

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本公司的物業權益於2015年7月31日的估值意見而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本上市文件。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

我們遵照閣下指示，對偉業控股有限公司（「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」）及新加坡共和國（在隨附估值證書上載有更多詳情）持有的物業權益進行估值，我們確認已視察物業、作出相關查詢並取得我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供我們就該等物業於2015年7月31日的估值意見。

市值定義

我們對各項物業的估值指市值。香港測量師學會物業估值準則（2012年版）所採納的市值定義乃沿用國際評估準則理事會所公佈的國際評估準則的定義。國際評估準則理事會將市值定義為「資產或負債經過適當市場推廣後，自願買方及自願賣方於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

我們的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊對價或優惠或任何特別價值因素）所引致的估價升跌。

我們對該等物業進行估值時，已遵照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第五章及應用指引第十二項，以及香港測量師學會發出的香港測量師學會物業估值準則（2012年版）所載規定。

除另有說明外，在對中國物業進行估值時，我們已假設按象徵式土地使用年費獲批特定年期的物業可轉讓土地使用權，且已悉數繳付任何應付地價。我們依賴有關各項物業業權的 貴集團提供的資料及 貴集團律師顧問國浩律師（上海）事務所提供的建議。我們對物業進行估值時，已假設承授人或使用人於各獲批的未屆滿土地使用年期的整段期間，對各項物業擁有可強制執行的業權，並可不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業的權利。

有關位於中國的物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴集團提供的資料載於各估值證書的附註。

我們的估值並無就物業所附帶的任何押記、按揭或債項，或進行銷售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，我們假設物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

對第一類物業（ 貴集團在中國持作投資的物業）進行估值時，我們已採用投資法，即將源自現有租約的租金收入撥作資本，並就物業的潛在復歸收益計提適當撥備，或倘合適，採用直接比較法，即參考有關市場上可資比較的销售交易。

對第二類物業（ 貴集團在中國持作投資的開發中物業）及第五類及第六類物業（ 貴集團在中國持有的開發中物業或持作未來開發的物業）進行估值時，我們基於各物業將根據我們獲提供的 貴集團最新開發方案（如有）開發及竣工。我們已假設開發方案已獲得有關政府機構的同意、批文及許可且沒有苛刻條件或延遲。我們已假設開發項目的設計及建設符合地方規劃法規且獲得有關部門批准。在達致我們的估值意見時，我們採納直接比較法，並參考相關市場既有可資比較的销售憑據，並已計及已支出的建造成本及就落成開發將須支出的成本，藉以反映開發項目竣工後的質量。「開發項目於估值日期的竣工市值」代表我們對建議開發物業的销售價的意見，假設其於估值日期竣工。

對第三類物業（ 貴集團在中國持作投資將予訂約收購的物業）進行估值時， 貴集團告知我們，尚未獲得該物業的房屋所有權證，我們通常將此歸因於該物業並無商業價值。

對第四類物業（ 貴集團在中國持作出售的物業）進行估值時，我們已使用直接比較法，假設物業在現況下騰空交吉，並參考有關市場上可資比較的销售交易。

對第七類物業（ 貴集團在中國及新加坡租賃及佔用的物業）進行估值時，我們認為物業無商業價值，主要由於其不可轉讓及轉租或缺乏可觀租值利潤。

資料來源

我們已獲提供有關中國物業的業權文件摘要。然而，我們並沒有進行調查，以確認物業的所有權或確定我們所獲副本未有顯示的任何修訂。

在估值過程中，我們很大程度上依賴 貴集團及其法律顧問國浩律師（上海）事務所向我們提供的有關各物業業權及 貴集團於物業的權益的資料。我們已接受 貴集團提供的有關事宜的建議，如規劃批准或法定通告、土地及建築物的地役權、使用權及確認、建築物的竣工日期、車位數量、佔用詳情、場地及建築面積、 貴集團應佔權益及所有其他相關事宜。

估值證書所載的一切尺寸、計量及面積均基於我們獲提供的資料，故僅為約數。我們無理由懷疑 貴集團提供予我們且對估值而言屬重大的資料的真確性。 貴集團亦曾向我們表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

我們獲提供有關中國物業的業權文件摘要，但未就物業進行調查。我們並未調查所有權或確定我們所獲副本未有顯示的任何修訂。我們亦無法確認中國物業的業務，故我們依賴 貴集團及其法律顧問提供的有關 貴集團於中國物業的權益的建議。

實地視察

廣州辦事處估值師Victor Li先生已於2015年7月視察位於河南省的物業的外部，並在可行的情況下視察物業的內部。Victor Li先生擁有在中國估值各類物業逾2年的經驗。深圳辦公室估值師Xiaodan Jin女士及Sixuan Gao先生已於2015年6月視察位於海南省的物業的外部，並在可行的情況下視察物業的內部。Xiaodan Jin女士為中國土地估值師協會成員，擁有在中國估值各類物業逾4年的經驗；Sixuan Gao先生擁有在中國估值各類物業逾3年的經驗。然而，我們並未進行現場調查以確定土地狀況及有關設施等是否適合任何未來發展。我們編製估值的基準為假設該等方面均符合條件且施工期間概不會產生任何特殊成本或工程出現延誤。我們並無進行結構測量，但於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該等物業確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們亦無對任何設施進行測試。除另有說明外，我們無法進行實地測量，以核實該等物業的佔地及建築面積，我們假設交予我們的文件所示之面積均屬正確。

貨幣

除另有說明外，本估值報告中所有金額均以中國官方貨幣人民幣列示。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中國
河南省
鄭州市
金水區
英協路50號
11樓
偉業控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
陳家輝
註冊專業測量師（產業組）
註冊中國房地產估值師
MSc., M.H.K.I.S.
謹啟

2015年〔●〕月

附註：陳家輝先生為在中國具有逾28年房地產估值經驗的註冊專業測量師。

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持作投資的物業

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
1. 中國河南省鄭州市金水區英協路50號偉業 如果·愛的多個單元	36,000,000	100	36,000,000
2. 中國海南省萬寧市興隆區太陽河溫泉旅遊 度假區偉業萊茵半島的多個單元	85,000,000	100	85,000,000
3. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉 業氧立方B12號樓的多個單元	11,000,000	100	11,000,000
4. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉 業氧立方A二期2號樓的多個單元	69,000,000	100	69,000,000
小計：	201,000,000		201,000,000

附錄三

物業估值報告

第二類 — 貴集團在中國持作投資的開發中物業

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值 (人民幣元)		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
5. 中國海南省文昌市會文鎮馮家灣偉業萊茵 海岸在建工程	50,000,000	100	50,000,000
小計：	50,000,000		50,000,000

第三類 — 貴集團在中國持作投資將予訂約收購的物業

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值 (人民幣元)		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
6. 中國河南省鄭州市鄭東新區商都路北，心 怡路東，偉業國際廣場C棟的多個單元	無商業價值	100	無商業價值
小計：	無商業價值		無商業價值

附錄三

物業估值報告

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
7. 中國河南省鄭州市中牟縣楊橋路西側，瑞豐路北側，偉業天道天河水岸的多個單元	70,000,000	51	35,700,000
8. 中國河南省開封市金明區金耀路偉業香堤灣的多個單元	125,000,000	100	125,000,000
9. 中國河南省新鄉市紅旗區平原路偉業中央公園第二至四期11、12、13、22、23、24、25及27號樓的多個單元	172,000,000	100	172,000,000
10. 中國海南省儋州市北部片區蘭洋北路東側偉業西城國際廣場的多個單元	50,000,000	100	50,000,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值 (人民幣元)		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
11. 中國海南省萬寧市興隆區太陽河溫泉旅遊度假區偉業萊茵半島的多個單元	64,000,000	100	64,000,000
12. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方A二期1、3及4號樓的多個單元	139,000,000	100	139,000,000
13. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方A一期5-10號樓的多個單元	224,000,000	100	224,000,000
14. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方B11-13號樓的多個單元	38,000,000	100	38,000,000
小計：	882,000,000		847,700,000

附錄三

物業估值報告

第五類 — 貴集團在中國持有的開發中物業

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值 (人民幣元)		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
15. 中國河南省鄭州市中牟縣楊橋路西側、瑞豐路北側，偉業天道國際在建工程	790,000,000	51	402,900,000
16. 中國河南省新鄉市紅旗區平原路偉業中央公園二期16號樓及四期29號樓在建工程	373,000,000	100	373,000,000
17. 中國河南省鄭州市中牟縣學苑路北，佔李西路東側，偉業巴黎印象在建工程部分	64,000,000	100	64,000,000
18. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方A三期17號樓在建工程	15,000,000	100	15,000,000
小計：	1,242,000,000		854,900,000

附錄三

物業估值報告

第六類 — 貴集團在中國持作未來開發的物業

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值 (人民幣元)		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
19. 中國河南省鄭州市中牟縣學苑路北，佔李西路東側，部分偉業巴黎印象項目用地	78,000,000	100	78,000,000
20. 中國河南省鄭州市中牟縣學苑路北，佔李西路東側，偉業巴黎印象擬定商業項目開發用地	197,000,000	100	197,000,000
21. 中國河南省鄭州市中牟縣高莊路西側、永昌路北側漢偉項目開發用地	259,600,000	51	132,396,000
22. 中國河南省新鄉市紅旗區平原路偉業中央公園五期28號樓開發用地	44,000,000	100	44,000,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值 (人民幣元)		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
23. 中國河南省新鄉市紅旗區平原路偉業中央公園五期項目用地	100,000,000	100	100,000,000
小計：	678,600,000		551,396,000

第七類： 貴集團在中國租賃及佔用的物業

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值 (人民幣元)		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
24. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商貿路西5號樓11層房間號110013	無商業價值	100	無商業價值
25. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商貿路西5號樓11層房間號110020	無商業價值	100	無商業價值
26. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商貿路西5號樓11層房間號110021	無商業價值	100	無商業價值

附錄三

物業估值報告

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
27. 中國河南省鄭州市經濟技術開發區經南三路9號19號樓5號	無商業價值	100	無商業價值
28. 中國河南省鄭州市中牟縣白沙鎮二十里鋪村委院西一排3間房屋	無商業價值	100	無商業價值
29. 中國河南省鄭州市鄭開大道119號中牟產業園區管理委員會一個單元	無商業價值	100	無商業價值
30. 中國河南省鄭州楊槐工業區永興路6號河南宜家環保有限公司五樓	無商業價值	100	無商業價值
31. 中國河南省鄭州市金水區永興路9號七層703、704	無商業價值	100	無商業價值

附錄三

物業估值報告

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值 (人民幣元)		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
32. 中國河南省鄭州市管城回族區貨棧街150號 14號樓一間房間	無商業價值	100	無商業價值
33. 中國河南省鄭州市管城回族區貨棧街150號 14號樓10套房屋	無商業價值	100	無商業價值
34. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商 貿路西5號樓11層110019	無商業價值	100	無商業價值
35. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商 貿路西5號樓11層110002	無商業價值	100	無商業價值
36. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商 貿路西5號樓11層110001	無商業價值	100	無商業價值

附錄三

物業估值報告

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值 (人民幣元)		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
37. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商 貿路西5號樓11層110003	無商業價值	100	無商業價值
38. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商 貿路西5號樓11層110015	無商業價值	100	無商業價值
39. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商 貿路西5號樓11層110011	無商業價值	100	無商業價值
40. 中國河南省鄭州市金水區英協路50號如 果•愛5號樓11層	無商業價值	100	無商業價值
41. 中國河南省開封市金明區萬聖路1號4間房 屋	無商業價值	100	無商業價值
42. 中國河南省新鄉市紅旗區平原路250號東安 巷1號3間房屋	無商業價值	100	無商業價值

