

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團所持物業於2015年8月31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，對佳源國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）及香港持有的物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下呈述吾等對物業權益於2015年8月31日（「估值日期」）的市值的意見。

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對第一類、第三類及第五類的物業權益進行估值，並假設物業權益在現況下可即時交吉出售以及參考相關市場的可資比較銷售交易。

對估值日期當天仍在開發中的第二類物業權益進行估值時，吾等假設該等物業將會根據貴集團向吾等提供的最新開發方案開發及落成。在達致吾等的估值意見時，吾等已採用直接比較法，參照相關市場的可資比較銷售證據，並已計及於估值日期的建設階段的應計建築成本及專業費用，以及預計為完成開發將引致的餘下成本及費用。

就吾等進行的估值而言，開發中的房地產開發項目乃指已獲發建築工程施工許可證但尚未獲建設工程竣工驗收報告或證書的項目。

吾等採用收入法對第四類物業權益進行估值，計及自現有租約所獲取的物業租金收入淨額及／或於現有市場中可取得的租金收入淨額，並計及租約的可復歸潛在收入，再將該租金收入按適當的資本化比率資本化來釐定市場價值。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所估物業權益欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，吾等遵照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值—專業準則》及香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的一切規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。

吾等曾獲提供多份業權文件副本，包括與物業權益相關的國有土地使用權證、房屋所有權證和官方計劃，並已作出有關查詢。吾等在可能情況下已查閱文件正本，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。吾等相當依賴 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等已向香港土地註冊處查詢。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定任何修訂。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好，且於建設過程將不會產生任何預期以外的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

物業視察乃於2015年4月由沈巍先生、周斯思先生、柳斯凡先生、楊克強先生、Wody Ding女士、許楚逸女士及呂凱茵女士進行。沈巍先生及周斯思先生是中國房地產估價師，而柳斯凡先生擁有7年中國物業估值經驗，Wody Ding女士及許楚逸女士均擁有2年中國物業估值經驗。呂凱茵女士為英國皇家特許測量師學會見習測量師及擁有3年香港物業估值經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真確性及準確性。吾等亦已徵求 貴公司確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有所述外，所有在本報告呈列的貨幣單位均為人民幣元。在估值時，吾等採用的匯率約為1港元兌人民幣0.82442元，與估值日的通行匯率相若。

吾等的估值概要如下，並隨附估值證書。

此 致

香港中環
皇后大道中9號1403室
佳源國際控股有限公司

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

2015年 ●

附註：姚贈榮為特許測量師，在香港及中國物業估值方面擁有21年經驗，在亞太地區亦有相關經驗。

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持作出售的物業權益

序號	物業	於2015年8月31日 現況下的市值 人民幣元
1.	位於 中國 江蘇省 揚州市江都區龍川北路8號 的世紀花園的餘下未售部分	32,075,000
2.	位於 中國 江蘇省 揚州市 江都區 龍城路208號 的世紀豪園的餘下未售部分	80,219,000
3.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 宿城區 微山湖路北側及 文匯巷東側的名人國際花園 的餘下未售部分	7,658,000
4.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 飲馬堤路10號 宿遷公園一號的餘下未售部分	65,371,000
5.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 桃源路東側、 眾興路北側及 繁榮路西側的巴黎都市第一期 的餘下未售部分	61,504,000

附錄三

物業估值

序號	物業	於2015年8月31日 現況下的市值 人民幣元
6.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 淮海路與西安路交匯處的羅馬都市第一期的餘下未售部分	114,700,000
7.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 人民中路99號 的東方不夜城的餘下未售部分	134,000,000
8.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 鼓樓北路99號的東方巴黎城的餘下未售部分	29,000,000
9.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 溱潼鎮水沁路1號 的鵲仙島一號的餘下未售部分	90,000,000
10.	位於 中國 江蘇省 泰興市 大慶東路9號 的新天地的餘下未售部分	105,000,000
11.	位於 中國 江蘇省 泰興市 鼓樓北路333號 的威尼斯城的餘下未售部分	29,000,000
12.	位於 中國 江蘇省 泰興市大慶東路9號的 羌溪花苑的餘下未售部分	139,000,000

附錄三

物業估值

序號	物業	於2015年8月31日 現況下的市值 人民幣元
13.	位於 中國 江蘇省 泰興市 黃橋鎮 定慧路西側68號 的黃橋佳源中心廣場S2地段 的餘下未售部分	65,004,000
		<hr/>
	小計：	<hr/> 952,531,000 <hr/>

附錄三

物業估值

第二類 — 貴集團在中國持有的開發中物業權益

序號	物業	於2015年8月31日 現況下的市值 人民幣元
14.	位於 中國 江蘇省 南京市玄武區 顧家營路施工中的 紫金華府第一及二期	4,058,000,000
15.	位於 中國 江蘇省 常州市武進區 雪堰鎮潘家村 行政路南側 及太北路東側 施工中的雪堰佳源中心廣場 第一、二及三期	538,000,000
16.	位於 中國 江蘇省 揚州市江都區 龍城路208號 施工中的世紀豪園	94,085,000
17.	位於 中國 江蘇省 泰興市黃橋鎮 定慧路西側68號 施工中的黃橋佳源中心廣場S1及S2地段	377,000,000
18.	位於 中國 江蘇省 宿遷市飲馬堤路10號 施工中的宿遷公園一號第三期	569,054,000
19.	位於 中國 江蘇省 宿遷市泗陽縣 桃園路東側、 眾興路北側及 繁榮路西側 施工中的巴黎都市 第二及三期	423,000,000

附錄三

物業估值

序號	物業	於2015年8月31日 現況下的市值 人民幣元
20.	位於 中國 江蘇省 宿遷市泗陽縣 淮海路與西安路交匯處 施工中的羅馬都市第二及三期	559,000,000
21.	位於 中國 江蘇省 泰興市 鼓樓北路333號 施工中的威尼斯城	1,270,000,000
22.	位於 中國 江蘇省 泰興市 大慶東路9號 施工中的新天地第一及二期	1,706,000,000
23.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 鼓樓北路99號 施工中的東方巴黎城	144,000,000
		<hr/>
	小計：	<u>9,738,139,000</u>

附錄三

物業估值

第三類 — 貴集團在中國持作未來開發的物業權益

序號	物業	於2015年8月31日 現況下的市值 人民幣元
24.	位於 中國 江蘇省 南京市 玄武區 顧家營路 名為紫金華府第三期的一幅地塊	1,386,000,000
25.	位於 中國 江蘇省 泰興市 黃橋鎮 定慧路西側68號 名為黃橋佳源中心廣場S2地段的一幅地塊	150,213,000
26.	位於 中國 江蘇省 泰興市 古溪鎮 東方寺路南側、 古董港東側及 乾坤路北側 名為古溪佳源中心廣場的一幅地塊	94,000,000
27.	位於 中國 江蘇省 泰州市 溱潼鎮 前蘇中砂輪廠區 名為泰州佳源中心廣場第一期的一幅地塊	21,000,000
28.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 飲馬堤路10號 名為宿遷公園一號第四期的一幅地塊	37,861,000

附錄三

物業估值

序號	物業	於2015年8月31日 現況下的市值 人民幣元
29.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 桃園路東側、 眾興路北側及 繁榮路西側 名為巴黎都市第四期的一幅地塊	665,169,000
30.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 淮海路與西安路交匯處 名為羅馬都市第四期的一幅地塊	174,000,000
31.	位於 中國 江蘇省 泰興市 鼓樓北路333號 名為威尼斯城的一幅地塊	2,619,000,000
32.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 鼓樓北路99號 名為東方巴黎城的一幅地塊	411,000,000
		<hr/>
	小計：	<hr/> 5,558,243,000 <hr/>

附錄三

物業估值

第四類 — 貴集團在中國持作投資的物業權益

序號	物業	於2015年8月31日 現況下的市值 人民幣元
33.	位於 中國 江蘇省 揚州市 江都區 文昌中路與江都路交匯處的 揚州公園一號的一幢商業樓宇	6,057,000
34.	位於 中國 江蘇省 揚州市 江都區 龍川北路8號世紀花園的零售單位	48,721,000
35.	位於 中國 江蘇省 揚州市 江都區 龍城路208號的世紀豪園的零售單位部分	16,910,000
36.	位於 中國 江蘇省 揚州市 江都區 黃山路618號 名為世紀景園的一幢商業樓宇	6,716,000
37.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 淮海路與西安路交匯處 羅馬都市第三期的零售單位部分	220,687,000
38.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 人民中路99號 東方不夜城的零售單位部分	410,000,000

附錄三

物業估值

序號	物業	於2015年8月31日 現況下的市值 人民幣元
39.	位於 中國 江蘇省 泰州市姜堰區 溱潼鎮水沁路1號 鵲仙島一號的零售單位部分及一間酒店	89,000,000
40.	位於 中國 江蘇省 泰興市大慶東路9號 的新天地第一期的零售單位部分	271,000,000
41.	位於 中國 江蘇省 泰興市黃橋鎮定慧路西側68號 的黃橋佳源中心廣場S2地段的零售單位部分	207,460,000
		小計： 1,276,551,000

第五類 — 貴集團於香港持作佔用的物業權益

序號	物業	於2015年8月31日 現況下的市值 人民幣元
42.	香港 皇后大道中9號 「皇后大道中九號」 14樓1403室	82,689,000
		小計： 82,689,000
		總計： 17,608,153,000

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持作出售的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元
1.	位於 中國 江蘇省 揚州市江都區 龍川北路8號 的世紀花園的 餘下未售部分	<p>該物業包括世紀花園於2006年至2008年期間分多期竣工的13個未售零售單位。</p> <p>該物業位於江都區龍川北路西側及新市政府南側。該區設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。附近為住宅區，設有零售店及商業樓宇。</p> <p>該物業的總建築面積約為4,316.71平方米。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，作商業用途的屆滿日期為2044年1月8日。</p>	於估值日期，該物業為空置中。	32,075,000

附註：

- 根據揚州市江都區國土資源局與貴公司間接全資附屬公司揚州廣源房地產開發有限公司（「揚州廣源」）於2003年12月1日訂立的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約233,342平方米的地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已訂約出讓予揚州廣源，詳情如下：

地盤面積	:	233,342平方米
土地用途	:	住宅／商業
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	1.5
土地出讓金	:	人民幣175,025,000元
- 根據建設用地規劃許可證—2004003號，揚州廣源已獲授予一幅地盤面積約364畝的地塊的規劃許可（包括該物業的土地使用權）。
- 根據21份國有土地使用權證，該物業所位處總地盤面積約1,436.53平方米的土地的土地使用權已出讓予揚州廣源，作商業用途的屆滿日期為2044年1月8日。

附錄三

物業估值

4. 根據揚州市規劃局向揚州廣源發出的兩份建設工程規劃許可證，規劃總建築面積約26,357平方米的物業(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
2006036	商務中心	25,277	2006年8月18日
2000056	[Xiazhufang]社區中心	1,080	2006年10月24日
	合計：	<u>26,357</u>	

5. 根據江都住房和建設局向揚州廣源發出一份建築工程施工許可證—2006(069)號，總建築面積約17,000平方米(包括該物業)的建設工程已獲准動工。
6. 根據向揚州廣源發出的三份預售許可證—江房銷證第200622、200639及200749號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該物業總建築面積約42,327.6平方米的部分(包括該物業)。
7. 根據江都建設局向揚州廣源發出的三份竣工驗收證明書，世紀花園(包括該物業)已獲批准，以符合城鄉規劃規定，詳情如下：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
2008-059號	商務中心	25,277.00	2006年9月15日
2010-052號	Qiu Ju Fang	7,613.77	2007年9月11日
2012-028號	Xia Zhu Fang	1,144.16	2006年12月8日
	合計：	<u>34,034.93</u>	

8. 根據21份房屋所有權證，該物業(總建築面積約4,316.71平方米)由揚州廣源擁有。
9. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單位價格介乎人民幣5,700元/平方米至人民幣8,000元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的物業的假設單位價格人民幣7,431元/平方米。
10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- a. 揚州廣源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

11. 主要證明書／批文概要載列如下：

- | | | |
|----|-----------------|---|
| a. | 國有土地使用權證 | 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. | 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 有 |
| g. | 房屋所有權證 | 有 |

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元								
2.	位於 中國 江蘇省 揚州市江都區 龍城路208號 的世紀豪園的 餘下未售部分	<p>該物業包括世紀豪園於2012年至2013年期間分多期竣工的兩幢未售商業樓宇，稱為南區及北區，以及一幢於2015年竣工的未售住宅物業。</p> <p>該物業位於江都區龍城西路兩側。該區設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。附近為住宅區。</p> <p>該物業的總建築面積約為9,516.51平方米。</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>271.08</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>9,245.43</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>9,516.51</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2074年1月17日，作商業用途的屆滿日期為2044年1月17日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	271.08	商業	9,245.43	合計：	<u>9,516.51</u>	於估值日期，該物業為空置中。	80,219,000
用途	建築面積 (平方米)											
住宅	271.08											
商業	9,245.43											
合計：	<u>9,516.51</u>											

附註：

- 根據揚州市江都區國土資源局與 貴公司間接全資附屬公司揚州廣源房地產開發有限公司（「揚州廣源」）於2004年1月18日訂立的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約391,578平方米的地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已訂約出讓予揚州廣源，詳情如下：

地盤面積	:	391,578平方米
土地用途	:	住宅／商業
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	0.4至0.8
土地出讓金	:	人民幣205,850,000元

- 根據建設用地規劃許可證 — 2005031號，揚州廣源已獲授予一幅地盤面積約587.3畝的地塊（包括該物業的土地）的規劃許可。

附錄三

物業估值

3. 根據國有土地使用權證 — 江國用(2007)第23300號，該物業所位處地盤面積約39,071.3平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予揚州廣源，作住宅用途的屆滿日期為2074年1月17日，作商業用途的屆滿日期為2044年1月17日。
4. 根據江都市規劃局向揚州廣源發出的三份建設工程規劃許可證 — 江字第2006033及2009068號，規劃總建築面積約28,281平方米的物業的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
2006033號	南區	6,335	2006年5月11日
2009068號	北區B	3,683	2009年10月12日
2012045號	#137(北區)	18,263	2012年5月22日
	合計：	<u>28,281</u>	

5. 根據三份江都住房和建設局向揚州廣源發出的兩份建築工程施工許可證，以下建設工程(包括該物業)已獲准動工：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
2006(061)	南區30、31、198	6,335	2006年5月28日
3210882009110200001A	北區37-38、40-43、45-53、55-63、65-71、168	22,103	2009年11月2日
321088020120048	北區136-138	55,212	2012年8月18日
	合計：	<u>83,650</u>	

6. 根據[揚州江都住房和城鄉建設局]發出的兩份建設工程竣工驗收備案表，世紀豪園第137及168、169、172、173、181、182號已獲批准，以符合城鄉規劃規定。
7. 根據向揚州廣源發出的兩份預售許可證 — 江房銷證第200717號及201238號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該物業總建築面積約58,183.01平方米的住宅及商業部分。
8. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單位價格介乎人民幣7,600元/平方米至人民幣9,500元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的物業的假設單位價格人民幣8,550元/平方米。
9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 揚州廣源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
10. 主要證明書/批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	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. 建設工程竣工驗收證明書/備案表	部分
g. 房屋所有權證	無

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元
3.	位於 中國 江蘇省 宿遷市宿城區 微山湖路北側及 文匯巷東側的 名人國際花園的 餘下未售部分	該物業包括一個未售住宅單位，以及一幢於2011年竣工的三層高商業樓宇。 該物業位於宿城區微山湖路北側及文匯巷東側，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。 該物業的總建築面積約為861.96平方米。	於估值日期，該物業為空置中。	7,658,000
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	207.74	
		商業	654.22	
		合計：	<u>861.96</u>	
		該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2080年8月2日，作商業用途的屆滿日期為2050年8月2日。		

附註：

1. 根據日期為2009年8月14日的國有土地使用權出讓合同，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 貴公司間接非全資附屬公司宿遷市佳源房地產開發有限公司(「宿遷佳源」)，詳情如下：

地盤面積	:	53,807.0平方米
土地用途	:	住宅/商業
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	低於3.5
土地出讓金	:	人民幣122,679,960元

2. 根據建設用地規劃許可證一地字第321300200910111號，宿遷佳源已獲授予一幅地盤面積約53,807.0平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。

附錄三

物業估值

3. 根據兩份國有土地使用權證，該物業所位處地盤面積約53,970.0平方米的一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予宿遷佳源如下。

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
宿國用(2009)第0553號	27,261.0	住宅 商業	2079年11月17日 2049年11月17日	2009年11月24日
宿國用(2011)第694號	26,709.0	住宅 商業	2080年8月2日 2050年8月2日	2011年1月27日
合計：	<u>53,970.0</u>			

4. 根據宿遷市規劃局向宿遷佳源發出的兩份建設工程規劃許可證，規劃總建築面積約97,790.0平方米的物業(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
321300201010014	12#、13#、16#、 12#及15#	46,371.71	2010年3月17日
321300201010023	17#-20#、16#、18#、 15#、17#、19#、 18#、20#	51,418.29	2010年5月13日
合計：		<u>97,790.00</u>	

5. 根據宿遷住房和建設局向宿遷佳源發出的兩份建築工程施工許可證，以下建設工程(包括該物業)已獲准動工：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
3213002010053100004A	12#、13#、18#樓宇	46,371.71	2010年5月3日
3213002010061300001A	17#-20#、16#、18#、 15#、17#-20#、17#、 19#樓宇	51,441.30	2009年11月2日
合計：		<u>97,813.01</u>	

6. 根據宿遷住房和城鄉建設局發出的建設工程竣工驗收備案表，名人國際花園(包括該物業)已獲批准，以符合城鄉規劃規定。

7. 根據向宿遷佳源發出的四份預售許可證——(宿房售)內銷准字第2010055、2010065、2011028及2012027號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該物業。

8. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅物業的單位價格介乎人民幣5,800元/平方米至人民幣7,800元/平方米，一樓零售物業的單位價格介乎人民幣14,000元/平方米至人民幣16,900元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的住宅物業的假設單位價格人民幣6,400元/平方米及商業物業的假設單位價格人民幣9,500元/平方米。

9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

a. 宿遷佳源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。

10. 主要證明書／批文概要載列如下：

a.	國有土地使用權證	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.	建設工程竣工驗收證明書／備案表	有
g.	房屋所有權證	不適用

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元								
4.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 飲馬堤路10號 宿遷公園一號 的餘下未售部分	<p>該物業包括於2014年竣工的宿遷公園一號住宅樓宇的32個未售住宅單位及10個未售商業單位。</p> <p>該物業位於宿城區楊公路北側，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。</p> <p>該物業的總建築面積約為9,276.36平方米。</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>4,277.05</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,999.31</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>9,276.36</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2081年5月18日，為期70年。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	4,277.05	商業	4,999.31	合計：	<u>9,276.36</u>	於估值日期，該物業為空置中。	65,371,000
用途	建築面積 (平方米)											
住宅	4,277.05											
商業	4,999.31											
合計：	<u>9,276.36</u>											

附註：

- 根據日期為2009年8月14日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予貴公司間接非全資附屬公司宿遷市佳源房地產開發有限公司(「宿遷佳源」)，詳情如下：

地盤面積	：	127,333.0平方米
土地用途	：	住宅
土地年期	：	住宅用途為70年
容積率	：	低於2.5
土地出讓金	：	人民幣181,449,525元
- 根據建設用地規劃許可證—地字第3211300201010012號，宿遷佳源已獲授予一幅地盤面積約127,333.0平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。

