格作出適當調整，以反映達致假設樓面地價每平方米人民幣2,550元的有關差異，包括但不限於交易時間、土地位置、面積及形狀。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元
37.	位於 中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄大道 東側的融信· 海上城的一幅 土地	<p>該物業包括地盤面積約4,488.2平方米的一幅土地，據 貴集團告知，該物業計劃開發成一個遊艇碼頭，為融信·海上城的配套設施。</p> <p>該物業位於廈門市海滄區海滄大橋南側及海滄大道東側。該物業鄰近連接海滄區與廈門島的海滄大橋，可便利前往市中心。該物業周邊環境為新開發的住宅區，有數個住宅發展項目，如海晟·維多利亞、中駿·藍灣半島及綠苑新城。該項目亦毗鄰仙嶽山、廈門海滄野生動物園及鼓浪嶼。</p> <p>據 貴集團告知，該物業發展項目計劃於二零一六年十月竣工。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為1,000平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作酒店用途為期40年，於二零五二年十月十六日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置。	<p>2,400,000</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,400,000元)</p>

附註：

1. 根據廈門市國土資源與房產管理局海滄分局與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零一二年十月十七日的國有土地使用權出讓合同—第35020520121017CG077號及廈門市國土資源與房產管理局海滄分局、融信(福建)投資集團有限公司及融信(廈門)房地產開發有限公司(「廈門房地產」，貴公司擁有51%權益的附屬公司)訂立的日期為二零一二年十一月九日的上述國有土地使用權出讓合同的補充協議，3幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予廈門房地產，詳情如下：

地盤面積	:	151,344.199平方米
土地用途	:	辦公、酒店及商業服務
土地年期	:	50年(作住宅用途)及40年(作酒店及商業服務用途)
容積率	:	不適用
土地出讓金	:	人民幣871,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350205201210060號，廈門房地產關於上述地塊(總地盤面積約151,344.198平方米)(包括該物業)的規劃已獲批。
3. 根據日期為二零一二年十月十六日的國有土地使用證—廈國土房證第00020208號，一幅地盤面積約4,488.20平方米的物業的土地使用權已授予廈門房地產，作酒店用途為期40年，於二零一二年十月十六日屆滿。
4. 根據一份按揭合同，該物業的土地使用權已抵押予興業銀行股份有限公司廈門支行。
5. 據貴公司所確認，貴公司於估值日期於廈門房地產持有100%權益。
6. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 廈門房地產通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，廈門房地產有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊；及
 - b. 據貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制。

7. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	不適用
d. 建築工程施工許可證	不適用
e. 預售許可證	不適用
f. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用

8. 對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內土地的近期交易價格。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。可比較土地的樓面地價介乎每平方米人民幣2,200元至人民幣2,500元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目一致。吾等已對該等交易的單位價格作出適當調整，以反映達致假設樓面地價每平方米人民幣2,440元的有關差異，包括但不限於交易時間、土地位置、面積及形狀。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元
38.	位於 中國 福建省 漳州市 龍文區 龍騰南路 東側及規劃 建元北路 北側的 一品江山 的一幅土地	<p>該物業包括住宅部份地盤面積約415.41平方米的一幅土地，計劃開發成一個名為一品江山的發展項目。</p> <p>該物業位於漳州市龍文區龍騰南路東側及規劃建元路北側。該物業所在區域公共交通便利，距離市中心10分鐘車程。該物業所在地為新開發的住宅區，自然環境優美，公共設施齊全，毗鄰郊野公園、景山公園及漳州市第二醫院。</p> <p>據 貴集團告知，該房地產開發項目計劃於二零一七年四月竣工。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為1,038.53平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途的為期40年，於二零一四年四月十一日屆滿；作住宅用途的為期70年，於二零八四年四月十一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置。	<p>3,000,000</p> <p>(貴集團應佔 50%權益： 人民幣 1,500,000元)</p>

附註：

- 根據漳州市國土資源局與廈門海投房地產有限公司訂立的日期為二零一三年十月十一日的國有土地使用權出讓合同—第35060020130913G005號及漳州市國土資源局、廈門海投房地產有限公司及海融(漳州)房地產有限公司(「海融漳州房地產」， 貴公司持有50%股權的合營企業)訂立的日期為二零一四年二月二十七日的國有土地使用轉出讓合同補充修訂協議，2幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予海融漳州房地產，詳情如下：

