

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11月30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

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Licence No.: C-030171

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11月30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。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。

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竣工。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。吾等依賴貴集團提供的於估值日期標的物業在不同建築階段應計的建築成本及專業費用資料，而吾等並無發現與其他類似開發項目的資料有任何重大不一致。

就吾等進行的估值而言，開發中的房地產開發項目乃指其樓宇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，計及現有租約所產生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，當中計及租約的歸復收入潛力，再將該租金收入按適當的資本化率撥充資本以釐定市值。在適當情況下，吾等亦參考相關市場上可取得的可資比較銷售交易。

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、英國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》、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、丁偉璋女士、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，楊克強先生、丁偉璋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0.82527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

2016年2月26日

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22年經驗，在亞太地區亦有相關經驗。

估值概要

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11月30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	737,000
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	177,615,000
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號的 宿遷公園一號的餘下未售部分	62,614,000
5.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 淮海路與西安路交匯處的 羅馬都市一期的餘下未售部分	109,000,000
6.	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	129,000,000

附錄四

物業估值

序號	物業	於2015年11月30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 鼓樓北路99號的 東方巴黎城的餘下未售部分	25,000,000
8.	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	91,000,000
9.	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	101,000,000
10.	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
11.	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	105,000,000
12.	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	58,669,000
小計：		<u>896,293,000</u>

附錄四

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11月30日 現況下的市值 人民幣元
13.	位於 中國 江蘇省 南京市 玄武區顧家營路施工中的 紫金華府一、二期及三期	5,731,000,000
14.	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 一、二及三期	609,000,000
15.	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	382,000,000
16.	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三及四期	656,000,000
17.	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 施工中的巴黎都市二及三期	502,000,000

附錄四

物業估值

序號	物業	於2015年11月30日 現況下的市值 人民幣元
18.	位於 中國 江蘇省 宿遷市泗陽縣 淮海路與西安路交匯處 施工中的羅馬都市二、三及部分四期	428,000,000
19.	位於 中國 江蘇省 泰興市 鼓樓北路333號 施工中的威尼斯城	1,303,000,000
20.	位於 中國 江蘇省 泰興市 大慶東路9號 施工中的新天地一及二期	1,749,000,000
21.	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	93,000,000
		<hr/>
小計：		11,453,000,000

附錄四

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11月30日 現況下的市值 人民幣元
22.	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地段的兩幅地塊	156,000,000
23.	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	無商業價值 (附註1)
24.	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一期的一幅地塊	無商業價值 (附註2)
25.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 飲馬堤路10號 名為宿遷公園一號四期的一幅地塊	38,662,000

附錄四

物業估值

序號	物業	於2015年11月30日 現況下的市值 人民幣元
26.	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 名為巴黎都市四期的一幅地塊	667,000,000
27.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 淮海路與西安路交匯處 名為羅馬都市四期部分的一幅地塊	174,000,000
28.	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
29.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 鼓樓北路99號 名為東方巴黎城的兩幅地塊	411,000,000
		<hr/>
小計：		4,065,662,000

附錄四

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11月30日 現況下的市值 人民幣元
30.	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	6,061,000
31.	位於 中國 江蘇省 揚州市 江都區 龍川北路8號的 世紀花園的零售單位部分	49,194,000
32.	位於 中國 江蘇省 揚州市 江都區 黃山路618號 世紀景園的零售單位部分	6,759,000
33.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 淮海路與西安路交匯處的 羅馬都市三期的商業樓宇及部分天井	211,458,000
34.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 人民中路99號的 東方不夜城的零售單位部分	319,000,000
35.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 溱潼鎮 水沁路1號的 鵲仙島一號的零售單位部分及商業樓宇	87,910,000

附錄四

物業估值

序號	物業	於2015年11月30日 現況下的市值 人民幣元
36.	位於 中國 江蘇省 泰興市 大慶東路9號的 新天地一期的零售單位部分	299,000,000
37.	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	221,000,000
		小計： 1,200,382,000

第五類 — 貴集團在香港持作佔用的物業權益

序號	物業	於2015年11月30日 現況下的市值 人民幣元
38.	香港 皇后大道中9號 「皇后大道中九號」 14樓1403室	82,775,000
		小計： 82,775,000
		總計： 17,698,112,000

附註：

- 在進行第23號物業的估值時，吾等並無賦予該未取得國有土地使用權證的物業任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為假設已取得適當業權證明且該物業可自由轉讓，該物業於估值日期的市值將為人民幣94,000,000元。
- 在進行第24號物業的估值時，吾等並無賦予該未取得國有土地使用權證的物業任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為假設已取得適當業權證明且該物業可自由轉讓，該物業於估值日期的市值將為人民幣21,000,000元。
- 於2015年11月30日現況下的市值總額另加上述附註1及2就參考而言的價值後的金額為人民幣17,813,112,000元。

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 11月30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五個未售零售單位。</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151.83平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，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。	737,000

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（包括該物業的土地）的規劃許可。
- 根據五份國有土地使用權證，該物業總分攤地盤面積約為1,436.53平方米的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已出讓予揚州廣源，作商業用途的屆滿日期為2044年1月8日。
- 根據揚州市規劃局向揚州廣源發出的三份建設工程規劃許可證，以下建築物（包括該物業）的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
2006036	商業中心	25,277	2006年8月18日
2000056	夏竹坊社區中心	1,080	2006年10月24日
2007035	秋菊坊	49,233	2007年8月22日
	合計：	<u>75,590</u>	

附錄四

物業估值

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，下列建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
2006 (069)	商業中心	17,000	2006年9月15日
3210882007090700002A	秋菊坊 64#	47,197	2007年9月7日
3210882007091400001A	夏竹坊 136#、236#	25,022	2007年9月11日
	合計：	89,219	

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開發項目總建築面積約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)已獲審批為符合城鄉規劃規定，詳情如下：

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
2008-059	商業中心	25,277.00	2006年9月15日
2010-052	秋菊坊	7,613.77	2007年9月11日
2012-028	夏竹坊	1,144.16	2006年12月8日
	合計：	34,034.93	

8. 根據五份房屋所有權證，總建築面積約151.83平方米的物業由揚州廣源擁有。

9. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近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3,500元/平方米至人民幣7,000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平均單位價格人民幣4,855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 11月30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2012年竣工，名為世紀豪園的高層住宅樓宇。</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28,095.51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>18,850.08</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>9,245.43</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>28,095.51</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，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	18,850.08	商業	9,245.43	合計：	<u>28,095.51</u>	於估值日期，該物業為空置。	177,615,000
用途	建築面積 (平方米)											
住宅	18,850.08											
商業	9,245.43											
合計：	<u>28,095.51</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。
- 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。

附錄四

物業估值

4. 根據江都市規劃局向揚州廣源發出的五份建設工程規劃許可證，下列建築物(包括該物業)的物業的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第2006033號	南區6、30、31、198 會所	6,335	2006年5月11日
建字第2009068號	北區會所(168-1、3、5)	3,683	2009年10月12日
建字第2012045號	#137(北區)	18,263	2012年5月22日
建字第2012046號	北區138	18,563	2012年5月22日
建字第2012047號	北區136-138地庫	6,225	2012年5月22日
	合計：	<u>53,069</u>	

5. 根據江都區住房和建設局向揚州廣源發出的四份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	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
321088020120049	北區136-138地庫	6,250	2012年8月18日
	合計：	<u>89,900</u>	

6. 根據[揚州市江都區住房和城鄉建設局]發出的四份建設工程竣工驗收備案表，世紀豪園137號、138號、168號及198號已獲審批為符合城鄉規劃規定。

7. 根據向揚州廣源發出的三份預售許可證—江房銷證第20317、200717及201238號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約76,559.63平方米的住宅及商業部分(包括該物業)。

8. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近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商用物業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，住宅物業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，以得出商用物業的假設平均單位價格人民幣8,395元/平方米及住宅物業的假設單位價格為人民幣5,305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	有
g.	房屋所有權證*	未提供

- * 吾等未獲提供該物業的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30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	<p>該物業包括於2011年竣工的名人國際花園的一個未售住宅單位，以及四個商業單位。</p> <p>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。</p> <p>該物業的總建築面積約為861.96平方米。</p>	於估值日期，該物業為空置。	7,658,000								
		<table><thead><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>207.74</td></tr><tr><td>商業</td><td>654.22</td></tr><tr><td>合計：</td><td><u>861.96</u></td></tr></tbody></table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	207.74	商業	654.22	合計：	<u>861.96</u>		
用途	建築面積 (平方米)											
住宅	207.74											
商業	654.22											
合計：	<u>861.96</u>											
		該物業的土地使用權已獲出讓，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：

- 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
- 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。

附錄四

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，下列建築物(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第321300201010014號	12#、13#、16#、 12#及15#	46,371.71	2010年3月17日
建字第321300201010023號	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. 根據宿遷市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，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	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 2010年6月13日
合計：		<u>97,813.01</u>	

