

以下收錄自獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團於2017年12月31日持有之物業權益之估值意見編製之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本文件內。



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二期23樓

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

緒言

我們已遵照閣下之指示，就弘陽地產集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）擁有權益之物業（「該等物業」）進行估值，我們確認我們已就該等物業進行檢查、作出相關查詢及取得我們認為必要的有關其他資料，以為閣下提供我們對該等物業於2017年12月31日（「估值日期」）之價值的意見，以供載入[編纂]文件。

經考慮各項物業的固有特性，我們將估物業分為兩個估值基準類別，即甲類 — 市值基準及乙類 — 投資價值（非市值基準）。

估值師之身份及資格

是次估值工作乃由劉振權先生負責。劉振權先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）的董事，並為一名在香港及中國物業估值方面擁有超過24年經驗之香港測量師學會會員，對相關市場擁有充分認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示我們就該等物業提供估值服務之前，第一太平戴維斯及劉振權先生過往12個月未曾參與評估該等物業。

我們獨立於弘陽地產集團有限公司。我們並不知悉第一太平戴維斯或劉振權先生在是次工作中可能出現的潛在利益衝突情況。我們確認，第一太平戴維斯及劉振權先生均可就該等物業提供客觀及公正之估值。

估值基準及估值方法

我們的估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）的2017年香港測量師學會估值準則（包含國際估值準則（「國際估值準則」））以及（如適用）香港測量師學會或司法管轄區的相關補充資料編製。我們亦已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定。

我們對甲類物業的估值為我們對第一類至第六類物業的市值意見。市值定義為「經過適當市場推廣後及在各方知情、審慎及非受脅迫的情況下，由自願買方與自願賣方於估值日期公平買賣資產或負債所涉及的估值金額」。

此外，市值理解為資產或負債的估算價值，當中不計及買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在負債。

對 貴集團供擁有人佔用及於中國銷售所持有的第一類及第四類物業進行估值時，我們假設該等物業按現狀以交吉方式出售，經參考有關市場可獲得的可比較銷售交易，採用直接比較法對該等物業進行估值。

對 貴集團於中國經營所持有的第二類物業進行估值時，我們採用貼現現金流量（「貼現現金流量」）分析對該物業估值，該方法涉及採用適當的貼現率（反映一般投資者就該類投資要求的回報率），貼現各項物業截至相關土地使用年期末的未來現金流量淨額至其現值。我們已就該物業於十年投資年期每年進行貼現現金流量分析。在編製貼現現金流量分析時，我們亦已參照 貴集團提供的該物業預測現金流量及預算。

對 貴集團於中國投資所持有第三類物業（不包括第5項物業）進行估值時，我們已參考市場上可獲得的可比較市場交易，並在適當情況下以我們獲提供的計劃所示收入資本化為基準對物業進行估值，亦已適當計及該等物業的復歸收入潛力。

對 貴集團持作投資的第三類第5項物業進行估值時，及對 貴集團於中國在發展中或未來發展所持有的第五類及第六類物業進行估值時，我們以 貴集團向我們提供之最新發展方案發展及竣工為基準對該等物業進行估值。我們已假設由有關政府機構就發展計劃而發出的一切同意、批文及許可證，乃在並無繁苛附帶條件或延誤的情況下授出。在達致我們之估值意見時，我們透過參考市場上可獲得的可比較銷售交易採用直接比較法，並且亦計及完成開發項目將支銷的成本，以反映已竣工開發項目的建築質素。「竣工後市值」指假設開發項目在估值日期已竣工的情況下我們對該物業的總售價意見。

附錄三

物業估值報告

在評估乙類物業時，我們並未按市場價值基準賦予該等物業商業價值，因為該等物業的轉讓受到限制。然而，為便於 貴集團管理層參考，我們已在報告的第七類及第八類下呈報該等物業的投資價值。

根據2017年《香港測量師學會物業估值準則》所遵循的國際估值準則，投資價值的定義為資產用於個別投資或經營目標時對於特定擁有人的價值。投資價值是一項針對特定主體而言的價值基準，反映持有資產的主體所收到的利益，因此並不涉及推定交換。務請注意，投資價值並非市場價值。

在對 貴集團於中國持作經營和投資的第七類及第八類物業估值時，我們將第38號物業產生的收入以及我們所獲附表所示的收入資本化，並以此基準對該等物業進行估值，同時也適當考慮第39號物業的復歸收入潛力。我們還考慮了 貴集團向我們提供的最新裝修計劃，並假設已向相關政府機關取得裝修計劃所需的一切許可、批文及執照。

業權調查

我們已獲提供有關該等物業之業權文件副本。然而，我們並無檢查文件正本，以確定是否出現任何遞交給我們之副本中並無出現之修訂。在估值過程中，我們相當程度上依賴 貴集團所提供之資料及 貴集團法律顧問北京市競天公誠律師事務所就該等物業之業權出具之法律意見。

資料來源

我們在很大程度上依賴 貴集團就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展方案、總建設成本及未支銷建設成本、預期竣工日期、交易記錄、買賣協議、經營賬目、佔地及建築面積及所有其他有關事宜之意見。估值證書所載尺寸、量度及面積均以我們獲提供文件所載之資料為依據，故僅約為數。我們並無進行實地測量。我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供對我們進行估值屬重大之資料之真實性及準確性。我們亦獲 貴集團所告知，提供之資料並無遺漏任何重要事實。我們認為我們已獲提供充分資料以達致知情見解。

估值假設

在對中國物業進行估值時，除另有指明者外，我們假設該等物業已獲授指定年期內之可轉讓土地使用權並繳付象徵式土地使用年費，且已悉數支付任何應付土地出讓金。除另有指明者外，我們亦假設 貴集團對該等物業擁有正式法定業權，並有權於所獲授整個未屆滿期限內自由及不受干擾地佔用、使用、出讓、租賃或轉讓該等物業。

附錄三

物業估值報告

我們進行估值時並無考慮物業之任何抵押、按揭或欠款或在進行銷售時可能產生之任何費用或稅項。除另有指明者外，我們假設該等物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

我們曾視察該等物業之外部，並在可能情況下視察內部。該等物業之實地視察由胡建明先生及其他估助理進行。胡建明先生為英國皇家特許測量師學會之資深會員，擁有逾25年中國物業估值經驗。我們在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損壞。我們亦無對任何其他設施進行測試。我們亦無進行實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合任何未來開發。我們編製估值時乃假設該等方面均符合要求，且在發展期間不會產生非經常性開支或延誤。

貨幣

除另有指明者外，全部貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此致

弘陽地產集團有限公司
中華人民共和國
江蘇省
南京市浦口區
大橋北路9號
弘陽大廈26樓
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事

劉振權

MRICS MHKIS註冊專業測量師(產業測量組)

謹啟

[日期]

附註：劉振權先生為專業測量師，在香港及中國物業估值方面擁有超過24年經驗。

附錄三

物業估值報告

估值概要

甲類 — 市值基準

編號	物業	於2017年12月31日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2017年12月31日 應佔的市值
第一類 — 貴集團於中國持有作擁有人佔用的物業				
1.	中國 江蘇省 南京市浦口區 大橋北路9號 弘陽大廈 16棟103、201、301、401、 2301、2401、2501、2601、2701 及2801室	人民幣 216,800,000元	100%	人民幣 216,800,000元
	第一類小計：	人民幣 216,800,000元		人民幣 216,800,000元
第二類 — 貴集團於中國持有供經營的物業				
2.	中國 江蘇省 南京市浦口區 大橋北路48號 弘陽酒店	人民幣 152,000,000元	100%	人民幣 152,000,000元
	第二類小計：	人民幣 152,000,000元		人民幣 152,000,000元
第三類 — 貴集團於中國持有作投資的物業				
3.	中國 江蘇省 南京市浦口區 高新技術開發區 浦外路28號 旭日愛上城 8棟101及102號 零售單位	人民幣 83,200,000元	100%	人民幣 83,200,000元
4.	位於中國 江蘇省 南京市鼓樓區 幕府東路 旭日景城 55-40棟的一個零售單位	人民幣 71,400,000元	100%	人民幣 71,400,000元

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2017年12月31日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2017年12月31日 應佔的市值
5.	中國 江蘇省 常州市天寧區 長江南路以西及 中吳大道以南 常州弘陽廣場	人民幣 448,100,000元	100%	人民幣 448,100,000元
	第三類小計：	人民幣 602,700,000元		人民幣 602,700,000元
第四類 — 貴集團於中國持有作銷售的物業				
6.	中國 江蘇省 南京市 浦口高新技術開發區 泰山街道第1至3地塊 愛上花園的若干未售 住宅及零售單位	人民幣 219,000,000元	100%	人民幣 219,000,000元
7.	中國 江蘇省 無錫市濱湖區 馬山檀溪村 無錫三萬頃 一期及二期部分	人民幣 797,000,000元	100%	人民幣 797,000,000元
8.	中國 江蘇省 蘇州市吳中區 經濟開發區 東方大道以西及郭新東路以南 上湖雅苑部分	人民幣 1,081,700,000元	100%	人民幣 1,081,700,000元
9.	中國 江蘇省 常州市天寧區 勞動中路以北及 麗華北路以東 競業園	人民幣 568,800,000元	70%	人民幣 398,160,000元
	第四類小計：	人民幣 2,666,500,000元		人民幣 2,495,860,000元

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2017年12月31日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2017年12月31日 應佔的市值
第五類 — 貴集團於中國持有作發展中的物業				
10.	中國 江蘇省 南京市浦口區 柳州路以南及 大橋大道以東 弘陽旭日愛上城八區	人民幣 961,800,000元	100%	人民幣 961,800,000元
11.	中國 江蘇省 南京市雨花台區 雨花台經濟開發區 春上西江	人民幣 619,500,000元	100%	人民幣 619,500,000元
12.	中國 江蘇省 南京市浦口區 大橋北路9號 旭日華庭金棕櫚園區 5棟及12和13棟部分	人民幣 209,000,000元	100%	人民幣 209,000,000元
13.	中國 江蘇省 南京市浦口高新區 南京大學浦口校區以東 高新北路以西 時光裡花園	人民幣 1,372,100,000元	100%	人民幣 1,372,100,000元
14.	中國 江蘇省 常州市天寧區 長江南路以西及 中吳大道以南 弘陽上城三期	人民幣 939,600,000元	100%	人民幣 939,600,000元

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2017年12月31日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2017年12月31日 應佔的市值
15.	中國 江蘇省 常州市天寧區 長江南路以西及 中吳大道以南 弘陽上城四期	人民幣 491,800,000元	100%	人民幣 491,800,000元
16.	中國 安徽省 滁州市來安縣 汧河鎮 長江大道以西 明發北站 新城弘陽苑	人民幣 51,300,000元	100%	人民幣 51,300,000元
17.	中國 安徽省 滁州市來安縣 汧河鎮 長江大道以西 藝境花園	人民幣 756,000,000元	33%	人民幣 249,480,000元
18.	中國 安徽省 合肥市長豐縣 阜陽北路與金川路交叉口 時光裡	人民幣 720,500,000元	100%	人民幣 720,500,000元
19.	中國 安徽省 合肥市瑤海區 障山路以西及 月亮灣路以南 昕悅花園	人民幣 550,600,000元	80%	人民幣 440,480,000元
20.	中國 江蘇省 常州市金壇區 金桂路以南 及華陽路以西 金璽天郡	人民幣 1,249,600,000元	50%	人民幣 624,800,000元

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2017年12月31日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2017年12月31日 應佔的市值
21.	中國 江蘇省 南通市通州區 尚德路以東及 榮華小區以北 尚德苑	人民幣 296,000,000元	33%	人民幣 97,680,000元
22.	中國 江蘇省 蘇州市高新區 滄墅關鎮 桑園路以東及 規劃區間路以南 蘇州2016-WG-64號 地塊	人民幣 1,244,900,000元	100%	人民幣 1,244,900,000元
23.	中國 江蘇省 蘇州市吳中區 甬直鎮 甬直路以北及 甬澄北路以東 甬源名築	人民幣 1,362,000,000元	100%	人民幣 1,362,000,000元
24.	中國 江蘇省 蘇州市高新區 興賢路以北及 文昌路以東 上水雅苑	人民幣 1,709,300,000元	100%	人民幣 1,709,300,000元
25.	中國 江蘇省 無錫市濱湖區 馬山檀溪村 無錫三萬頃 二期部分	人民幣 230,000,000元	100%	人民幣 230,000,000元

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2017年12月31日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2017年12月31日 應佔的市值
26.	中國 江蘇省 句容市寶華鎮 鮑亭村 山卿苑	人民幣 332,000,000元	100%	人民幣 332,000,000元
	第五類小計	人民幣 13,096,000,000元		人民幣 11,656,240,000元
第六類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業				
27.	江蘇省 無錫市濱湖區 馬山檀溪村 無錫三萬頃 二期部分	人民幣 123,000,000元	100%	人民幣 123,000,000元
28.	中國 江蘇省 常州市天寧區 勞動中路以北及 麗華北路以東 常州桑麻C、D1地塊	人民幣 1,154,500,000元	70%	人民幣 808,150,000元
29.	中國 江蘇省 江陰市 雲亭街道行政區 季莊路以東、雲東路西南及 澄楊路以北 澄地2017-C-20(A)及(B)號	人民幣 417,000,000元	100%	人民幣 417,000,000元
30.	中國 江蘇省 泰興市 文江路以西及根思路以北 3號TX2017-20號地段	人民幣 502,000,000元	100%	人民幣 502,000,000元

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2017年12月31日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2017年12月31日 應佔的市值
31.	中國 江蘇省 無錫市惠山區 前洲萬壽路與站北路 交叉口東南角 XDG-2012-54號地塊	人民幣 1,036,000,000元	100%	人民幣 1,036,000,000元
32.	中國 江蘇省 張家港市大新鎮 新湖中路以南及 海壩路以東 320582007019GB00030號地塊 听悦名邸	人民幣 236,000,000元	100%	人民幣 236,000,000元
33.	中國 江蘇省 張家港市 塘橋鎮 福民路以北 320582001054GB00086號地塊	人民幣 391,000,000元	50%	人民幣 195,500,000元
34.	中國 安徽省 滁州市南譙區 南譙路與敬梓路交叉口東北角 030110080067000號地塊 時光裡花園	人民幣 498,100,000元	100%	人民幣 498,100,000元
35.	中國 江蘇省 南京市江寧區 誠信路以北及秦淮河以西 2017G57號地塊	人民幣 1,400,200,000元	100%	人民幣 1,400,200,000元

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2017年12月31日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2017年12月31日 應佔的市值
36.	中國 江蘇省 常州市天寧區 勞動中路以北及麗華北路以東 常州桑麻A地塊	人民幣 44,300,000元	70%	人民幣 31,010,000元
37.	中國 江蘇省 常州市天寧區 長江南路以西及 中吳大道以南 常州弘陽廣場	人民幣 205,700,000元	100%	人民幣 205,700,000元
	第六類小計	人民幣 6,007,800,000元		人民幣 5,452,660,000元
	甲類 — 總計：	人民幣 22,741,800,000元		人民幣 20,576,260,000元

附錄三

物業估值報告

乙類 — 投資價值(非市值基準)

第七類 — 貴集團於中國持有供經營的物業

編號	物業	於2017年12月31日 現況下的投資價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2017年12月31日 應佔的投資
38.	中國 江蘇省 南京 浦口區 大橋北路48號 南京弘陽廣場B2館	人民幣 109,000,000元	100%	人民幣 109,000,000元
	第七類小計	人民幣 109,000,000元	100%	人民幣 109,000,000元

第八類 — 貴集團於中國持有作投資的物業

39.	中國 江蘇省 南京市 浦口區 大橋北路48號 南京弘陽廣場部分	人民幣 7,713,000,000元	100%	人民幣 7,713,000,000元
	第八類小計	人民幣 7,713,000,000元	100%	人民幣 7,713,000,000元
	乙類 — 總計	人民幣 7,822,000,000元		人民幣 7,822,000,000元

附錄三

物業估值報告

估值報告

第一類 — 貴集團於中國持有作估用的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值
1.	中國 江蘇省 南京市浦口區 大橋北路9號 弘陽大廈16棟 103、201、301、 401、2301、2401、 2501、2601、2701及 2801室	弘陽大廈是興建於一幅佔地面積約為49,840.50平方米的土地之上的商業開發項目。 該物業位於大橋北路。周邊開發項目主要為辦公室及零售樓宇。駕車前往南京市區及南京祿口國際機場分別需用時40分鐘左右及60分鐘左右。 該物業由若干個辦公室及零售單位組成，總建築面積約為16,359.76平方米。總建築面積的用途及明細如下：	於估值日期，該物業由貴集團估用。	人民幣 216,800,000元 (人民幣兩億壹仟陸佰捌拾萬元整) (100%權益 歸屬於貴集團： 人民幣 216,800,000元) (人民幣兩億壹仟陸佰捌拾萬元整)
			概約總建築面積	
		用途	(平方米)	
		辦公室	8,526.11	
		零售	7,833.65	
		總計：	16,359.76	
		誠如貴集團所告知，該物業於2009年竣工。		
		該物業獲授的土地使用權於2043年7月21日到期，作商業用途。		

附註：

- 根據日期均為2011年5月11日的十份土地使用權證書 — 寧浦國用(2011)第06302P、06262P至06267P號及第06270P至06272P號，獲分配佔地面積約為911.80平方米的地塊的土地使用權已授予貴公司的全資附屬公司南京紅太陽房地產開發有限公司(「南京紅太陽」)，於2043年7月21日到期，作商業用途。
- 根據日期介乎2011年3月22日至2011年4月7日的十份房屋所有權證書 — 寧房權證浦初字第316625至316633號及第318400號，總建築面積約為16,359.76平方米的該物業房屋所有權及相應的土地使用權歸屬於南京紅太陽。

3. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括下列信息：
 - i. 南京紅太陽為該物業的擁有人，受中國法律保護；
 - ii. 南京紅太陽有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他方式處置該物業；
 - iii. 部分物業受以華夏銀行股份有限公司南京分行為受益人之一份抵押所規限；及
 - iv. 南京紅太陽在取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新抵押或以其他方式處置該物業的抵押部分。

4. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的辦公室單位的單價介乎每平方米人民幣14,900元至人民幣16,000元，及零售單位(1樓)的單價介乎每平方米人民幣16,800元至人民幣18,400元。對該等可比較項目的單位費率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異及質素。

在我們的估值中，我們已就辦公室單位及零售單位分別採納平均單位費率每平方米約人民幣15,300元及每平方米人民幣16,500元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

第二類 — 貴集團於中國持有作經營的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值
2.	中國 江蘇省 南京市浦口區 大橋北路48號 弘陽酒店	弘陽酒店是興建於總建築面積約為12,536.92平方米的3層商業裙樓之上的11層酒店開發項目。 該物業位於大橋北路。周邊開發項目主要為辦公室及零售樓宇。駕車前往南京市區及南京祿口國際機場分別需用時40分鐘左右及60分鐘左右。 該物業供應215間客房（配設餐飲等設施）、多功能房間、會議室及健身中心。 誠如 貴集團所告知，該物業已竣工及於2013年營業。 該物業獲授的土地使用權於2042年10月31日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業在營運中。 根據 貴集團提供的資料，該物業於估值日期的佔用率約為75%。	人民幣 152,000,000元 (人民幣壹億伍仟貳佰萬元整) (100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 152,000,000元) (人民幣壹億伍仟貳佰萬元整)

