

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就正榮地產集團有限公司持有的選定物業權益於二零一七年十月三十一日進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



仲量聯行

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

敬啟者：

吾等茲遵照閣下的指示，就正榮地產集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司、合營企業及聯營公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的選定物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾視察物業以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的進一步資料，以就有關物業權益於二零一七年十月三十一日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

選定物業權益構成各項物業賬面值為貴集團資產總值1%或以上的物業活動的一部分，因此該等物業權益的估值報告須載入本文件。

就本報告而言，吾等將此等物業劃歸為與「物業業務」相關的物業權益，其指持有（直接或間接）及／或發展物業以出租或保留作投資用途，或買入或發展物業供日後出售，或其後出租或保留作投資用途。

此外，吾等已採納以下構成物業權益的指引：

- (a) 位於同一幢建築物或綜合體的一個或多個單位；
- (b) 位於同一個地址或地段號碼的一項或多項物業；
- (c) 構成一項綜合設施的一項或多項物業；
- (d) 構成一個物業發展項目（即使有不同期數）的一項或多項物業、構築物或設施；

- (e) 一個綜合體內持作投資的一項或多項物業；
- (f) 相互接連或位於臨近地段，並作相同或類似營運／業務用途的一項或多項物業、構築物或設施；或
- (g) 向公眾展現為一個整體項目或構成單一營運實體的一個項目或不同期數的發展項目。

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」。

吾等已採取比較法對第一類由 貴集團持作出售的物業權益、部分第二類由 貴集團持作投資的物業權益及第四類由 貴集團持作未來開發的物業權益進行估值，當中假設物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考市場可得的可資比較的銷售交易。此估值方法以大眾接受的市場交易作為最佳的指標，並預先假定市場上相關交易證據可用以推斷同類物業的交易價格(可因各種因素予以調整)。

就吾等的估值而言，待售房地產開發項目指已獲相關地方部門發出或正在申請建築工程竣工驗收證／備案表／報告或房屋所有權證／不動產權證的項目，亦包括已訂約將予出售惟尚未完成正式轉讓程序的物業權益；而作未來開發的房地產開發項目指尚未獲發建築工程施工許可證惟已取得國有土地使用證的項目，亦包括已簽署國有土地使用權出讓合同惟尚未發出國有土地使用證的物業權益。

吾等已採取收益法對第二類由 貴集團持作投資的部分物業權益進行估值並已計入以現有租約及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，且已將租賃的復歸收入潛力作適當估量，並已按適當的資本化比率進行資本化以釐定市值。在適當情況下，吾等亦參考相關市場可資比較的銷售交易。

對第二類由 貴集團在建及持作投資的部分物業權益及第三類由 貴集團現時開發中的部分物業權益進行估值時，吾等已假設其將按 貴集團提供予吾等的最新發展方案發展及落成。在達至吾等的估值意見時，吾等已採納比較法，參考有關市場上可資比較的銷售個案，並亦計及與於估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生的剩餘成本及費用。吾等依賴由 貴集團根據物業於估值日期的不同建設階段所提供的應計建築成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料存在任何重大不一致之處。

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

附錄三

物業估值報告

有關第五類 貴集團將訂約收購的物業權益， 貴集團已與相關政府部門訂立協議。由於 貴集團於估值日期尚未取得國有土地使用證及／或尚未繳清土地出讓金，故吾等並無賦予此類物業權益任何商業價值。

就各物業權益類別所採納的各估值方法概述如下（有關詳情請參閱第III-2頁）：

類別	估值方法
第一類－ 貴集團在中國持作出售的物業	比較法
第二類－ 貴集團在中國持作投資的物業	
已竣工物業	收益法
在建及空地	比較法
第三類－ 貴集團在中國持作開發的物業	比較法
第四類－ 貴集團在中國持作未來開發的物業	比較法

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。

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

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會公佈的《皇家特許測量師學會估值－全球估價標準2017》、香港測量師學會公佈的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會公佈的《國際估值準則》的所有規定。

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

吾等已獲提供多個業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證、不動產權證及其他有關物業權益的正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱有關文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租

約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問—北京市通商律師事務所提供有關中國物業權益有效性的意見。

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

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

物業視察乃於二零一六年十二月至二零一七年十一月期間由約20名技術人員進行，包括喻偉先生、高景棠先生、許歡女士、詹聯俊先生、何靜欣女士等。彼等為特許測量師／中國註冊房地產估價師／中國合資格土地估價師／中國註冊資產評估師，於中國物業估值方面擁有四年以上經驗。

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

除另有說明者外，本報告所載的全部金額均以人民幣為單位。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，敬請 閣下注意。

此致

正榮地產集團有限公司

董事會 台照

中國上海市

長寧區

虹橋路1438號

古北國際財富中心二期28樓

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

[編纂]

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有23年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值概要

簡稱：

- 第一類： 貴集團在中國持作出售的物業
- 第二類： 貴集團在中國持作投資的物業
- 第三類： 貴集團在中國持作開發的物業
- 第四類： 貴集團在中國持作未來開發的物業
- 第五類： 貴集團在中國將訂約收購的物業

「—」或不適用：不適用或無可得資料

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：	
		於估值日期現況下的市值 人民幣元									
1.	位於中國福建省 福州市閩侯縣 甘蔗街濱江西大道 77號的正榮• 潤園的部分	22,360,000	—	—	—	—	—	—	—	22,360,000	—
2.	位於中國福建省 福州市閩侯縣 上街鎮新保路18號 的福州正榮財富 中心的部分	49,800,000	718,000,000	—	—	—	—	—	—	—	767,800,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期現況下的市值					
		第一類： 人民幣元	第二類： 人民幣元	第三類： 人民幣元	第四類： 人民幣元	第五類： 人民幣元	
3.	位於中國福建省 福州市馬尾區 上岐路以北的 馬尾正榮財富中心	—	148,520,000	2,043,000,000	—	—	2,191,520,000
4.	位於中國福建省 福州市平潭縣 如意路以北及 天大山路以東的 正榮•潤海 的部分	297,000,000	—	438,000,000	—	—	735,000,000
5.	位於中國福建省 福州市平潭綜合 實驗區萬北路與 平嵐二路交匯處的 正榮•御湖灣	—	—	589,140,000	—	—	589,140,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期現況下的市值				
		第一類： 人民幣元	第二類： 人民幣元	第三類： 人民幣元	第四類： 人民幣元	第五類： 人民幣元
6.	位於中國福建省 福州市晉安區桂山路 以西及站東路以東 的福州正榮府	—	—	2,386,000,000	—	—
7.	位於中國福建省 福州市馬尾區 沿山西路以東的 正榮•悅瀾山	—	—	353,000,000	—	—
						2,386,000,000
						353,000,000
						2,739,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期現況下的市值					於估值日期現況下的總市值
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
8.	位於中國福建省福州市閩侯縣長江村江福路以西及濱城路以北的正榮•悅瀾灣	—	—	479,000,000	—	無商業價值	479,000,000
9.	位於中國福建省福州市平潭縣平嵐二路以東及嵐城路以北的正榮•悅湖灣	—	—	490,000,000	—	—	490,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期現況下的市值					於估值日期現況下的總市值的人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
10.	位於中國福建省平潭市興港中路以西及誠義路以南的平潭正榮府一期	—	—	—	—	—	無商業價值
11.	位於中國福建省平潭市順意路與興港中路西南交匯處的平潭正榮府二期	—	—	—	—	—	無商業價值
12.	位於中國福建省福州市馬尾區沿山西路北側的馬尾•馬宗地2017-07	—	—	—	—	—	無商業價值

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期現況下的市值					於估值日期現況下的市值
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
13.	位於中國福建省福州市羅源縣岐陽區的正榮•悅璟台	—	—	—	—	—	無商業價值
14.	位於中國福建省南平市延平區濱江東路以東的南平正榮財富中心的部分	275,000,000	—	300,000,000	330,000,000	—	905,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣元	第一類：	於估值日期現況下的市值 人民幣元	第二類：	於估值日期現況下的市值 人民幣元	第三類：	於估值日期現況下的市值 人民幣元	第四類：	於估值日期現況下的市值 人民幣元	第五類：	於估值日期現況下的總市值 人民幣元
15.	位於中國福建省 莆田市荔城區東園路 與北大路交匯處的正榮 • 御品世家的部分	72,610,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	72,610,000
16.	位於中國福建省 莆田市荔城區東園路 與北大路交匯處的正榮 • 時代廣場的部分	37,500,000	—	576,770,000	—	—	—	—	—	—	—	614,270,000
17.	位於中國福建省 莆田市荔城區儀莘路 1122號的正榮 • 荔園華府的部分	2,390,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,390,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期現況下的市值	於估值日期現況下的市值	於估值日期現況下的市值	於估值日期現況下的市值	於估值日期現況下的市值
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：
18.	位於中國福建省 莆田市城廂區 濱蘭街367號的 正榮•御品蘭灣 的部分	740,000	—	—	—	740,000
19.	位於中國福建省 莆田市荔城區荔園路 東南及天妃路西南的 正榮財富 中心的部分	839,430,000	3,100,670,000	—	217,780,000	4,157,880,000
20.	位於中國福建省 莆田市荔城區 勝利北路與東圳路 交匯處的 正榮•潤璟的部分	1,978,120,000	—	—	—	1,978,120,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣元					
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
21.	位於中國福建省 莆田市荔城區 玉湖路以南及 迎賓大道以西 的莆田正榮府	—	—	1,092,460,000	—	—	1,092,460,000
22.	位於中國福建省 莆田市城廂區 肖厝路以北及 城港大道以東的 正榮•木蘭紫闕	—	—	715,100,000	—	—	715,100,000
23.	位於中國福建省 莆田市涵江區 白塘鎮西湖片區的 莆田•PS拍-2017-10	—	—	—	1,018,300,000	—	1,018,300,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期現況下的市值					第五類：
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
24.	位於中國福建省莆田市荔城區濱溪路北側及如心路南側的濱溪•正榮府	—	—	—	—	無商業價值	於估值日期現況下的總市值的人民幣元
25.	位於中國福建省泉州市靈秀鎮鈔坑村的石獅•正榮府	—	—	—	414,900,000	—	414,900,000
26.	位於中國江西省南昌市南昌縣蓮塘鎮振興大道333號的正榮•大湖之都的部分	243,500,000	103,260,000	—	—	—	346,760,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估 值日 期現 況下 的市 值 人民 幣元	第一類：	於估 值日 期現 況下 的市 值 人民 幣元	第二類：	於估 值日 期現 況下 的市 值 人民 幣元	第三類：	於估 值日 期現 況下 的市 值 人民 幣元	第四類：	於估 值日 期現 況下 的市 值 人民 幣元	第五類：	於估 值日 期現 況 下的 總市 值 人民 幣元
27.	位於中國江西省 南昌市朝陽洲 雲飛路以北及 彭澤路以西的 正榮•御園 的部分	7,600,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,600,000
28.	位於中國江西省 南昌市朝陽新城 撫生路以西、丁家洲街 以南及永樂路以東 的正榮•御尊 的部分	25,800,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	25,800,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期現況下的市值					於估值日期現況下的總市值的總市值
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
29.	位於中國江西省 南昌市朝陽新城 永富路以東、丁家洲街 以南、永樂路以西及 桂殿路以北的 正榮•御品的部分	122,500,000	—	—	—	—	122,500,000
30.	位於中國江西省 南昌市朝陽新城 雲居路以南、江韻路 以東及抱石路以西的 正榮•御峯的部分	94,500,000	—	—	—	—	94,500,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期現況下的市值				
		第一類： 人民幣元	第二類： 人民幣元	第三類： 人民幣元	第四類： 人民幣元	第五類： 人民幣元
31.	位於中國江西省 南昌市朝陽新城 雲海路以北、蘭宮路 以西、老洲街以南及 濱江路以東的 正榮•十里江山 的部分	133,800,000	—	—	—	133,800,000
32.	位於中國江西省 南昌市紅谷灘新區 達智路88號的 正榮•學府壹號的部分	41,250,000	—	—	—	41,250,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期現況下的市值				
		第一類：人民幣元	第二類：人民幣元	第三類：人民幣元	第四類：人民幣元	第五類：人民幣元
33.	位於中國江西省 南昌市新建區新城區 長征西路以西、 長城大道以東及 昌灣大道以北的 正榮•潤城的部分	87,790,000	—	—	—	87,790,000
34.	位於中國江西省 南昌市經濟技術開發區 富櫻路以東、香樟路 以南、赤府街以北及 紫荊路以西的 經開•正榮府	—	—	967,000,000	646,000,000	1,613,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣元					
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
35.	位於中國江西省 南昌市西湖區 團結路以南及西河 灘路以東的 正榮•西湖紫闕	—	—	192,000,000	—	—	192,000,000
36.	位於中國江西省 宜春市袁州區 盧洲北路58號 正榮•麗景濱江 的部分	65,000	—	—	—	—	65,000
37.	位於中國江西省 宜春市袁州區 秀江東路以西及 宜陽大道以南的 正榮•御品 濱江的部分	195,080,000	—	389,600,000	4,750,000	—	589,430,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣元					
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
38.	位於中國湖南省 長沙市望城區 旺旺東路以北及 望城大道以東的 正榮財富 中心的部分	32,850,000	543,760,000	263,100,000	173,790,000	—	1,013,500,000
39.	位於中國湖南省 長沙市岳麓區 觀沙嶺銀杉路以東的 濱江•正榮府	—	—	—	979,000,000	—	979,000,000
40.	位於中國江蘇省 南京市浦口新區 望江路與臨滁路 交匯處的 正榮•潤錦城的部分	4,267,000,000	—	3,089,000,000	—	—	7,356,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣元				
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：
41.	位於中國江蘇省 南京市浦口新區 鎮南河路與河西西路 交匯處的 正榮•潤江城的部分	252,000,000	—	2,092,000,000	—	2,344,000,000
42.	位於中國江蘇省 南京市建鄴區 天河路以西的 正榮•潤峯的部分	4,129,000,000	—	3,349,000,000	—	7,478,000,000
43.	位於中國江蘇省 南京市建鄴區 吳侯街以東及鄴城路以北的 正榮•濱江紫蘭	—	622,950,000	2,315,000,000	1,398,000,000	4,335,950,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣元					
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
44.	位於中國安徽省 滁州市南譙區 醉翁路與儒林路 交界處的滁州正榮府	—	—	—	447,000,000	—	447,000,000
45.	位於中國江蘇省 蘇州市吳中經濟 開發區東方大道以東 及獨墅湖生態公園 以北的 正榮•國領的部分	1,046,000,000	—	11,800,000	—	—	1,057,800,000
46.	位於中國江蘇省 蘇州市吳中區 金楓路與楓江路 交匯處的 正榮•華府的部分	1,889,000,000	—	—	—	—	1,889,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期現況下的市值				
		第一類： 人民幣元	第二類： 人民幣元	第三類： 人民幣元	第四類： 人民幣元	第五類： 人民幣元
47.	位於中國江蘇省 蘇州市高新區通安鎮 真山路西南及山橋浜 綠化地東北的正榮•悅嵐山	—	—	1,010,000,000	—	—
48.	位於中國江蘇省 蘇州市相城區 望亭鎮太陽路以北 及御亭大酒店以西的 正榮•悅玲瓏	—	—	422,000,000	—	—
						1,010,000,000
						422,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期現況下的市值					於估值日期現況下的總市值的總市值
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
49.	位於中國江蘇省蘇州市吳中區太湖新城溪霞路以東、雷山路以西、東太湖路以南及濟之街以北的蘇州•蘇地2016-WG-77	—	—	2,092,330,000	656,550,000	—	2,748,880,000
50.	位於中國江蘇省蘇州市吳江區盛澤鎮潛龍渠北的蘇州•WJ-J-2017-019	—	—	985,170,000	—	—	985,170,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期現況下的市價					於估值日期現況下的市價
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
51.	位於中國江蘇省 蘇州市吳江區 盛澤鎮 中心大道1111號 的正榮•悅棠灣花苑	—	—	1,641,900,000	293,700,000	—	1,935,600,000
52.	位於中國江蘇省 蘇州市錦豐鎮 濱河路以西 及興聯路以南的 蘇州• 320582004060GB00020和 320582004060GB00022	—	—	—	—	—	無商業價值

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期現況下的市值					第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	於估值日期現況下的總市值的人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：						
53.	位於中國 江蘇省蘇州市太倉市 璜涇鎮園林路與新城路交界處 的蘇州 • 320517503401	—	—	134,000,000	—	—	—	—	—	—	134,000,000	
54.	位於中國上海 閔行區申貴路以西 及申虹路以東的 虹橋 • 正榮中心的部分	1,134,000,000	191,970,000	1,848,000,000	—	—	—	—	—	—	3,173,970,000	
55.	位於中國上海 寶山區羅店鎮 撫遠路以東及馬路河 以北的 正榮 • 國領的部分	531,000,000	—	1,923,000,000	—	—	—	—	—	—	2,454,000,000	

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣元					於估值日期現況下的總市值的總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
56.	位於中國上海青浦區徐涇鎮聯民村聯民路以東及東徐聯路以西的虹橋•正榮府部分	2,259,000,000	907,620,000	1,441,000,000	—	—	4,607,620,000
57.	位於中國上海金山區金山衛鎮學府路以東、龍皓路以南、海帆路以西及龍軒路以北的正榮•御首府的部分	40,000,000	—	1,577,000,000	254,000,000	—	1,871,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期現況下的市值					
		第一類： 人民幣元	第二類： 人民幣元	第三類： 人民幣元	第四類： 人民幣元	第五類： 人民幣元	
58.	位於中國上海金山區楓涇鎮涇波路以東、涇荷路以南、涇蓉路以西及楓灣路以北的正榮•璟園	8,000,000	—	1,229,000,000	—	—	1,237,000,000
59.	位於中國天津西青區中北鎮御河道以南的正榮•潤璟灣的部分	176,000,000	—	2,060,000,000	—	—	2,236,000,000
60.	位於中國天津北辰區淮東路與潞江東路交匯處的天津正榮府	—	—	2,671,000,000	—	—	2,671,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期現況下的市值					於估值日期現況下的總市值的總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
61.	位於中國天津南開區黃河道以南及紅旗路以東的天津•津南紅(掛)2016-099	—	372,740,000	—	1,580,000,000	—	1,952,740,000
62.	位於中國陝西省西安市曲江新區雁翔路以西及春臨路以南的正榮•彩虹谷	—	763,780,000	196,960,000	—	—	960,740,000
63.	位於中國陝西省西安市先鋒花園以南及北二環路以北的西安•QJ10-8-484和QJ10-8-485	—	—	—	376,700,000	—	376,700,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期現況下的市值					於估值日期現況下的市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
64.	位於中國武漢市漢陽區連通港路以西及四新北路以南的武漢正榮府	—	—	1,018,000,000	201,700,000	—	1,219,700,000
65.	中國湖北省武漢市東湖新技術開發區民族大道東側及南湖大道南側的正榮•紫闕台	—	—	—	4,826,800,000	—	4,826,800,000
66.	位於中國安徽省合肥市新站區大翠路以東及淮海大道以北的正榮•悅都薈	—	—	1,424,000,000	2,432,000,000	—	3,856,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期現況下的市值	於估值日期現況下的市值	於估值日期現況下的市值	於估值日期現況下的市值	於估值日期現況下的市值
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：
67.	位於中國安徽省 合肥市濱湖新區嘉陵江路 以南及貴州路以東的 都會1907	—	—	652,000,000	1,407,000,000	—
68.	位於中國安徽省 合肥市濱湖新區 昌都路以東及 珠江路以北的正榮府	—	—	954,000,000	—	—
	總計：	20,290,685,000	8,050,040,000	44,833,560,000	17,657,970,000	90,832,255,000

附註：

就第8號物業及第10至13、24及52號物業部分而言，於估值日期，該等物業尚未轉讓予貴集團，因此該等物業的業權並無歸屬於貴集團，且相關土地使用證尚未取得。因此，吾等並無向該物業賦予商業價值。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元								
1.	位於中國福建省福州市閩侯縣甘蔗街濱江西大道77號的正榮·潤園的部分	<p>正榮·潤園位於濱江西大道77號，公共交通便利。該位置為住宅區，有多個超大型住宅開發項目，配有臨街商舖、學校及公園。</p> <p>正榮·潤園所佔2幅地塊的總地盤面積約為51,447.20平方米，已開發為一個住宅開發項目。該項目於二零一五年竣工，於估值日期其未出售部分（「未出售單位」）空置以供出售。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮·潤園的未出售單位，總建築面積約為1,364.84平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">1,175.84</td> </tr> <tr> <td>停車位 (7個停車位)</td> <td style="text-align: right;">189.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;">1,364.84</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八年五月一日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	1,175.84	停車位 (7個停車位)	189.00	總計：	1,364.84	於估值日期，該物業空置。	22,360,000
用途	建築面積 (平方米)											
住宅	1,175.84											
停車位 (7個停車位)	189.00											
總計：	1,364.84											

附註：

- 根據日期為二零一一年十一月二日的國有土地使用權出讓合同一第35012120111102005G號及日期為二零一二年三月一日的補充合同，地盤面積約51,447.20平方米的2幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有63.00%權益的附屬公司正榮(閩侯)置業發展有限公司（「閩侯置業」），作住宅用途自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣239,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證一地字第350121201200040號，閩侯置業已獲授上述總地盤面積約51,447.20平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據2份國有土地使用證－侯國用(2012)第217828及217829號，上述總地盤面積約51,447.20平方米的土地的土地使用權已授予閩侯置業，作住宅用途的，為期70年於二零八二年五月一日屆滿。
4. 根據閩侯置業獲授的2份建設工程規劃許可證－建字第350121201200162及350121201200151號，正榮·潤園(包括該物業)總建築面積約195,291.60平方米已獲批准建設。
5. 根據閩侯置業獲授的建築工程施工許可證－閩施字(2012)第139號，有關地方部門已就正榮·潤園建築面積約158,791.50平方米授出施工許可。
6. 根據閩侯置業獲授的9份預售許可證－(2012)侯房許字第073及093號、(2013)侯房許字第017、031、053、130、074及075號以及(2015)侯房許字第044號，貴集團有權向買方出售正榮·潤園的一部分(總建築面積約171,013平方米)。
7. 根據閩侯置業獲授的一份建設工程竣工驗收證－第FJYSBA-0591-MH-0591-037號，建築面積約158,791.50平方米的正榮·潤園的建設已竣工並通過驗收。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成樓宇的住宅單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等中低層樓宇內的可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣16,000元至人民幣26,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣150,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

9. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 福州置業合法有效擁有該物業的土地使用權。福州置業有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；
 - b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的物業，福州置業有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；及
 - c. 福州置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

10. 主要證書／批文概列如下：

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

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類－ 貴集團在中國持作出售」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
				人民幣元
2.	位於中國福建省福州市閩侯縣上街鎮新保路18號的福州正榮財富中心的部分	<p>福州正榮財富中心位於新保路18號。該位置為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>福州正榮財富中心所佔2幅地塊的總地盤面積約為113,333.30平方米，已開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於二零一六年竣工，於估值日期其未出售部分（「未出售單位」）空置以供出售或持作投資。</p>	<p>於估值日期，該物業部分空置及剩餘部分已出租予多名第三方作商業用途。</p>	767,800,000
		<p>於估值日期，該物業包括福州正榮財富中心的未出售單位，總建築面積約為84,694.47平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註8。</p>		
		<p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八三年九月二十四日屆滿；作商業用途的，於二零五三年九月二十四日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據日期為二零一三年一月四日的國有土地使用權出讓合同—第35012120130104035G號，總地盤面積約113,333.30平方米的兩幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有85.00%權益的附屬公司正榮(閩侯)投資發展有限公司（「閩侯投資」），作住宅用途及商業用途，分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣1,277,000,000元。根據上述出讓合同，於竣工後，該物業總建築面積約8,200.00平方米作商業用途的部分將無償轉讓予政府。
2. 根據兩份建設用地規劃許可證—地字第350121201300117號及第350121201300109號，閩侯投資已獲授上述總地盤面積約113,333.30平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據兩份國有土地使用證—侯國用(2013)第209348及209347號，總地盤面積約113,333.30平方米的兩幅土地的土地使用權已授予閩侯投資，作住宅用途的，於二零八三年九月二十四日屆滿；作商業用途的，於二零五三年九月二十四日屆滿。

附錄三

物業估值報告

4. 根據閩侯投資獲授的四份建設工程規劃許可證－建字第350121201400223號、第350121201500040號、第350121201400054號及第350121201400078號，福州正榮財富中心總建築面積約394,482.77平方米已獲批准建設。
5. 根據閩侯投資獲授的四份建築工程施工許可證－榕高施字(2014)第009號、第019號及第030號以及榕高施字(2015)第011號，有關地方部門已就福州正榮財富中心總建築面積約394,482.77平方米授出施工許可。
6. 根據閩侯投資獲授的11份預售許可證－(2014)侯房許字第036號、第069號、第064號、第086號、第113號、第112號及第118號，(2015)侯房許字第040號、第069號及第047號及(2016)侯房許字第078號，貴集團有權向買方出售福州正榮財富中心的部分(總建築面積約278,619.00平方米)。
7. 根據閩侯投資獲授的4份建築工程竣工驗收備案報告，總建築面積約394,482.77平方米的福州正榮財富中心的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－由 貴集團 持作出售	住宅	119.25	
	零售	841.32	
	SOHO	544.17	
	停車位	5,991.21	229
	小計：	7,495.95	229
第二類－由 貴集團 持作投資	零售	47,362.42	
	地庫(包括停車位)	29,836.10	445
	小計：	77,198.52	445
總計：		84,694.47	674

9. 根據閩侯投資與多名獨立第三方訂立的96份租賃協議，該物業總建築面積約56,366.44平方米的部分租賃予96名租戶作商業用途，到期日介乎二零一九年十二月十五日至二零二二年三月三十一日，於估值日期應收的每月租金總額為約人民幣1,990,000元，不包括管理費、水電費。據 貴集團告知，閩侯投資或相關物業管理公司應負責該物業租賃部分主要結構所需要的維修，除非損壞由租戶造成。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
 - a. 就該物業部分(第一類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成樓宇的住宅、零售及辦公單位以及停車位，該等物業於二零

一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣11,000元至每平方米人民幣13,500元、商業單位每平方米人民幣20,000元至每平方米人民幣42,000元、辦公單位每平方米人民幣12,000元至每平方米人民幣17,000元及停車位每個人民幣146,000元至人民幣160,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

- b. 就該物業第二類的其餘部分而言，在考慮(1)已佔用區域現有租約屆滿後的後續租金收入；及(2)空置區域的租金收入後計算市場租金時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同有關物業的購物商場處於相似地段的開發項目作比較；
 - c. 該等可資比較商業單位按首層樓面基準計的單位租金介乎每天每平方米人民幣3.5元至人民幣4.5元；及
 - d. 根據吾等對該物業周邊地區的商業市場調研，於估值日期，商業部分的穩定市場收益率介乎4%至6%，而停車位的穩定市場收益率介乎2.5%至3.5%。經考慮該物業的位置、風險及特徵後，吾等對購物中心及停車位分別採用市場收益率5.0%及3.5%，作為估值中的資本化比率。
11. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 閩侯投資合法有效地擁有該物業的土地使用權。閩侯投資有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；
 - b. 閩侯投資已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 閩侯投資有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。
13. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|---------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 有 |
| c. 房屋所有權證 | 無 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| e. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| f. 建築工程施工許可證 | 有 |
| g. 預售許可證 | 部分 |
| h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 | 有 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值報告

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－由 貴集團持作出售	49,800,000
第二類－由 貴集團持作投資	718,000,000
總計：	767,800,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
3.	位於中國福建省福州市馬尾區上岐路以北的馬尾正榮財富中心	<p>馬尾正榮財富中心位於上岐路以北、君竹路以東、興達路以南及建興路以西，配套設施齊全，公共交通便利。該位置為一個成熟的住宅區。</p> <p>馬尾正榮財富中心所佔地塊的地盤面積約為67,031.50平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於估值日期正在建且預計將於二零一九年一月竣工。據 貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為251,888.87平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括馬尾正榮財富中心整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,998,000,000元，其中約人民幣1,571,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八五年二月十一日屆滿；作商業用途的，於二零五五年二月十一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建。	2,191,520,000

附註：

1. 根據日期為二零一四年二月十八日的國有土地使用權出讓合同—榕馬地掛合第(2014) - 03號及日期為二零一四年三月十日的補充合同，地盤面積約67,031.50平方米的一幅土地的土地使用權訂約出讓予 貴公司擁有62.50%權益的附屬公司正榮(馬尾)置業發展有限公司(「馬尾置業」)，作住宅用途及作商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣856,650,000元。

附錄三

物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350105201400016號，馬尾置業已獲授上述地盤面積約67,031.50平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據國有土地使用證—榕國用(2015)第MD0001246號，上述地盤面積約67,031.50平方米的土地的土地使用權已授予馬尾置業，作住宅用途的，於二零八年二月十一日屆滿；作商業用途的，於二零五五年二月十一日屆滿。
4. 根據馬尾置業獲授的三份建設工程規劃許可證—建字第350105201510019號、第350105201510020號及第350105201660013號，總建築面積約253,197.56平方米的馬尾正榮財富中心於估值日期已獲批准建設。
5. 根據馬尾置業獲授的兩份建築工程施工許可證—第350105201505260101號及第350105201504240301號，有關地方部門已就馬尾正榮財富中心總建築面積約253,197.56平方米的部分授出施工許可。
6. 根據馬尾置業獲授的12份預售許可證—(2015)榕房許字第0319號、第0333號、第0358號、第0415號、第0416號、(2016)榕房許字第0044號、第0094號、第0098號、第0121號及(2016)榕房許字第0035號、第0049號及第0085號，貴集團有權向買方出售馬尾正榮財富中心的一部分(總建築面積約149,358.27平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類—由 貴集團 持作投資	零售	16,823.41	
	小計：	16,823.41	
第三類—由 貴集團 持作開發	住宅	117,289.50	
	零售	15,914.07	
	SOHO	46,595.76	
	地庫(包括停車位)	49,613.93	1,301
	配套設施	5,652.20	
	小計：	235,065.46	1,301
	總計：	251,888.87	1,301