附錄三

物業估值報告

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值 (人民幣元)		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
43. 中國海南省海口市龍昆西路2號帝豪大廈第22層C座	無商業價值	100	無商業價值
44. 中國海南省海口市麗晶路金域灣畔C1香堤閣7G	無商業價值	100	無商業價值
45. 中國海南省海口市金貿區明珠路2號置地花園小區5棟17E	無商業價值	100	無商業價值
46. 中國海南省海口市明珠路2號置地花園小區5棟23A	無商業價值	100	無商業價值
47. 中國海南省海口市南海大道168號海口保稅區投資服務中心S405-C室	無商業價值	100	無商業價值
48. 中國海南省海甸島五西路南側47號鉞海樓第六、七層	無商業價值	100	無商業價值
49. 中國海南省屯昌縣新建三路114號	無商業價值	100	無商業價值

附錄三

物業估值報告

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
50. 中國海南省屯昌縣新建三路115號	無商業價值	100	無商業價值
51. 中國海南省文昌市文城鎮馬園坡文建西路87號	無商業價值	100	無商業價值
52. 中國上海市浦東新區松林路357號通茂大廈25樓2502室	無商業價值	100	無商業價值
53. 中國廣東省深圳市龍華新區龍華辦事處深圳廣播電影電視集團文化創意產業園2號辦公樓13層	無商業價值	100	無商業價值
54. Unit #01-06, 8 Pandan Crescent Singapore 128464	無商業價值	100	無商業價值
小計：	無商業價值		無商業價值
合計：	3,053,600,000		2,504,996,000

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2015年7月31日 現況下的市值
1. 中國河南省 鄭州市金水區 英協路50號 偉業如果•愛 若干個單元	該物業包括偉業如果•愛於2007年竣工的5個商舖。 該物業總建築面積約為2,384.46平方米，各商舖總佔地面積約為357.63平方米。 該物業獲授的土地使用權到2074年8月27日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業訂有不同租約，月租總額約人民幣87,546元，最近的屆滿日期為2023年7月10日。	人民幣 36,000,000元 (貴集團應佔 的全部權益： 人民幣 36,000,000元)

附註：

- (1) 根據下列五分國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於河南偉業建設投資集團有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期屆滿日期	各商舖佔地面積 (平方米)
(2012)7388	2012年3月19日	住宅	2074年8月27日	16.24
(2012)7387	2012年3月19日	住宅	2074年8月27日	45.75
(2012)7384	2012年3月19日	住宅	2074年8月27日	70.25
(2012)7377	2012年3月19日	住宅	2074年8月27日	108.89
(2012)7391	2012年3月19日	住宅	2074年8月27日	116.50
合計				357.63

- (2) 根據於2013年3月11日簽發的福分房屋所有權證，該物業總建築面積2,384.46平方米的房屋所有權已歸屬於河南偉業建設開發集團有限公司，土地使用期間於2074年8月27日屆滿。總建築面積詳情如下：

證書編號	位置	用途	總建築面積 (平方米)
1301044808	金水區英協路50號5號樓1層1號	商舖	108.29
1301044809	金水區英協路50號5號樓2層12A號	商舖	305.05
1301044811	金水區英協路50號5號樓2層12B號	商舖	468.37
1301044810	金水區英協路50號5號樓2層13號	商舖	726.00
1301044807	金水區英協路50號5號樓2層14號	商舖	776.75
合計			2,384.46

- (3) 根據河南省工商行政管理局簽發的日期為2012年5月18日的企業名稱變更核准意見書，河南偉業建設投資有限公司獲批更名為河南偉業建設開發集團有限公司。
- (4) 根據日期為1999年10月30日的第410000100005759號營業執照，河南偉業建設開發集團有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元。
- (5) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法及具法律效力；
 - (ii) 河南偉業建設開發集團有限公司為該物業的唯一合法擁有人；
 - (iii) 該物業被抵押，未經承押人事先同意，河南偉業建設開發集團有限公司不得自由轉讓、租賃及／或抵押該物業；及
 - (iv) 河南薈邦置業有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 企業名稱變更核准意見書 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年7月31日 現況下的市值
2. 中國海南省萬寧市 興隆 太陽河溫泉 旅遊度假區偉業 萊茵半島若干個單元	該物業包括偉業萊茵半島170套旅遊公寓及一個商舖，總建築面積為8,177.45平方米，於2013年落成。 偉業萊茵半島為產權式酒店開發區，建於佔地面積約49,453.81平方米的地塊上。	於估值日期，該物業訂立租約，年租總額約人民幣2,000,000元，於2015年12月31日屆滿。	人民幣 85,000,000元 (貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 85,000,000元)

物業總建築面積詳情如下：

用途	概約總建築面積 (平方米)
公寓	6,911.60
商舖	1,433.41
合計	8,345.01

該物業獲授的土地使用權到2063年12月31日屆滿，作旅遊用途。

附註：

- (1) 根據萬寧市人民政府簽發的第(2011)401001號國有土地使用證，該物業佔地面積49,453.81平方米的土地使用權已歸屬於萬寧英德置業有限公司，將於2063年12月31日屆滿，作旅遊用途。
- (2) 根據下列房屋所有權證，總建築面積為8,345.01平方米的房屋所有權已歸屬於萬寧英德置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	位置	總建築面積 (平方米)
1502145	2015年6月11日	產權式酒店	偉業萊茵海岸1號樓	4,997.41
1502150	2015年6月11日	產權式酒店	偉業萊茵海岸1號樓	3,347.60
合計				8,345.01

- (3) 根據房屋總建築面積測量報告第(2015)1506143至1506144號，該物業包括170套公寓及一個商舖，總建築面積為8,345.01平方米。
- (4) 根據 貴公司所提供的資料，該物業(總建築面積約為167.6平方米)的多套公寓單元已按人民幣1,365,345元的對價預售。在估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。

- (5) 根據日期為2009年12月17日的第469006000011958號營業執照，萬寧英德置業有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元。
- (6) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法及具法律效力；
 - (ii) 萬寧英德置業有限公司為該物業的唯一合法擁有人；及
 - (iii) 萬寧英德置業有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 房屋總建築面積測量報告 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年7月31日 現況下的市值
3. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方B12號樓若干個單元	<p>該物業包括12號樓於2013年竣工的30個住宅單元。</p> <p>氧立方B是住宅開發區，建於佔地面積約為12,977.20平方米的地塊上。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,078.28平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權到2079年7月8日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>於估值日期，該物業以年租總額約人民幣189,600元獲出租，租約於2017年6月30日屆滿。</p>	<p>人民幣 11,000,000元</p> <p>(貴集團應佔的全部權益： 人民幣 11,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據屯昌縣人民政府簽發的第(2010)13-00075號國有土地使用證，一幅佔地面積12,977.2平方米的地塊的土地使用權已歸屬於屯昌雅境置業有限公司，將於2079年12月16日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據第13870號房屋所有權證，總建築面積7,994.68平方米的房屋所有權已歸屬於屯昌雅境置業有限公司。

據 貴集團告知，該物業包括上述房屋所有權證所載總建築面積的一部分。
- (3) 根據第5235號房屋總建築面積測量報告，該物業包括總建築面積為2,078.28平方米的30個住宅單元。
- (4) 根據日期為2015年4月10日的營業執照，屯昌雅境置業有限公司以人民幣100,000,000元的註冊資本成立，成為一間有限責任公司。
- (5) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法及具法律效力；
 - (ii) 屯昌雅境置業有限公司為該物業的唯一合法擁有人；
 - (iii) 該物業被抵押，未經承押人事先同意，屯昌雅境置業有限公司不得自由轉讓、出租及／或抵押該物業；及
 - (iv) 屯昌雅境置業有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
房屋總建築面積測量報告	有
營業執照	有

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2015年7月31日 現況下的市值								
4. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方A二期2號樓若干個單元	<p>該物業包括偉業氧立方A二期2號樓中於2015年竣工的231個住宅單元及22個商舖。</p> <p>偉業氧立方A是住宅開發區，建於佔地面積約為54,810.70平方米的地塊上。</p> <p>該物業總建築面積約為14,003.92平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>2,145.40</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>11,858.52</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>14,003.92</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權到2080年6月30日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約總建築面積 (平方米)	住宅	2,145.40	商舖	11,858.52	合計	14,003.92	於估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 69,000,000元</p> <p>(貴集團應佔的全部權益： 人民幣 69,000,000元)</p>
用途	概約總建築面積 (平方米)										
住宅	2,145.40										
商舖	11,858.52										
合計	14,003.92										

附註：

- 根據屯昌縣人民政府簽發的第(2010)13-00506號國有土地使用證，佔地面積為54,810.70平方米的地塊的土地使用權已歸屬於屯昌宏基偉業地產開發有限公司，將於2080年6月30日屆滿，作住宅用途。
- 根據屯昌縣國土環境資源局與屯昌宏基偉業地產開發有限公司於2010年6月30日訂立的第4690222010B03557號國有土地使用權出讓合同，佔地面積約為54,810.70平方米的地段第10-003-03號的土地使用權已以人民幣61,000,000元的溢價轉讓予屯昌宏基偉業地產開發有限公司。
- 根據屯昌住房和城鄉建設局簽發的日期為2010年7月27日的第(2010)0155號建設用地規劃許可證，該物業(佔地面積為54,810.70平方米)的擬定建設用地用途符合城鄉規劃規定及建設許可。
- 根據屯昌住房和城鄉建設局於2011年1月25日簽發的第(2011)0015號建設工程規劃許可證，總建築面積為108,033.87平方米的建設工程符合城市規劃規定，已獲批准。

貴集團告知，該物業包括上述建設工程規劃許可證所載總建築面積的一部分。
- 根據屯昌住房和城鄉建設局於2011年4月25日簽發的第2011009號建築工程施工許可證，總建築面積為108,033.87平方米的建設工程已獲批准。

貴集團告知，該物業包括上述建築工程施工許可證所載總建築面積的一部分。

- (6) 根據日期為2015年5月25日的第QZJ1-013號建設工程竣工驗收函，氧立方二期第1-4號樓的建設工程（總建築面積約為42,629.76平方米）符合交付標準。
- 貴集團告知，該物業包括上述建設工程竣工驗收函所載總建築面積的一部分。
- (7) 根據商品房預售許可證第(2013)10號，總建築面積約為42,868.88平方米第1至第4號樓商品房獲准出售。
- 據 貴集團告知，該物業包括上述商品房預售許可證所載總建築面積的一部分。
- (8) 根據日期為2011年6月30日的第46902600008938號營業執照，屯昌宏基偉業地產發展有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (9) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
 - (ii) 屯昌宏基偉業地產發展有限公司為該物業的唯一合法擁有人；及
 - (iii) 屯昌宏基偉業地產發展有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (10) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 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 |
| 建設工程竣工驗收函 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第二類 — 貴集團在中國持作投資的開發中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	2015年7月31日 現況下的市值										
5. 中國海南省文昌市 會文鎮馮家灣 偉業萊茵海岸 在建工程	萊茵海岸是一個產權式酒店開發區， 正於包括總佔地面積約為15,136平方 米的3幅地塊的場地上開發。 竣工後，該物業總建築面積將約為 15,478.99平方米，詳情如下：	於估值日期，該物業 處於在建階段。	人民幣 50,000,000元 (貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 50,000,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>10,321.49</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>2,722.21</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>2,435.29</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>15,478.99</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	公寓	10,321.49	配套	2,722.21	地庫	2,435.29	合計	15,478.99		
用途	概約總建築面積 (平方米)												
公寓	10,321.49												
配套	2,722.21												
地庫	2,435.29												
合計	15,478.99												
	<p>貴集團告知，該物業計劃將於2016年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權到期日分別為2064年9月8日，作旅遊用途；及2066年2月2日，作旅遊及商業用途。</p> <p>(請參閱下文附註(1))</p>												

附註：

- (1) 根據下列國有土地使用證，三幅總佔地面積為15,136.0平方米的地塊的土地使用權已歸屬於文昌市茂源旅業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期限 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
W0401638	2000年12月13日	旅遊	2066年2月2日	6,664.2
W0401992	2010年12月14日	旅遊	2064年9月8日	1,976.8
W0402361	2011年1月14日	商業	2066年2月2日	6,495.0
合計				15,136.0