地盤面積	:	94,291.42平方米
土地用途	:	商業及住宅
土地年期	:	40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)
容積率	:	≤2.5
土地出讓金	:	人民幣520,000,000元

附錄三

物業估值

2. 根據建設用地規劃許可證一地字第3506002014R0009號，海融漳州房地產關於上述地塊(總地盤面積約94,291.42平方米)的規劃已獲批。
3. 根據2份國有土地使用證，上述總地盤面積約94,291.42平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予海融漳州房地產。詳情載列如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	漳龍國用(2014)第1206號	24,970.03	二零八四年四月十一日 二零五四年四月十一日	住宅 商業
(2)	漳龍國用(2014)第1207號	69,321.39	二零八四年四月十一日 二零五四年四月十一日	住宅 商業
總計：		94,291.42		

4. 根據漳州市城鄉規劃局向海融漳州房地產發出的建設工程規劃許可證一第3506002014G00503號，一品江山(包括該物業)(建築面積約為82,162.38平方米)的建設工程已獲批。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 海融漳州房地產通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，海融漳州房地產有權按照法定用途使用附註3所述的地塊；
 - b. 據 貴集團告知，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
 - c. 海融漳州房地產為融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」)， 貴公司的全資附屬公司)與廈門海投房地產有限公司(「廈門海投」)的合營企業，彼等各自出資50%註冊資本，總額為人民幣60,000,000元。融信集團及廈門海投已向海融漳州房地產作出彼等的資本貢獻，應可按彼等的實際資本貢獻比例提取股息；及
 - d. 海融漳州房地產已根據中國法律取得所有從事房地產開發的相應資格證書(於估值日期仍在有效期內)，並有權在該等資格證書許可的範圍內從事房地產開發。

6. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	無
f. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用

7. 對該物業進行估值時，為便於參考，吾等已參考同一地區內土地的近期交易價格。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。可比較土地的樓面地價介乎每平方米人民幣2,500元至人民幣2,800元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目一致。吾等已對該等交易的單位價格作出適當調整，以反映達致假設樓面地價每平方米人民幣2,880元的有關差異，包括但不限於交易時間、土地位置、面積及形狀。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年十月三十一日現況下的市值 人民幣元														
39.	位於中國福建省漳州市薌城區金峰南路東側、瑞京路南側及江濱路北側的漳州萬科城1幅土地及另一幅土地的一部分	<p>該物業包括1幅土地及另一幅土地的一部分，總地盤面積約92,443.88平方米，據貴集團告知，其計劃開發成一個名為漳州萬科城的綜合發展項目。</p> <p>該物業位於漳州市薌城區金峰南路東側、瑞京路南側及江濱路北側。該物業所在區域公共交通便利，距離市中心10分鐘車程，距離漳州火車站25分鐘車程，鄰近漳州客運西站。該物業所在地為新開發的住宅區，自然環境優美，毗鄰三湘江及芝山公園。</p> <p>據貴集團告知，該物業的發展計劃於二零一五年一月開始。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為395,315.13平方米（計入容積率的建築面積約為326,073.87平方米），詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>206,144.43</td> </tr> <tr> <td>安置房</td> <td>82,093.08</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,845.62</td> </tr> <tr> <td>安置零售</td> <td>5,537.00</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>96,695.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>395,315.13</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已分別獲授土地使用權，作商業服務用途的為期40年，於二零五三年十一月十三日屆滿；及作住宅用途的為期70年，於二零八三年十一月十三日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	206,144.43	安置房	82,093.08	商業	4,845.62	安置零售	5,537.00	地庫	96,695.00	總計：	<u>395,315.13</u>	於估值日期，該物業空置。	721,000,000 (貴集團應佔20%權益：人民幣144,200,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)																	
住宅	206,144.43																	
安置房	82,093.08																	
商業	4,845.62																	
安置零售	5,537.00																	
地庫	96,695.00																	
總計：	<u>395,315.13</u>																	

附錄三

物業估值

附註：

- 根據漳州市國土資源局與深圳市萬科房地產有限公司訂立的日期為二零一三年八月七日及二零一三年十月十一日的2份國有建設土地使用權出讓合同—第35060020130913G001至35060020130913G003號及漳州市國土資源局、深圳市萬科房地產有限公司及漳州市萬科濱江置業有限公司（「漳州萬科」，其10.2%權益由 貴公司持有）訂立的日期均為二零一四年一月二十日的2份上述國有建設土地使用權出讓合同的補充協議，3幅土地的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已訂約出讓予漳州萬科，詳情如下：

