

## 附錄三

## 物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就美的置業控股有限公司所持若干物業權益於二零一八年六月三十日的估值而編製的估值函件及概要披露，以供載入本文件。按附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。



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，就美的置業控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的若干物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾視察物業及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的詳細資料，以就有關物業權益於二零一八年六月三十日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

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，「物業業務」即持有（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，吾等已採納以下有關構成物業權益之內容的指引：

- (a) 位於同一樓宇或綜合體的一個或多個單位；
- (b) 位於同一地址或地段編號的一項或多項物業；
- (c) 構成一項綜合設施的一項或多項物業；
- (d) 構成一個物業開發項目（即使分為多期）的一項或多項物業、建築物或設施；
- (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、建築物或設施；或

(g) 向公眾展現為一個完整項目或構成單一營運實體的一個項目或開發項目各期。

吾等按市值基準進行估值。市值的定義為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下就資產或負債於估值日期達成公平交易的估計金額」。

吾等已採取比較法對第一組 貴集團持作出售的物業權益及第四組 貴集團留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，並會參考市場可得的可資比較銷售交易。該方法以大眾接受的市場交易作為最佳指標，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(或會因各種因素而調整)。

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／備案表或房屋所有權證／不動產權證的項目，亦包括已訂約銷售惟尚未辦妥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權證／不動產權證的項目，亦包括已簽署國有土地使用權出讓合同惟尚未獲發國有土地使用權證／不動產權證的物業權益。

吾等已採取收益法對第二組 貴集團持作投資的物業權益進行估值，已計及以現有租約及／或在現有市場上可收取的物業租金收入淨額，且已就租約的復歸收入潛力作適當估量，而後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，吾等亦會參考相關市場可得的可資比較銷售交易。

對第三組 貴集團現時開發中的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開發方案開發及竣工。在達至吾等的估值意見時，吾等已採納比較法，參考有關市場上可得的可資比較銷售證據，亦已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和為完成開發項目而預期產生的剩餘成本及費用。吾等依賴 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設成本及專業費用資料，且並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料有任何重大不一致之處。

就吾等的估值而言，開發中的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／備案表的項目。

有關第五組 貴集團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權證／不動產權證及／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。

吾等的估值乃假設賣方在並無遞延期限合約利益、售後回租、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值的類似安排情況下，於市場出售物業權益。

吾等的報告並無考慮所估物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮在完成出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概不附帶任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

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之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頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球準則》、香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈之《國際估值準則》的所有規定。

吾等相當依賴 貴集團所提供的資料，並已接受向吾等提出之有關年期、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天元律師事務所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，惟假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積正確無誤。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。吾等並無進行實地測量。

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施工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。

附錄三

物業估值

物業視察乃於二零一八年二月至二零一八年四月期間由約16名技術人員進行，包括顧毓喆先生、詹聯俊先生、魯瓊女士、鄭雨瑋女士、盧顯揚先生等。其中，魯瓊女士為中國土地估價師及中國註冊房地產估價師，而鄭雨瑋女士為中國房地產估價師及中國資產評估師。彼等有四年以上中國物業估值經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供之資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 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。

吾等估值所涉物業權益包括 貴集團的144個項目，賬面總值超過於估值日期 貴集團賬面總值的90%。該144個項目位於中國五大經濟區，截至估值日期的價值概述如下：

項目數量	經濟區	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	於估值 日期的參考 市值(就未 取得正式 產權證書的 物業而言)* (人民幣元)
44	珠三角經濟區	44,440,100,000	35,715,600,000	1,927,700,000
35	長三角經濟區	32,008,600,000	30,287,400,000	6,752,000,000
20	西南經濟區	13,764,500,000	12,369,400,000	5,567,100,000
25	長江中游經濟區	15,522,300,000	12,916,200,000	1,752,900,000
20	環渤海經濟區	13,160,200,000	10,697,100,000	782,900,000
<b>144</b>		<b><u>118,895,700,000</u></b>	<b><u>101,985,700,000</u></b>	<b><u>16,782,600,000</u></b>

附錄三

物業估值

\* 對於 貴集團未持有正式產權證書的第五組物業，吾等並無賦予任何商業價值。儘管 貴集團未持有該等物業的正式產權證書，惟吾等假設 貴集團已取得該等物業的產權證書及該等物業可自由轉讓且取得產權證書亦無法律障礙及繁重成本而評估該等物業的市值，僅供參考。

根據香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章第5.02B條，由於該等物業權益於估值日期的價值低於物業權益總值的5%，故吾等按概要形式披露該等物業資料及估值。

除另有說明外，本報告所載全部金額均以人民幣為單位。

以下隨附吾等的估值概要披露，敬請 閣下注意。

此 致

美的置業控股有限公司

董事會 台照

香港

九龍尖沙咀

廣東道9號海港城

港威大廈第6座39樓3906-3910室

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，有24年香港及中國物業估值經驗，並擁有亞太區相關經驗。

物業估值概要披露

簡稱：

建築面積：建築面積

R:住宅

C:商業

O:寫字樓

H:酒店

CPS：停車位

「—」：不適用或無可得資料

第一組一 貴集團在中國持作出售的物業

物業 編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位)	可供出售		動工日期
						(平方米)	停車位數目	土地使用權屆滿日	
					531,880.91	375,818.48	5,206		
1	佛山市佛山美的翰誠嘉園的未出售部分	廣東省	—	C、CPS	15,611.66	92.84	560	二零八四年一月十三日 (住宅用途)、二零五四年 一月十三日(商業用途)	—
2	佛山市佛山美的廣場的未出售部分	廣東省	—	CPS	442.23	—	19	二零八一年六月六日 (住宅用途)、二零五一年 六月六日(商業用途)	—
3	佛山市佛山美的翰誠的未出售部分	廣東省	—	CPS	1,236.39	—	37	二零八零年七月七日 (住宅用途)、二零五零年 七月七日(商業用途)	—
4	佛山市佛山美的花灣城一期及二期的未出售部分	廣東省	—	R、C、 CPS	110,111.00	84,518.27	884	二零八五年十月二十日 (住宅用途)、二零五五年 十月二十日(商業用途)	—
5	佛山市佛山美的君蘭江山的未出售部分	廣東省	—	R、C、 CPS	79,158.45	54,852.23	773	二零七九年十月二日 (住宅用途)、二零四九年 十月二日(商業用途)	—
6	佛山市佛山美的御海東郡的未出售部分	廣東省	—	R、CPS	1,544.10	861.86	19	二零七二年十二月 二十二日(住宅用途)	—
7	佛山市佛山美的西海岸西一期至西四期及東一期至東三期及部分東四期的未出售部分	廣東省	—	R、C、 CPS	26,349.16	5,931.36	906	二零八零年十月二十二日 及二零八一年六月 三日(住宅用途)、 二零五零年十月 二十二日及 二零五一年六月三日 (商業用途)	—

附錄三

物業估值

竣工日期	預售 開始日期	預售 的可銷售 總建築面積 (平方米)	預計開發 成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至 估值日期 的已產生 開發成本 (倘在建) (人民幣元)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 估值日期的 應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權 證書的物業) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
		<b>275,045.60</b>	—	—	<b>5,628,700,000</b>		<b>5,539,100,000</b>	—
二零一七年八月	—	1,050.16	—	—	67,000,000	100.00%	67,000,000	—
二零一四年八月	—	—	—	—	2,900,000	100.00%	2,900,000	—
二零一五年二月	—	520.43	—	—	5,200,000	100.00%	5,200,000	—
二零一八年五月	—	34,300.02	—	—	1,919,200,000	98.00%	1,880,800,000	—
二零一八年二月	—	30,869.92	—	—	1,346,300,000	100.00%	1,346,300,000	—
二零一八年四月	—	544.37	—	—	11,700,000	100.00%	11,700,000	—
二零一八年三月	—	14,893.55	—	—	158,000,000	100.00%	158,000,000	—