6. 根據宿遷市住房和城鄉建設局發出的三份建設工程竣工驗收備案表，名人國際花園(包括該物業)已獲審批為符合城鄉規劃規定。

7. 根據向宿遷佳源發出的三份預售許可證一(宿房售)內銷准字第2010055、2010065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，吾等已識別及分析區內附近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，一樓商用物業的單位價格介乎人民幣8,000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平均單位價格人民幣6,400元/平方米及商用物業的假設單位價格人民幣9,673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*	未提供

* 吾等未獲提供該物業的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30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號的 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的24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8,798.52平方米。</p>	於估值日期，該物業為空置。	62,614,000
		<p>用途</p>	<p>建築面積 (平方米)</p>	
		住宅	3,814.23	
		商業	4,984.29	
		合計：	<u>8,798.52</u>	
		該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2081年5月18日，為期70年。		

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	:	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

2. 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。

附錄四

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，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	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21日
建字第321300201110080-2號	宿遷公園一號35-38號	34,413.2	2011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7月11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，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	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. 根據宿遷市住房和城鄉建設局發出的建設工程竣工驗收備案表，宿遷公園一號一及二期(包括該物業)已獲審批為符合城鄉規劃規定。

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、2011057、2013020及2013057號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約64,960.96平方米的部分(包括該物業)。

8. 根據10份房屋所有權證，總建築面積約1,688.81平方米的物業部分由宿遷佳源擁有。
9. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近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，一樓零售商用單位價格介乎人民幣7,000元/平方米至人民幣12,000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平均單位價格人民幣5,605元/平方米及商用物業的假設平均單位價格人民幣8,273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. 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。
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*	部分

* 吾等未獲提供該物業部分的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業的該等部分已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30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 淮海路與西安路 交匯處的 羅馬都市一期的 餘下未售部分	<p>該物業包括於2014年至2015年期間分多期竣工的羅馬都市一期A5、A9、A15號樓的103個未售商業單位，以及A5及A6號樓的154個未售單位。</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>該物業的總建築面積約為24,911.05平方米。</p>	於估值日期，該物業為空置。	109,000,000								
		<p>用途</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>18,559.44</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>6,351.61</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>24,911.05</u></td> </tr> </tbody> </table>		建築面積 (平方米)	住宅	18,559.44	商業	6,351.61	合計：	<u>24,911.05</u>		
	建築面積 (平方米)											
住宅	18,559.44											
商業	6,351.61											
合計：	<u>24,911.05</u>											
		<p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2082年10月12日及2083年1月21日，作商業用途的屆滿日期為2052年10月12日及2053年1月21日。</p>										

附註：

- 根據日期為2012年4月10日及2012年12月5日的兩份國有土地使用權出讓合同，兩幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予 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」)，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 (人民幣元)
3213232012CR0174	商業	14,707	40年、	≤4.0	22,060,500
	住宅		70年		
3213232012CR0023	商業	47,171	40年、	≤4.0	89,153,190
	住宅		70年		
	合計：	<u>61,878</u>			<u>111,213,690</u>

- 根據兩份建設用地規劃許可證—地字321323201200071及321323201200106號，泗陽豐源已獲授予總地盤面積約61,824平方米的上述地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。

附錄四

物業估值

3. 根據三份國有土地使用權證，三幅總地盤面積約61,878平方米的地塊(包括該物業的土地使用權)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(2012)第1744號	37,634	商業/住宅	2052年10月12日 2082年10月12日	2012年10月10日
泗國用(2012)第1745號	9,537	商業/住宅	2052年10月12日 2082年10月12日	2012年10月10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>61,878</u>			

4. 根據泗陽市規劃局向泗陽豐源發出的兩份建設工程規劃許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	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[泗陽市建築工程管理局]向泗陽豐源發出的兩份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

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

6. 根據泗陽縣住房和城鄉建設局發出的九份建設工程竣工驗收備案表，羅馬都市一期(包括該物業)已獲審批為符合城鄉規劃規定。

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

8. 根據五份房屋所有權證，總建築面積約5,191.95平方米的物業部分由泗陽豐源擁有。

9. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近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商用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，而作住宅物業單位價格則介乎人民幣2,800元／平方米至人民幣4,000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，以得出標的商用物業的假設平均單位價格人民幣7,021元／平方米及標的住宅物業的假設平均單位價格人民幣3,470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. 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。
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* | 部分 |

* 吾等未獲提供該物業部分的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業的該等部分已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元								
6.	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	<p>該物業包括於2012年竣工的東方不夜城的11個未售商業單位及138個未售住宅單位。</p> <p>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。</p> <p>該物業的總建築面積約為18,313.42平方米。</p>	於估值日期，該物業為空置。	129,000,000								
		<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>13,386.09</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,927.33</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>18,313.42</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	13,386.09	商業	4,927.33	合計：	<u>18,313.42</u>		
用途	建築面積 (平方米)											
住宅	13,386.09											
商業	4,927.33											
合計：	<u>18,313.42</u>											
		<p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2078年9月22日、2079年2月18日、2078年2月28日及2078年2月18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。</p>										

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，一幅地塊(包括該物業的土地使用權)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平方米的上述地塊部分(包括該物業的土地)的規劃許可。

附錄四

物業估值

3. 根據六份國有土地使用權證，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
江國用(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
江國用(籍16)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
江國用(籍16)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
江國用(籍16)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
江國用(籍16)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
江國用(籍16)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，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	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[住房建設管理局]向泰州佳源發出的五份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	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)052及(2013)062號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售總建築面積約為174,545.8平方米的該開發項目(包括該物業)。

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)已獲審批為符合城鄉規劃規定。

8. 根據八份房屋所有權證，總建築面積約1,473.75平方米的物業部分由泰州佳源擁有。
 9. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近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平均單位價格人民幣6,050元/平方米及標的商用物業的假設平均單位價格人民幣9,745元/平方米。
 10. 根據兩份抵押合同，東方不夜城的多個商用及住宅單位(包括該物業)已抵押予姜堰農村商業銀行(「該銀行」)及中國華融資產管理股份有限公司浙江省分公司(「華融」)，作為擔保該銀行與泰州佳源及華融與宿遷佳源訂立的人民幣508,000,000元借款合同項下主要責任的抵押。
 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	有
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
- * 吾等未獲提供該物業部分的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業的該等部分已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30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 鼓樓北路99號的 東方巴黎城的 餘下未售部分	<p>該物業包括於2010年至2012年期間分多期竣工的東方巴黎城四個未售住宅單位、四個未售商業單位及200個地下停車位。</p> <p>該物業位於姜堰區328國道南側、姜黃河西側，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。</p> <p>該等住宅單位及商業單位的總建築面積約為1,453.54平方米。</p>	於估值日期，該物業為空置。	25,000,000								
		<table><thead><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>900.83</td></tr><tr><td>商業</td><td>552.71</td></tr><tr><td>合計：</td><td><u>1,453.54</u></td></tr></tbody></table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	900.83	商業	552.71	合計：	<u>1,453.54</u>		
用途	建築面積 (平方米)											
住宅	900.83											
商業	552.71											
合計：	<u>1,453.54</u>											
		<p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2078年2月28日、2079年2月18日及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日及2050年4月7日。</p>										

附註：

1. 根據日期為2008年6月30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／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120,590,000元

2. 根據四份建設用地規劃許可證 — 地字第2008030、2012023、2012024及2012031號，泰州佳源已獲授予總地盤面積約172,769平方米的四幅地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。

附錄四

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
江國用(2008) 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(籍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(籍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(籍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，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第2011046號	香1-3、9-10、 16-19號	41,266.47	2012年9月17日
建字第321200201341008號	唯16、17號	36,617.32	2013年4月9日
建字第321200201441108號	奧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[住房建設管理局]向泰州佳源發出的三份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
3212842010081300002A	奧1、2、3、5號	70,308.58	2010年8月13日
3212842010082400001A	香1-3、8-11、 15-19號	63,239.38	2010年8月24日
321284201003240001A	唯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及014號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售總建築面積約為136,737.91平方米的開發項目(包括該物業)。

7. 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)已獲審批為符合城鄉規劃規定。

8. 根據七份房屋所有權證，總建築面積約1,345.59平方米的物業部分由泰州佳源擁有。

9. 根據一份抵押合同，東方巴黎城的多個商用及住宅單位(包括該物業)已抵押予姜堰農村商業銀行(「該銀行」)，作為擔保該銀行與泰州佳源訂立的人民幣8,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押。
10. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近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6,800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，停車位則介乎人民幣70,000元/個至人民幣80,000元/個。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平均單位價格人民幣5,260元/平方米及、標的商用物業的假設單位價格人民幣9,160元/平方米及停車位人民幣76,000元/個。
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	有
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

* 吾等未獲提供該物業部分的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業的該等部分已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30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 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年竣工的鵲仙島一號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，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。附近為旅遊度假區。 該物業的總建築面積約為9,795.39平方米。	於估值日期，該物業為空置。	91,000,000
		用途	建築面積 (平方米)	
		單棟別墅	439.06	
		聯排房屋	9,356.33	
		合計：	<u>9,795.39</u>	
		該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2080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知，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—地字姜規村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。