附註：

- 根據日期均為2013年9月22日的107份國有土地使用權證書寧浦國用(2013)第19514P、19515P、19517P、19518P、19521P、19524P、19528P、19529P、19530P、19532P、19534P、19535P、19538P、19541P、19545P、19548P、19549P、19551P、19556P、19557P、19560P、19562P、19564P、19567P、19569P、19572P、19577P、19579P、19581P、19584P、19587P、19590P、19591P、19594P、19596P、19598P、19600P、19602P、19604P、19610P、19611P、19613P、19614P、19615P、19618P、19619P、19621P、19625P、19627P、19636P、19641P、19650P、19831P 至 19836P、19838P、19851P、19854P、19855P、198656P、19860P、19863P、19866P、19869P、19910P、19912P、19916P、19918P、19923P、19925P、19931P、19935P、19936P、19938P、19940P、19944P、19945P、19959P、19960P、19961P 至 19964P、19966P、19968P、19970P、19972P、19974P、19976P、19978P、19981P、19983P、19987P、19989P、19996P、19999P、20000P、20002P、20049P、20052P、20055P、20057P、20060P、20064P，獲分配的多幅總佔地面積約為784.00平方米的土地的使用權已授予 貴公司的全資附屬公司南京紅太陽房地產開發有限公司（「南京紅太陽」），於2042年10月31日到期，作商業用途。
- 根據日期介乎2013年1月11日至2013年6月20日的119份房屋所有權證書寧房權證浦初字第401157至 401159、401161 至 401166、429996、429998、430003、430008、430012、430019、430024、430031、430033、430037、430041、430046、430049、430056、430060、430064、430070、430076、430080、430086、430091、430093、430096、430099、430101、430108、430111、430114、430116、430117、430119至 430123、430125 至 430133、430135 至 430140、430142、430143、430144、430148、430152、430158、430165、430170、430175、430177、430180、430181、430188、430191、430192、430195、430196、

附錄三

物業估值報告

430197、430203、430205 至 430210、430212、430213、430215、430216、430217、430218、430221、430223、430224、430225、430226、430227、430228、430230、430231、430239、430240、430241、432191 至 432195 號及蘇(2017)寧浦不動產權第 0068816、0068932、0068938、0068945、0068946、0068951、0068953、0068957、0068960、0068967 及 0068970 號，總建築面積約為 12,536.92 平方米的該物業房屋所有權歸屬於南京紅太陽。

3. 根據日期為 2017 年 5 月 25 日的營業執照第 913201110532728194 號，南京弘陽酒店有限公司成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣 10,000,000 元，自 2012 年 9 月 29 日開始營業。

4. 客房詳情於下表列示：

<u>房間類型</u>	<u>規模(平方米)</u>	<u>房間號碼</u>
商務房	30	124
豪華房	30	65
行政房	35-40	14
商務套房	60	6
家庭房	80	4
豪華套房	100	1
行政套間	180	1
	總計	215

5. 設施及康樂設施的詳情於下表列示：

<u>餐飲商店</u>	<u>樓層</u>	<u>總座位面積 (平方米)</u>	<u>最大坐席定員</u>
自助餐廳	5	230	100
VIP房	5	40	12
弘陽尊邸	5	40	12
弘陽餐廳	5	100	20
弘陽上城	5	10	12
		總計	215

<u>功能設施</u>	<u>樓層</u>	<u>面積(平方米)</u>
會議室	5	35
多功能會議室	-1	120
	總計	155

<u>其他康樂設施</u>	<u>樓層</u>	<u>面積(平方米)</u>
健身中心	5	27
	總計	27

6. 我們在對貼現現金流進行估值時採用的主要假設概述如下：

- i. 平均每日房間費率（「平均每日房費」）： 人民幣335元
- ii. 資本化率 : 6.5%

我們已參考類似酒店的平均每日房費，範圍介於每晚人民幣300元至人民幣359元。我們所假設上述平均每日房費與市場一致。

7. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括下列信息：

- i. 南京紅太陽為該物業的擁有人，受中國法律保護；
- ii. 南京紅太陽有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他合法方式處置該物業；
- iii. 該物業受以銀行名稱為受益人之一份／多份抵押所規限；及
- iv. 南京紅太陽在取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新抵押或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值
3.	中國 江蘇省 南京市浦口區 高新技術區 浦外路28號 旭日愛上城 8棟零售單位 101及102號	<p>旭日愛上城(「該開發項目」)是興建於一幅佔地面積約為71,029平方米的土地之上的大型住宅開發項目。</p> <p>該物業位於浦口區。周邊開發項目主要為住宅樓宇。從該物業駕車前往南京市區需用時30分鐘左右。</p> <p>該物業由開發項目的兩個零售單位組成，總建築面積約為7,300.53平方米。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業於2015年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2047年9月30日到期，作商業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業受兩份租賃協議所規限，最後一份協議將於2025年3月31日到期，每月租金總額約為人民幣203,300元。</p>	<p>人民幣 83,200,000元 (人民幣捌仟叁佰貳拾萬元整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 83,200,000元) (人民幣捌仟叁佰貳拾萬元整)</p>

附註：

- 根據兩份房屋所有權證書，總建築面積約為7,300.53平方米的該物業房屋所有權及相應土地使用權歸屬於 貴公司的全資附屬公司南京紅太陽房地產開發有限公司(「南京紅太陽」)，作零售用途。上述證書詳情如下：

編號	證書編號	簽發日期	總建築面積 (平方米)
1.	寧房權證浦初字第582101號	2016年2月3日	2,839.79
2.	寧房權證浦初字第582102號	2016年2月3日	4,772.92
總計：			7,300.53

- 我們已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括下列信息：
 - 南京紅太陽為該物業的擁有人，受中國法律保護；
 - 南京紅太陽有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他合法方式處置該物業；
 - 該物業受以中國工商銀行股份有限公司為受益人之一份／多份抵押所規限；及

- iv. 南京紅太陽在取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新抵押或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。
3. 在我們對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的市場可比較項目。該等市場可比較項目的零售單位(1樓)的單位租金介乎每平方米人民幣124元至人民幣158元。對該等可比較項目的單位租金已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異及質素。

在我們的估值中，我們已就零售單位(1樓)採納每月平均單位租金每平方米約人民幣139元，與相關可比較項目一致。

4. 根據我們的市場研究，於估值日期可比較零售開發項目的市場收益率介乎6.2%至7.6%。對該等可比較項目的市場收益率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於地點、規模及質素。

在我們的估值中，我們已就零售單位採納資本化率6.5%，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值
4.	位於中國 江蘇省 南京市鼓樓區 幕府東路 旭日景城 55-40棟的 一個零售單位	<p>旭日景城（「該開發項目」）是興建於一幅佔地面積約為128,033平方米的土地之上的住宅開發項目。</p> <p>該開發項目位於鼓樓區。周邊開發項目主要為住宅樓宇。從該物業駕車前往南京市區需用時20分鐘左右。</p> <p>該物業由開發項目的一個零售單位組成，總建築面積約為4,450.27平方米。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業於2007年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2044年4月14日到期，作商業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業受一份將於2024年6月27日到期的租約所規限，每月租金約為人民幣160,600元。</p>	<p>人民幣 71,400,000元 （人民幣柒仟壹佰肆拾萬元整）</p> <p>（100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 71,400,000元） （人民幣柒仟壹佰肆拾萬元整）</p>

附註：

- 根據一份日期為2008年7月31日的房屋所有權證書 — 寧房權證銷初字第279546號，總建築面積約為4,450.27平方米的該物業房屋所有權歸屬於 貴公司的全資附屬公司南京國港置業發展有限公司（「南京國港置業」），於2044年4月14日到期，作商業用途。
- 我們已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括下列信息：
 - 南京國港置業為該物業的擁有人，受中國法律保護；
 - 南京國港置業有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他方式處置該物業；及
 - 南京國港置業在取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新抵押或以其他方式處置該物業的抵押部分。
- 在我們對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的市場可比較項目。該等市場可比較項目的零售單位（1樓）的單位租金介乎每平方米人民幣161元至人民幣170元。對該等可比較項目的單位租金已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異及質素。

在我們的估值中，我們已就零售單位(1樓)採納每月平均單位租金每平方米約人民幣166元，與相關可比較項目一致。

4. 根據我們的市場研究，於估值日期可比較零售開發項目的市場收益率介乎5.5%至8.3%。對該等可比較項目的市場收益率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於地點、規模及質素。

在我們的估值中，我們已就零售單位採納資本化率6.5%，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值												
5.	中國 江蘇省 常州市天寧區 長江南路以西 中吳大道以南 常州弘陽廣場	<p>常州弘陽廣場以及弘陽上城四期為一個大型商住開發項目，建於一幅地盤面積約43,590.00平方米的地塊上。</p> <p>該物業位於天寧區。鄰近開發項目主要為多棟住宅和商業樓宇。從該物業到常州站約需20分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積將約為80,844.00平方米。總建築面積的用途及明細如下：</p> <table><thead><tr><th></th><th>概約總建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>用途</td><td></td></tr><tr><td>商業</td><td>56,020.71</td></tr><tr><td>停車場</td><td>23,541.61</td></tr><tr><td>配套</td><td>1,281.68</td></tr><tr><td>總計：</td><td>80,844.00</td></tr></tbody></table>		概約總建築面積 (平方米)	用途		商業	56,020.71	停車場	23,541.61	配套	1,281.68	總計：	80,844.00	<p>於估值日期，物業尚處於建設中。</p>	<p>人民幣 448,100,000元 (人民幣肆億肆仟捌 佰壹拾萬元整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 448,100,000)元 (人民幣肆億肆仟捌 佰壹拾萬元整)</p>
	概約總建築面積 (平方米)															
用途																
商業	56,020.71															
停車場	23,541.61															
配套	1,281.68															
總計：	80,844.00															
		<p>誠如 貴集團所告知，物業計劃於2018年10月竣工。</p> <p>該物業獲授兩項年期的土地使用權，分別於2053年10月7日(商業金融用途)及2083年10月7日(住宅用途)屆滿。</p>														

附註：

1. 根據日期為2012年9月10日的國有土地使用權出讓合同 — 3204012012CR0096號及日期為2012年10月30日的補充合同，常州弘陽廣場置業有限公司(「常州弘陽廣場置業」， 貴公司的全資附屬公司)獲授予地盤面積約43,590.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣242,000,000元。

誠如 貴集團所告知，如上文國有土地使用權出讓合同中所述，該物業僅佔部分地塊。

2. 根據日期為2013年10月28日的國有土地使用權證 — 常國用(2013)第55231號，常州弘陽廣場置業獲授予

地盤面積約43,590.00平方米之該地塊的土地使用權，兩項年期分別於2053年10月7日（商業金融用途）及2083年10月7日（住宅用途）屆滿。

誠如 貴集團所告知，如上文國有土地使用權證中所述，該物業僅佔部分地塊。

3. 根據日期為2016年8月9日的建設用地規劃許可證 — 地字第320400201600029號，常州弘陽廣場置業獲准使用地盤面積約43,590.00平方米之地塊作開發用途。

誠如 貴集團所告知，如上文建設用地規劃許可證中所述，該物業僅佔部分地塊。

4. 根據日期為2016年10月21日的建設工程規劃許可證 — 建字第320400201610024號，批准總建設規模約為171,511.52平方米。

誠如 貴集團所告知，如上文建設工程規劃許可證中所述，該物業僅佔部分建設規模。

5. 根據日期為2016年11月18日的建築工程施工許可證 — 320400201611180101號，總建設規模約79,216.14平方米之建築工程獲准開始施工。

6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣160,900,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣187,900,000元。我們在估值中已計入上述金額。

7. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣785,000,000元。

8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業之業權所出具的法律意見，其載有以下資料：

- i. 常州弘陽廣場置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
- ii. 常州弘陽廣場置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- iii. 常州弘陽廣場置業已悉數支付土地出讓金；
- iv. 常州弘陽廣場置業已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；
- v. 常州弘陽廣場置業已取得銷售物業的預售許可證；
- vi. 該物業受以平安銀行股份有限公司南京分行為受益人的按揭所限；及

- vii. 常州弘陽廣場置業於取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新按揭或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。
9. 我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的商業樓宇的單價介乎每平方米人民幣21,000元至人民幣25,800元。我們已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就商業樓宇採用平均單位費率每平方米約人民幣22,300元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

第四類 — 貴集團於中國持有作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值
6.	中國 江蘇省 南京市 泰山路浦口 高新技術開發區 1至3號地塊 愛上花園的 若干未售 住宅及零售單位	<p>愛上花園(「該開發項目」)是興建於一幅佔地面積約為77,367.02平方米的土地之上的綜合開發項目。</p> <p>該開發項目位於浦口高新技術開發區泰山路123區。周邊開發項目主要為住宅樓宇。</p> <p>該物業由若干住宅及零售單位組成，總建築面積約為10,240.70平方米。總建築面積的用途及明細如下：</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 219,000,000元 (人民幣兩億壹仟玖 佰萬元整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 219,000,000元) (人民幣兩億壹仟玖 佰萬元整)</p>
		<p style="text-align: right;">概約總建築面積</p> <p>用途 (平方米)</p> <p>零售 9,982.20</p> <p>住宅 258.50</p> <p>總計： <u>10,240.70</u></p>		
		<p>誠如 貴集團所告知，該開發項目於2017年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權擁有兩個同時進行的期限，分別於2055年9月15日(作商業用途)及2085年9月15日(作住宅用途)到期。</p>		

附註：

- 根據日期為2015年4月22日的國有土地使用權出讓合同 — 第3201542015CR0007號，一幅佔地面積約為69,367.02平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司南京弘陽恒瑞房地產開發有限公司(「南京弘陽恒瑞房地產」)，作住宅用途，為期70年，土地出讓金為人民幣630,000,000元。
- 根據日期為2016年9月23日的國有土地使用權證書 — 寧浦國用(2015)第28092號，一幅佔地面積約為77,367.02平方米的地塊的土地使用權已授予南京弘陽恒瑞房地產，兩個同時進行的期限分別於2055年9月15日(作商業用途)及2085年9月15日(作住宅用途)到期。

附錄三

物業估值報告

- 根據日期為2015年8月1日的建設用地規劃許可證 — 地字第32011201590009號，南京弘陽恒瑞房地產已獲允許使用一幅佔地面積約為78,172.35平方米的地塊作發展。
- 根據日期為2015年10月10日的建設工程規劃許可證 — 第32011201590044號，獲批准建設規模約為188,588.40平方米。
- 根據日期為2015年11月5日的建築工程施工許可證第32011201511050701號，總建設規模約為188,588.40平方米的建築工程已獲准動工。
- 根據五份商品房預售許可證，該開發項目的若干樓宇已獲允許進行預售作商住用途。上述許可證的詳情如下：

編號	樓宇編號	許可證號	簽發日期
1.	4#棟、6#棟	寧房銷字第2015300155號	2015年11月19日
2.	2#棟、5#棟、14#棟	寧房銷字第2016300004號	2016年1月21日
3.	3#棟、7#棟、13#棟、17#棟	寧房銷字第2016300028號	2016年3月24日
4.	8#棟、11#棟、15#棟、16#棟	寧房銷字第2016300046號	2016年4月21日
5.	1#棟、9#棟、10#棟、12#棟	寧房銷字第2016300062號	2016年6月3日

- 根據十七份竣工驗收備案登記證，總建築面積約為144,217.40平方米的若干樓宇建築工程已驗收，且有關驗收已登記。上述登記的詳情如下：

編號	樓宇編號	登記編號	簽發日期	總建築面積 (平方米)
1.	1#棟	寧浦備字第2017537號	2017年11月24日	14,067.40
2.	2#棟	寧浦備字第2017538號	2017年11月24日	8,457.90
3.	3#棟	寧浦備字第2017539號	2017年11月24日	8,833.40
4.	4#棟	寧浦備字第2017540號	2017年11月24日	6,999.80
5.	5#棟	寧浦備字第2017541號	2017年11月24日	10,457.90
6.	6#棟	寧浦備字第2017527號	2017年11月24日	10,342.40
7.	7#棟	寧浦備字第2017528號	2017年11月24日	7,315.50
8.	8#棟	寧浦備字第2017529號	2017年11月24日	8,672.30
9.	9#棟	寧浦備字第2017530號	2017年11月24日	9,862.70
10.	10#棟	寧浦備字第2017531號	2017年11月24日	7,531.70
11.	11#棟	寧浦備字第2017532號	2017年11月24日	7,865.40
12.	12#棟	寧浦備字第2017533號	2017年11月24日	5,154.70
13.	13#棟	寧浦備字第2017534號	2017年11月24日	7,018.40
14.	14#棟	寧浦備字第2017535號	2017年11月24日	8,194.40
15.	15#棟	寧浦備字第2017542號	2017年11月24日	7,249.40
16.	16#棟	寧浦備字第2017543號	2017年11月24日	8,365.80
17.	17#棟	寧浦備字第2017544號	2017年11月24日	7,828.30
總計				144,217.40

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述竣工驗收備案登記證所列樓宇部分的一部分。

8. 誠如 貴集團所告知，總建築面積約為9,805.70平方米的該物業部分根據若干買賣協議以總對價約人民幣210,530,000元進行預售。我們在估值中已計入上述金額。
9. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括下列信息：
 - i. 南京弘陽恒瑞房地產乃該物業的土地使用權擁有人，受中國法律保護；
 - ii. 南京弘陽恒瑞房地產有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業；及
 - iii. 南京弘陽恒瑞房地產在取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新抵押或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。
10. 於我們對該物業進行估值時，我們已參考與該物業特徵可比較的類似開發項目市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣14,500元至人民幣15,300元，及零售單位(1樓)的單價介乎每平方米人民幣27,700元至人民幣28,200元。該等可比較項目的單位費率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質素。

在我們的估值中，我們就住宅單位及零售單位(1樓)已分別採納平均單位費率每平方米約人民幣14,800元及每平方米人民幣27,700元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值
7.	中國 江蘇省 無錫市濱湖區 馬山檀溪村 無錫三萬頃 一期及二期部分	<p>無錫三萬頃(「該開發項目」)是興建於一幅佔地面積約為799,999.90平方米的土地之上的住宅開發項目。</p> <p>該開發項目位於馬山國際旅遊島。周邊開發項目主要為若干住宅建築和聯排房屋。從該物業駕車到無錫市中心需用時50分鐘左右。</p> <p>該物業由該開發項目部分組成，總建築面積約為53,087.59平方米。總建築面積的用途及明細如下：</p>	<p>於估值日期，該物業的商業用地被貴集團用於酒店經營，而該物業的其餘部分為空置。</p>	<p>人民幣797,000,000元 (人民幣柒億玖仟柒佰萬元整)</p> <p>(100%權益歸屬於貴集團：人民幣797,000,000元) (人民幣柒億玖仟柒佰萬元整)</p> <p>(請參閱附註6)</p>
			<p>概約總建築面積 (平方米)</p>	
		用途		
		聯排房屋	34,348.52	
		商業	17,788.21	
		民防	950.86	
		總計：	53,087.59	
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業於2017年竣工。</p> <p>該物業獲授土地使用權擁有三個同時進行的期限，分別於2073年4月8日(作住宅用途)及2043年4月8日(作商業用途)及2053年4月8日到期。</p>		