8. 根據貴集團的意見，該物業總建築面積約135,917.84平方米的多個住宅單位、SOHO單位及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,847,836,291元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 該物業的市值將為人民幣3,008,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業位於標的物業鄰近區域內，該等物業於二零一七年出售。可資比較物業為高層住宅及商業樓宇內的住宅、零售及SOHO單位以及停車位，該等樓宇已於或將於二零一六年至二零一七年間建成，樓宇狀況及設施與標的物業相似。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣16,000元至人民幣22,000元、首層零售單位每平方米人民幣21,000元至人民幣33,000元、SOHO單位每平方米人民幣12,000元至人民幣16,000元及停車位每個人民幣170,000元至人民幣190,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

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

- a. 馬尾置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。馬尾置業有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；
- b. 馬尾置業已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
- c. 馬尾置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

13. 主要證書／批文概列如下：

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

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值報告

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類—由 貴集團持作投資	148,520,000
第三類—由 貴集團持作開發	2,043,000,000
總計：	2,191,520,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
4.	位於中國福建省福州市平潭縣如意路以北及天大山路以東的正榮•潤海的部分	<p>正榮•潤海位於如意路以北及天大山路以東，公共交通便利。該位置有多個住宅及商業開發項目。</p> <p>正榮•潤海所佔地塊的地盤面積約為86,217.00平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於二零一六年至二零一七年竣工，於估值日期其未出售部分（「未出售單位」）空置以供出售。該項目的餘下部分於估值日期正在建（「在建工程」）且預計將於二零一八年九月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程總建築面積將約為57,748.78平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮•潤海的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣289,000,000元，其中約人民幣276,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八四年四月二十七日屆滿；作商業用途的，於二零五四年四月二十七日屆滿。</p>	於估值日期，該物業未出售部分空置，而該物業其餘部分正在建。	735,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一三年十月十六日的國有土地使用權出讓合同—嵐綜實土讓(2013)第7號及日期為二零一三年十一月二十八日的補充合同，地盤面積約86,217.00平方米的一幅土地的土地使用權訂約出讓予 貴公司擁有51.00%權益的附屬公司正榮山田(平潭)置業發展有限公司（「平潭置業」），作住宅用途及作商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣463,550,000元。

附錄三

物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350128201400003號，平潭置業已獲授上述地盤面積約86,217.00平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據國有土地使用證—平潭國用(2014)第01091號，上述地盤面積約86,217.00平方米的土地的土地使用權已授予平潭置業，作住宅用途的，為期70年，於二零八四年四月二十七日屆滿；作商業用途的，為期40年，於二零五四年四月二十七日屆滿。
4. 根據平潭置業獲授的兩份建設工程規劃許可證—建字第350128201400014號及第350128201400063號，正榮•潤海總建築面積約352,994.70平方米的部分已獲批准建設。
5. 根據平潭置業獲授的兩份建築工程施工許可證—第350400201409110101號及第350128201412310201號，有關地方部門已就正榮•潤海總建築面積約352,994.70平方米的部分授出施工許可。
6. 根據平潭置業獲授的14份預售許可證—(2014)嵐綜實房許字第12號及(2015)嵐綜實房許字第1號、第3號、第10號、第15號、第16號、第19號、第22號、第24號、第25號、第30號、第33號、第35號及第36號，貴集團有權向買方出售正榮•潤海的一部分(總建築面積約272,052.08平方米)。
7. 根據平潭置業獲授的兩份建築工程竣工驗收報告，建築面積約295,245.92平方米的正榮•潤海的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類—由 貴集團 持作出售	住宅	17,460.45	
	零售	11,572.66	
	小計：	29,033.11	
第三類—由 貴集團 持作開發	住宅	39,861.84	
	零售	4,986.69	
	地庫(包括停車位)	12,900.25	560
	小計：	57,748.78	560
	總計：	86,781.89	560

9. 根據貴集團的意見，該物業第三類總建築面積約42,388.69平方米的多個住宅單位及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣383,470,441元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

10. 該物業在建工程的市值將為人民幣450,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成樓宇的住宅及零售單位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,500元至人民幣9,000元及零售單位每平方米人民幣8,000元至人民幣20,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

12. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

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

- a. 平潭置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。平潭置業有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；
- b. 平潭置業已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
- c. 平潭置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

14. 主要證書／批文概列如下：

- | | |
|------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 有 |
| c. 房屋所有權證 | 無 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| e. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| f. 建築工程施工許可證 | 有 |
| g. 預售許可證 | 部分 |
| h. 建築工程竣工驗收報告／證／備案表／報告 | 部分 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值報告

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—由 貴集團持作出售	297,000,000
第三類—由 貴集團持作開發	438,000,000
總計：	735,000,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
5.	位於中國福建省福州市平潭綜合實驗區萬北路與平嵐二路交匯處的正榮•御湖灣	<p>正榮•御湖灣位於竹嶼湖以北，自然景觀優美。該位置為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>正榮•御湖灣所佔地塊的地盤面積約為23,228.00平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於估值日期正在建且預計將於二零一八年十二月竣工。據 貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為109,428.14平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮•御湖灣整個項目。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣547,000,000元，其中約人民幣362,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八五年七月三十日屆滿；作商業用途的，於二零五五年七月三十日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建。	589,140,000

附註：

1. 根據日期為二零一五年三月二十日的國有土地使用權出讓合同—嵐環土讓(2015)第3號及日期為二零一五年四月二十日的補充合同，地盤面積約23,228.00平方米的一幅土地的土地使用權訂約出讓予 貴公司擁有51.00%權益的附屬公司正榮山田(平潭)投資發展有限公司(「平潭投資」)，作住宅用途及作商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣120,000,000元。

附錄三

物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350128201500011號，平潭投資已獲授上述地盤面積約23,227.64平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據國有土地使用證—平潭國用(2015)第000728號，上述地盤面積約23,228.00平方米的土地的土地使用權已授予平潭投資，作住宅用途的，於二零八年七月三十日屆滿；作商業用途的，於二零五五年七月三十日屆滿。
4. 根據平潭投資獲授的建設工程規劃許可證—建字第350128201500014號，正榮•御湖灣總建築面積約109,428.14平方米的部分已獲批准建設。
5. 根據平潭投資獲授的建築工程施工許可證—第350128201509150201號，有關地方部門已就正榮•御湖灣建築面積約109,428.14平方米的部分授出施工許可。
6. 根據平潭投資獲授的2份預售許可證—(2015)嵐綜實房許字第31號及(2016)嵐綜實房許字第6號，貴集團有權向買方出售正榮•御湖灣的一部分(總建築面積約86,834.41平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類—由 貴集團 持作開發	住宅	82,879.19	
	零售	4,444.78	
	地庫(包括停車位)	19,228.51	595
	配套設施	2,875.66	
	總計：	109,428.14	595

8. 根據貴集團的意見，該物業總建築面積約86,834.41平方米的多個住宅單位及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣770,260.33元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣822,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇的住宅及零售單位以及停車位，該等物業於二零一六年及二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,000元至人民幣9,500元、零售單位每平方米人民幣15,000元至人民幣23,000元及停車位每個人民幣82,000元至人民幣105,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

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

- a. 平潭投資合法有效地擁有該物業的土地使用權。平潭置業有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；
- b. 平潭投資已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
- c. 平潭投資有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

12. 主要證書／批文概列如下：

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

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類—由 貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
6.	位於中國福建省福州市晉安區桂山路以西及站東路以東的福州正榮府	<p>福州正榮府位於桂山路以西及站東路以東。該位置為一個成熟的住宅區，搭乘公共交通10分鐘即可到達福州火車站。</p> <p>福州正榮府所佔地塊的地盤面積約為66,872.00平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於估值日期正在建且預計將於二零一九年十二月竣工。據 貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為214,784.09平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括福州正榮府整個項目。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣2,998,000,000元，其中約人民幣2,126,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八六年七月四日屆滿；作商業用途的，於二零五六年七月三日屆滿；作公共服務及交通用途的，於二零六六年七月三日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建。	2,386,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年一月四日的國有土地使用權出讓合同—第35010020151223P080號，地盤面積約66,872.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮(福州)投資發展有限公司(「福州投資」)，作商業服務用途、公共服務及交通用途以及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年、50年及70年。土地出讓金總額為人民幣1,910,000,000元。

附錄三

物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350101201600047號，福州投資已獲授上述總地盤面積約66,871.00平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據國有土地使用證—榕國用(2016)第33431900147號，上述地盤面積約66,872.00平方米的的土地的使用權已授予福州投資，作住宅用途的，於二零八年七月四日屆滿；作商業用途的，於二零五六年七月三日屆滿；作公共服務及交通用途的，於二零六六年七月三日屆滿。
4. 根據福州投資獲授的4份建設工程規劃許可證—建字第350101201610108、350101201610154、350101201610157及350101201710024號，總建築面積約215,384.13平方米的福州正榮府已獲批准建設。
5. 根據福州投資獲授的4份建築工程施工許可證—第350100201609130101、350100201612210101、350100201702270101及350100201704210101號，有關地方部門已就建築面積約215,341.65平方米的福州正榮府授出施工許可。
6. 根據福州投資獲授的2份預售許可證—(2016)榕房許字第0151號及(2016)榕房許字第0170號，貴集團有權向買方出售福州正榮府的一部分(總建築面積約31,344.07平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類—由 貴集團 持作開發	住宅	118,377.51	
	安置房	15,000.00	
	零售	10,000.00	
	安置零售	20,000.00	
	地庫(包括停車位)	43,467.43	1,173
	配套設施	7,939.15	
	總計：	214,784.09	1,173

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約21,771.40平方米的多個住宅單位及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣598,928,751元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣4,372,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
- a. 據 貴集團告知，安置房單位及安置零售單位的回購價為每平方米人民幣6,500元；及
 - b. 於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位以及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣28,000元至人民幣33,000元、零售單位每平方米人民幣30,000元至人民幣50,000元及停車位每個人民幣250,000元至人民幣300,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 福州投資合法有效地擁有該物業的土地使用權。福州投資有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；
 - b. 福州投資已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 福州投資有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。
13. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|---------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 有 |
| c. 房屋所有權證 | 無 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| e. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| f. 建築工程施工許可證 | 有 |
| g. 預售許可證 | 部分 |
| h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 | 無 |
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類－ 貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
7.	位於中國福建省福州市馬尾區沿山西路以東的正榮·悅瀾山	<p>正榮·悅瀾山位於福州市馬尾區沿山西路以東。該位置為一個成熟的住宅區，搭乘公共交通5分鐘即可到達馬尾區政府。</p> <p>正榮·悅瀾山所佔地塊的地盤面積約為25,027.40平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於估值日期正在建且預計將於二零一九年四月竣工。據 貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為43,399.95平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮·悅瀾山整個項目。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣372,000,000元，其中約人民幣165,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八六年五月二十六日屆滿；作商業用途的，於二零五六年五月二十六日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建。	353,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年二月二十三日的國有土地使用權出讓合同—馬總第2016-02號及補充合同，總地盤面積約25,027.40平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司福州市馬尾區正榮房地產開發有限公司(「馬尾房地產」)，作商業服務用途及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣139,800,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350105201600022號，馬尾房地產已獲授上述總地盤面積約25,027.40平方米的地塊的規劃許可。

附錄三

物業估值報告

3. 根據國有土地使用證—榕國用(2016)第MD0001292號，上述地盤面積約25,027.40平方米的土地的土地使用權已授予馬尾房地產，作住宅用途的，於二零八六年五月二十六日屆滿；作商業用途的，於二零五六年五月二十六日屆滿。
4. 根據馬尾房地產獲授的建設工程規劃許可證—建字第350105201610024號，總建築面積約43,399.95平方米的正榮·悅瀾山已獲批准建設。
5. 根據馬尾房地產獲授的建築工程施工許可證—第350105201611090101號，有關地方部門已就正榮·悅瀾山建築面積約43,399.95平方米的部分授出施工許可。
6. 根據馬尾房地產獲授的4份預售許可證—(2017)榕房許字第0018、0056、0067及0084號，貴集團有權向買方出售正榮·悅瀾山的一部分(總建築面積約23,413.93平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類—由 貴集團 持作開發	住宅	27,562.36	
	SOHO	9,106.22	
	零售	512.75	
	安置零售	525.30	
	地庫(包括停車位)	5,090.35	91
	配套設施	602.97	
	總計：	43,399.95	91

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約15,212.55平方米的多個住宅單位及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣262,178,736元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣639,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
 - a. 據貴集團告知，安置零售單位的回購價為每平方米人民幣8,000元；及
 - b. 於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅、SOHO及零售單位以及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣16,000元至人民幣22,000元、SOHO單位每方米人民幣13,500元至人民幣20,000元、零售單位

每平方米人民幣30,000元至人民幣40,000元及停車位每個人民幣120,000元至人民幣180,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 馬尾房地產合法有效地擁有該物業的土地使用權。馬尾房地產有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；
 - b. 馬尾房地產已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 馬尾房地產有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。
13. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證	有
c. 房屋所有權證	無
d. 建設用地規劃許可證	有
e. 建設工程規劃許可證	有
f. 建築工程施工許可證	有
g. 預售許可證	部分
h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第三類－ 貴集團在中國持作開發的物業」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
8.	位於中國福建省福州市閩侯縣長江村江福路以西及濱城路以北的正榮•悅瀾灣	<p>正榮•悅瀾灣位於江福路以西及濱城路以北。該位置為一個成熟的住宅區，搭乘公共交通5分鐘即可到達閩侯縣政府。</p> <p>正榮•悅瀾灣所佔地塊的地盤面積約為29,160.28平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分（「在建工程」）於估值日期在建且預計將於二零一九年四月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為88,987.59平方米。於估值日期，該項目餘下部分（「空地」）尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮•悅瀾灣整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣529,000,000元，其中約人民幣279,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業服務用途的，於二零五六年九月二十九日屆滿；作住宅用途的，於二零八六年九月二十九日屆滿。</p>	於估值日期，該物業部分在建及該物業餘下部分為空地。	479,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年四月二十二日的國有建設用地使用權出讓合同—第35012120160422001P號及日期為二零一六年四月二十六日的補充合同，地盤面積約29,160.28平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有80.00%權益的附屬公司閩侯正榮正升置業發展有限公司（「閩侯正升」），作商業服務用途及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣280,000,000元。

附錄三

物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證一地字第350121201600059號，閩侯正升已獲授上述地盤面積約29,160.28平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據國有土地使用證一閩(2016)閩侯縣不動產權第0007702號，上述地盤面積約27,389.28平方米的部分土地的土地使用權已授予閩侯正升，作住宅用途的，於二零八六年九月二十九日屆滿；作商業服務用途的，於二零五六年九月二十九日屆滿。
4. 根據閩侯正升獲授的2份建設工程規劃許可證一建字第350121201600266及350121201700033號，總建築面積約105,252.75平方米的正榮•悅瀾灣已獲批准建設。
5. 根據閩侯正升獲授的2份建築工程施工許可證一侯施字(2016)第066號及350121201704190101號，有關地方部門已就建築面積約105,252.75平方米的正榮•悅瀾灣授出施工許可。
6. 根據閩侯正升獲授的2份預售許可證一(2016)侯房許字第104號及(2017)侯房許字第027號，貴集團有權向買方出售正榮•悅瀾灣的一部分(總建築面積約34,897.00平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類一由 貴集團 持作開發	住宅	48,154.41	
	零售	16,965.96	
	配套設施	3,191.42	
	地庫(包括停車位)	20,675.80	586
	小計：	88,987.59	586
第五類一由 貴集團 訂約收購	住宅	12,418.01	
	零售	3,847.15	
	小計：	16,265.16	
	總計：	105,252.75	586

8. 據貴集團告知，該物業第三類總建築面積約19,919.88平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣298,503,465元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業在建工程的市值將為人民幣866,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 於估值日期，該物業的空地(地盤面積約1,771平方米)尚未轉讓予閩侯正升，因此該物業的業權並無歸屬於閩侯正升，且相關土地使用證尚未獲得。因此，吾等並無向該物業賦予商業價值。

附錄三

物業估值報告

11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

就該物業的在建工程(第三類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅、零售單位及停車位，該等物業於二零一六年及二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣15,000元至人民幣20,000元、零售單位每平方米人民幣10,000元至人民幣30,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣160,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

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

- a. 閩侯正升合法有效地獲得該物業部分的土地使用權。閩侯正升有權佔有、使用、收益及處置該物業部分的土地；
- b. 閩侯正升已就實際開發進度取得所有必要建設工程批文；及
- c. 閩侯正升有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

13. 主要證書／批文概列如下：

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

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第三類—由 貴集團持作開發	479,000,000
第五類：由 貴集團訂約收購	無商業價值
總計：	479,000,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
9.	位於中國福建省福州市平潭縣平嵐二路以東及嵐城路以北的正榮·悅湖灣	<p>正榮·悅湖灣位於平嵐二路以東及嵐城路以北。該位置為一個成熟的住宅區，搭乘公共交通5分鐘即可到達平潭縣政府。</p> <p>正榮·悅湖灣所佔兩幅地塊的總地盤面積約為38,550.00平方米，將被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於估值日期在建且預計將於二零二零年十月竣工。據 貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為137,350.97平方米。於估值日期，該項目餘下部分（「空地」）尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮·悅湖灣整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣869,000,000元，其中約人民幣394,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八七年三月十五日屆滿；作商業服務用途的，於二零五七年三月十五日屆滿。</p>	於估值日期，該物業部分在建，而該項目餘下部分為空地。	490,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年十一月二日的國有建設用地使用權出讓合同—嵐環土讓(2016)第15號及日期為二零一六年十一月二十八日的補充合同，地盤面積約38,550.00平方米的兩幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有51.00%權益的附屬公司正榮山田正泰(平潭)置業發展有限公司（「正榮山田正泰」），作商業服務用途及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣348,500,000元。

附錄三

物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證一地字第350128201700012號，正榮山田正泰已獲授上述總地盤面積約38,550.00平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據2份國有土地使用證一閩(2017)平潭不動產權第001485及001486號，上述總地盤面積約38,550.00平方米的土地的土地使用權已授予正榮山田正泰，作住宅用途的，於二零八七年三月十五日屆滿；作商業服務用途的，於二零五七年三月十五日屆滿。
4. 根據正榮山田正泰獲授的2份建設工程規劃許可證一建字第350128201700020號及第350128201700044號，正榮•悅湖灣總建築面積約137,350.97平方米的部分已獲批准建設。
5. 根據正榮山田正泰獲授的2份建築工程施工許可證一第351000201706070101號及第351000201708180101號，有關地方部門已就正榮•悅湖灣建築面積約137,350.97平方米的部分授出施工許可。
6. 根據正榮山田正泰獲授的3份預售許可證一(2017)嵐綜實房許字第10、17及24號，貴集團有權向買方出售正榮•悅湖灣的一部分(總建築面積約71,086.26平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類一由 貴集團 持作開發	住宅	98,446.74	
	零售	4,057.90	
	配套設施	7,333.06	
	地庫(包括停車位)	27,513.27	826
	總計：	137,350.97	826

8. 根據貴集團的意見，該物業總建築面積約64,102.43平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,110,059,246元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣1,733,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
 - a. 於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目/樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位以及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣14,000元至人民幣

20,000元、零售單位每平方米人民幣13,000元至人民幣25,000元及停車位每個人民幣50,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 正榮山田正泰合法有效地擁有該物業的土地使用權。正榮山田正泰有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；
 - b. 正榮山田正泰已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 正榮山田正泰有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

12. 主要證書／批文概列如下：

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

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第三類： 貴集團在中國持作開發的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
10.	位於中國福建省平潭市興港中路以西及誠義路以南的平潭正榮府一期	<p>平潭正榮府一期位於興港中路以西及誠義路以南。該位置為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>平潭正榮府一期所佔地塊的總地盤面積約為66,560.00平方米，將開發為一個總建築面積約239,620.04平方米的住宅及商業開發項目。據貴集團告知，該項目於估值日期尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括平潭正榮府一期整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註4。</p> <p>該物業土地使用權已訂約授出，作商業服務及住宅用途，年期分別為40年及70年。</p>	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零一七年六月十五日的國有建設用地使用權出讓合同一嵐環土讓2017第5號及日期為二零一七年七月七日的補充合同，地盤面積約66,560.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予貴公司全資附屬公司正升(平潭)置業發展有限公司(「平潭正升」)，作商業服務用途及住宅用途，分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣1,100,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證一地字第250128201700053號，平潭正升已獲授上述地盤面積約66,560.00平方米的地塊的規劃許可。
3. 於估值日期，該物業尚未轉讓予平潭正升，因此該物業的業權並無歸屬於平潭正升，且相關土地使用證尚未獲得。因此，吾等並無向該物業賦予商業價值。

附錄三

物業估值報告

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第五類－訂約收購	住宅	171,453.57	
	零售	7,265.06	
	配套	9,143.31	
	地庫(包括停車位)	51,758.10	不適用
	總計：	239,620.04	不適用

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

上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效。

6. 主要證書／批文概列如下：

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

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第五類－ 貴集團在中國訂約收購的物業」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
11.	位於中國福建省平潭市順意路與興港中路西南交匯處的平潭正榮府二期	<p>平潭正榮府 二期位於順意路與興港中路西南交匯處。該位置為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>平潭正榮府 二期所佔地塊的總地盤面積約為52,321.00平方米，將開發為一個總建築面積約202,010.90平方米的住宅及商業開發項目。據 貴集團告知，該物業於估值日期尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括平潭正榮府 二期整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。</p> <p>該物業土地使用權已訂約授出，作商業服務及住宅用途，年期分別為40年及70年。</p>	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零一七年七月十九日的國有建設用地使用權出讓合同一嵐環土讓[2017]第11號，地盤面積約52,321.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司全資附屬公司正茂(平潭)置業發展有限公司(「正茂平潭」)，作商業用途及住宅用途，分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣1,066,000,000元。
2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予正茂平潭，因此該物業的業權並無歸屬於正茂平潭，且相關土地使用證尚未獲得。因此，吾等並無向該物業賦予商業價值。

附錄三

物業估值報告

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第五類－訂約收購	住宅	141,998.00	
	零售	10,202.90	
	配套	4,420.00	
	地庫(包括停車位)	45,390.00	不適用
	總計：	202,010.90	不適用

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

上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效。

5. 主要證書／批文概列如下：

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

6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第五類－ 貴集團在中國訂約收購的物業」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
12.	位於中國 福建省 福州市 馬尾區 沿山西路北側 的馬尾•馬宗 地2017-07	<p>馬尾•馬宗地2017-07位於沿山西路北側。該位置為新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>馬尾•馬宗地2017-07所佔地塊的地盤面積約為36,014.20平方米，將開發為住宅及商業開發項目，總建築面積約44,297.78平方米。據 貴集團告知，於估值日期，該項目的建設尚未開始。</p> <p>於估值日期，該物業包括馬尾•馬宗地2017-07的整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註3。</p> <p>該物業土地使用權已訂約授出，作住宅用途，年期為70年。</p>	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零一七年十月三十一日的國有建設土地使用權出讓合同—榮馬地拍合(2017)第07號，地盤面積約36,014.20平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮(福州)置業發展有限公司(「福州置業」)，作商業用途及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣477,600,000元。
2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予福州置業，因此該物業的業權並無歸屬於福州置業，且相關土地使用證尚未獲得。因此，吾等並無向該物業賦予商業價值。

附錄三

物業估值報告

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第五類－訂約收購	住宅	36,817.78	
	配套	7,072.00	
	地庫(包括停車位)	408.00	不適用
	總計：	44,297.78	不適用

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

上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效。

5. 主要證書／批文概列如下：

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

6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第五類－ 貴集團在中國訂約收購的物業」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
13.	位於中國 福建省 福州市 羅源縣 岐陽區的 正榮·悅璟台	<p>正榮·悅璟台位於岐陽區北側。該位置為新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>正榮·悅璟台所佔地塊的地盤面積約為35,164.00平方米，將開發為住宅及商業開發項目，總建築面積約154,553.71平方米。據 貴集團告知，於估值日期，該項目的建設尚未開始。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮·悅璟台的整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註3。</p> <p>該物業土地使用權已訂約授出，作住宅用途，年期為70年。</p>	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零一七年十月十七日的國有土地使用權出讓合同—羅地合(2017)第15號，地盤面積約35,164.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮(福州)置業發展有限公司(「福州置業」)，作商業用途及住宅用途，自土地交付日期起，分別為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣384,500,000元。
2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予福州置業，因此該物業的業權並無歸屬於福州置業，且相關土地使用證尚未獲得。因此，吾等並無向該物業賦予商業價值。

附錄三

物業估值報告

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第五類－訂約收購	住宅	115,111.71	
	配套	1,280.00	
	地庫(包括停車位)	38,162.00	不適用
	總計：	154,553.71	不適用

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

上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效。

5. 主要證書／批文概列如下：

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

6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第五類－ 貴集團在中國訂約收購的物業」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
14.	位於中國福建省南平市延平區濱江東路以東的南平正榮財富中心的部分	<p>南平正榮財富中心位於延平區濱江東路以東，自然環境優越。該物業所在區域公共交通便利，距離市中心10分鐘車程。該位置為一個新開發區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>南平正榮財富中心包括8幅總地盤面積約205,827.43平方米的土地，將開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於二零一六年一月竣工以及其未出售部分（「未出售單位」）於估值日期空置以供出售。該項目部分於估值日期在建（「在建工程」）且預計於二零一九年十一月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程總建築面積將約為188,296.77平方米。於估值日期，該物業餘下部分（「空地」）尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括南平正榮財富中心的未出售單位、在建工程及空地。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣756,000,000元，其中約人民幣356,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八二年七月三十一日至二零八四年五月八日間屆滿；作商業用途的，於二零五二年七月三十一日至二零五四年五月八日屆滿。</p>	於估值日期，該物業的未出售單位空置，該物業部分目前在建及該物業餘下部分為空地。	905,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一二年五月二十五日的1份國有建設用地使用權出讓合同—2012-J-07號及日期為二零一三年四月十六日的變更協議，總地盤面積約205,827.40平方米的8幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有55.00%權益的附屬公司正榮(南平)置業發展有限公司(「南平置業」)，作住宅用途以及商業及辦公用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金總額為人民幣584,500,000元。
2. 根據2份建設用地規劃許可證—地字第350700201300016及350700201400004號，南平置業已獲授上述總地盤面積約205,827.40平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據8份國有土地使用證—南國用(2012)第006899、006900及009634號、南國用(2013)第004089、004090及009635號以及南國用(2014)第003448及003449號，上述總地盤面積約205,827.43平方米的土地的土地使用權已授予南平置業，作住宅用途的，於二零八年七月三十一日至二零八年五月八日屆滿；作商業用途的，於二零五年七月三十一日至二零五年五月八日屆滿。
4. 根據南平置業獲授的3份建設工程規劃許可證—建字第350700201300030、350700201300048及350700201700041號，總建築面積約387,412.75平方米的南平正榮財富中心部分已獲批准建設。
5. 根據南平置業獲授的4份建築工程施工許可證—FJSGXK0599NP20130021、FJSGXK0599NP20130034、350700201709300201及350700201709300101號，有關地方部門已就總建築面積約387,412.75平方米的南平正榮財富中心部分授出施工許可。
6. 根據南平置業獲授的19份預售許可證—2013(南)房預售證第017、018、026、031、036、039及040號以及南房預售證第2014003、2014004、2014010、2014026、2015011、2015014、2016005、2016035、2016036、20170009、20170014及2017021號， 貴集團有權向買方出售南平正榮財富中心部分(總建築面積約261,414.69平方米)。
7. 根據南平置業獲授的日期分別為二零一六年一月二十二日、二零一六年七月五日、二零一六年七月二十二日及二零一六年九月二十八日的4份建築工程竣工驗收備案表—FJYSBA-0599-ND-2016-00006、FJYSBA-0599-ND-2016-00013、FJYSBA-0599-ND-2016-00016及FJYSBA-0599-ND-2016-00021號，總建築面積約133,119.33平方米的南平正榮財富中心部分的建設已竣工並通過驗收。

附錄三

物業估值報告

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類—由 貴集團 持作出售	住宅	21,132.46	
	零售	15,551.20	
	停車位	10,719.88	306
	小計：	47,403.54	306
第三類—由 貴集團 持作開發	住宅	134,334.14	
	零售	4,030.00	
	地庫(包括停車位)	42,314.28	1,135
	配套設施	7,618.35	
	小計：	188,296.77	1,135
第四類—由 貴集團 持作未來開發	住宅	100,220.33	
	零售	50,000.00	
	SOHO	90,500.00	
	地庫(包括停車位)	18,886.00	540
	配套設施	470.00	
	小計：	260,076.33	540
	總計：	495,776.64	1,981

9. 據 貴集團告知，該物業第三類總建築面積約37,940.48平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣194,260,354元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 該物業在建工程的市值將為人民幣824,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
- a. 就該物業有關部分(第一類及第三類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局、樓層及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目/樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位、零售單位及停車位，該等物業於二零一六年及二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣4,300元至人民幣7,000元、零售單位每平方米人民幣10,000元至人民幣20,000元及停車位每個人民幣80,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及

- b. 就該物業其餘部分(第四類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於延平區的住宅及商業用地，於二零一七年出售。該等可資比較地點作綜合住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,200元至人民幣1,800元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出吾等的假設單價。
12. 根據一系列按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權抵押予多名第三方。
13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 南平置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。南平置業有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；
- b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的部分物業，南平置業有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；
- c. 南平置業已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
- d. 南平置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。
14. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|---------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 有 |
| c. 房屋所有權證 | 無 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| e. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| f. 建築工程施工許可證 | 部分 |
| g. 預售許可證 | 部分 |
| h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 | 部分 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值報告

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－由 貴集團持作出售	275,000,000
第三類－由 貴集團持作開發	300,000,000
第四類－由 貴集團持作未來開發	330,000,000
總計：	905,000,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元										
15.	位於中國福建省莆田市荔城區東園路與北大路交匯處的正榮·御品世家的部分	<p>正榮·御品世家位於東園路與北大路交匯處，公共交通便利，設施齊全。該位置為一個超大型住宅開發項目，配有購物中心、臨街商舖、學校及幼兒園。</p> <p>正榮·御品世家所佔地塊的地盤面積約為42,430.58平方米，已開發成住宅及商業開發項目。該項目於二零一六年竣工，其未出售部分（「未出售單位」）於估值日期空置以供出售。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮·御品世家的未出售單位，總建築面積約為5,595.36平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">4,542.16</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td style="text-align: right;">684.32</td> </tr> <tr> <td>停車位 (31個停車位)</td> <td style="text-align: right;">368.88</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>5,595.36</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途的，於二零四五年四月二十五日屆滿；作住宅用途的，於二零七五年四月二十五日屆滿；作綜合用途的，於二零五五年四月二十五日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	4,542.16	零售	684.32	停車位 (31個停車位)	368.88	總計：	<u>5,595.36</u>	該估值日期，該物業空置。	72,610,000
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	4,542.16													
零售	684.32													
停車位 (31個停車位)	368.88													
總計：	<u>5,595.36</u>													