- (2) 根據日期為2011年3月29日的第(2011)A024號建設工程規劃許可證，地上總規劃建築面積為13,103.1平方米及地下總規劃建築面積為2,392.2平方米的建設工程均符合城鄉規劃規定，且已獲批准。
- (3) 根據日期為2011年4月25日的第460022201104250101號建築工程施工許可證，總規劃建築面積為15,495.3平方米的建設工程符合施工規定，且已獲批准。

- (4) 根據文昌住房和城鄉規劃局簽發的日期為2014年10月22日的第(2012)018號商品房預售許可證，總建築面積為10,392.64平方米的建設工程獲准預售。
- (5) 根據文昌市房地產測繪中心簽發的測量報告，該物業的總建築面積為15,478.99平方米。
- (6) 根據 貴集團的資料，2015年7月31日已支出的建設成本約為人民幣25,000,000元，2015年7月31日尚需建設成本約人民幣38,000,000元。估值過程中，我們已就有關款項作出撥備。
- (7) 該物業於2015年7月31日竣工時的市值為人民幣122,000,000元。
- (8) 根據日期為2009年8月6日的第469005000017795號營業執照，文昌市茂源旅業有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣680,000元。
- (9) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
 - (ii) 文昌市茂源旅業有限公司為該物業的唯一合法使用者，且已就該物業的施工取得政府的相關證書及批文；及
 - (iii) 文昌市茂源旅業有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (10) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 測量報告 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第三類 — 貴集團在中國持作投資將予訂約收購的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2015年7月31日 現況下的市值								
6. 中國河南省鄭州市鄭東新區商都路北，心怡路東，偉業國際廣場C棟若干個單元	<p>該物業包括擬定開發的偉業國際廣場C棟30個商舖及104個寫字樓單元。</p> <p>竣工後，偉業國際廣場將為複合開發區，擁有建於佔地面積約為13,333.33平方米的地塊上3棟辦公樓及1個商場。</p> <p>該物業的總建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商舖</td> <td>3,448.85</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td>9,141.96</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>12,590.81</td> </tr> </tbody> </table> <p>貴集團告知，該物業計劃於2015年竣工。</p> <p>據 貴集團告知，該物業獲授的土地使用權到2050年10月9日屆滿，作商業及業務用途。</p>	用途	概約總建築面積 (平方米)	商舖	3,448.85	辦公樓	9,141.96	合計	12,590.81	<p>於估值日期，該物業的上層結構已竣工及內部結構正在進行。（請參閱下文附註1）</p>	無商業價值
用途	概約總建築面積 (平方米)										
商舖	3,448.85										
辦公樓	9,141.96										
合計	12,590.81										

附註：

- (1) 貴集團告知我們，尚未獲得該物業的房屋所有權證，我們通常將此歸因於該物業並無商業價值。倘獲發該物業的房屋所有權證，則於2015年7月31日，該物業的當前市值為人民幣236,000,000元。
- (2) 根據河南金偉置業有限公司與河南偉業建設開發集團有限公司訂立的134份商品房買賣合約，河南偉業建設開發集團有限公司購買30個總建築面積為3,448.85平方米的商舖及104個總建築面積為9,141.96平方米的寫字樓單元，總價為人民幣45,030,404元。
- (3) 根據日期為1999年10月30日的第410000100005759號營業執照，河南偉業建設開發集團有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 商品房買賣合約屬合法、有效且對雙方均具法律約束力。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

商品房買賣合約	有
營業執照	有

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	2015年7月31日 現況下的市值
7. 中國河南省 鄭州市 中牟縣 楊橋路西側， 瑞豐路北側， 偉業天道天河水岸 若干個單元	該物業包括偉業天道天河水岸43個住宅單元及3個商舖。 偉業天道天河水岸為住宅開發區，建於一個佔地面積約為21,671.24平方米的地塊上。 該物業總建築面積約為8,279.77平方米，詳情如下：	於估值日期，該物業空置。	人民幣 70,000,000元 (貴集團佔 51%權益， 人民幣 35,700,000元)
	用途	概約總建築面積 (平方米)	
	商舖	907.76	
	住宅	6,128.45	
	庫房	1,243.56	
	合計	8,279.77	
	該物業獲授的土地使用權到2081年9月21日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據中牟縣人民政府簽發的第(2011)215號國有土地使用證，佔地面積為21,671.24平方米的地塊的土地使用權已歸屬於河南天道資產管理有限公司，於2011年9月6日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據中牟縣國土環境資源局與河南天道資產管理有限公司於2011年6月21日訂立的第(2011)0054號國有土地使用權出讓合同，包括佔地面積約為21,671.242平方米的第BS02-06-01-11-(2)號土地使用權已授予河南天道資產管理有限公司，出讓價為人民幣19,742,502元。
- (3) 根據中牟縣人民政府簽發的第410122201214019號建設用地規劃許可證，佔地面積為21,671.242平方米的物業的擬定建設用地用途符合城鄉規劃規定及建設許可。
- (4) 根據白沙規劃局管理委員會於2013年1月11日簽發的第410122201227020號建設工程規劃許可證，總建築面積為78,986.56平方米的建設工程符合建設工程規定且已獲批准。
- (5) 根據白沙環境保護局工程管理委員會於2013年11月1日簽發的第41012220131101-116號建築工程施工許可證，總建築面積為78,986.56平方米的建設工程符合工程施工規定且已獲批准。
- (6) 根據七份中牟住房總建築面積預測報告第YFW0001043號、第YFW001049號、第YFW0010146號、第YFW0010150號、第YFW0010148號、第YFW001009號及第YFW001077號，該物業的總建築面積為8,279.77平方米。

- (7) 根據中牟縣住房保障和房地產管理局於2014年12月19日簽發的(2014)ZM140060號商品房預售許可證，總建築面積約為58,476.36平方米的建築工程已獲批預售。
- 據 貴集團告知，該物業包括上述商品房預售許可證所載總建築面積的一部分。
- (8) 根據 貴公司所提供的資料，總建築面積約為5,641.15平方米的物業的多個住宅單元及商舖已以人民幣48,309,808元的對價進行預售。估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。
- (9) 根據日期為2010年3月19日的第410122000005526(1-1)號營業執照，河南天道資產管理有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (10) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具有法律效力；
 - (ii) 河南天道資產管理有限公司為該物業的唯一合法擁有人；及
 - (iii) 河南天道資產管理有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (11) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- | | |
|---------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 中牟住房總建築面積預測報告 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	2015年7月31日 現況下的市值										
8. 中國河南省開封市 金明區金耀路 偉業香堤灣 若干個單元	<p>該物業包括偉業香堤灣的2個商舖、153個住宅單元及224個停車位。</p> <p>偉業香堤灣為住宅開發區，建於總佔地面積約為106,271.02平方米的兩幅地塊上。</p> <p>該物業的總建築面積約為26,898.24平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商舖</td> <td>185.97</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>18,872.27</td> </tr> <tr> <td>人民防空停車場 (224個車位)</td> <td>7,840</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>26,898.24</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授作商業及住宅用途的土地使用權分別將於2049年10月27日及2079年10月27日屆滿。</p>	用途	概約總建築面積 (平方米)	商舖	185.97	住宅	18,872.27	人民防空停車場 (224個車位)	7,840	合計	26,898.24	於估值日期，該物業空置	<p>人民幣125,000,000元</p> <p>(貴集團佔100%權益，人民幣125,000,000元)</p>
用途	概約總建築面積 (平方米)												
商舖	185.97												
住宅	18,872.27												
人民防空停車場 (224個車位)	7,840												
合計	26,898.24												

附註：

- (1) 根據開封市人民政府簽發的2份房地產權證，總佔地面積為106,270.94平方米的兩幅地塊的土地使用權已歸屬於河南薈邦置業有限公司，作商業及住宅用途，分別將於2049年10月27日及2079年10月27日屆滿，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	佔地面積 (平方米)
235499	2009年10月29日	商用及住宅	45,994.88
235500	2014年2月25日	商用及住宅	60,276.14
合計			106,271.02

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據開封市國土環境資源局與河南薈邦置業有限公司訂立的2份國有土地使用權出讓合同，總佔地面積約為106,978.70平方米的土地使用權已授予河南薈邦置業有限公司，詳情如下：

合同編號	佔地面積 (平方米)	土地用途	土地使用期限	容積率	地價 (人民幣元)
2007-43	60,983.80	商用及住宅	商用：40年 住宅：70年	2.1	60,983,800
2007-44	45,994.90	商用及住宅	商用：40年 住宅：70年	2.1	56,573,727
合計	106,978.70				117,557,527

- (3) 根據開封市建設委員會簽發的第2008062號建設用地規劃許可證，總佔地面積為106,979.00平方米的建設用地符合城鄉規劃規定，且已獲批准。

- (4) 根據17份日期分別為2011年2月18日及2013年4月25日的第(2011)033號至第(2011)042號及第(2013)088號至第(2013)094號建設工程規劃許可證，總規劃建築面積約為152,147.05平方米的建設工程符合城鄉規劃規定，且已獲批准。

貴集團告知，該物業包括上述建設工程規劃許可證所載總建築面積的一部分。

- (5) 根據4份日期分別為2011年4月8日及2013年8月14日的第410204201104080201號、第410204201104080101號、第410204201104080301號及第410204201308140301號建築工程施工許可證，總規劃建築面積為157,986.00平方米的建設工程符合工程施工規定，且已獲批准。

貴集團告知，該物業包括上述建築工程施工許可證所載總建築面積的一部分。

- (6) 根據開封市房地產管理局簽發的第(2014)070號、第(2014)008號、第(2013)076號及第(2013)058號商品房預售許可證，總建築面積為61,163.18平方米的商舖及住宅單元已獲准進行預售。

貴集團告知，該物業包括上述商品房預售許可證所載總建築面積的一部分。

- (7) 根據2份日期為2013年8月12日的第J201308-0019號及第J201308-0020號竣工驗收表，總建築面積為8,269.09平方米的建設工程已竣工且已獲准登記。

- (8) 根據開封市規劃勘察設計研究院簽發的測量報告，該物業（包括商舖及住宅單元）的總建築面積為19,058.24平方米。

- (9) 根據貴公司所提供的資料，總建築面積約為14,923.88平方米的物業的多個住宅單元、商舖及停車場已以人民幣73,493,250元的對價進行預售。估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。

- (10) 根據日期為2007年3月2日的第410000100010215號營業執照，河南薈邦置業有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。

- (11) 我們已獲提供貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證有效、合法及具法律效力；
- (ii) 河南薈邦置業有限公司為該物業的唯一合法擁有人；
- (iii) 部分物業被抵押。根據有關抵押合約，未經承押人事先同意，河南薈邦置業有限公司不得出租、轉讓、抵押及出售該物業；及
- (iv) 河南薈邦置業有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押，貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。

(12) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
房地產權證	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
商品房預售許可證	有
竣工驗收表	有
測量報告	有
營業執照	有

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年7月31日 現況下的市值										
9. 中國河南省 新鄉市 紅旗區 平原路 偉業中央公園二至四期 11、12、13、22、 23、24、25、27號樓 若干個單元	<p>該物業包括位於偉業中央公園二至四期的11、12、13、22、23、24、25、27號樓的85個住宅單元及59個商舖，於2010年至2014年逐漸竣工。</p> <p>偉業中央公園是集住宅單元、公寓及商舖為一體的開發物業，建於總佔地面積約為178,885.51平方米的三幅地塊上。</p> <p>該物業的總建築面積約為20,441.16平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>10,502.13</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>9,858.44</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>80.59</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>20,441.16</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授作商業及住宅用途的土地使用權分別將於2077年1月5日及2047年1月5日屆滿。</p>	用途	概約總建築面積 (平方米)	住宅	10,502.13	商舖	9,858.44	地庫	80.59	合計	20,441.16	於估值日期，該物業部分出租予多名租戶，其餘部分空置。	人民幣172,000,000元 (貴集團應佔的全部權益： 人民幣 172,000,000元)
用途	概約總建築面積 (平方米)												
住宅	10,502.13												
商舖	9,858.44												
地庫	80.59												
合計	20,441.16												