附註：

- 根據日期分別為2003年1月24日、2003年4月17日、2011年7月22日、2013年8月1日及2016年11月10日的國有土地使用權出讓合同—錫國土字出合(2003)第13號及四份補充合同，一幅佔地面積約為799,999.90平方米的土地的使用權已授予 貴公司的全資附屬公司無錫蘇源檀溪灣置業有限公司(「無錫蘇源檀溪灣置業」)，土地出讓金為人民幣255,000,000元。

誠如 貴集團所告知，該物業僅由上述國有土地使用權出讓合同所列地塊部分組成。

附錄三

物業估值報告

2. 根據日期為2008年6月10日的國有土地使用權出讓合同—錫濱國用(2008)第131號，一幅佔地面積約為799,999.90平方米的的土地的使用權已授予 貴公司的全資附屬公司無錫蘇源檀溪灣置業，三個同時進行的期限分別於2073年4月8日(作住宅用途)、2043年4月8日(作商業用途)及2053年4月8日(作其他用途)到期。

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述土地使用權證書所列地塊的一部分。

3. 根據竣工驗收備案登記證，總建築面積約為90,116.59平方米的建築工程已驗收，且有關驗收已登記。上述登記的詳情如下：

編號	登記編號	簽發日期	總建築面積 (平方米)
1.	錫建開(2007)第65號	2007年9月25日	41,182.84
2.	錫建開(2008)第78號	2008年11月5日	35,444.47
3.	錫備字BH201606號	2016年1月12日	13,489.28
		總計：	90,116.59

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述竣工驗收備案登記證所列樓宇的一部分。

4. 根據五份日期為2017年9月13的房屋所有權證書，總建築面積約為2,249.50平方米的房屋所有權已授予無錫蘇源檀溪灣置業。
5. 根據四十三份日期為2011年5月4日至2017年9月13日的房屋所有權證書，總建築面積約為37,232.60平方米的房屋所有權已經授予無錫蘇源檀溪灣置業。
6. 於估值過程中，我們已就該項物業的商業部分合理用作配套商業用途(如房地產權證所載明)對該部分物業作出估值。
7. 根據日期為2017年5月24日、註冊號為913202113019232397的營業執照，無錫弘陽洛克菲花園酒店管理有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，於2014年4月17日開始運營。
8. 誠如 貴集團所告知，總建築面積約為12,966.08平方米的該物業部分已以總對價約人民幣221,800,000元預售。我們在估值時已考慮上述金額。
9. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括下列信息：
- 無錫蘇源檀溪灣置業乃該物業的土地使用權擁有人，受中國法律保護；
 - 無錫蘇源檀溪灣置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業；

- iii. 該項物業一期受多項抵押限制，該等抵押以中國農業銀行股份有限公司蘇州工業園區支行、中國渤海銀行股份有限公司蘇州分行、中國廣發銀行股份有限公司南京江寧支行及華夏銀行股份有限公司南京大行宮支行為受益人；及
 - iv. 無錫蘇源檀溪灣置業在取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新抵押或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。
10. 於我們對該物業進行估值時，我們已參考與該物業特徵可比較的類似開發項目市場可比較項目。該等可比較項目的各類聯排房屋的單價介乎每平方米人民幣19,300元至人民幣20,100元，及商業物業(1樓)的單價介乎每平方米人民幣14,200元至人民幣16,000元。該等可比較項目的單位費率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們就各類聯排房屋及商業物業(1樓)已分別採納平均單位費率約每平方米人民幣17,900元及人民幣16,100元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值												
8.	中國 江蘇省 蘇州市吳中區 經濟開發區 東方大道以西 郭新東路以南 上湖雅苑部分	<p>上湖雅苑(「該開發項目」)是興建於一幅佔地面積約為69,923.00平方米的土地之上的綜合開發項目。</p> <p>該開發項目位置臨近吳中區商業區。周邊開發項目主要為商業樓宇。步行至尹山湖地鐵站或地鐵2號線獨墅湖南站需用時5分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業由總建築面積約為71,168.80平方米的開發項目部分組成。總建築面積的用途及明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>54,188.02</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>604.09</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>15,795.65</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>581.04</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>71,168.80</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	住宅	54,188.02	商業	604.09	停車場	15,795.65	配套設施	581.04	總計：	71,168.80	<p>於估值日期，該物業為空置。</p>	<p>人民幣 1,081,700,000元 (人民幣拾億零捌仟壹佰柒拾萬元整)</p> <p>(100% 歸屬於 貴集團： 人民幣 1,081,700,000元) (人民幣拾億零捌仟壹佰柒拾萬元整)</p>
用途	概約總建築面積 (平方米)															
住宅	54,188.02															
商業	604.09															
停車場	15,795.65															
配套設施	581.04															
總計：	71,168.80															
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業已於2017年12月竣工。</p> <p>該物業獲授土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2053年12月20日(作批發及零售用途)及2083年12月20日(作住宅用途)到期。</p>														

附註：

- 根據日期為2013年7月30日的國有土地使用權出讓合同 — 第3205012013CR0148號及其日期為2013年9月11日的補充合同，一幅佔地面積約為69,923.00平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司蘇州弘陽房地產開發有限公司(「蘇州弘陽房地產開發」)，土地出讓金為人民幣1,213,647,032元。
- 根據日期為2014年1月7日的國有土地使用權證書 — 吳國用(2016)第0600293號，一幅佔地面積約為

附錄三

物業估值報告

69,923.00平方米的土地的土地使用權已授予蘇州弘陽房地產開發，兩個同時進行的期限分別於2053年12月20日(作批發及零售用途)及2083年12月20日(作住宅用途)到期。

3. 根據日期為2013年10月18日的建設用地規劃許可證地字第320506201300206號，蘇州弘陽房地產開發已獲允許使用一幅佔地面積為69,923.00平方米的土地進行發展。
4. 根據四份建設工程規劃許可證，獲批准的總建設規模約為266,560.86平方米。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	建字第320506201400273號	2014年8月18日	99,303.63
2.	建字第320506201400112號	2014年1月10日	59,898.09
3.	建字第320506201400164號	2014年8月5日	107,106.35
4.	建字第320506201400289號	2014年9月19日	252.79
		總計：	266,560.86

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述建設工程規劃許可證所述該等樓宇的一部分。

5. 根據七份建築工程施工許可證，總建設規模約為267,025.10平方米的建築工程已獲准動工：

編號	許可證號	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	320506201509020201	2015年9月2日	74,473.74
2.	320506201412030101	2014年12月3日	5,195.57
3.	320506201410110101	2014年10月11日	9,582.53
4.	320506201405280401	2014年5月28日	60,878.51
5.	320506201405280301	2014年5月28日	55,659.06
6.	320506201407080101	2014年7月8日	983.02
7.	320506201402200101	2014年2月20日	60,252.67
		總計：	267,025.10

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述建築工程施工許可證所述該等樓宇的一部分。

附錄三

物業估值報告

6. 根據六份商品房預售許可證，總建築面積約為207,811.19平方米的物業部分已獲准預售。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	總建築面積 (平方米)
1.	蘇房預吳[2015]第063號	2015年4月16日	41,278.19
2.	蘇房預吳中[2015]第264號	2015年9月30日	10,298.61
3.	蘇房預吳[2014]第189號	2014年8月20日	51,405.78
4.	蘇房預吳[2015]第122號	2015年6月5日	50,116.41
5.	蘇房預吳中[2015]第377號	2015年12月24日	19,847.90
6.	蘇房預吳中[2016]第042號	2016年3月2日	34,864.30
		總計：	207,811.19

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述商品房預售許可證所述該等樓宇的一部分。

7. 根據九份竣工驗收備案登記證，已對總建築面積約為72,547.30平方米的建築工程進行驗收及作出登記。上述登記證如下：

編號	登記證編號	簽發日期	總建築面積 (平方米)
1.	320511403270101-JX-009	2017年12月8日	92.02
2.	320511403270101-JX-008	2017年12月8日	22.11
3.	320511403270101-JX-010	2017年12月8日	252.79
4.	320511403270101-JX-007	2017年12月8日	14,629.89
5.	320511403270101-JX-002	2017年12月8日	16,148.63
6.	320511403270101-JX-003	2017年12月8日	15,535.02
7.	320511403270101-JX-004	2017年12月8日	15,466.55
8.	320511403270101-JX-005	2017年12月8日	5,188.29
9.	320511403270101-JX-006	2017年12月8日	5,212.00
		總計：	72,547.30

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述竣工驗收備案登記證所列該等樓宇的一部分。

8. 誠如 貴集團所告知，總建築面積約為54,658.30平方米的物業部分以總對價人民幣1,078,700,000元進行預售。我們在估值中已計入上述金額。
9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括下列信息：
- i. 蘇州弘陽房地產開發乃該物業的土地使用權所有人，受中國法律保護；

- ii. 蘇州弘陽房地產開發有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業；
 - iii. 蘇州弘陽房地產開發已悉數支付土地出讓金；
 - iv. 蘇州弘陽房地產開發已自政府機構取得建造該物業之相關證書、許可證及批文；及
 - v. 蘇州弘陽房地產開發已就銷售該物業取得預售許可證。
10. 於我們對該物業進行估值時，我們已參考與該物業特徵可比較的類似開發項目市場可比較項目。該等市場可比較項目的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣21,000元至人民幣28,000元。對該等可比較項目的單價已作出適當調整，以反映達致主要假設因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質素。

在我們的估值中，我們就住宅單位已採納平均單位費率每平方米約人民幣22,800元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值										
9.	中國 江蘇省 常州市天寧區 勞動中路以北 麗華北路以東 競業園	<p>競業園是興建於一幅佔地面積約為15,050.37平方米的土地之上的住宅開發項目。</p> <p>該物業位於天寧區。周邊開發項目主要為若干商業及住宅樓宇。駕車前往常州高鐵站需用時10分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約為67,089.88平方米。總建築面積的用途及明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>27,509.31</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>5,773.45</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>33,807.12</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>67,089.88</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	住宅	27,509.31	商業	5,773.45	停車場	33,807.12	總計：	67,089.88	<p>於估值日期，該物業為空置。</p>	<p>人民幣 568,800,000元 (人民幣伍億陸仟捌 佰捌拾萬元整)</p> <p>(70%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 398,160,000元) (人民幣叁億玖仟捌 佰壹拾陸萬元整)</p>
用途	概約總建築面積 (平方米)													
住宅	27,509.31													
商業	5,773.45													
停車場	33,807.12													
總計：	67,089.88													
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業於2017年12月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權擁有兩個同時進行的期限，分別於2082年10月30日(作住宅用途)及2052年10月30日(作商業用途)到期。</p>												

附註：

- 根據日期為2012年2月22日的國有土地使用權出讓合同 — 第3204012012CR0015號及其補充合同，一幅佔地面積約為199,885.15平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司擁有70%的附屬公司常州桑麻置業有限公司(「常州桑麻置業」)，土地出讓金為人民幣1,054,953,946元。

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述國有土地使用權出讓合同及補充合同所述地塊的一部分。

- 根據日期為2016年8月9日的房屋所有權證書 — 蘇(2016)常州市不動產權第0057252號，一幅佔地面積約

附錄三

物業估值報告

為15,050.37平方米的土地的土地使用權已授予常州桑麻置業，兩個同時進行的期限分別於2052年10月30日（作商業用途）及2082年10月30日（作住宅用途）到期。

3. 根據日期為2013年3月13日的建設用地規劃許可證地字第320400201300013號，常州桑麻置業已獲准使用一幅佔地面積約為43,770.00平方米的地塊以供開發。

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述建設用地規劃許可證所述地塊的一部分。

4. 根據日期為2013年6月21日的建設工程規劃許可證建字第320400201300032號，總建設規模約為224,574.00平方米。

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述建設工程規劃許可證所述建設規模的一部分。

5. 根據以下兩份建築工程施工許可證，總建設規模約為219,803.42平方米的建築工程已獲准動工：

編號	許可證號	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	320400201307050101	2013年7月5日	111,345.46
2.	320400201307050201	2013年7月5日	108,457.96
		總計：	219,803.42

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述建築工程施工許可證所述建設規模的一部分。

6. 根據七份商品房預售許可證，總建築面積約為199,900.04平方米的物業部分已獲准預售。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	總建築面積 (平方米)
1.	(2014)房預售證第(113)號	2014年12月9日	25,686.22
2.	(2015)房預售證第(063)號	2015年9月25日	25,043.96
3.	(2015)房預售證第(010)號	2015年2月2日	25,783.01
4.	(2013)房預售證第(117)號	2013年11月15日	15,736.54
5.	(2013)房預售證第(127)號	2013年12月12日	44,210.86
6.	(2016)房預售證第(019)號	2016年3月18日	29,217.84
7.	(2015)房預售證第(003)號	2015年1月13日	34,221.61
		總計：	199,900.04

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述商品房預售許可證所述總建築面積的一部分。

附錄三

物業估值報告

7. 根據四份竣工驗收備案登記證，已對總建築面積約218,970.06平方米的建築工程進行驗收及作出登記。上述登記如下：

編號	登記編號	簽發日期	總建築面積 (平方米)
1.	3204001304230101-JX-001	2017年12月27日	51,983.89
2.	3204001304230101-JX-002	2017年12月27日	47,650.28
3.	160102	2016年1月7日	58,724.25
4.	160103	2016年1月7日	60,611.64
		總計：	218,970.06

- 誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述竣工驗收備案登記證所列總建築面積的一部分。
8. 誠如 貴集團所告知，總建築面積約為41,327.18平方米的物業部分以總對價人民幣380,000,000元進行預售。我們在估值中已計入上述金額。
9. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括下列信息：
- 常州桑麻置業乃該物業的土地使用權擁有人，受中國法律保護；
 - 常州桑麻置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業；
 - 常州桑麻置業已悉數支付土地出讓金；
 - 常州桑麻置業已自政府機構取得建造該物業之相關證書、許可證及批文；及
 - 常州桑麻置業已就銷售該物業取得預售許可證。
10. 於我們對該物業進行估值時，我們已參考與該物業具有可比較特點的類似開發項目市場可比較項目。該等市場可比較項目的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣11,300元至人民幣13,600元，及商業物業的單價介乎每平方米人民幣22,300元至人民幣24,200元以及每個停車位的單價介乎人民幣70,000元至人民幣100,000元。對該等可比較項目的單位費率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質素。

在我們的估值中，我們就住宅單位、商業物業及停車位已分別採納平均單位費率每平方米約人民幣11,700元、人民幣22,300元及每個停車位人民幣84,000元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

第五類 — 貴集團於中國持有之發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值																
10	中國 江蘇省 南京市浦口區 柳州路以南及 大橋大道以東 弘陽旭日愛上城 八區	<p>弘陽旭日愛上城(「開發項目」)為一個大型商住開發項目，建於一幅地盤面積約423,052.10平方米的地塊上。</p> <p>該物業位於浦口區柳州路南側及大橋大道東側。鄰近開發項目主要為多棟住宅和商業樓宇。從該物業到市中心約需30分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後包括開發項目的八區，總建築面積約為249,870.58平方米。總建築面積的用途及明細如下：</p>	於估值日期，物業尚處於建設中。	人民幣 961,800,000元 (人民幣玖億陸仟壹 佰捌拾萬元整) (100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 961,800,000元) (人民幣玖億陸仟壹 佰捌拾萬元整)																
			<table><thead><tr><th></th><th>概約總建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>用途</td><td></td></tr><tr><td>辦公室</td><td>135,111.02</td></tr><tr><td>商業</td><td>26,647.70</td></tr><tr><td>停車場</td><td>71,814.50</td></tr><tr><td>民防系統</td><td>12,847.00</td></tr><tr><td>配套</td><td>3,450.36</td></tr><tr><td>總計：</td><td><u><u>249,870.58</u></u></td></tr></tbody></table>		概約總建築面積 (平方米)	用途		辦公室	135,111.02	商業	26,647.70	停車場	71,814.50	民防系統	12,847.00	配套	3,450.36	總計：	<u><u>249,870.58</u></u>	
	概約總建築面積 (平方米)																			
用途																				
辦公室	135,111.02																			
商業	26,647.70																			
停車場	71,814.50																			
民防系統	12,847.00																			
配套	3,450.36																			
總計：	<u><u>249,870.58</u></u>																			
		<p>誠如 貴集團所告知，物業計劃於2020年4月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2050年4月21日屆滿，作商業金融用途。</p>																		

附註：

- 根據日期為2010年4月23日的國有土地使用權證 — 寧浦國用(2010)第10322P號，南京紅太陽房地產開發有限公司(「南京紅太陽」， 貴公司的全資附屬公司)獲授予地盤面積約40,551.60平方米之該地塊的土地使用權，於2050年4月21日屆滿，作商業金融用途。

附錄三

物業估值報告

2. 根據日期為2007年9月24日的設用地規劃許可證 — 寧規浦口用地[2007]0050號，南京紅太陽獲准使用地盤面積約672,447.00平方米的塊作開發用途。

誠如 貴集團所告知，如上文建設用地規劃許可證中所述，該物業僅佔部分地塊。

3. 根據日期為2016年8月18日的建設工程規劃許可證 — 建字第320111201690055號，批准總建設規模約為234,020.20平方米。
4. 根據日期為2016年9月27日的建築工程施工許可證 — 第320111201609270101號，總建設規模約233,999.20平方米之建築工程獲准開始施工。
5. 根據三份商品房預售許可證，多棟樓宇已獲准預售。該等許可證的詳情如下：

編號	許可證號	座號	簽發日期
1.	寧房銷第2017300062號	2	2017年8月10日
2.	寧房銷第2017300082號	3	2017年10月27日
3.	寧房銷第2017300045號	4	2017年6月16日

6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣264,700,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣875,100,000元。我們在估值中已計入上述金額。
7. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約69,168.64平方米的部分已預售，總對價約為人民幣929,800,000元。我們在估值中已計入上述金額。
8. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣2,625,000,000元。
9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業之業權所出具的法律意見，其載有以下資料：
- 南京紅太陽為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
 - 南京紅太陽有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - 南京紅太陽已悉數支付土地出讓金；
 - 南京紅太陽已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；
 - 南京紅太陽已取得銷售物業的預售許可證；