附註：

- 根據日期為二零零五年四月二十六日的國有土地使用權出讓合同—莆國土2005年出字29號及日期為二零零五年五月二十日的補充合同，總地盤面積約207,421.20平方米的多幅土地的土地使用權（包括該項目的土地使用權）已訂約出讓予 貴公司全資附屬公司正榮（莆田）置業發展有限公司（「莆田置業」），作住宅用途、商業用途及綜合用途分別自土地交付日期起為期70年、40年及50年。土地出讓金為人民幣151,720,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－莆規荔用2005-036號，莆田置業已獲授總地盤面積約177,600.00平方米的一幅土地(包括該項目的地塊)的規劃許可。
3. 根據國有土地使用證－莆國用(2006)第C2006172號，地盤面積約42,430.58平方米的正榮·御品世家的土地使用權已授予莆田置業，作住宅用途的，於二零七五年四月二十五日屆滿；作商業用途的，於二零四五年四月二十五日屆滿；作綜合用途的，於二零五五年四月二十五日屆滿。
4. 根據莆田置業獲授的建設工程規劃許可證－荔建字第350300201208009號，建築面積約95,542.03平方米的正榮·御品世家已獲批准建設。
5. 根據莆田置業獲授的建築工程施工許可證－荔建管證(2012) 025號，有關地方部門已就建築面積約95,542.03平方米的正榮·御品世家授出施工許可。
6. 根據莆田置業獲授的7份預售許可證－(2012)莆房許字第81至84號、(2013)莆房許字第55及56號以及(2014)莆房許字第51號，貴集團有權向買方出售正榮·御品世家的有關部分(總建築面積約95,435.41平方米)。
7. 根據莆田置業獲授的一份建設工程竣工驗收表FJYSBA-0594-LC-2017-00013號，建築面積約95,542.03平方米的正榮·御品世家的建設已竣工並通過驗收。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇的住宅及零售單位以及停車位，該等物業於二零一六年及二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,500元至人民幣10,500元、零售單位每平方米人民幣25,000元至人民幣50,000元及停車位每個人民幣130,000元至人民幣250,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 莆田置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。莆田置業有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；
 - b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的物業，莆田置業有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；及
 - c. 莆田置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

10. 主要證書／批文概列如下：

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

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類—由 貴集團在中國持作出售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
16.	位於中國福建省莆田市荔城區東園路與北大路交匯處的正榮•時代廣場的部分	<p>正榮•時代廣場地處東園路與北大路的交匯處，公共交通便利，配套設施齊全。該位置為一個超大型住宅開發項目，配有臨街商舖、學校及一所幼兒園。</p> <p>正榮•時代廣場所佔各幅地塊的總地盤面積約為118,492.85平方米，已開發成住宅與商業混合開發項目。該項目於二零一四年竣工，其未出售部分（「未出售單位」）於估值日期空置以供出售或持作投資。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮•時代廣場的未出售單位。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註9。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途的，於二零四五年四月二十五日屆滿；作住宅用途的，於二零七五年四月二十五日屆滿；作綜合用途的，於二零五五年四月二十五日屆滿。</p>	於估值日期，該物業一部分空置及該物業餘下部分出租予多名第三方作商業用途。	614,270,000

附註：

1. 根據日期為二零零五年四月二十六日的國有土地使用權出讓合同—莆國土2005年出字29號及日期為二零零五年五月二十日的補充合同，總地盤面積約207,421.20平方米的多幅土地的土地使用權（包括該項目的土地使用權）訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮（莆田）置業發展有限公司（「莆田置業」），作住宅用途、作商業用途及作綜合用途分別自土地交付日期起為期70年、40年及50年。土地出讓金為人民幣101,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—莆規荔用2005-036號，莆田置業已獲授總地盤面積約177,600.00平方米的數幅土地（包括該項目的地塊）的規劃許可。
3. 根據56份國有土地使用證—莆國用(2006)第C2006169及C2006170號、莆國用(2007)第C2007072號、莆國用(2009)第C2009014號、莆國用(2013)第J02984號及莆國用(2013)第J202933至J202983號，總地盤面積約93,613.47平方米的正榮•時代廣場部分的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已授予莆田置業，作住宅用途的，於二零七五年四月二十五日屆滿；作商業用途的，於二零四五年四月二十五日屆滿；作綜合用途的，於二零五五年四月二十五日屆滿。

附錄三

物業估值報告

4. 根據169份房屋所有權證－莆房權證荔城字第L201202348至L201202465、L201201827、L201201828、L201201836、L201201843、L201201851、L201201852、L201201853、L201201854、L201201855、L201201857、L201201858、L201201859、L201201861、L201201862、L201201863、L201201865、L201201866、L201201867、L201201875、L201201876、L201201877、L201201878、L201201879、L201201880、L201201881、L201201997、L201202006、L201202047、L201202048、L201202090、L201202091、L201202104、L201202165、L201202166、L201202202、L201202203、L201202248、L201202249、L201202250、L201202251、L201202252、L201202278、L201202293、L201202301、L201202302、L201202311、L201202319、L201202333、L201202338、L201202340及L201202557號，該物業的總建築面積約33,780.12平方米的多個零售單位及停車位乃由莆田置業所有。
5. 根據莆田置業獲授的12份建設工程規劃許可證－莆規荔建2005-036、2007-140、2007-141、2007-103至2007-107、2007-187至2007-189號及建字第350300200908003號，正榮•時代廣場(總建築面積約225,459.66平方米)已獲批准建設。
6. 根據莆田置業獲授的8份建築工程施工許可證－荔建管證(2007) 079、038、108、109、039號、(2009) 017號、(2010) 008號及(2011) 044號，有關地方部門已就正榮•時代廣場(總建築面積約225,459.66平方米)授出施工許可。
7. 根據莆田置業獲授的4份預售許可證－(2009)莆房許字第48號、(2010)莆房許字第3及45號及(2011)莆房許字第47號，貴集團有權向買方出售正榮•時代廣場的部分(總建築面積約69,388.65平方米)。
8. 根據莆田置業的23份建築工程竣工驗收備案表，正榮•時代廣場(總建築面積約223,400.53平方米)的建設工程已竣工並通過驗收。
9. 根據貴集團所提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－由 貴集團 持作出售	安置房	7,779.75	
	安置零售	1,029.39	
	停車位	55.86	5
	小計：	8,865.00	5
第二類－由 貴集團 持作投資	零售	32,370.00	
	停車位	3,534.30	306
	小計：	35,904.30	306
	總計：	44,769.30	311

10. 根據莆田置業與多名獨立第三方訂立的5份租賃協議，該物業的部分（總建築面積約32,370.00平方米）已出租予5名租戶作商業用途，屆滿日期在二零一八年十二月三十一日至二零二六年二月十二日之間，於估值日期的應收月租總額為人民幣799,000元，不包括管理費及水電費。據 貴集團告知，莆田置業或相關物業管理公司應負責該物業租賃部分主要結構所需要的維修，除非損壞由租戶造成。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
 - a. 就該物業的未售出安置房及安置零售單位（第一類）而言，據 貴集團告知，未售出安置房單位的回購價為每平方米人民幣2,500元，未售出安置零售單位的回購價為每平方米人民幣16,000元；
 - b. 就該物業的未售停車位（第一類）而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如物業性質、用途、規模及交通便利性）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇的停車位，於二零一五年至二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎停車位每個人民幣130,000元至人民幣250,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；
 - c. 就該物業的其餘部分（第二類）而言，在考慮(1)已佔用區域現有租約屆滿後的後續租金收入；及(2)空置區域的租金收入後計算市場租金時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同有關物業的購物商場處於相似地段的開發項目作比較；
 - d. 該等可資比較零售單位按一樓基準計的單位租金介乎每天每平方米人民幣6元至人民幣9元；及
 - e. 根據吾等對該物業周邊地區的市場調研，於估值日期，零售部分（第二類）的穩定市場收益率介乎4%至6%，而停車位（第二類）的穩定市場收益率介乎2.5%至3.5%。經考慮該物業的位置、風險及特徵後，吾等對該物業的商業步行街及停車位分別採用市場收益率5.5%及3.5%，作為估值中的資本化比率。
12. 根據一系列按揭合同及相關協議，該物業的部分土地的土地使用權及房屋所有權已抵押予多名第三方。
13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 莆田置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。莆田置業有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地，惟附註12所述地塊除外。就附註12所述地塊而言，其須受上述按揭所規限，莆田置業有權佔有及使用該地塊，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；
 - b. 莆田置業已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；

附錄三

物業估值報告

- c. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的物業，莆田置業有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；及
- d. 莆田置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註7所述部分物業。
14. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|---------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 有 |
| c. 房屋所有權證 | 部分 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| e. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| f. 建築工程施工許可證 | 有 |
| g. 預售許可證 | 部分 |
| h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 | 有 |
15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—由 貴集團持作出售	37,500,000
第二類—由 貴集團持作投資	576,770,000
總計：	614,270,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元								
17.	位於中國福建省莆田市荔城區儀莘路1122號的正榮·荔園華府的部分	正榮·荔園華府地處儀莘路1122號，公共交通便利，配套設施齊全。該位置為一個超大型住宅開發項目，配有臨街商舖及學校。	於估值日期，該物業空置。	2,390,000								
		正榮·荔園華府所佔地塊的地盤面積約為35,267.60平方米，已開發成住宅及商業開發項目。該項目於二零一零年竣工，其未出售部分（「未出售單位」）於估值日期空置以供出售。										
		於估值日期，該物業包括正榮·荔園華府的未出售單位，總建築面積約為818.88平方米，詳情載列如下：										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="464 1066 517 1097">用途</th> <th data-bbox="767 1066 890 1133">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="464 1162 544 1193">安置房</td> <td data-bbox="799 1162 890 1193">779.28</td> </tr> <tr> <td data-bbox="464 1200 699 1232">停車位 (3個停車位)</td> <td data-bbox="799 1200 890 1232">39.60</td> </tr> <tr> <td data-bbox="464 1261 539 1292">總計：</td> <td data-bbox="799 1261 890 1292">818.88</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	安置房	779.28	停車位 (3個停車位)	39.60	總計：	818.88		
用途	建築面積 (平方米)											
安置房	779.28											
停車位 (3個停車位)	39.60											
總計：	818.88											
		該物業已獲授土地使用權，作商業用途的，於二零四五年四月二十五日屆滿；作住宅用途的，於二零七五年四月二十五日屆滿；作綜合用途的，於二零五五年四月二十五日屆滿。										

附註：

- 根據日期為二零零五年四月二十六日的國有土地使用權出讓合同—莆國土2005年出字29號及日期為二零零五年五月二十日的補充合同，總地盤面積約207,421.20平方米的數幅土地的土地使用權（包括該項目的土地使用權）訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮（莆田）置業發展有限公司（「莆田置業」），作住宅用途、作商業用途及作綜合用途分別自土地交付日期起為期70年、40年及50年。土地出讓金為人民幣151,720,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—莆規荔用2005-037號，莆田置業已獲授地盤面積約35,333.33平方米的一幅土地（包括該項目的地塊）的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－莆國用(2006)第C2006173號，地盤面積約35,267.60平方米的正榮·荔園華府的土地使用權已授予莆田置業，作住宅用途的，於二零七五年四月二十五日屆滿；作商業用途的，於二零四五年四月二十五日屆滿；作綜合用途的，於二零五五年四月二十五日屆滿。
4. 根據莆田置業獲授的10份建設工程規劃許可證－莆規荔建2007 005至014號，正榮·荔園華府(總建築面積約70,871.00平方米)已獲批准建設。
5. 根據莆田置業獲授的建築工程施工許可證－荔建管證(2007) 005號，有關地方部門已就正榮·荔園華府(建築面積約70,871.00平方米)授出施工許可。
6. 根據莆田置業獲授的4份預售許可證－(2007)莆房許字第47號、(2008)莆房許字第26及27號及(2012)莆房許字第101號，貴集團有權向買方出售正榮·荔園華府的一分(總建築面積約46,703.14平方米)。
7. 根據莆田置業的10份建築工程竣工驗收證，正榮·荔園華府(總建築面積約72,355.00平方米)的建設工程已竣工並通過驗收。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
 - a. 據貴集團告知，未售出安置房單位的回購價為每平方米人民幣2,500元；及
 - b. 就該物業的未售停車位而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇的停車位，於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎停車位每個人民幣120,000元至人民幣180,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
9. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

就該物業的樓宇及地下停車位而言，中國法律顧問認為，莆田置業已合法取得有關建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證，並已竣工及通過建設工程最終驗收。因此，根據有關法律，莆田置業有權合法佔用、使用及出租上述樓宇及地下停車位。

10. 主要證書／批文概列如下：

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

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類—由 貴集團在中國持作出售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元						
18.	位於中國福建省莆田市城廂區濱蘭街367號的正榮•御品蘭灣的部分	<p>正榮•御品蘭灣地處濱蘭街367號，公共交通便利，配套設施齊全。該位置為一個超大型住宅區，配有充足學校。</p> <p>正榮•御品蘭灣所佔地塊的地盤面積約為30,843.92平方米，已開發成住宅與商業混合開發項目。該項目於二零一四年竣工，其未出售部分（「未出售單位」）於估值日期空置以供出售。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮•御品蘭灣的未出售單位，總建築面積約為63.60平方米，詳情載列如下：</p> <table><thead><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>停車位 (82個停車位)</td><td>63.60</td></tr><tr><td>總計：</td><td>63.60</td></tr></tbody></table> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途的，於二零五零年十二月三十一日屆滿；作住宅用途的，於二零八零年十二月三十一日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	停車位 (82個停車位)	63.60	總計：	63.60	於估值日期，該物業空置。	740,000
用途	建築面積 (平方米)									
停車位 (82個停車位)	63.60									
總計：	63.60									

附註：

- 根據日期為二零一零年十二月三十一日的國有土地使用權出讓合同—莆國土2010年出字60號，地盤面積約30,843.92平方米的一幅土地的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮(莆田)房地產開發有限公司（「莆田房地產」），作住宅用途及作商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣183,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第350300201008022號，莆田房地產已獲授上述地盤面積約30,843.92平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證—莆國用(2011)第N2011003號，上述地盤面積約30,843.92平方米的土地的土地使用權已授予莆田房地產，作住宅用途的，於二零八年十二月二十一日屆滿；作商業用途的，於二零五零年十二月二十一日屆滿。
4. 根據莆田房地產獲授的建設工程規劃許可證—建字第350300201108016號，正榮•御品蘭灣(建築面積約110,463.00平方米)已獲批准建設。
5. 根據莆田房地產獲授的建築工程施工許可證—第350302201106153401號，有關地方部門已就正榮•御品蘭灣(建築面積約110,463.00平方米)授出施工許可。
6. 根據莆田房地產獲授的5份預售許可證—(2011)莆房許字第52、89及90號及(2012)莆房許字第17及18號，貴集團有權向買方出售正榮•御品蘭灣的部分(總建築面積約107,983.42平方米)。
7. 根據莆田房地產的建築工程竣工驗收備案表，正榮•御品蘭灣(建築面積約107,983.42平方米)的建設工程已竣工並通過驗收。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇的停車位，該等物業於二零一五年至二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎停車位每個人民幣120,000元至人民幣170,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

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

就該物業的地下停車位而言，中國法律顧問認為，莆田房地產已合法取得有關建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證，並已竣工及通過建設工程最終驗收。因此，根據有關法律，莆田房地產有權合法佔用、使用及出租上述地下停車位。

10. 主要證書／批文概列如下：

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

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類—由 貴集團在中國持作出售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
19.	位於中國福建省莆田市荔城區荔園路東南及天妃路西南的正榮財富中心的部分	<p>正榮財富中心地處荔園路東南及天妃路西南。該物業所在區域公共交通便利，搭車5分鐘即可到達市中心。由該物業步行20分鐘內即可到達南門荔枝公園及莆田汽車站。該位置包括多個超大型住宅開發項目，配有臨街商舖、學校及公園。</p> <p>正榮財富中心佔地6幅，總地盤面積約為199,941.13平方米，將開發成住宅與商業混合開發項目。正榮財富中心部分於二零一六年至二零一七年竣工，其未出售部分（「未出售單位」）空置以供出售或持作投資。據 貴集團告知，該項目餘下部分（「空地」）於估值日期尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮財富中心的未出售單位及空地。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註9。</p> <p>2幅土地的土地使用權已授出，作商業用途的，於二零五二年八月十四日屆滿；作住宅用途的，於二零八二年八月十四日屆滿。4幅土地的土地使用權已授出，作商業、物流、酒店及辦公用途，於二零五二年八月十四日屆滿。</p>	於估值日期，該物業未出售單位的一部分空置，而該物業未出售單位的一部分出租予多名第三方作商業用途及該物業的餘下部分為空地。	4,157,880,000

附註：

1. 根據日期均為二零一二年八月一日的3份國有土地使用權出讓合同—莆國土2011年出字45及46號及莆國土2012年出字38號，總地盤面積約199,941.14平方米的6幅土地的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮(莆田)金融財富中心開發有限公司（「莆田財富中心」），作住宅用途及作商業、物流、酒店及辦公用途分別為期70年及40年。土地出讓金總額為人民幣916,000,000元。

2. 根據2份建設用地規劃許可證—地字第350300201208024(荔)及350300201208025(荔)號，莆田財富中心已獲授上述總地盤面積約199,941.14平方米的多幅地塊的規劃許可。
3. 根據6份國有土地使用證—莆國用(2012)第N2012229至N2012234號，上述總地盤面積約199,941.13平方米的土地的土地使用權已授予莆田財富中心。2幅土地的土地使用權已授出，作商業用途的，於二零五二年八月十四日屆滿；作住宅用途的，於二零八二年八月十四日屆滿。4幅土地的土地使用權已授出，作商業、物流、酒店及辦公用途，於二零五二年八月十四日屆滿。
4. 根據8份房地產業權證—閩(2017)莆田市不動產權第LC03284、LC03290、LC03303、LC03311、LC03323、LC03327、LC03355及LC03336號，該物業總建築面積約101,208.77平方米的部分由莆田財富中心擁有。
5. 根據莆田財富中心獲授的6份建設工程規劃許可證—建字第350300201308001、350300201308008、350300201308024、350300201308025、350300201408012及350300201408013號(荔)，正榮財富中心的部分(總建築面積約896,135.27平方米)已獲批准建設。
6. 根據莆田財富中心獲授的6份建築工程施工許可證—FJSGXK-0594-LC-2013-00011、FJSGXK-0594-LC-2013-00012、FJSGXK-0594-LC-2013-00050、FJSGXK-0594-LC-2013-00051、FJSGXK-0594-LC-2014-00030及FJSGXK-0594-LC-2014-00031號，有關地方部門已就正榮財富中心的部分(總建築面積約896,135.27平方米)授出施工許可。
7. 根據莆田財富中心獲授的27份預售許可證—(2013)莆房許字第29至33號、第43、44、46、47、54號及第85至88號、(2014)莆房許字第3、4號、第28至31號、第45、46、62、66、78及109號以及(2015)莆房許字第91號，貴集團有權向買方出售正榮財富中心的部分(總建築面積約897,120.69平方米)。
8. 根據莆田財富中心的6份建築工程竣工驗收證，正榮財富中心的部分(總建築面積約896,135.27平方米)的建設工程已竣工並通過驗收。

附錄三

物業估值報告

9. 根據 貴集團所提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類—由 貴集團 持作出售	住宅	1,459.27	
	SOHO	16,155.11	
	零售	21,812.90	
	停車位	16,991.92	1,338
	小計：	56,419.20	1,338
第二類—由 貴集團 持作投資	零售	33,364.24	
	購物商場	119,447.63	
	停車位	23,434.82	1,696
	小計：	176,246.69	1,696
第四類—由 貴集團 持作未來開發	SOHO	39,999.07	
	酒店	39,999.84	
	地庫(包括停車位)	26,884.73	不適用
	配套設施	3,035.16	
	小計：	109,918.80	不適用
	總計：	342,584.69	3,034

10. 根據莆田財富中心與235名獨立第三方訂立的235份租賃協議，該物業的部分(總建築面積約102,642.19平方米)已出租予一名租戶作商業用途，屆滿日期在二零一八年十二月十七日至二零三五年十二月十七日之間，於估值日期的應收月租總額為人民幣5,943,800元，不包括管理費及水電費。據 貴集團告知，莆田財富中心或相關物業管理公司應負責該物業租賃部分主要結構所需要的維修，除非損壞由租戶造成。

11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

- 就該物業的未出售單位部分(第一類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局、樓層及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目/樓宇的SOHO及零售單位以及停車位，於二零一六年及二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣11,000元至人民幣14,000元，SOHO單位每平方米人民幣8,000元至人民幣9,500元、零售單位每平方米人民幣16,000元至人民幣51,000元及停車位每個人民幣150,000元至人民幣210,00元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；
- 就該物業未出售單位的其餘部分(第二類)而言，在考慮(1)已佔用區域現有租約屆滿後的後續租金收入；及(2)空置區域的租金收入後計算市場租金時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同有關物業的購物商場處於相似地段的開發項目作比較；
- 該等可資比較零售單位按一樓基準計的單位租金介乎每天每平方米人民幣1元至人民幣9元；

- d. 根據吾等對該物業周邊地區零售及停車市場的調研，於估值日期，零售單位及停車單位的穩定市場收益率分別介乎5%至6%及3%至4%。經考慮該物業的位置、風險及特徵後，吾等對該物業的零售單位及停車位分別採用市場收益率5.5%及3.5%，作為估值中的資本化比率；及
- e. 就該物業的空地(第四類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於莆田市荔城區及蓋尾鎮的商業服務用地，於二零一三年至二零一五年間出售。該等可資比較土地作商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣3,300元至人民幣4,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出吾等的假設單價。
12. 根據一系列按揭合同及相關協議，該物業部分的土地使用權及房屋所有權已抵押予多名第三方。
13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 莆田財富中心合法有效地擁有該物業的土地使用權。莆田財富中心有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地，惟附註12所述地塊除外。就附註12所述地塊而言，其須受上述按揭所規限，莆田財富中心有權佔有及使用該地塊，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；
- b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的部分物業，莆田財富中心有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；
- c. 莆田財富中心已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
- d. 莆田財富中心有權根據取得的預售許可證合法預售附註7所述部分物業。
14. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|---------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 有 |
| c. 房屋所有權證 | 部分 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| e. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| f. 建築工程施工許可證 | 部分 |
| g. 預售許可證 | 部分 |
| h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 | 部分 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值報告

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－由 貴集團持作出售	839,430,000
第二類－由 貴集團持作投資	3,100,670,000
第四類－由 貴集團持作未來開發	217,780,000
總計：	4,157,880,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元										
20.	位於中國福建省莆田市荔城區勝利北路與東圳路交匯處的正榮•潤環的部分	<p>正榮•潤環樓盤位於勝利北路與東圳路交匯處，公共交通便利，有許多出名的教育及醫院設施。該位置包括一個超大型購物商場、若干臨街商舖及學校。</p> <p>正榮•潤環所佔地塊的地盤面積約為70,654.69平方米，將開發成一個住宅開發項目。該項目於二零一七年四月竣工，其未出售部分（「未出售單位」）於估值日期空置以供出售。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮•潤環的未出售單位，總建築面積約為181,680.20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>169,848.88</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,789.32</td> </tr> <tr> <td>停車位 (1,158個停車位)</td> <td>6,042.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>181,680.20</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途的，於二零五四年一月十三日屆滿；作住宅用途的，於二零八四年一月十三日屆滿；作其他用途的，於二零六四年一月十三日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	169,848.88	零售	5,789.32	停車位 (1,158個停車位)	6,042.00	總計：	<u>181,680.20</u>	於估值日期，該物業空置。	1,978,120,000
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	169,848.88													
零售	5,789.32													
停車位 (1,158個停車位)	6,042.00													
總計：	<u>181,680.20</u>													

附註：

- 根據日期為二零一四年一月十四日的國有土地使用權出讓合同—莆國土2013年出字45號，地盤面積約70,654.69平方米的一幅土地的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮(莆田)投資發展有限公司（「莆田投資」），作住宅用途、商業用途及其他用途分別自土地交付日期起為期70年、40年及50年。土地出讓金為人民幣1,234,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350300201408001(荔)號，莆田投資已獲授上述地盤面積約70,654.69平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據國有土地使用證—莆國用(2014)第2014008號，上述地盤面積約70,654.69平方米的土地的土地使用權已授予莆田投資，作商業用途的，於二零五四年一月十三日屆滿；作住宅用途的，於二零八四年一月十三日屆滿；作其他用途的，於二零六四年一月十三日屆滿。
4. 根據莆田投資獲授的2份建設工程規劃許可證—建字第350300201408020(荔)及350300201408021(荔)號，正榮•潤璟(總建築面積約271,494.25平方米)已獲批准建設。
5. 根據莆田投資獲授的2份建築工程施工許可證—FJSGXX-0594-LC-2014-00041及FJSGXX-0594-LC-2014-00042，有關地方部門已就正榮•潤璟(總建築面積約271,494.25平方米)授出施工許可。
6. 根據莆田投資獲授的9份預售許可證—(2014)莆房許字第103及120號以及(2015)莆房許字第44、60、61、81、120及121號及(2017)莆房許字第48號，貴集團有權向買方出售正榮•潤璟有關部分(總建築面積約267,779.17平方米)。
7. 根據莆田投資獲授的2份建築工程竣工驗收報告，正榮•潤璟總建築面積約271,494.25平方米的部分的建設工程已竣工並通過驗收。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局、樓層及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇的住宅及零售單位以及停車位，該等物業於二零一五年至二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,000元至人民幣11,000元、零售單位每平方米人民幣12,000元至人民幣50,500元及停車位每個人民幣200,000元至人民幣250,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 莆田投資合法有效地擁有該物業的土地使用權。莆田投資有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；
 - b. 莆田投資已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 莆田投資有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

10. 主要證書／批文概列如下：

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

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類－由 貴集團在中國持作出售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
21.	位於中國福建省莆田市荔城區玉湖路以南及迎賓大道以西的莆田正榮府	<p>莆田正榮府位於玉湖路以南及迎賓大道以西。該位置為一個新建的住宅區，搭乘公共交通10分鐘即可到達莆田汽車站。</p> <p>莆田正榮府所佔地塊的地盤面積約為94,107.83平方米，將開發成一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目在建且預計將於二零一九年十二月竣工。據 貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為293,673.02平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括莆田正榮府整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,716,000,000元，其中約人民幣1,005,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途的，於二零五六年四月二十一日屆滿；作住宅用途的，於二零八六年四月二十一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建。	1,092,460,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年四月二十日的國有土地使用權出讓合同—莆國土2016年出字1號，地盤面積約94,107.83平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮玉湖(莆田)開發有限公司(「莆田玉湖」)，作商業用途及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣745,000,000元。

附錄三

物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350300201608001號(荔)，莆田玉湖已獲授上述地盤面積約94,107.83平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據國有土地使用證—閩(2016)莆田市不動產權第LC06019號，上述地盤面積約94,107.83平方米的土地的土地使用權已授予莆田玉湖，作住宅用途的，於二零八六年四月二十一日屆滿；作商業用途的，於二零五六年四月二十一日屆滿。
4. 根據莆田玉湖獲授的3份建設工程規劃許可證—建字第350300201608009、350300201608010及350300201608013號(荔)，總建築面積約293,673.02平方米的莆田正榮府已獲批准建設。
5. 根據莆田玉湖獲授的3份建築工程施工許可證—第350304201608190201、350304201610170101及350304201610270101號，有關地方部門已就總建築面積約293,673.02平方米的莆田正榮府授出施工許可。
6. 根據莆田玉湖獲授的15份預售許可證—(2016)莆房許字第72至74、87、105、106、109、123及124號以及(2017)莆房許字第9、49、54、61、69及78號，貴集團有權向買方出售莆田正榮府的部分(總建築面積約191,038.55平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類—由 貴集團 持作開發	住宅	216,455.65	
	零售	1,232.48	
	地庫(包括停車位)	63,147.13	1,814
	配套設施	12,837.76	
	總計：	293,673.02	1,814

8. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約179,807.60平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣2,017,974,647元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣2,722,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局、樓層及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位以及停車位，該等物業於二零一六年及二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,000元至人民幣12,000元、零售單位每平方米人民幣30,000元至人民幣50,000元及停車位每個人民幣130,000元至人民幣180,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權抵押予一名第三方。

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

- a. 莆田玉湖合法有效地擁有該物業的土地使用權。莆田玉湖有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；
- b. 莆田玉湖已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
- c. 莆田玉湖有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

13. 主要證書／批文概列如下：

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

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類－ 貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
22.	位於中國福建省莆田市城廂區肖厝路以北及城港大道以東的正榮•木蘭紫闕	<p>正榮•木蘭紫闕位於肖厝路以北及城港大道以東。該位置為新開發區域，市政設施及康樂設施等公共設施尚在發展中。</p> <p>正榮•木蘭紫闕包括地盤面積約33,282.65平方米的一幅土地，正開發成一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目尚在建設中，計劃於二零一九年十一月完工。據貴集團告知，完工後，該項目總建築面積將約為110,416.25平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮•木蘭紫闕整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。</p> <p>據貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,059,000,000元，直至估值日期，已支付其中約人民幣721,000,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途的，年期於二零五六年十一月十三日屆滿；作住宅用途的，年期於二零八六年十一月十三日屆滿。</p>	於估值日期，該物業處於在建中。	715,100,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年十月二十日的國有土地使用權出讓合同—莆國土2016年出字11號，地盤面積約33,282.65平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予貴公司的全資附屬公司正榮正宏(莆田)置業發展有限公司(「正榮正宏莆田」)，作商業用途及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣618,000,000元。

附錄三

物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350300201608009號，正榮正宏(莆田)已獲授上述地盤面積約33,282.65平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據國有土地使用證—閩(2016)莆田市不動產權第CX27304號，上述地盤面積約33,282.65平方米的土地的土地使用權已授予正榮正宏(莆田)，作住宅用途的，於二零八六年十一月十三日屆滿；作商業用途的，於二零五六年十一月十三日屆滿。
4. 根據正榮正宏(莆田)獲授的建設工程規劃許可證—建字地第350300201708015(城)號，建築面積約110,416.25平方米的正榮•木蘭紫闕已獲批准建設。
5. 根據正榮正宏(莆田)獲授的建設工程施工許可證—第350302201709080401號，相關地方部門已許可開始建設建築面積約110,416.25平方米的正榮•木蘭紫闕。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類： 貴集團 持作開發的物業	住宅	83,581.21	
	零售	1,001.33	
	地庫(包括停車位)	21,071.16	615
	配套設施	4,762.55	
	總計：	110,416.25	615