附錄四

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
江國用(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
江國用(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平方米的建設工程(包括該物業)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號，總建築面積約36,217.68平方米的建設工程(包括該物業)已獲准動工。
6. 根據向泰州明源發出的預售許可證—江房預證第(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]發出的建設工程竣工驗收證明書，鵲仙島一號(包括該物業)已獲審批為符合城鄉規劃規定。
8. 根據33份房屋所有權證，總建築面積約7,726.78平方米的物業部分由泰州明源擁有。
9. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近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平均單位價格人民幣9,730元/平方米，聯排房屋的假設平均單位價格人民幣9,267元/平方米。
10. 根據四份抵押合同，該物業及第35號物業的部分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人民幣63,050,000元借款合同項下主要責任的抵押。
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：
- 泰州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。
12. 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* 部分

* 吾等未獲提供該物業部分的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業的該等部分已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元
9.	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年竣工的新天地21個未售商業單位。</p> <p>該物業位於泰興市大慶東路9號，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。</p> <p>該物業單位的總建築面積約為5,465.20平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作商業用途的屆滿日期為2052年12月10日。</p>	於估值日期，該物業為空置。	101,000,000

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，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	:	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(包括該物業的土地)的規劃許可。
- 根據兩份國有土地使用權證，兩幅總地盤面積約61,353.00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(2014) 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) 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：	<u>61,353.00</u>			

- 根據泰興市規劃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(包括該物業)的建設工程已獲批准。

附錄四

物業估值

5. 根據泰興市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，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	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開發項目總建築面積約48,184.58平方米(包括該物業)的部分。
7. 根據泰興住房和城鄉建設局發出的三份建設工程竣工驗收備案表，新天地部分(包括該物業)已獲審批為符合城鄉規劃規定。
8. 根據三份房屋所有權證，總建築面積約540.99平方米的物業部分由泰興廣源擁有。
9. 根據三份抵押合同，新天地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)部分已抵押予中信信託有限責任公司(「中信」)及中國銀行泰興分行(「該銀行」)，作為擔保泰興廣源與該銀行及南京新浩寧與中信訂立的人民幣3,080,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押。
10. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近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商用物業的單位價格介乎人民幣12,000元/平方米至人民幣20,000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，以得出標的商用物業的假設平均單位價格人民幣18,480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。
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* | 部分 |

* 吾等未獲提供該物業部分的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業的該等部分已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元								
10.	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	<p>該物業包括於2014年竣工的威尼斯城10個未售住宅單位。</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2,388.55平方米。</p> <table><thead><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>公寓</td><td>907.41</td></tr><tr><td>別墅</td><td>1,481.14</td></tr><tr><td>合計：</td><td><u>2,388.55</u></td></tr></tbody></table> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2080年9月25日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	公寓	907.41	別墅	1,481.14	合計：	<u>2,388.55</u>	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	907.41											
別墅	1,481.14											
合計：	<u>2,388.55</u>											

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，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，辦公室用途為50年
容積率	：	S1地段低於3.2，S2地段低於2.2，S3地段低於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(包括該物業的土地)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(包括該物業的土地使用權)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(包括該物業)的建設工程已獲批准。

附錄四

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建築工程施工許可證 — 3212832011051200001A號，總建築面積約46,637平方米的物業(包括該物業)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平方米的該開發項目(包括該物業)。
 7. 根據泰興市住房和城鄉建設局發出的五份建設工程竣工驗收證明書／備案表，威尼斯城部分(包括該物業)已獲審批為符合城鄉規劃規定。
 8. 根據十份房屋所有權證，總建築面積約681.99平方米的物業部分由泰興廣源擁有。
 9. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近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別墅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，公寓的單位價格介乎人民幣6,300元／平方米至人民幣7,500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，以得出別墅及公寓的假設單位價格分別為人民幣14,987元／平方米及人民幣7,498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. 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。
 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*	部分
- * 吾等未獲提供該物業部分的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業的該等部分已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元
11.	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年竣工的羌溪花苑36個未售商業單位。 該物業位於泰興市大慶東路9號，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5,778.98平方米。 該物業的土地使用權已獲出讓，作商業用途的屆滿日期為2051年7月14日。	該物業現為空置。	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，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／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1.0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—泰規劃地字第321283201110013號，泰興廣源已獲授予地盤面積約69,486平方米(包括該物業的土地)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，地盤面積約69,486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，該開發項目規劃總建築面積約238,354平方米(包括該物業)的建設工程已獲批准。

附錄四

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	建築物	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，羌溪花苑一期(包括該物業)已獲審批為符合城鄉規劃規定。
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開發項目總建築面積約236,094.17平方米(包括該物業)的住宅及商業部分。
8. 根據34份房屋所有權證，總建築面積約5,659.79平方米的物業部分由泰興廣源擁有。
9. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近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商用物業單位價格介乎人民幣12,000元/平方米至人民幣22,000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，以得出標的物業的商業物業假設平均單位價格人民幣18,169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：
- 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。
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* 部分

* 吾等未獲提供該物業部分的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業的該等部分已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元
12.	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	<p>該物業包括於2015年竣工的黃橋佳源中心廣場S2地段的57個未售商業單位。</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>該物業的總建築面積為7,390.76平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作商業用途的屆滿日期為2053年4月1日。</p>	於估值日期，該物業為空置。	58,669,000

附註：

1. 根據日期為2013年1月10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 貴公司間接全資附屬公司泰興市恒源房地產開發有限公司(「泰興恒源」)，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
2. 根據建設用地規劃許可證—黃建地字第321283201320005號，泰興恒源已獲授予一幅地盤面積約81,886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—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(包括該物業的土地使用權)已出讓予泰興恒源，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. 根據泰興市黃橋鎮人民政府向泰興恒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)的建設工程已獲批准。

附錄四

物業估值

5. 根據泰興市住房和城鄉建設局向泰興恒源發出的兩份建築工程施工許可證，以下建築物的建設工程(包括該物業)已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
321283020130094 補辦	1、11號樓、鐘樓及 A地庫	51,348.42	2013年10月21日
321283020130095	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恒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)已獲審批為符合城鄉規劃規定。

7. 根據16份房屋所有權證，總建築面積約2,571.10平方米的物業部分由泰興恒源擁有。

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。該等可資比較物業一樓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，以得出標的物業一樓的假設平均單位價格人民幣7,938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. 泰興恒源有權佔用、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*	部分

- * 吾等未獲提供該物業部分的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業的該等部分已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

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 11月30日 現況下的市值 人民幣元												
13.	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 一、二及三期	<p>該物業包括三幅總地盤面積約339,007.6平方米的地塊、於估值日期在該地塊上施工中的住宅樓宇及零售店，名為紫金華府一、二及三期。</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6月竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為502,067.65平方米，詳情載列如下：</p>	於估值日期，該物業為施工中。	5,731,000,000												
		<table><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>264,639.00</td></tr><tr><td>商業</td><td>69,922.00</td></tr><tr><td>地下停車位</td><td>128,787.65</td></tr><tr><td>配套</td><td>38,719.00</td></tr><tr><td>合計：</td><td><u>502,067.65</u></td></tr></tbody></table>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	264,639.00	商業	69,922.00	地下停車位	128,787.65	配套	38,719.00	合計：	<u>502,067.65</u>		
用途	規劃 建築面積 (平方米)															
住宅	264,639.00															
商業	69,922.00															
地下停車位	128,787.65															
配套	38,719.00															
合計：	<u>502,067.65</u>															
		<p>據 貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣4,482,000,000元，於估值日期已產生的成本為人民幣2,803,000,000元。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，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>														

附錄四

物業估值

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知，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

- 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。
- 根據三份國有土地使用權證，總地盤面積約339,007.6平方米的物業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
寧玄國用(2012) 第07541號	69,213.0	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>339,007.6</u>			

- 根據南京市規劃局向南京新浩寧發出的七份建設工程規劃許可證，以下建築物的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第320102201410038號	紫金華府A段 (39-40號、46-49號、 地庫)	99,364.5	2014年1月27日
建字第320102201410082號	紫金華府A段	57,121.7	2014年3月5日
建字第320102201410196號	紫金華府A段 (35號及41號、地庫)	19,867.6	2014年4月16日
建字第320102201410268號	紫金華府A段 (36-37號、42-43號)	19,785.6	2014年5月14日
建字第320102201410328號	紫金華府A段 (8-9號、20號、地庫)	23,906.8	2014年6月3日
建字第320102201410920號	紫金華府A段 六期	26,217.8	2014年12月29日
建字第320102201510523號	紫金華府C段	69,941.2	2015年7月29日
建字第320102201410836號	紫金華府A段 (50-54號、幼兒園)	35,240.1	2014年12月15日
	合計：	<u>351,445.3</u>	