- vi. 該物業受以平安銀行股份有限公司南京分行為受益人的按揭所限；及
 - vii. 南京紅太陽於取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新按揭或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。
10. 我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣16,400元(辦公單元)及每平方米人民幣42,600元至人民幣50,000元(商業樓宇)。我們已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已分別就辦公單元及商業樓宇採用平均單位費率每平方米約人民幣13,800元及每平方米約人民幣39,000元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值																
11.	中國 江蘇省 南京市雨花台區 雨花台經濟開發區 春上西江	<p>春上西江為一個大型商住開發項目，建於一幅地盤面積約27,961.83平方米的地塊上。</p> <p>該物業位於雨花台區雨花台經濟開發區。鄰近開發項目主要為多棟商業和住宅樓宇。從該物業到市中心約需30分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的建築面積將約為75,969.00平方米。總建築面積的用途及明細如下</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">概約總建築面積</th> </tr> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">53,522.08</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">1,610.56</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td style="text-align: right;">6,304.68</td> </tr> <tr> <td>民防系統</td> <td style="text-align: right;">4,321.60</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td style="text-align: right;">10,210.08</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;">75,969.00</td> </tr> </tbody> </table>	概約總建築面積		用途	(平方米)	住宅	53,522.08	商業	1,610.56	停車場	6,304.68	民防系統	4,321.60	配套	10,210.08	總計：	75,969.00	<p>於估值日期，物業尚處於建設中。</p>	<p>人民幣 619,500,000元 (人民幣陸億壹仟玖佰伍拾萬元整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 619,500,000元) (人民幣陸億壹仟玖佰伍拾萬元整)</p>
概約總建築面積																				
用途	(平方米)																			
住宅	53,522.08																			
商業	1,610.56																			
停車場	6,304.68																			
民防系統	4,321.60																			
配套	10,210.08																			
總計：	75,969.00																			
		<p>誠如 貴集團所告知，物業計劃於2018年10月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2086年1月27日屆滿，作住宅用途。</p>																		

附註：

- 根據日期為2015年9月10日的國有土地使用權出讓合同 — 3201012015CR0081號，南京弘陽房地產開發有限公司(「南京弘陽房地產」， 貴公司的全資附屬公司)獲授予地盤面積約27,961.83平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣270,000,000元。
- 根據日期為2016年2月26日的國有土地使用權證 — 寧兩國用(2016)第03220號，南京弘陽中瑞房地產獲授予地盤面積約27,961.83平方米之地塊的土地使用權，於2086年1月27日屆滿，作住宅用途。

附錄三

物業估值報告

3. 根據日期為2015年11月25日的建設用地規劃許可證 — 地字第320114201590033號，南京弘陽中瑞房地產獲准使用地盤面積約27,961.83平方米之地塊作開發用途。
4. 根據日期為2016年3月11日的建設工程規劃許可證 — 建字第320114201690031號，批准總建設規模約為75,969.00平方米。
5. 根據日期為2016年4月7日的建築工程施工許可證 — 320114201604070101號，總建設規模約75,728.40平方米之建築工程獲准開始施工。
6. 根據三份商品房預售許可證，多棟樓宇已獲准預售。該等許可證之詳情如下：

編號	許可證號	座號	簽發日期
1.	寧房銷第2016100180號	1、3、4	2016年11月25日
2.	寧房銷第2016100101號	2、5、7	2016年6月24日
3.	寧房銷第2017100056號	6、8、停車場	2017年5月12日

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣146,400,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣99,800,000元。我們在估值中已計入上述金額。
8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約55,054.57平方米的部分已預售，總對價約為人民幣869,200,000元。我們在估值中已計入上述金額。
9. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣871,000,000元。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業之業權所出具的法律意見，其載有以下資料：
 - i. 南京弘陽中瑞房地產為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
 - ii. 南京弘陽中瑞房地產有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - iii. 南京弘陽中瑞房地產已悉數支付土地出讓金；
 - iv. 南京弘陽中瑞房地產已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；及
 - v. 南京弘陽中瑞房地產已取得銷售物業的預售許可證。

11. 我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的商業樓宇的單價介乎每平方米人民幣22,600元至人民幣26,200元。我們已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就商業樓宇採用平均單位費率每平方米約人民幣23,800元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值										
12.	中國 江蘇省 南京市浦口區 大橋北路9號 旭日華庭 金棕櫚園區5座及 12和13座部分	<p>旭日華庭金棕櫚園區(「開發項目」)為一個大型商住開發項目，建於多幅總地盤面積約205,504.30平方米的地塊上。</p> <p>該物業位於浦口區大橋北路9號。鄰近開發項目主要為多棟住宅和商業樓宇。從該物業到市中心約需40分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後包括開發項目的第5棟樓宇以及第12棟和第13棟樓宇的部分，總建築面積約為14,263.99平方米。總建築面積的用途及明細如下：</p>	<p>於估值日期，物業尚處於建設中。</p>	<p>人民幣 209,000,000元 (人民幣貳億零玖佰萬元整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 209,000,000)元 (人民幣貳億零玖佰萬元整)</p>										
			<p>概約總建築面積 (平方米)</p> <table><tbody><tr><td>用途</td><td></td></tr><tr><td>商業</td><td>1,190.51</td></tr><tr><td>住宅</td><td>12,239.32</td></tr><tr><td>配套</td><td>834.16</td></tr><tr><td>總計：</td><td><u>14,263.99</u></td></tr></tbody></table>	用途		商業	1,190.51	住宅	12,239.32	配套	834.16	總計：	<u>14,263.99</u>	
用途														
商業	1,190.51													
住宅	12,239.32													
配套	834.16													
總計：	<u>14,263.99</u>													
		<p>誠如 貴集團所告知，物業計劃於2018年11月竣工。</p> <p>該物業獲授兩項年期的土地使用權，分別於2073年7月21日(住宅用途)及2043年7月21日(商業用途)屆滿。</p>												

附註：

- 根據日期為2015年12月11日的國有土地使用權證 — 寧浦國用(2015)第37549號，南京紅太陽房地產開發有限公司(「南京紅太陽」， 貴公司的全資附屬公司)獲授予地盤面積約7,496.64平方米之該地塊的土地使用權，兩項年期分別於2073年7月21日屆滿(住宅用途)及於2043年7月21日屆滿(商業用途)。
- 根據日期為2003年7月30日的建設用地規劃許可證 — 第(2003) 032號，南京紅太陽獲准使用地盤面積約207,664.76平方米之地塊作開發用途。

誠如 貴集團所告知，如上文建設用地規劃許可證中所述，該物業僅佔部分地塊。

3. 根據日期為2006年3月3日及2006年8月9日的兩份建設工程規劃許可證 — 浦規建築(2006) 017號及096號，批准總建設規模約為135,515.51平方米。

誠如 貴集團所告知，如上文建設工程規劃許可證中所述，該物業僅佔部分樓宇。

4. 根據日期為2016年3月29日及2016年4月21日的兩份建築工程施工許可證 — 320111201603290301號及320111201604210101號，總建設規模約26,114.94平方米之建築工程獲准開始施工。

誠如 貴集團所告知，如上文建築工程施工許可證中所述，該物業僅佔部分樓宇。

5. 根據日期為2017年2月28日的商品房預售許可證 — 寧房銷第201730007號，第5、12及13棟樓宇已獲准預售。

6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣33,800,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣87,200,000元。我們在估值中已計入上述金額。

7. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約13,429.83平方米的部分已預售，總對價約為人民幣362,200,000元。我們在估值中已計入上述金額。

8. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣362,200,000元。

9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業之業權所出具的法律意見，其載有以下資料：

- i. 南京紅太陽為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
- ii. 南京紅太陽有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
- iii. 南京紅太陽已悉數支付土地出讓金；
- iv. 南京紅太陽已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；及
- v. 南京紅太陽已取得銷售物業的預售許可證。

10. 我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣19,600元至人民幣20,900元，商業樓宇的單價介乎每平方米人民幣42,600元至人民幣50,000元。我們已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

於估值時，我們假設住宅單位的平均單價約為每平方米人民幣25,700元及商業經營場所的平均單價約為每平方米人民幣40,200元，這與相關可資比較物業一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值
13.	中國 江蘇省 南京市浦口高新區 南京大學 浦口校區以東 高新北路以西 時光里花園	<p>時光里花園為一個大型商住開發項目，建於一幅地盤面積約59,533.11平方米的地塊上。</p> <p>該物業位於南京大學浦口校區以東及高新北路以西。鄰近開發項目主要為多棟住宅和商業樓宇。從該物業到市中心約需30分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積將約為164,149.60平方米。總建築面積的用途及明細如下：</p>	於估值日期，物業尚處於建設中。	<p>人民幣 1,372,100,000元 (人民幣壹拾叁億柒仟貳佰壹拾萬元整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 1,372,100,000)元 (人民幣壹拾叁億柒仟貳佰壹拾萬元整)</p>
		<p style="text-align: right;">概約總建築面積</p> <p>用途 (平方米)</p> <p>住宅 97,024.30</p> <p>SOHO 13,042.00</p> <p>零售 8,726.00</p> <p>停車場 5,283.02</p> <p>民防系統 37,116.28</p> <p>配套 2,958.00</p> <p>總計： <u><u>164,149.60</u></u></p>		
		<p>誠如 貴集團所告知，物業計劃於2018年9月竣工。</p> <p>該物業獲授三項年期的土地使用權，分別於2055年6月18日(商業服務及商業用途)及2085年6月18日(住宅用途)屆滿。</p>		

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證，南京弘陽瑞尚房地產開發有限公司(「南京弘陽瑞尚房地產」)， 貴公司

附錄三

物業估值報告

的全資附屬公司)獲授予地盤面積約59,533.11平方米之該地塊的土地使用權，三項並行期限分別於2055年6月18日屆滿(商業服務及商業用途)及於2085年6月18日屆滿(住宅用途)。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)
1.	寧浦國用(2015)第20335號	2015年7月27日	48,410.25
2.	寧浦國用(2015)第0338號	2015年7月27日	11,122.86
		總計：	59,533.11

2. 根據日期為2015年6月1日的建設用地規劃許可證 — 地字第320111201590006號，南京弘陽瑞尚房地產獲准使用地盤面積約61,448.69平方米之地塊作開發用途。

誠如 貴集團所告知，如上文建設用地規劃許可證中所述，該物業僅佔部分地塊。

3. 根據日期為2015年11月12日的建設工程規劃許可證 — 建字第320111201590051號，批准總建設規模約為164,149.60平方米。
4. 根據日期為2015年12月23日的建築工程施工許可證 — 320111201512230301號，總建設規模約162,097.00平方米之建築工程獲准開始施工。
5. 根據五份商品房預售許可證，多棟樓宇已獲准預售。該等許可證的詳情如下：

編號	許可證號	座號	簽發日期
1.	寧房銷第2016300056號	1、3、7、8	2016年5月20日
2.	寧房銷第2016300105號	2、6、11	2016年9月8日
3.	寧房銷第2016300071號	4、5、9	2016年6月23日
4.	寧房銷第2017300042號	10	2017年6月9日
5.	寧房銷第2017300044號	12	2017年6月16日

6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣381,600,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣207,500,000元。我們在估值中已計入上述金額。
7. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約112,226.90平方米的部分已預售，總對價約為人民幣1,758,400,000元。我們在估值中已計入上述金額。
8. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,902,100,000元。
9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業之業權所出具的法律意見，其載有以下資料：
- i. 南京弘陽瑞尚房地產為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；

- ii. 南京弘陽瑞尚房地產有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - iii. 南京弘陽瑞尚房地產已悉數支付土地出讓金；
 - iv. 南京弘陽瑞尚房地產已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；
 - v. 南京弘陽瑞尚房地產已取得銷售物業的預售許可證；
 - vi. 該物業受以中國農業銀行股份有限公司南京浦口支行為受益人的按揭所限；及
 - vii. 南京弘陽瑞尚房地產於取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新按揭或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。
10. 我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價介乎每平方米人民幣13,800元至人民幣15,000元(SOHO)及每平方米人民幣42,600元至人民幣50,000元(商業樓宇)。我們已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就SOHO及商業樓宇分別採用平均單位費率每平方米約人民幣13,000元及每平方米人民幣39,700元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值												
14.	中國 江蘇省 常州市天寧區 長江南路以西 中吳大道以南 弘陽上城三期	<p>弘陽上城三期為一個住宅開發項目，建於一幅地盤面積約111,710.00平方米的地塊上。</p> <p>該物業位於天寧區。鄰近開發項目主要為多棟住宅和商業樓宇。從該物業到常州站約需20分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積將約為165,972.50平方米。總建築面積的用途及明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>用途</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>118,976.59</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>32,917.56</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>14,078.35</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>165,972.50</td> </tr> </tbody> </table>		概約總建築面積 (平方米)	用途		住宅	118,976.59	停車場	32,917.56	配套	14,078.35	總計：	165,972.50	<p>於估值日期，物業尚處於建設中。</p>	<p>人民幣 939,600,000元 (人民幣玖億叁仟玖佰陸拾萬元整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 939,600,000)元 (人民幣玖億叁仟玖佰陸拾萬元整)</p>
	概約總建築面積 (平方米)															
用途																
住宅	118,976.59															
停車場	32,917.56															
配套	14,078.35															
總計：	165,972.50															
		<p>誠如 貴集團所告知，物業計劃於2018年6月竣工。</p> <p>該物業獲授兩項年期的土地使用權，分別於2082年12月11日及2083年8月21日屆滿，作住宅用途。</p>														

附註：

- 根據日期為2012年9月11日的國有土地使用權出讓合同 — 3204012012CR0097號及日期為2012年10月30日的補充合同，常州弘陽廣場置業有限公司(「常州弘陽廣場置業」， 貴公司的全資附屬公司)獲授予地盤面積約111,710.00平方米地塊之土地使用權，土地出讓金為人民幣620,000,000元。

附錄三

物業估值報告

2. 根據兩份國有土地使用權證，常州弘陽廣場置業獲授予總地盤面積約111,710.00平方米之兩幅地塊的土地使用權，作住宅用途。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	簽發日期	地盤面積(平方米)	屆滿日期
1.	常國用(2013)第4390號	2013年1月25日	49,800.00	2082年12月11日
2.	常國用(2013)第49163號	2013年9月13日	61,910.00	2083年8月21日
總計：			111,710.00	

3. 根據日期為2013年1月30日的建設用地規劃許可證—地字第320400201300007號，常州弘陽廣場置業獲准使用地盤面積約111,710.00平方米之地塊作開發用途。
4. 根據日期為2015年7月28日的建設工程規劃許可證—建字第320400201510020號，批准總建設規模約為165,972.50平方米。
5. 根據兩份建築工程施工許可證，總建設規模約160,941.75平方米之建築工程獲准開始施工。該等許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建設規模(平方米)
1.	320400201511260201	2015年11月26日	83,435.86
2.	320400201512040101	2015年12月4日	77,505.89
總計：			160,941.75

6. 根據八份商品房預售許可證，總建築面積約151,894.15平方米已獲准預售。該等許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	總建築面積 (平方米)
1.	(2016)房預售證第059號	2016年7月21日	14,237.12
2.	(2016)房預售證第041號	2016年5月0日	20,267.17
3.	(2017)房預售證第014號	2017年3月17日	18,745.41
4.	(2017)房預售證第006號	2017年1月12日	17,402.62
5.	(2016)房預售證第092號	2016年11月10日	11,117.64
6.	(2016)房預售證第061號	2016年7月21日	19,958.51
7.	(2016)房預售證第082號	2016年9月27日	17,248.12
8.	(2017)房預售證第011號	2017年3月6日	32,917.56
總計：			151,894.15

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣452,800,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣55,400,000元。我們在估值中已計入上述金額。
8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約129,277.44平方米的部分已預售，總對價約為人民幣1,057,600,000元。我們在估值中已計入上述金額。

9. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,124,400,000元。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業之業權所出具的法律意見，其載有以下資料：
 - i. 常州弘陽廣場置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
 - ii. 常州弘陽廣場置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - iii. 常州弘陽廣場置業已悉數支付土地出讓金；
 - iv. 常州弘陽廣場置業已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；及
 - v. 常州弘陽廣場置業已取得銷售物業的預售許可證。
11. 我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價介乎每個停車位人民幣70,000元至人民幣100,000元。我們已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已採用平均單位費率每個停車位約人民幣84,000元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值
15.	中國 江蘇省 常州市天寧區 長江南路以西及 中吳大道以南 弘陽上城四期	弘陽上城四期為一個大型商住開發項目，建於一幅地盤面積約43,590.00平方米的地塊上。 該物業位於天寧區。鄰近開發項目主要為多棟住宅和商業樓宇。從該物業到常州站約需20分鐘車程。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積將約為88,772.93平方米。總建築面積的用途及明細如下	於估值日期，物業尚處於建設中。	人民幣 491,800,000元 (人民幣肆億玖仟壹 佰捌拾萬元整) (100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 491,800,000)元 (人民幣肆億玖仟壹 佰捌拾萬元整)
			概約總建築面積	
			(平方米)	
		用途		
		住宅	67,010.81	
		商業	2,614.02	
		停車場	12,975.90	
		配套	6,172.20	
		總計：	88,772.93	
		誠如 貴集團所告知，物業計劃於2018年8月竣工。		
		該物業獲授兩項年期的土地使用權，分別於2053年10月7日(商業金融用途)及2083年10月7日(住宅用途)屆滿。		

附註：

- 根據日期為2012年9月10日的國有土地使用權出讓合同 — 3204012012CR0096號及日期為2012年10月30日的補充合同，常州弘陽廣場置業有限公司(「常州弘陽廣場置業」， 貴公司的全資附屬公司)獲授予地盤面積約43,590.00平方米地塊之土地使用權，土地出讓金為人民幣242,000,000元。

誠如 貴集團所告知，如上文國有土地使用權出讓合同中所述，該物業僅佔部分地塊。

附錄三

物業估值報告

2. 根據日期為2013年10月28日的國有土地使用權證 — 常國用(2013)第55231號，常州弘陽廣場置業獲授予地盤面積約43,590.00平方米之該地塊的土地使用權，兩項年期分別於2053年10月7日(商業金融用途)及2083年10月7日(住宅用途)屆滿。

誠如 貴集團所告知，如上文國有土地使用權證中所述，該物業僅佔部分地塊。

3. 根據日期為2016年8月9日的建設用地規劃許可證 — 地字第320400201600029號，常州弘陽廣場置業獲准使用地盤面積約43,590.00平方米之地塊作開發用途。

誠如 貴集團所告知，如上文建設用地規劃許可證中所述，該物業僅佔部分地塊。

4. 根據日期為2016年10月21日的建設工程規劃許可證 — 建字第320400201610024號，批准總建設規模約為171,511.52平方米。

誠如 貴集團所告知，如上文建設工程規劃許可證中所述，該物業僅佔部分建設規模。

5. 根據日期為2016年12月9日的建築工程施工許可證 — 320400201612090101號，總建設規模約90,426.20平方米之建築工程獲准開始施工。

6. 根據四份商品房預售許可證，總建築面積約69,624.83平方米已獲准預售。該等許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	總建築面積 (平方米)
1.	常天(2017)房預售證第(055)	2017年8月24日	11,873.39
2.	常天(2017)房預售證第(058)	2017年9月29日	19,936.24
3.	(2017)房預售證第(032)	2017年5月5日	13,261.48
4.	(2017)房預售證第(044)	2017年6月14日	24,553.72
		總計：	69,624.83