7. 該物業的市值將為人民幣1,366,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業位於標的物業鄰近區域內，於二零一七年出售。可資比較物業為中高層住宅樓宇的住宅及零售單位以及停車位，該等樓宇於二零一五年至二零一六年間建成或將於建成(處於預售階段)，樓宇狀態及設施與標的物業相似。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,500元至人民幣11,000元、零售單位每平方米人民幣11,000元至人民幣15,000元及停車位每個人民幣200,000元至人民幣230,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
9. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 正榮正宏(莆田)合法有效地擁有該物業的土地使用權。正榮正宏(莆田)有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；及
 - b. 正榮正宏(莆田)已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文。
11. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|---------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 有 |
| c. 房屋所有權證 | 無 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| e. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| f. 建築工程施工許可證 | 有 |
| g. 預售許可證 | 無 |
| h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 | 無 |
12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類－ 貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
23.	位於中國福建省平潭市涵江區白塘鎮西湖片區的 莆田•PS拍— 2017-10	<p>莆田•PS拍—2017-10位於涵江區白塘鎮西湖片區。該位置為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>莆田•PS拍—2017-10所佔地塊的地盤面積約為79,697.71平方米，將開發為一個總建築面積約159,487.25平方米的住宅開發項目。據 貴集團告知，該項目於估值日期尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括莆田•PS拍—2017-10整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於二零八七年八月二日到期。</p>	於估值日期，該物業為空地。	1,018,300,000

附註：

1. 根據日期為二零一七年五月二十六日的國有建設用地使用權出讓合同—莆國土2017出字第12號，地盤面積約79,697.71平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司全資附屬公司正潤(莆田)置業發展有限公司(「正潤莆田」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金總額為人民幣980,000,000元。
2. 根據國有土地使用證—閩(2017)莆田市不動產權第HJ06908號，上述地盤面積約79,679.71平方米的土地的土地使用權已授予正潤莆田，作住宅用途的，於二零八七年八月二日屆滿。

附錄三

物業估值報告

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第四類—由 貴集團 持作未來開發	住宅	93,792.25	
	配套	2,645.00	
	地庫(包括停車位)	63,050.00	不適用
	總計：	159,487.25	不適用

4. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多土地相關銷售案例。選定可資比較物業為位於莆田荔城區的住宅土地，全部均於二零一七年交易。該等可資比較土地作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣11,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出吾等的假設單價。

5. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權抵押予一名第三方。

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

正潤莆田合法有效地擁有該物業的土地使用權。正潤莆田有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除。

7. 主要證書／批文概列如下：

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

8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第四類— 貴集團在中國持作未來開發」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
24.	位於中國福建省莆田市荔城區濱溪路北側及如心路南側的濱溪•正榮府	<p>濱溪•正榮府位於濱溪路北側及如心路南側。該位置為新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>濱溪•正榮府所佔地塊的地盤面積約為23,926.08平方米，將開發為住宅及商業開發項目，總建築面積約65,850.16平方米。據 貴集團告知，於估值日期，該項目的建設尚未開始。</p> <p>於估值日期，該物業包括濱溪•正榮府的整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註3。</p> <p>該物業土地使用權已訂約授出，作商業用途的，年期於二零五七年十月十八日屆滿；作住宅用途的，年期於二零八七年十月十八日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零一七年十月十九日的國有建設用地使用權出讓合同—莆國土2017年出字第22號，地盤面積約23,926.08平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮(莆田)置業發展有限公司(「莆田置業」)，作商業用途及住宅用途，自土地交付日期起年期分別於二零五七年十月十八日及二零八七年十月十八日屆滿。土地出讓金總額為人民幣359,000,000元。
2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予莆田置業，因此該物業的業權並無歸屬於莆田置業，且相關土地使用證尚未獲得。因此，吾等並無向該物業賦予商業價值。

附錄三

物業估值報告

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第五類一由 貴集團 訂約收購	零售	3,600.00	
	地庫(包括停車位)	17,998.00	450
	配套	1,550.00	
	總計：	65,850.16	450

4. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多土地相關銷售案例。選定可資比較物業為位於莆田市荔城區及城廂區的住宅及商業用地，於二零一六年及二零一七年出售。該等可資比較土地作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣10,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出吾等的假設單價。

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

上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效。

6. 主要證書／批文概列如下：

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

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第五類一由 貴集團在中國訂約收購」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
25.	位於中國福建省泉州市靈秀鎮鈔坑村的石獅•正榮府	<p>石獅•正榮府位於鈔坑村。該位置為新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>石獅•正榮府所佔地塊的地盤面積約為33,942.00平方米，將開發為住宅及商業開發項目，總建築面積約115,598.75平方米。據 貴集團告知，於估值日期，該項目的建設尚未開始。</p> <p>於估值日期，該物業包括石獅•正榮府的整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註4。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途，年期於二零八七年九月十三日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空地。	414,900,000

附註：

1. 根據日期為二零一七年八月四日的國有建設用地使用權出讓合同一第35058120170714P004號，地盤面積約33,942.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司石獅市正升置業發展有限公司（「石獅正升」），作住宅用途，自土地交付日期起年期為70年。土地出讓金總額為人民幣363,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證一地字第35058201700057號，石獅正升已獲授上述地盤面積約33,942.00平方米的土地的規劃許可。
3. 根據國有土地使用證一閩(2017)石獅市不動產權第0007398號，上述地盤面積約33,942.00平方米的土地的土地使用權已授予石獅正升，作住宅用途的，年期於二零八七年九月十三日屆滿。

附錄三

物業估值報告

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第四類－ 貴集團 持作未來開發	住宅	87,541.45	
	配套	3,078.72	
	地庫(包括停車位)	24,978.58	625
	總計：	115,598.75	625

5. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多土地相關銷售案例。選定可資比較物業為位於泉州靈秀鎮的住宅用地，於二零一三年至二零一七年間出售。該等可資比較土地作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣5,500元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出吾等的假設單價。

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

石獅正升合法有效擁有該物業的土地使用權。石獅正升有權佔有、使用、租賃及處置該物業的土地。

7. 主要證書／批文概列如下：

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

8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類－ 貴集團在中國持作未來開發」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
26.	位於中國江西省南昌市南昌縣蓮塘鎮振興大道333號的正榮·大湖之都的部分	<p>正榮·大湖之都位於該區域的主幹道振興大道以北，公共交通便利，配套設施齊全，驅車30分鐘即可到達南昌市中心一八一廣場。周邊有一個已建成的住宅區。</p> <p>正榮·大湖之都所佔多個地塊的總地盤面積約為872,794.00平方米，已開發成一個住宅及商業開發項目。該項目於二零一七年六月竣工，其未出售部分（「未出售單位」）於估值日期空置以供出售或持作投資。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮·大湖之都的未出售單位。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註9。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途的，於二零四三年六月二日及二零四六年二月十五日屆滿；作住宅用途的，於二零七三年五月八日、二零七三年六月二日及二零八六年十二月十四日屆滿；作公園及綠化土地用途的，於二零五六年十二月十四日屆滿。</p>	於估值日期，該物業的一部分空置及該物業的餘下部分出租予一名獨立第三方作商業用途。	346,760,000

附註：

1. 根據日期為二零零三年五月七日及二零零六年二月十五日的8份國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約872,794.00平方米的9幅土地的土地使用權已訂約出讓及交換予貴公司的全資附屬公司南昌正榮(新加坡)置業有限公司(「南昌置業」)，作住宅用途及商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金總額為人民幣252,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證一縣規地(2013)第071號，南昌置業已獲授上述總地盤面積約778,223.33平方米的土地的規劃許可。

3. 根據9份國有土地使用證—南國用(2003)第0033、0089、0090、0087及0088號、南國用(2006)第0114、0248、0249及0250號及13份國有房地產權證—贛(2016)南昌縣不動產權第0003824至0003826號及贛(2017)南昌縣不動產權第0000859至0000862、0000876、0031269至0031271、0031340及0031341號，上述總地盤面積約872,794.00平方米的土地的土地使用權已授予南昌置業，作商業用途的，於二零四三年六月二日及二零四六年二月十五日屆滿；作住宅用途的，於二零七三年五月八日、二零七三年六月二日及二零八六年十二月十四日屆滿；作公園及綠化土地用途的，於二零五六年十二月十四日屆滿。
4. 根據房屋所有權證—南房權證蓮塘鎮字第00174139號，建築面積約15,971.91平方米的部分物業由南昌置業擁有，作商業用途。
5. 根據南昌置業獲授的138份建設工程規劃許可證—縣規建(2004)第029號、縣規建(2005)第002、044、045、047至050號、縣規建(2006)第121號、122-1號至122-14號、縣規建(2007)第029至058、239至245、296至304及435至457號、縣規建(2008)第284至305號、建字地縣規建(2007)第288至291及458至468號、建字地(2009)36012191400035號、建字地(2010)第360120203000004、360121090100044及360121090100045、建字地(2012)36012107270039、36012107270040及36012108160045號及建字地(2013)36012103190015及36012120130055號，總計容積率建築面積約1,244,161.84平方米的正榮•大湖之都已獲批准建設。
6. 根據南昌置業獲授的33份建築工程施工許可證—縣建管第2004-036至2004-039號、縣建管第2005-017、2005-067至2005-068及2005-072至2005-074號、縣建管第2006-059號、縣建管第2007-01-011、2007-03-04、2007-07-01、2007-07-02、2007-09-06及2007-11-02號及洪縣建管字第(2008)001、(2008)005、(2008)037、(2008)042、(2008)044、(2009)045、(2010)013、(2010)057、(2010)060、(2011)001、(2011)011、(2012)060至(2012)062、(2013)044及(2014)021號，有關地方部門已就總建築面積約1,273,012.96平方米的正榮•大湖之都授出施工許可。
7. 根據南昌置業獲授的163份預售許可證—(南)房預售證(2004)第30號、(南)房預售證(2005)第8、023、026號、(南)房預售證(2006)第012號、(南)房預售證第2006-23、2006-46-1、2006-47-01至2006-47-11、2007-0005-1至2007-0005-9、2007-0013-1至2007-0013-2、2007-0014-1至2007-0014-2、2007-0017-1至2007-0017-3、2007-0029-1至2007-0029-3、2007-0033-1至2007-0033-2、2007-0038-1至2007-0038-3、2007-0042、2007-0052-1至2007-0052-4、2007-0053-1至2007-0053-7、2007-0063、2007-0095-1至2007-0095-6、2008-0002-1至2008-0002-6、2008-0003-1至2008-0003-6、2008-0028-1至2008-0028-4、2008-0029-1至2008-0029-4、2008-0064、2008-0071-1至2008-0071-11、2008-0072-1、2008-0072-2、2008-0074、2008-0093-1至2008-0093-11、2009-0014、2009-0024、2009-0031、2009-0035、2009-0042、2009-0051、2009-0060、2009-0065、2009-0072、2009-0082、2009-0086、2009-0096、2009-0105、2010-0011、2010-0019、2010-0022、2010-0048、2010-0060、2010-0061、2010-0066、2010-0067、2010-0077、2010-0085、2010-0099、2010-0109、2010-0114、2010-0120、2010-0126、2011-0007、2011-0013、2011-0016、2011-0023、2011-0034、2011-0037-1、2011-0037-2、2011-0050、2011-0058、2011-0069、2011-0070、2011-0106、2012-0006、2012-0014、2012-0029、2012-0046、2012-0059、2012-0072、2012-0092、2012-0107、2012-0120、2013-0007、2013-0023、2013-0040、2013-0074、2013-0084、2013-0103、2014-0051，貴集團有權向買方出售正榮•大湖之都的部分(總建築面積約1,209,262.22平方米)。
8. 根據南昌置業獲授的276份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約1,339,336.27平方米的正榮•大湖之都的建設已竣工並通過驗收。

附錄三

物業估值報告

9. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)
第一類—由 貴集團 持作出售	住宅	12,598.15
	零售	14,510.52
	小計：	27,108.67
第二類—由 貴集團 持作投資	零售	15,971.91
	小計：	15,971.91
	總計：	43,080.58

10. 根據南昌置業與一名獨立第三方訂立的租賃協議，該物業的部分(總建築面積約15,971.91平方米)已出租予一名租戶作商業用途，屆滿日期為二零三二年九月七日，於估值日期的應收月租總額為人民幣335,410元，不包括管理費及水電費。據 貴集團告知，南昌置業或相關物業管理公司應負責該物業租賃部分主要結構所需要的維修，除非損壞由租戶造成。

11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

- a. 就該物業部分(第一類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業位於標的物業鄰近區域內，於二零一七年出售。可資比較物業為中高層住宅及商業樓宇內的住宅及零售單位，該等樓宇於二零一四年至二零一六年間建成，樓宇狀況及設施與標的物業相似。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,500元至人民幣8,800元及零售單位每平方米人民幣8,500元至人民幣16,500元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；
- b. 就該物業的其餘零售部分(第二類)而言，在考慮(1)已佔用區域現有租約屆滿後的後續租金收入；及(2)空置區域的租金收入後計算市場租金時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同有關物業的購物商場處於相似地段的開發項目作比較；
- c. 該等可資比較零售單位按一樓基準計的單位租金介乎每天每平方米人民幣3.0元至人民幣4.0元；及
- d. 根據吾等對該物業周邊地區的市場調研，於估值日期，零售部分的穩定市場收益率介乎4.7%至5.1%。經考慮該物業的位置、風險及特徵後，吾等對該物業的商業步行街採用市場收益率5.0%，作為估值中的資本化比率。

附錄三

物業估值報告

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 南昌置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。南昌置業有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；
 - b. 南昌置業已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；
 - c. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的物業，莆田財富中心有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；
 - d. 南昌置業合法有效地擁有附註4所述樓宇的房屋所有權。南昌置業有權佔有、使用、收益及處置該等樓宇；及
 - e. 南昌置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註7所述部分物業。

14. 主要證書／批文概列如下：

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

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－由 貴集團持作出售	243,500,000
第二類－由 貴集團持作投資	103,260,000
總計：	346,760,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元						
27.	位於中國江西省南昌市朝陽洲雲飛路以北及彭澤路以西的正榮•御園的部分	<p>正榮•御園位於雲飛路以北及彭澤路以西，公共交通便利。周邊有一個超大型住宅開發項目，配有臨街商舖、學校及公園。</p> <p>正榮•御園所佔地塊的地盤面積約為27,715.00平方米，已開發成住宅開發項目。該項目於二零一三年竣工，其未出售部分（「未出售單位」）於估值日期空置以供出售。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮•御園的未出售單位，總建築面積約為459.83平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">459.83</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>459.83</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於二零七九年十二月二十七日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	459.83	總計：	<u>459.83</u>	於估值日期，該物業空置。	7,600,000
用途	建築面積 (平方米)									
住宅	459.83									
總計：	<u>459.83</u>									

附註：

- 根據日期為二零零九年十二月二十日的國有土地使用權出讓合同—第3620090101000047號，地盤面積約27,715.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南昌世歐房地產開發有限公司（「南昌世歐」），作住宅用途自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣212,070,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第360100201000012號，南昌世歐已獲授上述地盤面積約27,715.00平方米的地塊的規劃許可。
- 根據國有土地使用證—洪土國用登西(2010)第141號，上述地盤面積約27,715.00平方米的土地的土地使用權已授予南昌世歐，作住宅用途，於二零七九年十二月二十七日屆滿。

4. 根據南昌世歐獲授的10份建設工程規劃許可證－建字第360100201000759至360100201000768號，總建築面積約94,499.60平方米的正榮•御園已獲批准建設。
5. 根據南昌世歐獲授的建築工程施工許可證－洪建委施字(2010)第178號，有關地方部門已就建築面積約94,183.34平方米的正榮•御園授出施工許可。
6. 根據南昌世歐獲授的9份預售許可證－(2011)洪房預售證第19805、19806及20024號、(2012)洪房預售證第20382、20541、20542、20545、20546號及(2013)洪房預售證第22731號，貴集團有權向買方出售正榮•御園的部分(總建築面積約68,178.24平方米)。
7. 根據南昌世歐獲授的10份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約94,526.57平方米的正榮•御園的建設已竣工並通過驗收。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇的住宅單位，該等物業於二零一六年至二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎住宅單位每平方米人民幣20,000元至人民幣22,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

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

就該物業的樓宇而言，中國法律顧問認為，南昌世歐已合法取得有關建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證，並已竣工及通過建設工程最終驗收。因此，根據有關法律，南昌世歐有權合法佔用、使用及出租上述樓宇。

10. 主要證書／批文概列如下：

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

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類－由貴集團在中國持作出售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元								
28.	位於中國江西省南昌市朝陽新城撫生路以西、丁家洲街以南及永樂路以東的正榮•御尊的部分	<p>正榮•御尊位於撫生路以西、丁家洲街以南及永樂路以東，公共交通便利。周邊有多個臨街商舖及學校。</p> <p>正榮•御尊所佔地塊的地盤面積約為22,185.00平方米，已開發成住宅開發項目。該項目於二零一五年竣工，其未出售部分（「未出售單位」）於估值日期空置以供出售。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮•御尊的未出售單位，總建築面積約為1,807.26平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">1,637.71</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td style="text-align: right;">169.55</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>1,807.26</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八零年八月十二日屆滿；作商業用途的，於二零五零年八月十二日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	1,637.71	零售	169.55	總計：	<u>1,807.26</u>	於估值日期，該物業空置。	25,800,000
用途	建築面積 (平方米)											
住宅	1,637.71											
零售	169.55											
總計：	<u>1,807.26</u>											

附註：

- 根據日期為二零一零年八月十三日的國有土地使用權出讓合同—第362010011300013號，地盤面積約22,185.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南昌世歐房地產開發有限公司（「南昌世歐」），作住宅用途及商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣116,460,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第360100201000112號，南昌世歐已獲授上述地盤面積約22,185.00平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證—洪土國用登西(2010)第917號，上述地盤面積約22,185.00平方米的的土地的使用權已授予南昌世歐，作住宅用途的，於二零八年八月十二日屆滿；作商業用途的，於二零五零年八月十二日屆滿。
4. 根據南昌世歐獲授的11份建設工程規劃許可證—建字第360100201100269至360100201100279號，總建築面積約65,275.92平方米的正榮•御尊已獲批准建設。
5. 根據南昌世歐獲授的建築工程施工許可證—洪建委施字(2011)第096號，有關地方部門已就總建築面積約208,816.35平方米的正榮•御尊及正榮•御品授出施工許可。
6. 根據南昌世歐獲授的10份預售許可證—(2013)洪房預售證第22067、21893、21617、21614、21976、22257、21898、21899及22258號及(2015)洪房預售證第25991號，貴集團有權向買方出售正榮•御尊的部分(總建築面積約47,339.51平方米)。
7. 根據南昌世歐獲授的11份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約65,275.92平方米的正榮•御尊的建設已竣工並通過驗收。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目/樓宇的住宅及零售單位，該等物業於二零一五年至二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣11,700元至人民幣24,000元及零售單位每平方米人民幣16,500元至人民幣28,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

9. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 南昌世歐合法有效地擁有該物業的土地使用權。南昌世歐有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；
 - b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的物業，南昌世歐有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；及
 - c. 南昌世歐有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

10. 主要證書／批文概列如下：

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

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類—由 貴集團在中國持作出售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元								
29.	位於中國江西省南昌市朝陽新城永富路以東、丁家洲街以南、永樂路以西及桂殿路以北的正榮•御品的部分	<p>正榮•御品位於永富路以東、丁家洲街以南、永樂路以西及桂殿路以北，公共交通便利。周邊有一個超大型住宅開發項目、多個臨街商舖、學校及公園。</p> <p>正榮•御品所佔地塊的地盤面積約為46,986.00平方米，已開發成住宅開發項目。該項目於二零一五年竣工，其未出售部分（「未出售單位」）於估值日期空置以供出售。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮•御品的未出售單位，總建築面積約為6,288.36平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">6,192.14</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td style="text-align: right;">96.22</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>6,288.36</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八年八月十二日屆滿；作商業用途的，於二零五零年八月十二日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	6,192.14	零售	96.22	總計：	<u>6,288.36</u>	於估值日期，該物業空置。	122,500,000
用途	建築面積 (平方米)											
住宅	6,192.14											
零售	96.22											
總計：	<u>6,288.36</u>											

附註：

- 根據日期為二零一零年八月十三日的國有土地使用權出讓合同—第362010011300014號，地盤面積約46,986.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南昌世歐房地產開發有限公司（「南昌世歐」），作住宅用途及商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣243,850,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第360100201000111號，南昌世歐已獲授上述地盤面積約46,986.00平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證—洪土國用登西(2010)第916號，上述地盤面積約46,986.00平方米的的土地的使用權已授予南昌世歐，作住宅用途的，於二零零八年八月十二日屆滿；作商業用途的，於二零零九年八月十二日屆滿。
4. 根據南昌世歐獲授的16份建設工程規劃許可證—建字第360100201100295號及第360100201100280至360100201100294號，總建築面積約141,873.73平方米的正榮•御品已獲批准建設。
5. 根南昌世歐獲授的建築工程施工許可證—洪建委施字(2011)第096號，有關地方部門已就建築面積約208,816.35平方米的正榮•御品及正榮•御尊授出施工許可。
6. 根據南昌世歐獲授的14份預售許可證—洪房預售證第23374、22779、22197、23722、25005及24991至24999號，貴集團有權向買方出售正榮•御品的部分(總建築面積約98,807.86平方米)。
7. 根據南昌世歐獲授的16份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約141,873.73平方米的正榮•御品的建設已竣工並通過驗收。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目/樓宇的住宅及零售單位，該等物業於二零一五年至二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣20,000元至人民幣24,000元及零售單位每平方米人民幣16,000元至人民幣28,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 南昌世歐合法有效地擁有該物業的土地使用權。南昌世歐有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；
 - b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的物業，南昌世歐有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；及
 - c. 南昌世歐有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

10. 主要證書／批文概列如下：

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

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類—由 貴集團在中國持作出售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元								
30.	位於中國江西省南昌市朝陽新城雲居路以南、江韻路以東及抱石路以西的正榮•御峯的部分	<p>正榮•御峯位於雲居路以南、江韻路以東及抱石路以西，公共交通便利。南昌正榮•御峯的周邊有一個超大型住宅開發項目、多個臨街商舖、學校及公園。</p> <p>正榮•御峯所佔地塊的地盤面積約為44,387.00平方米，已開發成住宅及商業開發項目。該項目於二零一六年竣工，其未出售部分（「未出售單位」）於估值日期空置以供出售。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮•御峰峯的未出售單位，總建築面積約為5,265.49平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">5,047.39</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td style="text-align: right;">218.10</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>5,265.49</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八年十一月二日屆滿；作商業用途的，於二零五零年十一月二日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	5,047.39	零售	218.10	總計：	<u>5,265.49</u>	於估值日期，該物業空置。	94,500,000
用途	建築面積 (平方米)											
住宅	5,047.39											
零售	218.10											
總計：	<u>5,265.49</u>											

附註：

- 根據日期為二零一零年十月二十一日的國有土地使用權出讓合同—第36201001130022號，地盤面積約44,387.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南昌世歐房地產開發有限公司（「南昌世歐」），作住宅用途及商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金總額為人民幣239,690,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第360100201100003號，南昌世歐已獲授上述地盤面積約44,387.00平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證—洪土國用登西(2010)第1191號，上述地盤面積約44,387.00平方米的的土地的使用權已授予南昌世歐，作住宅用途的，於二零零八年十一月二日屆滿；作商業用途的，於二零零五年十一月二日屆滿。
4. 根據南昌世歐獲授的17份建設工程規劃許可證—建字第360100201300158至360100201300174號，總建築面積約138,607.50平方米的正榮•御峯已獲批准建設。
5. 根據南昌世歐獲授的建築工程施工許可證—洪建委施字(2013)第076號，有關地方部門已就建築面積約138,607.50平方米的正榮•御峯授出施工許可。
6. 根據南昌世歐獲授的16份預售許可證—(2014)洪房預售證第24491、24322、24323及24740號及(2016)洪房預售證第27051、27076、27077、27531至27533、27053、27054、27511、27512、28055及28056號，貴集團有權向買方出售正榮•御峯的部分(總建築面積約96,212.02平方米)。
7. 根據南昌世歐獲授的16份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約98,608.64平方米的正榮•御峯的建設已竣工並通過驗收。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目/樓宇的住宅及零售單位，該等物業於二零一五年至二零一六年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣20,000元至人民幣24,000元及零售單位每平方米人民幣16,000元至人民幣30,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 南昌世歐合法有效地擁有該物業的土地使用權。南昌世歐有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；
 - b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的物業，南昌世歐有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；
 - c. 南昌世歐已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - d. 南昌世歐有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

10. 主要證書／批文概列如下：

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

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類－由 貴集團在中國持作出售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元								
31.	位於中國 江西省 南昌市 朝陽新城 雲海路以北、 蘭宮路以西、 老洲街以南及 濱江路以東的 正榮·十里江 山的部分	<p>正榮·十里江山位於雲海路以北、蘭宮路以西、老洲街以南及濱江路以東，公共交通便利。其周邊有多個超大型住宅開發項目，配有臨街商舖及學校。</p> <p>正榮·十里江山所佔地塊的地盤面積約為36,488.00平方米，已開發成一個住宅及商業開發項目。該項目於二零一六年二月竣工，及其未出售部分（「未出售單位」）於估值日期為空置待售。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮·十里江山的未出售單位，總建築面積約為9,441.98平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">8,372.19</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td style="text-align: right;">1,069.79</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>9,441.98</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八一年九月六日屆滿；作商業用途的，於二零五一年九月六日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	8,372.19	零售	1,069.79	總計：	<u>9,441.98</u>	於估值日期，該物業目前空置。	133,800,000
用途	建築面積 (平方米)											
住宅	8,372.19											
零售	1,069.79											
總計：	<u>9,441.98</u>											

附註：

- 根據日期為二零一一年九月六日的國有土地使用權出讓合同—第362011011300013號，地盤面積約36,488.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南昌世歐房地產開發有限公司（「南昌世歐」），作住宅用途及商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣599,310,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第360100201100091號，南昌世歐已獲授上述地盤面積約36,488.00平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證—洪土國用登西(2011)第D761號，上述地盤面積約36,488.00平方米的的土地的使用權已授予南昌世歐，作住宅用途的，於二零八一年九月六日屆滿；作商業用途的，於二零五一年九月六日屆滿。
4. 根據南昌世歐獲授的6份建設工程規劃許可證—建字第360100201200421至360100201200426號，總建築面積約161,009.46平方米的正榮•十里江山已獲批准建設。
5. 根據南昌世歐獲授的建築工程施工許可證—洪建委施字(2013)第021號，有關地方部門已就建築面積約161,009.46平方米的正榮•十里江山授出施工許可。
6. 根據南昌世歐獲授的5份預售許可證—(2014)洪房預售證第23498及23499號及(2015)洪房預售證第26133、24263及25411號，貴集團有權向買方出售正榮•十里江山的部分(總建築面積約126,633.61平方米)。
7. 根據南昌世歐獲授的6份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約161,009.46平方米的正榮•十里江山的建設已竣工並通過驗收。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

對該物業進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣13,600元至人民幣15,600元及零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣30,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 南昌世歐合法有效擁有該物業的土地使用權。南昌世歐有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；
 - b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的物業，南昌世歐有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；及
 - c. 南昌世歐有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

10. 主要證書／批文概列如下：

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

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類—由 貴集團在中國持作出售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元								
32.	位於中國 江西省 南昌市 紅谷灘新區 達智路88號 的正榮•學府 壹號 的部分	<p>正榮•學府壹號位於達智路88號，自然風景優美。南昌正榮•學府壹號周邊為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>正榮•學府壹號所佔地塊的地盤面積約為59,558.19平方米，已開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於二零一七年八月竣工，及其未出售部分（「未出售單位」）於估值日期為空置待售。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮•學府壹號的未出售單位，總建築面積約為2,390.58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>572.34</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,818.24</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>2,390.58</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八三年十月八日屆滿；作商業用途的，於二零五三年十月八日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	572.34	零售	1,818.24	總計：	<u>2,390.58</u>	於估值日期，該物業為空置。	41,250,000
用途	建築面積 (平方米)											
住宅	572.34											
零售	1,818.24											
總計：	<u>2,390.58</u>											

附註：

- 根據日期為二零一三年十月九日的國有土地使用權出讓合同—第36201301120036號及日期為二零一三年十二月十六日的補充合同，地盤面積約59,558.19平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南昌正榮紅谷投資發展有限公司（「南昌紅谷」），作住宅用途及商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣661,980,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第360100201401022號，南昌紅谷已獲授上述地盤面積約59,558.00平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證—洪土國用(登紅2014)第D599號，上述地盤面積約59,558.19平方米的的土地的使用權已授予南昌紅谷，作住宅用途的，於二零八三年十月八日屆滿；作商業用途的，於二零五三年十月八日屆滿。
4. 根據南昌紅谷獲授的20份建設工程規劃許可證—建字第360100201400573至360100201400592號，正榮•學府壹號總建築面積約167,164.90平方米已獲批准建設。
5. 根據南昌紅谷獲授的建築工程施工許可證—洪建委施字第360101201411280601號，有關地方部門已就正榮•學府壹號建築面積約167,164.90平方米授出施工許可。
6. 根據南昌紅谷獲授的18份預售許可證—(2015)洪房預售證第25943至25945、26044、26081、26152、26387、26379、26266至26267、26607、26380至26381、26608、26987至26988、27322及27324號，貴集團有權向買方出售正榮•學府壹號的部分(總建築面積約128,843.64平方米)。
7. 根據南昌紅谷獲授的18份建築工程竣工驗收報告，總建築面積約162,503.77平方米的正榮•學府壹號的建設已竣工並通過驗收。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目/樓宇及標的物業鄰近區域內(樓宇狀況及設施與標的物業相似)其他新落成樓宇的住宅及零售單位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣12,000元至人民幣20,000元及零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣38,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

9. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。
10. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 南昌紅谷合法有效擁有該物業的土地使用權。南昌紅谷有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；
 - b. 南昌紅谷已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 南昌紅谷有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