附錄四

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七份建築工程施工許可證，以下建築物的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
320100020140077	39、40、46-49號、地庫	99,364.5	2014年4月23日
320100020140239	27-34、38、44、45號	57,121.7	2014年11月11日
320100020140240	35-37、41-43號、地庫	39,653.2	2014年11月11日
320100020150122	8、9、20號、二號地庫	23,906.8	2015年4月29日
320100020150120	50-54號	31,925.6	2015年4月29日
320102201509220101	01-07、10-19、21-26號	28,735.8	2015年9月22日
320102201509220201	55-56號、地下停車場	69,941.2	2015年9月22日
合計：		<u>350,648.8</u>	

6. 根據向南京新浩寧發出的八份預售許可證 — 寧房銷第2014100047、2014100064、2014100190、2014100164、2015100048、2015100083、2015100110及2015100162號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約171,800.15平方米的部分。
7. 據貴集團告知，該物業總建築面積148,498.35平方米的部分已按總代價人民幣3,114,040,931.69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8,155,000,000元。在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似住宅／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、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（「中信」），作為擔保中信與南京新浩寧訂立的人民幣2,680,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押。
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	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元												
14.	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 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一、二及三期。</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6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> <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>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>配套</td> <td>3,778.0</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>187,915.0</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣611,000,000元，當中於估值日期已產生的成本為人民幣361,000,000元。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，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>	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	配套	3,778.0	合計：	<u>187,915.0</u>	於估值日期，該物業為施工中。	609,000,000
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															
配套	3,778.0															
合計：	<u>187,915.0</u>															

附錄四

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，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第320400201370167號	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，以下建築物的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
320483201312310201	一期	62,871.29	2013年12月31日
320483201412030101	5-2#-B號	2,572.14	2014年12月3日
320483201504230101	2#號	16,193.66	2015年4月2日
320483201505290201	1、3號、地庫	50,928.00	2015年5月29日
320483201506050101	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)、(136)號及常武(2015)房預售證第041及061號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約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58,258.55平方米的部分已按總代價人民幣335,928,635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1,000,656,000元。在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似住宅／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、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	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元												
15.	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多幢住宅及商業樓宇，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>該開發項目預定於2016年6月至2017年6月期間竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為118,593.84平方米，詳情載列如下：</p>	於估值日期，該物業為施工中。	382,000,000												
		<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>82,028.28</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>5,011.56</td> </tr> <tr> <td>地下停車位</td> <td>29,790</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>1,764.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>118,593.84</u></td> </tr> </tbody> </table>	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	29,790	配套	1,764.00	合計：	<u>118,593.84</u>		
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	29,790															
配套	1,764.00															
合計：	<u>118,593.84</u>															
		<p>據 貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣280,908,000元，當中於估值日期已產生人民幣246,844,000元。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，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>														

附錄四

物業估值

附註：

1. 根據日期為2013年1月10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 貴公司間接全資附屬公司泰興市恒源房地產開發有限公司(「泰興恒源」)，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	:	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

2. 根據建設用地規劃許可證—黃建地字第321283201320005號，泰興恒源已獲授予一幅地盤面積約81,886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—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恒源，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恒源發出的兩份建設工程規劃許可證，黃橋佳源中心廣場S2地段規劃總建築面積約169,294.78平方米(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	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恒源發出的三份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工：

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

6. 根據向泰興恒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平方米的部分。

附錄四

物業估值

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250,523,661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406,648,900元。在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似住宅／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、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，黃橋佳源中心廣場(包括該物業)的土地使用權及房屋所有權部分已抵押予中航信託股份有限公司(「中航」)，作為擔保中航與泰興恒源訂立的人民幣350,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押。
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. 泰興恒源已取得該物業的土地使用權；
 - b. 泰興恒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. 泰興恒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 11月30日 現況下的市值 人民幣元												
16.	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 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，名為宿遷公園一號三及四期。</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>三期的開發預定於2016年6月竣工，而四期預定於2017年10月竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為146,608.5平方米，詳情載列如下：</p>	於估值日期，該物業為施工中。	656,000,000												
		<table><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>21,478.0</td></tr><tr><td>配套</td><td>1,676.0</td></tr><tr><td>合計：</td><td><u>146,608.5</u></td></tr></tbody></table>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	111,103.5	商業	12,351.0	地下	21,478.0	配套	1,676.0	合計：	<u>146,608.5</u>		
用途	規劃 建築面積 (平方米)															
住宅	111,103.5															
商業	12,351.0															
地下	21,478.0															
配套	1,676.0															
合計：	<u>146,608.5</u>															
		<p>據 貴集團告知，總開發成本估計約人民幣553,837,000元，於估值日期已產生的成本為人民幣415,985,701元。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2081年5月18日。</p>														

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

附錄四

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(包括該物業的土地)的規劃許可。
- 根據兩份國有土地使用權證，該物業所位處總地盤面積約126,182.9平方米的兩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六份建設工程規劃許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	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
建字第321300201110080-1-1號	地下停車場	18,303.03	2011年11月21日
	合計：	<u>155,218.92</u>	

- 根據宿遷市建設規劃局向宿遷佳源發出的六份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
321302201506290101	6、7、8號地庫	13,112	2015年6月29日
321300020150003	樁基項目(樁基)	不適用	2015年1月22日
321300020150019	6、7號	22,360.0	2015年3月13日
321300020130070	8-13、15-17號及 地庫	99,614.0	2013年5月31日
321302201506100101	1、2、5號	35,985.9	2015年6月10日
321302201510270101	8-13、15-17號 商業樓宇	13,338	2015年10月27日
	合計：	<u>184,409.9</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物業建築面積約118,047.1平方米的部分。

7. 據 貴集團告知，該物業總建築面積87,239平方米的部分已按總代價人民幣498,217,907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，吾等曾參考區內附近類似住宅／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、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	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 11月30日 現況下的市值 人民幣元										
17.	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 二及三期	<p>該物業包括一幅地盤面積約22,784.6平方米的地塊及於估值日期在該地塊上施工中的10幢住宅樓宇及一幢商業樓宇，名為巴黎都市二及三期。</p> <p>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。</p> <p>該開發項目預定於2016年12月竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為117,115.79平方米，詳情載列如下：</p>	於估值日期，該物業為施工中。	502,000,000										
		<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>95,096.60</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>17,403.46</td> </tr> <tr> <td>地下停車位</td> <td>4,615.73</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>117,115.79</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	95,096.60	商業	17,403.46	地下停車位	4,615.73	合計：	<u>117,115.79</u>		
用途	規劃 建築面積 (平方米)													
住宅	95,096.60													
商業	17,403.46													
地下停車位	4,615.73													
合計：	<u>117,115.79</u>													
		<p>據 貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣444,424,375元，當中於估值日期已產生人民幣380,067,354元。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，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>												

附錄四

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，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	:	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一地字321323201000023號，宿遷佳源已獲授予一幅地盤面積約173,953.60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)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四份建設工程規劃許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	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
建字第32132301500043號	A6、A7、C21-C23號 地下地庫	94,796.36	2015年11月9日
合計：		<u>750,277.77</u>	

附錄四

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，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	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	2012年12月3日
合計：		628,486	

6. 根據向宿遷佳源發出的六份預售許可證 — 泗房淮預(2014) 086、002、071及033號、泗房淮預(2015) 005及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52,428平方米的部分已按總代價人民幣261,452,286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624,451,000元。在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似住宅／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4,900元／平方米至人民幣12,000元／平方米。吾等已就可資比較物業與標的物業在地點、大小、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，巴黎都市的土地使用權(包括該物業的土地使用權)部分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」)，作為擔保華融與宿遷佳源訂立的人民幣500,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押。
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：
- 宿遷佳源已取得該物業的土地使用權；
 - 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
 - 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	估用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元												
18.	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 二、三及部分四期	<p>該物業包括一幅地盤面積約60,143.93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，名為羅馬都市二、三及部分四期。</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126,339.86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>103,869.64</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>11,310.22</td> </tr> <tr> <td>地下停車位</td> <td>10,290.00</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>870.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>126,339.86</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣351,435,000元，當中於估值日期已產生人民幣256,810,000元。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2083年10月8日、2084年1月14日、2084年7月10日及2085年9月17日，作商業用途的屆滿日期為2053年10月21日、2053年10月8日、2054年1月10日、2054年7月10日及2055年9月17日。</p>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	103,869.64	商業	11,310.22	地下停車位	10,290.00	配套	870.00	合計：	<u>126,339.86</u>	於估值日期，該物業為施工中。	428,000,000
用途	規劃 建築面積 (平方米)															
住宅	103,869.64															
商業	11,310.22															
地下停車位	10,290.00															
配套	870.00															
合計：	<u>126,339.86</u>															

附錄四

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」）訂立的五份國有土地使用權出讓合同，五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 (人民幣元)
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
3213232013CR0178	商業	8,080	40年	≤3.5≥1	9,696,000
合計：		<u>102,978</u>			<u>136,677,600</u>