附註：

- (1) 根據新鄉市人民政府簽發的3份國有土地使用證，總佔地面積為178,885.51平方米的土地使用權已歸屬於新鄉偉業置地有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期限 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
(2010)020345	2010年12月22日	商用及住宅	商用： 2047年1月5日 住宅： 2077年1月5日	82,368.40
(2011)02014	2011年11月9日	商用及住宅	商用： 2047年1月5日 住宅： 2077年1月5日	68,204.70
(2015)02018	2015年6月26日	商用及住宅	商用： 2047年1月5日 住宅： 2077年1月5日	28,312.41
合計				178,885.51

- (2) 根據新鄉市國土資源局與河南偉業建設投資有限公司於2006年12月29日訂立的第2006-77號國有土地使用權出讓合同及其補充協議，包括佔地面積約205,517.55平方米的土地使用權已授予河南偉業建設投資有限公司，出讓金為人民幣188,048,360元。

根據國有土地使用權出讓合同補充協議（第2006-77-2號），該土地使用權的擁有人於2007年4月11日已變更為新鄉偉業置地有限公司。於2011年2月14日，以人民幣176,863,235元的出讓金將佔地面積變更為178,886.3平方米。

- (3) 根據新鄉市城鄉規劃局簽發的第20070011號建設用地規劃許可證，總佔地面積為249,004.99平方米的建築工地符合城鄉規劃規定且已獲批准。

- (4) 根據2份日期分別為2013年5月31日及2010年5月24日的第410700201300039及410700201000046號建設工程規劃許可證，總建築面積約為148,942.19平方米的建設工程符合建設工程規定且已獲批准。

據 貴集團告知，11號及22號樓包括上述建設工程規劃許可證所載總建築面積的一部分。

- (5) 根據2份日期分別為2010年5月27日及2013年10月15日的第440700201005270101號及第410700201310150101號建築工程施工許可證，該物業的建設工程符合工程施工要求，且已獲準開發。

據 貴集團告知，11號及22號樓包括上述建築工程施工許可證所載總建築面積的一部分。

- (6) 根據新鄉市房地產管理局簽發的8份第2010219號、第2010220號、第2012300號、第2012301號、第2012372號、第2013140號、第2013595號及第2014020號商品房預售許可證，總建築面積約為168,257.54平方米的住宅單元及商舖建設工程已獲準預售。

- (7) 根據3份第2013-089號、第2014-079號及第2014-080號竣工驗收表，總建築面積為140,095.00平方米的建設工程已竣工且已獲准登記。

- (8) 根據新鄉市規劃設計研究院簽發的測量報告，該物業的總建築面積為20,441.16平方米。

- (9) 根據 貴公司所提供的資料，該物業（總建築面積約為7,247.47平方米）的多套住宅及商舖已按人民幣38,509,794元的對價預售。在估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。

- (10) 根據日期為2007年4月3日的第410791100020583號營業執照，新鄉偉業置地有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣75,000,000元。

- (11) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
- (ii) 新鄉偉業置地有限公司是該物業的唯一合法擁有人；
- (iii) 部分物業被抵押。根據有關抵押合約，未經承押人的事先同意，新鄉偉業置地有限公司不得出租、轉讓、抵押及出售該物業；及
- (iv) 新鄉偉業置地有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分被抵押， 貴集團須解除該項抵押或獲得承押人的事先同意。

(12) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
竣工驗收表	有
測量報告	有
營業執照	有

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	2015年7月31日 現況下的市值
10. 中國海南省 那大北部片區 蘭洋北路東側偉業 西城國際廣場 若干個單元	<p>該物業包括2012年竣工的偉業西城國際廣場119個住宅單元。</p> <p>偉業西城國際廣場是住宅開發物業，建於佔地面積約為20,003.40平方米的地塊上。</p> <p>該物業的總建築面積約為11,490.93平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2079年7月8日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業空置。	<p>人民幣50,000,000元</p> <p>(貴集團應佔的全部權益：人民幣50,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據儋州市人民政府簽發的第(2009)1127號國有土地使用證，佔地面積為20,003.40平方米的一幅地塊的土地使用權已歸屬於海南中方投資有限公司，作住宅用途，有關使用權將於2079年7月8日屆滿。
- (2) 根據下文所載5份房屋所有權證，總建築面積56,205.05平方米的房屋所有權已歸屬於海南中方投資有限公司，詳情如下：

證書編號	地點	用途	總建築面積 (平方米)
110085	那大片區蘭洋北路東側C-03號街區C-03-07 西城國際廣場1號街區	住宅	8,115.06
110084	那大片區蘭洋北路東側C-03號街區C-03-07 西城國際廣場2號街區	住宅	9,791.09
110086	那大片區蘭洋北路東側C-03號街區C-03-07 西城國際廣場3號街區	住宅	9,160.56
110097	那大片區蘭洋北路東側C-03號街區C-03-07 西城國際廣場4號街區	住宅	19,977.78
110093	那大片區蘭洋北路東側C-03號街區C-03-07 西城國際廣場5號街區	住宅	9,160.56
合計			56,205.05

據 貴集團告知，該物業包括上文所述的房屋所有權證所載總建築面積的一部分。

- (3) 根據5份房屋總建築面積測量報告（第2012-085號至第2015-089號），該物業（包括119個住宅單元）的總建築面積為11,490.93平方米。
- (4) 根據 貴公司所提供的資料，該物業（總建築面積約為8,842.39平方米）的多套住宅單元已按人民幣37,379,095元的對價預售。在估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。
- (5) 根據日期為2009年6月22日的第46000000210453號營業執照，海南中方投資有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (6) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法及具法律效力；
 - (ii) 海南中方投資有限公司是有關物業的唯一合法業主；及
 - (iii) 海南中方投資有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 房屋總建築面積測量報告 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	2015年7月31日 現況下的市值
11. 中國海南省萬寧市 興隆太陽河溫泉旅遊度假區 偉業萊茵半島 若干個單元	該物業包括2013年竣工的119套偉業萊茵半島公寓。 偉業萊茵半島是產權式酒店開發物業，建於總佔地面積約為49,453.81平方米的地塊上。 該物業的總建築面積約為6,455.70平方米。 該物業獲授的土地使用權於2063年12月31日屆滿，作旅遊用途。	於估值日期，該物業空置。	人民幣64,000,000元 (貴集團應佔的全部權益： 人民幣64,000,000元)

附註：

- (1) 根據鄭州市人民政府簽發的第(2011)401001號國有土地使用證，佔地面積為49,453.81平方米的一幅地塊的土地使用權已歸屬於萬寧英德置業有限公司，作旅遊用途，有關使用權將於2063年12月31日屆滿。
- (2) 根據下文所載8份房屋所有權證，總建築面積23,709.13平方米的房屋所有權已歸屬於萬寧英德置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	位置	總建築面積 (平方米)
1502146	2015年6月11日	產權式酒店	偉業萊茵半島2號樓	2,959.49
1502147	2015年6月11日	產權式酒店	偉業萊茵半島3號樓	2,959.49
1502148	2015年6月11日	產權式酒店	偉業萊茵半島4號樓	4,067.49
1502149	2015年6月11日	產權式酒店	偉業萊茵半島5號樓	4,532.21
1501638	2015年5月15日	產權式酒店	偉業萊茵半島7號樓	2,297.10
1501639	2015年5月15日	產權式酒店	偉業萊茵半島8號樓	2,298.33
1501640	2015年5月15日	產權式酒店	偉業萊茵半島9號樓	2,298.24
1501641	2015年5月15日	產權式酒店	偉業萊茵半島10號樓	2,296.78
合計				23,709.13

據 貴集團告知，該物業包括上文所述的房屋所有權證所載總建築面積的一部分。

- (3) 根據8份房屋總建築面積測量報告（第(2015)1506145號至第1506148號及第(2015)05136號至第05139號），該物業（包括119個公寓單元）的總建築面積為6,455.70平方米。
- (4) 根據 貴公司所提供的資料，該物業（總建築面積約為1,205.43平方米）的多套公寓單元已按人民幣9,629,946元的對價預售。在估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。
- (5) 根據日期為2009年12月17日的第469006000011958號營業執照，萬寧英德置業有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元。
- (6) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法及具法律效力；
 - (ii) 萬寧英德置業有限公司是有關物業的唯一合法業主；及
 - (iii) 萬寧英德置業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 房屋總建築面積測量報告 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	2015年7月31日 現況下的市值								
12. 中國海南省屯昌縣屯城鎮 環東二路東側 偉業氧立方A二期 1、3、4號樓 若干個單元	<p>該物業包括2015年竣工的1、3、4號樓的514個住宅單元及22個商舖。</p> <p>偉業氧立方A是住宅開發物業，建於佔地面積約為54,810.70平方米的地塊上。</p> <p>該物業的總建築面積約為28,955.19平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積約為 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>26,809.79</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>2,145.40</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>28,955.19</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權於2080年6月30日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	總建築面積約為 (平方米)	住宅	26,809.79	商舖	2,145.40	合計	28,955.19	於估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 139,000,000元</p> <p>(貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 139,000,000元)</p>
用途	總建築面積約為 (平方米)										
住宅	26,809.79										
商舖	2,145.40										
合計	28,955.19										

附註：

- 根據屯昌縣人民政府簽發的第(2010)13-00506號國有土地使用證，佔地面積為54,810.70平方米的地塊土地使用權已歸屬於屯昌宏基偉業地產開發有限公司，作住宅用途，有關使用權將於2080年6月30日屆滿。
- 根據屯昌縣國土環境資源局及屯昌宏基偉業地產開發有限公司於2010年6月30日訂立的第4690222010B03557號國有土地使用權出讓合同，屯昌宏基偉業地產開發有限公司獲授包括約54,810.70平方米佔地面積的第10-003-03號土地使用權，出讓金為人民幣61,000,000元。
- 根據屯昌縣住房和城鄉建設局於2010年7月27日簽發的第(2010)0155號土地作建設用途的規劃許可證，該物業的擬作建設用地用途符合該縣的建設規劃要求及許可，其佔地面積54,810.70平方米。
- 根據屯昌縣住房和城鄉建設局於2011年1月25日簽發的第(2011)0015號建設工程規劃許可證，總建築面積為108,033.87平方米的建設工程已獲批准。

據 貴集團告知，該物業包括上文所述的建設工程規劃許可證所載總建築面積的一部分。

- 根據屯昌縣住房和城鄉建設局於2011年4月25日簽發的第2011009號建築工程施工許可證，總建築面積為108,033.87平方米的建設工程已獲批准。

據 貴集團告知，該物業包括上文所述的建築工程施工許可證所載總建築面積的一部分。

- (6) 根據日期為2015年5月25日的第QZJ1-013號建設工程竣工驗收函，氧立方二期1號至4號樓的建設工程符合交付標準，總建築面積約42,629.76平方米。
- 據 貴集團告知，該物業包括上文所述的建設工程竣工驗收函所載總建築面積的一部分。
- (7) 根據第(2013)10號商品房預售許可證，總建築面積約為42,868.88平方米的1號至4號樓商品房已獲准銷售。
- 據 貴集團告知，該物業包括上文所述的商品房預售許可證所載總建築面積的一部分。
- (8) 根據 貴公司所提供的資料，該物業（總建築面積約為3,032.72平方米）的多套住宅單元及商舖已按人民幣12,986,168元的對價預售。在估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。
- (9) 根據日期為2011年6月30日的第46902600008938號營業執照，屯昌宏基偉業地產發展有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (10) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
 - (ii) 屯昌宏基偉業地產發展有限公司為該物業的唯一合法擁有人；及
 - (iii) 屯昌宏基偉業地產發展有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (11) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 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 |
| 建設工程竣工驗收函 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	2015年7月31日 現況下的市值
13. 中國海南省屯昌縣屯城鎮 環東二路東側 偉業氧立方A一期5號 至10號樓 若干個單元	<p>該物業包括2013年竣工的偉業氧立方A一期5號至10號樓的481個住宅單元。</p> <p>偉業氧立方A是住宅開發物業，建於佔地面積約為54,810.70平方米的地塊上。</p> <p>該物業的總建築面積約為43,955.66平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2080年6月30日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 224,000,000元</p> <p>(貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 224,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據屯昌縣人民政府簽發的第(2010)13-00506號國有土地使用證，佔地面積為54,810.70平方米的地塊土地使用權已歸屬於屯昌宏基偉業地產開發有限公司，作住宅用途，有關使用權將於2080年6月30日屆滿。
- (2) 根據下文所載於2013年10月18日簽發的房屋所有權證，總建築面積52,188.84平方米的房屋所有權已歸屬於屯昌宏基偉業地產發展有限公司，詳情如下：