附錄三

物業估值

3. 根據兩份國有土地使用權證，兩幅總地盤面積約126,182.9平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予宿遷佳源，詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
宿國用(2011)第6343號	50,925.9	住宅	2081年5月18日	2011年6月1日
宿國用(2011)第6007號	75,257.0	住宅	2081年5月18日	2011年5月20日
合計：	<u>126,182.9</u>			

4. 根據宿遷市建設規劃局向宿遷佳源發出的四份建設工程規劃許可證，以下物業的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第321300201110080-1號	宿遷公園一號28-33號	60,897.0	2011年11月11日
建字第321300201110080-2號	宿遷公園一號35-38號	34,413.2	2012年11月26日
建字第321300201110036號	宿遷公園一號18、19、 22、23、27號	63,617.7	2011年7月11日
建字第321300201110055號	宿遷公園一號20、21、 25、26號	50,033.0	2011年10月8日
	合計：	<u>208,960.9</u>	

5. 根據宿遷市建設規劃局向宿遷佳源發出的四份建築工程施工許可證，以下建設工程(包括該物業)已獲准動工：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
321300020110052	18、19、22、23、27號 樓宇	63,617.7	2011年10月24日
321300020110056	20、21、25、26號樓宇	50,033.0	2011年11月4日
321300020120056	28-33號樓宇	60,897.0	2012年9月12日
321300020120094	35-38號樓宇	34,413.2	2012年12月28日
	合計：	<u>208,960.9</u>	

6. 根據宿遷住房和城鄉建設局發出的建設工程竣工驗收備案表，宿遷公園一號第一及二期(包括該物業)已獲批准，以符合城鄉規劃規定。

7. 根據向宿遷佳源發出的四份預售許可證—(宿房售)內銷准字第2011056、20111057、2013020及2013057號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售總建築面積約64,498.14平方米的該物業。

8. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅單位的單位價格介乎人民幣5,500元／平方米至人民幣5,800元／平方米，一樓零售單位的單位價格介乎人民幣14,000元／平方米至人民幣16,900元／平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的住宅物業的假設單位價格人民幣5,600元／平方米及零售物業的假設單位價格人民幣8,300元／平方米。
9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 宿遷佳源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
10. 主要證明書／批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	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. 建設工程竣工驗收證明書／備案表	有
g. 房屋所有權證	無

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元
5.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 桃源路東側、 眾興路北側及 繁榮路西側的 巴黎都市 第一期的 餘下未售部分	該物業包括於2013年竣工的巴黎都市第一期的四個未售商業單位、一幢未售商業樓宇及兩個未售住宅單位。 該物業位於泗陽縣桃源路東側、眾興路北側、繁榮路西側，設施完善，交通便利，地處主幹道沿線。 該物業的總建築面積約為5,309.11平方米。	於估值日期，該物業為空置中。	61,504,000
		用途	建築面積 (平方米)	
		商業	5,018.32	
		住宅	290.79	
		合計：	<u>5,309.11</u>	
		該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2080年3月22日，作商業用途的屆滿日期為2050年3月22日。		

附註：

- 根據日期為2009年8月30日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予貴公司間接非全資附屬公司宿遷市佳源房地產開發有限公司(「宿遷佳源」)，詳情如下：

地盤面積	:	173,931平方米
土地用途	:	住宅／商業
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	低於2.5
土地出讓金	:	人民幣300,030,975元

- 根據建設用地規劃許可證一地字第321323201000023號，宿遷佳源已獲授予一幅地盤面積約260.8畝的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。

附錄三

物業估值

3. 根據兩份國有土地使用權證，總地盤面積約173,000平方米的一幅地塊的土地使用權已出讓予宿遷佳源，詳情如下。

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
泗國用(2011) 第1116031號	60,515	住宅 商業	2080年3月22日 2050年3月22日	2011年8月10日
泗國用(2011) 第1116032號	112,485	住宅 商業	2080年3月22日 2050年3月22日	2011年8月23日
合計：	<u>173,000</u>			

4. 根據泗陽縣住房和城鄉建設局向宿遷佳源發出的建設工程規劃許可證—建字第321323201000100號，規劃總建築面積約27,433平方米的物業(包括該物業)的建設工程已獲批准。

5. 根據泗陽縣住房和城鄉建設局向宿遷佳源發出的兩份建築工程施工許可證，以下建設工程(包括該物業)已獲准動工。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
3213232011080900001A	A3、A5、A9、A10及 地下停車場	17,891	2011年8月10日
3213232020110006	A12、A13及1#	10,702	2011年11月2日
	合計：	<u>28,593</u>	

6. 根據泗陽住房和城鄉建設局發出的三份建設工程竣工驗收備案表，巴黎都市第一期(包括該物業)已獲批准，以符合城鄉規劃規定。

7. 根據向宿遷佳源發出的兩份預售許可證—泗房准預(2012)053號及泗房准預(2015)005號，貴集團有權自由向買家出售該物業總建築面積約13,941.41平方米的住宅及商業部分(包括該物業)。

8. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅物業的單位價格介乎人民幣5,500元/平方米至人民幣6,000元/平方米，一樓零售物業的單位價格介乎人民幣12,000元/平方米至人民幣14,000元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的住宅物業的假設單位價格人民幣5,620元/平方米及零售物業的假設單位價格人民幣12,900元/平方米。

9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 宿遷佳源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。

10. 主要證明書/批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	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. 建設工程竣工驗收證明書/備案表	部份
g. 房屋所有權證	無

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元
6.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 淮海路與西安路 交匯處的羅馬都市 第一期的 餘下未售部分	該物業包括於2014年至2015年期間分多期竣工的羅馬都市第一期A5、A6、A9及A15號樓的多個未售商業及住宅單位。 該物業位於泗陽縣淮海路與西安路交匯處，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。 該物業的總建築面積約為27,599.78平方米。	於估值日期，該物業為空置中。	114,700,000
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	22,322.48	
		商業	<u>5,277.30</u>	
		合計：	<u><u>27,599.78</u></u>	
		該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2082年10月12日至2083年1月21日之間，作商業用途的屆滿日期為2052年10月12日至2053年1月21日之間。		

附註：

- 根據日期為2012年4月10日、2012年12月5日的兩份國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權(連同第20、30及37號物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司泗陽豐源，詳情如下：

序號	土地用途	地盤面積 (平方米)	土地年期	容積率	土地出讓金
3213232012CR0174	商業 住宅	14,707	40年 70年	≤4.0	22,060,500
3213232012CR0023	商業 住宅	47,171	40年 70年	≤4.0	89,153,190
	合計：	<u>61,878</u>			<u>111,213,690</u>

- 根據建設用地規劃許可證—地字第321323201200071、321323201200106號，泗陽豐源已獲授予地盤面積約61,824平方米的上述地塊的規劃許可。

附錄三

物業估值

3. 根據兩份國有土地使用權證，兩幅總地盤面積約●平方米的地塊(連同第20及37號物業的土地使用權)的土地使用權已出讓予泗陽豐源，詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
泗國用(2014)第3480號	46,219	商業/住宅	2054年7月10日 2084年7月10日	2014年8月22日
泗國用(2013)第509號	14,707	商業/住宅	2053年1月21日 2083年1月21日	2013年1月30日
合計：	<u>60,926</u>			

4. 根據泗陽市規劃局向泗陽分行發出的兩份建設工程規劃許可證，以下建設工程(包括該物業)已獲批准。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第321323201200105號	A9、A10、A15、 A16、A17號	76,458.20	2012年11月6日
建字第321323201300035號	A5、A6號	48,556.27	2014年10月28日
合計：		<u>125,014.47</u>	

5. 根據泗陽市住房建設管理局向泗陽豐源發出的兩份建築工程施工許可證，以下建設(包括該物業)工程已獲准動工。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
321323020140015	A1號	43,780.18	2014年2月27日
321323020120035A	A5、A6、A9、A10、 A15-17號	130,000.00	2013年4月22日
合計：		<u>173,780.18</u>	

6. 根據泗陽住房和城鄉建設局發出的六份建設工程竣工驗收備案表，羅馬都市第一期(包括該物業)已獲批准，以符合城鄉規劃規定。

7. 根據向泗陽豐源發出的兩份預售許可證—泗房准預(2012) 054及泗房准預(2013) 021號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該物業總建築面積約114,473.13平方米的商業部分。

8. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單位價格介乎人民幣7,000元／平方米至人民幣8,500元／平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業所在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的物業的假設單位價格人民幣7,800元／平方米。
9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 泗陽豐源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
10. 主要證明書／批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	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. 建設工程竣工驗收證明書／備案表	有
g. 房屋所有權證	無

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元
7.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 人民中路99號的 東方不夜城的 餘下未售部分	該物業包括於2012年竣工的東方不夜城的29個未售商業單位及121個未售住宅單位。 該物業位於姜堰區人民中路99號。該區設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。附近為住宅區，設有零售店及商業樓宇。 該物業的總建築面積約為18,754.13平方米。	於估值日期，該物業為空置中。	134,000,000
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	13,386.09	
		商業	5,368.04	
		合計：	<u>18,754.13</u>	
		該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2078年9月22日、2079年2月18日及2078年2月28日，作商業用途的屆滿日期為2049年2月18日、2049年2月18日、2048年9月22日及2048年2月28日。		

附註：

- 根據日期為2008年8月15日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司泰州市佳源房地產開發有限公司(「泰州佳源」)，詳情如下：

地盤面積	:	79,483.0平方米
土地用途	:	住宅／商業
土地年期	:	住宅用途為70年／商業用途為40年
容積率	:	低於3.5
土地出讓金	:	人民幣441,130,000元
- 根據建設用地規劃許可證—規字第200912號，泰州佳源已獲授予地盤面積約68,094平方米的上述地塊的規劃許可。

附錄三

物業估值

3. 根據六份國有土地使用權證，該物業所位處總地盤面積約84,540.4平方米的六幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予泰州佳源詳情如下。

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
姜國用(2008)第11759號	11,389.4	商業 住宅	2048年2月28日 2078年2月28日	2008年3月7日
姜國用(JI16)第11733號	12,437.0	商業 住宅	2048年9月22日 2078年9月22日	2008年9月22日
姜國用(JI16)第11732號	8,017.0	商業 住宅	2048年9月22日 2078年9月22日	2008年9月22日
姜國用(JI16)第11641號	15,272.0	商業 住宅	2049年2月18日 2079年2月18日	2009年3月23日
姜國用(JI16)第11642號	22,906.0	商業 住宅	2049年2月18日 2079年2月18日	2009年3月23日
姜國用(JI16)第41104號	14,519.0	商業 住宅	2048年2月18日 2078年2月18日	2011年12月15日
合計：	<u>84,540.4</u>			

4. 根據泰州市規劃局向泰州佳源發出的五份建設工程規劃許可證，以下建設工程(包括該物業)已獲批准。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第2011018號	1、2、5、8、9號	59,140.66	2011年6月27日
建字第2011015號	3、11、12、15號	78,788.92	2012年4月5日
建字第321200201441066號	7、17號	70,027.61	2014年7月8日
建字第2010031號	6號	26,792.07	2010年8月4日
建字第2010036號	7、13、16、17號	100,993.29	2010年4月1日
合計：		<u>335,742.55</u>	

5. 根據泰州市姜堰區[住房建設管理]向泰州佳源發出的五份建築工程施工許可證，以下建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
3212842008101600001A	6、10號	30,020.92	2008年10月16日
321284200907072400001A	1、8、9號	43,780.18	2009年7月24日
3212842009072800001A	2、5號	15,360.48	2009年7月28日
3212842009111900001A	3、11、12、15號	79,716.53	2009年11月19日
3212842010081300001A	7、13、16、17號	100,993.29	2010年8月13日
合計：		<u>269,871.40</u>	

6. 根據向泰州佳源發出的六份預售許可證—江房銷證第(2011)047、(2012)015、(2012)032、(2014)022、(2010)及(2013)062號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該物業，總建築面積約為174,545.8平方米。

7. 根據泰州市[工程質量監督站]發出的九份竣工驗收證明書，東方不夜城(包括該物業)已獲批准，以符合城鄉規劃規定。

8. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅物業的單位價格介乎人民幣5,700元/平方米至人民幣6,300元/平方米，商用物業的單位價格介乎人民幣9,000元/平方米至人民幣10,500元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的住宅物業的假設單位價格人民幣6,067元/平方米及標的商用物業的假設單位價格人民幣9,759元/平方米。
9. 根據兩份抵押合同，該物業的土地使用權及房屋所有權(連同第8號物業)已抵押予姜堰農村商業銀行(「銀行」)及華融資產管理股份有限公司浙江省分公司(「華融」)，作為銀行及華融與泰州佳源訂立的貸款合同項下主要責任的抵押，金額為人民幣508,000,000元。
10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 泰州佳源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
11. 主要證明書/批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	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. 建設工程竣工驗收證明書/備案表	有
g. 房屋所有權證	無

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元
8.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 鼓樓北路99號的 東方巴黎城的 餘下未售部分	該物業包括於2010年至2012年期間分多期竣工的9個未售住宅單位、10個未售商業單位及200個地下停車位。 該物業位於姜堰區328國道南側、姜黃河西側。該區設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。附近為住宅及商業區，設有零售店及商業樓宇。 該物業單位的總建築面積約為4,547.2平方米。	於估值日期，該物業為空置中。	29,000,000
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	1,202.31	
		商業	844.89	
		地下停車位	2,500.00	
		合計：	<u>4,547.20</u>	
		該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2078年2月28日、2079年2月18日、2079年9月17日、2080年4月7日，作商業用途的屆滿日期為2048年2月28日、2049年2月18日、2049年9月17日、2050年4月7日。		

附註：

- 根據日期為2008年6月30日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予貴公司全資附屬公司泰州市佳源房地產開發有限公司（「泰州佳源」），詳情如下：

地盤面積	:	133,993平方米
土地用途	:	住宅綜合體
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	低於3.5
土地出讓金	:	人民幣120,590,000元

- 根據四份建設用地規劃許可證——地字第2008030、2012023、2012024及2012031號，泰州佳源已獲授予地盤面積約172,769平方米的上述地塊（包括該物業的土地）的規劃許可。

附錄三

物業估值

3. 根據四份國有土地使用權證，四幅總地盤面積約151,705平方米的地塊的土地使用權(包括該物業)已出讓予泰州佳源，詳情如下。

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
江國用(2018)第11758號	53,333	商業 住宅	2048年2月28日 2078年2月28日	2008年3月1日
江土國用(Ji 16)第11640號	50,571	商業 住宅	2049年2月18日 2079年2月18日	2009年3月23日
江土國用(Ji 16)第42111號	19,489	商業 住宅	2048年2月28日 2078年2月28日	2012年9月27日
江土國用(Ji 16)第41182號	28,312	商業 住宅	2050年4月7日 2080年4月7日	2012年7月20日
合計：	<u>151,705</u>			

4. 根據泰州市規劃局向泰州佳源發出的三份建設工程規劃許可證，以下建設工程(包括該物業)已獲批准。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第2011046號	Xiang 1-3、9-10、16-19號	41,266.47	2012年9月17日
建字第321200201341008號	Wei 16、17號	36,617.32	2013年4月9日
建字第321200201441108號	Ao 1、2、3、5號	70,221.86	2014年11月24日
合計：		<u>148,105.65</u>	

5. 根據泰州市姜堰區[住房建設管理]向泰州佳源發出的三份建築工程施工許可證，以下建設工程(包括該物業)已獲准動工。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
3212842010081300002A	Ao 1、2、3、5號	70,308.58	2010年8月13日
3212842010082400001A	Xiang 1-3、8-11、15-19號	63,239.38	2010年8月24日
321284201003240001A	Wei 1-3、5、8-11、15-17號	77,961.12	2010年3月24日
合計：		<u>211,509.08</u>	

6. 根據向泰州佳源發出的四份預售許可證 — 江房銷證第(2011)099號、江房銷證第(2012)036號、江房銷證第(2013)008、014號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該物業，總建築面積約為136,737.91平方米。

7. 根據八份房屋所有權證，該物業(總建築面積約8,351.24平方米)(包括該物業部份)由泰州佳源擁有。

8. 根據泰州市[工程質量監督站]發出的兩份竣工驗收證明書，東方巴黎城(包括該物業)已獲批准，以符合城鄉規劃規定。

9. 根據一份抵押合同，該物業的土地使用權及房屋所有權(連同第7號物業)已抵押予姜堰農村商業銀行(「銀行」)，作為銀行與泰州佳源訂立的貸款合同項下主要責任的抵押，金額為人民幣8,000,000元。
10. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅物業的單位價格介乎人民幣4,200元/平方米至人民幣5,000元/平方米，商用物業的單位價格介乎人民幣8,000元/平方米至人民幣9,500元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的住宅物業的假設單位價格人民幣5,000元/平方米及標的商用物業的假設單位價格人民幣8,966元/平方米。
11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 泰州佳源在承按人同意下於抵押期內有權佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
12. 主要證明書/批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	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. 建設工程竣工驗收證明書/備案表	有
g. 房屋所有權證	有

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元
9.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 溱潼鎮水沁路1號的 鵲仙島一號的 餘下未售部分	該物業包括於2013年竣工的一組未售單棟別墅及40組未售聯排房屋。 該物業位於姜堰區溱潼鎮水沁路1號，設施完善，交通便利，地處主幹道沿線。附近為旅遊度假區。 該物業單位的總建築面積約為9,715.15平方米。	於估值日期，該物業為空置中。	90,000,000
		用途	建築面積 (平方米)	
		單棟別墅	435.89	
		聯排房屋	<u>9,279.26</u>	
		合計：	<u>9,715.15</u>	
		該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2080年3月23日，作商業用途的屆滿日期為2050年3月23日。		

附註：

- 根據日期為2010年3月23日的國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權出讓合同補充協議及更改受讓人通函，該物業的土地使用權(連同第39號物業的土地使用權)已訂約出讓予貴公司全資附屬公司泰州市明源房地產開發有限公司(「泰州明源」)，詳情如下：

地盤面積	:	68,330.39平方米
土地用途	:	住宅綜合體
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	低於1.5
土地出讓金	:	人民幣62,522,310元

- 根據建設用地規劃許可證一地字姜規Cun第2010049號，泰州明源已獲授予地盤面積約68,330平方米的上述地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。

附錄三

物業估值

3. 根據兩份國有土地使用權證，兩幅總地盤面積約68,330.4平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予泰州明源，詳情如下。

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
姜國用(2010)第5851號	62,899.1	商業 住宅	2050年3月23日 2080年3月23日	2010年11月12日
姜國用(2010)第5850號	5,431.3	商業 住宅	2050年3月23日 2080年3月23日	2010年11月12日
合計：	<u>68,330.4</u>			