附錄三

物業估值

物業 編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售		動工日期
							停車位數目	土地使用權屆滿日	
8	佛山市佛山美的鷺湖森林度假區部分一期	廣東省	—	R、C	24,549.53	24,549.53	—	二零七三年十一月一日 (住宅用途)、二零四三年十一月一日(商業及旅遊用途)	—
9	佛山市佛山美的明湖一期的未出售部分	廣東省	—	R、C、 CPS	13,652.11	3,908.39	366	二零八五年十月二十一日 (住宅用途)、二零五五年十月二十一日(商業用途)	—
10	徐州市徐州美的翰城的未出售部分	江蘇省	—	R、C、O	5,900.97	5,900.97	—	二零八一年一月六日及二零八二年一月六日 (住宅用途)、二零五二年一月六日(商業用途)	—
11	徐州市徐州美的城的未出售部分	江蘇省	—	CPS	1,684.40	1,234.05	15	二零八零年十月十五日 (住宅用途)、二零五零年十月十五日(商業用途)	—
12	徐州市徐州美的時代城一期的未出售部分	江蘇省	—	C	1,440.70	1,440.70	—	二零八四年二月六日 (住宅用途)、二零五四年二月六日(商業用途)	—
13	鎮江市鎮江美的城一期及部分二期的未出售部分	江蘇省	—	R、C	5,478.32	5,478.32	—	二零八三年十二月三日及二零八四年三月二十五日 (住宅用途)、二零五三年十二月三日及二零五四年三月二十五日(商業用途)	—
14	寧波市寧波美的蝴蝶海一期及二期、部分三期及四期的未出售部分	浙江省	—	R、C、 CPS	15,015.76	10,620.88	338	二零八三年十二月二十四日及二零八二年四月二十三日(住宅用途)、二零五三年十二月二十四日(商業用途)	—
15	貴陽市貴陽美的林城時代一期及部分二期的未出售部分	貴州省	—	R、C、O、 CPS	94,145.04	77,728.79	445	二零八零年一月十一日、二零八零年三月三十一日及二零八一年三月二十五日(住宅用途)、二零五零年一月十一日、二零五零年三月三十一日及二零五一年三月二十五日(商業用途)	—
16	遵義市遵義美的城一期及部分二期的未出售部分	貴州省	—	R、C、 CPS	73,324.89	41,953.11	703	二零八四年五月二十七日及二零八四年六月二十七日(住宅用途)、二零五四年五月二十七日(商業用途)	—
17	株洲市株洲美的時代廣場的未出售部分	湖南省	—	O	3,956.01	3,956.01	—	二零五零年六月二十七日 (商業用途)	—

附錄三

物業估值

竣工日期	預售 開始日期	預售 的可銷售 總建築面積 (平方米)	預計開發 成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至 估值日期 的已產生 開發成本 (倘在建) (人民幣元)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權 證書的物業) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
二零一八年五月	—	2,400.39	—	—	358,900,000	90.00%	323,000,000	—
二零一八年三月	—	10,361.48	—	—	115,800,000	96.91%	112,200,000	—
二零一七年八月	—	2,832.64	—	—	44,400,000	100.00%	44,400,000	—
二零一六年七月	—	—	—	—	2,500,000	100.00%	2,500,000	—
二零一七年十月	—	1,392.52	—	—	11,100,000	100.00%	11,100,000	—
二零一八年六月	—	4,105.28	—	—	60,500,000	100.00%	60,500,000	—
二零一五年九月	—	7,258.61	—	—	136,700,000	100.00%	136,700,000	—
二零一八年六月	—	75,166.71	—	—	605,600,000	100.00%	605,600,000	—
二零一八年四月	—	46,195.46	—	—	278,200,000	100.00%	278,200,000	—
二零一七年一月	—	1,964.52	—	—	19,800,000	100.00%	19,800,000	—

附錄三

物業估值

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售		動工日期
							停車位數目	土地使用權屆滿日	
18	株洲市株洲美的藍溪谷二期及部分一期及三期的未出售部分	湖南省	—	C	5,368.14	5,368.14	—	二零八零年六月二十七日 (住宅用途)、二零五零年 六月二十七日(商業用途)	—
19	株洲市株洲東部美的城一期的未出售部分	湖南省	—	C	2,995.56	2,995.56	—	二零八六年一月三日 (住宅用途)、二零五六年 一月三日(商業用途)	—
20	南昌市南昌南部美的城一期的未出售部分	江西省	—	R、C	2,830.81	2,830.81	—	二零八二年三月十四日 (住宅用途)、二零五二年 三月十四日(商業用途)	—
21	瀋陽市瀋陽美的城二期及部分一期	遼寧省	—	R、C、 CPS	43,677.93	38,188.91	141	二零八四年二月二十七日 (住宅用途)、二零五四年 二月二十七日(商業用途)	—
22	邯鄲市邯鄲美的城一期及三期以及部分二期的未出售部分	河北省	—	R、C	3,407.75	3,407.75	—	二零八一年十二月八日 (住宅用途)	—

附註：

1. 根據 貴集團的意見，總建築面積約275,045.60平方米的部分物業已預售予多名第三方，總對價為人民幣2,532,872,898元。該等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。吾等達致有關該等物業市值的意見時已考慮該等物業有關部分的訂約價格。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團合法有效擁有該等持作出售的物業的土地使用權。 貴集團有權佔有、使用、租賃及出售該等物業土地，惟受按揭所規限地塊除外。 貴集團有權佔有、使用及租賃該等地塊，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. 貴集團已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；
  - c. 貴集團有權根據取得的預售許可證合法預售部分物業；及
  - d. 就未出售物業而言， 貴集團已合法取得相關建設工程規劃許可證及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， 貴集團有權合法佔有、使用及租賃上述未出售物業。

附錄三

物業估值

竣工日期	預售 開始日期	預售 的可銷售 總建築面積 (平方米)	預計開發 成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至 估值日期 的已產生 開發成本 (倘在建) (人民幣元)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 估值日期 應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權 證書的物業) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
二零一七年十二月	—	326.96	—	—	54,500,000	99.30%	54,100,000	—
二零一八年三月	—	—	—	—	35,900,000	96.00%	34,500,000	—
二零一七年九月	—	—	—	—	26,500,000	63.70%	16,900,000	—
二零一八年二月	—	37,698.69	—	—	338,400,000	100.00%	338,400,000	—
二零一七年七月	—	3,163.89	—	—	29,600,000	99.00%	29,300,000	—

附錄三

物業估值

第二組 一 貴集團在中國持作投資的物業

物業 編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售 停車位數目	土地使用權屆滿日	動工日期
					<b>132,260.51</b>	<b>80,208.21</b>	<b>653</b>		
23	佛山市佛山美的新都 薈廣場的多個商業單 位及停車場	廣東省	—	C、CPS	42,393.04	16,446.04	653	二零五三年一月 二十五日(商業用途)	—
24	佛山市佛山海岸花園 會所項目	廣東省	2,489.50	C	6,163.90	6,163.90	—	二零六三年三月 三十一日(商業用途)	—
25	深圳市深紡大廈11層 的六個寫字樓單位	廣東省	—	O	635.59	635.59	—	二零四三年五月 三十日(辦公用途)	—
26	株洲市株洲美的時代 廣場的多個商業及公 寓單位和停車場	湖南省	—	C、O	83,067.98	56,962.68	—	二零五零年六月 二十七日(商業用途)	—

附註：

- 根據 貴集團的意見，可出租總建築面積約75,831.99平方米的部分物業已租予多名租戶，到期日介乎二零一八年六月三十日至二零三五年五月二十九日，截至估值日期的應收月租總額約為人民幣2,189,000元(不包括管理費及水電費)。