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣48,700,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣214,000,000元。我們在估值中已計入上述金額。

8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約66,084.93平方米的部分已預售，總對價約為人民幣743,700,000元。我們在估值中已計入上述金額。

9. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣852,200,000元。

10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業之業權所出具的法律意見，其載有以下資料：
- i. 常州弘陽廣場置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
 - ii. 常州弘陽廣場置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - iii. 常州弘陽廣場置業已悉數支付土地出讓金；
 - iv. 南京紅太陽已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；
 - v. 常州弘陽廣場置業已取得銷售物業的預售許可證；
 - vi. 該物業受以平安銀行股份有限公司南京分行為受益人的按揭所限；及
 - vii. 南京紅太陽於取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新按揭或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。
11. 我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價介乎每平方米人民幣11,600元至人民幣13,400元(住宅單位)、每平方米人民幣21,000元至人民幣25,800元(商業樓宇)及每個停車位人民幣70,000元至人民幣100,000元。我們已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已分別就住宅單位、商業樓宇及停車位採用平均單位費率每平方米約人民幣12,500元、每平方米約人民幣22,600元及每個停車位人民幣84,000元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值								
16.	中國 安徽省 滁州市來安縣 汧河鎮 長江大道以西 明發北站 新城弘陽苑	<p>明發北站新城弘陽苑為一個大型住宅開發項目，建於一幅地盤面積約8,782.00平方米的地塊上。</p> <p>該物業位於來安縣。鄰近開發項目主要為多棟住宅樓宇。從該物業到來安縣中心約需10分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積將約為18,308.56平方米。總建築面積的用途及明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>14,496.77</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>3,811.79</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>18,308.56</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	住宅	14,496.77	其他	3,811.79	總計：	18,308.56	<p>於估值日期，物業尚處於建設中。</p>	<p>人民幣 51,300,000元 (人民幣伍仟壹佰叁拾萬元整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 51,300,000元) (人民幣伍仟壹佰叁拾萬元整)</p>
用途	概約總建築面積 (平方米)											
住宅	14,496.77											
其他	3,811.79											
總計：	18,308.56											
		<p>誠如 貴集團所告知，物業計劃於2019年6月竣工。</p> <p>該物業獲授兩項年期的土地使用權，分別於2056年12月17日(商業用途)及2086年12月17日(住宅用途)屆滿。</p>										

附註：

- 根據日期為2017年5月17日的國有土地使用權出讓合同 — 341122出讓2017年023號及日期為2017年6月12日的補充合同，來安弘嘉房地產開發有限公司(「來安弘嘉房地產」， 貴公司的全資附屬公司)獲授予地盤面積約8,782.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣47,900,000元。
- 根據日期為2017年12月25日的房地產權證 — 皖(2017)來安縣不動產權第0016346號，來安弘嘉房地產獲授予地盤面積約8,782.00平方米之該地塊的土地使用權，兩項年期分別於2056年12月17日(商業用途)及2086年12月17日(住宅用途)屆滿。
- 根據日期為2017年9月11日的建設用地規劃許可證 — 地字第341122201700067號，來安弘嘉房地產獲准使用地盤面積約8,782.00平方米之地塊作開發用途。

4. 根據日期為2017年12月15日的建設工程規劃許可證 — 2017093號，批准總建設規模約為18,308.56平方米。
5. 根據日期為2017年12月21日的建築工程施工許可證 — 3411221708220101-SX-001(Bu)號，總建設規模約18,308.56平方米之建築工程獲准開始施工。
6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣760,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣54,900,000元。我們在估值中已計入上述金額。
7. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣142,100,000元。
8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業之業權所出具的法律意見，其載有以下資料：
 - i. 來安弘嘉房地產為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
 - ii. 來安弘嘉房地產有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - iii. 來安弘嘉房地產已悉數支付土地出讓金；
 - iv. 來安弘嘉房地產已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；
 - v. 來安弘嘉房地產已取得銷售物業的預售許可證；
9. 我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣8,500元至人民幣11,000元。我們已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單位採用平均單位費率每平方米約人民幣9,800元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值														
17.	中國 安徽省 滁州市來安縣 汧河鎮 長江大道以西 藝境花園	<p>藝境花園為一個大型住宅開發項目，建於一幅地盤面積約60,189.20平方米的地塊上。</p> <p>該物業位於來安縣汧河鎮。鄰近開發項目主要為多棟住宅樓宇。從該物業到汧河鎮中心約需5分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積將約為170,500.84平方米。總建築面積的用途及明細如下：</p>	於估值日期，物業尚處於建設中。	人民幣 756,000,000元 (人民幣柒億伍仟陸 佰萬元整) (33%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 249,480,000元) (人民幣柒億伍仟陸 佰萬元整)														
		<p style="text-align: right;">概約總建築面積</p> <table><thead><tr><th>用途</th><th>(平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>124,715.31</td></tr><tr><td>聯排房屋</td><td>12,053.91</td></tr><tr><td>零售</td><td>1,797.76</td></tr><tr><td>停車場</td><td>29,427.26</td></tr><tr><td>配套</td><td>2,506.60</td></tr><tr><td>總計：</td><td>170,500.84</td></tr></tbody></table>	用途	(平方米)	住宅	124,715.31	聯排房屋	12,053.91	零售	1,797.76	停車場	29,427.26	配套	2,506.60	總計：	170,500.84		
用途	(平方米)																	
住宅	124,715.31																	
聯排房屋	12,053.91																	
零售	1,797.76																	
停車場	29,427.26																	
配套	2,506.60																	
總計：	170,500.84																	
		<p>誠如 貴集團所告知，物業計劃於2019年6月竣工。</p> <p>該物業獲授兩項年期的土地使用權，分別於2057年1月10日(商業用途)及2087年8月10日(住宅用途)屆滿。</p>																

附註：

- 根據日期為2017年6月6日的國有土地使用權出讓合同 — 341122出讓2017年043號及日期為2017年6月12日的補充合同，來安金弘新房地產有限公司(「來安金弘新房地產」， 貴公司擁有33%權益的附屬公司)獲授予地盤面積約60,189.20平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣723,300,000元。
- 根據日期為2017年10月13日的房地產權證 — 皖(2017)來安縣不動產權第0014718號，來安金弘新房地產授予地盤面積約60,189.20平方米之該地塊的土地使用權，兩項年期分別於2057年1月10日(商業用途)及2087年8月10日(住宅用途)屆滿。

附錄三

物業估值報告

3. 根據日期為2007年6月30日的建設用地規劃許可證 — 地字第34112220170005號，來安金弘新房地產獲准使用地盤面積約60,189.20平方米之地塊作開發用途。
4. 根據兩份建設工程規劃許可證，批准總建設規模約為170,500.84平方米。該等許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	2017063號	2017年9月7日	48,201.19
2.	2017076號	2017年11月6日	122,299.65
		總計：	170,500.84

5. 根據四份建築工程施工許可證，總建設規模約170,358.70平方米之建築工程獲准開始施工。該等許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	3411221708210110-SX-001	2017年8月29日	48,201.19
2.	3411221708210110-SX-002	2017年12月8日	65,511.54
3.	3411221708210110-SX-003	2017年12月8日	47,264.64
4.	3411221708210110-SX-004	2017年11月29日	9,381.33
		總計：	170,358.70

6. 根據兩份商品房預售許可證，總建築面積約33,001.16平方米已獲准預售。該等許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	總建築面積 (平方米)
1.	(2017)房預售證第075	2017年11月22日	10,222.68
2.	(2017)房預售證第075	2017年12月22日	22,778.48
		總計：	33,001.16

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣340,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣502,300,000元。我們在估值中已計入上述金額。
8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約11,837.58平方米的部分已預售，總對價約為人民幣125,700,000元。我們在估值中已計入上述金額。
9. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,675,700,000元。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業之業權所出具的法律意見，其載有以下資料：
- i. 來安金弘新房地產為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；

- ii. 來安金弘新房地產有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - iii. 來安金弘新房地產已悉數支付土地出讓金；
 - iv. 來安金弘新房地產已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；及
 - v. 來安金弘新房地產已取得銷售物業的預售許可證。
11. 我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價介乎每平方米人民幣8,500元至人民幣19,200元(各類住宅單位)、每平方米人民幣16,000元至人民幣20,100元(聯排房屋)及每平方米人民幣15,000元至人民幣25,400元(商業樓宇)。我們已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已分別就各類住宅單位、聯排房屋及商業樓宇採用平均單位費率每平方米約人民幣11,700元、每平方米約人民幣16,100元及每平方米約人民幣17,900元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值
18.	中國 安徽省 合肥市長豐縣 阜陽北路與金川路 的交叉口 時光里	<p>時光里為住宅開發項目，建於一幅地盤面積約42,621.00平方米的土地上。</p> <p>該物業位於長豐縣。鄰近開發項目主要為各種住宅樓宇。從該物業到合肥東站約需20分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後總建築面積約為130,448.58平方米。總建築面積的用途及明細如下：</p>	於估值日期，該物業尚處於建設中。	<p>人民幣 720,500,000元 (人民幣柒億貳仟零 伍拾萬元整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 720,500,000元) (人民幣柒億貳仟零 伍拾萬元整)</p>
		<p>概約總建築面積</p> <p>用途 (平方米)</p> <p>住宅 96,137.71</p> <p>停車場 20,971.02</p> <p>配套 7,486.45</p> <p>民防設施 5,853.40</p> <p>總計： <u><u>130,448.58</u></u></p>		
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年1月竣工。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權於2086年11月7日屆滿，作住宅用途。</p>		

附註：

- 根據日期為2016年11月8日的國有土地使用權出讓合同 — 340121出讓(2016)100號及其日期為2016年11月25日的補充合同， 貴公司全資附屬公司安徽弘嵐房地產開發有限公司(「安徽弘嵐房地產」)，獲授予地盤面積約42,621.00平方米之該地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣664,872,000元。
- 根據日期為2017年3月24日的房地產權證 — 皖[2017]長豐不動產權第0008610號，安徽弘嵐房地產獲授予地盤面積約42,621.00平方米之該地塊的土地使用權，於2086年11月7日屆滿，作住宅用途。

附錄三

物業估值報告

3. 根據日期為2017年2月7日的建設用地規劃許可證 — 地字第340121201720005號，安徽弘嵐房地產獲准使用地盤面積約42,621.00平方米之地塊作開發用途。
4. 根據十六份建設工程規劃許可證，批准總建設規模約為126,365.12平方米。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築規模 (平方米)
1.	長建南許(2017) 149	2017年5月12日	6,115.14
2.	長建南許(2017) 150	2017年5月12日	4,031.35
3.	長建南許(2017) 151	2017年5月12日	5,203.21
4.	長建南許(2017) 152	2017年5月12日	4,031.35
5.	長建南許(2017) 153	2017年5月12日	5,177.88
6.	長建南許(2017) 154	2017年5月12日	5,202.81
7.	長建南許(2017) 155	2017年5月12日	2,075.23
8.	長建南民許(2017) 133	2017年5月8日	9,598.77
9.	長建南民許(2017) 134	2017年5月8日	11,078.98
10.	長建南民許(2017) 135	2017年5月8日	11,002.15
11.	長建南民許(2017) 136	2017年5月8日	10,978.37
12.	長建南民許(2017) 094	2017年4月19日	10,061.27
13.	長建南民許(2017) 095	2017年4月19日	10,431.68
14.	長建南民許(2017) 202	2017年7月19日	175.74
15.	長建南民許(2017) 203	2017年7月19日	221.02
16.	長建南民許(2017) 201	2017年7月7日	4,469.39
17.	長建南許Min (2017) 157	2017年5月16日	26,510.78
總計：			126,365.12

5. 根據四份建設工程開工許可證，總建設規模約126,344.92平方米的建設工程已獲准啟動。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築規模 (平方米)
1.	3401211703150101-SX-003	2017年6月1日	98,930.79
2.	3401211703150101-SX-002	2017年6月1日	2,055.03
3.	3401211703150101-SX-001	2017年5月3日	20,492.95
4.	3401211703150101-SX-004	2017年8月16日	4,866.15
總計：			126,344.92

6. 根據六份商品房預售許可證，總建設規模約53,939.40平方米的建設工程已獲准預售。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築規模 (平方米)
1.	長房預售證第20177120號	2017年7月13日	6,250.08
2.	長房預售證第20177121號	2017年7月13日	4,129.94
3.	長房預售證第20177122號	2017年7月13日	10,347.11
4.	長房預售證第20177123號	2017年7月13日	10,739.92
5.	長房預售證第20177203號	2017年11月16日	11,230.16
6.	長房預售證第20177204號	2017年11月16日	11,242.19
總計：			53,939.40

附錄三

物業估值報告

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣72,000,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣296,500,000元。我們在估值中已計入上述金額。
8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約14,103.69平方米的部分已預售，總對價約為人民幣164,000,000元。我們在估值中已計入上述金額。
9. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,272,800,000元。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業之業權所出具的法律意見，其載有以下資料：
 - i. 安徽弘嵐房地產為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
 - ii. 安徽弘嵐房地產有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - iii. 安徽弘嵐房地產已悉數支付土地出讓金；
 - iv. 安徽弘嵐房地產已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；
 - v. 安徽弘嵐房地產已取得銷售物業的預售許可證；
 - vi. 該物業受以長安國際信託股份有限公司為受益人的按揭所限；及
 - vii. 安徽弘嵐房地產於取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新按揭或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。
11. 我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣14,800元(各類住宅單位)及每平方米人民幣60,000元至人民幣70,000元(每個停車位)。我們已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已分別就各類住宅單位及停車位採用平均單位費率每平方米約人民幣12,900元及每個停車位約人民幣67,000元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值														
19.	中國 安徽省 合肥市瑤海區 障山路以西 月亮灣路以南 昕悅花園	<p>昕悅花園為住宅開發項目，建於一幅地盤面積約37,253.98平方米的土地上。</p> <p>該物業位於瑤海區。鄰近開發項目主要為住宅。從該物業到合肥火車站約需20分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後總建築面積約為104,117.84平方米。總建築面積的用途及明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>概約建築規模 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>用途</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>75,146.90</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>13,837.96</td> </tr> <tr> <td>民防設施</td> <td>6,682.00</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>8,450.98</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>104,117.84</td> </tr> </tbody> </table>		概約建築規模 (平方米)	用途		住宅	75,146.90	停車場	13,837.96	民防設施	6,682.00	配套	8,450.98	總計：	104,117.84	<p>於估值日期，該物業尚處於建設中。</p>	<p>人民幣 550,600,000元 (人民幣伍億伍仟零陸拾萬元整)</p> <p>(80%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 440,480,000元) (人民幣肆億肆仟零肆拾捌萬元整)</p>
	概約建築規模 (平方米)																	
用途																		
住宅	75,146.90																	
停車場	13,837.96																	
民防設施	6,682.00																	
配套	8,450.98																	
總計：	104,117.84																	
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年4月竣工。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權於2087年1月12日屆滿，作住宅用途。</p>																

附註：

- 根據日期為2016年12月13日的國有土地使用權出讓合同 — 合地瑤海經營[2016]182號及其日期為2017年1月10日的補充合同， 貴集團擁有80%權益的附屬公司安徽弘鵬置業有限公司（「安徽弘鵬置業」），獲授予地盤面積約37,253.98平方米之該地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣620,269,999元。
- 根據日期為2017年3月30日的房地產權證 — 不動產權第0062734號，安徽弘鵬置業獲授予地盤面積約37,253.98平方米之該地塊的土地使用權，於2087年1月12日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2017年1月19日的建設用地規劃許可證 — 340102201700005號，安徽弘鵬置業獲准使用地盤面積約37,253.98平方米之地塊作開發用途。

附錄三

物業估值報告

4. 根據兩份份建設工程規劃許可證，批准總建設規模約為102,769.79平方米。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築規模 (平方米)
1.	合規建民許2017242號	2017年5月22日	89,419.15
2.	合規建民許2017168號	2017年4月21日	13,350.64
		總計：	102,769.79

5. 根據三份建設工程開工許可證，總建設規模約102,769.64平方米的建設工程已獲准啟動。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築規模 (平方米)
1.	3401021703140101-SX-001	2017年5月8日	1,607.88
2.	3401021703140101-SX-002	2017年5月8日	11,742.76
3.	3401021703140101-SX-003	2017年5月27日	89,419.00
		總計：	102,769.64

6. 根據九份商品房預售許可證，總建設規模約58,940.93平方米的建設工程已獲准預售。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築規模 (平方米)
1.	合房預售證第20170817號	2017年10月26日	4,672.21
2.	合房預售證第20170472號	2017年7月28日	6,827.85
3.	合房預售證第20170863號	2017年11月8日	8,736.47
4.	合房預售證第20170473號	2017年7月28日	8,671.18
5.	合房預售證第20171083號	2017年12月7日	4,700.46
6.	合房預售證第20171084號	2017年12月7日	6,685.58
7.	合房預售證第20171085號	2017年12月7日	6,945.86
8.	合房預售證第20170420號	2017年7月13日	4,744.92
9.	合房預售證第20170421號	2017年7月13日	6,956.40
		總計：	58,940.93

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣57,700,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣240,400,000元。我們在估值中已計入上述金額。
8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約20,205.11平方米的部分已預售，總對價約為人民幣260,900,000元。我們在估值中已計入上述金額。
9. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,042,800,000元。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業之業權所出具的法律意見，其載有以下資料：
- i. 安徽弘鵬置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；

- ii. 安徽弘鵬置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - iii. 安徽弘鵬置業已悉數支付土地出讓金；
 - iv. 安徽弘鵬置業已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；
 - v. 安徽弘鵬置業已取得銷售物業的預售許可證；
 - vi. 該物業受以平安銀行股份有限公司合肥分行為受益人的按揭所限；及
 - vii. 安徽弘鵬置業於取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新按揭或以其他方式處置該物業的抵押部分。
11. 我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價介乎每平方米人民幣12,800元至人民幣15,000元(各類住宅單位)及每平方米人民幣80,000元至人民幣110,000元(每個停車位)。我們已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已分別就各類住宅單位及停車位採用平均單位費率每平方米約人民幣13,500元及每個停車位約人民幣85,000元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值
20.	中國 江蘇省 常州市金壇區 金桂路以南 華陽路以西 金璽天郡	<p>金璽天郡為住宅開發項目，建於一幅地盤面積約88,719.00平方米的土地上。</p> <p>該物業位於金壇區。鄰近開發項目主要為各種住宅樓宇和商業樓宇。從該物業到金壇巴士站約需10分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後總建築面積約為326,455.39平方米。總建築面積的用途及明細如下：</p>	於估值日期，該物業尚處於建設中。	<p>人民幣 1,249,600,000元 (人民幣壹拾貳億肆 仟玖佰陸拾萬元整)</p> <p>(50%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 624,800,000元) (人民幣陸億貳仟肆 佰捌拾萬元整)</p>
		概約建築規模		
		用途	(平方米)	
		住宅	200,090.80	
		聯排房屋	20,105.44	
		商業	1,940.04	
		停車場	71,890.48	
		配套	32,428.63	
		總計：	326,455.39	
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年12月竣工。		
		該物業獲授兩項年期的土地使用權，分別於2057年11月12日(商業用途)及2087年11月12日(住宅用途)屆滿。		