2. 根據四份建設用地規劃許可證 — 321323201300141、321323201300185、321323201300186及321323201300187號，泗陽豐源已獲授予四幅總地盤面積約92,426.57平方米的地塊（包括該物業的土地）的規劃許可。

3. 根據五份國有土地使用權證，五幅總地盤面積約102,978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
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>102,978</u>			

附錄四

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六份建設工程規劃許可證，以下建築物(包括該物業)的建築工程已獲批准。

許可證編號	建築物	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
建字第321323201300107T號	商場16	48,000.00	2013年10月25日
	合計：	<u>462,568.12</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，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
321323020140015	A1	23,763	2013年4月22日
321323020131109001A	B7、B8、B11、B12、 B17、B18購物中心	166,020	2012年7月28日
3213230201507240201	B17、B18	21,887	2015年7月24日
321323201509110101	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三份預售許可證 — 泗房准預(2014) 017號、(2015)049號及(2015)016號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約75,659.09平方米的部分。

7. 據貴集團告知，該物業總建築面積約41,497.00平方米的部分已按總代價人民幣162,181,688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513,427,000元。在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似住宅/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，住宅用途則介乎人民幣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、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，羅馬都市的土地使用權(包括該物業的土地使用權)部分已抵押予中航信託股份有限公司(「中航」)，作為擔保中航與泗陽豐源訂立的人民幣540,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押。

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	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元												
19.	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>該物業包括兩幅總地盤面積約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6月竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為432,611.31平方米，詳情載列如下：</p>	於估值日期，該物業為施工中。	1,303,000,000												
		<table><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>55,302.57</td></tr><tr><td>配套</td><td>4,525.58</td></tr><tr><td>合計：</td><td><u><u>432,611.31</u></u></td></tr></tbody></table>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	365,754.76	商業	7,028.40	地下	55,302.57	配套	4,525.58	合計：	<u><u>432,611.31</u></u>		
用途	規劃 建築面積 (平方米)															
住宅	365,754.76															
商業	7,028.40															
地下	55,302.57															
配套	4,525.58															
合計：	<u><u>432,611.31</u></u>															
		<p>據 貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣1,467,000,000元，當中於估值日期已產生人民幣551,000,000元。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，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日及2050年9月25日。</p>														

附錄四

物業估值

附註：

1. 根據泰興市國土資源局與 貴公司的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」)訂立的兩份國有土地使用權出讓合同，兩幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予泰興廣源，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 (人民幣元)
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，泰興廣源已獲授予兩幅總地盤面積約497,317.1平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。
3. 根據三份國有土地使用權證，三幅總地盤面積約205,038.3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	43,122.3	住宅	2082年2月6日	2012年2月10日
		商業	2052年2月6日	
		辦公室	2062年2月6日	
泰國用(2010)第438434號	62,833.0	住宅	2080年9月25日	2010年9月30日
		商業	2050年9月25日	
		辦公室	2060年9月25日	
合計：	<u>205,038.3</u>			

4. 根據泰興市規劃局向泰興廣源發出的四份建設工程規劃許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
泰規劃建字第321283201410028號	1-9號	28,292	2014年5月13日
泰規劃建字第321283201410050號	10-18號	90,639	2014年6月12日
泰規劃建字第321283201500005號	聖皇宮	202,363	2015年4月10日
泰規劃建字第321283201410086號	七幢建築物	108,142	2014年10月24日
合計：		<u>429,436</u>	

附錄四

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，(包括該物業)的建設工程已獲准動工：

許可證編號	建築物	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	聖1-3、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	維19-26號、2# 地庫、防空襲地庫、 配套	124,279.2	2015年7月9日
合計：		444,960.2	

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開發項目總建築面積約63,148.92平方米的部分。

7. 據貴集團告知，該物業總建築面積約30,516.98平方米的部分已按總代價人民幣172,713,113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2,670,713,000元。在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似住宅開發項目的銷售證據/要價，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、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，威尼斯城的土地使用權(包括該物業的土地使用權)部分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」)，作為擔保華融與泰興廣源、泰州佳源、海鹽佳源、宿遷佳源訂立的人民幣340,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押。

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 | 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 11月30日 現況下的市值 人民幣元												
20.	位於 中國 江蘇省 泰興市 大慶東路9號 施工中的 新天地一及二期	<p>該物業包括四幅總地盤面積約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，名為新天地一及二期。</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2018年6月竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為331,234.66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>82,873.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>152,575.66</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>92,404.00</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>3,382.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>331,234.66</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣2,178,035,056元，當中於估值日期已產生人民幣1,215,000,000元。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，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	92,404.00	配套	3,382.00	合計：	<u>331,234.66</u>	於估值日期，該物業為施工中。	1,749,000,000
用途	規劃 建築面積 (平方米)															
住宅	82,873.00															
商業	152,575.66															
地下	92,404.00															
配套	3,382.00															
合計：	<u>331,234.66</u>															

附錄四

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 貴公司的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	:	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，四幅總地盤面積約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，以下建築物(包括該物業)建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
泰規劃建字第321283201310041號	10幢建築物	174,967	2013年7月10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層高綜合大樓	137,460(地上) 30,241(地下)	2015年7月23日
	合計：	<u>432,668</u>	

附錄四

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五份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
321283020140065號補辦	2及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5-13號及地庫	90,000	2015年9月8日
321283201509300101號	新天地16-20號	167,701	2015年9月30日
321283020130071號	商業樓宇及地庫	29,926	2013年8月28日
合計：		<u>335,954</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343號及(泰)房銷證第480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80,591.90平方米的部分。
7. 據貴集團告知，該物業總建築面積813.57平方米的部分已按總代價人民幣20,655,905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3,068,327,000元。在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似商業開發項目的銷售證據/要價，區內零售單位介乎人民幣12,000元/平方米至人民幣19,000元/平方米，住宅單位介乎人民幣7,000元/平方米至人民幣9,000元/平方米。吾等已就可資比較物業與標的物業在地點、大小、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，新天地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)部分已抵押予中國銀行泰興分行(「該銀行」)及中信信託(「中信」)，作為擔保該銀行、中信及泰興廣源訂立的人民幣3,080,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押。
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 | 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 11月30日 現況下的市值 人民幣元								
21.	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>該物業包括一幅地盤面積約16,911.39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9月竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為36,086.58平方米。</p>	於估值日期，該物業為施工中。	93,000,000								
		<p>用途</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>規畫 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>27,364.58</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>8,722.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>36,086.58</u></td> </tr> </tbody> </table>		規畫 建築面積 (平方米)	住宅	27,364.58	地下	8,722.00	合計：	<u>36,086.58</u>		
	規畫 建築面積 (平方米)											
住宅	27,364.58											
地下	8,722.00											
合計：	<u>36,086.58</u>											
		<p>據 貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣82,529,000元，當中於估值日期已產生人民幣80,363,000元。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2079年2月18日、2079年9月17日及2080年4月7日。</p>										

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，一幅地塊的土地使用權(包括物業的土地使用權)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畫許可證—地字第2008030、2012023、2012024及2012031號，泰州佳源已獲授予四幅總地盤面積約172,769平方米的地塊(包括該物業的土地)的規畫許可。

附錄四

物業估值

3. 根據三份國有土地使用權證，三幅總地盤面積約103,654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
江土國用(籍16)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
江土國用(籍16)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
江土國用(籍16)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
合計：	<u>103,654</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，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第2010085號	香12幢樓宇	63,239.38	2010年7月19日
建字第321200201441021號	丹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，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
3212842010082400001A	香1-3、8-11、 15-19號及地庫	63,239.38	2010年8月24日
321284120140028	丹3、5、6號、奧 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—江房銷證第(2014)032及018號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售總建築面積約33,237.08平方米的該物業部分。

7. 據貴集團告知，該物業總建築面積約4,563.78平方米的部分已按總代價人民幣15,461,324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，吾等曾參考區內附近類似住宅開發項目的銷售證據／要價，區內價格介乎人民幣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、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中國華融資產管理股份有限公司浙江省分公司（「華融」），作為擔保華融與泰州佳源訂立的人民幣120,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押。
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	部分
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 11月30日 現況下的市值 人民幣元												
22.	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 兩幅地塊	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約65,359.6平方米的地塊，計劃開發為住宅開發項目。</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156,160.59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>118,840.28</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>32,010.41</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>3,759.00</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>1,550.90</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>156,160.59</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，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>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	118,840.28	零售	32,010.41	地下	3,759.00	配套	1,550.90	合計：	<u>156,160.59</u>	於估值日期，該物業為空置。	156,000,000
用途	建築面積 (平方米)															
住宅	118,840.28															
零售	32,010.41															
地下	3,759.00															
配套	1,550.90															
合計：	<u>156,160.59</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，兩幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予貴公司兩間間接全資附屬公司泰興市恒源房地產開發有限公司(「泰興恒源」)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 人民幣元
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
合計：		<u>123,939.6</u>			<u>191,810,000</u>

附錄四

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，泰興恒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)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，地盤面積約65,359.6平方米的物業的土地使用權已出讓予泰興恒源及泰興明源，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
合計：	<u>65,359.6</u>			