附錄三

物業估值

竣工日期	預售 開始日期	預售 的可銷售 總建築面積 (平方米)	預計開發 成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至 估值日期 的已產生 開發成本 (倘在建) (人民幣元)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 估值日期 應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權 證書的物業) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
			—	—	679,500,000		679,500,000	9,600,000
二零一六年九月	—	—	—	—	233,100,000	100.00%	233,100,000	—
	—	—	—	—	48,100,000	100.00%	48,100,000	—
	—	—	—	—	—	100.00%	—	9,600,000
二零一七年一月	—	—	—	—	398,300,000	100.00%	398,300,000	—

2. 吾等尚未取得第25號物業的任何房屋所有權證或不動產權證。因此，吾等並無賦予此物業任何商業價值。然而，吾等認為上述物業於估值日期的市值為人民幣9,600,000元，僅供參考。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 對於第25號物業，貴集團有權合法佔有、使用及獲益，但由於無相關產權證書，出售該物業的權利將受限；
  - b. 除第25號物業外，貴集團合法有效地擁有該等持作投資的物業的土地使用權。貴集團有權佔有、使用、租賃及出售該等物業土地，惟受按揭所規限地塊除外。貴集團有權佔有、使用及租賃該等地塊，但該等按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；
  - c. 除第25號物業外，貴集團已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - d. 除第25號物業外，貴集團已依據相關不動產權證合法取得該等物業的土地使用權及房屋所有權，因此該等物業不存在任何產權糾紛。根據相關按揭合約，貴集團有權根據中國法律及法規合法佔有、使用、租賃、借出或出售該等物業。

附錄三

物業估值

第三組 一 貴集團在中國持有的開發中的物業

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售 停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期
27	佛山市佛山美的花灣城三期	廣東省	—	R、C、CPS	116,500.46	85,500.94	702	二零八五年十月二十日(住宅用途)、二零五五年十月二十日(商業用途)	二零一六年八月
28	佛山市佛山美的領賢公館項目	廣東省	51,836.48	R、C、CPS	251,266.26	193,043.02	1,694	二零八七年一月十九日(住宅用途)、二零五七年一月十九日(商業用途)	二零一七年五月
29	佛山市佛山美的合能桂畔君蘭項目	廣東省	30,725.46	R、C、CPS	148,678.04	88,247.26	1,056	二零八七年六月二十三日(住宅用途)、二零五七年六月二十三日(商業用途)	二零一七年十二月
30	佛山市佛山美的壹號公館項目	廣東省	27,230.31	R、C、CPS	96,362.36	72,832.43	561	二零八六年七月二十六日(住宅用途)、二零五六年七月二十六日(商業用途)	二零一七年二月
31	佛山市佛山美的中交翰城項目	廣東省	38,420.89	R、C、CPS	105,654.81	80,469.65	692	二零八七年九月七日(住宅用途)、二零五七年九月七日(商業用途)	二零一七年十一月
32	佛山市佛山美的置業廣場項目	廣東省	51,014.70	C、O	318,744.57	210,310.82	—	二零五一年五月二十六日(商業用途)	二零一五年九月
33	佛山市佛山鳳起蘭庭項目	廣東省	58,854.94	R、C、CPS	273,615.30	187,587.87	2,001	二零八七年四月二日(住宅用途)、二零五七年四月二日(商業用途)	二零一七年十一月
34	佛山市佛山美的西江府一期	廣東省	—	R、C、CPS	159,257.84	125,550.75	1,063	二零八七年六月二十日(住宅用途)、二零五七年六月二十日(商業用途)	二零一七年十一月
35	佛山市佛山美的翰湖苑一期及二期	廣東省	—	R、C、CPS	330,567.76	235,463.40	2,474	二零八六年十一月十七日(住宅用途)、二零五六年十一月十七日(商業用途)	二零一七年三月
36	佛山市佛山美的桂畔君蘭項目	廣東省	16,382.57	R、C、CPS	71,437.37	40,273.97	425	二零八七年六月二十三日(住宅用途)、二零五七年六月二十三日(商業用途)	二零一八年一月
37	佛山市佛山美的德賢公館一期	廣東省	—	C、CPS	45,766.47	35,008.33	120	二零八七年六月二十三日(住宅用途)、二零五七年六月二十三日(商業用途)	二零一八年五月
38	佛山市佛山山水清華項目	廣東省	20,379.18	R、C、CPS	66,752.80	49,496.87	231	二零八七年十一月四日(住宅用途)、二零五七年十一月四日(商業用途)	二零一八年二月
39	佛山美的峯境項目	廣東省	23,416.41	R、C、CPS	68,017.68	54,127.54	303	二零八七年九月十二日(住宅用途)、二零五七年九月十二日(商業用途)	二零一七年十一月

附錄三

物業估值

估計竣工日期	預計／實際預售開始日期	預售的可銷售總建築面積 (平方米)	預計開發成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至估值日期的已產生開發成本 (倘在建) (人民幣元)	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 (%)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)
		<b>7,047,876.39</b>	<b>99,350,400,000</b>	<b>64,802,300,000</b>	<b>79,355,600,000</b>		<b>68,486,900,000</b>	—
二零一八年八月	二零一七年四月	13,686.24	652,100,000	582,600,000	1,835,500,000	98.00%	1,798,800,000	—
二零一九年六月	二零一七年九月	38,288.91	1,956,700,000	1,445,100,000	2,004,800,000	60.00%	1,202,900,000	—
二零一九年十一月	二零一八年九月	—	1,850,400,000	1,410,700,000	1,427,200,000	49.00%	699,300,000	—
二零一八年十月	二零一七年七月	5,835.66	1,226,700,000	1,008,500,000	1,316,500,000	97.99%	1,290,000,000	—
二零一九年十月	二零一八年八月	—	1,234,100,000	853,700,000	872,900,000	70.00%	611,000,000	—
二零一九年八月	二零二三年五月	—	1,731,900,000	1,512,700,000	1,913,300,000	100.00%	1,913,300,000	—
二零二零年三月	二零一八年八月	—	3,009,300,000	2,207,400,000	2,277,700,000	50.00%	1,138,900,000	—
二零一九年八月	二零一八年六月	15,757.45	1,412,600,000	958,000,000	956,100,000	95.00%	908,300,000	—
二零一九年十一月	二零一七年八月	138,753.73	2,022,900,000	1,588,300,000	2,342,900,000	95.91%	2,247,100,000	—
二零一九年十一月	二零一八年八月	—	876,900,000	638,200,000	678,100,000	97.98%	664,400,000	—
二零一九年十一月	二零一九年四月	—	522,900,000	310,800,000	323,900,000	97.00%	314,200,000	—
二零一九年五月	二零一八年七月	—	661,000,000	428,400,000	454,000,000	50.00%	227,000,000	—
二零一九年九月	二零一八年八月	—	567,900,000	444,600,000	459,400,000	100.00%	459,400,000	—