11. 主要證書／批文概列如下：

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

12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類— 貴集團在中國持作出售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元						
33.	位於中國 江西省 南昌市 新建區 新城區 長征西路以 西、長峻大 道以東及昌 灣大道以北 的正榮·潤城 的部分	<p>正榮·潤城位於長征西路以西、長峻大道以東及昌灣大道以北，自然風景優美。南昌正榮·潤城周邊為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>正榮·潤城所佔地塊的地盤面積約為68,313.33平方米，已開發為一個住宅及商業開發項目。該項目已於二零一六年竣工，其未出售部分（「未出售單位」）於估值日期為空置待售。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮·潤城的未出售單位，總建築面積約為8,180.57平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td style="text-align: right;">8,180.57</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>8,180.57</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八三年十月二十六日屆滿；作商業用途的，於二零五三年十月二十六日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	零售	8,180.57	總計：	<u>8,180.57</u>	於估值日期，該物業目前空置。	87,790,000
用途	建築面積 (平方米)									
零售	8,180.57									
總計：	<u>8,180.57</u>									

附註：

- 根據日期為二零一三年十月十八日的國有土地使用權出讓合同—第36012220130927G024號及日期為二零一三年十一月四日的變更協議，地盤面積約68,313.33平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南昌正榮新建投資發展有限公司（「南昌新建」），作住宅用途及商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣636,330,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第360122201310041號，南昌新建已獲授上述地盤面積約68,313.33平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證—新國用(2013)第11002號，上述地盤面積約68,313.33平方米的土地的土地使用權已授予南昌新建，作住宅用途的，於二零八三年十月二十六日屆滿；作商業用途的，於二零五三年十月二十六日屆滿。
4. 根據南昌新建獲授的13份建設工程規劃許可證—第360122201400034至360122201400037及360122201400057至360122201400065號，正榮•潤城總建築面積約288,631.79平方米已獲批准建設。
5. 根據南昌新建獲授的建築工程施工許可證—新建管施字(2014)第18號，有關地方部門已就正榮•潤城總建築面積約288,631.79平方米授出施工許可。
6. 根據南昌新建獲授的11份預售許可證—新房預售證第2014035、2014048、2014053、2014058、2015014、2015018、2015026、2015029、2015032、2015039及2017015號，貴集團有權向買方出售正榮•潤城的部分(總建築面積約237,179.55平方米)。
7. 根據南昌新建獲授的15份建築工程竣工驗收證，總建築面積約288,631.76平方米的南昌正榮•潤城的建設已竣工並通過驗收。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

對該物業進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目/樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成樓宇的零售單位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎零售單位每平方米人民幣25,000元至人民幣35,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 南昌新建合法有效擁有該物業的土地使用權。南昌新建有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；
 - b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的物業，南昌新建有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；
 - c. 南昌新建已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - d. 南昌新建有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

10. 主要證書／批文概列如下：

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

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類—由 貴集團在中國持作出售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
				人民幣元
34.	位於中國江西省南昌市經濟技術開發區富櫻路以東、香樟路以南、赤府街以北及紫荊路以西的經開•正榮府	<p>經開•正榮府位於富櫻路以東、香樟路以南、赤府街以北及紫荊路以西。</p> <p>經開•正榮府所佔一幅地塊的地盤面積約為103,412.70平方米，規劃開發為一個住宅開發項目。該項目部分（「在建工程」）於估值日期在建且預計將於二零二零年十一月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為170,011.45平方米。於估值日期，該項目餘下部分（「空地」）尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括經開•正榮府整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣1,492,000,000元，其中約人民幣934,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八六年八月二十五日屆滿；作配套用途的，於二零六六年八月二十一日及二十五日屆滿；作商業用途的，於二零五六年八月二十五日屆滿。</p>	於估值日期，該物業部分為在建及餘下部分為空地。	1,613,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年七月二十九日的國有建設用地使用權出讓合同—第36201601030025號，地盤面積約103,412.70平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南昌正榮正創置業有限公司（「南昌正創」），作商業用途、配套用途及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年、50年及70年。土地出讓金總額為人民幣1,427,100,000元。

附錄三

物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證一地字第360100201620044號，南昌正創已獲授上述地盤面積約103,412.70平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據國有土地使用證一贛(2016)南昌市不動產權第1099045號，上述地盤面積約103,412.70平方米的土地的土地使用權已授予南昌正創，作住宅用途的，於二零八六年八月二十五日屆滿；作配套用途的，於二零六六年八月二十一日及二十五日屆滿；作商業用途的，於二零五六年八月二十五日屆滿。
4. 根據南昌正創獲授的34份建設工程規劃許可證一建字第360100201720002號、建字第360100201720003號、建字第360100201720004號、建字第360100201720005號、建字第360100201720006號、建字第360100201720007號、建字第360100201720008號、建字第360100201720009號、建字第360100201720010號、建字第360100201720011號、建字第360100201720012號、建字第360100201720013號、建字第360100201720014號、建字第360100201720015號、建字第360100201720016號、建字第360100201720017號、建字第360100201720018號、建字第360100201720019號、建字第360100201720020號、建字第360100201720021號、建字第360100201720022號、建字第360100201720023號、建字第360100201720024號、建字第360100201720025號、建字第360100201720026號、建字第360100201720027號、建字第360100201720028號、建字第360100201720029號、建字第360100201720030號、建字第360100201720031號、建字第360100201720032號、建字第360100201720033號、建字第360100201720034號及建字第360100201720035號，總建築面積約288,544.97平方米的南昌•正榮府已獲批准建設。
5. 根據南昌正創獲授的一份建築工程施工許可證一第360101201703220101號，有關地方部門已就總建築面積約170,011.45平方米的經開•正榮府部分授出施工許可。
6. 根據南昌正創獲授的12份預售許可證一洪房預售證第29457至29462號、(2017)洪房預售證第30094至30096, 29787, 29940及30114號，貴集團有權向買方出售經開•正榮府的一部分(總建築面積約76,893.47平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類一由 貴集團 持作開發	住宅	114,363.20	
	零售	11,909.39	
	配套設施	952.86	
	地庫(包括停車位)	42,786.00	1,323
	小計：	170,011.45	1,323
第四類一由 貴集團 持作未來開發	住宅	80,813.66	
	零售	29,597.65	
	配套設施	5,090.66	
	地庫(包括停車位)	3,032.00	不適用
	小計：	118,533.97	不適用
	總計：	288,545.42	1,323

8. 根據 貴集團的意見，第三類物業總建築面積約29,239.18平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣313,878,999元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的在建工程市值將為人民幣1,943,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
 - a. 就該物業部分(第三類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣120,000元至人民幣154,000元及零售單位每平方米人民幣22,000元至人民幣28,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及
 - b. 就該物業其餘部分(第四類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多土地相關銷售案例。選定可資比較物業為位於經濟技術開發區的住宅及商業用地，於二零一五年至二零一七年出售。該等可資比較地點作綜合住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣5,500元至人民幣8,800元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出吾等的假設單價。
11. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 南昌正創合法有效地擁有該物業的土地使用權。南昌正創有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；
 - b. 南昌正創已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 南昌正創有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

附錄三

物業估值報告

13. 主要證書／批文概列如下：

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

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第三類－由 貴集團持作開發	967,000,000
第四類－由 貴集團持作未來開發	646,000,000
總計：	1,613,000,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
35.	位於中國江西省南昌市西湖區團結路以南及西河灘路以東的正榮·西湖紫闕	<p>正榮·西湖紫闕位於團結路以南及西河灘路以東。該目標區域為傳統社區，交通便利。由該項目步行3分鐘可到達地鐵站。</p> <p>正榮·西湖紫闕所佔地塊的地盤面積約為7,049.00平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於估值日期在建且預計將於二零一九年十一月竣工。據 貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為20,721.00平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮·西湖紫闕整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣285,000,000元，其中約人民幣166,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八六年八月十四日屆滿；作商業用途的，於二零五六年八月二十一日及十四日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為在建。	192,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年八月十五日的國有建設用地使用權出讓合同一第36201601130007號及日期為二零一六年九月八日的補充合同，地盤面積約7,049.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南昌正榮正興置業有限公司(「南昌正榮正興」)，作商業用途及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣146,240,000元。

附錄三

物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第360100201700010號，南昌正榮正興已獲授上述地盤面積約6,666.70平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據國有土地使用證—贛(2016)南昌市不動產權第1107902號，上述地盤面積約7,049.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予南昌正榮正興，作住宅用途的，於二零八六年八月十四日屆滿；作商業用途的，於二零五六年八月二十一日及十四日屆滿。
4. 根據南昌正榮正興獲授的4份建設工程規劃許可證—建字第360100201700087號、建字第360100201700088號、建字第360100201700089號及建字第360100201700090號，總建築面積約為20,884.97平方米的正榮·西湖紫闕已獲批准建設。
5. 根據南昌正榮正興獲授的一份建築工程施工許可證—洪建委施字第360101201704190101號，有關地方部門已就總建築面積約20,721.93平方米的正榮·西湖紫闕授出施工許可。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類—由 貴集團 持作開發	住宅	13,979.77	
	配套設施	1,539.38	
	地庫(包括停車位)	5,201.85	88
	總計：	20,721.00	88

7. 該物業市值將為人民幣398,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內新落成或將落成樓宇的住宅單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣25,000元至人民幣27,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣140,000元停車位每個人民幣。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 南昌正榮正興合法有效地擁有該物業的土地使用權。南昌正榮正興有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；及
 - b. 南昌正榮正興已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文。
10. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|---------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 有 |
| c. 房屋所有權證 | 無 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| e. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| f. 建築工程施工許可證 | 有 |
| g. 預售許可證 | 無 |
| h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 | 無 |
11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類－ 貴集團在中國持作開發」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元						
36.	位於中國江西省宜春市袁州區盧洲北路58號正榮•麗景濱江的部分	<p>正榮•麗景濱江位於盧洲北路58號，公共交通便利。宜春正榮•麗景濱江周邊有多個住宅開發項目，配有臨街商舖。</p> <p>正榮•麗景濱江所佔地塊的地盤面積約為134,028.10平方米，已開發成住宅開發項目。該項目乃於二零一三年竣工，及其未出售部分（「未出售部分」）於估值日期為空置待售。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮•麗景濱江的未出售單位，總建築面積約為25.91平方米，其詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停車位 (2個停車位)</td> <td style="text-align: right;">25.91</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;">25.91</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零七二年十月十八日屆滿；作商業用途的，於二零四二年十月十八日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	停車位 (2個停車位)	25.91	總計：	25.91	於估值日期，該物業為空置。	65,000
用途	建築面積 (平方米)									
停車位 (2個停車位)	25.91									
總計：	25.91									

附註：

- 根據日期為二零零二年十月十九日的國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約138,667.00平方米的6幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司江西省正榮房地產開發有限公司（「江西房地產」），作住宅用途及商業用途分別自土地交付日期起為期70年及50年。土地出讓金為人民幣10,450,000元。
- 根據建設用地規劃許可證一城規地字(2002)第002號，江西房地產已獲授上述總地盤面積約138,666.67平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據6份國有土地使用證—宜春國用(2005)第094281、094283及094284號、宜春國用(2006)第09050018號及宜春國用(2007)第09050048及09050049號，上述總地盤面積約134,028.10平方米的土地部分的土地使用權已授予江西房地產，作住宅用途的，於二零七二年十月十八日屆滿；作商業用途的，於二零四二年十月十八日屆滿。
4. 根據江西房地產獲授的59份建設工程規劃許可證—城規字(2007) 33-1、33-2、33-3、33-4、33-5、33-6、33-7、33-8、33-9、33-10、33-11及33-12、城規字(2008) 2-1、2-2、2-3、2-4、2-5、2-6、2-7、2-8、2-9、2-10、2-11、2-12、2-13、2-14、2-15、37-1、37-2、37-3、37-4、37-5、37-6、37-7、37-8、37-9及37-10及建字第360901200900041-1、360901200900041-2、360901200900041-3、360901200900041-4、360901200900041-5、360901200900041-6、360901200900041-7、360901200900041-8、360901200900041-9、360901200900041-10、360901200900041-11、360901201000053-1、360901201000053-2、360901201000053-3、360901201000053-4、360901201000046-1、360901201000046-2、360901201000046-3、360901201000060-1、360901201000060-2、360901201000060-3及360901201000060-4號，總建築面積約216,127.71平方米的正榮·麗景濱江已獲批准建設。
5. 根據江西房地產獲授的14份建築工程施工許可證—第3622012007091001、3622012007091101、3622012007091201、3622012007091301、362201200801080201、362201200801080101、362201200801080301、362201200804250701、362201200804250801、362201200804250901、362201200804251001、362201201009144701、362201201007193501及362201201010134801號，總建築面積約215,901.00平方米的正榮·麗景濱江已獲相關地方機關批准施工。
6. 根據江西房地產獲授的9份預售許可證—宜(2007)房預售證第046號、宜(2008)房預售證第012號、宜(2009)房預售證第04及24號、宜(2010)房預售證第A52及A70號及宜(2011)房預售證第B40、B51及B54號，貴集團有權向買方出售正榮·麗景濱江(總建築面積約215,665.70平方米)。
7. 根據江西房地產獲授的57份建設工程竣工驗收備案表，總建築面積約219,313.68平方米的正榮·麗景濱江的建設已竣工並通過驗收。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

對該物業進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成樓宇的停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：停車位每個人民幣70,000元至人民幣80,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

就上述未售停車位而言，中國法律顧問認為，江西房地產已合法取得有關建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證，並已竣工及通過建設工程最終驗收。因此，根據有關法律，江西房地產有權合法佔用、使用及出租上述未售停車位。

10. 主要證書／批文概列如下：

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

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類—由 貴集團在中國持作出售」類別。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
37. 位於中國江西省宜春市袁州區秀江東路以西及宜陽大道以南的正榮•御品濱江的部分	<p>正榮•御品濱江位於秀江東路以西及宜陽大道以南，公共交通便利。宜春正榮•御品濱江周邊有多個住宅開發項目，配有臨街商舖、酒店、學校及公園。</p> <p>正榮•御品濱江所佔10幅地塊的總地盤面積約為171,791.00平方米，將被開發為一個住宅開發項目。該項目部分於二零一三年至二零一六年竣工，該項目的未出售部分（「未出售單位」）於估值日期為空置待售。該項目部分（「在建工程」）於估值日期在建且預計將於二零一八年八月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為77,483.65平方米。於估值日期，該項目餘下部分（「空地」）尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮•御品濱江的未出售單位、在建工程及空地。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣348,000,000元，其中約人民幣264,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八一年四月十三日屆滿；作商業用途的，於二零五一年四月十三日屆滿。</p>	於估值日期，該物業未出售單位為空置，該物業部分為在建及該物業餘下部分為空地。	589,430,000

附註：

1. 根據日期分別為二零一二年二月四日及二零一三年一月四日的2份國有土地使用權出讓合同—第36201103010038及36201103010036號，總地盤面積約171,791.00平方米的10幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司江西省正榮房地產開發有限公司（「江西房地產」），作住宅用途及商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金總額為人民幣593,000,000元。
2. 根據2份建設用地規劃許可證—地字第360901201200002及360901201300032號，江西房地產已獲授上述總地盤面積約171,791.00平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據10份國有土地使用證—宜春國用(2013)第00000701號及贛(2016)宜春市不動產權第0000680、0002756至0002758、0002760、0002761、0004346、0004349及0004389號，上述總地盤面積約171,791.00平方米的土地的土地使用權已授予江西房地產，作住宅用途的，於二零一一年四月十三日屆滿；作商業用途的，於二零一五年四月十三日屆滿。
4. 根據江西房地產獲授的37份建設工程規劃許可證—建字第360901201200007-1至360901201200007-18、3609012013000026-1至3609012013000026-8、360901201500027-1至360901201500027-3、360901201400036-1至360901201400036-4、360901201500043-2、360901201500043-1、360901201600008-1及360901201600008-2號，正榮•御品濱江總建築面積約492,599.00平方米的部分已獲批准建設。
5. 根據江西房地產獲授的9份建築工程施工許可證—第362201201308024701、362201201308024801、362201201203200901、362201201203200801、362201201507233001、362201201507233101、362201201511276201、362201201406093301及362201201603101401號，有關地方部門已就正榮•御品濱江總建築面積約438,362.44平方米的部分授出施工許可。
6. 根據江西房地產獲授的16份預售許可證—宜(2012)房預售證第C14、C25及C46號、宜(2013)房預售證第D16、D20、D27及D63號、宜(2015)房預售證第F019、F033及F061號及宜(2016)房預售證第G016、G024及G036號及宜(2017)房預售證第H029、H021及F039號， 貴集團有權向買方出售正榮•御品濱江的部分（總建築面積約367,493.34平方米）。
7. 根據江西房地產獲授的19份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約328,205.00平方米的正榮•御品濱江的部分的建設已竣工並通過驗收。

附錄三

物業估值報告

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)
第一類—由 貴集團 持作出售	住宅	3,733.77
	零售	3,830.01
	小計：	7,563.78
第三類—由 貴集團 持作開發	住宅	73,805.16
	配套設施	3,678.49
	小計：	77,483.65
第四類—由 貴集團 持作未來開發	幼兒園	2,700.00
	小計：	2,700.00
總計：		87,747.43

9. 根據 貴集團的意見，該物業第三類總建築面積約72,867.82平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣411,596,815元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 該物業的在建工程市值將為人民幣416,900,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
- 就該物業部分(第一類及第三類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目/樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位，該等物業於二零一七年交易。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣5,000元至人民幣8,000元及零售單位每平方米人民幣9,000元至人民幣12,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及
 - 就該物業其餘部分(第四類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多土地相關銷售案例。選定可資比較物業為位於袁州區的住宅及商業用地，於二零一五年至二零一七年出售。該等可資比較土地作綜合住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,200元至人民幣2,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出吾等的假設單價。
12. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業一幅土地的土地使用權及建築工程抵押予一名第三方。

附錄三

物業估值報告

13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 江西房地產合法有效地擁有該物業的土地使用權。江西房地產有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地，惟附註12所述地塊除外。就附註12所述地塊而言，其須受上述按揭所規限，江西房地產有權佔有及使用該地塊，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；
 - b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的部分物業，江西房地產有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；
 - c. 江西房地產已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - d. 江西房地產有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
14. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|---------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 有 |
| c. 房屋所有權證 | 無 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| e. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| f. 建築工程施工許可證 | 部分 |
| g. 預售許可證 | 部分 |
| h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 | 部分 |
15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—由 貴集團持作出售	195,080,000
第三類—由 貴集團持作開發	389,600,000
第四類—由 貴集團持作未來開發	4,750,000
總計：	589,430,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
38.	位於中國湖南省長沙市望城區旺旺東路以北及望城大道以東的正榮財富中心的部分	<p>正榮財富中心位於旺旺東路以北及望城大道以東。公共交通便利。周邊環境包括若干住宅及辦公開發項目。</p> <p>正榮財富中心佔有五幅土地，總地盤面積約為145,220.40平方米，將被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於二零一六年三月竣工，該項目的未出售部分（「未出售單位」）於估值日期為空置待售。該項目部分（「在建工程」）於估值日期在建且預計將於二零二零年三月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為251,421.83平方米。於估值日期，該項目餘下部分（「空地」）尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮財富中心的未出售單位、在建工程及空地。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣1,170,000,000元，其中約人民幣764,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八三年四月三十日屆滿；作商業用途的，於二零五四年三月二十一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業未出售單位部分為空置，而該物業未出售單位部分已出租予多名第三方作商業用途，該物業部分為在建及該物業餘下部分為空地。	1,013,500,000

附註：

1. 根據日期為二零一三年三月十九日的2份國有土地使用權出讓合同—第001516及001517號及日期為二零一三年四月一日的相關補充條款，總地盤面積約145,220.40平方米的五幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮(長沙)置業有限公司(「長沙置業」)，作住宅用途及商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣450,400,000元。
2. 根據2份建設用地規劃許可證—建規地字第201308007及201405002號，長沙置業已獲授上述總地盤面積約145,220.00平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據5份國有土地使用證—望變更國用(2013)第138號及望變更國用(2014)第2897至2900號，上述總地盤面積約145,220.40平方米的土地的土地使用權已授予長沙置業，作住宅用途的，於二零一三年四月三十日屆滿；作商業用途的，於二零一四年三月二十一日屆滿。
4. 根據長沙置業獲授的21份建設工程規劃許可證—建規建字第201311145-1至201311145-13、201407100-1至201407100-3、201501005-1至201501005-4及201709115號，正榮財富中心總建築面積約430,272.08平方米的部分已獲批准建設。
5. 根據長沙置業獲授的5份建築工程施工許可證—第430109201312197601、430109201312197601-1、430109201408084701、430109201504172401及439109201765001號，有關地方部門已就正榮財富中心總建築面積約431,748.01平方米的部分授出施工許可。
6. 根據長沙置業獲授的11份預售許可證—望房售許字(2014)第059變更號、060變更號、185變更號、186及212號、望房售許字(2015)第237變更號、望房售許字(2016)第0351及0352號、望房售許字(2017)第0028、0052及0087號， 貴集團有權向買方出售正榮財富中心的出售部分(總建築面積約256,490.49平方米)。
7. 根據長沙置業的8份建築工程竣工驗收備案表，正榮財富中心(建築面積約180,326.18平方米)的部分建設已竣工並通過驗收。

附錄三

物業估值報告

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－由 貴集團 持作出售	住宅	2,749.69	
	零售	1,813.81	
	小計：	4,563.50	
第二類－由 貴集團 持作投資	零售	61,814.00	
	小計：	61,814.00	
第三類－由 貴集團 持作開發	住宅	162,579.42	
	零售	2,495.55	
	SOHO	39,491.44	
	配套設施	2,971.25	
	地庫(包括停車位)	43,884.17	1,341
	小計：	251,421.83	1,341
第四類－由 貴集團 持作未來開發	住宅	181,399.04	
	零售	10,897.00	
	地庫(包括停車位)	101,521.66	2,109
	小計：	293,817.70	2,109
總計：		611,617.03	3,450

9. 根據 貴集團的意見，該物業第三類總建築面積約96,097.07平方米的多個住宅單位及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣432,318,657元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 該物業的在建工程市值將為人民幣1,153,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 根據長沙置業與多名獨立第三方訂立的84份租賃協議，該物業部分(總建築面積約43,533.01平方米)已出租予84名租戶作商業用途，屆滿日期為二零二零年五月十七日至二零三七年六月十七日，於估值日期的應收月租總額約為人民幣953,000元，不包括管理費及水電費。據 貴集團告知，長沙置業或相關物業管理公司應負責該物業租賃部分主要結構所需要的維修，除非損壞由租戶造成。
12. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
- a. 就該物業部分(第一類、第二類及第三類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目/樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅、零售及SOHO單位以及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣3,900元至人民幣5,800元、零售單位每平方米人民幣10,000元至

人民幣30,000元、SOHO單位每平方米人民幣4,000元至人民幣5,500元及停車位每個人民幣55,000元至人民幣73,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；

- b. 就該物業第二類的其餘部分而言，在考慮(1)已佔用區域現有租約屆滿後的後續租金收入；及(2)空置區域的租金收入後計算市場租金時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同有關物業的購物商場處於相似地段的開發項目作比較；
 - c. 該等可資比較商業單位按首層樓面基準計的單位租金介乎每天每平方米人民幣4.97元至人民幣6.67元；
 - d. 根據吾等對該物業周邊地區的商业市場調研，於估值日期，穩定市場收益率介乎4%至5%。經考慮該物業的位置、風險及特徵後，吾等對購物中心採用市場收益率4.5%，作為估值中的資本化比率；及
 - e. 就該物業其餘部分(第四類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多土地相關銷售案例。選定可資比較物業為位於望城縣的住宅及商業用地，於二零一五年至二零一七年出售。該等可資比較土地作綜合住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣700元至人民幣900元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出吾等的假設單價。
13. 根據一系列按揭合同及相關協議，該物業3幅地塊的土地使用權已抵押予多名第三方。
14. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業地塊權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 長沙置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。長沙置業有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地，惟附註13所述地塊除外。就附註13所述地塊而言，其須受上述按揭所規限，長沙置業有權佔有及使用該等地塊，但該等按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；
 - b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的部分物業，長沙置業有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；
 - c. 長沙置業已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - d. 長沙置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

附錄三

物業估值報告

15. 主要證書／批文概列如下：

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

16. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－由 貴集團持作出售	32,850,000
第二類－由 貴集團持作投資	543,760,000
第三類－由 貴集團持作開發	263,100,000
第四類－由 貴集團持作未來開發	173,790,000
總計：	1,013,500,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
39.	位於中國湖南省長沙市岳麓區觀沙嶺銀杉路以東的濱江•正榮府	<p>濱江•正榮府位於岳麓區觀沙嶺銀杉路以東。該物業所在區域為一個成熟的住宅區，具備公共交通，所在的昆明地鐵4號線正在開發之中。</p> <p>濱江•正榮府佔地2幅，總地盤面積約為106,651.90平方米，將開發成住宅及商業開發項目，總建築面積約為335,518.57平方米。據貴集團告知，該項目於估值日期尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括濱江•正榮府整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註4。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零七六年八月四日屆滿；作商業用途的，於二零四六年八月四日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空地。	979,000,000

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同—先導第2008005號(日期為二零零八年十二月)，總地盤面積約106,651.90平方米的2幅土地的土地使用權已訂約出讓予貴公司的全資附屬公司湖南秀山麗水置業有限公司(「湖南秀山麗水」)，作商業服務用途及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金為人民幣530,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—建規地字湘新出第20160015號，湖南秀山麗水已獲授2幅上述地盤面積約133,036.78平方米(包括657.42平方米作景觀規劃及25,727.45平方米作道路規劃)的土地的規劃許可。
3. 根據2份國有土地使用證—長國用(2009)第031966及031967號，上述總地盤面積約106,651.90平方米地塊的土地使用權已授予湖南秀山麗水，作住宅用途的，於二零七六年八月四日屆滿；作商業用途的，於二零四六年八月四日屆滿。

附錄三

物業估值報告

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第四類一由 貴集團 持作未來開發	住宅	203,769.57	
	零售	15,006.00	
	SOHO	39,162.00	
	地庫(包括停車位)	67,000.00	不適用
	配套設施	10,581.00	
	總計：		335,518.57

5. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

吾等於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多土地相關銷售案例。選定可資比較物業為位於岳麓區的住宅及商業用地，於二零一五年至二零一七年出售。該等可資比較土地作綜合住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣3,200元至人民幣4,500元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出吾等的假設單價。

6. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。
7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

湖南秀山麗水合法有效地擁有該物業的土地使用權。湖南秀山麗水有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除。

8. 主要證書／批文概列如下：

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

9. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類一由 貴集團在中國持作未來開發」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
40.	位於中國江蘇省南京市浦口新區望江路與臨滁路交匯處的正榮•潤錦城部分	<p>正榮•潤錦城位於望江路與臨滁路交匯處，南京正榮•潤錦城周邊為新開發的區域，其中市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>正榮•潤錦城所佔地塊的地盤面積約為105,352.94平方米，將被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於二零一七年十月竣工，該物業未出售部分（「未出售單位」）於估值日期為空置待售。該項目餘下部分（「在建工程」）於估值日期在建且預計將於二零一九年一月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為190,645.35平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮•潤錦城的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣2,105,000,000元，其中約人民幣2,022,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於二零八四年二月九日屆滿。</p>	於估值日期，該物業未出售單位為空置，而該物業餘下部分為在建。	7,356,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一三年七月二十六日的國有土地使用權出讓合同—第3201012013CR0085號及一份日期為二零一三年十月十日的回覆函，地盤面積約105,352.94平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南京正榮置業發展有限公司（「南京置業」），作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣2,100,000,000元。

附錄三

物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第320111201410029號，南京置業已獲授上述地盤面積約105,359.85平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據國有土地使用證—寧浦國用(2014)第03386號，上述地盤面積約105,352.94平方米的土地的土地使用權已授予南京置業，作住宅用途的，於二零八四年二月九日屆滿。
4. 根據南京置業獲授的4份建設工程規劃許可證—建字第320111201410655、320111201410496、320111201410330及320111201410671號，正榮•潤錦城總建築面積約387,005.80平方米的部分已獲批准建設。
5. 根據南京置業獲授的4份建築工程施工許可證—第32011120150130201、320101820140003、320101820140006及320101820150001號，有關地方部門已就正榮•潤錦城總建築面積約381,758.35平方米的部分授出施工許可。
6. 根據南京置業獲授的14份預售許可證—寧房銷字第2015300064、2014300138、2015300147、2015300097、2015300056、2015300042、2015300025、2016300029、2016300060、2016300072、2016300083、2016300109、2017300006及2017300027號，貴集團有權向買方出售正榮•潤錦城的一部分(總建築面積約274,420.71平方米)。
7. 根據南京置業獲授的12份建築工程竣工驗收證—寧備字第320120160370、320120160369、320120160368、320120160366、320120160367、320120160371、320120170052、320120170051、320120160365、320120170224、320120170225及320120170226號，正榮•潤錦城部分(建築面積約202,276.80平方米)的建設工程已竣工並通過驗收。
8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類—由 貴集團 持作出售	住宅	86,556.90	
	零售	3,046.53	
	停車位	13,512	564
	小計：	103,115.43	564
第三類—由 貴集團 持作開發	住宅	125,941.99	
	零售	3,049.66	
	地庫(包括停車位)	61,653.70	2,115
	小計：	190,645.35	2,115
	總計：	293,760.78	2,679

9. 根據 貴集團的意見，該物業在建工程總建築面積約99,125.35平方米的多個住宅單位及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣2,794,272,853元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

10. 該物業的在建工程市值將為人民幣3,487,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

11. 於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

吾等於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位以及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣22,000元至人民幣29,000元、零售單位每平方米人民幣50,000元至人民幣60,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣150,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

12. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

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

a. 南京置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。南京置業有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的部分物業，南京置業有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；

c. 南京置業已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

d. 南京置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

14. 主要證書／批文概列如下：

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

附錄三

物業估值報告

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－由 貴集團持作出售	4,267,000,000
第三類－由 貴集團持作開發	3,089,000,000
總計：	7,356,000,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
41.	位於中國江蘇省南京市浦口新區鎮南河路與河西路交匯處的正榮•潤江城的部分	<p>正榮•潤江城位於鎮南河路與河西路交匯處，南京正榮•潤江城周邊為新開發的區域，其中市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>正榮•潤江城所佔地塊的地盤面積約為71,345.10平方米，將被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於二零一七年十月竣工，該項目未出售部分（「未出售單位」）於估值日期為空置待售。該項目餘下部分（「在建工程」）於估值日期在建且預計將於二零一八年十二月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為103,794.48平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮•潤江城的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註9。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣1,767,000,000元，其中約人民幣674,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於二零八四年二月九日屆滿。</p>	於估值日期，該物業未出售單位為空置，而該物業餘下部分為在建。	2,344,000,000