4. 根據泰興市黃橋鎮人民政府向泰興明源發出的建設工程規劃許可證 — 泰黃規劃建字第321283201530026號，黃橋佳源中心廣場S1及S2地段規劃總建築面積約92,032.36平方米部分的建設工程已獲批准。
5. 根據兩份抵押合同，黃橋佳源中心廣場(包括該物業)的土地使用權及房屋所有權部分已抵押予中航信託股份有限公司(「中航」)及中國華融資產管理股份有限公司浙江省分公司(「華融」)，作為擔保中航與泰興恒源及華融與泰興明源訂立的人民幣850,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押。
6. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近在用途、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及商業用途樓面價介乎人民幣906元/平方米至人民幣1,200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980元/平方米及人民幣1,020元/平方米。
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. 泰興恒源及泰興明源已取得該物業的土地使用權；及
 - b. 泰興恒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。
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	有
c. 建設工程規劃許可證	部分
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 11月30日 現況下的市值 人民幣元	
23.	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2016年動 工。竣工後，該開發項目的總 建築面積將約為143,458.29平 方米，詳情載列如下：	於估值日期，該物 業為空置。	無商業價值	
		用途	建築面積 (平方米)		
		住宅	85,335.06		
		零售	53,980.58		
		其他	4,142.65		
		合計：	<u>143,458.29</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恒源房地產開發有限公司（「泰興恒源」），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 人民幣元
3212832014CR0079	住宅 商業	33,956	70年 40年	低於1.6及 高於1.0	22,180,000
3212832014CR0078	住宅 商業	49,092	70年 40年	低於2.5及 高於1.0	43,160,000
合計：		<u>83,048</u>			<u>65,340,000</u>

- 在進行該物業的估值時，吾等並無賦予未取得國有土地使用權證的物業任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為假設已取得適當業權證明且該物業可自由轉讓，該物業於估值日期的市值將為人民幣94,000,000元。

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. 泰興恒源將於達成所有土地出讓程序及支付土地出讓金後，取得該物業的土地使用權。

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 11月30日 現況下的市值 人民幣元
24.	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 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。	無商業價值

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
- 在進行該物業的估值時，吾等並無賦予未取得國有土地使用權證的物業任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為假設已取得適當業權證明且該物業可自由轉讓，該物業於估值日期的市值將為人民幣21,000,000元。
- 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：
 - 泰州明源將於達成所有土地出讓程序及支付土地出讓金後，取得該物業的土地使用權。
- 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 11月30日 現況下的市值 人民幣元								
25.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 飲馬堤路10號 名為宿遷公園一號 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>該物業位於宿城區飲馬堤路10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22,257.90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>18,027.42</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,230.48</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>22,257.90</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，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	18,027.42	商業	4,230.48	合計：	<u>22,257.90</u>	於估值日期，該物業為空置。	38,662,000
用途	規劃 建築面積 (平方米)											
住宅	18,027.42											
商業	4,230.48											
合計：	<u>22,257.90</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。

附錄四

物業估值

3. 根據兩份國有土地使用權證，總地盤面積約126,182.9平方米的兩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，吾等已識別及分析區內附近在用途、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及商業用途樓面價介乎人民幣1,300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1,378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 11月30日 現況下的市值 人民幣元												
26.	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 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2016年上 半年動工。竣工後，該開發 項目的規劃總建築面積約為 523,879.97平方米，詳情載列 如下：	於估值日期，該物 業為空置。	667,000,000												
			<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>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>150,557.24</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>4,124.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>523,879.97</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	150,557.24	配套	4,124.00	合計：	<u>523,879.97</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	150,557.24															
配套	4,124.00															
合計：	<u>523,879.97</u>															
		該物業的土地使用權已獲出 讓，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，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	：	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(包括該物業的土地使用權)的規劃許可。

附錄四

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)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，吾等已識別及分析區內附近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及商業用途樓面價介乎人民幣1,000元/平方米至人民幣1,900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，以得出標的物業的假設樓面價人民幣1,714元/平方米。
5. 根據一份抵押合同，巴黎都市的土地使用權(包括該物業的土地使用權)部分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」)，作為擔保華融與宿遷佳源訂立的人民幣500,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押，抵押期由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 11月30日 現況下的市值 人民幣元										
27.	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 四期部分的 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2016年上半年動工。竣工後，該開發項目的規劃總建築面積將約為194,689.37平方米，詳情載列如下：</p>	於估值日期，該物業為空置。	174,000,000										
		<table><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>74,732.00</td></tr><tr><td>商業</td><td>9,902.00</td></tr><tr><td>地下</td><td><u>110,055.37</u></td></tr><tr><td>合計：</td><td><u>194,689.37</u></td></tr></tbody></table>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	74,732.00	商業	9,902.00	地下	<u>110,055.37</u>	合計：	<u>194,689.37</u>		
用途	規劃 建築面積 (平方米)													
住宅	74,732.00													
商業	9,902.00													
地下	<u>110,055.37</u>													
合計：	<u>194,689.37</u>													
		<p>該物業的土地使用權已獲出讓，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>												

附錄四

物業估值

附註：

1. 根據三份日期為2012年12月5日、2013年6月3日及2013年12月27日的國有土地使用權出讓合同，三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 人民幣元
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321323201300185、321323201300187及321323201400143號，泗陽豐源已獲授予三幅總地盤面積約61,323.00平方米的地塊(包括該物業的土地)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(包括該物業的土地使用權)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，以下建築物的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	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>	

附錄四

物業估值

5. 根據姜堰市建築工程管理局向姜堰佳源發出的兩份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。據 貴集團告知，該物業仍未展開建設工程。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
321323020131109001A	B7、B8、B11、 B12、B17、 B18號樓宇及 商業樓宇	166,020	2013年11月9日
321323201509110101	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，吾等已識別及分析區內附近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及商業用途樓面價介乎人民幣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873元/平方米。
7. 根據一份抵押合同，羅馬都市的土地使用權(包括該物業的土地使用權)部分已抵押予中航信託股份有限公司(「中航」)，作為擔保中航與泗陽豐源訂立的人民幣540,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押。
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 | 部分 |
| 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 11月30日 現況下的市值 人民幣元
28.	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2016年上半 年動工。竣工後，該開發項目 的總建築面積將約為1,023,259 平方米，詳情載列如下：	於估值日期，該物 業為空置。	2,619,000,000
		用途	規劃 建築面積 (平方米)	
		住宅	764,793	
		商業	166,101	
		地下	85,341	
		配套	7,024	
		合計：	<u>1,023,259</u>	
		該物業的土地使用權已獲出讓，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，五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 人民幣元
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	

附錄四

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 人民幣元
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，泰興廣源已獲授三幅總地盤面積約637,695.06平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。
- 根據10份國有土地使用權證，10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，威尼斯城的土地使用權(包括該物業的土地使用權)部分已抵押予中信信託有限責任公司(「中信」)及中國華融資產管理股份有限公司浙江省分公司(「華融」)，作為擔保南京新浩寧與中信，以及泰興廣源、泰州佳源、海鹽佳源、宿遷佳源及華融訂立的人民幣3,020,000,000元借款合同項下主要責任的抵押。
5. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近在用途、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及商業用途樓面價介乎人民幣1,869元/平方米至人民幣2,951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為人民幣2,226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 11月30日 現況下的市值 人民幣元								
29.	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 的兩幅地塊	<p>該物業包括兩幅地盤面積約97,727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2016年上半年動工。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>	於估值日期，該物業為空置。	411,000,000								
			<table><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><u>64,499.82</u></td></tr><tr><td>合計：</td><td><u>214,999.40</u></td></tr></tbody></table>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	150,499.58	商業	<u>64,499.82</u>	合計：	<u>214,999.40</u>	
用途	規劃 建築面積 (平方米)											
住宅	150,499.58											
商業	<u>64,499.82</u>											
合計：	<u>214,999.40</u>											
		<p>該物業的不同年期的土地使用權已獲出讓，作商業用途的屆滿日期為2050年4月7日，作住宅用途的屆滿日期為2080年4月7日。</p>										

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，泰州佳源已獲授予地盤面積約97,727平方米的該物業的規劃許可。

附錄四

物業估值

3. 根據兩份國有土地使用權證，總地盤面積約97,727平方米的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>
江土國用(籍16)第41182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
江土國用(籍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>97,727</u>			

4. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近在用途、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及商業用途樓面價介乎人民幣1,554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為人民幣1,912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 11月30日 現況下的市值 人民幣元
30.	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	<p>該物業包括於2012年竣工的揚州公園一號一幢兩層高商業樓宇。</p> <p>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。</p> <p>該物業的總建築面積約為720.78平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作商業用途的屆滿日期為2049年12月4日。</p>	於估值日期，該物業已出租予一名獨立第三方作商業用途。	6,061,000

附註：

- 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日訂立的國有土地使用權出讓合同及補充合同，一幅地盤面積約17,808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：