4. 根據泰州市規劃局向泰州明源發出的建設工程規劃許可證—建字第321200201345062號，規劃總建築面積約37,461.24平方米的物業的建設工程已獲批准。
5. 根據泰州市姜堰區建築工程管理局向泰州明源發出的建築工程施工許可證—321284120110002，總建築面積約36,217.68平方米的物業的建設工程已獲准動工。
6. 根據向泰州明源發出的預售許可證—姜房預證第(2011)80號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該物業。
7. 根據泰州市[工程質量監督站]發出的竣工驗收證明書，鵲仙島一號(包括該物業)已獲批准，以符合城鄉規劃規定。
8. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單位價格介乎人民幣9,000元/平方米至人民幣11,000元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出單棟別墅的假設單位價格人民幣9,267元/平方米，聯排房屋的假設單位價格人民幣9,730元/平方米。
9. 根據四份抵押合同，該物業的土地使用權及房屋所有權(連同第39號物業)已抵押予泰州農村商業銀行(「泰州銀行」)及江蘇銀行泰州姜堰區分行(「江蘇銀行」)，作為泰州銀行與泰州佳源以及江蘇銀行與泰州佳源訂立的貸款合同項下主要責任的抵押，金額為人民幣63,050,000元。
10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- 泰州明源在承按人同意下於抵押期內有權佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
11. 主要證明書/批文概要載列如下：
- 國有土地使用權證 有
 - 建設用地規劃許可證 有
 - 建設工程規劃許可證 有
 - 建築工程施工許可證 有
 - 預售許可證 有
 - 建設工程竣工驗收證明書/備案表 有
 - 房屋所有權證 無

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元
10.	位於 中國 江蘇省 泰興市 大慶東路9號 的新天地的 餘下未售部分	<p>該物業包括於2015年竣工的22個未售商業單位。</p> <p>該物業位於泰興市大慶東路9號，設施完善，交通便利，地處主幹道沿線。</p> <p>該物業單位的總建築面積約為5,666.15平方米。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，作商業用途的屆滿日期為2050年3月23日。</p>	於估值日期，該物業為空置中。	105,000,000

附註：

- 根據日期為2011年1月7日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予貴公司全資附屬公司泰興市廣源房地產開發有限公司（「泰興廣源」），詳情如下：

地盤面積	:	121,316平方米
土地用途	:	住宅綜合體
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	高於1.0，低於3.61
土地出讓金	:	人民幣1,123,580,000元

- 根據建設用地規劃許可證—泰規劃地字第321283201110012號，泰興廣源已獲授予一幅地盤面積約121,316平方米的地塊的規劃許可。
- 根據兩份國有土地使用權證，該物業所位處地盤面積約61,353.00平方米的兩幅地塊的土地使用權（包括該物業的土地）已出讓予泰興廣源，詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
泰國用(2014) 第4009號	44,062.50	住宅 商業	2082年12月10日 2052年12月10日	2014年6月26日
泰國用(2014) 第4010號	17,290.50	住宅 商業	2082年12月10日 2052年12月10日	2014年6月26日
總計：	61,353.00			

- 根據泰興住房和建設局向泰興廣源發出的建築工程施工許可證—泰規劃建字第321283201210070號，總建築面積約60,782平方米的物業（包括該物業）的建設工程已獲批准。

附錄三

物業估值

5. 根據泰興住房和建設局向泰興廣源發出的兩份建築工程施工許可證，以下建設工程(包括該物業)已獲准動工。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
321283020140065 補辦	2、3號	45,857	2015年5月16日
321283020140066 補辦	1號、地庫	2,470	2013年9月19日
	合計：	<u>48,327</u>	

6. 根據向泰興廣源發出的一份預售許可證——(泰)房銷證第預售證343號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該物業總建築面積約48,184.58平方米的住宅及商業部分。

7. 根據三份抵押合同，該物業的土地使用權(連同第22及40號物業)已抵押予中信信託有限公司(「中信」)及中國銀行泰興分行(「銀行」)，作為泰興廣源與中信及南京新浩寧與中信訂立的貸款合同項下主要責任的抵押，金額為人民幣3,080,000,000元。

8. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅物業的單位價格介乎人民幣7,300元/平方米至人民幣8,700元/平方米，商業物業的單位價格介乎人民幣12,000元/平方米至人民幣18,500元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的商用物業的假設單位價格人民幣16,990元/平方米。

9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 泰興廣源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。

10. 主要證明書/批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	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. 建設工程竣工驗收證明書/備案表	無
g. 房屋所有權證	無

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元
11.	位於 中國 江蘇省 泰興市 鼓樓北路333號的 威尼斯城的 餘下未售部分	該物業包括於2014年竣工的威 尼斯城10個未售住宅單位。 該物業位於江蘇省泰興市鼓 樓北路333號，設有多項設施。 該物業的總建築面積約為 2,419.70平方米。	於估值日期，該物 業為空置。	29,000,000
		用途	建築面積 (平方米)	
		公寓	938.56	
		別墅	1,481.14	
		合計：	<u>2,419.70</u>	
		該物業已獲出讓土地使用權， 作住宅用途的屆滿日期為2080 年9月25日，作商業用途的屆 滿日期為2050年9月25日，作 辦公室用途的屆滿日期為2050 年9月25日。		

附註：

- 根據日期為2010年6月21日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司泰興市廣源房地產開發有限公司(「泰興廣源」)，詳情如下：

地盤面積	:	112,197平方米
土地用途	:	住宅、商業及辦公室
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年，辦公室為50年
容積率	:	S1低於3.2，S2低於2.2，S3低於2
土地出讓金	:	人民幣186,780,000元
- 根據建設用地規劃許可證一地字第321283201310025號，泰興廣源已獲授予一幅地盤面積約119,249平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。
- 根據國有土地使用權證—泰國用(2010)第438434號，一幅地盤面積約62,833平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地)已出讓予泰興廣源，作住宅用途的屆滿日期為2080年9月25日，作商業用途的屆滿日期為2050年9月25日，作辦公室用途的屆滿日期為2050年9月25日。
- 根據泰興市規劃局向泰興廣源發出的建設工程規劃許可證—泰規劃建字第321283201110076號，規劃總建築面積約81,819平方米的物業(包括該物業)的建設工程已獲批准。

5. 根據泰興市住房和城鄉建設局向泰興廣源發出的建築工程施工許可證—3212832011051200001A，總建築面積約46,637平方米的物業的建設工程已獲准動工。
6. 根據向泰興廣源發出的三份預售許可證—(泰)房銷證第預售證289、309及419號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售總建築面積約105,949.8平方米的該物業。
7. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅物業的單位價格介乎人民幣11,000元/平方米至人民幣15,000元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的住宅物業的假設單位價格人民幣14,349元/平方米。
8. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 泰興廣源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
9. 主要證明書/批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	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. 建設工程竣工驗收證明書/備案表	無
g. 房屋所有權證	無

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元
12.	位於 中國 江蘇省 泰興市 大慶東路9號的 羌溪花苑的 餘下未售部分	該物業包括於2015年1月15日 竣工的一個未售住宅單位及 45個商業單位。 該物業位於泰興市大慶東路9 號，設施完善，交通便利，地 處主幹道沿線。 該物業單位的總建築面積為 7,870.76平方米。	該物業現為空置 中。	139,000,000
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	131.12	
		商業	<u>7,739.64</u>	
		合計：	<u><u>7,870.76</u></u>	
		該物業已獲出讓土地使用權， 作住宅用途的屆滿日期為2081 年7月14日，作商業用途的屆 滿日期為2051年7月14日。		

附註：

- 根據日期為2011年1月7日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司泰興市廣源房地產開發有限公司(「泰興廣源」)，詳情如下：

地盤面積	:	69,486平方米
土地用途	:	住宅綜合體
土地年期	:	住宅用途為70年／商業用途為40年
容積率	:	低於1.0及高於3.6
土地出讓金	:	人民幣476,480,000元
- 根據建設用地規劃許可證—泰規劃字第321283201110013號，泰興廣源已獲授予地盤面積約69,486平方米的上述地塊的規劃許可。
- 根據國有土地使用權證—泰國用(2011)第434388號，該物業所位處地盤面積約69,486平方米的一幅地塊的土地使用權已出讓予泰興廣源，作住宅用途的屆滿日期為2081年7月14日，作商業用途的屆滿日期為2051年7月14日。
- 根據泰興市規劃局向泰興廣源發出的兩份建設工程規劃許可證—泰規劃建字第321283201210027及321283201310041號，規劃總建築面積約238,354平方米的物業的建設工程已獲批准。

附錄三

物業估值

5. 根據泰興住房和建設局向泰興廣源發出的五份建築工程施工許可證，以下建設工程(包括該物業)已獲准動工：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
321283020120045	1、3號	40,429.00	2012年5月30日
321283020120046	5號、C1地庫	45,032.00	2012年5月30日
321283020120047	2、6號	37,978.00	2012年5月30日
321283020130073	11、12號	41,381.62	2012年11月28日
321283020130074	13、15、16號	42,292.85	2012年11月20日
合計：		<u>207,113.47</u>	

6. 根據[泰州市工程質量監督站]發出的七份建設工程竣工驗收證明書，羌溪花苑第一期(包括該物業)已獲批准，以符合城鄉規劃規定。

7. 根據向泰興廣源發出的兩份預售許可證一(泰)房銷證第預售證350及385號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該物業總建築面積約236,094.17平方米的住宅及商業部分。

8. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅物業單位價格介乎人民幣7,300元/平方米至人民幣8,700元/平方米，而商業物業則為人民幣12,000元/平方米至人民幣18,500元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的物業的住宅物業假設單位價格人民幣8,500元/平方米，而商業物業則為人民幣16,990元/平方米。

9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

泰興廣源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。

10. 主要證明書/批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	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. 建設工程竣工驗收證明書/備案表	有
g. 房屋所有權證	無

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元
13.	位於 中國 江蘇省 泰興市黃橋鎮 定慧路西側68號的 黃橋佳源中心廣場 S2地段的餘下 未售部分	該物業包括於2015年竣工的黃橋佳源中心廣場S2地段的兩個未售商業單位。 該物業位於泰興市黃橋鎮定慧路西側68號，該區設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。 該物業的總建築面積約為7,960.21平方米。 該物業已獲出讓土地使用權，作商業用途的屆滿日期為2053年4月1日。	於估值日期，該物業為空置中。	65,004,000

附註：

- 根據日期為2013年1月10日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權(連同第17、25及41號物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司泰興市恆源房地產開發有限公司(「泰興恆源」)，詳情如下：

地盤面積	:	81,886平方米
土地用途	:	住宅／商業
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	低於2.7及高於1.0
土地出讓金	:	人民幣123,810,000元
- 根據建設用地規劃許可證—黃建地字第321283201320005號，泰興恆源已獲授予一幅地盤面積約81,886平方米的地塊(連同第17、25及41號物業的土地使用權)的規劃許可。
- 根據國有土地使用權證—泰國用(2015)第4505號，該物業所位處地盤面積約35,208平方米的一幅地塊的土地使用權(連同第41號物業的土地使用權)已出讓予泰興恆源，作住宅用途的屆滿日期為2083年4月1日，作商業用途的屆滿日期為2053年4月1日。
- 根據泰興市黃橋鎮人民政府向泰興恆源發出的建設工程規劃許可證—泰黃規劃建字第321283201330022號，規劃總建築面積約68,904.94平方米的物業(包括該物業連同第17及41號物業的建設工程規劃許可證)的建設工程已獲批准。

附錄三

物業估值

5. 根據泰興市住房和城鄉建設局向泰興恆源發出的兩份建築工程施工許可證，以下建築工程(連同第17及41號物業的建築工程施工許可證)已獲准動工：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
321283020130094號 補辦	1、11號樓、鐘樓及 A地庫	51,348.42	2013年10月21日
321283020130095號	2、9號樓	63,834.92	2013年10月21日
	合計：	<u>115,183.34</u>	

6. 根據黃橋鎮建設局向泰興恆源發出的建設工程竣工驗收備案表，黃橋佳源中心廣場S2地段(包括該物業連同第41號物業的建設工程竣工驗收備案表)已獲批准，以符合城鄉規劃規定。

7. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單位價格介乎人民幣7,000元/平方米至人民幣10,000元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的物業的假設單位價格人民幣8,700元/平方米。

8. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 泰興恆源已取得該物業的土地使用權；及
- b. 泰興恆源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

9. 主要證明書/批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	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. 建設工程竣工驗收證明書/備案表	有
g. 房屋所有權證	無

估值證書

第二類 — 貴集團在中國持有的開發中物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元												
14.	位於 中國 江蘇省 南京市 玄武區 顧家營路施工中的 紫金華府 第一及二期	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約269,794.6平方米的地塊、住宅樓宇及零售店，名為紫金華府，於估值日期尚在施工中。</p> <p>該物業位於玄武區顧家營路，擁有完善的公共設施。</p> <p>該開發項目預定於2017年11月竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為379,958.0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>172,285.0</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>69,922.0</td> </tr> <tr> <td>地下停車位</td> <td>100,116.0</td> </tr> <tr> <td>附設</td> <td>37,635.0</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>379,958.0</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，總開發成本估計約人民幣3,524,000,000元，於估值日期已產生的成本為人民幣2,095,000,000元。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2079年12月7日，作商業用途的屆滿日期為2049年12月7日。</p>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	172,285.0	商業	69,922.0	地下停車位	100,116.0	附設	37,635.0	合計：	<u>379,958.0</u>	於估值日期，該物業為施工中。	4,058,000,000
用途	規劃 建築面積 (平方米)															
住宅	172,285.0															
商業	69,922.0															
地下停車位	100,116.0															
附設	37,635.0															
合計：	<u>379,958.0</u>															

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據日期為2005年7月13日的國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權出讓合同補充協議及更改受讓人通函，該物業的土地使用權(連同第24號物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司南京新浩寧房地產開發有限公司(「南京新浩寧」)，詳情如下：

地盤面積	:	424,537.6平方米
土地用途	:	住宅及商業用途
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	住宅用途為低於1.35，商業用途為低於0.7
土地出讓金	:	人民幣650,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第32010221211294號，南京新浩寧已獲授予一幅地盤面積約425,280.0平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。
3. 根據兩份國有土地使用權證，兩幅總地盤面積約269,794.6平方米的地塊的土地使用權已出讓予南京新浩寧，詳情如下。

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
寧玄國用(2012) 第06759號	142,255.6	住宅 商業	2079年12月7日 2049年12月7日	2012年8月17日
寧玄國用(2012) 第06758號	127,539.0	住宅 商業	2079年12月7日 2049年12月7日	2012年8月17日
合計：	<u>269,794.6</u>			

4. 根據南京市規劃局向南京新浩寧發出的六份建設工程規劃許可證，以下建設工程(包括該物業)已獲批准。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第320102201410038號	紫金華府A段	99,364.5	2014年1月27日
建字第320102201410082號	紫金華府北區	57,121.7	2014年3月5日
建字第320102201410196號	紫金華府北區	19,867.6	2014年4月16日
建字第320102201410268號	紫金華府北區 (36-37號、42-43號)	19,785.6	2014年5月14日
建字第320102201410328號	紫金華府北區	23,906.8	2014年6月3日
建字第320102201410920號	紫金華府A段 第六期	26,217.8	2014年12月29日
	合計：	<u>246,264.0</u>	

附錄三

物業估值

5. 根據南京市住房和城鄉建設委員會向南京新浩寧發出的六份建築工程施工許可證，以下建設工程已獲准動工：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
320100020140077號	39、40、46-49號、地庫	99,364.5	2014年4月23日
320100020140239號	27-34、38、44、45號	57,121.7	2014年11月11日
320100020140240號	35-37、41-43號、地庫	39,653.2	2014年11月11日
320100020150122號	8、9、20號、二號地庫	23,906.8	2015年4月29日
320100020150120號	50-54號	31,925.6	2015年4月29日
320102201509220101號	01-07、10-19、21-26號	28,735.8	2015年9月22日
合計：		<u>280,707.60</u>	

6. 根據向南京新浩寧發出的七份預售許可證 — 寧房銷第2014100047、2014100064、2014100190、2014100164、2015100048、2015100083及2015100110號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該物業總建築面積約124,733.01平方米的住宅及商業部分。

7. 據貴集團告知，該物業總建築面積111,512.75平方米的部分已按總代價人民幣2,298,386,790元預售予多名第三方。該物業的該等部分尚未合法實際轉讓，因此該等部分已計入吾等的估值內。在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業該等部分的合約價格。

8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工並可於市場自由轉讓，其市值將為人民幣5,733,000,000元。在估值過程中，吾等曾參考附近地區類似住宅／商業開發項目的銷售證據／要價，區內住宅用途介乎人民幣17,000元／平方米至人民幣23,000元／平方米，商業用途則介乎人民幣30,000元／平方米至人民幣35,000元／平方米。吾等已就可資比較物業與標的物業在地點、大小、落成時間及其他特點方面的差異而作出適當調整。

9. 根據兩份抵押合同，該物業的土地使用權及建設已抵押予中信信託（「信託」），作為信託與南京新浩寧訂立的貸款合同項下主要責任的抵押，金額為人民幣2,680,000,000元。

10. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- 南京新浩寧已取得該物業的土地使用權；
- 南京新浩寧有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- 南京新浩寧已取得建設該物業的一切所需建設批文，並有權按照該等批文的許可範圍開發該物業。

11. 主要證明書／批文概要載列如下：

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

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元												
15.	位於 中國 江蘇省 常州市 武進區 雪堰鎮 潘家村 行政路南側及 太北路東側 施工中的雪堰 佳源中心廣場 第一、二及三期	<p>該物業包括地盤面積約58,601.0平方米的一幅地塊及於估值日期在該地塊上施工中的多幢住宅樓宇、零售店、酒店及商場，名為雪堰佳源中心廣場第一、二、三期。</p> <p>該物業位於武進區雪堰鎮潘家村行政路南側及太北路東側，公共設施完善。</p> <p>該開發項目預定於2017年9月竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為187,915.0平方米，詳情載列如下：</p>	於估值日期，該物業為施工中。	538,000,000												
		<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>75,354.0</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>78,462.0</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>30,321.0</td> </tr> <tr> <td>附加</td> <td>3,778.0</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>187,915.0</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	75,354.0	商業	78,462.0	地下	30,321.0	附加	3,778.0	合計：	<u>187,915.0</u>		
用途	規劃 建築面積 (平方米)															
住宅	75,354.0															
商業	78,462.0															
地下	30,321.0															
附加	3,778.0															
合計：	<u>187,915.0</u>															
		<p>據 貴集團告知，總開發成本估計約人民幣627,000,000元，當中於估值日期已產生的成本約為人民幣322,000,000元。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2083年8月30日，作商業用途的屆滿日期為2053年8月30日。</p>														

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據日期為2013年8月1日的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司常州金源房地產開發有限公司（「常州金源」），詳情如下：

地盤面積	:	58,601.0平方米
土地用途	:	住宅及商業用途
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	低於2.9及高於1.0
土地出讓金	:	人民幣70,321,200元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第320400201370143號，常州金源已獲授予一幅地盤面積約58,601.0平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據國有土地使用權證—武國用(2013)第22441號，該物業所位處地盤面積約58,601.0平方米的一幅地塊的土地使用權已出讓予常州金源，作住宅用途的屆滿日期為2083年8月30日，作商業用途的屆滿日期為2053年8月30日。
4. 根據常州市規劃局向常州金源發出的六份建設工程規劃許可證，以下建設工程已獲批准。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第320400201370167號	第一期	62,544.32	2013年12月4日
建字第320400201470151號	5-2-B號	2,572.14	2014年11月12日
建字第320400201570027號	2號	16,196.66	2015年3月19日
建字第320400201570056號	1、3號、地庫	51,473.00	2015年4月27日
建字第320400201570057號	11、12號、C區 停車場	31,806.10	2015年4月27日
建字第320400201570058號	13、14號	23,323.70	2015年4月29日
	合計：	<u>187,915.92</u>	

5. 根據武進區住房和城鄉建設局向常州金源發出的五份建築工程施工許可證，以下建設工程已獲准動工：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
0096947/320483201312310201號	第一期	62,871.29	2013年12月31日
0109275/320483201412030101號	5-2#-B號	2,572.14	2014年12月3日
320483201504230101號	2#號	16,193.66	2015年4月2日
320483201505290201號	1、3號、地庫	50,928.00	2015年5月29日
320483201506050101號	11、12號、C區 地庫	31,865.00	2015年6月5日
	合計：	<u>164,430.09</u>	