附註：

- 根據日期為2017年6月19日的國有土地使用權出讓合同 — 3204822017CR0103號， 貴集團擁有50%權益的附屬公司常州金壇旭潤置業有限公司(「常州金壇旭潤置業」)，獲授予地盤面積約88,719.00平方米之該地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣1,147,149,600元。
- 根據日期為2017年8月1日的房地產權證 — (蘇2017)金壇區不動產權第0017360號，常州金壇旭潤置業

附錄三

物業估值報告

獲授予地盤面積約88,719.00平方米之該地塊的土地使用權，兩項年期分別於2057年11月12日(商業用途)及2087年11月12日(住宅用途)屆滿。

- 根據日期為2017年8月4日的建設用地規劃許可證 — 地字第320482201700061號，常州金壇旭潤置業獲准使用地盤面積約88,719.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據四份建設工程規劃許可證，批准總建設規模約為327,890.80平方米。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築面積 (平方米)
1.	建字第320482201700115號	2017年9月30日	180,002.50
2.	建字第320482201700118號	2017年10月10日	39,109.06
3.	建字第320482201700119號	2017年10月10日	65,011.58
4.	建字第320482201700117號	2017年10月10日	43,767.66
		總計：	327,890.80

- 根據二份建設工程開工許可證，總建設規模約323,692.00平方米的建設工程已獲准啟動。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築面積 (平方米)
1.	320482201710270301	2017年10月27日	323,692.00
2.	320482201710270401	2017年10月27日	
		總計：	323,692.00

- 根據三份商品房預售許可證，總建設規模約102,056.37平方米的建設工程已獲准預售。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築規模 (平方米)
1.	常壇(2017)房預售證第(040)號	2017年11月10日	85,548.54
2.	常壇(2017)房預售證第(037)號	2017年11月3日	8,813.39
3.	常壇(2017)房預售證第(038)號	2017年11月3日	7,694.44
		總計：	102,056.37

- 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣60,800,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣883,800,000元。我們在估值中已計入上述金額。
- 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約45,382.03平方米的部分已預售，總對價約為人民幣511,800,000元。我們在估值中已計入上述金額。
- 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣3,004,900,000元。

10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業之業權所出具的法律意見，其載有以下資料：
- i. 常州金壇旭潤置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
 - ii. 常州金壇旭潤置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - iii. 常州金壇旭潤置業已悉數支付土地出讓金；
 - iv. 常州金壇旭潤置業已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；
 - v. 常州金壇旭潤置業已取得銷售物業的預售許可證；
 - vi. 該物業受以渤海銀行股份有限公司南京分行為受益人的按揭所限；及
 - vii. 常州金壇旭潤置業於取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新按揭或以其他方式處置該物業的抵押部分。
11. 我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價介乎每平方米人民幣10,500元至人民幣14,900元(各類住宅單位)、每平方米人民幣17,000元至人民幣19,500元(聯排房屋)、每平方米人民幣16,000元至人民幣16,500元(商業樓宇)及每個人民幣80,000元至人民幣100,000元(每個停車位)。我們已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已分別就各類住宅單位、聯排房屋、商業樓宇及車位採用平均單位費率每平方米約人民幣12,100元、人民幣19,900元、人民幣16,500元及每個停車位約人民幣89,000元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值
21.	中國 江蘇省 南通市通州區 尚德路以東 榮華小區以北 尚德苑	尚德苑為住宅開發項目，建於一幅地盤面積約37,348.00平方米的土地上。 該物業位於通州區。鄰近開發項目主要為住宅和配套零售樓宇。從該物業到南通興東國際機場約需20分鐘車程。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後總建築面積約為61,478.67平方米。總建築面積的用途及明細如下：	於估值日期，該物業尚處於建設中。	人民幣 296,000,000元 (人民幣貳億玖仟陸 佰萬元整) (33%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 97,680,000元) (人民幣玖仟柒佰陸 拾捌萬元整)
		概約建築規模		
		用途	(平方米)	
		聯排房屋	12,449.92	
		住宅	25,396.60	
		停車場	10,609.66	
		配套	8,720.76	
		民防設施	4,301.73	
		總計：	61,478.67	
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年2月竣工。		
		該物業已獲授的土地使用權於2087年7月3日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- 根據日期為2017年5月24日的國有土地使用權出讓合同 — 3206832017CR0048號及其日期為2017年7月10日的補充合同， 貴集團擁有33%權益的附屬公司南通錦力置業有限公司(「南通錦力置業」)，獲授予地盤面積約37,348.00平方米之該地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣301,024,880元。
- 根據日期為2017年10月30日的房地產權證 — 蘇(2017)通州不動產權0023358號，「南通錦力置業」獲授予地盤面積約37,348.00平方米之該地塊的土地使用權，於2087年7月3日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2017年7月17日的建設用地規劃許可證 — 地字第320604201710072號，「南通錦力置業」獲准使用地盤面積約37,348.00平方米之地塊作開發用途。

附錄三

物業估值報告

4. 根據日期為2017年11月29日的建設用地規劃許可證 — 建字第320604201710205號，「南通錦力置業」獲准使用地盤面積約61,561.26平方米之地塊作開發用途。
5. 根據2017年12月8日的建設工程開工許可證（證號320683201712080301），建設規模總面積約61,561.26平方米的建設工程已獲准啟動。
6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣6,800,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣184,300,000元。我們在估值中已計入上述金額。
7. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣631,300,000元。
8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業之業權所出具的法律意見，其載有以下資料：
 - i. 南通錦力置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
 - ii. 南通錦力置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - iii. 南通錦力置業已悉數支付土地出讓金；
 - iv. 南通錦力置業已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；及
 - v. 南通錦力置業已取得銷售物業的預售許可證。
9. 我們對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們已參照與該物業具有可比特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價介乎每平方米人民幣21,500元至人民幣24,700元（聯排房屋）及每平方米人民幣11,400元至人民幣13,600元（住宅單位）。我們已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已分別就聯排房屋及住宅單位採用平均單位費率每平方米約人民幣24,800元及每平方米人民幣12,700元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值
22.	中國 江蘇省 蘇州市高新區 澹墅關鎮 桑園路以東 規劃區間路以南 蘇州2016-WG-64號 地塊	蘇州2016-WG-64號地塊開發項目，建於覆蓋兩幅地盤總面積約44,700.50平方米的土地上。 該物業位於澹墅關鎮。鄰近開發項目主要為住宅和配套零售樓宇。從該物業到蘇州新區火車站約需5分鐘車程。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後總建築面積約為95,339.18平方米。總建築面積的用途及明細如下：	於估值日期，該物業尚處於建設中。	人民幣 1,244,900,000元 (人民幣壹拾貳億肆仟肆佰玖拾萬元整) (100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 1,244,900,000元) (人民幣壹拾貳億肆仟肆佰玖拾萬元整)
		概約建築規模		
		用途	(平方米)	
		住宅	69,743.96	
		停車場	22,011.28	
		配套	3,583.94	
		總計：	95,339.18	
		據 貴集團告知，有關住宅單位將帶精裝修出售。		
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2018年9月竣工。		
		該物業已獲授的土地使用權於2086年12月12日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- 根據日期為2016年10月18日的國有土地使用權出讓合同 — 3205012016CR0110號及其日期為2016年11月4日的補充合同， 貴公司全資附屬公司蘇州弘陽投資有限公司（「蘇州弘陽投資」），獲授予地盤面積約44,700.50平方米之該地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣1,328,620,447元。

附錄三

物業估值報告

2. 根據兩份房地產權證，蘇州弘陽投資獲授予地盤面積約44,700.50平方米之兩幅地塊的使用權，於2086年12月12日屆滿，作住宅用途。

編號	證件編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)
1.	蘇(2017)蘇州市不動產權第5046595號	2017年2月23日	17,508.70
2.	蘇(2017)蘇州市不動產權第5046594號	2017年2月23日	27,191.80
		總計：	44,700.50

3. 根據日期為2017年1月18日的建設用地規劃許可證—地字第320505201700007號，蘇州弘陽投資獲准使用地盤面積約44,700.50平方米之地塊作開發用途。
4. 根據2017年1月25日的建設工程規劃許可證(建字第320505201700015號)，批准總建設規模約為95,339.18平方米。
5. 根據2017年3月10日建設工程開工許可證(證號320591201703100201)，建設規模總面積約95,339.18平方米的建設工程已獲准啟動。
6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣77,700,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣531,400,000元。我們在估值中已計入上述金額。
7. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣2,092,300,000元。
8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業之業權所出具的法律意見，其載有以下資料：
- 蘇州弘陽投資為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
 - 蘇州弘陽投資有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - 蘇州弘陽投資已悉數支付土地出讓金；
 - 蘇州弘陽投資已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；
 - 蘇州弘陽投資已取得銷售物業的預售許可證；
 - 該物業受以中國工商銀行股份有限公司蘇州高新區分行為受益人的按揭所限；及

- vii. 蘇州弘陽投資於取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新按揭或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。
9. 對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣27,600元至人民幣32,200元。我們已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已分別就住宅單位採用平均單位費率每平方米約人民幣30,000元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值
23.	中國 江蘇省 蘇州市吳中區 甬直鎮 甬直路以北 甬澄北路以東 甬源名築	甬源名築為住宅開發項目，建於一幅地盤面積約60,960.50平方米的土地上。 該物業位於甬直鎮。鄰近開發項目主要為住宅及配套零售樓宇。從該物業到蘇州火車站約需30分鐘車程。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後總建築面積約為149,634.41平方米。總建築面積的用途及明細如下：	於估值日期，該物業尚處於建設中。	人民幣 1,362,000,000元 (人民幣壹拾叁億陸 仟貳佰萬元整) (100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 1,362,000,000元) (人民幣壹拾叁億陸 仟貳佰萬元整)
		概約總建築面積		
		用途	(平方米)	
		住宅	106,654.42	
		商業	819.90	
		停車場	20,440.69	
		配套	13,019.40	
		民防設施	8,700.00	
		總計：	149,634.41	
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年6月竣工。		
		該物業已獲授的土地使用權於2086年5月17日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- 根據日期為2016年5月18日的國有土地使用權出讓合同 — 320502016CR0059號及其日期為2016年6月1日的補充合同， 貴公司全資附屬公司蘇州弘陽置地有限公司(「蘇州弘陽置地」)，獲授予地盤面積約60,960.50平方米之該地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣1,538,183,982元。
- 根據日期為2016年7月29日的房地產權證 — 蘇(2016)蘇州市不動產權第6024610號，蘇州弘陽置地獲授予地盤面積約60,960.40平方米之該地塊的土地使用權，於2086年5月17日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2016年7月21日的建設用地規劃許可證 — 地字第320506201600143號，蘇州弘陽置地獲准使用地盤面積約60,960.50平方米之地塊作開發用途。

附錄三

物業估值報告

4. 根據2016年11月7日的建設工程規劃許可證(建字第320506201600232號)，批准總建設規模約為147,848.96平方米。
5. 根據二份建設工程開工許可證，總建設規模約147,848.96平方米的建設工程已獲准啟動。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築規模 (平方米)
1.	320506201611180101	2016年11月18日	74,753.83
2.	320506201612200101	2016年12月20日	73,095.13
		總計：	147,848.96

6. 根據2017年8月18日的商品房預售許可證(蘇房預吳中[2017]164號)，總建設規模約51,790.64平方米的建設工程已獲准預售。
7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣263,900,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣190,500,000元。我們在估值中已計入上述金額。
8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約2,807.27平方米的部分已預售，總對價約為人民幣56,200,000元。我們在估值中已計入上述金額。
9. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣2,237,600,000元。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業之業權所出具的法律意見，其載有以下資料：
 - i. 蘇州弘陽置地為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
 - ii. 蘇州弘陽置地有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - iii. 蘇州弘陽置地已悉數支付土地出讓金；
 - iv. 蘇州弘陽置地已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；
 - v. 蘇州弘陽置地已取得銷售物業的預售許可證；
 - vi. 該物業受以中國渤海銀行股份有限公司蘇州分行及中國農業銀行股份有限公司蘇州工業園分行為受益人的按揭所限；及
 - vii. 蘇州弘陽置地於取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新按揭或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。

11. 我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價介乎每平方米人民幣17,700元至人民幣23,100元(各類住宅單位)及每平方米人民幣14,000元至人民幣15,000元(商業樓宇)。我們已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已分別就各類住宅單位及商業樓宇採用平均單位費率每平方米約人民幣20,900元及每平方米約人民幣16,600元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值										
24.	中國 江蘇省 蘇州市高新區 興賢路以北 文昌路以東 上水雅苑	<p>上水雅苑為於佔地總面積約為69,325.40平方米的兩幅地塊上興建的住宅開發項目。</p> <p>該物業位於高新區。周邊開發項目主要為住宅及配套零售建築。距蘇州新區火車站僅需約5分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積將約為197,866.94平方米。總建築面積的用途及明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>149,192.47</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>39,900.58</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>8,773.89</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>197,866.94</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	住宅	149,192.47	停車場	39,900.58	配套	8,773.89	總計	197,866.94	<p>於估值日期，該物業尚處於建設中。</p>	<p>人民幣 1,709,300,000元 (人民幣拾柒億玖佰 叁拾萬元整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 1,709,300,000元) (人民幣拾柒億玖佰 叁拾萬元整)</p>
用途	概約總建築面積 (平方米)													
住宅	149,192.47													
停車場	39,900.58													
配套	8,773.89													
總計	197,866.94													
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2018年11月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2086年3月23日到期，作住宅用途。</p>												

附註：

- 根據日期為2016年1月12日的國有土地使用權出讓合同第3205012016CR0007號及其日期為2016年2月18日的補充合同，該兩幅佔地面積約69,325.40平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司蘇州弘陽置業有限公司(「蘇州弘陽置業」)，土地出讓金為人民幣1,053,508,998元。

附錄三

物業估值報告

2. 根據兩份房地產權證，該兩幅佔地總面積約69,325.40平方米的地塊的土地使用權已授予蘇州弘陽置業，於2086年3月23日到期，作住宅用途。上述證書的詳情如下：

編號	地塊編號	證書編號	簽發日期	佔地面積 (平方米)
1.	320505001076GB00066W00000000	蘇(2016)蘇州市不動產權第5009813號	2016年4月15日	18,595.20
2.	320505001076GB00067W00000000	蘇(2016)蘇州市不動產權第5009815號	2016年4月15日	50,730.20
			總計：	69,325.40

3. 根據日期為2016年3月17日的建設用地規劃許可證—地字第320505201600013號，蘇州弘陽置業獲許可使用佔地面積約69,325.40平方米的地塊，作開發用途。

4. 根據兩份建設工程規劃許可證，經批准的總建設規模約為197,938.07平方米。

編號	許可證號	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	建字第320505201600048號	2016年4月1日	56,386.97
2.	建字第320505201600092號	2016年5月31日	141,551.1
			總計： 197,938.07

5. 根據三份建築工程施工許可證，總建設規模約197,938.07平方米的建築工程已獲准動工。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	320591201604280501	2016年4月28日	56,386.97
2.	320591201607250101	2016年7月25日	62,174.10
3.	320591201607250201	2016年7月25日	79,377.00
			總計： 197,938.07

6. 根據商品房預售許可證，總建築面積約149,192.47平方米已獲准預售。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	總建築面積 (平方米)
1.	蘇房預高新[2016]244號	2016年8月26日	43,863.99
2.	蘇房預高新[2016]316號	2016年12月9日	33,043.14
3.	蘇房預高新[2017]046號	2017年4月19日	36,161.38
4.	蘇房預高新[2017]118號	2017年6月16日	36,123.96
			總計： 149,192.47

附錄三

物業估值報告

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣328,100,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣356,100,000元。我們在估值中已計入上述金額。
8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約130,653.50平方米的部分已經預售，總對價約為人民幣2,176,400,000元。我們在估值中已計入上述金額。
9. 該物業假設於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣2,510,100,000元。
10. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括下列信息：
 - i. 蘇州弘陽置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
 - ii. 蘇州弘陽置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - iii. 蘇州弘陽置業已悉數支付土地出讓金；
 - iv. 蘇州弘陽置業已就該物業的建設通過有關政府部門取得相關證書、許可證及批文；
 - v. 蘇州弘陽置業已取得銷售物業的預售許可證；
 - vi. 該物業受以中國農業銀行股份有限公司蘇州工業園區支行及中國銀行股份有限公司蘇州高新區支行為受益人的一項／多項抵押所限；及
 - vii. 蘇州弘陽置業在取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新抵押或以其他方式處置該物業的抵押部分。
11. 在我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣15,700元至人民幣17,500元。對該等可比較項目的單位費率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質素。

在我們的估值中，我們已就住宅單位採納平均單位費率每平方米約人民幣18,000元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值
25.	中國 江蘇省 無錫市濱湖區 馬山檀溪村 無錫三萬頃 二期部分	<p>無錫三萬頃(「該開發項目」)為於佔地面積約799,999.90平方米的地塊上矗立的住宅開發項目。</p> <p>該開發項目位於馬山國際旅遊島。周邊開發項目主要為多幢住宅樓及聯排房屋。從該物業駕車前往無錫市中心需用時50分鐘左右。</p> <p>該物業包括該開發項目總建築面積約24,072.06平方米的部分。總建築面積的用途及明細如下：</p>	於估值日期，該物業尚處於建設中。	<p>人民幣 230,000,000元 (人民幣貳億叁仟萬元整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 230,000,000元) (人民幣貳億叁仟萬元整)</p>
		<p style="text-align: right;">概約總建築面積</p> <p>用途 (平方米)</p> <p>聯排房屋 20,169.54</p> <p>商業 3,902.52</p> <hr/> <p>總計： 24,072.06</p> <hr/>		
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年12月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2073年4月8日(作住宅用途)、2043年4月8日(作商業用途)及2053年4月8日(作其他用途)到期，三個年期同時生效。</p>		

附註：

- 根據日期分別為2003年1月24日、2003年4月17日、2011年7月22日、2013年8月1日及2016年11月10日的國有土地使用權出讓合同—錫國土資出合(2003)第13號及四份補充合同，佔地面積約799,999.90平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司無錫蘇源檀溪灣置業有限公司(「無錫蘇源檀溪灣置業」)，土地出讓金為人民幣255,000,000元。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述國有土地使用權出讓合同所述的部分地塊。

附錄三

物業估值報告

2. 根據日期為2008年6月10日的國有土地使用權證—錫濱國用(2008)第131號，佔地面積約799,999.90平方米的地塊的土地使用權已授予無錫蘇源檀溪灣置業，分別於2073年4月8日(作住宅用途)、2043年4月8日(作商業用途)及2053年4月8日(作其他用途)到期，三個年期同時生效。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述土地使用權證所述的部分地塊。