地盤面積	:	17,808平方米
土地用途	:	住宅
土地年期	:	70年
容積率	:	低於1.6
土地出讓金	:	53,424,000
- 根據建設用地規劃許可證一揚規地字第321000200900073號，揚州明源已獲授予一幅地盤面積約75,590平方米的地塊（包括該物業的土地）的規劃許可。
- 根據國有土地使用權證一江國用(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）已出讓予揚州明源，作住宅用途的屆滿日期為2079年12月4日及2080年12月4日，作商業用途的屆滿日期為2049年12月4日。
- 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一321000201000597號，揚州公園一號（包括該物業）規劃總建築面積約8,856.52平方米的建設工程已獲批准。

附錄四

物業估值

5. 根據揚州市建設局向揚州明源發出的五份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
3210002010022500001B	A5、A17、A18、A21、 A2、A1地庫	39,027.07	2010年6月2日
3210002010110200001A	A2、A3、A6-8、A20、 A22、A23、A25、 A1地庫	58,751.56	2010年11月3日
3210002010022500001A	B1-3、B5-7、B-地庫	44,336.10	2010年3月1日
3210002010110200001C	A19	5,626.15	2011年1月5日
3210002010110200001B	1#、A1、A13	8,684.07	2010年12月3日
	合計：	<u>156,424.95</u>	

6. 根據建設工程竣工驗收證明書，該物業已獲審批為符合城鄉規劃規定。
7. 根據向揚州明源發出的六份預售許可證一(揚)房銷證第2011098、2010117、2010087、2010048#、2011005及2011044號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售總建築面積約124,039.97平方米(包括該物業)的物業。
8. 根據兩份房屋所有權證，總建築面積約720.78平方米的該物業由揚州明源擁有。
9. 根據一份租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方，屆滿日期為2019年8月31日，年租金總額為人民幣194,107元，不含管理費及水電費。
10. 在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似零售開發項目的租金證據/租金要價，介乎每天人民幣0.6元/平方米至人民幣1.5元/平方米。假設市場回報率為3.5%，與該房地產行業的市場回報率介乎3%至4%相符。
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：
- 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。
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 11月30日 現況下的市值 人民幣元
31.	位於 中國 江蘇省 揚州市 江都區 龍川北路8號 世紀花園的 零售單位部分	<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8,652.84平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作商業用途的屆滿日期為2044年10月10日。</p>	於估值日期，該物業已出租予多名獨立第三方作商業用途。	49,194,000

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年及商業用途為40年
容積率	:	1.5
土地出讓金	:	人民幣1,750,250,000元
- 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。
- 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10月10日，作商業用途的屆滿日期為2044年10月10日。

附錄四

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，世紀花園以下規劃總建築面積約81,502平方米的建築物(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	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	夏竹坊	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	冬梅坊	2,112	2008年8月7日
	合計：	81,502	

5. 根據江都區住房和建設局向揚州廣源發出的四份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	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#、99#、 104#、105#禮堂	40,968	2008年6月26日
	合計：	67,473	

6. 根據江都區建設局向揚州廣源發出的三份建設工程竣工驗收證明書，該開發項目(包括該物業)已獲審批為符合城鄉規劃規定。

許可證編號	建築物	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	秋菊坊	7,613.77	2007年9月11日
2012-028號	夏竹坊	1,144.16	2006年12月8日
	合計：	34,034.93	

7. 根據向揚州廣源發出的八份預售許可證 — (江)房銷證第200613、200619、200622、200639、200749、201041、201226及200707號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約74,786.36平方米(包括該物業)的部分。

8. 根據17份房屋所有權證，總建築面積約6,669.47平方米的物業部分由揚州廣源擁有。

9. 根據12份租賃協議，該物業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，年租金總額為人民幣586,102元，不含管理費及水電費。

10. 在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似零售開發項目的租金證據／租金要價，介乎每天人民幣0.78元／平方米至人民幣1.67元／平方米。假設市場回報率為3.5%，與該房地產行業的市場回報率介乎3%至4.5%相符。
11. 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」），作為擔保該銀行與[揚州廣明建材有限公司]訂立的人民幣32,530,000元貸款合同項下主要責任的抵押。
12. 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。
13. 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*	部分

* 吾等未獲提供該物業部分的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業的該等部分已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市面 人民幣元
32.	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 零售單位部分	<p>該物業包括於2012年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>該物業的土地使用權已獲出讓，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獨立第三方作商業用途。	6,759,000

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恒源房地產開發有限公司（「揚州恒源」）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（包括該物業的土地使用權）已訂約出讓予揚州恒源，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，揚州恒源已獲授予一幅地盤面積約61,014平方米的地塊（包括該物業的土地）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，兩幅總地盤面積約60,972.3平方米的地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已出讓予揚州恒源，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. 根據江都縣建設局向揚州恒源發出的建設工程規劃許可證—建字第2009030號，規劃建築面積約7,185.58平方米(包括該物業)的建設工程已獲批准。
5. 根據江都縣建築管理局向揚州恒源發出的建築工程施工許可證—3210882009072400002A號，總建築面積約7,185平方米(包括該物業)的建設工程已獲准動工。
6. 根據向揚州恒源發出的預售許可證—(江)房銷證200949號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約7,185.58平方米(包括該物業)的物業。
7. 根據揚州市江都區城鄉建設局發出的建設工程竣工驗收備案表，世紀景園部分(包括該物業)已獲審批為符合城鄉規劃規定。
8. 根據一份房屋所有權證，該物業建築面積約915.18平方米由揚州恒源擁有。
9. 根據一份租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方，屆滿日期為2016年3月31日，年租金總額為人民幣60,540元，不含管理費及水電費。
10. 在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似零售開發項目的租金證據／租金要價，介乎每天人民幣0.68元／平方米至人民幣1.2元／平方米。假設市場回報率為3.5%，與該房地產行業的市場回報率介乎3%至4.5%相符。
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. 揚州恒源有權佔用、使用、租賃、轉讓、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 11月30日 現況下的市值 人民幣元
33.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 淮海路與 西安路交匯處 羅馬都市三期 的商業樓宇及部分 天井	該物業包括一幢名為佳源商場的 五層高商業樓宇及一個稱為羅馬 都市三期兒童遊樂場的天井部分， 於2015年竣工。 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，地處主幹道的商業樓 宇及部分天井。 佳源商場的建築面積約為43,886 平方米，兒童遊樂場的建築面積 約為6,125平方米。 該物業的土地使用權已獲出讓， 作商業用途的屆滿日期為2053 年10月21日及2054年7月10 日。	於估值日期，除佳源商場有部 分為空置外，該物業的其餘部分 已出租予多名獨立第三方作商 業及遊樂場用途。	211,458,000

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，兩幅地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已訂約出讓予泗陽豐源，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 人民幣元
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：		54,299			65,158,800

2. 根據兩份建設用地規劃許可證 — 地字321323201300148及321323201300187號，泗陽豐源已獲授予兩幅總地盤面積約20.72畝的地塊（包括該物業的土地）的規劃許可。

附錄四

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54,299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，羅馬都市三期規劃總建築面積約48,000平方米(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泗陽豐源發出的建築工程施工許可證—321323020131109001A號，羅馬都市三期總建築面積約166,020平方米(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，該物業的佳源商場已獲審批為符合城鄉規劃規定。
7. 根據一份房屋所有權證，總建築面積約43,886.00平方米的物業部分由泗陽豐源擁有。
8. 根據七份租賃協議，佳源商場可租用總面積約34,196平方米的多個部分及兒童遊樂場已按不同租期出租予多名獨立第三方，屆滿日期介乎2022年9月30日至2030年3月31日，年租金總額為人民幣1,770,764元，不含管理費及水電費。
9. 在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似商業開發項目的租金證據／租金要價，介乎每天人民幣0.2元／平方米至人民幣1.6元／平方米。假設市場回報率為3%和4%，與該房地產行業的市場回報率介乎3.0%至4.5%相符。
10. 根據一份抵押合同，羅馬都市的土地使用權(包括該物業的土地使用權)部分已抵押予中航信託股份有限公司(「中航」)，作為擔保中航與泗陽豐源訂立的人民幣540,000,000元借款合同項下主要責任的抵押。
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：
- 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。
12. 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 不適用
 - 建設工程竣工驗收證明書／備案表 有
 - 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 11月30日 現況下的市值 人民幣元												
34.	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	<p>該物業包括於2010年至2012年分多期竣工的東方不夜城的多個商業單位。</p> <p>該物業位於泰州市姜堰區人民中路99號，設有多項設施。</p> <p>該物業的總建築面積約為34,374.11平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建築物／單位</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6_192—194、 196—197、282、 351、3160號 1_401號</td> <td>212.18 2,919.50</td> </tr> <tr> <td>3_123、125—133號 3_201(5F)號 6_401號</td> <td>327.33 2,709.18 3,567.57</td> </tr> <tr> <td>2_103、249—252、 258、262號 5_257、259號</td> <td>471.76</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>34,374.11</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作商業用途的屆滿日期為2049年2月18日及2048年9月22日。</p>	建築物／單位	建築面積 (平方米)	6_192—194、 196—197、282、 351、3160號 1_401號	212.18 2,919.50	3_123、125—133號 3_201(5F)號 6_401號	327.33 2,709.18 3,567.57	2_103、249—252、 258、262號 5_257、259號	471.76	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>34,374.11</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。	319,000,000
建築物／單位	建築面積 (平方米)															
6_192—194、 196—197、282、 351、3160號 1_401號	212.18 2,919.50															
3_123、125—133號 3_201(5F)號 6_401號	327.33 2,709.18 3,567.57															
2_103、249—252、 258、262號 5_257、259號	471.76															
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>34,374.11</u>															