附錄三

物業估值

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售 停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期
40	中山市中山美的悅府項目	廣東省	60,653.90	R、C、 CPS	150,786.50	78,203.03	508	二零八七年二月二日 (住宅用途)、 二零五七年二月二日 (商業用途)	二零一七年 八月
41	中山市中山美的公館項目	廣東省	17,656.70	R、C、 CPS	60,043.40	36,649.99	292	二零八七年四月十日 (住宅用途)、 二零五七年四月十日 (商業用途)	二零一七年 八月
42	中山市中山美的瀾山項目	廣東省	12,997.30	R、C、 CPS	47,670.40	32,274.34	317	二零八七年三月五日 (住宅用途)、 二零五七年三月五日 (商業用途)	二零一七年 九月
43	佛山市佛山美的西海岸東四期剩餘部分	廣東省	—	R、C	60,679.90	57,869.63	—	二零八一年六月三日 (住宅用途)、 二零五一年六月三日 (商業用途)	二零一五年 十二月
44	佛山市佛山美的鷺湖森林度假區三期、四期及六期及一期剩餘部分	廣東省	—	R、C、 CPS	579,563.70	532,034.93	19	二零七三年十一月 一日及二零七四年 九月二日(住宅用途)、 二零四三年十一月 一日及二零五三年 十一月一日(商業用 途)、二零四三年 十一月一日(旅遊用 途)	二零一六年 四月
45	佛山市佛山美的明湖二期及三期	廣東省	—	R、C、 CPS	230,702.52	174,680.49	1,239	二零八五年十月 二十一日(住宅用途)、 二零五五年十月 二十一日(商業用途)	二零一六年 四月
46	佛山市佛山美的城項目	廣東省	45,226.50	R、C、 CPS	192,182.23	163,353.00	753	二零六九年十二月 三十一日(住宅用途)、 二零三九年十二月 三十一日(商業用途)	二零一七年 十一月
47	佛山市佛山美的明湖北灣項目	廣東省	41,177.40	R、C、 CPS	166,370.65	123,566.68	680	二零八六年七月 二十九日(住宅用途)、 二零五六年七月 二十九日(商業用途)	二零一六年 十一月
48	肇慶市肇慶美的公園大觀項目	廣東省	33,162.15	R、C、 CPS	121,165.62	97,761.47	327	二零八三年十二月 九日(住宅用途)、 二零五三年十二月九 日(商業用途)	二零一七年 五月
49	江門市江門美的公園天下項目	廣東省	50,442.94	R、C、 CPS	163,362.40	125,208.27	978	二零八七年一月五日 (住宅用途)、 二零五七年一月五日 (商業用途)	二零一七年 三月
50	徐州市徐州美的時代城二期	江蘇省	—	R、C	177,544.12	145,481.46	—	二零八四年二月六日 (住宅用途)、 二零五四年二月六日 (商業用途)	二零一六年 四月
51	徐州市徐州美的雲熙府項目	江蘇省	13,116.20	R、C、O	41,420.25	34,171.67	—	二零八七年四月五日 (住宅用途)	二零一七年 九月
52	徐州市徐州美的樂城一期至三期	江蘇省	—	R、C	394,242.95	331,240.42	—	二零八六年九月一日 (住宅用途)、 二零五六年九月一日 (商業用途)	二零一六年 十二月

附錄三

物業估值

估計 竣工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售 的可銷售 總建築面積 (平方米)	預計開發 成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至 估值日期 的已產生 開發成本 (倘在建) (人民幣元)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權 證書的物業) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
二零一九年 五月	二零一八年 三月	545.76	1,223,700,000	907,700,000	1,049,500,000	98.00%	1,028,500,000	—
二零一九年 五月	二零一八年 三月	1,852.33	499,400,000	373,000,000	416,400,000	97.35%	405,400,000	—
二零一九年 三月	二零一八年 三月	984.22	309,200,000	153,700,000	209,500,000	95.00%	199,000,000	—
二零一八年 九月	二零一六年 八月	57,147.33	250,600,000	231,800,000	379,700,000	100.00%	379,700,000	—
二零二零年 十一月	二零一六年 九月	248,141.64	3,172,400,000	2,214,400,000	3,801,700,000	90.00%	3,421,500,000	—
二零一八年 十一月	二零一六年 十二月	163,723.63	855,100,000	711,600,000	1,468,100,000	96.91%	1,422,800,000	—
二零二零年 九月	二零一八年 四月	39,452.61	1,112,900,000	582,400,000	630,900,000	100.00%	630,900,000	—
二零一九年 五月	二零一七年 一月	124,739.62	727,300,000	579,500,000	1,054,600,000	48.46%	511,000,000	—
二零一九年 四月	二零一七年 八月	91,492.96	392,900,000	314,700,000	445,800,000	57.01%	254,200,000	—
二零一九年 九月	二零一七年 七月	122,269.42	1,260,400,000	1,138,300,000	1,271,800,000	96.97%	1,233,300,000	—
二零一八年 八月	二零一六年 九月	142,745.54	583,100,000	462,900,000	496,700,000	100.00%	496,700,000	—
二零二零年 四月	二零一八年 四月	8,435.78	289,500,000	223,800,000	325,200,000	95.00%	308,900,000	—
二零一九年 十一月	二零一七年 一月	205,413.68	2,133,100,000	1,040,100,000	1,655,700,000	96.69%	1,600,900,000	—

附錄三

物業估值

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售 停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期
53	徐州市徐州美的公園 天下一期至三期	江蘇省	—	R、C	408,318.83	350,363.28	—	二零八六年九月九日 (住宅用途)、 二零五六年九月九日 (商業用途)	二零一七年 一月
54	徐州市徐州美的雍翠 園部分	江蘇省	—	R、C	26,161.25	22,423.54	—	二零八七年八月 十五日(住宅用途)	二零一八年 三月
55	徐州市徐州美的東部 美的城一期部分	江蘇省	—	R、C	156,152.27	124,058.02	—	二零八七年十一月 三十日(住宅用途)、 二零五七年十一月 三十日(商業用途)	二零一八年 二月
56	鎮江市鎮江美的城部 分三期及二期剩餘部 分	江蘇省	—	R、C	396,890.84	302,053.09	—	二零八四年三月 二十五日及二零八七 年六月十一日(住宅用 途)、二零五四年三月 二十五日及二零五七 年六月十一日(商業用 途)	二零一六年 四月
57	無錫市無錫公園天下 項目	江蘇省	83,043.00	R、C	212,229.00	156,553.82	—	二零八六年九月 二十四日(住宅用途)、 二零五六年九月 二十四日(商業用途)	二零一七年 一月
58	無錫市無錫國賓府項 目	江蘇省	49,106.10	R、C	130,953.00	96,546.00	—	二零八七年十一月 (住宅用途)	二零一八年 四月
59	南京市南京美的雍翠 園項目	江蘇省	48,162.90	R、C CPS	107,613.50	76,434.50	400	二零八六年十一月 二十九日(住宅用途)	二零一七年 四月
60	揚州市揚州美的城項 目	江蘇省	98,358.00	R、C、 CPS	235,778.61	165,257.30	1,513	二零八七年二月 十三日(住宅用途)	二零一七年 五月
61	常州市常州國賓府項 目	江蘇省	64,088.00	R、C、O	204,470.00	150,478.40	—	二零八七年八月 三十日(住宅用途)、 二零五七年八月 三十日(商業用途)	二零一八年 二月
62	合肥市合肥廬江美的 城一期	安徽省	—	R、C	97,494.56	74,937.79	—	二零八七年五月 十四日(住宅用途)	二零一七年 九月
63	合肥市合肥美的合景 公園天下一期	安徽省	—	R	64,242.69	43,764.28	—	二零八七年五月 十四日(住宅用途)	二零一八年 三月
64	寧波市寧波美的蝴蝶 海五期及六期和三期 及四期剩餘部分	浙江省	—	R、C、H、 CPS	665,959.47	501,831.66	2,231	二零八三年十二月 二十四日及二零八二 年四月二十三日(住宅 用途)、二零五三年 十二月二十四日 (商業用途)	二零一五年 九月
65	寧波市寧波美的明州 院子項目	浙江省	70,229.00	R、C、CPS	185,778.34	123,519.61	1,115	二零八七年二月 二十七日(住宅用途)、 二零五七年二月 二十七日(商業用途)	二零一七年 九月