3. 根據日期為2003年4月4日的建設用地規劃許可證—錫規地許(2003)第063號，無錫蘇源檀溪灣置業獲許可使用佔地面積約800,000.00平方米的地塊，作發展用途。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述建設用地規劃許可證所述的部分地塊。

4. 根據三份建設工程規劃許可證，經批准的總建設規模約為115,421.00平方米。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	建字第3202112013C0009號	2013年6月6日	40,218.00
2.	建字第3202112013C0013號	2013年7月8日	18,499.00
3.	建字第3202112013C0020號	2013年8月27日	56,704.00
		總計：	115,421.00

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述建設工程規劃許可證所述的部分樓宇。

5. 根據五份建築工程施工許可證，總建設規模約60,154.34平方米的建築工程已獲准動工。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	320211020130089	2013年8月29日	18,499.00
2.	320211020130099	2013年9月17日	13,489.28
3.	320211020140009	2014年1月20日	19,433.06
4.	320211201711020201	2017年11月2日	8,733.00
		總計：	60,154.34

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述建築工程施工許可證所述的部分樓宇。

6. 根據商品房預售許可證—(2018)預銷准字第002號，總建築面積約8,478.97平方米已獲准預售。

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣196,800,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣135,400,000元。我們在估值中已計入上述金額。
8. 該物業假設於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣512,300,000元。
9. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括下列信息：
 - i. 無錫蘇源檀溪灣置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
 - ii. 無錫蘇源檀溪灣置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - iii. 無錫蘇源檀溪灣置業已悉數支付土地出讓金；
 - iv. 無錫蘇源檀溪灣置業已就該物業的建設通過有關政府部門取得相關證書、許可證及批文；
 - v. 無錫蘇源檀溪灣置業已取得銷售物業的預售許可證；
 - vi. 該物業受以中國農業銀行股份有限公司蘇州工業園區支行、中國渤海銀行股份有限公司蘇州分行及中國廣發銀行股份有限公司南京江寧支行為受益人的多項抵押所限；及
 - vii. 無錫蘇源檀溪灣置業在取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新抵押或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。
10. 在我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的聯排房屋的單價介乎每平方米人民幣19,800元至人民幣31,300元。對該等可比較項目的單位費率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質素。

在我們的估值中，我們已就聯排房屋採納平均單位費率每平方米約人民幣25,400元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值										
26.	中國 江蘇省 句容市寶華鎮 鮑亭村 山卿苑	<p>山卿苑為於總佔地面積約70,028.48平方米的三幅地塊上矗立的住宅、商業及康樂開發項目。</p> <p>該物業位於鮑亭村。周邊開發項目主要為多幢住宅樓。駕車前往南京市中心及句容市中心需用時40分鐘左右。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業竣工後的總建築面積將約為82,104.50平方米。總建築面積的用途及明細如下：</p>	<p>於估值日期，該物業尚處於建設中。</p>	<p>人民幣 332,000,000元 人民幣(叁億叁仟貳佰萬元整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 332,000,000元) (叁億叁仟貳佰萬元整)</p>										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>聯排房屋</td> <td>35,630.69</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>44,373.05</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,100.76</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>82,104.50</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	聯排房屋	35,630.69	停車場	44,373.05	配套設施	2,100.76	總計：	82,104.50		
用途	概約總建築面積 (平方米)													
聯排房屋	35,630.69													
停車場	44,373.05													
配套設施	2,100.76													
總計：	82,104.50													
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年6月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權具有多個年期，土地使用年期及用途詳情載於附註2。</p>												

附註：

- 根據兩份土地使用權出讓合同，該兩幅佔地面積約75,800.78平方米的地塊的土地使用權已授予江蘇寶華旅遊開發有限公司，土地出讓金總額為人民幣21,885,000元。上述合同的詳情如下：

編號	地塊編號	合同編號	簽發日期	佔地面積 (平方米)
1.	12	2003-07-12 (掛)	2004年1月8日	60,910.78
2.	07、08、09及10	2007-03-07~10 (掛)	2008年1月10日	14,890.00
		總計：		75,800.78

附錄三

物業估值報告

2. 根據三份國有土地使用權證，該三幅佔地面積約70,028.48平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司句容紫金房地產開發有限公司（「句容紫金房地產」）。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	使用權年期及用途	簽發日期	佔地面積 (平方米)
1.	句土國用(2010)第019417號	分別於2074年1月8日(作住宅用途)及2044年1月8日(作商業用途)到期。	2010年4月10日	47,820.00
2.	句土國用(2010)第019418號	分別於2074年1月8日(作住宅用途)及2044年1月8日(作商業用途)到期	2010年4月10日	13,095.48
3.	句土國用(2010)第019419號	分別於2078年1月10日(作住宅用途)及2048年1月10日(作商業用途)到期	2010年4月10日	9,113.00
總計：				70,028.48

3. 根據三份建設用地規劃許可證，句容紫金房地產獲許可使用佔地面積約70,023.78平方米的三幅地塊，作開發用途。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	佔地面積 (平方米)
1.	地字第321183201760008號	2017年3月16日	9,113.00
2.	地字第321183201760009號	2017年3月16日	13,090.56
3.	地字第321183201760010號	2017年3月17日	47,820.22
總計：			70,023.78

4. 根據四份建設工程規劃許可證，經批准的總建設規模約為37,731.45平方米。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	建字第321183201760087號	2017年7月31日	8,811.47
2.	建字第321183201760089號	2017年8月11日	15,097.09
3.	建字第321183201760090號	2017年8月11日	6,536.86
4.	建字第321183201760094號	2017年8月11日	7,286.03
總計：			37,731.45

5. 根據七份建築工程施工許可證，總建設規模約82,104.50平方米的建築工程已獲准動工。上述許可證的詳情如下：

編號	簽發日期	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	321183201709290101	2017年9月29日	28,164.91
2.	321183201709300201	2017年9月30日	22,259.86
3.	321183201710130201	2017年10月13日	1,932.12
4.	321183201710130101	2017年10月13日	1,648.70
5.	321183201709220101	2017年9月22日	7,779.20
6.	321183201709220301	2017年9月22日	6,536.86
7.	321183201709220201	2017年9月22日	13,782.85
總計：			82,104.50

附錄三

物業估值報告

6. 根據兩份商品房預售許可證，總建築面積約20,016.62平方米已獲准預售。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	總建築面積 (平方米)
1.	句房預字第2017122號	2017年11月7日	8,361.64
2.	句房預字第2017154號	2017年12月1日	11,654.98
		總計：	20,016.62

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣35,900,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣315,300,000元。我們在估值中已計入上述金額。

8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約10,657.61平方米的部分已經預售，總對價約為人民幣265,000,000元。我們在估值中已計入上述金額。

9. 該物業假設於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣861,900,000元。

10. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括下列信息：

- i. 句容紫金房地產為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
- ii. 句容紫金房地產有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
- iii. 句容紫金房地產已悉數支付土地出讓金；
- iv. 句容紫金房地產已就該物業的建設通過有關政府部門取得相關證書、許可證及批文；及
- v. 句容紫金房地產已取得銷售物業的預售許可證。

11. 在我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的聯排房屋的單價介乎每平方米人民幣18,700元至人民幣24,200元。對該等可比較項目的單位費率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質素。

在我們的估值中，我們已就聯排房屋採納平均單位費率每平方米約人民幣23,900元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

第六類 — 貴集團於中國持有作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值
27.	江蘇省 無錫市濱湖區 馬山檀溪村 無錫三萬頃 二期部分	<p>無錫三萬頃(「該開發項目」)為於佔地面積約799,999.90平方米的地塊上矗立的住宅開發項目。</p> <p>該開發項目位於馬山國際旅遊島。周邊開發項目主要為多幢住宅樓及聯排房屋。從該物業駕車前往無錫市中心需用時50分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包括佔地面積約166,079.85平方米及計劃總建築面積約33,215.97平方米的一副地塊。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2073年4月8日(作住宅用途)、2043年4月8日(作商業用途)及2053年4月8日(作其他用途)到期，三個年期同時生效。</p>	於估值日期，該物業為空置及待未來發展。	<p>人民幣 123,000,000元 (人民幣壹億貳仟叁 佰萬元整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 123,000,000元) (人民幣壹億貳仟叁 佰萬元整))</p>

附註：

- 根據日期分別為2003年1月24日、2003年4月17日、2011年7月22日、2013年8月1日及2016年11月10日的國有土地使用權出讓合同 — 錫國土資出合(2003)第13號及四份補充合同，佔地面積約799,999.90平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司無錫蘇源檀溪灣置業有限公司(「無錫蘇源檀溪灣置業」)，土地出讓金為人民幣255,000,000元。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述國有土地使用權出讓合同所述的部分地塊。

- 根據日期為2008年6月10日的國有土地使用權證 — 錫濱國用(2008)第131號，佔地面積約799,999.90平方米的地塊的土地使用權已授予無錫蘇源檀溪灣置業，分別於2073年4月8日(作住宅用途)、2043年4月8日(作商業用途)及2053年4月8日(作其他用途)到期，三個年期同時生效。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述土地使用權證所述的部分地塊。

3. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括下列信息：
- i. 無錫蘇源檀溪灣置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
 - ii. 無錫蘇源檀溪灣置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - iii. 無錫蘇源檀溪灣置業已悉數支付土地出讓金；
 - iv. 該物業受以中國農業銀行股份有限公司蘇州工業園區支行、中國渤海銀行股份有限公司蘇州分行及中國廣發銀行股份有限公司南京分行為受益人的多項抵押所限；及
 - v. 無錫蘇源檀溪灣置業在取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新抵押或以其他方式處置該物業的抵押部分。
4. 在我們對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣3,000元至人民幣3,900元。對該等交易的單位費率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年期、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間等因素。

在我們的估值中，我們已採納樓面價約每平方米人民幣3,700元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值
28.	中國 江蘇省 常州市天寧區 勞動中路以北 麗華北路以東 常州桑麻C、 D1地塊	<p>該物業包括佔地面積約136,866.64平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於天寧區。周邊開發項目主要為多幢商業及住宅樓宇。駕車前往常州火車站需用時10分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，C地塊將開發為多幢商業及文化展區樓宇，而D1地塊將開發為計劃總建築面積約246,597.47平方米的住宅開發項目。</p> <p>C地塊獲授的土地使用權分別於2082年10月30日（作住宅用途）及2052年10月30日（作其他商業服務用途）到期，兩個年期同時生效。D1地塊獲授的土地使用權分別於2088年2月6日（作住宅用途）及2058年2月6日（作其他商業服務用途）到期，兩個年期同時生效。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置及待未來開發。</p>	<p>人民幣 1,154,500,000元 (人民幣拾壹億伍仟肆佰伍拾萬元整)</p> <p>(70%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 808,150,000元) (人民幣捌億捌佰壹拾伍萬元整)</p>

附註：

- 根據日期為2012年2月22日的國有土地使用權出讓合同 — 第3204012012CR0015號及其補充合同，一幅佔地面積約199,885.15平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司擁有70%權益的附屬公司常州桑麻置業有限公司（「常州桑麻置業」），土地出讓金為人民幣1,054,953,946元。
- 誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述國有土地使用權出讓合同及其補充合同所述的部分地塊。
- 根據日期為2014年8月13日的國有土地使用權證 — 常國用(2014)第43250號，一幅佔地面積約113,273.14平方米的土地使用權已授予常州桑麻置業，於2082年10月30日（作住宅用途）及2052年10月30日（作其他商業服務用途）到期，兩個年期同時生效。
 - 根據日期為2018年2月12日的房地產權證 — 蘇(2018)常州市不動產權第0009830號，一幅佔地面積約23,593.50平方米的地塊的土地使用權已授予常州桑麻置業，於2088年2月6日（作住宅用途）及2058年2月6日（作其他商業服務用途）到期，兩個年期同時生效。

4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括下列信息：
- i. 常州桑麻置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
 - ii. 常州桑麻置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - iii. 常州桑麻置業已悉數支付土地出讓金；
 - iv. 常州桑麻置業已就該物業的建設通過有關政府部門取得相關證書、許可證及批文；及
 - v. 常州桑麻置業已取得銷售物業的預售許可證。
5. 在我們對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣5,500元至人民幣7,500元。對該等交易的單位費率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年期、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積、時間及發展限制等因素。

在我們的估值中，我們已就C地塊及D1地塊分別採納樓面價約每平方米人民幣4,300元及每平方米人民幣6,200元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值
29.	中國 江蘇省 江陰市 雲亭街行政區 季莊路以東、 雲東路西南及 澄楊路以北 澄地2017-C-20(A)及 (B)號	<p>該物業包括兩幅總佔地面積約138,902.00平方米的地塊。</p> <p>該物業位於無錫村。周邊開發項目主要為多幢住宅樓。從該物業駕車前往江陰市中心需用時25分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業計劃總建築面積約291,694.20平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2087年11月22日(作住宅用途)及2057年11月22日(作其他商業服務用途)到期，兩個年期同時生效。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置及待未來發展。</p>	<p>人民幣 417,000,000元 (人民幣肆億壹仟柒 佰萬元整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 417,000,000元) (人民幣肆億壹仟柒 佰萬元整)</p>

附註：

- 根據日期分別為2017年11月23日及2017年11月28日的國有土地使用權出讓合同及四份補充合同，總佔地面積約138,902.00平方米的兩幅地塊的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司江陰嘉鴻房地產開發有限公司(「江陰嘉鴻房地產」)，土地出讓金總額為人民幣416,720,000元。上述合同的詳情如下：

編號	地塊編號	合同編號	簽發日期	佔地面積 (平方米)
1.	澄地2017-C-20(A)號	3202812017CR0089	2017年11月23日	69,451.00
2.	澄地2017-C-20(B)號	3202812017CR0090	2017年11月23日	69,451.00
			總計：	138,902.00

- 根據日期為2017年12月12日的房地產權證 — 蘇(2017)江陰市不動產權第0046103號，佔地面積約138,902.00平方米的一幅地塊的土地使用權已授予江陰嘉鴻房地產，分別於2087年11月22日(作住宅用途)及2057年11月22日(作其他商業服務用途)到期，兩個年期同時生效。
- 我們已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括下列信息：
 - 江陰嘉鴻房地產為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；

- ii. 江陰嘉鴻房地產有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - iii. 江陰嘉鴻房地產已悉數支付土地出讓金。
4. 在我們對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣1,300元至人民幣1,400元。對該等交易的單位費率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年期、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間等因素。

在我們的估值中，我們已採納樓面價每平方米約人民幣1,400元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值
30.	中國 江蘇省 泰興市 文江路以西及 根思路以北 TX2017-20號地段 3號地塊	<p>該物業包括一幅佔地面積約56,230.00平方米的地塊。</p> <p>該物業位於泰興市。周邊開發項目主要為多幢住宅樓。從該物業駕車前往泰興市中心需用時10分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業計劃總建築面積約123,706.00平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2087年11月26日(作住宅用途)及2057年11月26日(作批發及零售以及商業金融用途)到期，兩個年期同時生效。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置及待未來發展。</p>	<p>人民幣 502,000,000元 (人民幣伍億貳佰萬元整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 502,000,000元) (人民幣伍億貳佰萬元整)</p>

附註：

1. 根據日期為2017年9月28日的國有土地使用權出讓合同第3212832017CR0117號，佔地面積約56,230.00平方米的一幅地塊的土地使用權已授予南京弘陽瑞尚房地產開發有限公司，土地出讓金總額為人民幣498,880,000元。
2. 根據日期為2017年11月30日的房地產權證 — 蘇(2017)泰興市不動產權第0034591號，佔地面積約56,230.00平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司泰興市瑞尚房地產開發有限公司(「泰興市瑞尚房地產」)，分別於2087年11月26日(作住宅用途)及2057年11月26日(作批發及零售以及商業金融用途)到期，兩個年期同時生效。
3. 根據日期為2017年11月13日的建設用地規劃許可證 — 泰規劃地字第321283201700205號，泰興市瑞尚房地產獲許可使用一塊佔地面積約56,230.00平方米的地塊，作發展用途。
4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括下列信息：
 - i. 泰興市瑞尚房地產為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
 - ii. 泰興市瑞尚房地產有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - iii. 泰興市瑞尚房地產已悉數支付土地出讓金。

5. 在我們對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣4,600元。對該等交易的單位費率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年期、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間等因素。

在我們的估值中，我們已採納樓面價每平方米約人民幣4,100元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值
31.	中國 江蘇省 無錫市惠山區 前洲萬壽路與 站北路交叉口 東南角 XDG-2012-54號地塊	<p>該物業包括一幅佔地面積約85,122.00平方米的地塊。</p> <p>該物業位於惠山區。周邊開發項目主要為多幢住宅樓。從該物業駕車前往無錫市中心需用時30分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業計劃總建築面積約212,805.00平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2087年11月21日到期，作住宅用途。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置及待未來發展。</p>	<p>人民幣 1,036,000,000元 (人民幣拾億叁仟陸 佰萬元整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 1,036,000,000元) (人民幣拾億叁仟陸 佰萬元整)</p>

附註：

1. 根據日期為2017年11月15日的國有土地使用權出讓合同 — 第3202842017CR0051號及其日期為2017年12月5日的補充合同，佔地面積約85,122.00平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司無錫煦陽房地產開發有限公司（「無錫煦陽房地產」），土地出讓金為人民幣1,035,000,000元。
2. 根據日期為2018年3月2日的房地產權證 — 蘇(2018)無錫市不動產權第0028113號，佔地面積約85,122.00平方米的地塊的土地使用權已授予無錫煦陽房地產，於2087年11月21日到期，作住宅用途。
3. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括下列信息：
 - i. 無錫煦陽房地產為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
 - ii. 無錫煦陽房地產有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - iii. 無錫煦陽房地產已悉數支付土地出讓金。
4. 在我們對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣3,600元至人民幣8,200元。對該等交易的單位費率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年期、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間等因素。

在我們的估值中，我們已採納樓面價平方米約每人民幣4,900元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值
32.	中國 江蘇省 張家港市大新鎮 新湖中路以南及 海壩路以東 320582007019GB00030號 地塊 昕悅名邸	<p>該物業包括佔地面積約47,706.39平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於大新鎮。周邊開發項目主要為多幢住宅及商業樓宇。駕車前往張家港市中心需用時25分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業將發展為名為昕悅名邸計劃總建築面積約71,559.86平方米的住宅開發項目。</p> <p>該物業獲授的土地使用權予分別於2087年11月13日(作住宅用途)及2057年11月13日(作商業服務用途)到期，兩個年期同時生效。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置及待未來發展。</p>	<p>人民幣 236,000,000元 (人民幣貳億叁仟陸 佰萬元整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團 人民幣 236,000,000元) (人民幣貳億叁仟陸 佰萬元整)</p>