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，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

附錄四

物業估值

- 根據兩份建設用地規劃許可證 — 規字第200912及2008026號，泰州佳源已獲授予兩幅地盤面積約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，三幅總地盤面積約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
江土國用(籍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
江土國用(籍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
江土國用(籍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2011018、2012015、2010031及321200201441066號，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	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，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	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>	

- 根據建設工程竣工驗收證明書，該物業已獲審批為符合城鄉規劃規定。
- 根據6份租賃協議，該物業已按不同租期出租予多名獨立第三方，屆滿日期介乎2018年12月31日至2028年12月31日，年租金總額為人民幣2,251,566元，不含管理費及水電費。

8. 根據向泰州佳源發出的八份預售許可證 — 江房銷證第(2015)008、(2014)022、(2009)044、(2011)047號及江房銷(預)證第(2010)052、(2012)015、(2009)046、(2011)047號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約223,488.19平方米(包括該物業)。
9. 根據51份房屋所有權證，該開發項目總建築面積約34,993.78平方米(包括該物業)的部分由泰州佳源擁有。
10. 在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似商業開發項目的租金證據／租金要價，介乎每天人民幣1.33元／平方米至人民幣2.78元／平方米。假設市場回報率為3.5%，與該房地產行業的市場回報率介乎3%至4.5%相符。
11. 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中國華融資產管理股份有限公司浙江省分公司(「華融」)，作為擔保華融與宿遷佳源訂立的人民幣500,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押。
12. 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。
13. 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 11月30日 現況下的市值 人民幣元
35.	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 商業樓宇	<p>該物業包括於2011年竣工的鵲仙島一號的一幢五層高商業樓宇及多個零售單位。</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>商業樓宇的建築面積約為5,007.33平方米，零售單位的總建築面積約為5,020.4平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作商業用途的屆滿日期為2050年3月23日。</p>	於估值日期，該物業已出租予多名獨立第三方作商業用途。	87,910,000

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，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
2. 根據建設用地規劃許可證—地字江規村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(包括該物業的土地)的規劃許可。

附錄四

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68,330.1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
江國用(2010)第5851號	62,899.1	商業	2050年3月23日	2010年11月12日
江國用(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，鵲仙島一號規劃總建築面積約37,461.24平方米(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號，鵲仙島一號總建築面積約36,217.68平方米(包括該物業)的建設工程已獲准動工。
6. 根據建設工程竣工驗收證明書，該物業已獲審批為符合城鄉規劃規定。
7. 根據向泰州明源發出的預售許可證—江房預證第(2011)080號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約25,720.54平方米(包括該物業)。
8. 根據三份房屋所有權證，總建築面積約8,665.75平方米的物業部分由泰州明源擁有。
9. 根據四份租賃協議，該物業已按不同租期出租予多名獨立第三方，屆滿日期為2017年8月31日至2021年8月31日，年租金總額為人民幣2,346,557元，不含管理費及水電費。
10. 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，介乎每天人民幣1.00元/平方米至人民幣1.8元/平方米。假設市場回報率為4.0%，與該房地產行業的市場回報率介乎3.0%至4.5%相符。
11. 根據四份抵押合同，該物業及第8號物業的部分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」)，作為擔保泰州銀行與泰州佳源，及江蘇銀行與泰州佳源訂立的人民幣63,050,000元借款合同項下主要責任的抵押。
12. 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。
13. 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* | 部分 |

* 吾等未獲提供該物業部分的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業的該等部分已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元														
36.	位於 中國 江蘇省 泰興市 大慶東路9號的 新天地一期的 零售單位部分	該物業包括於2014年竣工的新 天地多個零售單位。 該物業位於泰興市大慶東路9 號，設有多項設施。 該物業的總建築面積約為 20,266.10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。	299,000,000														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>建築物／單位</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>	建築物／單位	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>		
建築物／單位	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>																	
		該物業的土地使用權已獲出 讓，作商業用途的屆滿日期為 2052年12月10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，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(包括該物業的土地)的規劃許可。

附錄四

物業估值

3. 根據兩份國有土地使用權證，兩幅地盤面積約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32128301210070號，新天地一期規劃總建築面積約48,327平方米(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—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)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，該物業已獲審批為符合城鄉規劃規定。
7. 根據向泰興廣源發出的兩份預售許可證—(泰)房銷證第343及480號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約80,591.90平方米(包括該物業)。
8. 根據八份房屋所有權證，總建築面積約20,266.10平方米的該物業由泰興廣源擁有。
9. 根據五份租賃協議，該物業已按不同租期出租予多名獨立第三方，屆滿日期介乎2022年5月31日至2029年9月30日，年租金總額為人民幣3,652,862元，不含管理費及水電費。
10. 在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似商業開發項目的租金證據/租金要價，其介乎每天人民幣3.00元/平方米至人民幣6.00元/平方米。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。
11. 根據三份抵押合同，新天地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)部分已抵押予中信信託有限責任公司(「中信」)及中國銀行泰興分行(「該銀行」)，作為擔保泰興廣源與該銀行及南京新浩寧與中信訂立的人民幣3,080,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押。
12. 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。
13. 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 11月30日 現況下的市值 人民幣元
37.	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	<p>該物業包括位於兩幢於2015年竣工的黃橋佳源中心廣場四層高商業樓宇的多個零售單位。</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。</p> <p>該物業的總建築面積約為47,567.17平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作商業用途的屆滿日期為2053年4月1日。</p>	於估值日期，該物業已出租予多名獨立第三方作商業用途。	221,000,000

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，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全資附屬公司泰興市恒源房地產開發有限公司(「泰興恒源」)，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，泰興恒源已獲授予一幅地盤面積約81,886平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。
- 根據國有土地使用權證—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(包括該物業的土地使用權)已出讓予泰興恒源，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恒源發出的建設工程規劃許可證—泰黃規劃建字第321283201330022號，黃橋佳源中心廣場S2地段規劃總建築面積約68,904.94平方米(包括該物業)的建設工程已獲批准。

附錄四

物業估值

5. 根據泰興市住房和城鄉建設局向泰興恒源發出的兩份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	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恒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)已獲審批為符合城鄉規劃規定。
7. 根據向泰興恒源發出的預售許可證一(泰)房銷證預售證第366號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約66,639.41平方米(包括該物業)的部分。
8. 根據10份房屋所有權證，總建築面積約47,567.17平方米的物業由泰興恒源擁有。
9. 根據六份租賃協議，該物業已按不同租期出租予多名獨立第三方，屆滿日期介乎2023年3月31日至2025年10月31日，年租金總額為人民幣848,952元，不含管理費及水電費。
10. 在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似零售商業開發項目一樓的租金證據/租金要價，其介乎每天人民幣0.6元/平方米至人民幣1.5元/平方米。假設市場回報率為4.0%，與該房地產行業的市場回報率介乎3.0%至4.5%相符。
11. 根據一份抵押合同，黃橋佳源中心廣場(包括該物業)的土地使用權及房屋所有權部分已抵押予中航信託股份有限公司(「中航」)，作為擔保中航與泰興恒源訂立的人民幣350,000,000元借款合同項下主要責任的抵押。
12. 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：
- 泰興恒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。
13. 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 有

估值證書

第五類 — 本集團在香港持作估用的物業權益

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元
38.	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(另加兩層地庫)辦公室大樓14樓的一個辦公室單位。	於估值日期，該物業由貴集團估用作辦公室用途。	82,775,000 (或相等於 100,300,000 港元)
	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日及1857年1月21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(見日期為2014年3月7日的註冊摘要編號14031400530052號)，代價為93,600,500港元。
2. 根據2015年12月11日之中區分區計劃大綱圖第S/H4/15號，該物業目前位於一個劃作「商業」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日以HKL (Nine Queen's Road Central) Management Limited「管理人」為受益人之公契及管理協議(見註冊摘要編號UB5711938)。
 - (ii) 日期為2014年6月23日以恒生銀行有限公司為受益人的所有款項之按揭(見註冊摘要編號14070701410012)。
 - (iii) 日期為2014年6月23日以恒生銀行有限公司為受益人的租金轉讓契(見註冊摘要編號14070701410026)。
4. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近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(按可銷售面積基準)。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45,862港元/平方呎(按可銷售面積基準)。