證書編號	位置	用途	總建築面積 (平方米)
13781	海南省屯昌縣屯昌鎮環東二路東側氧立方5號樓	住宅	7,608.52
13786	海南省屯昌縣屯昌鎮環東二路東側氧立方6號樓	住宅	7,608.52
13785	海南省屯昌縣屯昌鎮環東二路東側氧立方7號樓	住宅	7,608.52
13784	海南省屯昌縣屯昌鎮環東二路東側氧立方8號樓	住宅	7,608.52
13783	海南省屯昌縣屯昌鎮環東二路東側氧立方9號樓	住宅	10,877.38

附錄三

物業估值報告

證書編號	位置	用途	總建築面積 (平方米)
13782	海南省屯昌縣屯昌鎮環東二路東側氧立方10號樓	住宅	10,877.38
合計			52,188.84

據 貴集團告知，該物業包括上文所述的房屋所有權證所載總建築面積的一部分。

- (3) 根據6份房屋總建築面積測量報告（第B220號至第B223號及第B225號至第B226號），該物業（包括481個單元）的總建築面積為43,955.66平方米。
- (4) 根據 貴公司所提供的資料，該物業總建築面積約為5,454.87平方米的多個住宅單元已按人民幣23,838,385元的對價預售。在估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。
- (5) 根據日期為2011年6月30日的第469026000008938號營業執照，屯昌宏基偉業地產發展有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (6) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法及具法律效力；
 - (ii) 屯昌宏基偉業地產發展有限公司是該物業的唯一合法業主；及
 - (iii) 屯昌宏基偉業地產發展有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
房屋總建築面積測量報告	有
營業執照	有

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	估用詳情	2015年7月31日 現況下的市值
14. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側 氧立方B11號至13號樓 若干個單元	<p>該物業包括於2013年竣工的偉業氧立方B11號至13號樓的住宅單元。</p> <p>偉業氧立方B是住宅開發物業，建於佔地面積約為12,977.20平方米的地塊上。</p> <p>該物業的總建築面積約為7,534.64平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2079年7月8日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 38,000,000元</p> <p>(貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 38,000,000元)</p>

附註：

- 根據屯昌縣人民政府簽發的第(2010)13-00075號國有土地使用證，佔地面積為12,977.2平方米的物業土地使用權已歸屬於屯昌雅境置業有限公司，作住宅用途，有關使用權將於2079年12月16日屆滿。
- 根據下文所載房屋所有權證，總建築面積16,997.02平方米的所有權已歸屬於屯昌雅境置業有限公司，詳情如下：

證書編號	地點	用途	總建築面積 (平方米)
13872	海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方11號樓	住宅	5,078.22
13870	海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方12號樓	住宅	7,994.68
13871	海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方13號樓	住宅	3,924.12
合計			16,997.02

據 貴集團告知，該物業包括上文所述的房屋所有權證所載總建築面積的一部分。

- 根據3份房屋總建築面積測量報告（第5233號、第5235號及第5237號），該物業（包括102個住宅單元）的總建築面積為7,534.64平方米。
- 根據 貴公司所提供的資料，該物業總建築面積約為579.10平方米的多個住宅單元已按人民幣2,255,724元的對價預售。在估值過程中，已計及上述預售部分的合約售價。
- 根據日期為2015年4月10日的營業執照，屯昌雅境置業有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

- (6) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：—
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法及具法律效力；
 - (ii) 屯昌雅境置業有限公司為有關物業的唯一合法業主；
 - (iii) 屯昌雅境置業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意；及
 - (iv) 該物業的一部分被抵押，未經承押人事先同意，屯昌雅境置業有限公司不得自由轉讓、租賃及／或抵押該物業。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 房屋總建築面積測量報告 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第五類 — 貴集團在中國持有的開發中物業

物業	概況及年限	佔用詳情	2015年7月31日 現況下的市值														
15. 中國河南省 鄭州市 中牟縣 楊橋路西側， 瑞豐路北側， 偉業天道國際 在建工程	該物業包括在建商舖、寫字樓及公寓 開發，於佔地面積約為20,995.64平方 米的地塊上進行開發。 該物業竣工後的總建築面積將約為 110,430.43平方米，詳情如下：	於估值日期，該物業 處於在建階段。	人民幣 790,000,000元 (貴集團應佔的 51%權益： 人民幣 402,900,000元)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>寫字樓</td> <td>39,018.66</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>33,264.37</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>8,935.35</td> </tr> <tr> <td>輔助物業</td> <td>1,371.81</td> </tr> <tr> <td>非人民防空停車場 (810個車位)</td> <td>27,840.24</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>110,430.43</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	寫字樓	39,018.66	公寓	33,264.37	商舖	8,935.35	輔助物業	1,371.81	非人民防空停車場 (810個車位)	27,840.24	合計	110,430.43		
用途	概約總建築面積 (平方米)																
寫字樓	39,018.66																
公寓	33,264.37																
商舖	8,935.35																
輔助物業	1,371.81																
非人民防空停車場 (810個車位)	27,840.24																
合計	110,430.43																
	據 貴集團告知，該物業預定於2015 年竣工。																
	該物業獲授的土地使用權於2051年12 月21日屆滿，作商業用途。																

附註：

- (1) 根據中牟縣人民政府簽發的第(2011)216號國有土地使用證，佔地面積為20,995.64平方米的地塊土地使用權已歸屬於河南天道資產管理有限公司，作商業用途，有關使用權將於2051年9月21日屆滿。
- (2) 根據中牟縣國土環境資源局及河南天道資產管理有限公司於2011年6月21日訂立的第(2011)0053號國有土地使用權出讓合同，河南天道資產管理有限公司獲授包括佔地面積約為20,995.64平方米的地段第BS02-06-01-11-(1)號的土地使用權，出讓金為人民幣20,470,749元。
- (3) 根據中牟縣人民政府簽發的第410122201214010號建設用地規劃許可證，該物業的擬作建設用地用途符合該縣的建設規劃要求及許可，其佔地面積20,995.6702平方米。
- (4) 根據白沙鎮規劃局管理委員會於2013年9月10日簽發的第410122201327003號建設工程規劃許可證，總建築面積為82,937.60平方米的地面建設工程及總建築面積為27,840.24平方米的地下建設工程符合建設工程要求並獲批。
- (5) 根據鄭東新區建設環保局管理委員會於2015年3月5日簽發的第410105201503050101號建築工程施工許可證，總建築面積為110,777.84平方米的建設工程符合工程施工要求並獲批施工。
- (6) 根據2份中牟住房總建築面積預測報告(第YFW001230號及第YFW001248號)，該物業包括總建築面積為82,590.19平方米的寫字樓、公寓、商舖及輔助物業。

- (7) 根據 貴集團的資料，2015年7月31日已支出的建設成本約為人民幣422,000,000元，2015年7月31日尚需建設成本約為人民幣22,000,000元。估值過程中，我們已就有關款項作出撥備。

該物業於2015年7月31日竣工時的市值為人民幣975,000,000元。

- (8) 根據日期為2010年3月19日的第410122000005526(1-1)號營業執照，河南天道資產管理有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

- (9) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：-

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法及具法律效力；
- (ii) 河南天道資產管理有限公司為該物業的唯一合法土地使用人，並已就該物業的建設取得相關證書及政府批准；及
- (iii) 河南天道資產管理有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。

- (10) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用權土壤合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
中牟住房總建築面積預測報告	有
營業執照	有

估值證書

第五類 — 貴集團在中國持有的開發中物業

物業	概況及年限	佔用詳情	2015年7月31日 現況下的市值														
16. 中國河南省 新鄉市 紅旗區 平原路 偉業中央公園二期 16號樓、四期29號樓 在建工程	<p>該物業包括擬建的住宅樓及擬建的公寓樓，即偉業中央公園二期16號樓及四期29號樓，於總佔地面積約為178,885.51平方米的三幅地塊上開發。</p> <p>該物業竣工後的計劃總建築面積將約為121,811.16平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>42,372.41</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>50,012.60</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>13,657.83</td> </tr> <tr> <td>非人民防空停車場 (242個車位)</td> <td>12,860.40</td> </tr> <tr> <td>輔助物業</td> <td>2,907.92</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>121,811.16</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	住宅	42,372.41	公寓	50,012.60	商舖	13,657.83	非人民防空停車場 (242個車位)	12,860.40	輔助物業	2,907.92	合計	121,811.16	於估值日期，該物業處於在建階段。	<p>人民幣 373,000,000元</p> <p>(貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 373,000,000元)</p>
用途	概約總建築面積 (平方米)																
住宅	42,372.41																
公寓	50,012.60																
商舖	13,657.83																
非人民防空停車場 (242個車位)	12,860.40																
輔助物業	2,907.92																
合計	121,811.16																
	<p>據 貴集團告知，該物業預定於2017年竣工。</p> <p>該物業獲授作住宅及商業用途的土地使用權分別將於2077年1月5日及2047年1月5日屆滿。</p>																

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據新鄉市人民政府簽發的3份國有土地使用證，總佔地面積為178,885.51平方米的土地使用權已歸屬於新鄉偉業置地有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期 限屆滿日期	佔地面積 (平方米)
(2010)020345	2010年12月22日	商用及住宅	商用：2047年1月5日 住宅：2077年1月5日	82,368.40
(2010)02014	2011年11月9日	商用及住宅	商用：2047年1月5日 住宅：2077年1月5日	68,204.70
(2015)02018	2015年6月26日	商用及住宅	商用：2047年1月5日 住宅：2077年1月5日	28,312.41
合計				178,885.51

- (2) 根據新鄉市國土資源局與河南偉業建設投資有限公司於2006年12月29日訂立的第2006-77號國有土地使用權出讓合同及其補充協議，河南偉業建設投資有限公司獲授包括佔地面積約為205,517.55平方米的土地使用權，出讓金為人民幣188,048,360元。

根據國有土地使用權出讓合同補充協議(第2006-77-2號)，土地使用權業主已於2007年4月11日變更為新鄉偉業置地有限公司。於2011年2月14日，佔地面積變為178,886.3平方米，出讓金則變為人民幣176,863,231元。

- (3) 根據新鄉市規劃局簽發的第20070011號建設用地規劃許可證，該物業的擬作建設用地用途符合該縣的建設規劃要求及許可，佔地面積249,004.99平方米。

- (4) 根據兩份日期分別為2013年6月28日及2010年5月24日的第410700201300046及410700201000046號建設工程規劃許可證，總建築面積約為182,602.99平方米的建設工程符合建設工程規定且已獲批准。

據 貴集團告知，16及29號樓包括上文所述的建設工程規劃許可證所載總建築面積的一部分。

- (5) 根據兩份日期分別為2010年5月27日及2013年10月28日的第440700201005270201及410700201310280101號建築工程施工許可證，該物業總建築面積為133,667.00平方米的建設工程符合工程施工要求，且已獲準開發。

據 貴集團告知，16及29號樓包括上文所述的建築工程施工許可證所載總建築面積的一部分。

- (6) 根據兩份日期分別為2014年3月26日及2015年5月25日的第2014021及2014057號商品房預售許可證，總建築面積為106,042.84平方米的商品房獲準預售：