附錄三

物業估值

估計 竣工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售 的可銷售 總建築面積 (平方米)	預計開發 成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至 估值日期 的已產生 開發成本 (倘在建) (人民幣元)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權 證書的物業) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
二零二零年 四月	二零一七年 二月	299,228.50	1,818,800,000	712,500,000	1,061,100,000	97.71%	1,036,800,000	—
二零二零年 四月	二零一八年 九月	—	266,200,000	184,400,000	187,900,000	100.00%	187,900,000	—
二零一九年 九月	二零一八年 四月	54,966.79	723,800,000	170,500,000	176,700,000	100.00%	176,700,000	—
二零一九年 九月	二零一六年 十一月	245,449.35	2,301,900,000	1,147,200,000	1,283,900,000	100.00%	1,283,900,000	—
二零一九年 十月	二零一七年 四月	96,594.57	2,025,700,000	1,814,300,000	1,898,200,000	58.31%	1,106,800,000	—
二零二零年 四月	二零一八年 七月	—	1,468,000,000	956,200,000	1,037,000,000	100.00%	1,037,000,000	—
二零一八年 十一月	二零一八年 十二月	—	819,300,000	619,800,000	703,300,000	98.44%	692,300,000	—
二零一九年 十二月	二零一七年 六月	152,491.14	2,300,400,000	1,094,000,000	1,357,500,000	96.86%	1,314,900,000	—
二零二零年 八月	二零一八年 五月	26,964.96	1,998,000,000	1,292,300,000	1,415,400,000	100.00%	1,415,400,000	—
二零一九年 六月	二零一七年 九月	54,167.48	694,400,000	553,200,000	428,100,000	98.50%	421,700,000	—
二零一九年 八月	二零一八年 五月	29,691.04	334,100,000	229,200,000	251,000,000	50.00%	125,500,000	—
二零二一年 四月	二零一六年 五月	262,087.79	3,001,200,000	1,767,400,000	2,837,900,000	100.00%	2,837,900,000	—
二零一九年 六月	二零一七年 十月	72,077.14	2,686,500,000	2,185,400,000	2,147,200,000	98.92%	2,124,000,000	—

附錄三

物業估值

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售 停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期
66	寧波市寧波美的公園天下項目	浙江省	61,496.00	R、C、CPS	147,353.90	107,008.11	875	二零八六年三月十四日(住宅用途)、二零五六年三月十四日(商業用途)	二零一六年四月
67	寧波市寧波美的九峰天宸項目	浙江省	47,663.00	R、CPS	81,965.50	47,579.32	494	二零八七年一月五日(住宅用途)	二零一七年五月
68	寧波市梅山保稅港區40#地塊部分	浙江省	—	R、CPS	3,529.56	975.42	54	二零八七年七月十九日(住宅用途)	二零一八年六月
69	寧波市寧波美的慈城府項目	浙江省	22,769.00	R、C	49,156.54	35,388.48	—	二零八七年十月十八日(住宅用途)	二零一八年三月
70	金華市金華美的金宸府項目	浙江省	39,211.01	R、C	126,260.99	92,623.32	—	二零八七年五月十一日(住宅用途)、二零五七年五月十一日(商業用途)	二零一七年九月
71	金華市金華美的國賓府項目	浙江省	59,383.40	R、C、O	191,083.99	146,711.55	—	二零八七年十月三十日(住宅用途)、二零五七年十月三十日(商業用途)	二零一八年四月
72	貴陽市貴陽美的林城時代二期剩餘部分	貴州省	—	R、C	189,706.89	164,681.96	—	二零八零年一月十一日、二零八零年三月三十一日及二零八一年三月二十五日(住宅用途)、二零五零年一月十一日、二零五零年三月三十一日及二零五一年三月二十五日(商業用途)	二零一五年十二月
73	貴陽市貴陽美的雲熙府項目	貴州省	31,582.20	R、C	135,567.53	95,378.73	—	二零八二年二月二十三日(住宅用途)、二零五二年二月二十三日(商業用途)	二零一七年三月
74	貴陽市貴陽美的國賓府一期及部分二期	貴州省	—	R、C、O	876,600.11	658,177.68	—	二零八六年十月十七日及二零八七年五月三日(住宅用途)、二零五六年十月十七日及二零五七年五月三日(商業用途)	二零一六年十月
75	遵義市遵義美的城三期及二期剩餘部分	貴州省	—	R、C、CPS	394,765.05	298,288.76	1,940	二零八四年六月二十七日及二零八七年九月二十一日(住宅用途)、二零五四年六月二十七日及二零五七年九月二十一日(商業用途)	二零一五年六月
76	遵義市遵義美的公園天下項目	貴州省	57,318.00	R、C、CPS	178,478.00	138,311.00	939	二零八七年八月三日(住宅用途)、二零五七年八月三日(商業用途)	二零一八年二月
77	昆明市昆明美的順城府一期	雲南省	—	R、C、CPS	291,774.76	211,969.33	1,235	二零八四年一月十三日(住宅用途)	二零一七年四月
78	重慶市重慶美的榮安公園天下部分	重慶市	—	R、C、CPS	171,342.74	120,378.01	1,172	二零六七年九月十日(住宅用途)、二零五七年九月十日(商業用途)	二零一八年四月

附錄三

物業估值

估計 竣工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售 的可銷售 總建築面積 (平方米)	預計開發 成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至 估值日期 的已產生 開發成本 (倘在建) (人民幣元)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權 證書的物業) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
二零一八年 七月	二零一六年 八月	113,241.46	1,789,700,000	1,683,300,000	2,019,400,000	98.97%	1,998,600,000	—
二零一九年 六月	二零一七年 十一月	46,641.80	774,900,000	657,200,000	770,700,000	95.00%	732,200,000	—
二零二一年 三月	二零一九年 三月	—	28,500,000	14,200,000	10,600,000	100.00%	10,600,000	—
二零一九年 十二月	二零一八年 十月	—	390,800,000	238,100,000	241,400,000	100.00%	241,400,000	—
二零一九年 七月	二零一七年 十一月	50,096.23	1,747,600,000	1,486,600,000	1,769,400,000	97.51%	1,725,300,000	—
二零一九年 十二月	二零一八年 六月	58,083.24	1,202,800,000	649,600,000	734,900,000	65.70%	482,800,000	—
二零一八年 十二月	二零一六年 三月	161,196.86	691,600,000	659,400,000	916,600,000	100.00%	916,600,000	—
二零二零年 四月	二零一七年 四月	90,695.43	608,500,000	385,800,000	424,000,000	95.00%	402,800,000	—
二零一九年 五月	二零一六年 十月	494,716.81	4,296,900,000	2,771,600,000	3,034,300,000	96.26%	2,920,800,000	—
二零一九年 十二月	二零一六年 十二月	263,950.46	812,300,000	692,900,000	1,364,900,000	100.00%	1,364,900,000	—
二零二零年 一月	二零一八年 二月	82,613.71	820,300,000	334,400,000	414,600,000	100.00%	414,600,000	—
二零一九年 三月	二零一七年 八月	154,917.84	1,721,300,000	1,360,000,000	1,498,300,000	80.00%	1,198,600,000	—
二零一九年 六月	二零一八年 四月	50,621.35	1,035,800,000	761,500,000	1,051,200,000	50.00%	525,600,000	—