地塊編號2013G01

地盤面積	:	72,182.17平方米
土地用途	:	商業服務及住宅
土地年期	:	40年（作商業服務用途）及70年（作住宅用途）
容積率	:	≥1.0及≤3.5
土地出讓金	:	人民幣634,000,000元

地塊編號2013G03

地盤面積	:	36,064.18平方米（地塊A為25,202.80平方米，地塊B為10,861.38平方米）
土地用途	:	商業服務及住宅
土地年期	:	40年（作商業服務用途）及70年（作住宅用途）
容積率	:	地塊A為≥1.0及≤3.6 地塊B為≥1.0及≤5.0
土地出讓金	:	人民幣182,000,000元

- 根據2份建設用地規劃許可證，漳州萬科關於上述地塊的規劃已獲批。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	地字第3506002014R0001號	72,182.17	二零一四年一月二十三日
(2)	地字第3506002014R0005號	25,202.80	二零一四年一月二十三日
總計：		97,384.97	

- 根據2份國有土地使用證，上述總地盤面積約97,384.97平方米的地塊的土地使用權已授予漳州萬科。詳情載列如下：

編號	證書編號	建築面積 (平方米)	到期日	用途
(1)	漳國用(2014)第157203號	72,182.17	二零五三年十一月十三日	商業服務
			二零八三年十一月十三日	住宅
(2)	漳國用(2015)第166774號	25,202.80	二零五三年十一月十三日	商業服務
			二零八三年十一月十三日	住宅
總計：		97,384.97		

4. 據 貴公司所確認， 貴公司於估值日期於漳州萬科持有20%權益。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 漳州萬科通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，漳州萬科有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊；及
 - b. 據 貴集團告知，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制。
6. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	不適用
d. 建築工程施工許可證	不適用
e. 預售許可證	不適用
f. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用
7. 對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內土地的近期交易價格。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。可比較土地的樓面地價介乎每平方米人民幣2,300元至人民幣2,600元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目一致。吾等已對該等交易的單位價格作出適當調整，以反映達致假設樓面地價每平方米人民幣2,210元的有關差異，包括但不限於交易時間、土地位置、面積及形狀。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年十月三十一日現況下的市值 人民幣元										
40.	位於中國上海閔行區華漕鎮盤陽路西側、閔北路北側、規劃路東側及桂樂路南側的名為上海華漕二號地段的一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約13,455.9平方米的土地，計劃開發成一個辦公發展項目。</p> <p>該物業位於上海閔行區盤陽路西側、閔北路北側、規劃路東側及桂樂路南側。該物業所在區域公共交通便利，距虹橋中央商務區20分鐘車程。該物業所在地為新近開發的辦公區域，具有良好的辦公及商務環境。</p> <p>據 貴集團告知，該房地產開發項目計劃於二零一六年一月開始。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為48,226.59平方米(計入容積率的建築面積約為33,639.75平方米)，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>33,638.74</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>613.08</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>13,974.77</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>48,226.59</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作辦公用途，為期50年，於二零一六年三月二十三日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	辦公	33,638.74	配套設施	613.08	地庫	13,974.77	總計：	48,226.59	於估值日期，該物業空置。	<p>217,000,000</p> <p>(貴集團應佔50%權益： 人民幣108,500,000元)</p>
用途	規劃建築面積 (平方米)													
辦公	33,638.74													
配套設施	613.08													
地庫	13,974.77													
總計：	48,226.59													

附註：

1. 根據上海市閔行區規劃和土地管理局與上海愷日房地產開發有限公司（「上海愷日」，貴公司擁有50%權益的合營企業）訂立的日期為二零一四年六月十一日的國有土地使用權出讓合同—滬閔規土(2014)出讓合同補字第26號，該物業的土地使用權已訂約出讓予上海愷日，詳情如下：