6. 根據向常州金源發出的四份預售許可證—常武(2014)房預售證第(055)及(136)號及常武(2015)房預售證第041號及061號， 貴集團有權自由向本地及海外買家出售該物業總建築面積約87,537.27平方米的住宅及商業部分。

7. 據 貴集團告知，該物業總建築面積44,868.83平方米的部分已按總代價人民幣278,489,600元預售予多名第三方。該物業的該等部分尚未合法實際轉讓，因此該等部分已計入吾等的估值內。在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業該等部分的合約價格。
8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工並可於市場自由轉讓，其市值將為人民幣967,753,000元。在估值過程中，吾等曾參考附近地區類似住宅／商業開發項目的銷售證據／要價，區內住宅用途介乎人民幣4,400元／平方米至人民幣5,200元／平方米，商業用途則介乎人民幣8,300元／平方米至人民幣9,200元／平方米。吾等已就可資比較物業與標的物業在地點、大小、落成時間及其他特點方面的差異而作出適當調整。
9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 常州金源已取得該物業的土地使用權；
 - b. 常州金源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - c. 常州金源已取得建設該物業的一切所需建設批文，並有權按照該等批文的許可範圍開發該物業。
10. 主要證明書／批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	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	部分
e. 預售許可證	部分
f. 建設工程竣工驗收證明書／備案表	不適用

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元								
16.	位於 中國 江蘇省 揚州市 江都區 龍城路208號 施工中的世紀豪園	<p>該物業包括一幅地盤面積約13,135.0平方米的地塊及於估值日期在該地塊上施工中的一幢高層住宅樓宇，名為世紀豪園。</p> <p>該物業位於江都區[龍城西路]兩側。該區設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。附近為住宅區。</p> <p>該開發項目預定於2015年10月竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為22,811.2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>18,561.2</td> </tr> <tr> <td>地下停車位 附設</td> <td>4,250.0</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>22,811.2</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>總開發成本估計約人民幣71,682,000元，於估值日期已產生的成本約為人民幣68,252,000元。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2074年1月17日。</p>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	18,561.2	地下停車位 附設	4,250.0	合計：	<u>22,811.2</u>	於估值日期，該物業為施工中。	94,085,000
用途	規劃 建築面積 (平方米)											
住宅	18,561.2											
地下停車位 附設	4,250.0											
合計：	<u>22,811.2</u>											

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據江都市國土資源局與 貴公司間接全資附屬公司揚州廣源房地產開發有限公司（「揚州廣源」）於2004年1月18日訂立的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約391,578平方米的地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權，連同第2及35號物業的土地使用權）已訂約出讓予揚州廣源，詳情如下：

地盤面積	:	391,578平方米
土地用途	:	住宅及商業用途
土地年期	:	住宅用途為70年及商業用途為40年
容積率	:	低於0.8及高於0.4
土地出讓金	:	人民幣205,850,000元

2. 根據建設用地規劃許可證 — 2005031號，揚州廣源已獲授予一幅地盤面積約391,533.3平方米的地塊（包括該物業的土地）的規劃許可。
3. 根據國有土地使用權證 — 江國用(2007)第23300號，該物業所位處地盤面積約39,071.3平方米的一幅地塊的土地使用權已出讓予揚州廣源，作住宅用途的屆滿日期為2074年1月17日，作商業用途的屆滿日期為2044年1月17日。
4. 根據江都市建設局向揚州廣源發出的兩份建設工程規劃許可證，以下建設工程已獲批准：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第2012046號	138北區	18,563	2012年5月22日
建字第2012047號	136-138北區地庫	6,225	2012年5月22日
	合計：	<u>24,788</u>	

5. 根據江都市建設局向揚州廣源發出的兩份建築工程施工許可證，以下建設工程已獲准動工：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
321088020120049號	136-138北區地庫	6,250	2012年8月17日
321088020120048號	136-138北區	55,212	2012年8月18日
	合計：	<u>61,462</u>	

6. 根據向揚州廣源發出的三份預售許可證 — (江)房銷證字第201317號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售總建築面積約18,376.62平方米的該物業。
7. 據 貴集團告知，該物業總建築面積16,060.09平方米的部分已按總代價人民幣85,724,195元預售予多名第三方。該物業的該等部分尚未合法實際轉讓，因此該等部分已計入吾等的估值內。在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業該等部分的合約價格。

8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工並可於市場自由轉讓，其市值將為人民幣101,922,000元。在估值過程中，吾等已識別及分析附近地區與標的物業具有類似特點的類似住宅開發項目的銷售證據／要價。該等可資比較物業的住宅物業的單位價格介乎人民幣5,200元／平方米至人民幣6,300元／平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出假設單位價格人民幣3,914元／平方米。
9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 揚州廣源已取得該物業的土地使用權；
 - b. 揚州廣源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - c. 揚州廣源已取得建設該物業的一切所需建設批文，並有權按照該等批文的許可範圍開發該物業。
10. 主要證明書／批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	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. 建設工程竣工驗收證明書／備案表	不適用

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元										
17.	位於 中國 江蘇省 泰興市 黃橋鎮 定慧路西側68號 施工中的黃橋 佳源中心廣場 S2地段	<p>該物業包括一幅地盤面積約23,372平方米的地塊及於估值日期在該地塊上施工中的幾幢住宅及商業樓宇，名為黃橋佳源中心廣場S2地段。</p> <p>該物業位於泰興市黃橋鎮定慧路西側68號，公共設施完善。</p> <p>該等開發項目預定於2016年6月至2017年11月期間竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為100,551.84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>82,028.28</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>5,011.56</td> </tr> <tr> <td>地下停車位 附設</td> <td>11,748.00 1,764.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>100,551.84</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，總開發成本估計約人民幣269,070,000元，於估值日期已產生的成本為人民幣233,633,000元。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2083年4月1日，作商業用途的屆滿日期為2053年4月1日。</p>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	82,028.28	商業	5,011.56	地下停車位 附設	11,748.00 1,764.00	合計：	<u>100,551.84</u>	於估值日期，該物業為施工中。	377,000,000
用途	規劃 建築面積 (平方米)													
住宅	82,028.28													
商業	5,011.56													
地下停車位 附設	11,748.00 1,764.00													
合計：	<u>100,551.84</u>													

附 錄 三

物 業 估 值

附註：

1. 根據日期為2013年1月10日的一份國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權(連同第13、25及41號物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司泰興市恆源房地產開發有限公司(「泰興恆源」)，詳情如下：

地盤面積	:	81,886平方米
土地用途	:	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
容積率	:	低於2.7及高於1.0
土地出讓金	:	人民幣123,810,000元

2. 根據一份建設用地規劃許可證—黃建地字第321283201320005號，泰興恆源已獲授予一幅總地盤面積約81,886平方米的地塊(包括該物業的土地連同第13、25及41號物業的土地使用權)的規劃許可。
3. 根據一份國有土地使用權證—泰國用(2015)第4504號，該物業所位處地盤面積約23,372平方米的一幅地塊的土地使用權已出讓予泰興恆源，作住宅用途的屆滿日期為2083年4月1日，作商業用途的屆滿日期為2053年4月1日。
4. 根據泰興市黃橋鎮政府向泰興恆源發出的兩份建設工程規劃許可證，規劃總建築面積約169,294.78平方米的物業(連同第13及41號物業的建設工程規劃許可證)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
泰黃規劃建字第321283201330022號	1、2號及鐘樓	68,904.94	2013年7月3日
泰黃規劃建字第321283201330028號	8、9、10、11號及A地庫	100,389.84	2013年9月6日
	合計：	<u>169,294.78</u>	

5. 根據泰興市住房和城鄉建設局向泰興恆源發出的三份建築工程施工許可證，以下建設工程(連同第13及41號物業的建築工程施工許可證)已獲准動工：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
321283020130094號補辦	1、11號、鐘樓及A地庫	51,348.42	2013年10月21日
321283020130095號	2、9號	63,834.92	2013年10月21日
321283020140028號	8、10號	54,111.44	2014年4月3日
	合計：	<u>169,294.78</u>	

6. 根據向泰興恆源發出的兩份預售許可證—(泰)房銷證第預售證429及411號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該物業總建築面積約86,192.40平方米的住宅及商業部分。

7. 據 貴集團告知，該物業總建築面積49,909.5平方米的部分已按總代價人民幣234,574,288元預售予多名第三方。該物業的該等部分尚未合法實際轉讓，因此該等部分已計入吾等的估值內。在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業該等部分的合約價格。
8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工並可於市場自由轉讓，其市值將為人民幣410,125,640元。在估值過程中，吾等曾參考附近地區類似住宅／商業開發項目的銷售證據／要價，區內住宅用途介乎人民幣4,200元／平方米至人民幣5,200元／平方米，商業用途則介乎人民幣6,600元／平方米至人民幣11,000元／平方米。吾等已就可資比較物業與標的物業在地點、大小、落成時間及其他特點方面的差異而作出適當調整。
9. 根據一份抵押合同，該物業的土地使用權(包括第25, 41號物業)已抵押予Zhonghang Trust Co., Ltd. (「信託」)，作為信託與泰興恆源訂立的貸款合同項下主要責任的抵押，金額為人民幣350,000,000元。
10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 泰興恆源已取得該物業的土地使用權；
 - b. 泰興恆源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - c. 泰興恆源已取得建設該物業的一切所需建設批文，並有權按照該等批文的許可範圍開發該物業。
11. 主要證明書／批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	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. 建設工程竣工驗收證明書／備案表	不適用

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元												
18.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 飲馬堤路10號 施工中的 宿遷公園一號 第三及四期	<p>該物業包括一幅地盤面積約36,893.05平方米的地塊及於估值日期在該地塊上施工中的多幢住宅樓宇，名為宿遷公園一號。</p> <p>該物業位於宿城區楊公路北側，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。</p> <p>該開發項目預定於2015年12月竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為140,204.1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>111,103.5</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>12,351.0</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>15,073.6</td> </tr> <tr> <td>附設</td> <td>1,676.0</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>140,204.1</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，總開發成本估計約人民幣620,320,000元，於估值日期已產生的成本為人民幣325,275,000元。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2081年5月18日。</p>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	111,103.5	商業	12,351.0	地下	15,073.6	附設	1,676.0	合計：	<u>140,204.1</u>	於估值日期，該物業為施工中。	569,054,000
用途	規劃 建築面積 (平方米)															
住宅	111,103.5															
商業	12,351.0															
地下	15,073.6															
附設	1,676.0															
合計：	<u>140,204.1</u>															

附註：

- 根據日期為2009年8月14日的國有土地使用權出讓合同，一幅地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴公司非全資附屬公司宿遷市佳源房地產開發有限公司(「宿遷佳源」)，詳情如下：

地盤面積	:	127,333.0平方米
土地用途	:	住宅用途
土地年期	:	住宅用途為70年
容積率	:	低於2.5
土地出讓金	:	人民幣181,449,525元

附錄三

物業估值

- 根據建設用地規劃許可證一地字第321300201010012號，宿遷佳源已獲授予一幅地盤面積約127,333.0平方米的地塊的規劃許可。
- 根據兩份國有土地使用權證，該物業所位處地盤面積約126,182.9平方米的一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予宿遷佳源，詳情如下。

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
宿國用(2011)第6343號	50,925.9	住宅	2081年5月18日	2011年6月1日
宿國用(2011)第6007號	75,257.0	住宅	2081年5月18日	2011年5月20日
合計：	<u>126,182.9</u>			

- 根據宿遷市建設規劃局向宿遷佳源發出的四份建設工程規劃許可證，以下建設工程已獲批准。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第321300201410022號	宿遷公園一號 1、2、4號	520.0	2014年5月4日
建字第32130020150004號	宿遷公園一號6、7號	22,360.0	2015年2月4日
建字第321300201310023號	宿遷公園一號 8-13、15-17號	78,050.0	2015年3月15日
建字第321300201510021號	宿遷公園一號 1、2、5號	35,985.89	2015年5月11日
		<u>136,915.89</u>	

- 根據宿遷市建設規劃局向宿遷佳源發出的五份建築工程施工許可證，以下建設工程已獲准動工：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
321302201506290101號	6、7、8號地庫	13,112	2015年6月29日
321300020150003號	樁基項目(樁基)	0	2015年1月22日
321300020150019號	6、7號	22,360.0	2015年3月13日
321300020130070號	8-13、15-17號及 地庫	99,614.0	2013年5月31日
321302201506100101號	1、2、5號	35,985.9	2015年6月10日
	合計：	<u>171,071.9</u>	

- 根據向宿遷佳源發出的五份預售許可證——(宿房售)內銷准字第2013088、2014027、2015025、2015033-1及2015033-2號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該總建築面積為約118,047.1平方米的物業。

7. 據 貴集團告知，該物業總建築面積73,729.91平方米的部分已按總代價人民幣389,215,209元預售予多名第三方。該物業的該等部分尚未合法實際轉讓，因此該等部分已計入吾等的估值內。在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業該等部分的合約價格。
8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工並可於市場自由轉讓，其市值將為人民幣712,976,000元。在估值過程中，吾等曾參考附近地區類似住宅／商業開發項目的銷售證據／要價，區內住宅用途介乎人民幣5,500元／平方米至人民幣5,800元／平方米，商業用途則介乎人民幣7,600元／平方米至人民幣11,000元／平方米。吾等已就可資比較物業與標的物業在地點、大小、落成時間及其他特點方面的差異而作出適當調整。
9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 宿遷佳源已取得該物業的土地使用權；
 - b. 宿遷佳源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - c. 宿遷佳源已取得建設該物業的一切所需建設批文，並有權按照該等批文的許可範圍開發該物業。
10. 主要證明書／批文概要載列如下：

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

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元										
19.	位於中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 桃園路東側、 翠興路北側及 繁榮路西側 施工中的巴黎都市 第二及三期	<p>該物業包括一幅地盤面積約17,368.5平方米的地塊及於估值日期在該地塊上施工中的多幢住宅及商業樓宇，名為巴黎都市第二及三期。</p> <p>該物業位於泗陽縣桃園路東側、翠興路北側及繁榮路西側，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。</p> <p>該開發項目預定於2015年11月竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為135,257.80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>95,096.60</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>12,734.86</td> </tr> <tr> <td>地下停車位</td> <td>27,426.34</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>135,257.80</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，總開發成本估計約人民幣379,412,000元，於估值日期已產生的成本為人民幣299,261,000元。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2080年3月22日，作商業用途的屆滿日期為2050年3月22日。</p>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	95,096.60	商業	12,734.86	地下停車位	27,426.34	合計：	<u>135,257.80</u>	於估值日期，該物業為施工中。	423,000,000
用途	規劃 建築面積 (平方米)													
住宅	95,096.60													
商業	12,734.86													
地下停車位	27,426.34													
合計：	<u>135,257.80</u>													

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據日期為2009年8月30日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予 貴公司間接非全資附屬公司宿遷市佳源房地產開發有限公司（「宿遷佳源」），詳情如下：

地盤面積	:	173,931平方米
土地用途	:	住宅及商業用途
土地年期	:	住宅用途為70年及商業用途為40年
容積率	:	低於2.5
土地出讓金	:	人民幣300,030,975元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第321323201000023號，貴公司擁有90%權益的宿遷佳源已獲授予地盤面積約173,953.60平方米（連同第5及29號物業的土地使用權）的一幅地塊的規劃許可。

3. 根據兩份國有土地使用權證，兩幅總地盤面積約173,000平方米的地塊的土地使用權（連同第5及29號物業的土地使用權）已出讓予宿遷佳源，詳情如下。

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
泗國用(2011)第1116031號	60,515	住宅 商業	2080年3月22日 2050年3月22日	2011年8月10日
泗國用(2011)第1116032號	112,485	住宅 商業	2080年3月22日 2050年3月22日	2011年8月23日
合計：	<u>173,000</u>			

4. 根據泗陽縣住房和城鄉建設局向宿遷佳源發出的三份建設工程規劃許可證。下列建設工程已獲批准。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第321323201200105T號	A1-2、A6-7、B1、 B3、B5、C5-C10、 C17-C23、C25-C27號	599,893.00	2012年11月20日
建字第321323201000100號	A3、A5、A9-A13號 廣場、地庫	27,433.00	2010年11月26日
建字第321323201500049號	A1-A2	28,155.41	2015年7月3日
	總計：	<u>655,481.41</u>	

附錄三

物業估值

5. 根據泗陽縣住房和城鄉建設局向宿遷佳源發出的三份建築工程施工許可證(連同第5及29號物業的建設工程規劃許可證)，以下建設工程已獲准動工：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
3213232011080900001A	A3、A5、A9、A10及 地下停車場	17,891	2011年8月10日
321323020110006	A12、A13及1#	10,702	2011年11月2日
321323020120035A	A1、A2、A6、A7、 B1-B3、B5、B6、 C5-C10、C17-C23、 C25-C27	599,893	2013年12月4日
合計：		628,486	

6. 根據向宿遷佳源發出的六份預售許可證 — 泗房准預(2014) 086、002、071、033及(2015) 005、038號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該物業總建築面積約123,422.84平方米的部分。

7. 據貴集團告知，該物業總建築面積51,450.25平方米的部分已按總代價人民幣251,682,979元預售予多名第三方。該物業的該等部分尚未合法實際轉讓，因此該等部分已計入吾等的估值內。在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業該等部分的合約價格。

8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工並可於市場自由轉讓，其市值將為人民幣624,450,733元。在估值過程中，吾等曾參考附近地區類似住宅／商業開發項目的銷售證據／要價，區內商業用途介乎人民幣11,000元／平方米至人民幣14,000元／平方米，住宅用途則介乎人民幣12,000元／平方米至人民幣4,900元／平方米。吾等已就可資比較物業與標的物業在地點、大小、落成時間及其他特點方面的差異而作出適當調整。

9. 根據一份抵押合同，該物業(包括第29號物業)的土地使用權已抵押予中國華融資產管理股份有限公司(浙江省分公司) (「中國華融」)，作為中國華融與宿遷佳源訂立的貸款合同項下主要責任的抵押，金額為人民幣500,000,000元。

10. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 宿遷佳源已取得該物業的土地使用權；
- b. 宿遷佳源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- c. 宿遷佳源已取得建設該物業的一切所需建設批文，並有權按照該等批文的許可範圍開發該物業。

11. 主要證明書／批文概要載列如下：

- | | |
|--------------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 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. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 不適用 |

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元										
20.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 淮海路與西安路 交匯處施工中的 羅馬都市 第二、三及四期	<p>該物業包括一幅地盤面積約73,825.93平方米的地塊及於估值日期在該地塊上施工中的多棟住宅及商業樓宇，名為羅馬都市第二、三及四期。</p> <p>該物業位於泗陽縣淮海路與西安路交匯處，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。</p> <p>該開發項目預定於2016年11月竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為179,696.42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>150,169.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>11,482.42</td> </tr> <tr> <td>地下停車位</td> <td>18,045.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>179,696.42</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，總開發成本估計約人民幣463,266,000元，於估值日期已產生的成本為人民幣286,328,000元。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期介乎2083年1月21日至2085年9月17日，作商業用途的屆滿日期介乎2053年1月21日至2055年9月17日。</p>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	150,169.00	商業	11,482.42	地下停車位	18,045.00	合計：	<u>179,696.42</u>	於估值日期，該物業為施工中。	559,000,000
用途	規劃 建築面積 (平方米)													
住宅	150,169.00													
商業	11,482.42													
地下停車位	18,045.00													
合計：	<u>179,696.42</u>													