附錄三

物業估值

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售 停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期
79	成都市成都美的新城公園天下項目	四川省	51,108.12	R、C、CPS	218,013.11	156,107.63	1,366	二零八七年十二月二十七日(住宅用途)、二零五七年十二月二十七日(商業用途)	二零一八年四月
80	株洲市株洲美的藍溪谷四期和一期及三期剩餘部分	湖南省	—	R、C	323,897.61	251,996.54	—	二零八零年六月二十七日(住宅用途)、二零五零年六月二十七日(商業用途)	二零一四年七月
81	株洲市株洲東部美的城二期至六期	湖南省	—	R、C	230,667.03	186,256.25	—	二零八七年七月三十一日(住宅用途)、二零五七年七月三十一日(商業用途)	二零一七年九月
82	株洲市株洲美的翰城項目	湖南省	71,159.68	R、C	236,630.81	196,824.07	—	二零八七年一月四日(住宅用途)、二零五七年一月四日(商業用途)	二零一七年三月
83	株洲市株洲美的檀府一期及部分二期	湖南省	—	R、C	56,197.89	43,965.35	—	二零八二年一月十九日(住宅用途)、二零五二年一月十九日(商業用途)	二零一八年三月
84	長沙市長沙美的梧桐莊園一期	湖南省	—	R	71,723.53	37,456.86	—	二零八六年十二月二日(住宅用途)	二零一八年四月
85	長沙市寧鄉美的城一期	湖南省	—	R、C	192,225.20	162,191.58	—	二零八一年六月八日(住宅用途)、二零五一年六月八日(商業用途)	二零一七年八月
86	湘潭市湘潭美的國賓府一期及二期	湖南省	—	R、C	243,397.00	212,434.00	—	二零八七年六月二十日(住宅用途)、二零五七年六月二十日(商業用途)	二零一七年十月
87	岳陽市岳陽美的梧桐莊園一期及二期	湖南省	—	R、C	404,976.00	326,836.00	—	二零八七年三月二十九日(住宅用途)、二零五七年三月二十九日(商業用途)	二零一七年五月
88	長沙市長沙美的翰城一期及三期	湖南省	—	R、C、H	134,293.60	111,784.73	—	二零八六年十月二十日(住宅用途)、二零五六年十月二十日(商業用途)	二零一七年八月
89	郴州市郴州美的雲熙府一期部分	湖南省	—	R、C	164,469.72	137,449.71	—	二零八一年十一月四日(住宅用途)、二零五一年十一月四日(商業用途)	二零一八年二月
90	南昌市南昌南部美的城二期及四期與三期及五期部分	江西省	—	R、C	284,347.75	222,398.37	—	二零八二年三月十四日(住宅用途)、二零五二年三月十四日(商業用途)	二零一六年四月

附錄三

物業估值

估計 竣工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售 的可銷售 總建築面積 (平方米)	預計開發 成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至 估值日期 的已產生 開發成本 (倘在建) (人民幣元)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權 證書的物業) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
二零二零年 六月	二零一八年 六月	—	1,398,600,000	541,000,000	527,800,000	70.00%	369,500,000	—
二零一九年 四月	二零一六年 十二月	214,529.18	1,273,900,000	670,400,000	647,500,000	99.30%	643,000,000	—
二零一九年 八月	二零一七年 九月	157,707.42	1,141,300,000	561,900,000	529,200,000	96.00%	508,000,000	—
二零一九年 二月	二零一七年 四月	191,104.48	976,900,000	737,100,000	865,700,000	99.30%	859,600,000	—
二零一九年 八月	二零一八年 二月	34,006.25	271,500,000	122,800,000	126,900,000	80.00%	101,500,000	—
二零二零年 六月	二零一八年 九月	—	512,100,000	291,300,000	297,200,000	95.02%	282,400,000	—
二零一九年 七月	二零一七年 九月	134,501.44	758,700,000	313,400,000	351,600,000	100.00%	351,600,000	—
二零二零年 一月	二零一七年 十月	116,392.79	1,517,400,000	1,204,800,000	1,026,600,000	97.04%	996,200,000	—
二零一九年 九月	二零一七年 六月	212,186.06	1,851,400,000	684,400,000	593,900,000	76.02%	451,500,000	—
二零一九年 三月	二零一八年 六月	36,704.59	687,300,000	337,200,000	454,100,000	50.00%	227,100,000	—
二零二零年 六月	二零一八年 二月	130,084.54	694,600,000	351,000,000	439,500,000	60.00%	263,700,000	—
二零二零年 十一月	二零一七年 一月	208,495.36	1,169,900,000	953,200,000	1,295,500,000	63.70%	825,200,000	—

附錄三

物業估值

物業 編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售 停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期
91	南昌市南昌美的悅江府一期	江西省	—	R、C	166,376.71	119,759.77	—	二零八五年二月三日 (住宅用途)、 二零五五年二月三日 (商業用途)	二零一七年 九月
92	九江市九江美的鎔悅府項目	江西省	45,944.76	R、C	117,537.84	89,930.19	—	二零八七年十月 十七日(住宅用途)、 二零五七年十月 十七日(商業用途)	二零一八年 三月
93	九江市九江美的國賓府項目	江西省	108,716.00	R、C、O	360,490.13	286,772.23	—	二零八五年五月 十三日(住宅用途)、 二零五五年五月十三 日(商業用途)	二零一七年 七月
94	邯鄲市邯鄲時代城項目	河北省	144,497.90	R、C	503,933.48	346,104.93	—	二零八五年十月 二十四日(住宅用途)	二零一五年 十二月
95	邯鄲市邯鄲東部美的城一期和部分二期	河北省	—	R、C	317,001.91	264,156.74	—	二零八七年四月 十六日(住宅用途)	二零一七年 九月
96	邯鄲市邯鄲羅蘭春天項目	河北省	87,768.10	R、C	252,264.53	192,005.67	—	二零八七年六月 十六日(住宅用途)	二零一七年 一月
97	邯鄲市邯鄲幸福時光一期	河北省	—	R、C	57,625.24	42,563.77	—	二零八七年二月七日 (住宅用途)	二零一七年 六月
98	邯鄲市邯鄲果園里項目	河北省	24,263.80	R、C	76,922.18	62,897.23	—	二零八七年三月五日 (住宅用途)	二零一七年 六月
99	邯鄲市邯鄲梧桐林語一期及二期	河北省	—	R、C	224,098.04	175,636.65	—	二零七九年一月 三十一日及 二零八五年三月 二十二日(住宅用途)	二零一七年 六月
100	石家莊市石家莊雲熙府項目	河北省	33,781.93	R、C	88,372.28	74,608.08	—	二零八七年五月 二十一日(住宅用途)	二零一七年 八月
101	邢台市邢台美的國賓府部分	河北省	—	R、CPS	166,289.87	123,216.09	954	二零八八年一月 二十一日(住宅用途)	二零一八年 四月
102	瀋陽市瀋陽美的城三期及四期及一期剩餘部分	遼寧省	—	R、C	502,147.45	439,563.99	—	二零八四年二月 二十七日(住宅用途)、 二零五四年二月 二十七日(商業用途)	二零一四年 三月
103	瀋陽市瀋陽美的時代城項目	遼寧省	103,614.85	R、C	238,752.53	205,344.57	—	二零八六年十月八日 (住宅用途)、 二零五六年十月八日 (商業用途)	二零一七年 五月
104	瀋陽市瀋陽美的盛堂項目	遼寧省	70,346.60	R、C	176,775.00	140,330.39	—	二零八七年十一月 十五日(住宅用途)、 二零五七年十一月 十五日(商業用途)	二零一八年 五月

附錄三

物業估值

估計 竣工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售 的可銷售 總建築面積 (平方米)	預計開發 成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至 估值日期 的已產生 開發成本 (倘在建) (人民幣元)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權 證書的物業) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
二零一九年 九月	二零一七年 十二月	57,811.90	908,200,000	324,300,000	597,500,000	63.47%	379,200,000	—
二零二零年 一月	二零一八年 四月	17,154.99	647,000,000	381,600,000	447,000,000	100.00%	447,000,000	—
二零二零年 五月	二零一七年 八月	96,591.60	1,021,300,000	335,500,000	524,100,000	62.38%	326,900,000	—
二零二一年 十月	二零一六年 一月	318,184.60	1,665,800,000	1,384,300,000	1,633,700,000	99.00%	1,617,400,000	—
二零二二年 六月	二零一七年 九月	51,807.26	1,742,700,000	622,200,000	762,600,000	51.00%	388,900,000	—
二零一九年 十一月	二零一七年 三月	170,761.24	1,258,400,000	683,200,000	387,600,000	97.17%	376,600,000	—
二零二零年 十二月	二零一七年 九月	2,445.43	244,200,000	116,200,000	175,700,000	95.00%	166,900,000	—
二零一九年 十二月	二零一七年 六月	56,479.35	308,300,000	159,000,000	204,500,000	95.00%	194,300,000	—
二零二一年 五月	二零一七年 六月	129,583.58	737,200,000	465,000,000	967,100,000	55.00%	531,900,000	—
二零二零年 七月	二零一七年 九月	33,257.95	482,200,000	248,100,000	264,800,000	48.45%	128,300,000	—
二零二二年 七月	二零一八年 六月	—	972,700,000	356,400,000	458,200,000	45.00%	206,200,000	—
二零二零年 五月	二零一四年 五月	252,353.90	2,918,700,000	2,103,900,000	2,211,400,000	100.00%	2,211,400,000	—
二零一九年 九月	二零一七年 五月	126,866.57	1,451,900,000	951,200,000	984,800,000	99.00%	975,000,000	—
二零二零年 十月	二零一八年 七月	—	1,701,800,000	852,400,000	860,400,000	99.00%	851,800,000	—