地盤面積	:	13,455.9平方米
土地用途	:	辦公
土地年期	:	50年(作辦公用途)
容積率	:	2.5
土地出讓金	:	人民幣202,200,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—滬閔地(2014)EA31011220145195號，上海愷日關於上述地塊(地盤面積約13,456平方米)的規劃已獲批。
3. 根據國有土地使用證—滬房地閔字(2015)第005610號，總地盤面積約13,456平方米的該物業的土地使用權已授予上海愷日，作辦公用途，為期50年，於二零六四年三月二十三日屆滿。
4. 根據上海市閔行區規劃和土地管理局向上海愷日發放的建設工程規劃許可證—滬閔建(2015)FA31011220154475，該物業(建築面積約34,334.5平方米)的部分建設工程已獲批。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 上海愷日通過出讓方式合法有效擁有該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，上海愷日有權按照法定用途使用附註3所述的地塊；
 - b. 據 貴集團告知，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
 - c. 上海愷日為融信(福建)投資集團有限公司（「融信集團」，貴公司的全資附屬公司）與綠地集團的合營企業，彼等各自出資50%註冊資本，總額為人民幣5,000,000元。融信集團及綠地集團已向上海愷日作出彼等的出資，應可按彼等的實際出資比例提取股息；及
 - d. 上海愷日已根據中國法律就從物業開發取得所有相應資格證書(於估值日期仍在有效期內)，並有權在該等資格證書許可的範圍內從物業開發。

6. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	部分
e.	建築工程施工許可證	不適用
f.	預售許可證	不適用
g.	建築工程竣工驗收證／備案表	不適用

7. 對該物業進行估值時，為便於參考，吾等已參考周邊地區內土地的近期交易價。吾等選擇該等可資比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。可資比較土地的樓面地價介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣6,800元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可資比較項目一致。吾等已對該等交易的單位價格作出適當調整，以反映達致假設樓面地價每平方米人民幣6,450元的有關差異，包括但不限於交易時間、土地位置、面積及形狀。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元										
41.	位於 中國上海 閔行區華漕鎮 盤陽路西側、 桂樂路北側、 規劃路東側及 季樂路南側的 上海華漕三地段	<p>該物業包括一幅地盤面積約10,994.9平方米的土地，計劃開發為一棟辦公發展項目。</p> <p>該物業位於上海閔行區盤陽路西側、閔路北側、規劃路東側及桂樂路南側。該物業所在區域公共交通完善，距離虹橋中央商務區20分鐘車程。該物業所在地為新近開發的辦公區域，具有良好的辦公及商務環境。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的發展計劃於二零一六年二月開工。於竣工後，該發展項目將擁有規劃總建築面積約37,572.89平方米(計入容積率的建築面積約為27,487.25平方米)，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>27,057.41</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>807.03</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>9,708.45</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>37,572.89</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，為期50年，作辦公用途，於二零一六年三月二十五日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	辦公室	27,057.41	配套設施	807.03	地庫	9,708.45	總計：	37,572.89	於估值日期，該物業空置。	177,000,000 (貴集團應佔 25%權益： 人民幣 44,250,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)													
辦公室	27,057.41													
配套設施	807.03													
地庫	9,708.45													
總計：	37,572.89													

附註：

1. 根據上海市閔行區規劃和土地管理局與上海愷崇房地產開發有限公司（「上海愷崇」，貴公司持有25%股權的合營企業）訂立的日期為二零一四年一月十五日的國有土地使用權出讓合同—滬閔規土(2014)出讓合同補字第3號，該物業的土地使用權已訂約授予上海愷崇，詳情如下：

地盤面積	:	10,994.9平方米
土地用途	:	辦公室
土地年期	:	50年作辦公用途
容積率	:	2.5
土地出讓金	:	人民幣167,700,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第滬閔地(2014)EA31011220145193號，上海愷崇關於上述地塊（地盤面積約10,995平方米）的規劃已獲批。
3. 根據國有土地使用證—滬房地閔字(2014)第049293號，地盤面積約10,994.9平方米的物業的土地使用權已授予上海愷崇，作辦公室用途，為期50年，於二零六四年三月二十五日屆滿。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 上海愷崇通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，上海愷崇有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊；
 - b. 據 貴集團告知，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
 - c. 上海愷崇為融信(福建)投資集團有限公司（「融信集團」，貴公司的全資附屬公司）、綠地集團及上海銘邦投資發展有限公司的合營企業。融信集團及綠地集團各自出資25%註冊資本。融信集團、綠地集團及上海銘邦投資發展有限公司已向上海愷崇作出彼等的出資，應可按彼等的實際出資比例提取股息；及
 - d. 上海愷崇已根據中國法律取得所有從事房地產開發的相應資格證書（於估值日期仍在有效期內），並有權在該等資格證書許可的範圍內從事房地產開發。

5. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	不適用
d. 建築工程施工許可證	不適用
e. 預售許可證	不適用
f. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用

6. 對該物業進行估值時，為便於參考，吾等已參考周邊地區內土地的近期交易價。吾等選擇該等可資比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。可資比較土地的樓面地價介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣6,800元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可資比較項目一致。吾等已對該等交易的單位價格作出適當調整，以反映達致假設樓面地價每平方米人民幣6,450元的有關差異，包括但不限於交易時間、土地位置、面積及形狀。

估值證書

第六類－ 貴集團將在中國訂約收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元												
42.	位於 中國 福建省 福州市 台江區 工業路南側、 白馬南路東側 及濱江路北側 的融信•雙杭 城的11幅土地	<p>該物業包括總地盤面積約160,618平方米的11幅土地，計劃開發成一個名為融信•雙杭城的一部分的綜合發展項目。</p> <p>該物業位於福州市台江區工業路南側、白馬南路東側及濱江路北側。該物業所在區域鄰近市中心，周邊具有足夠的商業設施，自然環境優美，可觀賞海景，教育設施完善。</p> <p>該房地產開發項目計劃於二零一六年三月開始開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為516,343.90平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>31,851.00</td> </tr> <tr> <td>安置房</td> <td>346,516.50</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>79,211.40</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>58,765.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>516,343.90</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，作公園、宗教場所、文化遺產場所及停車場用途的為期50年，作商業用途的為期40年。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	31,851.00	安置房	346,516.50	商業	79,211.40	地庫	58,765.00	總計：	516,343.90	於估值日期，該物業現有的樓宇正在拆遷。	無商業價值
用途	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	31,851.00															
安置房	346,516.50															
商業	79,211.40															
地庫	58,765.00															
總計：	516,343.90															

附註：

1. 根據福州市國土資源局與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零一四年二月二十八日的國有土地使用權出讓合同—第350100-2014-0110P004號及福州市國土資源局、融信(福建)投資集團有限公司及福州融信雙杭投資發展有限公司(「福州雙杭投資」，貴公司擁有30%權益的附屬公司)訂立的日期為二零一四年四月十七日上述國有土地使用權出讓合同的補充協議，16幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予福州雙杭投資，總土地出讓金為人民幣5,620,000,000元，詳情如下：

太平汀洲地塊(包括第1至5、9、11、12及15號地塊)

地盤面積	:	154,515平方米
土地用途	:	住宅、公園及商業服務
土地年期	:	70年(作住宅用途)、50年(作公園用途)及40年(作商業服務用途)
容積率	:	≤5.0

蒼霞地塊(包括第1至7號地塊)

地盤面積	:	105,004平方米
土地用途	:	住宅、公園、宗教場所、文化遺產場所、停車位及商業服務
土地年期	:	70年(作住宅用途)； 50年(作公園、宗教場所、文化遺產場所及停車場用途)； 40年(作商業用途)
容積率	:	≥1.0及≤1.46

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350101201400100號，福州雙杭投資關於上述地塊(地盤總面積約259,518平方米)的規劃已獲批。
3. 於估值日期，該物業尚未轉讓予福州雙杭投資，因此該物業的業權並無歸屬於福州雙杭投資。此外，相關土地使用證尚未獲得。因此，吾等並無向該物業賦予商業價值。然而，為便於參考，吾等認為，該物業於估值日期的市值將為人民幣2,801,000,000元，假定福州雙杭投資已完全獲得該物業的相關業權證且該物業可自由轉讓。
4. 據貴公司所確認，貴公司於估值日期於福州雙杭投資持有100%權益。
5. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 福州雙杭投資已支付部分土地出讓金，且於繳清餘下的土地出讓金及相關稅項及費用後有權申請國有土地使用證。