- (7) 根據新鄉市房地產資訊測繪服務中心簽發的兩份住房總建築面積預測報告，該物業的總建築面積為121,811.16平方米。

- (8) 根據 貴集團的資料，2015年7月31日已支出的建設成本約為人民幣91,000,000元，2015年7月31日的尚需建設成本約為人民幣101,000,000元。估值過程，我們已就有關款項作出撥備。

該物業於2015年7月31日竣工時的市值為人民幣648,000,000元。

- (9) 根據 貴公司所提供的資料，該物業（總建築面積約為42,343.13平方米）的多套住宅單元及公寓已按人民幣211,895,690元的對價預售。在估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。

- (10) 根據日期為2007年4月3日的第410791100020583號營業執照，新鄉偉業置地有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣75,000,000元。

- (11) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
- (ii) 新鄉偉業置地有限公司為該物業的唯一合法土地使用人，並已就該物業建設取得相關證書及政府批准；
- (iii) 該物業的一部分被抵押，根據該抵押合約，未經承押人事先同意，新鄉偉業置地有限公司不得租賃、轉讓及出售該物業；及
- (iv) 新鄉偉業置地有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟任何物業獲抵押時， 貴集團須解除抵押或事先經得承押人許可。

- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
住房總建築面積預測報告	有
營業執照	有

估值證書

第三類 — 貴集團在中國持有的開發中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年7月31日 現況下的市值												
17. 中國河南省 鄭州市 中牟縣 學苑路北， 佔李西路東側， 偉業巴黎印象 在建工程部分	該物業包括偉業巴黎印象的5棟擬建住宅及1棟商業樓，有關物業於總佔地面積約為40,368.01平方米的兩幅地塊上開發。 竣工後，該物業將包括約73,247.32平方米的總規劃建築面積，詳情如下：	於估值日，該物業處於在建階段。	人民幣64,000,000元 (貴集團應佔的全部權益： 人民幣 64,000,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>54,129.08</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>4,351.31</td> </tr> <tr> <td>停車場(362個單位)</td> <td>13,264.64</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>1,502.29</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>73,247.32</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	住宅	54,129.08	商舖	4,351.31	停車場(362個單位)	13,264.64	配套	1,502.29	合計	73,247.32		
用途	概約總建築面積 (平方米)														
住宅	54,129.08														
商舖	4,351.31														
停車場(362個單位)	13,264.64														
配套	1,502.29														
合計	73,247.32														
	據 貴集團告知，該物業計劃將於2017年竣工。														
	該物業獲授的土地使用權到2082年11月4日及2085年1月16日屆滿，作住宅用途。														

附註：

- (1) 2014年10月，金偉(河南)商貿有限公司(「金偉(河南)」)與第三方建築承包商鄭州世紀中信置業有限公司(「世紀中信」)就鄭州黛瑪仕實業有限公司(「鄭州黛瑪仕」)持有的三幅地塊共同開發事項訂立合作協議(「合作協議」)。該合作協議的主要條款包括：(i)金偉(河南)及世紀中信將共同收購鄭州黛瑪仕的股本權益；(ii)世紀中信將根據金偉(河南)所限定的規範及期限承擔項目建設，並承擔所有建設成本，而金偉(河南)則將承擔物業的市場推廣及銷售；(iii)世紀中信有權根據建築進程以預先釐定的每平方米應付價格出售金偉(河南)的項目下的所有物業；及(iv)金偉(河南)有權獲得該項目下所有向第三方銷售及預售物業所得款項。

因此，於2014年10月，金偉(河南)以人民幣140百萬元的對價自陳秀娜(為獨立第三方)收購鄭州黛瑪仕65%的股本權益，該對價乃經按自願基準經雙方公平磋商並參考鄭州黛瑪仕所持土地使用權的估計市值後釐定。據我們的中國法律顧問確認，該收購已以恰當方式合法地完成且已結算。於2015年1月，金偉(河南)將其於鄭州黛瑪仕65%的股本權益透過內部轉讓方式轉讓予河南偉業。同時，金偉(河南)於合作協議項下的權利及義務由河南偉業承擔。鄭州黛瑪仕另外的35%股本權益將由劉改榮以信託形式為世紀中信持有27.5%，陳秀娜持有7.5%。劉改榮及世紀中信(為鄭州黛瑪仕的主要股東)，均為附屬公司層面的關連人士。

根據合作協議項下的安排，貴集團應佔鄭州黛瑪仕的資產及負債以及利潤或虧損與河南偉業及其他少數股東於鄭州黛瑪仕的股本權益並不相稱。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據中牟縣人民政府簽發的兩份國有土地使用證，總佔地面積為40,368.01平方米的兩幅地塊的土地使用權已歸屬於鄭州黛瑪仕實業有限公司，詳情如下：

證書編號	用途	屆滿日期	簽發日期	佔地面積 平方米
(2014)208	住宅	2085年1月16日	2014年12月29日	12,423.00
(2013)026	住宅	2082年11月4日	2013年2月5日	27,945.01
				40,368.01

- (3) 根據中牟縣國土資源局與鄭州黛瑪仕實業有限公司所訂立的兩份國有土地使用權出讓合同，包括約40,368.01平方米總佔地面積的土地使用權已授予鄭州黛瑪仕實業有限公司，詳情如下：

合同編號	佔地面積 (平方米)	土地用途	土地使用年限	容積率	簽發日期	地價 (人民幣元)
410122-CR- 2014-0345-11598	12,423.00	住宅	住宅：70年	3	2014年10月16日	48,536,661
410122-CR- 2012-0040-1890	27,945.01	住宅	住宅：70年	3	2012年9月4日	30,599,786
合計	40,368.01					79,136,447

- (4) 根據兩份日期為2015年4月9日的第(2015)022及(2015)021號建設用地規劃許可證，總佔地面積為40,287.43平方米的建設工程用地符合城市規劃規定，且已獲批准。
- (5) 根據兩份日期為2015年6月5日及2015年7月1日的第(2015)017及(2015)019號建設用地規劃許可證，總規劃建築面積約為73,247.32平方米的建設工程用地符合城市規劃規定，且已獲批准。
- (6) 根據兩份日期為2015年7月15日及2015年7月28日的第410122201507150101及410122201507280101號建築工程施工許可證，總規劃建築面積為73,247.32平方米的建設工程符合工程施工要求，並獲允開發。
- (7) 根據 貴集團的資料，2015年7月31日已支出的建設成本約為人民幣37,350,000元，2015年7月31日尚需建設成本約人民幣168,510,000元。估值過程中，我們已就有關款項作出撥備。
- (8) 該物業於2015年7月31日竣工時的市值為人民幣364,000,000元。
- (9) 根據日期為2006年11月1日的第410100400001297(1-1)號營業執照，鄭州黛瑪仕實業有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣31,000,000元。
- (10) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 合作協議屬合法有效，且對雙方具法律效力；
 - (ii) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
 - (iii) 鄭州黛瑪仕實業有限公司為該物業的唯一合法土地所有者，並已就該物業的建設取得相關證書及政府批准；
 - (iv) 該物業被抵押。根據有關抵押合約，未經承押人事先同意，鄭州黛瑪仕實業有限公司不得出租、轉讓、抵押及出售該物業；及
 - (v) 鄭州黛瑪仕實業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。

(11) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

合同協議	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

第五類 — 貴集團在中國持有的開發中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	2015年7月31日 現況下的市值										
18. 中國海南省 屯昌縣屯城鎮 環東二路東側 偉業氧立方A三期17號樓 在建工程	<p>該物業包括名為偉業氧立方A三期17號樓的擬建住宅樓，有關物業建於佔地面積約為54,810.70平方米的地塊上。</p> <p>竣工後，該物業將包括約16,323.75平方米的總規劃建築面積，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>10,699.08</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>3,583.44</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>2,041.23</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>16,323.75</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業計劃將於2016年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權到2080年6月30日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約總建築面積 (平方米)	住宅	10,699.08	商舖	3,583.44	地庫	2,041.23	合計	16,323.75	於估值日期，該物業處於在建階段。	人民幣15,000,000元 (貴集團應佔的全部權益： 人民幣15,000,000元)
用途	概約總建築面積 (平方米)												
住宅	10,699.08												
商舖	3,583.44												
地庫	2,041.23												
合計	16,323.75												

附註：

- (1) 根據屯昌縣人民政府簽發的第(2010)13-00506號國有土地使用證，佔地面積為54,810.70平方米的地塊的土地使用權已歸屬於屯昌宏基偉業地產開發有限公司，作住宅用途，將於2080年6月30日屆滿。
 - (2) 根據屯昌縣國土環境資源局與屯昌宏基偉業地產開發有限公司於2010年6月30日訂立的第4690222010B03557號國有土地使用權出讓合同，第10-003-03號土地使用權約包括佔地面積54,810.70平方米，已授予屯昌宏基偉業地產開發有限公司，出讓金為人民幣61,000,000元。
 - (3) 根據屯昌縣住房和城鄉建設局簽發的日期為2010年7月27日的第(2010)0155號建設用地規劃許可證，物業擬作建設用地用途符合城市規劃規定，獲許可進行建設佔地面積為54,810.70平方米。
 - (4) 根據屯昌縣住房和城鄉建設局於2011年1月25日簽發的第(2011)0015號建設工程規劃許可證，總建築面積為108,033.87平方米的建設工程獲批。
- 據 貴集團告知，該物業包括以上所述建設工程規劃許可證所載部分總建築面積。
- (5) 根據屯昌縣住房和城鄉建設局於2011年4月25日簽發的第2011009號建築工程施工許可證，總建築面積為108,033.87平方米的建築工程獲批。
- 據 貴集團告知，該物業包括以上所述建築工程施工許可證所載部分總建築面積。

- (6) 根據 貴集團的資料，2015年7月31日已支出的建設成本約為人民幣7,000,000元，2015年7月31日尚需建設成本約人民幣48,000,000元。估值過程中，我們已就有關款項作出撥備。
- (7) 該物業於2015年7月31日竣工時的市值為人民幣88,000,000元。
- (8) 根據日期為2011年6月30日的第469026000008938號營業執照，屯昌宏基偉業地產發展有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為100,000,000馬幣。
- (9) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
 - (ii) 屯昌宏基偉業地產發展有限公司為該物業的唯一合法土地所有者，並已就該物業的建設取得相關證書及政府批准；及
 - (iii) 屯昌宏基偉業地產發展有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (10) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	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
營業執照	有

估值證書

第六類 — 貴集團在中國持作未來開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	2015年7月31日 現況下的市值												
19. 中國河南省鄭州市中牟縣學苑路北，佔李西路東側，偉業巴黎印象項目用地	<p>該物業包括偉業巴黎印象項目用地，有關物業擬於總佔地面積約為40,368.01平方米的兩幅地塊上開發。</p> <p>據 貴集團告知，偉業巴黎印象擬開發為住宅物業，總規劃建築面積約為68,340.78平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>44,242.3</td> </tr> <tr> <td>經濟適用房</td> <td>12,245.22</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>2,646.26</td> </tr> <tr> <td>停車場 (393個車位)</td> <td>9,207</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>68,340.78</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權到2082年11月4日及2085年1月16日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約總建築面積 (平方米)	住宅	44,242.3	經濟適用房	12,245.22	商舖	2,646.26	停車場 (393個車位)	9,207	合計	68,340.78	該物業空置。	<p>人民幣78,000,000元</p> <p>(貴集團應佔的全部權益： 人民幣78,000,000元)</p>
用途	概約總建築面積 (平方米)														
住宅	44,242.3														
經濟適用房	12,245.22														
商舖	2,646.26														
停車場 (393個車位)	9,207														
合計	68,340.78														