附註：

1. 根據一份日期為二零一三年七月二十六日的國有土地使用權出讓合同—第3201012013CR0086號及一份日期為二零一三年十月十一日的補充合同，地盤面積約71,345.10平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南京正榮房地產開發有限公司（「南京房地產」），作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣1,520,000,000元。

附錄三

物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第320111201410021號，南京房地產已獲授上述地盤面積約71,357.65平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據國有土地使用證—寧浦國用(2014)第04139號，上述地盤面積約71,345.10平方米的土地的土地使用權已授予南京房地產，於二零八四年二月九日屆滿，作住宅用途。
4. 根據南京房地產獲授的7份房地產業權證—蘇(2016)寧浦不動產權第0026776、0026785、0026792、0026797、0026798、0026819及0026820，該物業部分總建築面積約2,016.33平方米由南京房地產擁有。
5. 根據南京房地產獲授的3份建設工程規劃許可證—建字第320111201410118、320111201410201及320111201410398號，正榮•潤江城總建築面積約287,242.90平方米的部分已獲批准建設。
6. 根據南京房地產獲授的3份建築工程施工許可證—第320101820140002、320101820140005及320101820150002號，有關地方部門已就正榮•潤江城總建築面積約285,878.22平方米的部分授出施工許可。
7. 根據南京房地產獲授的6份預售許可證—寧房銷第2014300107、2014300123、2014300085、2015300194、2016300120及2016300050號，貴集團有權向買方出售正榮•潤江城的一部分(總建築面積約196,388.07平方米)。
8. 根據南京房地產獲授的11份建築工程竣工驗收證—寧備字第320120160202、320120160207、320120160203、320120160204、320120160205、320120160206、320120160208、320120170049、320120160209、320120170234及320120170235號，正榮•潤江城(建築面積約210,035.01平方米)的建設工程已竣工並通過驗收。
9. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類—由 貴集團 持作出售	住宅	7,579.07	
	停車位	4,550.00	758
	小計：	12,129.07	758
第三類—由 貴集團 持作開發	住宅	96,501.84	
	零售	1,842.12	
	地庫(包括停車位)	5,450.52	435
	小計：	103,794.48	435
	總計：	115,923.55	1,193

10. 根據 貴集團的意見，該物業第三類總建築面積約62,400.20平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,957,128,559元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
11. 該物業的在建工程市值將為人民幣2,335,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
12. 於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

吾等於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位以及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣25,000元至人民幣32,000元、零售單位每平方米人民幣25,000元至人民幣35,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣150,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

13. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。
14. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 南京房地產合法有效地擁有該物業的土地使用權。南京房地產有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；
 - b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的部分物業，南京房地產有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；
 - c. 南京房地產合法有效地擁有附註4所述樓宇的房屋所有權。南京房地產有權佔有、使用、收益及處置該等樓宇；
 - d. 南京房地產已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - e. 南京房地產有權根據取得的預售許可證合法預售附註7所述物業部分。

附錄三

物業估值報告

15. 主要證書／批文概列如下：

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

16. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－由 貴集團持作出售	252,000,000
第三類－由 貴集團持作開發	2,092,000,000
總計：	2,344,000,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
42.	位於中國江蘇省南京市建邺區天河路以西的正榮•潤峯的部分	<p>正榮•潤峯位於天河路以西。南京正榮•潤峯周邊為新開發的區域，其中市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>正榮•潤峯所佔5幅地塊的地盤面積約為89,559.84平方米(包括一幅地盤面積約5,013.98平方米的已分攤土地，其將於建設竣工後免費轉讓予政府)，將被開發為一個住宅開發項目。該項目部分於二零一七年竣工，該項目未出售部分(「未出售單位」)於估值日期為空置待售。該項目餘下部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計將於二零一九年五月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為152,873.00平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮•潤峯的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註9。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣2,680,000,000元，其中約人民幣1,898,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於二零八四年二月十日屆滿。</p>	於估值日期，該物業未出售單位為空置，而該物業餘下部分為在建。	7,478,000,000

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同—第3201012013CR0122號，總地盤面積約84,545.86平方米的4幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南京正榮江濱投資發展有限公司（「南京投資」），作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣3,120,000,000元。另一幅地盤面積約5,013.98平方米的土地使用權分攤予南京投資，作幼兒園用途，其將於建設竣工後免費轉讓予政府。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第320105201410026號，南京投資已獲授上述地盤面積約89,575.31平方米的5幅土地的規劃許可。
3. 根據4份國有土地使用證—寧建國用(2014)地第05897、05898、05899及05901號，地盤面積約84,545.86平方米的上述4幅土地的土地使用權已授予南京投資，作住宅用途，於二零八四年二月十日屆滿。
4. 根據國有土地使用證—寧建國用(2014)地第05900號，地盤面積約5,013.98平方米的上述一幅土地的土地使用權已分攤予南京投資，作幼兒園用途，其將於建設竣工後免費轉讓予政府。
5. 根據南京投資獲授的7份建設工程規劃許可證—建字地第320105201410505、32010520140516、320105201410575、320105201410861、320105201410713、320105201510556及320105201410526號，正榮•潤峯總建築面積約342,969.20平方米的部分已獲批准建設。
6. 根據南京投資獲授的6份建築工程施工許可證—第320100020140246、320100020140311、320105201505220101、32015201604220101、320100020150074號及320105201702160101，有關地方部門已就正榮•潤峯總建築面積約342,948.20平方米授出施工許可。
7. 根據南京投資獲授的13份預售許可證—寧房銷字第2015100001、2015100052、2105100075、2015100020、2015100102、2015100192、2015100048、2015100102、2015100148、2016100197、2017100033、2017100066及2017100067號， 貴集團有權向買方出售正榮•潤峯的部分（總建築面積約248,002.93平方米）。
8. 根據南京房地產獲授的13份建築工程竣工驗收證—寧備字第3201201700002、3201201700003、3201201700004、3201201700006、3201201700005、3201201700007、320120170130Z、320120170242、320120170243、320120170244、320120170245、320120170246及320120170131Z號，建築面積約188,779.30平方米的正榮•潤峯部分的建設已竣工並通過驗收。

附錄三

物業估值報告

9. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類—由 貴集團 持作出售	住宅	129,284.00	
	零售	1,117.41	
	停車位	14,223.92	1,100
	小計：	144,625.33	1,100
第三類—由 貴集團 持作開發	住宅	103,449.63	
	零售	1,977.67	
	地庫(包括停車位)	43,518.30	893
	配套設施	3,927.40	
	小計：	152,873.00	893
	總計：	297,498.33	1,993

10. 根據 貴集團的意見，該物業第三類總建築面積約97,821.45平方米的多個住宅、商業單位及停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣3,512,670,306元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
11. 該物業的在建工程市值將為人民幣4,118,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
12. 於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
- 吾等於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位以及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣32,000元至人民幣38,000元、零售單位每平方米人民幣25,000元至人民幣45,000元及停車位每個人民幣220,000元至人民幣260,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
13. 根據一系列按揭合同及相關協議，該物業2幅地塊的土地使用權已抵押予多名第三方。

附錄三

物業估值報告

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

- a. 南京投資合法有效地擁有該物業的土地使用權。南京投資有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地，惟附註13所述地塊除外。就附註13所述地塊而言，其須受上述按揭所規限，南京投資有權佔有及使用該等地塊，但該等按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除。就以劃撥方式收購的土地使用權而言，土地用途與上述劃撥土地的規定用途一致。南京投資有權佔有及使用該物業的土地，但無權出租及佔用；
- b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的部分物業，南京投資有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；
- c. 南京投資已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
- d. 南京投資有權根據取得的預售許可證合法預售附註7所述物業部分。

15. 主要證書／批文概列如下：

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

16. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—由 貴集團持作出售	4,129,000,000
第三類—由 貴集團持作開發	3,349,000,000
總計：	7,478,000,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
43.	位於中國江蘇省南京市建鄴區吳侯街以東及鄴城路以北的正榮·濱江紫闕	<p>正榮·濱江紫闕位於吳侯街以東及鄴城路以北。公共交通便利。周邊環境包括若干住宅及辦公開發項目。</p> <p>正榮·濱江紫闕佔有兩幅土地，總地盤面積約為83,048.39平方米，將被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分（「在建工程」）於估值日期在建且預計將於二零二零年十二月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為163,055.60平方米。於估值日期，該項目餘下部分（「空地」）尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮·濱江紫闕整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣3,249,000,000元，其中約人民幣1,979,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八六年七月二十七日屆滿；作商業用途的，於二零五六年七月二十七日屆滿。</p>	於估值日期，該物業部分為空置待售，餘下部分為空地。	4,335,950,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年二月十七日的國有土地使用權出讓合同—第3201012016CR0021號，總地盤面積約83,048.39平方米的兩幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南京正榮德信房地產開發有限公司（「南京德信」），作住宅用途、商業用途及辦公用途分別為期70年、40年及50年。土地出讓金總額為人民幣3,400,000,000元。

附錄三

物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第320105201610355號，南京德信已獲授上述總地盤面積約83,506.72平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據2份國有土地使用證—蘇(2016)寧建不動產權第0005634至0005635號，上述總地盤面積約83,048.39平方米的地塊的土地使用權已授予南京德信，作住宅用途的，於二零八六年七月二十七日屆滿；作商業用途的，於二零五六年七月二十七日屆滿。
4. 根據南京德信獲授的建設工程規劃許可證—建字第320105201610856號，總建築面積約160,752.30平方米的正榮·濱江紫闕部分已獲批准建設。
5. 根據南京德信獲授的建築工程施工許可證—第320105201612140101號，有關地方部門已就正榮·濱江紫闕總建築面積約159,721.80平方米的部分授出施工許可。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類—由 貴集團 持作投資	辦公	28,732.00	
	零售	28,000.00	
	地庫(包括停車位)	79,159.01	1,567
	小計：	135,891.01	1,567
第三類—由 貴集團 持作開發	住宅	123,062.30	
	零售	1,030.50	
	地庫(包括停車位)	37,506.80	1,007
	配套設施	1,456.00	
小計：	163,055.60	1,007	
第四類—由 貴集團 持作未來開發	辦公	125,228.00	
	零售	17,000.00	
	地庫(包括停車位)	45,410.99	1,000
	配套設施	2,000.00	
小計：	189,638.99	1,000	
總計：		488,585.60	3,574

7. 該物業的在建工程市值將為人民幣4,590,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
- a. 就該物業第三類部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位以及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣32,000元至人民幣38,000元、零售單位每平方米人民幣25,000元至人民幣45,000元及停車位每個人民幣220,000元至人民幣260,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及
 - b. 就該物業其餘部分(第二類及第四類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多土地相關銷售案例。選定可資比較物業為位於建邺區的住宅及商業用地，於二零一五年至二零一七年出售。該等可資比較土地作綜合住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣15,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出吾等的假設單價。
9. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 南京德信合法有效地擁有該物業的土地使用權。南京德信有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；及
 - b. 南京德信已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文。
11. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|---------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 有 |
| c. 房屋所有權證 | 無 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| e. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| f. 建築工程施工許可證 | 部分 |
| g. 預售許可證 | 無 |
| h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 | 無 |

附錄三

物業估值報告

12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類－由 貴集團持作投資	622,950,000
第三類－由 貴集團持作開發	2,315,000,000
第四類－由 貴集團持作未來開發	1,398,000,000
總計：	4,335,950,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
44.	位於中國安徽省滁州市南譙區醉翁路與儒林路交界處的滁州正榮府	<p>滁州正榮府位於醉翁路與儒林路交界處。該位置為新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>滁州正榮府所佔地塊的地盤面積約為80,867.00平方米，將開發為住宅及商業開發項目，總建築面積約191,708.30平方米。據 貴集團告知，於估值日期，該項目的建設尚未開始。</p> <p>於估值日期，該物業包括滁州正榮府的整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註4。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作商業用途，年期於二零五七年十月九日屆滿及作住宅用途，年期於二零八七年十月九日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空地。	447,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一七年八月十四日的國有建設用地使用權出讓合同—341100出讓(2017)第67號，地盤面積約80,867.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司滁州正宏置業發展有限公司（「滁州正宏」），自土地交付日期起，作商業用途，年期於二零五七年十月九日屆滿及作住宅用途，年期於二零八七年十月九日屆滿。土地出讓金總額為人民幣413,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341100201700122號，滁州正宏已獲授上述地盤面積約80,867.00平方米的土地的規劃許可。
3. 根據國有土地使用證—皖(2017)滁州市不動產權第0036185號，上述總地盤面積約80,867.00平方米的土地的土地使用權已授予滁州正宏，作商業用途，年期於二零五七年十月九日屆滿及作住宅用途，年期於二零八七年十月九日屆滿。

附錄三

物業估值報告

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第四類－ 貴集團 持作未來開發	住宅	122,774.30	
	零售	6,508.85	
	地庫(包括停車位)	52,188.36	1,388
	配套設施	10,236.79	
	總計：	191,708.30	1,388

5. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多土地相關銷售案例。選定可資比較物業為位於Nanxin區的住宅及商業用地，於二零一五年至二零一七年出售。該等可資比較土地作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,500元至人民幣4,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出吾等的假設單價。

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

滁州正宏合法有效擁有該物業的土地使用權。滁州正宏有權佔有、使用、出租及處置該物業土地。

7. 主要證書／批文概列如下：

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

8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類－ 貴集團在中國持作未來開發」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
45.	位於中國江蘇省蘇州市吳中經濟開發區東方大道以東及獨墅湖生態公園以北的正榮•國領的部分	<p>正榮•國領位於東方大道以東及獨墅湖生態公園以北。蘇州正榮•國領周邊為新開發的區域，其中市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>正榮•國領所佔2幅地塊的地盤面積約為107,541.60平方米，將被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於二零一六年十二月竣工，該項目未出售部分（「未出售單位」）於估值日期為空置待售。該項目餘下部分（「在建工程」）於估值日期在建且預計將於二零一八年十二月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為2,376.27平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮•國領的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣16,000,000元，其中約人民幣12,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八三年十二月四日及二零八三年十二月五日屆滿；作商業用途的，於二零五三年十二月四日及二零五三年十二月五日屆滿。</p>	於估值日期，該物業未出售單位為空置，該物業餘下部分為在建中。	1,057,800,000

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同—第3205012013CR0144號及一份補充協議，地盤面積約107,541.60平方米的2幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有62.71%股權的附屬公司正榮蘇南(蘇州)置業發展有限公司(「蘇州置業」)，作住宅用途及商業用途，自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣995,770,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第320506201300227號，蘇州置業已獲授上述地盤面積約107,541.60平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據2份國有土地使用證—吳國用(2014)第0601149及0601153號，上述總地盤面積約107,541.60平方米的土地的土地使用權已授予蘇州置業，作住宅用途的，於二零八年十二月四日及二零八年十二月五日屆滿；作商業用途的，於二零五年十二月四日及二零五年十二月五日屆滿。
4. 根據蘇州置業獲授的2份建設工程規劃許可證—建字第320506201400165及320506201400212號，正榮•國領總建築面積約213,637.65平方米的部分已獲批准建設。
5. 根據蘇州置業獲授的2份建築工程施工許可證—第320506201405230101及320506201407080201號，有關地方部門已就正榮•國領總建築面積約213,637.65平方米的部分授出施工許可。
6. 根據蘇州置業獲授的11份預售許可證—蘇房預吳中第(2015) 229、(2015) 190、(2015) 283、(2015) 351及(2016) 059號以及蘇房預吳第(2014) 287、(2014) 316、(2015) 011、(2015) 046、(2015) 095及(2017)129號， 貴集團有權向買方出售正榮•國領的一部分(總建築面積約146,635.09平方米)。
7. 根據蘇州置業獲授的24份建築工程竣工驗收證，正榮•國領部分(建築面積約210,928.90平方米)的建設工程已竣工並通過驗收。
8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)
第一類—由 貴集團 持作出售	住宅 小計：	18,644.27 18,644.27
第三類—由 貴集團 持作開發	零售 配套設施 小計：	1,104.44 1,271.83 2,376.27
	總計：	21,020.54

9. 該物業的在建工程市值將為人民幣14,910,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

吾等於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣17,000元至人民幣23,000元及零售單位每平方米人民幣12,000元至人民幣25,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

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

- a. 蘇州置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。蘇州置業有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；
- b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的物業，蘇州置業有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；
- c. 蘇州置業已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
- d. 蘇州置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

12. 主要證書／批文概列如下：

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

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值報告

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－由 貴集團持作出售	1,046,000,000
第三類－由 貴集團持作開發	11,800,000
總計：	1,057,800,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元								
46.	位於中國江蘇省蘇州市吳中區金楓路與楓江路交匯處的正榮•華府的部分	<p>正榮•華府位於金楓路與楓江路交匯處。蘇州正榮•幸福城邦的周邊環境為成熟的住宅區域，配備有公共交通，十分鐘步行可到最近的地鐵站。</p> <p>正榮•華府所佔地塊的地盤面積約為84,677.80平方米，已開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於二零一七年八月竣工，該項目未出售部分（「未出售單位」）於估值日期為空置待售。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮•華府的未出售單位，總建築面積約為147,166.68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>145,374.99</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,791.69</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>147,166.68</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，期限於二零八四年十月十四日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	145,374.99	零售	1,791.69	總計：	147,166.68	於估值日期，該物業為空置。	1,889,000,000
用途	建築面積 (平方米)											
住宅	145,374.99											
零售	1,791.69											
總計：	147,166.68											

附註：

- 根據日期為二零一四年三月五日的國有土地使用權出讓合同—第3205012014CR0061號及日期為二零一四年三月二十四日的補充協議，地盤面積約84,677.80平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有51.91%股權的附屬公司正榮蘇南(蘇州)房地產有限公司（「蘇州房地產」），作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣1,680,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第320506201400137號，蘇州房地產已獲授上述地盤面積約84,677.80平方米的地塊的規劃許可。
- 根據國有土地使用證—吳國用(2014)第0622784號，上述地盤面積約84,677.80平方米的土地的土地使用權已授予蘇州房地產，期限於二零八四年十月十四日屆滿，作住宅用途。

4. 根據蘇州房地產獲授的三份建設工程規劃許可證－建字第320506201400304號、第320506201500107號及第320506201600103號，正榮·華府總建築面積約324,627.37平方米的部分已獲批准建設。
5. 根據蘇州房地產獲授的三份建築工程施工許可證－第320506201412020101號、第320506201505220101號及第320506201602250101號，有關地方部門已就正榮·華府總建築面積約324,043.36平方米的部分授出施工許可。
6. 根據蘇州房地產獲授的9份預售許可證－蘇房預吳第(2014) 315、(2014) 326、(2015) 030、(2015) 106、(2015) 144、(2015) 228、(2015) 284、(2015)384及(2017)068號，貴集團有權向買方出售正榮·華府的一部分(總建築面積約243,309.25平方米)。
7. 根據蘇州房地產的32份建築工程竣工驗收備案表及建築工程完工確認書，正榮·華府的部分總建築面積約322,953.31平方米的建設工程已竣工並通過驗收。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成樓宇的住宅及零售單位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣15,000元至人民幣20,000元、零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣32,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 蘇州房地產合法有效地擁有該物業的土地使用權。蘇州房地產有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；
 - b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的部分物業，蘇州房地產有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；
 - c. 蘇州房地產已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - d. 蘇州房地產有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

10. 主要證書／批文概列如下：

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

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類—由 貴集團在中國持作出售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
47.	位於中國江蘇省蘇州市高新區通安鎮真山路西南及山橋浜綠化地東北的正榮·悅嵐山	<p>正榮·悅嵐山位於真山路西南及山橋浜綠化地東北。該位置為已開發的住宅區域，搭乘公共交通25分鐘車程即可到達蘇州火車站。</p> <p>正榮·悅嵐山所佔地塊的地盤面積約為65,678.50平方米，規劃開發為一個住宅開發項目。該項目於估值日期為在建且計劃將於二零一八年五月竣工。據 貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為133,632.41平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮·悅嵐山的整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣782,000,000元，其中約人民幣586,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限於二零八五年十二月六日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業為在建。	1,010,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一五年十二月七日的國有土地使用權出讓合同—合同編號第3205012015CR0152號，地盤面積約65,678.50平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮集團蘇南(蘇州)投資有限公司(「蘇州投資」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金總額為人民幣276,820,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第320505201600002號，蘇州投資已獲授上述地盤面積約65,678.50平方米的地塊的規劃許可。

附錄三

物業估值報告

3. 根據國有土地使用證－蘇(2016)蘇州市不動產權第5003990 1/1號，上述地盤面積約65,678.50平方米的土地的土地使用權已授予蘇州投資，期限於二零八五年十二月六日屆滿，作住宅用途。
4. 根據蘇州投資獲授的三份建設工程規劃許可證－建字第320505201600029號、第320505201600053號及第320505201600060號，正榮·悅嵐山總建築面積約138,083.08平方米的部分已獲批准建設。
5. 根據蘇州投資獲授的三份建築工程施工許可證－第320591201603250301號、第320591201604180101號及第320591201604280101號，有關地方部門已就正榮·悅嵐山總建築面積約138,083.08平方米的部分授出施工許可。
6. 根據蘇州投資獲授的4份預售許可證－蘇房預高新(2016)第142號、第262號、第307號及第(2017)017號，貴集團有權向買方出售正榮·悅嵐山的一部分(總建築面積約104,875.36平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類－由貴集團 持作開發	住宅	104,875.90	
	地庫(包括停車位) 配套設施	10,784.16 17,972.35	618
	總計：	133,632.41	618

8. 根據貴集團的意見，該物業總建築面積約104,875.90平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,351,748,805元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣1,358,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成樓宇的住宅及零售單位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣11,000元至人民幣14,000元及停車位每個人民幣60,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 蘇州投資合法有效地擁有該物業的土地使用權。蘇州投資有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；
 - b. 蘇州投資已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 蘇州投資有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|---------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 有 |
| c. 房屋所有權證 | 無 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| e. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| f. 建築工程施工許可證 | 有 |
| g. 預售許可證 | 部分 |
| h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 | 無 |
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類—由 貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
48.	位於中國江蘇省蘇州市相城區望亭鎮太陽路以北及御亭大酒店以西的正榮•悅玲瓏	<p>正榮•悅玲瓏位於太陽路以北及御亭大酒店以西。該物業的指涉面積為新開發的住宅區域，搭乘公共交通20分鐘車程即可到達蘇州西火車站。</p> <p>正榮•悅玲瓏所佔地塊的地盤面積約為29,531.00平方米，正開發為一個住宅開發項目。該項目於估值日期為在建且計劃將於二零一八年十二月竣工。據 貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為54,647.05平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮•悅玲瓏的整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣487,000,000元，其中約人民幣374,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限於二零八六年六月七日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業為在建。	422,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年五月二十六日的國有土地使用權出讓合同—合同編號第3205012016CR0063號，總地盤面積約29,531.00平方米的該物業的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有80.00%權益的附屬公司正榮蘇通(蘇州)房地產開發有限公司(「蘇州蘇通」)，作住宅用途，為期70年。土地出讓金總額為人民幣251,700,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第320507201600083號，蘇州蘇通已獲授上述地盤面積約29,531.00平方米的地塊的規劃許可。

附錄三

物業估值報告

3. 根據國有土地使用證－蘇(2016)蘇州市不動產權地第7018142號，上述地盤面積約29,531.00平方米的土地的土地使用權已授予蘇州蘇通，期限於二零八六年六月七日屆滿，作住宅用途。
4. 根據蘇州蘇通獲授的2份建設工程規劃許可證－建字第320507201600181號及第320507201600154號，正榮·悅玲瓏總建築面積約56,401.24平方米的部分已獲批准建設。
5. 根據蘇州蘇通獲授的2份建築工程施工許可證－第320507201610310201號及第320507201612230501號，有關地方部門已就正榮·悅玲瓏總建築面積約56,388.64平方米的部分授出施工許可。
6. 根據蘇州蘇通獲授的預售許可證－蘇房預高新(2017)061號，貴集團有權向買方出售正榮·悅玲瓏的一部分(總建築面積約42,808.9平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類－由貴集團 持作開發	住宅	42,655.94	
	零售	378.33	
	地庫(包括停車位)	10,784.16	225
	配套設施	828.62	
	總計：	54,647.05	225

8. 據貴集團告知，該物業的多個住宅單位(總建築面積約20,718.95平方米)已預售予多名第三方，總代價為人民幣283,085,715元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣608,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位、零售單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣13,000元至人民幣15,000元、零售單位每平方米人民幣6,000元至人民幣9,000元及停車位每個人民幣50,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 蘇州蘇通合法有效地擁有該物業的土地使用權。蘇州蘇通有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；
 - b. 蘇州蘇通已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 蘇州蘇通有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證	有
c. 房屋所有權證	無
d. 建設用地規劃許可證	有
e. 建設工程規劃許可證	有
f. 建築工程施工許可證	有
g. 預售許可證	部分
h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類—由 貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
49.	位於中國江蘇省蘇州市吳中區太湖新城溪霞路以東、雷山路以西、東太湖路以南及濟之街以北的蘇州•蘇地2016-WG-77	<p>蘇州•蘇地2016-WG-77地塊位於溪霞路以東、雷山路以西、東太湖路以南及濟之街以北。該位置為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>蘇州•蘇地2016-WG-77地塊所佔面積為總地盤面積約62,582.40平方米的三幅土地，正開發成一個住宅及商業開發項目。該項目部分（「在建工程」）於估值日期在建且預計將於二零一九年十一月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為172,435.80平方米。於估值日期，該項目餘下部分（「空地」）尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括蘇州•蘇地2016-WG-77整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。</p> <p>據 貴集團告知，該項目在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣2,999,000,000元，其中約人民幣663,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的期限於二零八七年五月十四日屆滿；作商業用途的期限於二零五七年五月十四日屆滿。</p>	於估值日期，該物業部分為在建及餘下部分為空地。	2,748,880,000

附註：

1. 根據日期為二零一七年四月五日的國有建設用地使用權出讓合同—第3205012017CR0042號及日期為二零一七年四月十一日的補充合同，總地盤面積約62,582.40平方米的三幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司蘇州正潤房地產開發有限公司（「蘇州正潤」），作商業用途及住宅用途，分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣2,398,000,000元。

附錄三

物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證一地字第320506201700130號，蘇州正潤已獲授上述地盤面積約62,582.40平方米的土地的規劃許可。
3. 根據3份國有土地使用證一蘇(2017)蘇州市不動產權第6021897-6021899號，上述總地盤面積約62,582.40平方米的的土地的使用權已授予南昌正潤，作住宅用途的期限於二零八七年五月十四日屆滿；作商業用途的期限於二零五七年五月十四日屆滿。
4. 根據蘇州正潤獲授的2份建設工程規劃許可證一建字第320506201700202及320506201700194號，總建築面積約為172,435.80平方米的蘇州•蘇地2016-WG-77已獲批准建設。
5. 根據蘇州正潤獲授的2份建築工程施工許可證一第320506201710160301及320506201709280101號，有關地方部門已就總建築面積約172,435.80平方米的蘇州•蘇地2016-WG-77授出施工許可。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類一由 貴集團 持作開發	住宅	128,105.05	
	配套	2,756.78	
	地庫(包括停車位)	41,573.97	865
	小計：	172,435.80	865
第四類一由 貴集團 持作未來開發	零售	12,903.32	
	寫字樓	24,930.80	
	配套設施	2,531.88	
	地庫(包括停車位)	13,941.00	249
	小計：	54,307.00	249
	總計：	226,742.80	1,114

7. 該物業在建工程的市值將為人民幣3,796,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
 - a. 就第三類物業部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內新落成或將落成樓宇的住宅單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣15,000元至人民幣32,000元及停車位每個人民幣13,000元至人民幣17,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及

附錄三

物業估值報告

- b. 就該物業第四類的餘下部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於吳中區的住宅及商業用地，該等物業於二零一五年及二零一七年出售。該等可資比較土地作綜合住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣14,500元至人民幣17,500元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出吾等的假設單價。
9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 蘇州正潤合法有效地擁有該物業的土地使用權。蘇州正潤有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；及
- b. 蘇州正潤已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；
10. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|---------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 有 |
| c. 房屋所有權證 | 無 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| e. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| f. 建築工程施工許可證 | 部分 |
| g. 預售許可證 | 無 |
| h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 | 無 |
11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第三類—由 貴集團持作開發	2,092,330,000
第四類—由 貴集團持作未來開發	656,550,000
總計：	2,748,880,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
50.	位於中國江蘇省蘇州市吳江區盛澤鎮潛龍渠北的蘇州• WJ-J-2017-019	<p>蘇州• WJ-J-2017-019位於潛龍渠北。該位置為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>蘇州• WJ-J-2017-019所佔面積為地盤面積約66,737.90平方米的一幅土地，正開發成一個住宅開發項目。該項目部分於估值日期在建且預計將於二零一九年一月竣工。據 貴集團告知，竣工後，該項目的總建築面積將約為122,638.18平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括蘇州• WJ-J-2017-019整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,473,000,000元，其中約人民幣964,000,000元已於估值日期重前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零八七年六月八日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業在建。	985,170,000

附註：

1. 根據日期為二零一七年五月十八日的國有建設用地使用權出讓合同—第3205842017CR0071號及日期為二零一七年六月八日的補充協議，地盤面積約66,737.90平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有36%股權的聯營全資附屬公司蘇州正創置業發展有限公司(「蘇州正創」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金總額為人民幣907,640,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第320584201702071號，蘇州正創已獲授上述地盤面積約66,737.90平方米的土地的規劃許可。
3. 根據一份國有土地使用證—蘇(2017)吳江區不動產權第9063535號，上述地盤面積約66,737.90平方米的的土地的使用權已授予蘇州正創，作住宅用途的，於二零八七年六月八日屆滿。

附錄三

物業估值報告

4. 根據蘇州正創獲授的一份建設工程規劃許可證—建字第320584201702184號，總建築面積約為122,638.19平方米的蘇州•WJ-J-2017-019已獲批准建設。
5. 根據蘇州正創獲授的一份建築工程施工許可證—第320509201710300801號，有關地方部門已就總建築面積約122,638.19平方米的蘇州•WJ-J-2017-019授出施工許可。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類— 貴集團 持作開發	住宅	68,949.35	
	配套設施	1,285.27	
	地庫(包括停車位)	52,403.56	730
	總計：	122,638.18	730