附錄三

物業估值

物業 編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售 停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期
105	江門市江門美的卓越 公園天譽項目	廣東省	32,993.56	R、C、 CPS	122,063.70	90,437.80	765	二零八八年三月 十四日(住宅用途)、 二零五八年三月 十四日(商業用途)	二零一八年 四月
106	寧波市寧波美的碧桂 園半山美廬項目	浙江省	31,169.00	R、C、 CPS	68,221.80	48,471.72	459	二零八八年二月六日 (住宅用途)	二零一八年 六月
107	成都市彭州美的碧桂 園觀瀾府一期	四川省	—	R、C、 CPS	132,640.70	98,322.38	677	二零八八年三月 十六日(住宅用途)、 二零五八年三月 十六日(商業用途)	二零一八年 六月
108	上饒市上饒美的陽光 城文瀾府項目	江西省	40,908.10	R、C	127,711.12	98,115.62	—	二零八八年二月 二十七日(住宅用途)、 二零五八年二月 二十七日(商業用途)	二零一八年 五月
109	邯鄲市邯鄲美的城二 期剩餘部分	河北省	—	C	50,882.25	8,099.82	—	二零八一年十二月 八日(住宅用途)	二零一三年 七月
110	邯鄲市邯鄲美的廣場 項目	河北省	28,255.80	C、O	171,164.02	143,850.94	—	二零五一年十二月 八日(商業用途)	二零一八年 六月
111	邯鄲市邯鄲滿庭芳項 目	河北省	15,179.40	R、C	52,165.41	39,721.69	—	二零八七年十二月 十八日(住宅用途)	二零一八年 二月

附註：

1. 根據 貴集團的意見，總建築面積約7,047,876.39平方米的部分物業已預售予多名第三方，總對價為人民幣63,124,704,651元。該等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。吾等達致有關該等物業市值的意見時已考慮該等物業有關部分的訂約價格。根據 貴集團的意見，上述預售總對價人民幣7,686,802,896元已於估值日期確認為收益。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團合法有效地擁有該等持有的開發中的物業之土地使用權。 貴集團有權佔有、使用、租賃及出售該等物業土地，惟受按揭所規限地塊除外。 貴集團有權佔有、使用及租賃該等地塊，但該等按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除為止；
  - b. 貴集團已按實際開發進度取得一切必要建築工程批文；及
  - c. 貴集團有權根據取得的預售許可證規定合法預售部分物業。

附錄三

物業估值

估計竣工日期	預計／實際預售開始日期	預售的可銷售總建築面積 (平方米)	預計開發成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至估值日期的已產生開發成本 (倘在建) (人民幣元)	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 (%)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業) 於估值日期的參考市值 (人民幣元)
二零二零年六月	二零一八年十一月	—	1,135,200,000	744,500,000	746,300,000	50.00%	373,200,000	—
二零一九年十二月	二零一八年九月	—	524,300,000	273,700,000	278,900,000	51.00%	142,200,000	—
二零二零年四月	二零一八年九月	—	776,200,000	336,200,000	346,300,000	78.00%	270,100,000	—
二零二零年四月	二零一八年六月	14,502.81	662,600,000	499,100,000	553,400,000	50.00%	276,700,000	—
二零一八年十二月	二零一四年一月	4,602.64	22,500,000	22,400,000	54,100,000	99.00%	53,600,000	—
二零二二年六月	二零一九年六月	—	700,900,000	292,100,000	514,700,000	99.00%	509,600,000	—
二零二一年十二月	二零一八年九月	—	320,400,000	138,600,000	123,600,000	95.00%	117,400,000	—

附錄三

物業估值

第四組 — 貴集團在中國留作未來開發的物業

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售 停車位數目	土地使用權屆滿日	估計 動工日期
<b>12,601,345.48</b>									
112	佛山市佛山美的西江府二期儲備土地	廣東省	—	R、CPS	169,643.81	—	—	二零八七年六月二十日(住宅用途)、二零五七年六月二十日(商業用途)	二零一八年十月
113	佛山市佛山美的翰湖苑三期儲備土地	廣東省	—	R、C	114,977.83	—	—	二零八六年十一月十七日(住宅用途)、二零五六年十一月十七日(商業用途)	二零一八年十一月
114	佛山市佛山美的德賢公館二期儲備土地	廣東省	—	C	77,946.90	—	—	二零八七年六月二十三日(住宅用途)、二零五七年六月二十三日(商業用途)	二零一八年十二月
115	佛山市佛山科龍工廠重建項目	廣東省	93,451.70	工業	—	—	—	二零五零年十一月九日(工業及倉庫用途)	—
116	佛山市佛山尼龍工廠重建項目	廣東省	36,679.91	C、工業	—	—	—	二零六零年六月七日(工業用途)、二零四零年五月十四日(商業用途)	—
117	廣州市廣州美的尚城兩幅土地	廣東省	44,902.00	R、C	137,541.67	—	—	二零八八年一月二十八日(住宅用途)、二零五八年一月二十八日(商業及娛樂用途)、二零六八年一月二十八日(其他用途)	二零一八年七月
118	佛山市 440608002003GB00038 項目一幅土地	廣東省	36,666.14	R	80,665.51	—	—	二零七一年十二月三十一日(住宅用途)	—
119	佛山市佛山美的鷺湖森林度假區五期及七至九期儲備土地	廣東省	—	R、C、H	1,159,245.64	—	—	二零七三年十一月一日及二零七四年九月二日(住宅用途)、二零四三年十一月一日及二零五三年十一月一日(商業用途)、二零四三年十一月一日(旅遊用途)	二零一八年八月
120	肇慶市肇慶美的公園天下一幅土地	廣東省	43,640.90	R、C	156,968.78	—	—	二零八八年三月三日(住宅用途)、二零五八年三月三日(商業用途)	二零一八年七月

附錄三

物業估值

估計竣工日期	估計預售開始日期	預售的可銷售總建築面積 (平方米)	預計開發成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至估值日期的已產生開發成本 (倘在建) (人民幣元)	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 (%)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業) 於估值日期的參考市值 (人民幣元)
		—	—	—	<b>33,231,900,000</b>		<b>27,280,200,000</b>	—
二零二零年十一月	二零一九年三月	—	—	—	875,700,000	95.00%	831,900,000	—
二零二零年十二月	二零一九年四月	—	—	—	602,100,000	95.91%	577,500,000	—
二零二一年五月	二零一九年六月	—	—	—	146,500,000	97.00%	142,100,000	—
—	—	—	—	—	70,800,000	100.00%	70,800,000	—
—	—	—	—	—	37,600,000	56.00%	21,100,000	—
二零二零年八月	二零一八年十月	—	—	—	1,254,500,000	98.01%	1,229,500,000	—
—	—	—	—	—	247,400,000	60.00%	148,400,000	—
—	—	—	—	—	2,194,300,000	90.00%	1,974,900,000	—
二零二零年三月	二零一八年九月	—	—	—	473,600,000	51.00%	241,500,000	—