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

6. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有建設用地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	無
c.	建設用地規劃許可證	不適用
d.	建設工程規劃許可證	不適用
e.	建築工程施工許可證	不適用
f.	預售許可證	不適用
g.	建築工程竣工驗收證／備案表	不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元																
43.	位於 中國 福建省 福州市 長樂縣 濱江路南側 的長樂•長島 的3幅土地	<p>該物業包括地盤總面積約99,935平方米的3幅土地，計劃開發成一個名為長樂•長島的住宅、商業及辦公室發展項目的部份。</p> <p>該物業位於福州市長樂縣濱江路南側。該物業所在區域位於一個開發區，周邊具有若干商業設施，自然環境優美，教育設施正在發展。</p> <p>據 貴集團告知，該房地產開發項目計劃於二零一六年一月開始開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為465,091.79平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>152,285.27</td> </tr> <tr> <td>安置房</td> <td>190,000.0</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,889.69</td> </tr> <tr> <td>安置零售</td> <td>17,000.0</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括 1,965個 停車位)</td> <td>77,292.70</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>24,624.13</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>465,091.79</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業用途的為期40年，作辦公用途的為期50年。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	152,285.27	安置房	190,000.0	商業	3,889.69	安置零售	17,000.0	地庫(包括 1,965個 停車位)	77,292.70	配套設施	24,624.13	總計：	<u>465,091.79</u>	於估值日期，該物業現有的樓宇正在拆遷。	無商業價值
用途	規劃建築面積 (平方米)																			
住宅	152,285.27																			
安置房	190,000.0																			
商業	3,889.69																			
安置零售	17,000.0																			
地庫(包括 1,965個 停車位)	77,292.70																			
配套設施	24,624.13																			
總計：	<u>465,091.79</u>																			

附註：

1. 根據長樂市國土資源局與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零一四年五月二十六日的國有土地使用權出讓合同—第35018220140516G011號及長樂市國土資源局、融信(福建)投資集團有限公司及長樂融信投資有限公司(「長樂投資」，貴公司擁有30%權益的附屬公司)訂立的日期為二零一四年七月二十三日的上述國有土地使用權出讓合同的補充協議，5幅土地(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予長樂投資，詳情如下：

地盤面積	:	185,196平方米
土地用途	:	住宅、商業及辦公
土地年期	:	70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作辦公用途)
容積率	:	≥1.1及≤3.5
土地出讓金	:	人民幣1,300,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350182201400079號，長樂投資關於上述地塊(包括該物業，地盤面積約185,196平方米)的規劃已獲批。
3. 於估值日期，該物業尚未轉讓予長樂投資，因此該物業的業權並無歸屬於和長樂投資及相關土地使用證尚未獲得。因此，吾等並無向該物業賦予商業價值。然而，為便於參考，吾等認為，該物業於估值日期的市值將為人民幣946,000,000元，假定長樂投資已完全獲得相關土地使用證且該物業可自由轉讓。
4. 據貴公司所確認，貴公司於估值日期於福州長樂投資持有100%權益。
5. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 長樂投資已支付部分土地出讓金，且於繳清餘下的土地出讓金及相關稅項及費用後有權申請國有土地使用證。
6. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有建設用地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證	無
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	不適用
e. 建築工程施工許可證	不適用
f. 預售許可證	不適用
g. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元										
44.	位於 中國福建省 漳州市薌城區 芝山南路西側 及勝利西路 南側的漳州 萬科城的一 幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約42,405.8平方米的土地，計劃開發為住宅及商業開發項目。</p> <p>該物業位於漳州市薌城區芝山南路西側及勝利西路南側。該物業所在區域公共交通便利，距離市中心10分鐘車程，距離漳州火車站25分鐘車程，鄰近漳州客運西站。該物業所在地為新開發的住宅區，自然環境優美，毗鄰三湘江及芝山公園。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的發展計劃於二零一六年一月開始。於竣工後，該發展項目將擁有總規劃建築面積約194,744.32平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>安置房</td> <td>138,478.75</td> </tr> <tr> <td>安置零售</td> <td>10,483.11</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>45,782.46</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>194,744.32</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業服務用途的為期40年及作住宅用途的為期70年。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	安置房	138,478.75	安置零售	10,483.11	地庫	45,782.46	總計：	194,744.32	於估值日期，該物業空置。	無商業價值
用途	規劃建築面積 (平方米)													
安置房	138,478.75													
安置零售	10,483.11													
地庫	45,782.46													
總計：	194,744.32													

附註：

1. 根據漳州市國土資源局與深圳市萬科房地產有限公司訂立的日期為二零一三年十月十一日的國有建設用地使用權出讓合同—第35060020130913G002號以及漳州市國土資源局、深圳市萬科房地產有限公司及漳州市萬科濱江置業有限公司（「漳州萬科」，貴公司持有10.2%的權益）之間訂立的日期為二零一四年一月二十日的上述國有建設用地使用權出讓合同的補充協議，兩幅土地的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已訂約授予漳州萬科，詳情如下：