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據泗陽縣國土資源局與 貴公司間接全資附屬公司泗陽豐源房地產開發有限公司（「泗陽豐源」）訂立的四份國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權（連同第30及37號物業的建設用地規劃許可證）已訂約出讓予泗陽豐源，詳情如下：

編號	土地用途	地盤面積 (平方米)	土地年期	容積率	土地出讓金
3213232013CR0128	商業 住宅	35,026	40年 70年	≤4.0	52,539,000
3213232013CR0290	商業 住宅	4,999	40年 70年	≤4.0	5,998,800
3213232013CR0294	商業 住宅	46,219	40年 70年	≤4.0	55,462,800
3213232014CR0169	商業 住宅	8,654	40年 70年	≤4.0	12,981,000
合計：		<u>94,898</u>			<u>126,981,600</u>

2. 根據四份建設用地規劃許可證321323201300141、321323201300185-187號，泗陽豐源已獲授予地盤面積約92,669.00平方米（包括該物業的土地連同第30及37號物業的建設用地規劃許可證）的一幅地塊的規劃許可。

3. 根據四份國有土地使用權證，四幅總地盤面積約94,898平方米的地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權連同第30及37號物業的土地使用權）已出讓予泗陽豐源，詳情如下。

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
泗國用(2013)第5294號	35,026	商業 住宅	2053年10月8日 2083年10月8日	2013年10月15日
泗國用(2014)第571號	4,999	商業 住宅	2054年1月14日 2084年1月14日	2014年1月18日
泗國用(2014)第3480號	46,219	商業 住宅	2054年7月10日 2084年7月10日	2014年8月22日
泗國用(2015)第5183號	8,654	商業 住宅	2055年9月17日 2085年9月17日	2015年9月18日
合計：	<u>94,898</u>			

附錄三

物業估值

4. 根據泗陽縣住房和城鄉建設局向泗陽豐源發出的五份建設工程規劃許可證，以下建築工程(包括該物業連同第6、30及37號物業的土地使用權)已獲批准。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第321323201400010號	A1	23,763.00	2014年2月28日
建字第321323201300106T號	B7、B8、B11、B12、 B17、B18	118,020.00	2013年10月25日
建字第321323201500037號	商業街，B地庫	17,277.71	2015年4月23日
建字第321323201500041號	B17、B18	221,196.55	2015年5月18日
建字第321323201500057號	D6、D10、D13、D18、 D19	34,310.86	2015年8月17日
合計：		<u>414,568.12</u>	

5. 根據泗陽縣住房和城鄉建設局向泗陽豐源發出的四份建築工程施工許可證，下列各項的的建設工程已獲准動工：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
第321323020140015號	A1	23,763	2013年4月22日
第321323020131109001A號	B7、B8、B11、B12、 B17,B18購物中心	166,020	2012年7月28日
第3213230201507240201號	B17、B18	21,887	2015年7月24日
第321323201509110101號	D6、D10-D13、D18、 D19	33,787	2015年9月11日
合計：		<u>245,457</u>	

6. 根據向泗陽豐源發出的兩份預售許可證—泗房准預(2014)017號及(2015)016號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該物業總建築面積約44,854.23平方米的住宅及商業部分。

7. 據貴集團告知，該物業總建築面積約161,651.42平方米的部分已按總代價人民幣111,610,357元預售予多名第三方。該物業的該等部分尚未合法實際轉讓，因此該等部分已計入吾等的估值內。在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業該等部分的合約價格。

8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工並可於市場自由轉讓，其市值將為人民幣12,928,489元。在估值過程中，吾等曾參考附近地區類似住宅/商業開發項目的銷售證據/要價，區內商業用途介乎人民幣7,000元/平方米至人民幣8,500元/平方米，商業用途則介乎人民幣3,500元/平方米至人民幣4,000元/平方米。吾等已就可資比較物業與標的物業在地點、大小、落成時間及其他特點方面的差異而作出適當調整。

9. 根據兩份抵押合同，該物業(包括第30號物業)的土地使用權已抵押予中航信託股份有限公司(「信託」)，作為信託與泗陽豐源訂立的貸款合同項下主要責任的抵押，金額為人民幣540,000,000元。

10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- a. 泗陽豐源已取得該物業的土地使用權；
 - b. 泗陽豐源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - c. 泗陽豐源已取得建設該物業的一切所需建設批文，並有權按照該等批文的許可範圍開發該物業。
11. 主要證明書／批文概要載列如下：
- | | |
|--------------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 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. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 不適用 |

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元												
21.	位於 中國 江蘇省 泰興市 鼓樓北路333號 施工中的威尼斯城	<p>該物業包括兩幅地盤總面積約171,547平方米的地塊及於估值日期在該地塊施工中的多幢住宅及商業樓宇，名為威尼斯城。</p> <p>該物業位於江蘇省泰興市鼓樓北路333號，設有多項設施。</p> <p>該開發項目預定於2017年竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為441,729.39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>365,754.76</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>7,028.40</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>64,420.65</td> </tr> <tr> <td>附設</td> <td>4,525.58</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>441,729.39</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，總開發成本估計約人民幣1,467,000,000元，於估值日期已產生的成本為人民幣527,000,000元。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2080年9月25日及2082年2月6日，作商業用途的屆滿日期為2052年2月6日。</p>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	365,754.76	商業	7,028.40	地下	64,420.65	附設	4,525.58	合計：	<u>441,729.39</u>	於估值日期，該物業為施工中。	1,270,000,000
用途	規劃 建築面積 (平方米)															
住宅	365,754.76															
商業	7,028.40															
地下	64,420.65															
附設	4,525.58															
合計：	<u>441,729.39</u>															

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據泰興市國土資源局與泰興市廣源房地產開發有限公司（「泰興廣源」）訂立的兩份國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權（連同第31號物業的土地使用權）已訂約出讓予泰興廣源，詳情如下：

編號	土地用途	地盤面積 (平方米)	土地年期	容積率	土地 出讓金
3212832010CR0065	住宅	99,083	70年	≤2.2	140,880,000
	商業		40年		
3212832011CR0040	住宅	140,378	70年	≥1，	248,660,000
	商業		40年	≤2.364	
合計：		<u>239,461</u>			<u>389,540,000</u>

2. 根據兩份建設用地規劃許可證——泰規劃地字第321283201310025及321283201010062號，泰興廣源已獲授予一幅地盤面積約497,317.1平方米的地塊（包括該物業的土地）的規劃許可。

3. 根據兩份國有土地使用權證，兩幅總地盤面積約142,205.3平方米的地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已出讓予泰興廣源，詳情如下。

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
泰國用(2010)第438436號	99,083.0	住宅	2080年9月25日	2010年9月30日
泰國用(2012)第1730號		住宅	2082年2月6日	2012年2月10日
	43,122.3	商業	2052年2月6日	
		辦公室	2062年2月6日	
合計：	<u>142,205.3</u>			

4. 根據泰興市規劃局向泰興廣源發出的兩份建設工程規劃許可證，以下建設工程（包括該物業）已獲批准。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
泰規劃建字 第321283201410028號	1-9號	20,618	2014年5月13日
泰規劃建字 第321283201410050號	10-18號	79,187	2014年6月12日
合計：		<u>99,805</u>	

附錄三

物業估值

5. 根據泰興市住房與城鄉建設委員會向泰興廣源發出的五份建築工程施工許可證，以下建設工程(包括該物業)已獲准動工：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
321283020140043 號	1-3、5-9號、地庫	28,292.0	2014年5月30日
321283020140131 號	10、11、15、16號	45,744.0	2014年12月18日
321283020140130 號	12、13、17、18號 地下停車場	44,282.0	2014年12月18日
321283201505290101 號	Sheng 1-3號、5-9號、 商業1-2號及地下停 車場	202,363.0	2015年5月29日
321283201507090101 號	Wei 19-26號、2# 地庫、防空襲地庫、 附設	124,279.2	2015年7月9日
合計：		<u>444,960.2</u>	

6. 根據向泰興廣源發出的兩份預售許可證 — 泰房銷證第預售證415及464號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該總建築面積約63,148.92平方米的物業。

7. 據貴集團告知，該物業總建築面積約31,878.37平方米的部分已按總代價人民幣168,871,970元預售予多名第三方。該物業的該等部分尚未合法實際轉讓，因此該等部分已計入吾等的估值內。在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業該等部分的合約價格。

8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工並可於市場自由轉讓，其市值將為人民幣2,679,174,527元。在估值過程中，吾等曾參考附近地區類似住宅開發項目的銷售證據/要價，區內介乎人民幣6,300元/平方米至人民幣7,400元/平方米。吾等已就可資比較物業與標的物業在地點、大小、落成時間及其他特點方面的差異而作出適當調整。

9. 根據一份抵押合同，該物業的土地使用權(包括第31號物業)已抵押予中國華融資產管理股份有限公司(浙江省分公司)(「中國華融」)，作為中國華融與泰興廣源、泰興佳源、海鹽佳源、宿遷佳源訂立的借款合同項下主要責任的抵押，金額為人民幣340,000,000元。

10. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- 泰興廣源已取得該物業的土地使用權；
- 泰興廣源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- 泰興廣源已取得建設該物業的一切所需建設批文，並有權按照該等批文的許可範圍開發該物業。

11. 主要證明書/批文概要載列如下：

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

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元												
22.	位於 中國 江蘇省 泰興市 大慶東路9號 施工中的 新天地第一期	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約121,316平方米的商業地塊及於估值日期在該地塊上施工中的多幢住宅及商業樓宇，名為新天地第一期。</p> <p>該物業位於泰興市大慶東路9號，設有多項設施。</p> <p>該開發項目預定於2017年12月竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為349,022.66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>82,873.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>152,575.66</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>110,192.00</td> </tr> <tr> <td>附設</td> <td>3,382.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>349,022.66</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，總開發成本估計約人民幣1,717,000,000元，於估值日期已產生的成本為人民幣1,150,000,000元。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2082年12月10日，作商業用途的屆滿日期為2052年12月10日。</p>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	82,873.00	商業	152,575.66	地下	110,192.00	附設	3,382.00	合計：	<u>349,022.66</u>	於估值日期，該物業為施工中。	1,706,000,000
用途	規劃 建築面積 (平方米)															
住宅	82,873.00															
商業	152,575.66															
地下	110,192.00															
附設	3,382.00															
合計：	<u>349,022.66</u>															

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據日期為2011年1月7日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予泰興市廣源房地產開發有限公司(「泰興廣源」)，詳情如下：

地盤面積	:	121,316平方米
土地用途	:	住宅及商業用途
土地年期	:	住宅用途為70年及商業用途為40年
容積率	:	低於3.6及高於1
土地出讓金	:	人民幣1,123,580,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—泰規劃地字第321283201110012號，泰興廣源已獲授予一幅地盤面積約121,316平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據四份國有土地使用權證，兩幅總地盤面積約121,316平方米的地塊的土地使用權已出讓予泰興廣源，詳情如下。

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
泰國用(2012)第11609號	2,003.0	住宅 商業	2082年12月10日 2052年12月10日	2012年12月12日
泰國用(2012)第11610號	57,960.0	住宅 商業	2082年12月10日 2052年12月10日	2012年12月12日
泰國用(2014)第4009號	44,062.5	住宅 商業	2082年12月10日 2052年12月10日	2014年6月26日
泰國用(2014)第4010號	17,290.5	住宅 商業	2082年12月10日 2052年12月10日	2014年6月26日
合計：	<u>121,316.0</u>			

4. 根據泰興市規劃局向泰興廣源發出的三份建設工程規劃許可證，下列各項建設工程已獲批准。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
泰規劃建字第321283201210070號	模型區1#、2#、3#	48,327(地上) 12,455(地下)	2012年12月21日
泰規劃建字第321283201500054號	5#-13#	56,703(地上) 33,297(地下)	2015年7月13日
泰規劃建字第321283201500060號	32層高樓宇	137,460(地上) 30,241(地下)	2015年7月23日
合計：		<u>318,483</u>	

附錄三

物業估值

5. 根據泰興市住房和城鄉建設局向泰興廣源發出的三份建築工程施工許可證，下列各項建設工程已獲准動工：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
321283020140065號補辦	2, 3號	45,857	2014年8月1日
321283020140066號補辦	1號	2,470	2014年8月1日
321283201509080101號	商業第5-13號及地庫	90,000	2015年9月8日
合計：		<u>138,327</u>	

6. 根據向泰興廣源發出的一份預售許可證—(泰)房銷證第預售證343號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該物業總建築面積約48,184.58平方米的住宅及商業部分。
7. 據貴集團告知，該物業總建築面積337.35平方米的部分已按總代價人民幣7,384,002元預售予多名第三方。該物業的該等部分尚未合法實際轉讓，因此該等部分已計入吾等的估值內。在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業該等部分的合約價格。
8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工並可於市場自由轉讓，其市值將為人民幣3,080,994,000元。在估值過程中，吾等曾參考附近地區類似商業開發項目的銷售證據/要價，區內零售介乎人民幣12,000元/平方米至人民幣19,000元/平方米。吾等已就可資比較物業與標的物業在地點、大小、落成時間及其他特點方面的差異而作出適當調整。
9. 根據兩份抵押合同，該物業的土地使用權已抵押予中國銀行泰興分行(「銀行」)及中信信託(「信託」)，作為銀行、信託及泰興廣源訂立的貸款合同項下主要責任的抵押，金額為人民幣3,080,000,000元。
10. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- 泰興廣源已取得該物業的土地使用權；
 - 泰興廣源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - 泰興廣源已取得建設該物業的一切所需建設批文，並有權按照該等批文的許可範圍開發該物業。
11. 主要證明書/批文概要載列如下：
- 國有土地使用權證 有
 - 建設用地規劃許可證 有
 - 建設工程規劃許可證 部分
 - 建築工程施工許可證 部分
 - 預售許可證 部分
 - 建設工程竣工驗收證明書/備案表 不適用

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元
23.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 鼓樓北路99號 施工中的 東方巴黎城	<p>該物業包括一幅總地盤面積約19,480.5平方米的地塊及於估值日期在該地塊上施工中的多幢住宅樓宇。</p> <p>該物業位於泰州市姜堰區鼓樓北路99號，設有多項設施。</p> <p>該開發項目預定於2016年4月竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為31,073.24平方米。</p> <p>據 貴集團告知，總開發成本估計約人民幣135,530,900元，於估值日期已產生的成本為人民幣125,041,000元。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2080年4月7日。</p>	於估值日期，該物業為施工中。	144,000,000

附註：

- 根據日期為2008年6月30日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權(連同第8號物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司全資附屬公司泰州市佳源房地產開發有限公司(「泰州佳源」)，詳情如下：

地盤面積	:	133,993平方米
土地用途	:	住宅及商業用途
土地年期	:	住宅用途為70年及商業用途為40年
容積率	:	低於3.5
土地出讓金	:	人民幣120,590,000元
- 根據四份建設用地規劃許可證 — 地字第2008030、2012023、2012024及2012031號，泰州佳源已獲授予一幅地盤面積約172,769平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。

附錄三

物業估值

3. 根據四份國有土地使用權證，多幅總地盤面積約173,069平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予泰州佳源，詳情如下。

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
姜土國用(Ji16)第11640號	50,571	住宅 商業	2079年2月18日 2049年2月18日	2009年3月23日
姜土國用(Ji16)第42475號	24,771	住宅 商業	2079年9月17日 2049年9月17日	2014年10月9日
姜土國用(Ji16)第41181號	28,312	住宅 商業	2080年4月7日 2050年4月7日	2012年6月20日
姜土國用(Ji16)第41182號	69,415	住宅 商業	2080年4月7日 2050年4月7日	2012年6月20日
合計：	<u>173,069</u>			

4. 根據姜堰市規劃局向泰州佳源發出的兩份建設工程規劃許可證，以下建設工程(包括該物業)已獲批准。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第2010085號	Xiang 12號	63,239.38	2010年7月19日
建字第321200201441021號	Dan 3、5、6號及 地下停車場	30,066.28	2014年2月25日
合計：		<u>93,305.66</u>	

5. 根據姜堰市建築工程管理局向泰州佳源發出的兩份建築工程施工許可證，以下建設工程(包括該物業)已獲准動工：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
3212842010082400001A	Xiang1-3、8-11、 15-19及地庫	63,239.38	2010年8月24日
321284120140028	Dan 3、5、6 Ao號、 6號及地下停車場	30,066.28	2014年4月30日
合計：		<u>93,305.66</u>	

6. 根據向泰州佳源發出的兩份預售許可證—姜房銷證第(2014) 032及018號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該物業總建築面積約33,237.08平方米的住宅及商業部分。

7. 據貴集團告知，該物業總建築面積約6,698.05平方米的部分已按總代價人民幣22,997,158元預售予多名第三方。該物業的該等部分尚未合法實際轉讓，因此該等部分已計入吾等的估值內。在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業該等部分的合約價格。

8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工並可於市場自由轉讓，其市值將為人民幣145,628,000元。在估值過程中，吾等曾參考附近地區類似住宅開發項目的銷售證據／要價，區內介乎人民幣4,200元／平方米至人民幣5,000元／平方米。吾等已就可資比較物業與標的物業在地點、大小、落成時間及其他特點方面的差異而作出適當調整。
9. 根據一份抵押合同，該物業的土地使用權已抵押予華融資產管理股份有限公司(浙江省分公司)〔華融〕，作為華融與泰州佳源訂立的貸款合同項下主要責任的抵押，金額為人民幣120,000,000元。
10. 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 泰州佳源已取得該物業的土地使用權；
 - b. 泰州佳源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業；及
 - c. 泰州佳源已取得建設該物業的一切所需建設批文，並有權按照該等批文的許可範圍開發該物業。
11. 主要證明書／批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	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. 建設工程竣工驗收證明書／備案表	不適用

估值證書

第三類 — 貴集團在中國持作未來開發的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元										
24.	位於 中國 江蘇省 南京市 玄武區 顧家營路 名為紫金華府 第三期的 一幅地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積約69,213.0平方米的地塊，計劃開發為住宅開發項目。</p> <p>該物業位於南京市玄武區顧家營路，設有多項設施。</p> <p>該開發項目預定於2015年10月動工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為123,747.0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>92,354.0</td> </tr> <tr> <td>地下停車位</td> <td>30,309.0</td> </tr> <tr> <td>附設</td> <td>1,084.0</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>123,747.0</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，總開發估計約人民幣770,000,000元。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2079年12月7日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	92,354.0	地下停車位	30,309.0	附設	1,084.0	合計：	<u>123,747.0</u>	於估值日期，該物業為空置中。	1,386,000,000
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	92,354.0													
地下停車位	30,309.0													
附設	1,084.0													
合計：	<u>123,747.0</u>													

附註：

- 根據日期為2005年7月13日的國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權出讓合同補充協議及更改受讓人通函，該物業的土地使用權(連同第13號物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司南京新浩寧房地產開發有限公司(「南京新浩寧」)，詳情如下：

地盤面積	:	424,537.6平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	住宅用途為低於1.35，商業用途為低於0.7
土地出讓金	:	人民幣650,000,000元

- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第32010221211294號，南京新浩寧已獲授予一幅地盤面積約425,280.0平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。