7. 該物業的市值將為人民幣2,054,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內新落成或將落成樓宇的住宅單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣18,000元至人民幣32,000元及停車位每個人民幣14,000元至人民幣16,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 蘇州正創合法有效擁有該物業的土地使用權。蘇州正創有權佔有、使用、租賃及處置該物業的土地；及
 - b. 蘇州正創已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文。

10. 主要證書／批文概列如下：

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

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類－ 貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
51.	位於 中國江蘇省 蘇州市 吳江區 盛澤鎮 中心大道 1111號的 正榮•悅棠灣 花苑	<p>正榮•悅棠灣花苑位於中心大道1111號。該位置為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>正榮•悅棠灣花苑所佔面積為總地盤面積約105,209.90平方米的2幅土地，正被開發成一個住宅開發項目。項目的部分（「在建工程」）於估值日期在建且預計將於二零一八年十二月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為265,876.37平方米。於估值日期，項目的餘下部分（「空地」）尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮•悅棠灣花苑整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣1,216,000,000元，其中約人民幣486,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限於二零二零年九月二日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業部分在建及該物業餘下部分為空地。	1,935,600,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年十一月二十五日的轉讓協議及日期為二零一七年一月十九日的上述轉讓協議補充協議，蘇州•悅棠灣花苑整個項目（包括總地盤面積約105,209.90平方米的2幅土地的土地使用權）已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司蘇州正瑞置業發展有限公司（「蘇州正瑞置業」）。總轉讓價格為人民幣535,500,000元。

附錄三

物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第320584201702034號，蘇州正瑞置業已獲授上述地盤面積約105,210.00平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據2份國有土地使用證—蘇(2017)武江區不動產權第9045816及第9045817號，上述總地盤面積約105,209.90平方米的土地的土地使用權已授予蘇州正瑞置業，作住宅用途的期限於二零二零年九月二日屆滿。
4. 根據蘇州正瑞置業獲授的3份建設工程規劃許可證—建字第320584201702098、第320584201702050及第320584201702051號，建築面積約310,145.90平方米的部分正榮•悅棠灣花苑已獲批准建設。
5. 根據蘇州正瑞置業獲授的7份建築工程施工許可證—第FJ20120291 320584201207230119、第FJ20120336 320584201208280101、第FJ20120451 320584201211130101、第FJ20120452 320584201210300719、第FJ20130330 320584201308290119、第FJ20170232 3205842017280119及第FJ20170265 320584201709010101號，有關地方部門已就總建築面積約219,289.22平方米的部分正榮•悅棠灣花苑授出施工許可。
6. 根據蘇州正瑞置業獲授的2份預售許可證—(2012)第076號及(2013)第033號，貴集團有權向買方出售正榮•悅棠灣花苑的一部分(總建築面積約82,036.34平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類—由 貴集團 持作開發	住宅	211,241.57	
	配套設施	7,412.82	
	地庫(包括停車位)	47,221.98	203
	小計：	265,876.37	203
第四類—由 貴集團 持作未來開發	住宅	43,298.56	
	配套設施	1,645.67	
	地庫(包括停車位)	11,901.31	1,319
	小計：	56,845.54	1,319
	總計：	322,721.91	1,522

8. 據貴集團告知，該物業第三類的多個住宅單位(總建築面積約55,802.19平方米)已預售予多名第三方，總代價為人民幣714,121,484元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業在建工程的市值將為人民幣2,256,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
- a. 就該物業部分(第三類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、面積、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業作住宅用途的單價介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣19,000元及每個停車位介乎人民幣50,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出吾等的假設單價；及
 - b. 就該物業其餘部分(第四類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於吳江區的住宅用地，該等物業於二零一五年及二零一七年出售。該等可資比較土地作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣9,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出吾等的假設單價。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 蘇州正瑞置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。蘇州正瑞置業有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；
 - b. 蘇州正瑞置業已就實際開發進度取得所有必要建設工程批文；及
 - c. 蘇州正瑞置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|---------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 有 |
| c. 房屋所有權證 | 無 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| e. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| f. 建築工程施工許可證 | 部分 |
| g. 預售許可證 | 部分 |
| h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 | 無 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值報告

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第三類—由 貴集團持作開發	1,641,900,000
第四類—由 貴集團持作未來開發	293,700,000
總計：	1,935,600,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
52.	位於中國 江蘇省 蘇州市錦豐鎮 濱河路以西及 興聯路 以南的蘇州 • 32058200406 0GB00020 和3205820040 60GB00022	<p>蘇州 • 320582004060GB00020和320582004060GB00022位於濱河路以西及興聯路以南。該位置為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>蘇州 • 320582004060GB00020和320582004060GB00022所佔面積為總地盤面積約98,783.49平方米的兩幅土地，將開發成一個住宅及商業開發項目，總建築面積約為156,240.00平方米。據 貴集團告知，該項目於估值日期尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括蘇州 • 320582004060GB00020和320582004060GB00022整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。</p> <p>該物業土地使用權已訂約授出，作商業服務用途的期限為期40年，作住宅用途的期限為期70年。</p>	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

附註：

1. 根據日期均為二零一七年六月二十日的2份國有建設用地使用權出讓合同—第3205822017CR0031及第3205822017CR0032號及2份日期為二零一七年七月二十五日的補充合同，總地盤面積約98,783.49平方米的兩幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司蘇州正信置業發展有限公司（「蘇州正信」），作商業用途及住宅用途，分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣617,210,000元。
2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予蘇州正信，因此該物業的業權並無歸屬於蘇州正信，且相關土地使用證尚未獲得。因此，吾等並無向該物業賦予商業價值。

附錄三

物業估值報告

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第五類－ 貴集團 訂約收購	住宅	113,715.00	
	零售	1,565.00	
	配套設施	3,260.00	
	地庫(包括停車位)	37,700.00	不適用
	總計：	156,240.00	不適用

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

上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效。

5. 主要證書／批文概列如下：

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

6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第五類－ 貴集團在中國將訂約收購的物業」。

估值證書

編號 物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
53. 位於中國 江蘇省 蘇州市 太倉市璜涇鎮 園林路 與新城路 交界處的 蘇州 • 320517503401	<p>蘇州 • 320517503401位於園林路與新城路交界處。該位置為新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>蘇州 • 320517503401所佔地塊的地盤面積約為21,638.20平方米，將開發為住宅及商業開發項目。該項目於估值日期在建且預計將於二零一九年十一月竣工。據 貴集團告知，竣工後，該項目的總建築面積將約為48,960.09平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括蘇州 • 320517503401的整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註6。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣383,000,000元，其中約人民幣126,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途，年期於二零八七年八月九日屆滿及作商業用途，年期於二零五七年八月九日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為在建。	134,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一七年七月十二日的國有土地使用權出讓合同－3205852017CR0058及日期為二零一七年七月二十五日的一份補充合同，總地盤面積約21,638.20平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司蘇州正豐置業發展有限公司(「蘇州正豐」)，自土地交付日期起，作住宅用途的，為期70年；作商業用途的，為期40年。土地出讓價為人民幣118,790,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證－地字地太住建規許(2017)第052號，蘇州正豐已獲授上述地盤面積約21,638.20平方米的地塊的規劃許可。

附錄三

物業估值報告

3. 根據國有土地使用證—蘇(2017)太倉市不動產權第0025196號，上述地盤面積約21,638.20平方米的土地的土地使用權已授予蘇州正豐，作住宅用途，年期於二零八七年八月九日屆滿及作商業用途，年期於二零五七年八月九日屆滿。
4. 根據蘇州正豐獲授的建設工程規劃許可證—建字地太住建建許(2017)第176號，總建築面積約48,960.09平方米的蘇州•320517503401已獲批准建設。
5. 根據蘇州正豐獲授的建設工程施工許可證—第320585201709300201號，相關地方部門已許可開始建設建築面積約48,960.09平方米的蘇州•320517503401。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類—由 貴集團 持作開發	住宅	34,905.29	
	零售	1,247.58	
	地庫(包括停車位)	8,242.50	168
	配套	4,564.72	
	總計：	48,960.09	168

7. 該物業的市值將為人民幣395,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、面積、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內新落成或將落成樓宇的住宅單位及零售單位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,500元至人民幣12,000元、零售單位每平方米人民幣13,000元至人民幣20,000元及停車位每個人民幣50,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 蘇州正豐合法有效擁有該物業的土地使用權。蘇州正豐有權佔有、使用、租賃及處置該物業的土地；及
 - b. 蘇州正豐已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文。

10. 主要證書／批文概列如下：

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

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類—由 貴集團在中國持作開發」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
54.	位於中國上海閔行區申貴路以西及申虹路以東的虹橋•正榮中心部分	<p>虹橋•正榮中心位於申虹路及揚虹路交匯處。上海虹橋•正榮中心的周邊環境為新開發區域，其中公共設施(如市政設施及康樂設施)仍在建。</p> <p>虹橋•正榮中心佔用兩幅土地，總地盤面積約為73,695.20平方米，將被開發為一個商業及辦公開發項目。該項目部分於二零一六年十二月竣工，該項目未出售部分(「未出售單位」)於估值日期為空置待售。該項目餘下部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計將於二零一八年十一月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為89,622.78平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括虹橋•正榮中心的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,779,000,000元，其中約人民幣1,245,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作辦公用途的，於二零六三年十二月十七日屆滿及作商業用途的，於二零五三年十二月十七日屆滿。</p>	於估值日期，該物業未出售單位為空置，而該物業餘下部分為在建。	3,173,970,000

附註：

1. 根據日期為二零一三年十月二十三日的國有土地使用權出讓合同—滬規土字(2013)第43號及日期為二零一三年十二月二十五日的補充合同，總地盤面積約73,695.20平方米的兩幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮御品(上海)置業發展有限公司(「上海御品」)，作辦公用途的，為期50年；作商業用途的，為期40年。出讓價為人民幣2,380,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—滬虹橋地第(2014)EA31004220144383號，上海御品已獲授上述總地盤面積約73,695.20平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據兩份房地產權證—滬房地閔字(2014)地第000735號及第000737號，上述總地盤面積約73,695.20平方米的土地的土地使用權(包括物業的土地使用權)已授予上海御品，作辦公用途的，於二零一三年十二月十七日屆滿；作商業用途的，於二零一五年十二月十七日屆滿。
4. 根據上海御品獲授的六份建設工程規劃許可證—滬虹橋建(2014)第FA31004220145218號、第FA31004220145510號及第FA31004220145511號以及滬虹橋建(2015)第FA31004220155984號、第FA31004220145489號及第FA31004220155546號，總建築面積約234,238.00平方米的虹橋•正榮中心已獲批准建設。
5. 根據上海御品獲授的七份建築工程施工許可證—第310112201404010819 14HSMH0010D01號至第310112201404010819 14HSMH0010D07號，有關地方部門已就虹橋•正榮中心總建築面積約234,238.00平方米的部分授出施工許可。
6. 根據上海御品獲授的六份預售許可證—閔行房管(2015)預字第0000446號及第0000615號、閔行房管(2016)預字第0000050號、第0000339號、第0000485號及閔行房管(2017)預字第0000154號， 貴集團有權向買方出售虹橋•正榮中心的部分(總建築面積約139,540平方米)。
7. 根據上海御品的建築工程竣工驗收報告，虹橋•正榮中心的部分總建築面積約143,910.30平方米的建設工程已竣工並通過驗收。

附錄三

物業估值報告

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－由 貴集團 持作出售	辦公	21,280.07	
	零售	2,562.48	
	停車位	46,149.79	911
	小計：	69,992.34	911
第二類－由 貴集團 持作投資	辦公	5,786.50	
	配套設施	24.50	
	小計：	5,811.00	
第三類－由 貴集團 持作開發	零售	58,474.55	
	配套設施	185.00	
	地庫(包括停車位)	25,152.23	422
	小計：	83,811.78	422
	總計：	159,615.12	1,333

9. 根據 貴集團的意見，第三類物業總建築面積約12,249.87平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣557,557,979元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 該物業的在建工程市值將為人民幣2,014,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
- 於進行吾等估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、面積、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的辦公單位、零售單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：辦公單位每平方米人民幣36,000元至人民幣40,000元、零售單位每平方米人民幣42,000元至人民幣50,000元及停車位每個人民幣110,000元至人民幣250,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
12. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。
13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 上海御品合法有效地擁有該物業的土地使用權。上海御品有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

附錄三

物業估值報告

- b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的部分物業，上海御品有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；
- c. 上海御品已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
- d. 上海御品有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
14. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 房屋所有權證 | 部分 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收報告／證／備案表／報告 | 部分 |
15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－由 貴集團持作出售	1,134,000,000
第二類－由 貴集團持作投資	191,970,000
第三類－由 貴集團持作開發	1,848,000,000
總計：	3,173,970,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
55.	位於中國上海寶山區羅店鎮撫遠路以東及馬路河以北的正榮•國領的部分	<p>正榮•國領位於羅店鎮撫遠路以東及馬路河以北。該區域沿主幹道的公共交通極其便利。該位置為新開發區域，其中公共設施(如市政設施及康樂設施)仍在建。</p> <p>正榮•國領估用一幅土地，地盤面積約為110,021.90平方米，正被開發為一個住宅開發項目。該項目部分於二零一六年竣工，該項目未出售部分(「未出售單位」)於估值日期為空置待售。該項目餘下部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計將於二零一八年三月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為104,988.45平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮•國領的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的總開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,801,000,000元，其中約人民幣1,275,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限於二零八三年七月三十日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業未出售單位為空置，而該物業餘下部分為在建。	2,454,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一三年三月二十二日的國有土地使用權出讓合同—滬寶規土(2013)出讓合同第16號(1.0版本)及日期為二零一五年五月二十九日的補充合同，地盤面積約110,021.90平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮御園(上海)置業發展有限公司(「上海御園」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣1,353,240,000元。

附錄三

物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證—地字地滬寶第(2013)EA31011320134743號，上海御園已獲授上述地盤面積約110,021.90平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據兩份房地產權證—滬(2016)寶字不動產權地第013507號及第013339號，上述地盤面積約110,021.90平方米的土地的土地使用權已授予上海御園，期限於二零八三年七月三十日屆滿，作住宅用途及總建築面積約70,818.55平方米的正榮•國領多項樓宇由上海御園擁有。
4. 根據上海御園獲授的兩份建設工程規劃許可證—建字地滬寶建(2014)第FA31011320144090號及滬寶建(2015)第FA31011320154565號，正榮•國領建築面積約204,193.86平方米的部分已獲批准建設。
5. 根據上海御園獲授的兩份建築工程施工許可證—第1302BS0249D01 310113201309111419號及第1302BS0249D02 310113201309111419號，有關地方部門已就正榮•國領建築面積約204,192.85平方米的部分授出施工許可。
6. 根據上海御園獲授的四份預售許可證—寶山房管(2014)預字第0000333號及第0000667號以及寶山房管(2015)預字第0000695號及寶山房管(2016)預字第0000449號，貴集團有權向買方出售正榮•國領的部分(總建築面積約141,988.99平方米)。
7. 根據上海御園的建築工程竣工驗收證，正榮•國領總建築面積約95,386.21平方米的部分建設工程已竣工並通過驗收。
8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類—由 貴集團 持作出售	住宅	9,632.97	
	零售	456.41	
	停車位	20,857.50	不適用
	小計：	30,946.88	不適用
第三類—由 貴集團 持作開發	住宅	79,601.28	
	地庫(包括停車位)	24,522.57	956
	配套設施	864.60	
	小計：	104,988.45	956
	總計：	135,935.33	956

9. 根據 貴集團的意見，該物業第三類總建築面積約44,829.71平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,686,923,159元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

附錄三

物業估值報告

10. 該物業的在建工程市值將為人民幣2,149,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、面積、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：該物業的住宅單位每平方米人民幣23,000元至人民幣65,000元、零售單位每平方米人民幣9,000元至人民幣11,000元及該物業的停車位屬於住宅單位。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

12. 根據一系列按揭合同及相關協議，該塊土地部分部分土地的土地使用權及該物業部分的房屋所有權已抵押予多名第三方。

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

a. 上海御園合法有效地擁有該物業的土地使用權。上海御園有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地，惟附註12所述部分地塊除外。就附註12所述部分地塊而言，其須受上述按揭所規限，上海御園有權佔有及使用該部分地塊，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

b. 上海御園已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；

c. 上海御園合法有效地擁有附註3所述樓宇的房屋所有權。上海御園有權佔有、使用、收益及處置該等樓宇，惟附註12所述部分樓宇除外。就附註12所述樓宇而言，其須受上述按揭所規限，上海御園有權佔有及使用該等樓宇，但該等按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；及

d. 上海御園有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

14. 主要證書／批文概列如下：

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

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值報告

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—由 貴集團持作出售	531,000,000
第三類—由 貴集團持作開發	1,923,000,000
總計：	2,454,000,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
56.	位於中國上海青浦區徐涇鎮聯民村聯民路以東及東徐聯路以西的虹橋•正榮府部分	<p>虹橋•正榮府位於聯民路以東及東徐聯路以西。上海虹橋•正榮府的周邊環境為新開發區域，其中公共設施(如市政設施及康樂設施)仍在建。</p> <p>虹橋•正榮府佔用兩幅土地，總地盤面積約為82,362.40平方米，將被開發為一個住宅開發項目。該項目部分於二零一七年六月竣工，該項目未出售部分(「未出售單位」)於估值日期為空置待售。該項目部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計將於二零一八年三月竣工。據貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為58,897.04平方米。於估值日期，該項目餘下部分(「空地」)尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括虹橋•正榮府的未出售單位、在建工程及空地。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>據貴集團告知，該物業在建工程總開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,242,000,000元，其中約人民幣1,017,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八四年四月九日屆滿；作商業用途的，於二零五四年四月九日屆滿。</p>	於估值日期，該物業未出售單位為空置，該物業部分為在建，及該物業餘下部分為空地。	4,607,620,000

附註：

1. 根據日期為二零一四年二月十四日的國有土地使用權出讓合同—滬青規土(2014)出讓合同第16號及日期為二零一四年四月三十日的補充合同—滬寶規土(2014)出讓合同第21號，地盤面積約82,362.40平方米的兩幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮御天(上海)置業發展有限公司(「上海御天」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年；作商業用途，自土地交付日期起為期40年。土地出讓金為人民幣2,560,000,000元。
2. 根據兩份建設用地規劃許可證—地字地滬青地(2014)第EA31011820144754號及地字地滬青地(2015)第EA31011820155345號，上海御天已獲授上述總地盤面積約82,362.37平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據兩份房地產權證—滬房地青字(2014)第006307號及第006308號，上述總地盤面積約82,362.40平方米的土地的土地使用權已授予上海御天，作住宅用途的，於二零一四年四月九日屆滿；作商業用途的，於二零一五年四月九日屆滿。
4. 根據上海御天獲授的五份建設工程規劃許可證—建字地滬青建(2015)第FA31011820154202號、第FA31011820154266號、第FA31011820154470號、第FA31011820154090號及第FA31011820154476號，虹橋•正榮府總建築面積約154,704.84平方米的部分已獲批准建設。
5. 根據上海御天獲授的四份建築工程施工許可證—第1402QP0314D01 310118201408192119號、第1402QP0314D02 310118201408192119號、第1402QP0314D03 310118201408192119號及第1402QP0314D04 310118201408192119號，有關地方部門已就虹橋•正榮府總建築面積約154,704.84平方米的部分授出施工許可。
6. 根據上海御天獲授的三份預售許可證—青浦房管(2015)預字地第0000354號及第000547號以及青浦房管(2016)預字地第0000111號， 貴集團有權向買方出售虹橋•正榮府的部分(總建築面積約104,161.93平方米)。
7. 根據上海御天獲授的建築工程竣工驗收報告—第2017QP0072號，總建築面積約98,030.16平方米的虹橋•正榮府部分的建設已竣工並通過驗收。

附錄三

物業估值報告

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－由 貴集團 持作出售	住宅	52,709.75	
	零售	2,039.41	
	停車位	19,811.17	536
	小計：	74,560.33	536
第二類－由 貴集團 持作投資	零售	70,111.01	
	地庫(包括零售及停車位)	31,280.97	不適用
	配套設施	4,720.00	
	小計：	106,111.98	不適用
第三類－由 貴集團 持作開發	住宅	45,386.24	
	地庫(包括停車位)	13,510.80	357
	小計：	58,897.04	357
總計：		239,569.35	893

9. 根據 貴集團的意見，該物業第三類總建築面積約31,630平方米的多個住宅單位及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,580,848,353元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 該物業的在建工程市值將為人民幣1,692,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
- 就該物業部分(第一類及第三類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、面積、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目/樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位、零售單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：該物業的住宅單位每平方米人民幣45,000元至人民幣60,000元、零售單位每平方米人民幣76,000元至人民幣86,000元及停車位每個人民幣80,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及
 - 就該物業餘下部分(第二類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於青浦區的住宅及商業用地，該等物業於二零一五年及二零一七年出售。該等可資比較地盤的樓面價介乎：作住宅用途的每平方米基準人民幣22,000元至人民幣28,000元，作商業用途的每平方米基準人民幣17,000元至人民幣22,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

附錄三

物業估值報告

12. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業一幅地塊的土地使用權已抵押予一名第三方。
13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 上海御天合法有效地擁有該物業的土地使用權。上海御天有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地，惟附註12所述地塊除外。就附註12所述地塊而言，其須受上述按揭所規限，上海御天有權佔有及使用該地塊，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；
 - b. 上海御天已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 上海御天有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
14. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 房地產權證 部分
 - c. 建設用地規劃許可證 有
 - d. 建設工程規劃許可證 部分
 - e. 建築工程施工許可證 部分
 - f. 預售許可證 部分
 - g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 部分
15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—由 貴集團持作出售	2,259,000,000
第二類—由 貴集團持作投資	907,620,000
第三類—由 貴集團持作開發	1,441,000,000
總計：	4,607,620,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
57.	位於中國 上海 金山區 金山衛鎮 學府路以東、 龍皓路以南、 海帆路以西及 龍軒路以北的 正榮·御首府的 部分	<p>正榮·御首府位於學府路以東、龍皓路以南、海帆路以西及龍軒路以北。該區域沿著主幹道，公共交通便利，臨近石油化工區。</p> <p>正榮·御首府所佔2幅地塊的總地盤面積約為145,684.70平方米，將被開發為一個住宅開發項目。該項目部分於二零一六年六月竣工，該項目未出售部分（「未出售單位」）於估值日期為空置待售。該項目部分（「在建工程」）於估值日期在建且預計將於二零一八年七月竣工。據貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為111,603.03平方米。於估值日期，該項目餘下部分（「空地」）尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮·御首府的未出售單位、在建工程及空地。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註9。</p> <p>據貴集團告知，該物業在建工程的總開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣859,000,000元，其中約人民幣655,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八三年十一月二十六日屆滿；作辦公用途的，於二零六三年十一月二十六日屆滿；作商業用途的，於二零五三年十一月二十六日屆滿。</p>	於估值日期，該物業未出售單位為空置待售，該物業部分為在建，及該物業餘下部分為空地。	1,871,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一三年十月十日的國有土地使用權出讓合同—滬規土字(2013)出讓合同金山區第93號及日期為二零一三年十二月十八日的補充合同—滬金規土(2013)出讓合同第93號，總地盤面積約145,684.70平方米的2幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有90.00%權益的附屬公司正榮御尊(上海)置業發展有限公司(「上海御尊」)，作住宅用途、辦公用途及商業用途分別自土地交付日期起為期70年、50年及40年。土地出讓金為人民幣611,880,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—滬金地(2014)第EA31011620144136號，上海御尊已獲授上述地盤面積約145,684.70平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據2份房地產權證—滬房地金字(2013)第016302及016303號，上述總地盤面積約145,684.70平方米的土地的土地使用權已授予上海御尊，作住宅用途的，於二零八年十一月二十六日屆滿；作辦公用途的，於二零六年十一月二十六日屆滿；作商業用途的，於二零五年十一月二十六日屆滿。
4. 根據一份房地產權證—(2016)金字不動產權第008950號，總建築面積約為101,881.26平方米的上海正榮•御首府部分由上海御尊擁有。
5. 根據上海御尊獲授的3份建設工程規劃許可證—滬金建(2014)第FA31011620144826、FA31011620145193及FA31011620155706號，總建築面積約234,257.78平方米的正榮•御首府的一部分已獲批准建設。
6. 根據上海御尊獲授的5份建築工程施工許可證—第1402JS0019D01、1402JS0019D02、1402JS0019D03、1402JS0019D04號及1402JS0019D05號，有關地方部門已就總建築面積約234,257.78平方米的正榮•御首府的一部分授出施工許可。
7. 根據上海御尊獲授的4份預售許可證—金山房管(2014)預備字第0000567號、金山房管(2015)預備字第000489號、金山房管(2016)預備字第0000329號及金山房管(2017)預備字第0000033號， 貴集團有權向買方出售正榮•御首府的部分(總建築面積約164,027.02平方米)。
8. 根據上海御尊獲授的建築工程竣工驗收證—滬建管(金山)交付許(2016)第009號，建築面積約121,240.90平方米的正榮•御首府的部分建設已竣工並通過驗收。

附錄三

物業估值報告

9. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－由 貴集團 持作出售	住宅	1,414.92	
	停車位	2,863.52	63
	小計：	4,278.44	63
第三類－由 貴集團 持作開發	住宅	77,356.60	
	配套設施	3,045.49	
	地庫(包括停車位)	31,200.94	666
	小計：	111,603.03	666
第四類－由 貴集團 持作未來開發	零售	18,714.16	
	SOHO	74,856.60	
	配套設施	2,070.00	
	地庫(包括停車位)	31,864.26	不適用
	小計：	127,505.02	不適用
總計：		243,386.49	729

10. 根據 貴集團的意見，該物業第三類總建築面積約56,376.98平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,244,178,951元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
11. 根據上述開發方案，假設該物業在建工程於估值日期已竣工且能夠在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣1,616,000,000元。
12. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
- 就第一類及第三類物業的部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、面積、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣15,000元至人民幣22,000元、高端住宅單位每平方米人民幣20,000元至人民幣25,000元及停車位每個人民幣70,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及
 - 就第四類物業餘下部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於金山區的商業用地，該等物業於二零一五年及二零一七年出售。該等可資比較土地作商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,900元至人民幣3,700元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出吾等的假設單價。

附錄三

物業估值報告

13. 根據一系列按揭合同及相關協議，該塊土地的土地使用權及該物業部分的房屋所有權已抵押予多名第三方。
14. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 上海御尊合法有效地擁有該物業的土地使用權。上海御尊有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地，惟附註13所述地塊除外。就附註13所述地塊而言，其須受上述按揭所規限，上海御尊有權佔有及使用該地塊，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；
 - b. 上海御尊已就實際開發進度取得所有必要建設工程批文；
 - c. 上海御尊合法有效地擁有附註4所述樓宇的房屋所有權。上海御尊有權佔有、使用、收益及處置該等樓宇，惟附註13所述部分樓宇除外。就附註13所述樓宇而言，其須受上述按揭所規限，上海御尊有權佔有及使用該／該等樓宇，但該等按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；及
 - d. 上海御尊有權根據取得的預售許可證合法預售附註7所述物業部分。
15. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|---------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 房地產權證 | 部分 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| e. 建築工程施工許可證 | 部分 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 | 部分 |
16. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—由 貴集團持作出售	40,000,000
第三類—由 貴集團持作開發	1,577,000,000
第四類—由 貴集團持作未來開發	254,000,000
總計：	1,871,000,000

估值證書

編號 物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
58. 位於中國 上海 金山區 楓涇鎮 涇波路以東、 涇荷路以南、 涇蓉路以西及 楓灣路以北 的正榮•環園 的部分	<p>正榮•環園位於涇波路以東、涇荷路以南、涇蓉路以西及楓灣路以北。該區域臨近楓涇古鎮，沿著主幹道，公共交通便利。</p> <p>正榮•環園所佔2幅地塊的總地盤面積約為102,806.00平方米，將被開發為一個住宅開發項目。該項目部分於二零一六年十二月竣工，該項目未出售部分（「未出售單位」）於估值日期為空置待售。該項目餘下部分（「在建工程」）於估值日期在建且預計將於二零一八年三月至二零一九年二月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為119,291.92平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮•環園的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註9。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣1,101,000,000元，其中約人民幣784,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於二零八四年三月三十日屆滿。</p>	於估值日期，未出售單位為空置待售，該物業餘下部分為在建。	1,237,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一四年二月十日的國有土地使用權出讓合同—滬金規土(2014)出讓合同第6號及日期為二零一四年五月七日的補充合同，總地盤面積約102,806.00平方米的2幅土地的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已訂約出讓予 貴公司擁有90.00%權益的附屬公司正榮御楓(上海)置業發展有限公司（「上海御楓」），作住宅用途自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣625,000,000元。

附錄三

物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證－滬金地(2014)第EA31011620144653號，上海御楓已獲授上述地盤面積約102,806.00平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據2份房地產權證－滬房地金字(2014)第005743及005744號，上述總地盤面積約102,806.00平方米的土地的土地使用權已授予上海御楓，作住宅用途於二零八四年三月三十日屆滿。
4. 根據房地產權證－滬(2017)金字不動產權第001960號，總建築面積約40,545.18平方米的正榮·環園由上海御楓擁有。
5. 根據上海御楓獲授的7份建設工程規劃許可證－滬金建(2017)第FA31011620174440號、滬金建(2016)第FA31011620164454號、滬金建(2015)第FA31011620154232、FA31011620154262、FA31011620154673、FA31011620154794及FA31011620155352號，總建築面積約165,888.47平方米的正榮·環園已獲批准建設。
6. 根據上海御楓獲授的10份建築工程施工許可證－第1402JS0209D01310116201410161019、1402JS0209D02310116201410161019、1402JS0209D03310116201410161019、1402JS0209D04310116201410161019、1402JS0209D05310116201410161019及1402JS0209D06至1402JS0209D10號，有關地方部門已就總建築面積約165,968.87平方米的正榮·環園授出施工許可。
7. 根據上海御楓獲授的7份預售許可證－金山房管(2015)預備字第000490、000637、000284、000285、000089、000506及0000077號，貴集團有權向買方出售正榮·環園的部分(總建築面積約114,328.43平方米)。
8. 根據上海御楓獲授的建築工程竣工驗收證－第2016JS045號，建築面積約46,032.70平方米的正榮·環園的部分建設已竣工並通過驗收。
9. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－由 貴集團 持作出售	住宅 小計：	669.92 669.92	
第三類－由 貴集團 持作開發	住宅 零售 配套設施 地庫(包括停車位) 小計：	89,923.59 907.35 1,531.28 26,929.70 119,291.92	 580 580
	總計：	119,961.84	580