附註：

- (1) 2014年10月，金偉（河南）商貿有限公司（「金偉（河南）」）與第三方建築承包商鄭州世紀中信置業有限公司（「世紀中信」）就鄭州黛瑪仕實業有限公司（「鄭州黛瑪仕」）持有的三幅地塊共同開發事項訂立合作協議（「合作協議」）。該合作協議的主要條款包括：(i)金偉（河南）及世紀中信將共同收購鄭州黛瑪仕的股本權益；(ii)世紀中信將根據金偉（河南）所限定的規範及期限承擔項目建設，並承擔所有建設成本，而金偉（河南）則將承擔物業的市場推廣及銷售；(iii)世紀中信有權根據建築進程以預先釐定的每平方米應付價格出售金偉（河南）的項目下的所有物業；及(iv)金偉（河南）有權獲得該項目下所有向第三方銷售及預售物業所得款項。

因此，於2014年10月，金偉（河南）以人民幣140百萬元的對價自陳秀娜（為獨立第三方）收購鄭州黛瑪仕65%的股本權益，該對價乃經按自願基準經雙方公平磋商並參考鄭州黛瑪仕所持土地使用權的估計市值後釐定。據我們的中國法律顧問確認，該收購已以恰當方式合法地完成且已結算。於2015年1月，金偉（河南）將其於鄭州黛瑪仕65%的股本權益透過內部轉讓方式轉讓予河南偉業。同時，金偉（河南）於合作協議項下的權利及義務由河南偉業承擔。鄭州黛瑪仕另外的35%股本權益將由劉改榮以信託形式為世紀中信持有27.5%，陳秀娜持有7.5%。劉改榮及世紀中信（為鄭州黛瑪仕的主要股東），均為附屬公司層面的關連人士。

根據合作協議項下的安排， 貴集團應佔鄭州黛瑪仕的資產及負債以及利潤或虧損與河南偉業及其他少數股東於鄭州黛瑪仕的股本權益並不相稱。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據中牟縣人民政府簽發的兩份國有土地使用證，總佔地面積為40,368.01平方米的兩幅地塊的土地使用權已歸屬於鄭州黛瑪仕實業有限公司，詳情如下：

證書編號	用途	屆滿日期	簽發日期	佔地面積 平方米
(2014)208	住宅	2085年1月16日	2014年12月29日	12,423.00
(2013)026	住宅	2082年11月4日	2013年2月5日	27,945.01
合計				40,368.01

- (3) 根據中牟縣國土資源局與鄭州黛瑪仕實業有限公司訂立的兩份國有土地使用權出讓合同，包括約40,368.01平方米總佔地面積的土地使用權已授予鄭州黛瑪仕實業有限公司，詳情如下：

合同編號	佔地面積 (平方米)	土地用途	土地使用年限	容積率	簽發日期	地價 (人民幣元)
410122-CR- 2014-0345-11598	12,423.00	住宅	住宅：70年	3	2014年10月16日	48,536,661
410122-CR- 2012-0040-1890	27,945.01	住宅	住宅：70年	3	2012年9月4日	30,599,786
合計	40,368.01					79,136,447

- (4) 根據兩份日期為2015年4月9日的第(2015)022號及第(2015)021號建設用地規劃許可證，總佔地面積為40,287.43平方米的建設工程用地符合城市規劃規定，且已獲批准。

- (5) 根據日期為2006年11月1日的第410100400001297(1-1)號營業執照，鄭州黛瑪仕實業有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣31,000,000元。

- (6) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 合作協議屬合法有效，且對雙方具法律效力；
- (ii) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；及
- (iii) 鄭州黛瑪仕實業有限公司為該物業的唯一合法土地所有者；
- (iv) 該物業被抵押。根據有關抵押合約，未經承押人事先同意，鄭州黛瑪仕實業有限公司不得出租、轉讓、抵押及出售該物業；及
- (v) 鄭州黛瑪仕實業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。

- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

合作協議	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

第六類 — 貴集團在中國持作未來開發的物業

物業	概況及年限	佔用詳情	於2015年7月31日 現況下的市值										
20. 中國河南省鄭州市中牟縣學苑路北，佔李西路東側，偉業巴黎印象商業項目用地	<p>該物業包括偉業巴黎印象擬商業開發的開發用地，有關物業佔地面積為24,130.00平方米。</p> <p>據 貴集團告知，偉業巴黎印象擬開發為商業物業，總佔地面積為128,520.00平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>86,868.00</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>9,652.00</td> </tr> <tr> <td>停車場(640個單位)</td> <td>32,000.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>128,520.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權到2052年11月1日屆滿，作商業用途。</p>	用途	概約總建築面積 (平方米)	公寓	86,868.00	商舖	9,652.00	停車場(640個單位)	32,000.00	合計	128,520.00	該物業為空置。	<p>人民幣 197,000,000元</p> <p>(貴集團應佔的全部權益： 人民幣 197,000,000元)</p>
用途	概約總建築面積 (平方米)												
公寓	86,868.00												
商舖	9,652.00												
停車場(640個單位)	32,000.00												
合計	128,520.00												

附註：

- (1) 2014年10月，金偉(河南)商貿有限公司(「金偉(河南)」)與第三方建築承包商鄭州世紀中信置業有限公司(「世紀中信」)就鄭州黛瑪仕實業有限公司(「鄭州黛瑪仕」)持有的三幅地塊共同開發事項訂立合作協議(「合作協議」)。該合作協議的主要條款包括：(i)金偉(河南)及世紀中信將共同收購鄭州黛瑪仕的股本權益；(ii)世紀中信將根據金偉(河南)所限定的規範及期限承擔項目建設，並承擔所有建設成本，而金偉(河南)則將承擔物業的市場推廣及銷售；(iii)世紀中信有權根據建築進程以預先釐定的每平方米應付價格出售金偉(河南)的項目下的所有物業；及(iv)金偉(河南)有權獲得該項目下所有向第三方銷售及預售物業所得款項。

因此，於2014年10月，金偉(河南)以人民幣140百萬元的對價自陳秀娜(為獨立第三方)收購鄭州黛瑪仕65%的股本權益，該對價乃經按自願基準經雙方公平磋商並參考鄭州黛瑪仕所持土地使用權的估計市值後釐定。據我們的中國法律顧問確認，該收購已以恰當方式合法地完成且已結算。於2015年1月，金偉(河南)將其於鄭州黛瑪仕65%的股本權益透過內部轉讓方式轉讓予河南偉業。同時，金偉(河南)於合作協議項下的權利及義務由河南偉業承擔。鄭州黛瑪仕另外的35%股本權益將由劉改榮以信託形式為世紀中信持有27.5%，陳秀娜持有7.5%。劉改榮及世紀中信(為鄭州黛瑪仕的主要股東)，均為附屬公司層面的關連人士。

根據合作協議項下的安排，貴集團應佔鄭州黛瑪仕的資產及負債以及利潤或虧損與河南偉業及其他少數股東於鄭州黛瑪仕的股本權益並不相稱。

- (2) 根據中牟縣人民政府簽發的第(2013)028號國有土地使用證及房屋所有權證，佔地面積為24,130.00平方米的地塊的土地使用權已歸屬於鄭州黛瑪仕實業有限公司，作商業用途，將於2052年11月5日屆滿。

- (3) 根據中牟縣國土環境資源局與鄭州黛瑪仕實業有限公司於2012年9月4日訂立的第410122-CR-2012-0035-1862號國有土地使用權出讓合同，佔地面積約為24,130.00平方米的鄭州黛瑪仕實業有限公司第3-83號土地使用權已以人民幣36,556,950元的出讓金授予鄭州黛瑪仕實業有限公司。
- (4) 根據兩份日期為2014年1月20日的第(2014)005號建設用地規劃許可證，總佔地面積為24,130.16平方米的建設工程用地符合城市規劃規定，且已獲批准。
- (5) 根據日期為2006年11月1日的第410100400001297(1-1)號營業執照，鄭州黛瑪仕實業有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣31,000,000元。
- (6) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 合作協議屬合法有效，且對雙方具法律效力；
 - (ii) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
 - (iii) 鄭州黛瑪仕實業有限公司為該物業的唯一合法土地所有者；
 - (iv) 該物業被抵押。根據有關抵押合約，未經承押人事先同意，鄭州黛瑪仕實業有限公司不得出租、轉讓、抵押及出售該物業；及
 - (v) 鄭州黛瑪仕實業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 合作協議 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第六類 — 貴集團在中國持作未來開發的物業

物業	概況及年限	佔用詳情	2015年7月31日 現況下的市值
21. 中國河南省鄭州市中牟縣高莊路西側，永昌路北側漢偉項目用地	該物業包括佔地面積約為58,221.75平方米的漢偉項目用地。 據 貴集團告知，漢偉項目擬開發為商業物業，總規劃建築面積約為203,770平方米。 該物業獲授的土地使用權到2053年7月30日屆滿，作商業用途。	該物業為空置。	人民幣 259,600,000元 (貴集團應佔的 51%權益 人民幣 132,396,000元)

附註：

- (1) 根據中牟縣人民政府簽發的第(2014)174號國有土地使用證，佔地面積為58,221.75平方米的地塊土地使用權已歸屬於河南漢方藥業有限責任公司，作住宅用途，將於2053年7月30日屆滿。
- (2) 根據中牟縣國土環境資源局及河南漢方藥業有限責任公司於2013年5月31日訂立的第(2008)0004號國有土地使用權出讓合同，佔地面積約為58,221.75平方米的第BS18-03-04號土地使用權已以人民幣114,405,739元的出讓金授予河南漢方藥業有限責任公司獲授。
- (3) 根據日期為2001年6月20日的第410100000013146(1-1)號營業執照，河南漢方藥業有限責任公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣5,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
 - (ii) 河南漢方藥業有限責任公司為該物業的唯一合法土地所有者；及
 - (iii) 河南漢方藥業有限責任公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
營業執照	有

估值證書

第六類 — 貴集團在中國持作未來開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年7月31日 現況下的市值										
22. 中國河南省 新鄉市 紅旗區 平原路 偉業中央公園28號樓 項目用地	該物業包括偉業中央公園五期28號樓項目用地，建於總佔地面積約為178,885.51平方米的三幅地塊上。 竣工後，該物業將包括總規劃建築面積約為30,182.00平方米的項目，詳情如下：	該物業空置。	人民幣44,000,000元 (貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 44,000,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>15,328.00</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>8,481.00</td> </tr> <tr> <td>非人民防空停車場 (182個車位)</td> <td>6,373.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>30,182.00</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	公寓	15,328.00	商舖	8,481.00	非人民防空停車場 (182個車位)	6,373.00	合計	30,182.00		
用途	概約總建築面積 (平方米)												
公寓	15,328.00												
商舖	8,481.00												
非人民防空停車場 (182個車位)	6,373.00												
合計	30,182.00												
	該物業獲授的土地使用權到2077年1月5日屆滿，作住宅用途；及到2047年1月5日屆滿，作商業用途。												

附註：

- (1) 根據新鄉市人民政府簽發的三份國有土地使用證，總佔地面積為178,885.31平方米的土地使用權已歸屬於新鄉偉業置地有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期限 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
(2010)020345	2010年12月22日	商用及住宅	商用： 2047年1月5日 住宅： 2077年1月5日	82,368.40
(2011)02014	2011年11月9日	商用及住宅	商用： 2047年1月5日 住宅： 2077年1月5日	68,204.70
(2015)02018	2015年6月26日	商用及住宅	商用： 2047年1月5日 住宅： 2077年1月5日	28,312.41
合計				178,885.51

- (2) 根據新鄉市國土資源局與河南偉業建設投資有限公司於2006年12月29日訂立的第2006-77號國有土地使用權出讓合同，包括佔地面積約為205,517.55平方米的土地使用權已以人民幣188,048,360元的出讓金授予河南偉業建設投資有限公司。

根據國有土地使用權出讓合同的補充協議（第2006-77-2號），土地權擁有人已於2007年4月11日變更為新鄉偉業置地有限公司。佔地面積已於2011年2月14日以人民幣176,863,235元的出讓金變更為178,886.3平方米。