3. 根據國有土地使用權證—寧棲國用(2012)第07541號，一幅地盤面積約69,213.0平方米的地塊的土地使用權已出讓予南京新浩寧，作住宅用途的屆滿日期為2079年12月7日。
4. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區在用途、交易日期、大小等方面與標的物業類似的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的樓面價介乎人民幣12,022元／平方米至人民幣15,455元／平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的物業的假設樓面價人民幣14,837元／平方米。
5. 根據一份抵押合同，該物業的土地使用權已抵押予中信信託（「信託」），作為信託與南京新浩寧，及信託與泰興廣源訂立的貸款合同項下主要責任的抵押，金額為人民幣2,680,000,000元。
6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 南京新浩寧已取得該物業的土地使用權；及
 - b. 南京新浩寧有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
7. 主要證明書／批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	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. 建設工程竣工驗收證明書／備案表	不適用

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元												
25.	位於 中國 江蘇省 泰興市 黃橋鎮 定慧路西側68號 名為黃橋佳源中心 廣場S1及S2地段的一 幅地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積約65,359.6平方米的地塊，計劃開發為住宅用途開發項目。</p> <p>該物業位於泰興市黃橋鎮定慧路西側68號，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。</p> <p>該開發項目預定於2016年上半年動工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為174,217.11平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>118,907.62</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>31,116.09</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>22,907.57</td> </tr> <tr> <td>附設</td> <td>1,285.83</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>174,217.11</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲出讓不同年期的土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2083年4月1日及2084年4月27日，作商業用途的屆滿日期為2053年4月1日及2054年4月27日。</p>	部分	建築面積 (平方米)	住宅	118,907.62	零售	31,116.09	地下	22,907.57	附設	1,285.83	合計：	<u>174,217.11</u>	於估值日期，該物業為空置中。	150,213,000
部分	建築面積 (平方米)															
住宅	118,907.62															
零售	31,116.09															
地下	22,907.57															
附設	1,285.83															
合計：	<u>174,217.11</u>															

附註：

- 根據日期為2013年1月10日及2013年10月28日的兩份國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權(連同第12、16及41號物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司兩間間接全資附屬公司泰興市恆源房地產開發有限公司(「泰興恆源」)及泰興市明源房地產開發有限公司(「泰興明源」)，詳情如下：

編號	土地用途	地盤面積 (平方米)	土地年期	容積率	土地出讓金
3212832013CR0009	住宅/商業	81,886.0	70年, 40年	低於2.7及高於1.0	123,810,000
3212832013CR0197	住宅/商業	42,053.6	70年, 40年	低於2.2及高於1.0	68,000,000
總計：		<u>123,939.6</u>			<u>191,810,000</u>

附錄三

物業估值

2. 根據兩份建設用地規劃許可證 — 黃建地字第321283201320005號及泰黃規劃地字第321283201430068號，泰興恆源及泰興明源已獲授予一幅地盤面積約123,939.6平方米的地塊(包括該物業的土地連同第12、16及41號物業的土地使用權)的規劃許可。
3. 根據兩份國有土地使用權證 — 泰國用(2015)第4503號及泰國用(2014)第001號，該物業所位處地盤面積約65,359.6平方米的一幅地塊的土地使用權已出讓予泰興恆源及泰興明源，詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
泰國用(2014)第5040號	42,053.6	住宅 商業	2084年4月27日 2054年4月27日	2014年8月13日
泰國用(2015)第4503號	23,306.0	住宅 商業	2083年4月1日 2053年4月1日	2015年7月24日
總計：	<u>65,359.6</u>			

4. 根據三份抵押合同，該物業的土地使用權已抵押予中航信託股份有限公司(「中航」)、方正東亞信託有限責任公司(「方正東亞」)及華融資產管理股份有限公司浙江省分公司(「華融」)，作為中航與泰興恆源、方正東亞與武夷廣源物業開發有限公司及華融與泰興明源訂立的借款合同項下主要責任的抵押，金額為人民幣1,030,000,000元。
5. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區在用途、交易日期、大小等方面與標的物業類似的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅用途樓面價介乎人民幣945元/平方米至人民幣983元/平方米，商業用途樓面價則介乎人民幣906元/平方米至人民幣1,146元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的物業的住宅用途假設樓面價人民幣958元/平方米及商業用途假設樓面價人民幣1,127元/平方米。
6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 泰興恆源及泰興明源已取得該物業的土地使用權；及
 - b. 泰興恆源及泰興明源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
7. 主要證明書/批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	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. 建設工程竣工驗收證明書/備案表	不適用

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元
26.	位於 中國 江蘇省 泰興市 古溪鎮 東方寺路南側、 古董港東側及 乾坤路北側 名為古溪佳源中心 廣場的一幅地塊	該物業包括一幅地盤面積約 83,048平方米的地塊，計劃開 發為混合用途開發項目。 該物業位於泰興市古溪鎮東 方寺路南側、古董港東側及乾 坤路北側，設有多項設施及公 共交通工具，地處主幹道沿線。 該開發項目預定於2015年8月 動工。竣工後，該開發項目的 總建築面積將約為148,320.29 平方米，詳情載列如下：	於估值日期，該物 業為空置中。	94,000,000
		用途	規劃 建築面積 (平方米)	
		住宅	85,335.06	
		零售	53,980.58	
		地下	4,862.00	
		其他	4,142.65	
		合計：	<u>148,320.29</u>	

附註：

- 根據日期為2014年2月28日的兩份國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司泰興市恆源房地產開發有限公司（「泰興恆源」），詳情如下：

編號	土地用途	地盤面積 (平方米)	土地年期	容積率	土地 出讓金
3212832014CR0079	住宅	33,956	70年	低於1.6及	22,180,000
	商業		40年	高於1.0	
3212832014CR0078	住宅	49,092	70年	低於2.5及	43,160,000
	商業		40年	高於1.0	
合計：		<u>83,048</u>			<u>65,340,000</u>

2. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區在用途、交易日期、大小等方面與標的物業類似的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅用途樓面價介乎人民幣409元／平方米至人民幣462元／平方米，商業用途樓面價則介乎人民幣880元／平方米至人民幣910元／平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的物業的住宅用途假設樓面價人民幣412元／平方米及商業用途假設樓面價人民幣880元／平方米。
3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 泰興恆源並未取得該物業的土地使用權；及
 - b. 泰興恆源無權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
4. 主要證明書／批文概要載列如下：

a.	國有土地使用權證	無
b.	建設用地規劃許可證	無
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.	建設工程竣工驗收證明書／備案表	不適用

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元
27.	位於 中國 江蘇省 泰州市 溱潼鎮 前蘇中砂輪廠區 名為 泰州佳源中心廣場 第一期的一幅地塊	該物業包括一幅地盤面積約 15,702.2平方米的地塊，計劃 開發為混合用途開發項目。 該物業位於泰[州]市溱潼鎮前 蘇中砂輪廠區，設有多項設施 及公共交通工具，地處主幹道 沿線。 據貴集團告知，於估值日期並 未有具體開發時間表。	於估值日期，該 物業為空置中。	21,000,000

附註：

1. 根據日期為2010年3月23日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司泰州市明源房地產開發有限公司(「泰州明源」)，詳情如下：

地盤面積	:	15,702.2平方米
土地用途	:	商業用途及住宅用途
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	低於1.0
土地出讓金	:	人民幣19,549,240元
2. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區在用途、交易日期、大小等方面與標的物業類似的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的樓面價介乎人民幣995元／平方米至人民幣1,890元／平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的物業的假設樓面價人民幣1,331元／平方米。
3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 泰州明源並未取得該物業的土地使用權；及
 - b. 泰州明源無權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
4. 主要證明書／批文概要載列如下：

a.	國有土地使用權證	無
b.	建設用地規劃許可證	無
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.	建設工程竣工驗收證明書／備案表	不適用

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元										
28.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 飲馬堤路10號 名為宿遷公園一號 第四期的 一幅地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積約11,225.55平方米的地塊，計劃開發為混合用途開發項目。</p> <p>該物業位於宿城區楊公路北側，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。</p> <p>該開發項目預定於2015年7月動工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為34,827.5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>18,027.4</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,230.5</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>12,569.6</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>34,827.5</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2081年5月18日，為期70年。</p>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	18,027.4	商業	4,230.5	地下	12,569.6	合計：	<u>34,827.5</u>	於估值日期，該物業為空置中。	37,861,000
用途	規劃 建築面積 (平方米)													
住宅	18,027.4													
商業	4,230.5													
地下	12,569.6													
合計：	<u>34,827.5</u>													

附註：

- 根據日期為2009年8月14日的國有土地使用權出讓合同，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 貴公司間接非全資附屬公司宿遷市佳源房地產開發有限公司(「宿遷佳源」)，詳情如下：

地盤面積	:	127,333.0平方米
土地用途	:	住宅
土地年期	:	住宅用途為70年
容積率	:	低於2.5
土地出讓金	:	人民幣181,449,525元

- 根據建設用地規劃許可證—地字第3211300201010012號，宿遷佳源已獲授予一幅地盤面積約127,333.0平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。

附錄三

物業估值

3. 根據兩份國有土地使用權證，該物業所位處地盤面積約126,182.9平方米的一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予宿遷佳源，詳情如下。

<u>土地使用權證</u>	<u>地盤面積</u> (平方米)	<u>用途</u>	<u>屆滿日期</u>	<u>發出日期</u>
宿國用(2011)第6343號	50,925.9	住宅	2081年5月18日	2011年6月1日
宿國用(2011)第6007號	75,257.0	住宅	2081年5月18日	2011年5月20日
合計：	<u>126,182.9</u>			

4. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區在用途、交易日期、大小等方面與標的物業類似的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的樓面價介乎人民幣1,571元/平方米至人民幣2,550元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的物業的假設樓面價人民幣1,701元/平方米。

5. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 宿遷佳源已取得該物業的土地使用權；及
- b. 宿遷佳源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

6. 主要證明書/批文概要載列如下：

- | | |
|--------------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 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. 建設工程竣工驗收證明書/備案表 | 不適用 |

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元												
29.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 桃園路東側、 眾興路北側及 繁榮路西側 名為巴黎都市 第四期的一幅地塊	該物業包括一幅地盤面積約 155,631.5平方米的地塊，計劃 開發為混合用途開發項目。 該物業位於泗陽縣桃園路東 側、眾興路北側及繁榮路西 側，設有多項設施及公共交通 工具，地處主幹道沿線。 該開發項目預定於2015年12月 動工。竣工後，該開發項目的 規劃總建築面積約為475,337.2 平方米，詳情載列如下：	於估值日期，該物 業為空置中。	665,169,000												
			<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>250,035.75</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>119,162.98</td> </tr> <tr> <td>地下停車位</td> <td>102,014.47</td> </tr> <tr> <td>附設</td> <td>4,124.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>475,337.20</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	250,035.75	商業	119,162.98	地下停車位	102,014.47	附設	4,124.00	合計：	<u>475,337.20</u>	
用途	規劃 建築面積 (平方米)															
住宅	250,035.75															
商業	119,162.98															
地下停車位	102,014.47															
附設	4,124.00															
合計：	<u>475,337.20</u>															
		該物業已獲出讓土地使用權， 作住宅用途的屆滿日期為2080 年3月22日，商業用途的屆滿 日期為2050年3月22日。														

附註：

- 根據日期為2009年8月30日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權(連同第5及19號物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司間接非全資附屬公司宿遷市佳源房地產開發有限公司(「宿遷佳源」)，詳情如下：

地盤面積	:	173,931平方米
土地用途	:	住宅
土地年期	:	住宅用途為70年
容積率	:	低於2.5
土地出讓金	:	人民幣300,030,975.00元

- 根據建設用地規劃許可證—地字321323201000023號，宿遷佳源已獲授予一幅地盤面積約260.8畝的地塊(包括該物業的土地連同第5及18號物業)的規劃許可。

附錄三

物業估值

3. 根據兩份國有土地使用權證，兩幅總地盤面積約173,000平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權連同第5及19號物業)已出讓予宿遷佳源，詳情如下。

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
泗國用(2011) 第1116031號	60,515	商業 住宅	2050年3月22日 2080年3月22日	2011年8月10日
泗國用(2011) 第1116032號	112,485	商業 住宅	2050年3月22日 2080年3月22日	2011年8月23日
合計	<u>173,000</u>			

4. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的樓面價介乎人民幣1,000元/平方米至人民幣1,714元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的物業的假設樓面價人民幣1,500元/平方米。
5. 根據一份抵押合同，該物業(包括第19號物業)的土地使用權已抵押予中國華融資產管理股份有限公司浙江省分公司(「華融」)，作為該銀行與宿遷佳源訂立的貸款合同項下主要責任的抵押，金額為人民幣500,000,000元，抵押期限為2015年1月1日至2017年2月21日。
6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- 宿遷佳源已取得該物業的土地使用權；及
 - 宿遷佳源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
7. 主要證明書/批文概要載列如下：
- 國有土地使用權證 有
 - 建設用地規劃許可證 有
 - 建設工程規劃許可證 不適用
 - 建築工程施工許可證 不適用
 - 預售許可證 不適用
 - 建設工程竣工驗收證明書/備案表 不適用

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元												
30.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 淮海路與 西安路 交匯處 名為羅馬都市 第二期的 一幅地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積約49,839.07平方米的地塊，計劃開發為混合用途開發項目。</p> <p>該物業位於泗陽縣淮海路與西安路交匯處，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。</p> <p>該開發項目預定於2015年8月動工。竣工後，該開發項目的規劃總建築面積將約為102,077平方米，詳情載列如下：</p>	於估值日期，該物業為空置中。	[174,000,000]												
		<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>74,732</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>9,902</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>16,573</td> </tr> <tr> <td>附設</td> <td>870</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>102,077</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	74,732	商業	9,902	地下	16,573	附設	870	合計：	<u>102,077</u>		
用途	規劃 建築面積 (平方米)															
住宅	74,732															
商業	9,902															
地下	16,573															
附設	870															
合計：	<u>102,077</u>															
		<p>該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2083年1月21日、2083年10月8日及2084年7月10日，作商業用途的屆滿日期為2053年1月21日、2053年10月8日及2054年7月10日。</p>														

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據三份日期為2012年4月10日、2012年12月5日、2013年6月6日、2013年9月20日、2013年12月27日、2014年10月10日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權(連同第20及37號物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司泗陽豐源房地產開發有限公司(「泗陽豐源」)，詳情如下：

編號	土地用途	地盤面積 (平方米)	土地 年期	容積率	土地 出讓金
3213232012CR0174	商業 住宅	14,707	40年 70年	≤4.0	22,060,500
3213232013CR0128	商業 住宅	35,026	40年 70年	≤4.0	52,539,000
3213232013CR0294	商業 住宅	46,219	40年 70年	≤4.0	55,462,800
合計：		<u>95,952</u>			<u>130,062,300</u>

2. 根據三份建設用地規劃許可證 — 地字第321323201300185、321323201300187及321323201400143號，泗陽豐源已獲授予一幅地盤面積約61,323.00平方米的地塊(連同第20及37號物業的土地使用權)的規劃許可。

3. 根據三份國有土地使用權證，三幅總地盤面積約95,952平方米的地塊的土地使用權(連同第20及37號物業的土地使用權)已出讓予泗陽豐源，詳情如下。

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
泗國用(2014)第3480號	46,219	商業 住宅	2054年7月10日 2084年7月10日	2014年8月22日
泗國用(2013)第5294號	35,026	商業 住宅	2053年10月8日 2083年10月8日	2013年10月15日
泗國用(2013)第509號	14,707	商業 住宅	2053年1月21日 2083年1月21日	2013年1月30日
合計：	<u>95,952</u>			

4. 根據泗陽縣住房和城鄉建設局向泗陽豐源發出的兩份建設工程規劃許可證，以下建設工程已獲批准。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第321323201300106T號	B7、B8、B11、 B12、B17、 B18號樓宇	118,020.00	2013年10月25日
建字第321323201500057號	D6、D10-D13、 D18、D19 號樓宇	34,370.56	2015年8月19日
合計：		<u>152,390.56</u>	

附錄三

物業估值

5. 根據姜堰市住房和城鄉建設局向姜堰佳源發出的兩份建築工程施工許可證，下列各項的的建設工程已獲准動工：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第321323020131109001A號	B7、B8、B11、 B12、B17、 B18號樓宇及 商業樓宇	166,020	2013年11月9日
建字第321323201509110101號	D6、D10-D13、 D18、D19 號樓宇	33,787	2015年9月11日
合計：		<u>199,807</u>	

6. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的樓面價介乎人民幣857元／平方米至人民幣1,000元／平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的物業的假設樓面價人民幣875元／平方米。
7. 根據兩份抵押合同，該物業的土地使用權(連同第20及37號物業的土地使用權)已抵押予中航信託股份有限公司(「中航」)及萬向信託有限公司(「萬向」)，作為中航與浙江佳源，及萬向與[上海鄉園物業開發有限公司]訂立的借款合同項下主要責任的抵押，金額為人民幣540,000,000元。
8. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- 泗陽豐源已取得該物業的土地使用權；及
 - 泗陽豐源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
9. 主要證明書／批文概要載列如下：
- | | |
|--------------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 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. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 不適用 |

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
				8月31日 現況下的市值 人民幣元
31.	位於 中國 江蘇省 泰興市 鼓樓北路 333號名為 威尼斯城的一幅地塊	該物業包括一幅地盤面積約367,720平方米的地塊，計劃開發為混合用途開發項目。 該物業位於泰興市鼓樓北路333號，設有多項設施。 該開發項目預定於2015年10月動工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為1,145,051平方米，詳情載列如下：	於估值日期，該物業為空置中。	2,619,000,000
		用途	規畫 建築面積 (平方米)	
		住宅	764,793	
		商業	166,101	
		附設	207,133	
		地下	7,024	
		合計：	<u>1,145,051</u>	
		該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2080年9月25日、2082年1月1日及2082年2月6日，作商業用途的屆滿日期為2050年9月25日、2052年1月1日及2052年2月6日，作辦公室用途的屆滿日期為2060年9月25日、2062年1月1日及2062年2月6日。		

附註：

- 根據五份日期為2010年6月21日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權（包括第11及20號物業）已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司泰興市廣源房地產開發有限公司（「泰興廣源」），詳情如下：

編號	土地用途	地盤面積 (平方米)	土地 年期	容積率	土地 出讓金
3212832010CR0063	住宅	44,435	70年	≤3.2	84,180,000
	商業		40年	≤3.2	
3212832010CR0064	住宅	84,779	70年	≤3	154,780,000
	商業		40年	≤3	
	辦公室		50年	≤3	

附錄三

物業估值

編號	土地用途	地盤面積 (平方米)	土地 年期	容積率	土地 出讓金
3212832010CR0066	住宅 商業 辦公室	112,197	70年 40年 50年		186,780,000
3212832011CR0039	住宅 商業 辦公室	119,249	70年 40年 50年	≤2.98, ≥1 ≤2.98, ≥1 ≤2.98, ≥1	261,980,000
3212832011CR0040	住宅 商業 辦公室	140,378	70年 40年 50年	≤2.364, ≥1 ≤2.364, ≥1 ≤2.364, ≥1	248,660,000
合計：		<u>501,038</u>			<u>936,380,000</u>

- 根據三份建設用地規劃許可證 — 泰規劃地字第321283201310025、321283201010062及32128320110032號，泰興廣源已獲授予一幅地盤面積約637,695.06平方米的地塊(包括第11及21號物業)的規劃許可。
- 根據10份固有土地使用權證，一幅總地盤面積約390,370.7平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予泰興廣源，詳情如下。