附註：

1. 根據日期為2017年10月10日的國有土地使用權出讓合同第3205822017CR0068號及其日期為2017年11月6日的補充合同，佔地面積約47,706.39平方米的地塊的使用權已授予 貴公司的全資附屬公司張家港弘晨置業有限公司(「張家港弘晨」)，土地出讓金為人民幣235,000,000元。
2. 根據日期為2017年11月21日的國有土地使用權證 — 蘇(2017)張家港市不動產權第0116827號，佔地面積約47,706.39平方米的地塊的土地使用權已授予張家港弘晨，分別於2087年11月13日(作住宅用途)及2057年11月13日(做商業服務用途)到期，兩個年期同時生效。
3. 根據日期為2017年11月22日的建設用地規劃許可證 — 地字第320582201721028號，張家港弘晨獲許可使用佔地面積約47,706.39平方米的地塊，作發展用途。
4. 根據日期為2017年11月30日的建設工程規劃許可證 — 建字第320582201731075號，經批准的總建設規模約為101,083.45平方米。
5. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括下列信息：
 - i. 張家港弘晨為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；

- ii. 張家港弘晨有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - iii. 蘇州弘陽置業已悉數支付土地出讓金。
6. 在我們對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣2,900元至人民幣3,900元。對該等交易的單位費率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間。

在我們的估值中，我們已就樓面價採納每平方米人民幣3,300元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值
33.	中國 江蘇省 張家港市 塘橋鎮 福民路以北 320582001054GB00086號 地塊	<p>該物業包括佔地面積約36,829.18平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於塘橋鎮。周邊開發項目主要為多幢住宅及商業樓宇。駕車前往張家港市中心需用時20分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業計劃總建築面積約66,292.52平方米。</p> <p>該物業的土地使用權獲授予兩個連續年期，分別於2087年11月14日(作住宅用途)及2057年11月14日(作商業服務用途)到期。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置及待未來發展。</p>	<p>人民幣 391,000,000元 (人民幣叁億玖仟壹佰萬元整)</p> <p>(50%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 195,500,000元) (人民幣壹億玖仟伍佰伍拾萬元整)</p>

附註：

1. 根據日期為2017年9月13日的國有土地使用權出讓合同第3205822017CR0059號，佔地面積約36,829.18平方米的地塊的土地使用權已授予蘇州全卓置業有限公司，土地出讓金為人民幣390,650,000元。
2. 根據日期為2017年11月23日的房地產權證 — 蘇(2017)張家港市不動產權第0117128號，佔地面積約36,829.18平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司擁有50%權益的附屬公司張家港銳誠置業有限公司(「張家港銳誠置業」)，分別於2087年11月14日(作住宅用途)及2057年11月14日(做商業服務用途)到期，兩個年期同時生效。
3. 根據日期為2017年11月22日的建設用地規劃許可證 — 地字第320582201721027號，張家港銳誠置業獲許可使用佔地面積約36,829.18平方米的地塊，作開發用途
4. 根據日期為2017年11月30日的建設工程規劃許可證 — 建字第320582201731076號，獲批准總建設規模約為92,069.04平方米。
5. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括下列信息：
 - i. 張家港銳誠置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；

- ii. 張家港銳誠置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - iii. 張家港銳誠置業已悉數支付土地出讓金。
6. 在我們對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣3,300元至人民幣5,400元。對該等交易的單位費率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間。

在我們的估值中，我們已就樓面價採納每平方米人民幣5,900元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值
34.	中國 安徽省 滁州市南譙區 南譙路與敬梓路 交叉口東北角 030110080067000號地塊 時光里花園	<p>該物業包括佔地面積約89,886.00平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於南譙區。周邊開發項目主要為多幢住宅。駕車前往張家港市中心需用時20分鐘左右及駕車前往張家港火車站需用時25分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業將發展為住宅開發項目，其計劃總建築面積約179,728.00平方米，即時光里花園。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2087年10月9日（作住宅用途）及2057年10月9日（作批發及零售用途）到期，兩個年期同時生效。</p>	於估值日期，該物業為空置及待未來發展。	<p>人民幣 498,100,000元 （人民幣肆億玖仟捌 佰壹拾萬元整）</p> <p>（100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 498,100,000元） （人民幣肆億玖仟捌 佰壹拾萬元整）</p>

附註：

1. 根據2017年7月26日的國有土地使用權出讓合同 — 341100出讓(2017)第61號及日期為2017年8月3日的補充合同，佔地面積約89,886.00平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司滁州弘陽房地產開發有限公司（「滁州弘陽房地產」），土地出讓金為人民幣466,000,000元。
2. 根據日期為2017年11月6日的房地產權證 — 皖(2017)滁州第0037245號，佔地面積約89,886.00平方米的地塊的土地使用權已授予滁州弘陽房地產，分別於2087年10月9日（作住宅用途）及2057年10月9日（作批發及零售用途）到期，兩個年期同時生效。
3. 根據日期為2017年8月30日的建設用地規劃許可證 — 地字第341100201700097號，滁州弘陽房地產獲許可使用佔地面積約89,886.00平方米的地塊，作發展用途。
4. 根據日期為2017年12月14日建設工程規劃許可證 — 第20170176號，獲批准總建設規模約為32,510.15平方米。
5. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括下列信息：
 - i. 滁州弘陽房地產為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；

- ii. 滁州弘陽房地產有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - iii. 滁州弘陽房地產已悉數支付土地出讓金；
6. 在我們對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣2,600元至人民幣3,700元。對該等交易的單位費率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間。

在我們的估值中，我們已就樓面價採納每平方米人民幣2,800元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值
35.	中國 江蘇省 南京市江寧區 誠信路以北及 秦淮河以西 2017G57號地塊	<p>該物業包括佔地面積約58,024.06平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於誠信路以北及秦淮河以西。周邊開發項目主要為多幢住宅。從該物業駕車前往市中心需用時40分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業將發展為計劃總建築面積約69,628.87平方米的商住開發項目。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2087年11月27日(作住宅用途)及2057年11月27日(作商業服務用途)到期，兩個年期同時生效。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置及待未來發展。</p>	<p>人民幣 1,400,200,000元 (人民幣拾肆億貳拾萬元整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 1,400,200,000元) (人民幣拾肆億貳拾萬元整)</p>

附註：

1. 根據日期為2017年11月8日的國有土地使用權出讓合同 — 第3201212017CR0084號，佔地面積約58,024.06平方米的地塊的使用權已授予南京金匯房地產開發有限公司及 貴公司的全資附屬公司南京紅太陽房地產開發有限公司(「南京紅太陽」)，土地出讓金為人民幣1,390,000,000元。
2. 根據日期為2017年12月21日的房地產權證 — 蘇(2017)寧江不動產權第0224160號，佔地面積約58,024.06平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司南京銳晟房地產開發有限公司(「南京銳晟房地產」)，分別於2087年11月27日(作住宅用途)及2057年11月27日(做商業服務用途)到期，兩個年期同時生效。
3. 根據日期為2017年12月11日的建設用地規劃許可證 — 地字第320115201710701號，南京銳晟房地產獲許可使用佔地面積約58,024.06平方米的地塊，作開發用途。
4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括下列信息：
 - i. 南京銳晟房地產為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；

- ii. 南京銳晟房地產有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - iii. 南京銳晟房地產已悉數支付土地出讓金。
5. 在我們對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣16,000元至人民幣20,000元。對該等交易的單位費率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間。

在我們的估值中，我們已就樓面價採納每平方米人民幣20,100元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值
36.	中國 江蘇省 常州市天寧區 勞動中路以北 麗華北路以東 常州桑麻A地塊	<p>該物業包括佔地面積約44,534.85平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於天寧區。周邊開發項目主要為多幢商業及住宅樓宇。駕車前往常州火車站需用時10分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業計劃將發展為總建築面積約14,765.44平方米的文化綜合設施。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2082年10月30日(作住宅用途)及2052年10月30日(作其他商業服務用途)到期，兩個年期同時生效。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置及待未來發展。</p>	<p>人民幣 44,300,000元 (人民幣肆仟肆佰叁拾萬元整)</p> <p>(70%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 31,010,000元 (人民幣叁仟壹佰零壹萬元整)</p>

附註：

- 根據日期為2012年2月22日的國有土地使用權出讓合同 — 第3204012012CR0015號及其補充合同，佔地面積約44,534.85平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司擁有70%權益的附屬公司常州桑麻文化博覽園有限公司(「常州桑麻文化博覽園」)，土地出讓金為人民幣235,046,054元。
- 根據國有土地使用權證，該兩幅佔地面積約44,534.85平方米的地塊的土地使用權已授予常州桑麻文化博覽園，分別於2082年10月30日(作住宅用途)及2052年10月30日(作其他商業服務用途)到期，兩個年期同時生效。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	簽發日期	佔地面積 (平方米)
1.	常國用(2013)第33440號	2013年6月20日	44,523.81
2.	常國用(2013)第33448號	2013年6月20日	11.04
		總計：	44,534.85

- 根據日期為2015年5月4日的建設用地規劃許可證 — 地字第320400201500020號，常州桑麻文化博覽園獲許可使用佔地面積約44,476平方米的地塊，作發展用途。

4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括下列信息：
 - i. 常州桑麻文化博覽園為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
 - ii. 常州桑麻文化博覽園有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - iii. 常州桑麻文化博覽園已悉數支付土地出讓金。
5. 在我們對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣2,900元至人民幣4,800元。對該等交易的單位費率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積時間及發展限制。

在我們的估值中，我們已就樓面價採納每平方米人民幣3,000元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的市值
37.	中國 江蘇省 常州市天寧區 長江南路以西 中吳大道以南 常州弘陽廣場	<p>該物業包括佔地面積約11,189.21平方米的地塊。</p> <p>該物業位於天寧區。周邊開發項目主要為多幢住宅及商業樓宇。駕車前往常州站需用時20分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業將發展為一個名為常州弘陽廣場的辦公室及酒店的開發項目，其計劃總建築面積約為47,282.10平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2053年10月7日(作商業金融用途)及2083年10月7日(作住宅用途)到期，兩個年期同時生效。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置及待未來發展。</p>	<p>人民幣 205,700,000元 (人民幣貳億伍佰柒拾萬元整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 205,700,000元) (人民幣貳億伍佰柒拾萬元整)</p>

附註：

1. 根據日期為2012年9月10日的國有土地使用權出讓合同 — 3204012012CR0096號及其日期為2012年10月30日的補充合同，佔地面積約43,590.00平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司常州弘陽廣場置業有限公司(「常州弘陽廣場置業」)，土地出讓金為人民幣242,000,000元。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述國有土地使用權出讓合同所述的部分地塊。
2. 根據日期為2013年10月28日的國有土地使用權證 — 常國用(2013)第55231號，佔地面積約43,590.00平方米的地塊的土地使用權已授予常州弘陽廣場置業，分別於2053年10月7日(作商業金融用途)及2083年10月7日(做住宅用途)到期，兩個年期同時生效。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述國有土地使用權證所述的部分地塊。
3. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括下列信息：
 - i. 常州弘陽廣場置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；

- ii. 常州弘陽廣場置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - iii. 常州弘陽廣場置業已悉數支付土地出讓金；
 - iv. 該物業受以平安銀行股份有限公司南京分行為受益人的一項抵押所限；及
 - v. 常州弘陽廣場置業在取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新抵押或以其他方式處置該物業的抵押部分。
4. 在我們對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣4,500元至人民幣4,800元。對該等交易的單位費率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間。

在我們的估值中，我們已就樓面價採納每平方米人民幣4,350元，與相關可比較項目一致。

附錄三

物業估值報告

乙類 — 投資價值(非市值基準)

第七類 — 貴集團於中國持有供經營的物業

編號	物業	描述及期限	佔用情況	於2017年12月31日 現況下的投資價值
38.	中國 江蘇省 南京 浦口區 大橋北路48號 南京弘陽廣場B2館	<p>南京弘陽廣場(「該開發項目」)為建於一塊地盤面積約230,870.76平方米的地塊上的商業開發項目。</p> <p>該開發項目位於大橋北路與泰達路交匯處東北向，臨近公交車站。周邊的開發項目主要為零售及住宅開發項目。</p> <p>物業包含該開發項目的B2館。B2館為一棟建築面積約27,456.25平方米的2層娛樂綜合體。</p> <p>經 貴集團告知，物業已於2011年竣工，目前正在裝修。</p> <p>已獲得該物業的土地使用權，有效期截止2042年10月31日，作商業用途。</p>	於估值日期，物業正在裝修。	人民幣 109,000,000元 (人民幣一億零九百萬元整) (貴集團應佔100%權益： 人民幣 109,000,000元 (人民幣一億零九百萬元整) (並非商業價值，請參閱附註9)

附註：

1. 根據日期為2017年1月9日的房屋所有權證蘇(2017)[京]浦不動產權證第0002145號，總建築面積約334,898.37平方米之物業的房屋所有權及相應的土地使用權已歸屬於南京紅太陽房地產開發有限公司(「南京紅太陽」，貴公司的全資附屬公司)。
2. 根據日期為2016年12月16日的營業執照9132011167132273X6，南京弘陽商業管理有限公司成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，經營時間為自2012年9月29日起至2038年3月16日。

3. 經 貴集團告知，截至估值日期物業的已付總裝修成本約為人民幣46,980,000元，物業竣工所需的估計剩餘裝修成本約為人民幣212,190,000元。我們已在估值中計入上述金額。
4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問對物業業權的法律意見，包括(其中包含)以下內容：
 - i 南京紅太陽為物業的擁有人，受中國法律保護；及
 - ii 該物業不得自由轉讓。
5. 我們在對物業估值過程中，已參考市場上具備與物業可比之特徵的多個類似可比開發項目。該等可比項目的零售單位(1樓)的單位租金介於每月每平方米人民幣90元至人民幣121元。我們已在達致關鍵假設的過程中對該等可比項目的單位租金作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、樓層差異及質量因素。

我們已在估值過程中對零售租金(1樓)採用每平方米約人民幣115元的平均單位價格，與相關可比項目一致。
6. 根據我們的市場研究，於估值日期可比較零售開發項目的市場收益率介乎4.2%至5.5%。對該等可比較項目的市場收益率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於地點、規模及質素。

在我們的估值中，我們已就零售單位採納資本化率4.5%，與相關可比較項目一致。
7. 我們並無賦予該物業任何商業價值(即市值)，乃由於該物業的轉讓能力受限制。然而，為供 貴集團管理層參考，我們已向 貴集團呈報該物業於現況下的投資價值。

附錄三

物業估值報告

第八類 — 貴集團於中國持有作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下的投資價值																																				
39.	中國 江蘇省 南京市浦口區 大橋北路48號 南京弘陽廣場部分	<p>南京弘陽廣場(「該開發項目」)是興建於一幅佔地面積約為230,870.76平方米的土地之上的開發項目。</p> <p>該開發項目位於大橋北路與泰達路交叉口東北角。其靠近汽車站。周邊開發項目主要為零售及住宅項目。</p> <p>該項物業包括8個已開發的零售街區及地下停車場，總建築面積約為435,163.95平方米。總建築面積的用途及明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th colspan="3">概約總建築面積</th> </tr> <tr> <th>樓宇</th> <th>用途</th> <th>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>A1</td><td>商業</td><td>64,771.91</td></tr> <tr><td>A2</td><td>商業</td><td>55,250.53</td></tr> <tr><td>A3</td><td>商業</td><td>75,973.90</td></tr> <tr><td>A4</td><td>商業</td><td>44,902.01</td></tr> <tr><td>B1</td><td>商業</td><td>66,543.07</td></tr> <tr><td>C1</td><td>商業</td><td>46,603.00</td></tr> <tr><td>C2</td><td>商業</td><td>13,003.18</td></tr> <tr><td>C3</td><td>商業</td><td>38,322.62</td></tr> <tr><td>地下室</td><td>停車位</td><td>29,793.73</td></tr> <tr><td>總計：</td><td></td><td>435,163.95</td></tr> </tbody> </table>	概約總建築面積			樓宇	用途	(平方米)	A1	商業	64,771.91	A2	商業	55,250.53	A3	商業	75,973.90	A4	商業	44,902.01	B1	商業	66,543.07	C1	商業	46,603.00	C2	商業	13,003.18	C3	商業	38,322.62	地下室	停車位	29,793.73	總計：		435,163.95	<p>於估值日期，該物業的A1至A4及C1至C3棟受多份租賃約所規限，最後一份租約將於2031年5月15日到期。</p> <p>於估值日期，該物業的B1棟尚處於裝修中。</p>	<p>人民幣 7,713,000,000元 (人民幣柒拾柒億 壹仟叁佰萬整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 7,713,000,000元) (人民幣柒拾柒億 壹仟叁佰萬整)</p> <p>(並非商業價值， 請參閱附註6)</p>
概約總建築面積																																								
樓宇	用途	(平方米)																																						
A1	商業	64,771.91																																						
A2	商業	55,250.53																																						
A3	商業	75,973.90																																						
A4	商業	44,902.01																																						
B1	商業	66,543.07																																						
C1	商業	46,603.00																																						
C2	商業	13,003.18																																						
C3	商業	38,322.62																																						
地下室	停車位	29,793.73																																						
總計：		435,163.95																																						
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業於2008至2016年分階段竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2042年10月31日到期，作商業用途。</p>																																						

附註：

- 根據五份房屋所有權證書，總建築面積約為462,620.90平方米的該物業房屋所有權及相應土地使用權

附錄三

物業估值報告

歸屬於 貴公司的全資附屬公司南京紅太陽房地產開發有限公司（「南京紅太陽」）。上述證書詳情如下：

編號	樓宇	證書編號	簽發日期	總建築面積 (平方米)	用途
1.	A1、A2、A3、 A4、B1及B2	蘇(2017)寧浦不動產權第 0002145號	2017年1月9日	334,898.37	零售、 停車場
2.	C1	寧房權證浦初字第326182號	2011年6月17日	46,603.00	零售
3.	C1和C2地下室	寧房權證浦初字第326185號	2011年6月17日	29,793.73	地下室
4.	C2	寧房權證浦初字第編號 326184	2011年6月17日	13,003.18	零售
5.	C3	寧房權證浦初字第341971號	2011年11月23日	38,322.62	零售
總計：				<u>462,620.90</u>	

- 誠如 貴集團所告知，於估值日期該物業B1的總裝修成本約為人民幣37,560,000元及就該物業竣工估計的未支銷裝修成本將約為人民幣243,580,000元。在我們的估值中，我們已計及所述金額。
- 我們已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括下列信息：
 - 南京紅太陽為該物業的擁有人，受中國法律保護；及
 - 該物業受多項質押限制；及
 - 該物業不得自由轉讓。
- 在我們對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的市場可比較項目。該等市場可比較項目的零售單位(1樓)的單位租金介乎每平方米人民幣187元至人民幣252元。對該等可比較項目的單位租金已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異及質素。

在我們的估值中，我們已就零售單位(1樓)採納每月平均單位租金每平方米約人民幣190元，與相關可比較項目一致。
- 根據我們的市場研究，於估值日期可比較零售開發項目的市場收益率介乎4.2%至5.5%。對該等可比較項目的市場收益率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於地點、規模及質素。

在我們的估值中，我們已就零售單位採納資本化率4.5%，與相關可比較項目一致。

6. 我們並無賦予該物業任何商業價值(即市值)，乃由於該物業的轉讓能力受限制。然而，為供 貴集團管理層參考，我們已向 貴集團呈報該物業於現況下的投資價值。