地盤面積	:	127,360.02平方米 (地塊A:42,405.80平方米，地塊B為84,954.22平方米)
土地用途	:	商業服務及住宅
土地年期	:	40年(作商業服務用途)及70年(作住宅用途)
容積率	:	地塊A為 ≥ 1.0 及 ≤ 3.6 地塊B為 ≥ 1.0 及 ≤ 3.0
土地出讓金	:	人民幣688,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第3506002014R0004號，漳州萬科關於該物業（地盤面積約為42,405.8平方米）的規劃已獲批。

3. 於估值日期，該物業尚未獲得相關國有土地使用證。因此，吾等並無向該物業賦予商業價值。然而，為便於參考，吾等認為，該物業於估值日期的市值將為人民幣338,000,000元，假定漳州萬科已完全獲得該物業的相關業權證書且該物業可自由轉讓。

4. 據貴公司所確認，貴公司於估值日期於漳州萬科持有20%權益。

5. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- a. 漳州萬科已付清土地出讓金並有權申請國有土地使用證。

6. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有建設用地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證	無
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	不適用
e. 建築工程施工許可證	不適用
f. 預售許可證	不適用
g. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元												
45.	位於中國上海閔行區華漕鎮盤陽路西側、季樂路北側、規劃路東側及北青路南側的上海華漕四號地段的一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約30,921.5平方米的土地，計劃開發為商業及辦公發展項目。</p> <p>該物業位於上海閔行區盤陽路西側、閔北路北側、規劃路東側及北青路南側。該物業所在區域公共交通完善，距離虹橋中央商務區20分鐘車程。該物業所在地為新近開發的辦公區域，具有良好的辦公及商務環境。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的發展計劃於二零一六年一月開始。於竣工後，該發展項目將擁有總規劃建築面積約106,744.00平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>8,940.40</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>68,308.35</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>27,530.38</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,964.87</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>106,744.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途的為期40年及作辦公用途的為期50年。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	商業	8,940.40	辦公	68,308.35	地庫	27,530.38	配套設施	1,964.87	總計：	106,744.00	於估值日期，該物業空置。	無商業價值
用途	規劃建築面積 (平方米)															
商業	8,940.40															
辦公	68,308.35															
地庫	27,530.38															
配套設施	1,964.87															
總計：	106,744.00															

附註：

1. 根據上海市閔行區規劃和土地管理局與上海愷暢房地產開發有限公司（「上海愷暢」，貴公司持有50%股權的合營企業）訂立的日期為二零一四年六月十一日的國有土地使用權出讓合同—滬閔規土(2014)出讓合同補字第24號，該物業的土地使用權已訂約授予上海愷暢，詳情如下：

地盤面積	:	30,921.5平方米
土地用途	:	商業及辦公
土地年期	:	40年(作商業用途)及50年(作辦公用途)
容積率	:	2.5
土地出讓金	:	人民幣471,600,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—滬閔地(2015)EA31011220154210號，上海愷暢關於上述地塊(地盤面積約30,922平方米)的規劃已獲批。
3. 於估值日期，該物業尚未轉讓予上海愷暢，因此該物業的業權並無歸屬於上海愷暢。此外，相關土地使用證尚未獲得。因此，吾等並無向該物業賦予商業價值。然而，為便於參考，吾等認為，該物業於估值日期的市值將為人民幣499,000,000元，假定上海愷暢已完全獲得該物業的相關業權證書且該物業可自由轉讓。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 上海愷暢已繳清土地出讓金並有權申請國有土地使用證；
 - b. 上海愷暢為融信(福建)投資集團有限公司（「融信集團」，貴公司的全資附屬公司）與綠地集團的合營企業，彼等各自出資50%註冊資本，總額為人民幣5,000,000元。融信集團及綠地集團已向上海愷暢作出彼等的出資，應可按彼等的實際出資比例提取股息；及
 - c. 上海愷暢已根據中國法律取得所有從事房地產開發的相應資格證書(於估值日期仍在有效期內)，並有權在該等資格證書許可的範圍內從事房地產開發。

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

5. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有建設用地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	無
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	不適用
e.	建築工程施工許可證	不適用
f.	預售許可證	不適用
g.	建築工程竣工驗收證／備案表	不適用