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
泰國用(2010)第438433號	44,435.00	住宅 商業	2080年9月25日 2050年9月25日	2010年9月30日
泰國用(2010)第438435號	21,946.00	住宅 商業 辦公室	2080年9月25日 2050年9月25日 2060年9月25日	2010年9月30日
泰國用(2010)第438438號	44,652.00	住宅 商業 辦公室	2080年9月25日 2050年9月25日 2060年9月25日	2010年9月30日
泰國用(2014)第6611號	27,020.00	住宅 商業 辦公室	2080年9月25日 2050年9月25日 2060年9月25日	2014年11月5日
泰國用(2014)第6610號	35,813.00	住宅 商業 辦公室	2080年9月25日 2050年9月25日 2060年9月25日	2014年11月5日
泰國用(2012)第1764號	26,856.60	住宅 商業 辦公室	2082年2月6日 2052年2月6日 2062年2月6日	2012年2月10日
泰國用(2012)第1727號	18,344.50	住宅 商業 辦公室	2082年2月6日 2052年2月6日 2062年2月6日	2012年2月10日
泰國用(2012)第1768號	52,054.60	住宅 商業 辦公室	2082年2月6日 2052年2月6日 2062年2月6日	2012年2月10日
泰國用(2013)第11959號	46,785.00	住宅 商業 辦公室	2082年1月1日 2052年1月1日 2062年1月1日	2013年12月25日
泰國用(2014)第11972號	72,464.00	住宅 商業 辦公室	2082年1月1日 2052年1月1日 2062年1月1日	2013年12月26日
合計：	<u>390,370.7</u>			

4. 根據三份抵押合同，該物業(連同第21號物業)的土地使用權已抵押予中信信託有限公司(「中信」)及華融資產管理股份有限公司浙江省分公司(「華融」)，作為南京新浩寧與中信、泰興廣源與中信，以及泰興廣源、泰州佳源、海鹽佳源、宿遷佳源及華融訂立的貸款合同項下主要責任的抵押，金額為人民幣3,020,000,000元。
5. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區在用途、交易日期、大小等方面與標的物業類似的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅用途樓面價介乎人民幣2,322元/平方米至人民幣2,692元/平方米，商業用途樓面價則介乎人民幣1,869元/平方米至人民幣2,751元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的物業的假設樓面價人民幣2,751元/平方米。
6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 泰興廣源已取得該物業的土地使用權；及
 - b. 泰興廣源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
7. 主要證明書/批文概要載列如下：

a.	國有土地使用權證	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.	建設工程竣工驗收證明書/備案表	不適用

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元								
32.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 鼓樓北路99號 名為東方巴黎城 的一幅地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積約97,727平方米的地塊，計劃開發為名為東方巴黎城第二期的混合用途開發項目。</p> <p>該物業位於泰州市姜堰區鼓樓北路99號，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。</p> <p>該開發項目預定於2015年8月動工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為214,999.40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>150,499.58</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>64,499.82</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>214,999.40</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲出讓不同年期的土地使用權，作商業用途的屆滿日期為2048年2月28日及2050年4月7日，作住宅用途的屆滿日期為2078年2月28日及2080年4月7日。</p>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	150,499.58	商業	64,499.82	合計：	<u>214,999.40</u>	於估值日期，該物業為空置中。	411,000,000
用途	規劃 建築面積 (平方米)											
住宅	150,499.58											
商業	64,499.82											
合計：	<u>214,999.40</u>											

附註：

- 根據日期為2010年3月18日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予 貴公司全資附屬公司泰州市佳源房地產開發有限公司（「泰州佳源」），詳情如下：

地盤面積	：	97,727平方米
土地用途	：	住宅及商業
土地年期	：	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	：	低於2.2
土地出讓金	：	人民幣90,000,000元
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第2010030號，泰州佳源已獲授予一幅地盤面積約97,727平方米的地塊的規劃許可。

附錄三

物業估值

3. 根據兩份國有土地使用權證，一幅總地盤面積約122,748平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予泰州佳源，詳情如下。

<u>土地使用權證</u>	<u>地盤面積</u> (平方米)	<u>用途</u>	<u>屆滿日期</u>	<u>發出日期</u>
姜國用(2008)第11758號	53,333	住宅 商業	2078年2月28日 2048年2月28日	2008年3月1日
姜土國用(Ji 16)第41181號	69,415	住宅 商業	2080年4月7日 2050年4月7日	2012年6月20日
合計：	<u>122,748</u>			

4. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區在用途、交易日期、大小等方面與標的物業類似的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅用途樓面價介乎人民幣1,754元/平方米至人民幣2,322元/平方米，商業用途樓面價則介乎人民幣1,869元/平方米至人民幣2,751元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的物業的假設樓面價人民幣1,913元/平方米。

5. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 泰州佳源已取得該物業的土地使用權；及
- b. 泰州佳源有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他方式處置該物業的土地使用權。

6. 主要證明書/批文概要載列如下：

- | | |
|--------------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 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. 建設工程竣工驗收證明書/備案表 | 不適用 |

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作投資的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元
33.	位於 中國 江蘇省 揚州市江都區 文昌中路與江都路 交匯處的 揚州公園一號的 一幢商業樓宇	該物業包括於2012年竣工的一幢兩層高商業樓宇。 該物業位於揚州市江都區文昌中路與江都路交匯處，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。 該物業的總建築面積約為720.78平方米。 該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2079年及2080年12月4日，作商業用途的屆滿日期為2049年12月4日。	於估值日期，該物業已出租予一名人士作商業用途。	[6,057,000]

附註：

1. 根據揚州市國土資源局與貴公司間接全資附屬公司揚州明源房地產開發有限公司（「揚州明源」）於2009年3月3日訂立的三份國有土地使用權出讓合同及一份補充合同，一幅總地盤面積約71,594平方米的地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已訂約出讓予揚州明源，詳情如下：

編號	土地用途	地盤面積 (平方米)	土地年期	容積率	土地出讓金
3210012009CR0024	住宅 商業	29,840	70年 40年	≤1.6	89,520,000
3210012009CR0025	住宅	23,946	70年	≤1.6	71,838,000
3210012009CR0026	住宅	17,808	70年	≤1.6	53,424,000
合計：		71,594			214,782,000

2. 根據國有土地使用權證 — 江國用(2009)第0413號，該物業所位處地盤面積約17,808.5平方米的一幅地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已出讓予揚州明源，作住宅用途的屆滿日期為2079年及2080年12月4日，作商業用途的屆滿日期為2049年12月4日。
3. 根據揚州市規劃局向揚州明源發出的建設工程規劃許可證 — 321000201000597號，規劃總建築面積約8,856.52平方米的物業（包括該物業）的建設工程已獲批准。
4. 根據建設工程竣工驗收證明書，該物業已獲批准，以符合城鄉規劃規定。

5. 根據一份租賃協議，該物業的可租用總面積約720.78平方米已出租予一名獨立第三方，屆滿日期為2019年8月31日，現時年租金總額為人民幣194,107元，不含管理費及水電費。
6. 在估值過程中，吾等曾參考附近地區類似零售開發項目的租金證據／租金要價，區內介乎每天每平方米人民幣0.6元至人民幣1.5元。假設市場回報率為3.5%，與區內該房地產行業的市場回報率3%至4%相符。
7. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 揚州明源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
8. 主要證明書／批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 建設用地規劃許可證	無
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. 建設工程竣工驗收證明書／備案表	無
g. 房屋所有權證	無

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元
34.	位於 中國 江蘇省 揚州市江都區 龍川北路8號 世紀花園的 零售單位	<p>該物業包括於2006年至2008年分多期竣工的一個綜合開發項目的多個零售單位。</p> <p>該物業位於江都區龍川北路西側及新市政府南側。該區設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。附近為住宅區，設有零售店及商業樓宇。</p> <p>該物業的總建築面積約為8,616.46平方米。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2074年1月17日，作商業用途的屆滿日期為2044年1月17日。</p>	於估值日期，該物業已出租予多名人士作商業用途。	48,721,000

附註：

1. 根據揚州市江都區國土資源局與 貴公司間接全資附屬公司揚州廣源房地產開發有限公司（「揚州廣源」）於2007年6月11日訂立的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約233,342平方米的地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已訂約出讓予揚州廣源，詳情如下：

地盤面積	:	233,342平方米
土地用途	:	住宅／商業
土地年期	:	住宅用途為70年／商業用途為40年
容積率	:	1.5
土地出讓金	:	人民幣1,750,250,000元

2. 根據建設用地規劃許可證 — 2004003號，揚州廣源已獲授予一幅地盤面積約233,342平方米的地塊（包括該物業的土地）的規劃許可。
3. 根據國有土地使用權證 — 江國用(2004)第0017號，該物業所位處地盤面積約120,027平方米的一幅地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已出讓予揚州廣源，作住宅用途的屆滿日期為2074年1月8日，作商業用途的屆滿日期為2044年1月8日。

附錄三

物業估值

4. 根據揚州市規劃局向揚州廣源發出的六份建設工程規劃許可證，規劃總建築面積約284,372平方米的物業(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
2005025	世紀花園東閘	1,410	2005年6月15日
2006021	世紀花園幼兒園	2,400	2004年4月13日
2006036	商業中心	25,277	2006年8月18日
2000056	Xia Zhu Fang	1,080	2006年10月24日
2007035	67#、68#、70#、71#、 73-76#、78-81#、 64#、65#、4#、5#、 10#、地下停車場、 130AB零售	49,223	2007年8月22日
2008021	Dong Mei Fang	2,112	2008年8月7日
	合計：	<u>81,502</u>	

5. 根據江都[區]住房和建設局向揚州廣源發出的三份建築工程施工許可證，以下建設工程(包括該物業)已獲准動工：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
046	32#東閘	2,905	2005年6月27日
2006(036)	16#幼兒園	6,600	2006年6月7日
2006(069)	商業中心	17,000	2006年9月15日
3210882008062500002A	83#、84#、88#、94#、 100#、11#停車場、 93#、97#、98#、 99#、104#、105#、 禮堂	40,968	2008年6月26日
	合計：	<u>67,413</u>	

6. 根據江都建設局向揚州廣源發出的三份竣工驗收證明書，該物業已獲批准，以符合城鄉規劃規定，詳情如下：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
2008-059號	商務中心	25,277.00	2006年9月15日
2010-052號	Qiu Ju Fang	7,613.77	2007年9月11日
2012-028號	Xia Zhu Fang	1,144.16	2006年12月8日
	合計：	<u>34,034.93</u>	

7. 根據10份房屋所有權證，該物業(總建築面積約6,477.94平方米)由揚州廣源擁有。
8. 根據13份租賃協議，該物業可租用總面積約8,616.46平方米的多個部分已按不同租期出租予多名人士，屆滿日期介乎2016年7月31日至2020年12月30日，現時年租金總額為人民幣568,383元，不含管理費及水電費。
9. 在估值過程中，吾等曾參考附近地區類似零售開發項目的租金證據/租金要價，區內介乎每天每平方米人民幣0.78元至人民幣1.67元。假設市場回報率為3.5%，與區內該房地產行業的市場回報率3%至4.5%相符。
10. 根據一份抵押合同，該物業的土地使用權及房屋所有權已抵押予南京銀行揚州分行(「該銀行」)，作為該銀行與[揚州廣明建材有限公司]訂立的貸款合同項下主要責任的抵押，金額為人民幣32,530,000元。
11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- a. 揚州廣源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。

12. 主要證明書／批文概要載列如下：

- | | | |
|----|-----------------|-----|
| a. | 國有土地使用權證 | 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. | 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 有 |
| g. | 房屋所有權證 | 部分 |

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元
35.	位於 中國 江蘇省 揚州市江都區 龍城路208號 的世紀豪園的 零售單位部分	<p>該物業包括於2010年至2012年分多期竣工的三個未售零售單位。</p> <p>該物業位於江都區龍城西路兩側。該區設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。附近為住宅區。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,993.10平方米。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2074年1月17日，作商業用途的屆滿日期為2044年1月17日。</p>	於估值日期，該物業已出租予多名人士作商業用途。	16,910,000

附註：

- 根據揚州市江都區國土資源局與 貴公司間接全資附屬公司揚州廣源房地產開發有限公司（「揚州廣源」）於2004年1月18日訂立的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約391,578平方米的地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已訂約出讓予揚州廣源，詳情如下：

地盤面積	：	391,578平方米
土地用途	：	住宅／商業
土地年期	：	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	：	0.4至0.8
土地出讓金	：	人民幣205,850,000元
- 根據一份建設用地規劃許可證 — 2005031號，揚州廣源已獲授予一幅地盤面積約587.3畝的地塊（包括該物業的土地）的規劃許可。
- 根據國有土地使用權證 — 江國用(2007)第23300號，該物業所位處地盤面積約39,071.3平方米的一幅地塊的土地使用權已出讓予揚州廣源，作住宅用途的屆滿日期為2074年1月17日，作商業用途的屆滿日期為2044年1月17日。
- 根據揚州市規劃局向揚州廣源發出的兩份建設工程規劃許可證 — 建字第2006033及2009068號，規劃總建築面積約10,018平方米的物業（包括該物業）的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
2006033號	南區	6,335	2006年5月11日
2009068號	北區B	3,683	2009年10月12日
	合計：	<u>10,018</u>	

附錄三

物業估值

5. 根據江都住房和建設局向揚州廣源房地產開發有限公司發出的兩份建築工程施工許可證，以下建設工程(包括該物業)已獲准動工：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
2006(061)	南6、30、31、198	6,335	2006年5月28日
3210882009110200001A	北37-38、40-43、45-53、55-63、65-71、168	22,103	2010年6月21日
	合計：	<u>28,438</u>	

6. 根據一份建設工程竣工驗收證明書，該物業已獲批准，以符合城鄉規劃規定。
7. 根據三份租賃協議，可租用總面積約2,993.10平方米的該物業已按不同租期出租予多名人士，屆滿日期為2015年12月31日、2016年1月31日及2024年8月31日，現時年租金總額為人民幣118,367元，不含管理費及水電費。
8. 在估值過程中，吾等曾參考附近地區類似零售開發項目的租金證據／租金要價，區內介乎每天人民幣0.68元至人民幣1.3元。假設市場回報率為3.5%，與區內該房地產行業的市場回報率3%至4.5%相符。
9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- 揚州廣源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
10. 主要證明書／批文概要載列如下：
- | | |
|--------------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 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. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 有 |
| g. 房屋所有權證 | 無 |

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元
36.	位於 中國 江蘇省 揚州市江都區 黃山路618號 名為世紀景園的 一幢商業樓宇	<p>該物業包括於2012年竣工的一幢商業樓宇。</p> <p>該物業位於江都區龍城西路兩側。該區設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。附近為住宅區。</p> <p>該物業的總建築面積約為915.18平方米。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2079年9月2日及2080年4月12日，作商業用途的屆滿日期為2049年9月2日。</p>	於估值日期，該物業已出租予一名人士作商業用途。	6,716,000

附註：

- 根據揚州市江都區國土資源局與 貴公司間接全資附屬公司揚州市恆源房地產開發有限公司（「揚州恆源」）訂立的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約61,014平方米的地塊的土地使用權已訂約出讓予揚州恆源，詳情如下：

地盤面積	:	61,014平方米
土地用途	:	住宅／商業
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
土地出讓金	:	人民幣116,100,000元

- 根據建設用地規劃許可證—地字第2009001號，揚州恆源已獲授予一幅地盤面積約61,014平方米的地塊的規劃許可。
- 根據兩份國有土地使用權證—江國用(2009)第5966號及江國用(2010)第3863號，一幅地盤面積約60,972.3平方米的地塊的土地使用權已出讓予揚州恆源，作住宅用途的屆滿日期為2079年9月2日及2080年4月12日，作商業用途的屆滿日期為2049年9月2日。

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
江國用(2009) 第5966號	43,245.1	住宅 商業	2079年9月2日 2049年9月2日	2009年9月2日
江國用(2010) 第3863號	17,727.2	住宅	2080年4月12日	2010年4月21日
合計：	<u>60,972.3</u>			

4. 根據一份租賃協議，該物業的可租用總面積約915.18平方米已出租予一名人士，屆滿日期為2016年3月31日，現時年租金總額為人民幣60,540元，不含管理費及水電費。
5. 在估值過程中，吾等曾參考附近地區類似零售開發項目的租金證據／租金要價，區內介乎每天每平方米人民幣0.68元至人民幣1.2元。假設市場回報率為3.5%，與區內該房地產行業的市場回報率3%至4.5%相符。
6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 揚州恆源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
7. 主要證明書／批文概要載列如下：

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

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元										
37.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣淮海路與 西安路交匯處 羅馬都市第三期 的零售單位部分	<p>該物業包括於2015年竣工的一幢五層高商業樓宇、一座禮堂及一個兒童遊樂場。</p> <p>該物業位於泗陽縣淮海路與西安路交匯處，設施完善，交通便利，地處主幹道沿線。</p> <p>該物業的總建築面積約為51,591.7平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>佳源商場</td> <td>43,885.70</td> </tr> <tr> <td>兒童遊樂場：</td> <td>6,125.00</td> </tr> <tr> <td>禮堂：</td> <td>1,581.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>51,591.70</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲出讓土地使用權，作商業用途的屆滿日期為2053年10月21日及2054年7月10日。</p>	樓層	建築面積 (平方米)	佳源商場	43,885.70	兒童遊樂場：	6,125.00	禮堂：	1,581.00	合計：	<u>51,591.70</u>	於估值日期，該物業目前出租予多名獨立第三方作商業用途。	220,687,000
樓層	建築面積 (平方米)													
佳源商場	43,885.70													
兒童遊樂場：	6,125.00													
禮堂：	1,581.00													
合計：	<u>51,591.70</u>													

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據泗陽縣國土資源局與 貴公司間接全資附屬公司泗陽豐源房地產開發有限公司(「泗陽豐源」)訂立的兩份國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權(連同第6、20及30號物業的土地使用權)已訂約出讓予泗陽豐源，詳情如下：

編號	土地用途	地盤面積 (平方米)	土地年期	容積率	土地出讓金
3213232013CR0178	商業	8,080	40年	≤4.0	9,696,000
3213232013CR0294	商業 住宅	46,219	40年 70年	≤4.0	55,462,800
合計：		<u>54,299</u>			<u>65,158,800</u>

2. 根據兩份建設用地規劃許可證 — 地字第321323201300148及321323201300187號，泗陽豐源已獲授予一幅地盤面積約20.72畝的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。
3. 根據兩份國有土地使用權證，兩幅總地盤面積約54,299平方米的地塊的土地使用權(連同第6、20及30號物業的土地使用權)已出讓予泗陽豐源，詳情如下。

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
泗國用(2014)第3480號	46,219	商業 住宅	2054年7月10日 2084年7月10日	2014年8月22日
泗國用(2013)第5694號	8,080	商業	2053年10月21日	2014年10月31日
合計：	<u>54,299</u>			

4. 根據泗陽縣住房和城鄉建設局向泗陽豐源發出的建設工程規劃許可證 — 建字第321323201300107T號，規劃總建築面積約48,000平方米的物業的建設工程已獲批准。
5. 根據泗陽縣住房和城鄉建設局向泗陽豐源發出的建築工程施工許可證 — 321323020120035A，總建築面積約166,020平方米的物業(包括該物業連同第6、20及30號物業的建築工程施工許可證)的建設工程已獲准動工。
6. 根據八份租賃協議，該物業可租用總面積約49,242.7平方米的多個部分已按不同租期出租予多名人士，屆滿日期介乎2022年9月30日至2030年3月31日，現時年租金總額為人民幣4,658,658.88元，不含管理費及水電費。
7. 在估值過程中，吾等曾參考附近地區類似商業開發項目的租金證據／租金要價，區內介乎每天人民幣0.2元至人民幣1.6元。假設市場回報率為3%至4%，與區內該房地產行業的市場回報率3.0%至4.5%相符。
8. 根據兩份抵押合同，該物業(連同第20及30號物業)的土地使用權已抵押予中航信託股份有限公司(「中航」)及萬向信託有限公司(「萬向」)，作為中航與浙江佳源，及萬向與[上海鄉園物業開發有限公司]訂立的借款合同項下主要責任的抵押，金額為人民幣540,000,000元。
9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 泗陽豐源在承按人同意下於抵押期內有權佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。