10. 根據 貴集團的意見，該物業第三類總建築面積約60,354.70平方米的多個住宅單位及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,155,243,353元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
11. 該物業的在建工程市值將為人民幣1,613,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
12. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、面積、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位、零售單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣30,000元、住宅單位每平方米人民幣20,000元至人民幣30,000元及停車位每個人民幣80,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及

13. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。
14. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 上海御楓合法有效地擁有該物業的土地使用權。上海御楓有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；
 - b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的部分物業，上海御楓有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；
 - c. 上海御楓已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - d. 上海御楓有權根據取得的預售許可證合法預售附註7所述物業部分。

附錄三

物業估值報告

15. 主要證書／批文概列如下：

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

16. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－由 貴集團持作出售	8,000,000
第三類－由 貴集團持作開發	1,229,000,000
總計：	1,237,000,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
59.	位於中國 天津 西青區 中北鎮 御河道以南的 正榮·潤璟灣 的部分	<p>正榮·潤璟灣位於該區域的主幹道阜錦路以南及星光路以西，公共交通便利，距離2號線地鐵站2.5公里。</p> <p>正榮·潤璟灣所佔地塊的總地盤面積約為127,696.70平方米，將開發成一個住宅開發項目。該項目部分於二零一六年十二月竣工，該項目未出售部分（「未出售單位」）於估值日期為空置待售。該項目餘下部分（「在建工程」）於估值日期在建且預計將於二零一八年四月竣工。據貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為131,652.15平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮·潤璟灣的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>據貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣1,414,000,000元，其中約人民幣1,225,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於二零八四年七月二十一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業未出售單位為空置，該物業餘下部分為在建。	2,236,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一四年五月十二日的國有土地使用權出讓合同—第TJ11162014003號，地盤面積約127,696.70平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予貴公司的全資附屬公司正榮(天津)置業發展有限公司（「天津置業」），作住宅用途自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣1,555,000,000元。

附錄三

物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證－2014西青地證第0032號，天津置業已獲授上述地盤面積約127,697.20平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據國有土地使用證－房地證津字第111051400189號，上述地盤面積約127,696.70平方米的土地的土地使用權已授予天津置業，作住宅用途於二零八四年七月二十一日屆滿。
4. 根據天津置業獲授的8份建設工程規劃許可證－2014西青住證第0026至0028號、2014西青建設第0103號、2015西青住證第0002至0004號及2015西青住證第0020號，總建築面積約312,384.65平方米的正榮•潤璟灣已獲批准建設。
5. 根據天津置業獲授的5份建築工程施工許可證－第1201112014121501120、1201112015011401120、1201112015081201120、1201112015081202120及1201112017081804170號，有關地方部門已就總建築面積約312,384.65平方米的正榮•潤璟灣授出施工許可。
6. 根據天津置業獲授的30份預售許可證，貴公司有權向買方出售正榮•潤璟灣的部分(總建築面積約213,227.96平方米)。
7. 根據天津置業獲授的47份建築工程竣工驗收證，總建築面積約180,097.34平方米的正榮•潤璟灣部分的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的用途及建築面積詳情載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－由 貴集團 持作出售	高端住宅	2,491.27	
	零售	5,222.04	
	小計：	7,713.31	
第三類－由 貴集團 持作開發	住宅	70,362.18	
	高端住宅	23,497.56	
	零售	3,072.25	
	地庫(包括停車位)	32,918.87	445
	配套設施	1,801.29	
	小計：	131,652.15	445
	總計：	139,365.46	445

9. 根據 貴集團告知，該物業第三類總建築面積約93,859.74平方米的多個住宅單位及停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣2,133,753,884元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

10. 該物業的在建工程市值將為人民幣2,191,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位、零售單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣18,000元至人民幣20,000元、高端住宅單位每平方米人民幣30,000元至人民幣34,000元、一樓零售單位每平方米人民幣21,000元至人民幣24,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

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

- a. 天津置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。天津置業有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；
- b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的部分物業，天津置業有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；
- c. 天津置業已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
- d. 天津置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

13. 主要證書／批文概列如下：

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

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值報告

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－由 貴集團持作出售	176,000,000
第三類－由 貴集團持作開發	2,060,000,000
總計：	2,236,000,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
60.	位於中國 天津北辰區 淮東路與潞江 東路交匯處 的天津正榮府	<p>天津正榮府位於淮東路與潞江東路交匯處。該物業所在區域為一個成熟的住宅區，公共交通便利，步行約10分鐘即可到達在建中的地鐵5號線。</p> <p>天津正榮府佔有地盤面積約129,309.00平方米的一幅土地，正開發成一個帶有住宅及零售部分的綜合開發項目。該項目於估值日期在建（「在建工程」）且預計將於二零一九年六月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為284,874.02平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括天津正榮府整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣3,143,000,000元，其中約人民幣2,150,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業服務用途的，於二零五六年五月八日屆滿；作科教用途及公園綠地用途的，於二零六六年五月八日屆滿；作住宅用途的，於二零八六年五月八日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為在建。	2,671,000,000

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同—第TJ11102016005號，地盤面積約129,309.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司天津正榮正宏置業發展有限公司（「天津正宏」），作商業用途、科教用途及公園綠地用途以及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年、50年及70年。土地出讓金為人民幣1,800,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—2016北辰地證第0019號，天津正宏已獲授上述地盤面積約129,308.80平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據國有土地使用證—津(2016)北辰區不動產權第1018187號，上述地盤面積約129,309.00平方米的土地的土地使用權已授予天津正宏，作商業用途的，於二零五六年五月八日屆滿；作科教用途及公園綠地用途的，於二零六六年五月八日屆滿；作住宅用途的，於二零八六年五月八日屆滿。
4. 根據天津正宏獲授的4份建設工程規劃許可證—2016北辰住證第0024及0025號、2017北辰建證第0001號及2017北辰住證第0001號，總建築面積約284,873.82平方米的天津正榮府已獲批准建設。
5. 根據天津正宏獲授的3份建築工程施工許可證—第1201132017021601121、1201132017040501121及1201132017072101171號，有關地方部門已就建築面積約283,873.82平方米的天津正榮府部分授出施工許可。
6. 根據天津正宏獲授的8份預售許可證， 貴公司有權向買方出售天津正榮府的一部分（總建築面積約177,016.02平方米）。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類—由 貴集團 持作開發	住宅	209,327.10	
	零售	2,130.00	
	地庫(包括停車位)	55,771.00	1,531
	配套設施	17,645.92	
	總計：	284,874.02	1,531

8. 根據 貴集團告知，該物業總建築面積約115,804.86平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣2,487,382,796元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣4,679,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位、零售單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣19,000元至人民幣29,000元、一樓的零售單位每平方米人民幣24,000元至人民幣26,000元及停車位每個人民幣70,000元至人民幣80,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 天津正宏合法有效地擁有該物業的土地使用權。天津正宏有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；
 - b. 天津正宏已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 天津正宏有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

13. 主要證書／批文概列如下：

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

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第三類：貴集團在中國持作開發的物業」。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
61. 位於中國 天津 南開區 黃河道以南及 紅旗路以東 天津•津南紅 (掛) 2016-099	<p>天津•津南紅(掛) 2016-099位於黃河道以南及紅旗路以東。該物業所在區域為一個成熟的住宅區，公共交通便利，步行約10分鐘即可到達長虹地鐵站。</p> <p>天津•津南紅(掛) 2016-099佔用地盤面積約18,190.00平方米的一幅土地，正開發成一個住宅、商業及辦公綜合開發項目，總建築面積約為99,255.00平方米。據 貴集團告知，該項目於估值日期尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括天津•津南紅(掛) 2016-099整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註4。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於二零八六年十二月十五日屆滿及作商業服務用途，於二零五六年十二月十五日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空地。	1,952,740,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年九月十四日的國有土地使用權出讓合同—第TJ11042016002號，地盤面積約18,190.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮正興(天津)置業發展有限公司(「正榮正興」)，作商業服務用途及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣1,810,000,000元。根據上述出讓合同，竣工後，總建築面積約20,000.00平方米的該物業辦公部分將由正榮正興持作投資，而該物業餘下部分將持作出售。
2. 根據建設用地規劃許可證—2017南開地證第0004號，正榮正興已獲授上述地盤面積約18,184.80平方米的地塊的規劃許可。

附錄三

物業估值報告

- 根據國有土地使用證一津(2017)南開區不動產權第1006908號，上述地盤面積約18,190.00平方米的土地的土地使用權已授予正榮正興，作住宅用途的，於二零八六年十二月十五日屆滿；作商業服務用途的，於二零五六年十二月十五日屆滿。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類—由 貴集團 持作投資	辦公 小計：	20,000.00 20,000.00	
第四類—由 貴集團 持作未來開發	住宅 零售 地庫(包括停車位) 配套設施 小計：	18,000.00 35,900.00 24,255.00 1,100.00 79,255.00	不適用 不適用
	總計：	99,255.00	不適用

- 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於南開區的住宅用地或商業用地，該等物業於二零一五年至二零一七年期間出售。該等可資比較土地作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣25,000元至人民幣30,000元及作商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣20,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出吾等的假設單價。

- 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

正榮正興合法有效地擁有該物業的土地使用權。正榮正興有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除。

附錄三

物業估值報告

8. 主要證書／批文概列如下：

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

9. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類－由 貴集團持作投資	372,740,000
第四類－由 貴集團持作未來開發	1,580,000,000
總計：	1,952,740,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
62.	位於中國 陝西省 西安市 曲江新區 雁翔路以西及 春臨路以南 的正榮·彩虹 谷	<p>正榮·彩虹谷位於雁翔路以西及春臨路以南。西安景恒·彩虹谷所在地為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>正榮·彩虹谷所佔地塊的地盤面積約為30,421.84平方米，正開發成一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建，計劃將於二零一八年三月竣工。據 貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為124,217.31平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮·彩虹谷整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣797,000,000元，其中約人民幣604,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業服務用途，於二零五四年三月二日屆滿。</p>	於估值日期，該物業仍在建。	960,740,000

附註：

1. 根據日期為二零一四年三月三日的國有土地使用權出讓合同—第29937號，地盤面積約30,421.84平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司西安景恒房地產開發有限公司(「西安景恒」)，作商業服務用途為期40年。土地出讓金為人民幣167,050,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—西規曲地字第(2014) 014號，西安景恒已獲授上述地盤面積約45.6畝(約30,422.00平方米)的地塊的規劃許可。

附錄三

物業估值報告

3. 根據國有土地使用證—市曲江國用(2014出)第022號，上述地盤面積約30,421.84平方米的的土地的土地使用權已授予西安景恒，作商業服務用途於二零五四年三月二日屆滿。
4. 根據西安景恒獲授的建設工程規劃許可證—西規曲建字第(2015) 018號，總建築面積約124,217.31平方米的正榮•彩虹谷已獲批准建設。
5. 根據西安景恒獲授的3份建築工程施工許可證—第610140201509090101、610140201511090101及610140201606150101號，有關地方部門已就總建築面積約124,217.31平方米的正榮•彩虹谷授出施工許可。
6. 根據西安景恒獲授的2份預售許可證—市房預售字第2015435及2017074號，貴集團有權向買方出售正榮•彩虹谷的部分(總建築面積約72,045.00平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類—由 貴集團 持作投資	購物商場	37,812.45	
	零售	17,121.26	
	SOHO	19,214.98	
	停車位	27,833.70	1,000
	小計：	101,982.39	1,000
第三類—由 貴集團 持作開發	零售	4,913.72	
	SOHO	12,875.70	
	配套設施	4,445.50	
	小計：	22,234.92	
	總計：	124,217.31	1,000

8. 根據貴集團告知，該物業總建築面積約6,152.67平方米的多個零售及辦公單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣73,689,196元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的在建工程市值將為人民幣1,041,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
 - a. 就第二及三類物業部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目/樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的零售單位、SOHO單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：零售單位每平方米人民幣15,000元至人民幣22,000元、SOHO單位每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元、公

附錄三

物業估值報告

寓單位每平方米人民幣7,500元至人民幣7,800元及停車位每個人民幣130,000元至人民幣170,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 西安景恒合法有效地擁有該物業的土地使用權。西安景恒有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；
 - b. 西安景恒已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 西安景恒有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
 - a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 國有土地使用證 有
 - c. 房屋所有權證 無
 - d. 建設用地規劃許可證 有
 - e. 建設工程規劃許可證 有
 - f. 建築工程施工許可證 有
 - g. 預售許可證 部分
 - h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 無
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類—由 貴集團持作投資	763,780,000
第三類—由 貴集團持作開發	196,960,000
總計：	960,740,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
63.	位於中國 陝西省西安市 先鋒花園以南 及北二環路 以北的 西安• QJ10-8-484和 QJ10-8-485	<p>西安• QJ10-8-484和 QJ10-8-485位於先鋒花園以南及北二環路以北。該位置為新開發區域，其中公共設施(如市政設施及康樂設施)仍在建。</p> <p>西安• QJ10-8-484和 QJ10-8-485佔用兩幅土地，總地盤面積約為39,321.51平方米，將被開發為一個住宅及商業開發項目，總建築面積約為211,093.00平方米。據貴集團告知，於估值日期，該物業尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括西安• QJ10-8-484和 QJ10-8-485整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註5。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業服務用途的期限於二零五七年六月二十九日屆滿，作住宅用途的期限於二零八七年六月二十九日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空地。	376,700,000

附註：

1. 根據日期均為二零一七年五月三十一日的2份國有建設用地使用權出讓合同—第3031101及第3032101號，總地盤面積約39,321.51平方米的兩幅土地的土地使用權已訂約出讓予貴公司的全資附屬公司西安景齊房地產開發有限公司(「西安景齊」)，作商業用途及住宅用途，分別自土地交付日期起為期40年屆滿及70年屆滿。土地出讓金總額為人民幣324,400,000元。
2. 根據2份建設用地規劃許可證—西規地字第(2017)005及006號，西安景齊已獲授上述地盤面積約39,321.51平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據2份國有土地使用證—陝(2017)西安市不動產權第0000286及0000287號，上述總地盤面積約39,321.51平方米的土地的土地使用權已授予西安景齊，作商業服務用途於二零五七年六月二十九日屆滿，作住宅用途於二零八七年六月二十九日屆滿。

附錄三

物業估值報告

4. 根據西安景齊獲授的建設工程規劃許可證—西規劃組第(2017) 011號，總建築面積約103,091.00平方米的西安•QJ10-8-484和QJ10-8-485部分已獲批准建設。

5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第四類—由 貴集團 持作未來開發	住宅	77,905.00	
	零售	7,526.00	
	SOHO	75,920.00	
	配套設施	1,790.00	
	地庫(包括停車位)	47,952.00	1,660
	總計：	211,093.00	1,660

6. 吾等於估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於未央區的住宅及商業用地，該等物業於二零一五年至二零一七年期間出售。該等可資比較物業的樓面地價介乎每平方米人民幣2,200元至人民幣4,500元(作住宅及商業用途)。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

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

西安景齊合法有效地擁有該物業的土地使用權。西安景齊有權佔有、使用、出租及出售該物業土地。

8. 主要證書／批文概列如下：

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

9. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類— 貴集團在中國持作未來開發的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
64.	位於中國 湖北省 武漢市 漢陽區 連通港路以西 及四新北路以 南的武漢正榮 府	<p>武漢正榮府位於連通港路以西及四新北路以南，臨近墨水湖，沿著主幹道，公共交通便利。</p> <p>武漢正榮府所佔2幅地塊的總地盤面積約為48,736.42平方米，正開發成一個住宅開發項目。該項目部分（「在建工程」）於估值日期在建且預計將於二零一九年九月竣工。據貴集團告知，竣工後，該在建工程總建築面積將約為161,023.20平方米。於估值日期，該項目餘下部分（「空地」）尚未動工。</p>	<p>於估值日期，該物業部分為在建，及該物業餘下部分為空地。</p>	1,219,700,000
		<p>於估值日期，該物業包括武漢正榮府整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p>		
		<p>據貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣1,524,000,000元，其中約人民幣940,000,000元已於估值日期前支付。</p>		
		<p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八六年九月八日屆滿；作組織機構、運動休閒及醫療衛生慈善用途的，於二零五六年九月八日屆滿。</p>		

附註：

- 根據日期為二零一六年九月九日的國有土地使用權出讓合同—第WH-2016-B153號，總地盤面積約48,736.42平方米的2幅土地的土地使用權已訂約出讓予貴公司的全資附屬公司武漢正榮正泰置業有限公司（「武漢正泰」），作住宅用途及公共管理和公共服務用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣972,100,000元。

附錄三

物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第武規(陽)第(2016)39 HYAA20160102號，武漢正泰已獲授上述地盤面積約48,735.05平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據2份國有土地使用證—鄂(2016)武漢市不動產權第0001667及0001774號，上述總地盤面積約48,736.42平方米的土地的土地使用權已授予武漢正泰，作住宅用途的，於二零八六年九月八日屆滿；作組織機構、運動休閒及醫療衛生慈善用途的，於二零五六年九月八日屆滿。
4. 根據武漢正泰獲授的建設工程規劃許可證—鄂規工程第420105201600031號，建築面積約160,505.47平方米的武漢正榮府部分已獲批准建設。
5. 根據武漢正泰獲授的建築工程施工許可證—第4201052016102600114BJ4001號，有關地方部門已就武漢正榮府建築面積約160,505.47平方米的部分授出施工許可。
6. 根據武漢正泰獲授的預售許可證—武房開預售2017第169號，貴集團有權向買方出售武漢正榮府的一部分(總建築面積約31,500.06平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類—由 貴集團 持作開發	住宅	117,951.42	
	零售	3,033.67	
	配套設施	348.59	
	地庫(包括停車位)	39,689.52	1,136
	小計：	161,023.20	1,136
第四類—由 貴集團 持作未來開發	辦公	16,637.14	
	配套設施	8,932.96	
	地庫(包括停車位)	10,248.72	不適用
	小計：	35,818.82	不適用
	總計：	196,842.02	1,136

8. 據貴集團告知，該物業多個第三類住宅單位(總建築面積約31,182.33平方米)已預售予多名第三方，總代價為人民幣501,651,929元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的在建工程市值將為人民幣2,071,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
- a. 就第三類物業部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域（樓宇狀況及設施與標的物業相似）內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位、零售單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣15,000元至人民幣18,000元、首層零售單位每平方米人民幣30,000元至人民幣38,000元及停車位每個人民幣150,000元至人民幣200,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及
 - b. 就第四類物業的餘下部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於漢陽區的住宅及商業綜合用地，該等物業於二零一五年至二零一七年期間出售。該等可資比較土地作綜合住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣6,500元至人民幣8,500元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出吾等的假設單價。
11. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業一幅土地的土地使用權已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- a. 武漢正泰合法有效地擁有該物業的土地使用權。武漢正泰有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地，惟附註11所述地塊除外。就附註11所述地塊而言，其須受上述按揭所規限，武漢正泰有權佔有及使用該地塊，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；
 - b. 武漢正泰已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 武漢正泰有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|---------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 有 |
| c. 房屋所有權證 | 無 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| e. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| f. 建築工程施工許可證 | 部分 |
| g. 預售許可證 | 部分 |
| h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 | 無 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值報告

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第三類－由 貴集團持作開發	1,018,000,000
第四類－由 貴集團持作未來開發	201,700,000
總計：	1,219,700,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
65.	位於中國 湖北省武漢市 東湖新技術 開發區民族 大道以東、 南湖大道 以南的 正榮•紫關台	正榮•紫關台位於民族大道以東、 南湖大道以南。該物業所在地為一 個新開發區，市政設施及康樂設施 等公共設施仍在開發中。 正榮•紫關台包括一塊地盤面積約 為136,139.34平方米的地塊，將開 發成一個總建築面積約為 389,131.00平方米的住宅及商業開 發項目。據 貴集團告知，該項目 於估值日期尚未動工。 於估值日期，該物業包括正榮•紫 關台整個項目。該物業的分類、用 途及建築面積詳情載於附註4。 該物業已獲授土地使用權，作住宅 用途的年期於二零八六年十月十七 日屆滿。	於估值日期，該物 業為空地。	4,826,800,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年十月十八日的國有建設用地使用權出讓合同—鄂WH(DHK)第2016-00036號，地盤面積約136,139.34平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有50.00%的合營企業武漢正榮正升置業有限公司（「武漢正升」），作住宅用途的年期自土地交付日期起為期七十年。土地出讓金總額為人民幣4,586,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第武規（東開）第(2016) 125號，武漢正升已獲授上述地盤面積約136,139.34平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據國有土地使用證—鄂(2017)武漢市東開不動產權第0012131號，上述地盤面積約136,139.34平方米的土地的土地使用權已授予武漢正升，作住宅用途於二零八六年十月十七日屆滿。

附錄三

物業估值報告

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第四類—由 貴集團 持作未來開發	住宅	280,319.23	
	零售	2,277.10	
	地庫(包括停車位)	101,163.00	2,434
	配套設施	5,371.67	
	總計：	389,131.00	2,434

5. 吾等於估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於東湖新技術開發區的住宅用地，該等物業於二零一五年至二零一七年期間出售。該等可資比較地盤的樓面地價介乎每平方米人民幣14,000元至人民幣18,000元(作住宅用途)。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

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

武漢正升合法有效地擁有該物業的土地使用權。武漢正升有權佔有、使用、出租及出售該物業土地。

7. 主要證書／批文概列如下：

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

8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第四類— 貴集團在中國持作未來開發的物業」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
66.	位於中國 安徽省 合肥市新站區 大眾路以東及 淮海大道 以北的 正榮•悅都薈	<p>正榮•悅都薈位於大眾路以東、淮海大道以北。該地塊所在區域為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>正榮•悅都薈所佔地盤面積約120,704.58平方米，現正開發成一個住宅及商業開發項目，總建築面積約為369,583.70平方米。該項目部分（「在建工程」）於估值日期在建且預計將於二零二零年五月竣工。據 貴集團告知，竣工後，該在建工程總建築面積將約為248,240.08平方米。於估值日期，該項目餘下部分（「空地」）尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮•悅都薈整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣3,048,000,000元，其中約人民幣1,406,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業服務用途及住宅用途分別於二零一七年三月二日及二零一七年三月二日屆滿。</p>	於估值日期，該物業部分為在建，及該物業餘下部分為空地。	3,856,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一七年二月三日的國有建設用地使用權出讓合同—合地新站區經營2017第12號及日期為二零一七年二月三日的補充合同，地盤面積約120,704.58平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司全資附屬公司合肥正茂置業發展有限公司（「合肥正茂」），作商業用途及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣1,953,900,000元。

附錄三

物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第340101201750015號，合肥正茂已獲授上述地盤面積約120,704.58平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據國有土地使用證—皖2017合不動產權第37581號，上述地盤面積約120,704.58平方米的土地的土地使用權已授予合肥正茂，作商業用途的，於二零五七年三月二日屆滿，作住宅用途的，於二零八七年三月二日屆滿。
4. 根據合肥正茂獲授的13份建設工程規劃許可證—合規新建(民)許第2017-182、2017-183、2017-184、2017-185、2017-186、2017-187、2017-188、2017-189、2017-190、2017-191、2017-192、2017-215及2017-216號，總建築面積約248,510.05平方米的正榮·悅都薈部分已獲批准建設。
5. 根據合肥正茂獲授的3份建築工程施工許可證—第3401351707180101-SX-001至3401351707180101-SX-003號，有關地方部門已就正榮·悅都薈建築面積約248,240.05平方米的部分授出施工許可。
6. 根據合肥正茂獲授的3份預售許可證—合房預售證第20170788、20170789及20170790號，貴集團有權向買方出售正榮·悅都薈的一部分(總建築面積約32,377.89平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類—由 貴集團 持作開發	住宅	198,856.92	
	配套設施	4,304.83	
	地庫(包括停車位)	45,078.33	1,543
	小計：	248,240.08	1,543
第四類—由 貴集團 持作未來開發	住宅	46,124.46	
	辦公	36,872.63	
	配套設施	364.03	
	地庫(包括停車位)	37,982.50	不適用
	小計：	121,343.62	不適用
	總計：	369,583.70	1,543

8. 該物業的在建工程市值將為人民幣3,329,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

9. 吾等於估值時乃根據以下基礎及分析進行：
- a. 就該物業部分(第三類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣16,000元(住宅單位)及每個停車位人民幣130,000元至人民幣180,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及
 - b. 就該物業其餘部分(第四類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於新站區的住宅及商業用地，該等物業於二零一五年至二零一七年期間出售。該等可資比較地點作綜合住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣7,300元至人民幣9,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出吾等的假設單價。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 合肥正茂合法有效地擁有該物業的土地使用權。合肥正茂有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；
 - b. 合肥正茂已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 合肥正茂有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
11. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|---------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 有 |
| c. 房屋所有權證 | 無 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| e. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| f. 建築工程施工許可證 | 部分 |
| g. 預售許可證 | 部分 |
| h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 | 無 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值報告

12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第三類—由 貴集團持作開發	1,424,000,000
第四類—由 貴集團持作未來開發	2,432,000,000
總計：	3,856,000,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
67.	位於中國 安徽省 合肥市 濱湖新區 嘉陵江路 以南及貴州路 以東的 都會1907	<p>都會1907位於嘉陵江路以南、貴州路以東。該地塊所在區域為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>都會1907包括地盤面積約111,379.72平方米的一幅土地，現正開發成一個住宅及商業開發項目。該項目部分（「在建工程」）於估值日期在建且預計將於二零二零年七月竣工。據貴集團告知，竣工後，該在建工程總建築面積將約為70,325.12平方米。於估值日期，該項目餘下部分（「空地」）尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括都會1907整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣674,000,000元，其中約人民幣442,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於二零八七年三月四日屆滿。</p>	於估值日期，該物業部分為在建，及該物業餘下部分為空地。	2,059,000,000

附註：

- 根據日期為二零一七年二月四日的國有建設用地使用權出讓合同—合地濱湖經營2017第002號及日期為二零一七年三月一日的補充合同，地盤面積約111,379.71平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予貴公司擁有25.00%權益的附屬公司合肥永拓置業發展有限公司（「合肥永拓」），作住宅用途自土地交付日期起為期70年。土地出讓金總額為人民幣1,805,000,000元。

附錄三

物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第340101201790017號，合肥永拓已獲授上述地盤面積約111,379.71平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據國有土地使用證—皖2017合不動產權第0102791號，上述地盤面積約111,379.72平方米的土地的土地使用權已授予合肥永拓，作住宅用途的，於二零八七年三月四日屆滿。
4. 根據合肥永拓獲授的建設工程規劃許可證—合規建民許第2017448號，建築面積約70,325.12平方米的合肥•都會1907部分已獲批准建設。
5. 根據合肥永拓獲授的2份建築工程施工許可證—第3401341706140102-SX-001及3401341706140102-SX-002號，有關地方部門已就合肥•都會1907建築面積約70,325.12平方米的部分授出施工許可。
6. 根據合肥永拓獲授的7份預售許可證—合房預售證第20170817-20170821、20170817-20170792及20170817-20170819號，貴集團有權向買方出售合肥•都會1907的一部分(總建築面積約59,521.67平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類—由 貴集團 持作開發	住宅 小計：	70,352.12 70,325.12	
第四類—由 貴集團 持作未來開發	住宅 零售 配套設施 地庫(包括停車位) 小計：	169,276.88 2,540.00 8,169.00 84,916.00 264,901.88	不適用
	總計：	335,227.00	不適用

8. 根據貴集團告知，該物業總建築面積約39,376.14平方米的多個住宅單位(第三類)已預售予多名第三方，總代價為人民幣673,689,434元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的在建工程市值將為人民幣1,200,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 吾等於估值時乃根據以下基礎及分析進行：
- a. 就該物業部分(第三類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣16,000元至人民幣19,000元(住宅單位)。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及
 - b. 就該物業其餘部分(第四類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於濱湖新區的住宅用地，該等物業於二零一五年至二零一七年期間出售。該等可資比較地點作綜合住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣8,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出吾等的假設單價。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 合肥永拓合法有效地擁有該物業的土地使用權。合肥永拓有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；
 - b. 合肥永拓已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 合肥永拓有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|---------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 有 |
| c. 房屋所有權證 | 無 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| e. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| f. 建築工程施工許可證 | 部分 |
| g. 預售許可證 | 部分 |
| h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 | 無 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值報告

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第三類—由 貴集團持作開發	652,000,000
第四類—由 貴集團持作未來開發	1,407,000,000
總計：	2,059,000,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
68.	位於中國 安徽省 合肥市濱湖 新區昌都 路以東及 珠江路以北 正榮府	<p>正榮府位於昌都路以東及珠江路以北。該位處為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>正榮府所佔地塊的地盤面積約為38,220.69平方米，現正開發為一個住宅開發項目。該項目部分於估值日期在建且預計將於二零二零年十月竣工。據 貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為103,373.00平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括正榮府整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,415,000,000元，其中約人民幣911,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於二零八七年四月十三日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建造中。	954,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一七年三月十三日的國有建設用地使用權出讓合同—合地濱湖經營2017第037號及日期為二零一七年三月三十日的補充合同，地盤面積約38,220.69平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司全資附屬公司合肥正裕置業發展有限公司(「合肥正裕」)，作住宅用途自土地交付日期起為期70年。土地出讓金總額為人民幣850,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第340101201790018號，合肥正裕已獲授上述地盤面積約38,220.70平方米的地塊的規劃許可。

附錄三

物業估值報告

3. 根據國有土地使用證一皖(2017)合不動產權第0126629號，上述地盤面積約38,220.69平方米的的土地的使用權已授予合肥正裕，作住宅用途於二零八七年四月十三日屆滿。
4. 根據合肥正裕獲授的建設工程規劃許可證一合規建民許第2017538號，總建築面積約103,340.20平方米的正榮府已獲批准建設。
5. 根據合肥正裕獲授的建築工程施工許可證一第3401341707270101-SX-001號，有關地方部門已就正榮府建築面積約103,340.20平方米的部分授出施工許可。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類一由 貴集團 持作開發	住宅	78,424.00	
	配套設施	999.00	
	地庫(包括停車位)	23,950.00	518
	總計：	103,373.00	518

7. 該物業的在建工程市值將為人民幣1,744,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
8. 吾等於估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣19,000元至人民幣23,000元(住宅單位)及每個停車位人民幣130,000元至人民幣180,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 合肥正裕合法有效擁有該物業的土地使用權。合肥正裕有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；及
 - b. 合肥正裕已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文。

10. 主要證書／批文概列如下：

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

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類－ 貴集團在中國持作開發」。