- (3) 根據新鄉市城鄉規劃局簽發的第20070011號建設用地規劃許可證，總佔地面積為249,004.99平方米的建設用地符合城市規劃規定，且已獲批准。

- (4) 根據日期為2007年4月3日的第410791100020583號營業執照，新鄉偉業置地有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣75,000,000元。

- (5) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：

(i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；

(ii) 新鄉偉業置地有限公司為該物業的唯一合法土地所有者；

(iii) 部分物業被抵押。根據有關抵押合約，未經承押人事先同意，新鄉偉業置地有限公司不得出租、轉讓、抵押及出售該物業；及

(iv) 新鄉偉業置地有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

第六類 — 貴集團在中國持作未來開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年7月31日 現況下的市值												
23. 中國河南省 新鄉市 紅旗區 平原路 偉業中央公園五期 項目用地	該物業包括偉業中央公園五期項目用地，佔地面積約為28,312.41平方米。 據 貴集團告知，偉業中央公園V期將擬開發為住宅及商業物業，總規劃建築面積約為103,432.88平方米，詳情如下：	該物業空置。	人民幣 100,000,000元 (貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 100,000,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>71,611.39</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>3,359.78</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>2,441.66</td> </tr> <tr> <td>非人民防空停車場 (860個車位)</td> <td>26,020.05</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>103,432.88</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	住宅	71,611.39	商舖	3,359.78	其他	2,441.66	非人民防空停車場 (860個車位)	26,020.05	合計	103,432.88		
用途	概約總建築面積 (平方米)														
住宅	71,611.39														
商舖	3,359.78														
其他	2,441.66														
非人民防空停車場 (860個車位)	26,020.05														
合計	103,432.88														
	該物業獲授的土地使用權到2047年1月5日屆滿，作商業用途；及到2077年1月5日屆滿，作住宅用途。														

附註：

- (1) 根據新鄉市人民政府簽發出的第(2015)02018號國有土地使用證，佔地面積為28,312.41平方米的地塊的土地使用權已歸屬於新鄉偉業置地有限公司，作住宅用途，於2077年1月5日屆滿及作商業用途，於2047年1月5日屆滿。
- (2) 根據新鄉市國土資源局與河南偉業建設投資有限公司於2006年12月29日訂立的第2006-77號國有土地使用權出讓合同，包括佔地面積約為205,517.55平方米的土地使用權已以人民幣188,048,360元的出讓金授予河南偉業建設投資有限公司。

根據國有土地使用權出讓合同的補充協議（第2006-77-2號），土地權擁有人已於2007年4月11日變更為新鄉偉業置地有限公司。佔地面積已於2011年2月14日以人民幣176,863,235元的出讓金變更為178,886.3平方米。
- (3) 根據新鄉市城鄉規劃局簽發的第20070011號建設用地規劃許可證，總佔地面積為249,004.99平方米的建設用地符合城市規劃規定，且已獲批准。
- (4) 根據日期為2007年4月3日的第410791100020583號營業執照，新鄉偉業置地有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣75,000,000元。
- (5) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；

- (ii) 新鄉偉業置地有限公司為該物業的唯一合法土地所有者；
 - (iii) 部分物業被抵押。根據有關抵押合約，未經承押人事先同意，新鄉偉業置地有限公司不得出租、轉讓、抵押及出售該物業；及
 - (iv) 新鄉偉業置地有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押，貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

第七類 — 貴集團在中國租賃及佔用的物業

物業	概況及租賃詳情	於2015年7月31日 現況下的市值
24. 中國河南省鄭州市金水區 商城東路北、商貿路西5 號樓11層房間號110013	<p>該物業包括總建築面積為177.74平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南偉業建設開發集團有限公司，租期自2015年1月1日起至2015年12月31日止，現行年租為人民幣81,636元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
25. 中國河南省鄭州市金水區 商城東路北、商貿路西5 號樓11層房間號110020	<p>該物業包括總建築面積為136.44平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南偉業建設開發集團有限公司，租期自2015年1月1日起至2015年12月31日止，現行年租為人民幣62,244元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
26. 中國河南省鄭州市金水區 商城東路北、商貿路西5 號樓11層房間號110021	<p>該物業包括總建築面積為132.54平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南偉業建設開發集團有限公司，租期自2015年1月1日起至2015年12月31日止，現行年租為人民幣60,816元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

附錄三

物業估值報告

			於2015年7月31日 現況下的市值
	物業	概況及租賃詳情	
27.	中國河南省鄭州市經濟技術開發區經南三路9號19號樓5號	<p>該物業包括總建築面積為354.84平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南偉業建設開發集團有限公司，租期自2013年4月1日起，為期20年，租金為零。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
28.	中國河南省鄭州市中牟縣白沙鎮二十里舖村委院西一排三間房屋	<p>該物業包括總建築面積為60平方米的3個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予鄭州黛瑪仕實業有限公司，租期自2012年1月1日起至2022年12月31日止，租金為零。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
29.	中國河南省鄭州市鄭開大道119號中牟產業園區管理委員會一個單元	<p>該物業包括總建築面積為80平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南天道資產管理有限公司以長期使用，租金為零。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
30.	中國河南省鄭州市楊槐工業區永興路6號河南宜家環保有限公司五樓	<p>該物業包括總建築面積為400平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南興偉置業有限公司，租期自2012年12月4日起至2015年12月3日止，現行年租為人民幣40,000元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

附錄三

物業估值報告

			於2015年7月31日 現況下的市值
	物業	概況及租賃詳情	
31.	中國河南省鄭州市金水區永興路9號七層703、704	<p>該物業包括總建築面積為90平方米的兩個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南興偉置業有限公司，租期自2012年11月8日起至2017年11月8日止，現行年租為人民幣12,000元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
32.	中國河南省鄭州市管城回族區貨棧街150號14號樓一個單元	<p>該物業包括總建築面積為496.65平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南漢偉置業有限公司，租期自2014年12月2日起至2017年12月1日止，現行年租為人民幣10,000元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
33.	中國河南省鄭州市管城回族區貨棧街150號14號樓10套房屋	<p>該物業包括總建築面積為400平方米的十個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南漢方藥業有限責任公司，租期自2014年12月2日起至2017年12月1日止，現行年租為人民幣1,000元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
34.	中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商貿路西5號樓11層110019	<p>該物業包括總建築面積為255.88平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予金偉（河南）商貿有限公司，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，現行年租為人民幣117,360元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

附錄三

物業估值報告

			於2015年7月31日 現況下的市值
	物業	概況及租賃詳情	
35.	中國河南省鄭州市金水區 商城東路北、商貿路西5 號樓11層110002	<p>該物業包括總建築面積為219.6平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予金偉（河南）商貿有限公司，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，現行年租為人民幣101,028元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
36.	中國河南省鄭州市金水區 商城東路北、商貿路西5 號樓11層110001	<p>該物業包括總建築面積為177.14平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予金偉（河南）商貿有限公司，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，現行年租為人民幣81,636元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
37.	中國河南省鄭州市金水區 商城東路北、商貿路西5 號樓11層110003	<p>該物業包括總建築面積為116.28平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予金偉（河南）商貿有限公司，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，現行年租為人民幣73,980元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
38.	中國河南省鄭州市金水區 商城東路北、商貿路西5 號樓11層110015	<p>該物業包括總建築面積為175.62平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予金偉（河南）商貿有限公司，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，現行年租為人民幣80,616元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

附錄三

物業估值報告

			於2015年7月31日 現況下的市值
	物業	概況及租賃詳情	
39.	中國河南省鄭州市金水區 商城東路北、商貿路西5 號樓11層110011	<p>該物業包括總建築面積為265.88平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予金偉（河南）商貿有限公司，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，現行年租為人民幣122,052元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
40.	中國河南省鄭州市金水區 英協路50號如果•愛5號 樓11層	<p>該物業包括如果•愛總建築面積為1,476.16平方米的5號樓11層。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南偉業建設開發集團有限公司，租期自2015年8月1日起至2016年7月30日止，現行年租為人民幣1,062,835元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
41.	中國河南省開封市金明區 萬聖路1號4間房屋	<p>該物業包括總建築面積為80平方米的4個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南蒼邦置業有限公司，租期自2007年8月1日起至2017年7月31日止，租金為人民幣零元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
42.	中國河南省新鄉市紅旗區 平原路250號東安巷1號三 個單元	<p>該物業包括總建築面積為92平方米的三個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予新鄉偉業置地有限公司，租期自2015年2月28日起至2020年2月28日止，租金為人民幣零元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

附錄三

物業估值報告

		於2015年7月31日 現況下的市值
物業	概況及租賃詳情	
43. 中國海南省海口市龍昆北路2號帝豪大廈第22層C座	<p>該物業包括帝豪大廈總建築面積為30平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予海南宏基偉業諮詢管理有限公司，租期自2015年8月31日起至2018年8月30日止，現行月租為人民幣1,000元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
44. 中國海南省海口市麗晶路金城灣畔C1香堤閣7G	<p>該物業包括金城灣畔總建築面積為95平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作住宅。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予偉業控股海南地產有限公司，租期自2014年11月18日起至2015年11月10日止，現行月租為人民幣3,492元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
45. 中國海南省海口市金貿區明珠路2號置地花園小區5棟17E	<p>該物業包括置地花園小區總建築面積為138平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作住宅。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予偉業控股海南地產有限公司，租期自2014年12月4日起至2015年12月3日止，現行月租為人民幣3,810元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
46. 中國海南省海口市金貿區明珠路2號置地花園小區5棟23A	<p>該物業包括置地花園小區總建築面積為160平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作住宅。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予偉業控股海南地產有限公司，租期自2014年11月15日起至2015年11月14日止，現行的月租為人民幣4,762元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

附錄三

物業估值報告

物業	概況及租賃詳情	於2015年7月31日 現況下的市值
47. 中國海南省海口市南海大道168號海口保稅區投資服務中心S405-C	<p>該物業包括海口保稅區總建築面積為10平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予偉業控股海南地產有限公司，租期自2015年2月18日起至2016年2月17日止，租金為人民幣零元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
48. 中國海南省海甸島五西路南側47號欽海樓第六、七層	<p>該物業包括欽海樓總建築面積為756.96平方米的六樓及七樓的多個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予偉業控股海南地產有限公司，租期自2015年5月19日起至2018年5月18日止，現行月租為人民幣15,000元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
49. 中國海南省屯昌縣新建三路114號	<p>該物業包括總建築面積為25平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予屯昌宏基偉業地產發展有限公司，租期自2015年8月31日起至2018年8月30日止，現行月租為人民幣300元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
50. 中國海南省屯昌縣新建三路115號	<p>該物業包括總建築面積為25平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予屯昌雅境置業有限公司，租期自2015年8月31日起至2018年8月30日止，現行月租為人民幣300元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

附錄三

物業估值報告

物業	概況及租賃詳情	於2015年7月31日 現況下的市值
51. 中國海南省文昌市文城鎮馬園坡文建西路87號	<p>該物業包括總建築面積為20平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予海南宏基偉業房地產開發有限公司，租期自2015年8月28日起至2018年8月27日止，現行月租為人民幣600元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
52. 中國上海市浦東新區松林路357號通茂大廈25樓2502室	<p>該物業包括總建築面積為58平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予優多商貿（上海）有限公司，租期自2014年1月1日起至2016年12月31日止，現行年租為人民幣249.4元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證，且有權出租該物業。</p>	無商業價值
53. 中國廣東省深圳市龍華新區龍華辦事處深圳廣播電視集團文化創意產業園2#辦公樓13層	<p>該物業包括總建築面積為1,300.83平方米的一棟辦公樓的13層。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予英德（深圳）環保科技有限公司，租期自2015年5月16日至2020年5月15日，現行月租為人民幣46,829.88元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
54. Unit #01-06, 8 Pandan Crescent Singapore 128464	<p>該物業為總建築面積為8,600.44平方英尺的五層及六層倉庫建築的一部分。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予Eindec Singapore PTE. Ltd，租期於2018年2月28日屆滿（包括當日），現行月租為15,480.79新元，月服務費為1,720.09新元。</p>	無商業價值