10. 主要證明書／批文概要載列如下：

- | | | |
|----|-----------------|-----|
| a. | 國有土地使用權證 | 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. | 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 無 |
| g. | 房屋所有權證 | 無 |

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元																								
38.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 人民中路99號 東方不夜城的 零售單位部分	該物業包括於2010年至2012年分多期竣工的多個商業單位。 該物業位於泰州市姜堰區人民中路99號，設施完善。 該物業的總建築面積約為50,344.75平方米，詳情載列如下：	於估值日期，該物業已出租予多名獨立第三方作商業用途。	410,000,000																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>地盤</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3_201號</td> <td>1,300.00</td> </tr> <tr> <td>6_192—194、 196—197、282、 351、3160號</td> <td>212.48</td> </tr> <tr> <td>1_401號</td> <td>2,919.50</td> </tr> <tr> <td>3_123、125—133、 201號</td> <td>11,640.51</td> </tr> <tr> <td>3_201—1、201—2 號</td> <td>2,989.27</td> </tr> <tr> <td>3_201(5F)號</td> <td>2,709.18</td> </tr> <tr> <td>6_401號</td> <td>3,567.57</td> </tr> <tr> <td>2_101—103、105、 107、249—252、 258、262號</td> <td>839.65</td> </tr> <tr> <td>5_257、259號</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7_1001、1101、 1201、1301、 1501、1601、501、 601、701、801、 901、130、201、 301、401、128、 129、101、117、 118號</td> <td>24,166.59</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>50,344.75</u></td> </tr> </tbody> </table>	地盤	建築面積 (平方米)	3_201號	1,300.00	6_192—194、 196—197、282、 351、3160號	212.48	1_401號	2,919.50	3_123、125—133、 201號	11,640.51	3_201—1、201—2 號	2,989.27	3_201(5F)號	2,709.18	6_401號	3,567.57	2_101—103、105、 107、249—252、 258、262號	839.65	5_257、259號		7_1001、1101、 1201、1301、 1501、1601、501、 601、701、801、 901、130、201、 301、401、128、 129、101、117、 118號	24,166.59	合計：	<u>50,344.75</u>		
地盤	建築面積 (平方米)																											
3_201號	1,300.00																											
6_192—194、 196—197、282、 351、3160號	212.48																											
1_401號	2,919.50																											
3_123、125—133、 201號	11,640.51																											
3_201—1、201—2 號	2,989.27																											
3_201(5F)號	2,709.18																											
6_401號	3,567.57																											
2_101—103、105、 107、249—252、 258、262號	839.65																											
5_257、259號																												
7_1001、1101、 1201、1301、 1501、1601、501、 601、701、801、 901、130、201、 301、401、128、 129、101、117、 118號	24,166.59																											
合計：	<u>50,344.75</u>																											
		該物業已獲出讓土地使用權，作商業用途的屆滿日期為2049年2月18日及2048年9月22日。																										

附註：

- 根據日期為2008年8月15日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權(連同第7號物業)已訂約出讓予 貴公司全資附屬公司泰州市佳源房地產開發有限公司(「泰州佳源」)，詳情如下：

地盤面積	:	79,483平方米
土地用途	:	住宅／商業
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	低於3.5
土地出讓金	:	人民幣441,130,000元

附錄三

物業估值

- 根據建設用地規劃許可證—規劃地字第200912及2008026號，泰州佳源已獲授予一幅地盤面積約69,483平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。
- 根據三份國有土地使用權證，一幅總地盤面積約43,360平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予泰州佳源，詳情如下。

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
姜土國用(Ji 16) 11733號	12,437	商業 住宅	2048年9月22日 2078年9月22日	2008年9月22日
姜土國用(Ji 16) 11732號	8,017	商業 住宅	2048年9月22日 2078年9月22日	2008年9月22日
姜土國用(Ji 16) 11642號	22,906	商業 住宅	2049年2月18日 2079年2月18日	2009年3月23日
合計：	<u>43,360</u>			

- 根據姜堰市規劃局向泰州佳源發出的四份建設工程規劃許可證—建字第2011018、2012015、2010031及321200201441066號，以下建設工程(包括物業)已獲批准。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第2011018號	1、2、5、8、9號	59,140.66	2011年7月27日
建字第2012015號	3、11、12、15號	78,788.92	2012年4月5日
建字第2010031號	6號	26,792.07	2010年8月4日
建字第321200201441066號	7、17號	70,027.61	2014年7月5日
合計：		<u>234,749.26</u>	

- 根據姜堰市建築工程管理局向泰州佳源發出的五份建築工程施工許可證，以下建設工程(包括物業)已獲准動工。

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
321284200907072400001A	1、8、9號	43,780.18	2009年7月24日
3212842009072800001A	2、5號	15,360.48	2009年7月28日
3212842009111900001A	3、11、12、15號	79,716.53	2009年1月19日
3212842008101600001A	6、10號	30,020.92	2008年10月16日
3212842010081300001A	7、17、13、16號	100,993.29	2010年8月13日
合計：		<u>269,871.40</u>	

- 根據一份建設工程竣工驗收證明書，該物業已獲批准，以符合城鄉規劃規定。
- 根據12份租賃協議，該物業的可租用總面積約27,025.42平方米部分已按不同租期出租予多名人士，屆滿日期介乎2016年1月31日至2030年4月30日，現時年租金總額為人民幣4,702,935元，不含管理費及水電費。
- 在估值過程中，吾等曾參考附近地區類似商業開發項目的租金證據／租金要價，區內介乎每天每平方米人民幣1.20元至人民幣3.00元。假設市場回報率為3.5%，與區內該房地產行業的市場回報率3%至4.5%相符。

9. 根據一份抵押合同，該物業(連同第7號物業)的土地使用權及房屋所有權已抵押予華融資產管理股份有限公司浙江省分公司(「華融」)，作為華融與宿遷佳源訂立的貸款合同項下主要責任的抵押，金額為人民幣500,000,000元。
10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 該物業已作抵押；及
 - b. 泰州佳源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
11. 主要證明書／批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	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. 建設工程竣工驗收證明書／備案表	有
g. 房屋所有權證	無

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元								
39.	位於 中國 江蘇省 泰州市姜堰區 溱潼鎮水沁路1號 鵲仙島一號的 零售單位部分及 一間酒店	<p>該物業包括於2011年竣工的一幢五層高酒店及多個零售單位。</p> <p>該物業位於泰州市姜堰區溱潼鎮水沁路1號，設施完善。</p> <p>該物業的總建築面積約為10,332.63平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建築</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店</td> <td>5,404.83</td> </tr> <tr> <td>零售店</td> <td>4,927.80</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>10,332.63</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲出讓土地使用權，作商業用途的屆滿日期為2050年3月23日。</p>	建築	建築面積 (平方米)	酒店	5,404.83	零售店	4,927.80	合計：	<u>10,332.63</u>	於估值日期，該物業已出租予多名獨立第三方作商業用途。	89,000,000
建築	建築面積 (平方米)											
酒店	5,404.83											
零售店	4,927.80											
合計：	<u>10,332.63</u>											

附註：

- 根據日期為2010年3月23日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權(連同第9號物業)已訂約出讓予 貴公司全資附屬公司泰州市明源房地產開發有限公司(「泰州明源」)，詳情如下：

地盤面積	:	68,330.39平方米
土地用途	:	住宅／商業
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	低於1.5
土地出讓金	:	人民幣62,522,310元
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字姜規Cun 2010049號，泰州明源已獲授予一幅地盤面積約68,330平方米的地塊(包括第9號物業的土地)的規劃許可。

附錄三

物業估值

3. 根據兩份國有土地使用權證，一幅總地盤面積約68,330.1平方米的地塊的土地使用權(包括第9號物業的土地使用權)已出讓予泰州明源，詳情如下。

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
姜國用(2010)第5851號	62,899.1	商業	2050年3月23日	2010年11月12日
姜國用(2010)第5850號	5,431.0	商業	2050年3月23日	2010年11月12日
合計：	<u>68,330.1</u>			

4. 根據泰州市規劃局向泰州明源發出的建設工程規劃許可證—建字第321200201345062號，規劃總建築面積約37,461.24平方米的物業(包括該物業)的建設工程已獲批准。
5. 根據姜堰市建築工程管理局向泰州明源發出的建築工程施工許可證—321284120110002，總建築面積約36,217.68平方米的物業(包括該物業)的建設工程已獲准動工。
6. 根據一份建設工程竣工驗收證明書，該物業已獲批准，以符合城鄉規劃規定。
7. 根據四份租賃協議，該物業的可租用總面積約10,121.23平方米部分已按不同租期出租予多名人士，屆滿日期為2017年8月31日至2021年8月31日，現時年租金總額為人民幣2,527,071元，不含管理費及水電費。
8. 在估值過程中，吾等曾參考附近地區類似零售商業開發項目的租金證據／租金要價，區內介乎每天每平方米人民幣1.00元至人民幣1.8元。假設市場回報率為4.0%，與區內該房地產行業的市場回報率3.0%至4.5%相符。
9. 根據四份抵押合同，該物業(連同第9號物業)的土地使用權及房屋所有權已抵押予泰州農村商業銀行(「泰州銀行」)及江蘇銀行泰州姜堰分行(「江蘇銀行」)，作為泰州銀行與泰州佳源，及江蘇銀行與泰州佳源訂立的貸款合同項下主要責任的抵押，金額為人民幣63,050,000元。
10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- a. 泰州明源在承按人同意下於抵押期內有權佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
11. 主要證明書／批文概要載列如下：
- | | |
|--------------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 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. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 有 |
| g. 房屋所有權證 | 無 |

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元														
40.	位於 中國 江蘇省 泰興市 大慶東路9號的 新天地第一期的 零售單位部分	<p>該物業包括於2014年竣工的多個零售單位。</p> <p>該物業位於泰興市大慶東路9號，設有多項設施。</p> <p>該物業的總建築面積約為20,266.10平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建築</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3_501號</td> <td>3,423.97</td> </tr> <tr> <td>2_318號</td> <td>2,009.70</td> </tr> <tr> <td>3_136、221、317號</td> <td>6,947.35</td> </tr> <tr> <td>2_401、501號</td> <td>4,029.65</td> </tr> <tr> <td>3_401號</td> <td>3,855.43</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>20,266.10</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲出讓土地使用權，作商業用途的屆滿日期為2052年12月10日。</p>	建築	建築面積 (平方米)	3_501號	3,423.97	2_318號	2,009.70	3_136、221、317號	6,947.35	2_401、501號	4,029.65	3_401號	3,855.43	合計：	<u>20,266.10</u>	於估值日期，該物業已出租予多名獨立第三方作商業用途。	271,000,000
建築	建築面積 (平方米)																	
3_501號	3,423.97																	
2_318號	2,009.70																	
3_136、221、317號	6,947.35																	
2_401、501號	4,029.65																	
3_401號	3,855.43																	
合計：	<u>20,266.10</u>																	

附註：

- 根據日期為2011年1月7日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權(連同第10及22號物業)已訂約出讓予 貴公司全資附屬公司泰興市廣源房地產開發有限公司(「泰興廣源」)，詳情如下：

地盤面積	:	121,316平方米
土地用途	:	住宅／商業
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	≤2.3
土地出讓金	:	人民幣1,123,580,000元

- 根據建設用地規劃許可證—泰規劃地字第321283201110012號，泰興廣源已獲授予一幅地盤面積約121,316平方米的地塊(包括第10及22號物業的土地)的規劃許可。

附錄三

物業估值

3. 根據兩份國有土地使用權證，一幅地盤面積約61,353平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予泰興廣源，詳情如下。

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
江國用(2014)第4009號	44,062.5	商業	2052年12月10日	2014年6月26日
江國用(2014)第4010號	17,290.5	商業	2052年12月10日	2014年6月26日
合計：	<u>61,353.0</u>			

4. 根據泰興市規劃局向泰興廣源發出的建設工程規劃許可證—泰規劃建字第32128301210070號，規劃總建築面積約48,327平方米的物業(包括該物業及連同第10及22號物業)的建設工程已獲批准。
5. 根據泰興市住房和城鄉建設局向泰興廣源發出的建築工程施工許可證—第321283020140065號補辦，規劃總建築面積約45,857平方米的物業(包括該物業及連同第10及22號物業)的建設工程已獲批准。
6. 根據一份建設工程竣工驗收證明書，該物業已獲批准，以符合城鄉規劃規定。
7. 根據五份租賃協議，該物業的可租用總面積約20,266.1平方米已按不同租期出租予多名人士，屆滿日期介乎2022年5月31日至2029年9月30日，現時年租金總額為人民幣9,656,455元，不含管理費及水電費。
8. 在估值過程中，吾等曾參考附近地區類似商業開發項目的租金證據/租金要價，區內介乎每天每平方米人民幣1.50元至人民幣3.00元。假設市場回報率為3.5%，與區內該房地產行業的市場回報率3.0%至4.5%相符。
9. 根據三份抵押合同，該物業(連同第10及22號物業)的土地使用權已抵押予中信信託有限公司(「中信」)及中國銀行泰興分行(「該銀行」)，作為泰興廣源與中信，及南京新浩寧與中信訂立的貸款合同項下主要責任的抵押，金額為人民幣3,080,000,000元。
10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- a. 泰興廣源在承按人同意下於抵押期內有權佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
11. 主要證明書/批文概要載列如下：
- | | |
|--------------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 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. 建設工程竣工驗收證明書/備案表 | 有 |
| g. 房屋所有權證 | 無 |

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元
41.	位於 中國 江蘇省 泰興市 黃橋鎮定慧路 西側68號 的黃橋佳源中心 廣場S2地段的 零售單位部分	該物業包括兩幢於2015年5月竣工的四層高商業樓宇。 該物業位於泰興市黃橋鎮定慧路西側68號，設施完善，交通不太便利，地處主幹道沿線。 該物業的總建築面積約為48,735.75平方米，詳情載列如下：	於估值日期，該物業已出租予多名獨立第三方作商業用途。	207,460,000
		用途	建築面積 (平方米)	
		商業	47,586.23	
		地下	<u>1,149.52</u>	
		合計：	<u>48,735.75</u>	
		該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為2083年4月1日，作商業用途的屆滿日期為2053年4月1日。		

附註：

- 根據日期為2013年1月10日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權(連同第13、17及25號物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司泰興市恆源房地產開發有限公司(「泰興恆源」)，詳情如下：

地盤面積	:	81,886平方米
土地用途	:	住宅／商業
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	低於2.7及高於1.0
土地出讓金	:	人民幣123,810,000元
- 根據建設用地規劃許可證—黃建地字第321283201320005號，泰興恆源已獲授予一幅地盤面積約81,886平方米的地塊(連同第13、17及25號物業的土地使用權)的規劃許可。
- 根據國有土地使用權證—泰國用(2015)第4505號，該物業所位處地盤面積約35,208平方米的一幅地塊的土地使用權(連同第13號物業的土地使用權)已出讓予泰興恆源，作住宅用途的屆滿日期為2083年4月1日，作商業用途的屆滿日期為2053年4月1日。
- 根據泰興市黃橋鎮人民政府向泰興恆源發出的建設工程規劃許可證—泰黃規劃建字第321283201330022號，規劃總建築面積約68,904.94平方米的物業的建設工程(包括該物業連同第12及16號物業的建設工程規劃許可證)已獲批准。

附錄三

物業估值

5. 根據泰興市住房和城鄉建設局向泰興恆源發出的兩份建築工程施工許可證，以下建設工程(連同第13及17號物業的建築工程施工許可證)已獲准動工：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
321283020130094 號 補辦	1、11號樓、鐘樓及A 地庫	51,348.42	2013年10月21日
321283020130095 號	2、9號樓	63,834.92	2013年10月21日
	合計：	<u>115,183.34</u>	

6. 根據黃橋鎮建設局向泰興恆源發出的建設工程竣工驗收備案表，黃橋佳源中心廣場S2地段(包括該物業連同第12號物業的建設工程竣工驗收備案表)已獲批准，以符合城鄉規劃規定。
7. 根據四份租賃協議，該物業可租用總面積約11,238.89平方米部分已按不同租期出租予多名人士，屆滿日期介乎2023年3月31日至2025年5月31日，現時年租金總額為人民幣695,414元，不含管理費及水電費。
8. 在估值過程中，吾等曾參考附近地區類似零售商業開發項目的租金證據／租金要價，區內介乎每天每平方米人民幣0.6元至人民幣1.5元。假設市場回報率為4.0%，與區內該房地產行業的市場回報率3.0%至4.5%相符。
9. 根據抵押合同，該物業(連同第17及25號物業)的房屋所有權已抵押予中航信託股份有限公司(「中航」)，作為信託與泰興恆源訂立的貸款合同項下主要責任的抵押，金額為人民幣350,000,000元。
10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- a. 泰興恆源在承按人同意下於抵押期內有權佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
11. 主要證明書／批文概要載列如下：
- | | |
|--------------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 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. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 有 |
| g. 房屋所有權證 | 無 |

估值證書

第五類 — 本集團於香港持作佔用的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣元
42.	香港皇后大道中9號「皇后大道中九號」14樓1403室	該物業包括於1991年竣工的37層辦公室大樓內一個位於14樓的辦公室單位及兩層地庫。	於估值日期，該物業由業主佔用作辦公室。	82,689,000
	第500/23,086中的120/500部分及海旁地段第102號A段之餘段、海旁地段第103號C段、海旁地段第101號之餘段、內地段第514號之餘段、海旁地段第101號A段、海旁地段第101號B段及海旁地段第101號C段之餘段	該物業的可銷售面積約2,187平方呎(203.18平方米)。 該物業根據政府租契持有，由1855年11月16日起為期999年。		

附註：

1. 該物業的登記業主為香港佳源控股有限公司(註冊編號為14031400530052號，日期為2014年3月7日)。
2. 根據2013年4月9日之中區分區計劃大綱圖第S/H4/14號，該物業目前位於一個劃作商業用途之區域內。
3. 根據土地查冊記錄，該物業受下列(其中包括)產權負擔之規限：
 - i) 日期為1993年6月30日之註冊摘要編號為UB5697986授出地役權契約(即於其上所建的建築物，包括愛丁堡大廈及置地廣場中庭之部分)。
 - ii) 日期為1993年6月30日以HKL(Nine Queens' Road Central) Management Limited「管理人」為受益人之註冊摘要編號為UB5711938之公契及管理協議。
 - iii) 日期為2002年1月21日之註冊摘要編號為UB8614256授出地役權契約。
 - iv) 日期為2014年6月23日之契約備忘編號14070701410012號以恒生銀行有限公司為受益人的所有款項之按揭。
 - v) 日期為2014年6月23日之契約備忘編號14070701410026號以恒生銀行有限公司為受益人的租金轉讓。
4. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單位價格介乎39,396港元/平方呎至46,154港元/平方呎(按可銷售基準)。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的物業的假設單位價格為45,841港元/平方呎。