附錄三

物業估值

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售		估計 動工日期
							停車位數目	土地使用權屆滿日	
121	肇慶市肇慶美的碧桂園天合一幅土地	廣東省	34,308.15	R、C	145,271.52	—	—	二零八年一月十一日(住宅用途)、二零五年一月十一日(商業用途)	二零一八年七月
122	河源市河源美的城七幅土地	廣東省	200,014.50	R、C	685,761.04	—	—	二零八年二月三日(住宅用途)、二零五年二月三日(商業用途)	二零一八年十月
123	蘇州市蘇地2017-WG-81號	江蘇省	64,671.00	R、C	237,710.32	—	—	二零八年三月十四日(住宅用途)、二零五年三月十四日(商業用途)	二零一八年九月
124	徐州市徐州美的樂城四期儲備土地	江蘇省	—	R、C	35,352.12	—	—	二零八年九月一日(住宅用途)、二零五年九月一日(商業用途)	二零一八年九月
125	徐州市徐州美的公園天下四期儲備土地	江蘇省	—	R、C	108,423.77	—	—	二零八年九月九日(住宅用途)、二零五年九月九日(商業用途)	二零一八年八月
126	徐州市徐州美的雍翠園剩餘部分的儲備土地	江蘇省	—	R	35,960.52	—	—	二零八年八月十五日(住宅用途)	二零一八年九月
127	徐州市徐州美的東部美的城三期及一期剩餘部分的儲備土地	江蘇省	—	R、C	128,844.00	—	—	二零八年十一月三十日(住宅用途)、二零五年十一月三十日(商業用途)	二零一九年六月
128	鎮江市鎮江美的城三期剩餘部分的儲備土地	江蘇省	—	R	244,744.12	—	—	二零八年六月十一日(住宅用途)、二零五年六月十一日(商業用途)	二零一八年十二月
129	合肥市合肥廬江美的城二期儲備土地	安徽省	—	R、C	167,745.00	—	—	二零八年五月十四日(住宅用途)	二零一八年八月
130	合肥市合肥美的合景公園天下二期儲備土地	安徽省	—	R	80,820.62	—	—	二零八年五月十四日(住宅用途)	二零一八年七月

附錄三

物業估值

估計竣工日期	估計預售開始日期	預售的可銷售總建築面積 (平方米)	預計開發成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至估值日期的已產生開發成本 (倘在建) (人民幣元)	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 (%)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業) 於估值日期的參考市值 (人民幣元)
二零二零年一月	二零一八年九月	—	—	—	457,700,000	50.00%	228,900,000	—
二零二二年十二月	二零一八年十月	—	—	—	1,036,200,000	60.00%	621,700,000	—
二零二零年十月	二零一九年六月	—	—	—	2,570,500,000	100.00%	2,570,500,000	—
二零二零年六月	二零一八年十二月	—	—	—	166,700,000	96.69%	161,200,000	—
二零二零年十月	二零一八年十月	—	—	—	125,500,000	97.71%	122,600,000	—
二零二零年四月	二零一八年九月	—	—	—	255,700,000	100.00%	255,700,000	—
二零二一年五月	二零一九年九月	—	—	—	111,700,000	100.00%	111,700,000	—
二零二一年六月	二零一九年三月	—	—	—	1,330,900,000	100.00%	1,330,900,000	—
二零二零年六月	二零一八年九月	—	—	—	359,800,000	98.50%	354,400,000	—
二零一九年十一月	二零一八年八月	—	—	—	216,500,000	50.00%	108,300,000	—

附錄三

物業估值

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售		估計 動工日期
							停車位數目	土地使用權屆滿日	
131	寧波市梅山保稅港區 40#地塊剩餘部分的儲 備土地	浙江省	—	R	340,602.44	—	—	二零八七年七月 十九日(住宅用途)	二零一八年 十月
132	寧波市梅山保稅港區 41#地塊一幅土地	浙江省	97,645.00	R、C	265,267.00	—	—	二零八七年七月 十九日(住宅用途)	二零一八年 十月
133	寧波市寧波孝聞巷項 目一幅土地	浙江省	8,908.00	R、C	36,230.60	—	—	二零八六年十二月 三十日(住宅用途)	二零一八年 七月
134	貴陽市貴陽美的國賓 府二期剩餘部分的儲 備土地	貴州省	—	R、C	693,475.01	—	—	二零八七年五月三日 (住宅用途)、 二零五七年五月三日 (商業用途)	二零一八年 十月
135	貴陽市貴陽美的廣場 一幅土地	貴州省	63,161.30	C、O、H	330,362.57	—	—	二零五一年九月 二十日(商業用途)	二零一八年 八月
136	貴陽市貴陽美的花溪 院子一幅土地	貴州省	83,551.60	R、C	149,115.48	—	—	二零七七年七月 二十二日 (住宅及教育用途)	二零一八年 九月
137	昆明市昆明美的順城 府二期至四期儲備土 地	雲南省	—	R、C	213,569.97	—	—	二零八四年一月 十三日(住宅用途)	二零一八年 七月
138	重慶市重慶美的榮安 公園天下剩餘部分的 儲備土地	重慶市	—	配套	3,071.73	—	—	二零六七年九月十日 (住宅用途)、 二零五七年九月十日 (商業用途)	二零一八年 十月
139	株洲市株洲美的藍溪 谷五期儲備土地	湖南省	—	R、C	153,400.55	—	—	二零八零年六月 二十七日(住宅用途)、 二零五零年六月 二十七日(商業用途)	二零一八年 十二月
140	株洲市株洲東部美的 城七期及八期儲備土 地	湖南省	—	R、C	81,633.02	—	—	二零八七年七月 三十一日(住宅用途)、 二零五七年七月 三十一日(商業用途)	二零一八年 七月

附錄三

物業估值

估計竣工日期	估計預售開始日期	預售的可銷售總建築面積 (平方米)	預計開發成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至估值日期的已產生開發成本 (倘在建) (人民幣元)	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 (%)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業) 於估值日期的參考市值 (人民幣元)
二零二一年三月	二零一九年三月	—	—	—	1,055,700,000	100.00%	1,055,700,000	—
二零二零年三月	二零二零年一月	—	—	—	987,800,000	100.00%	987,800,000	—
二零二零年十二月	二零一九年七月	—	—	—	363,700,000	96.84%	352,200,000	—
二零二二年八月	二零一八年十一月	—	—	—	972,800,000	96.26%	936,400,000	—
二零二一年八月	二零一八年八月	—	—	—	627,200,000	90.00%	564,500,000	—
二零二零年五月	二零一八年九月	—	—	—	268,000,000	100.00%	268,000,000	—
二零二零年九月	二零一八年十月	—	—	—	259,400,000	80.00%	207,500,000	—
二零一九年六月	二零一八年十二月	—	—	—	10,600,000	50.00%	5,300,000	—
二零二二年三月	二零一八年十二月	—	—	—	207,400,000	99.30%	205,900,000	—
二零一九年十二月	二零一八年九月	—	—	—	124,600,000	96.00%	119,600,000	—

附錄三

物業估值

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售		估計 動工日期
							停車位數目	土地使用權屆滿日	
141	株洲市株洲美的檀府三期至五期及二期剩餘部分的儲備土地	湖南省	—	R、C	123,534.41	—	—	二零八二年一月十九日(住宅用途)、二零五二年一月十九日(商業用途)	二零一八年七月
142	長沙市長沙美的梧桐莊園二期儲備土地	湖南省	—	R	120,879.88	—	—	二零八六年十二月二日(住宅用途)	二零一九年四月
143	長沙市寧鄉美的城二期儲備土地	湖南省	—	R、C	196,460.15	—	—	二零八一年六月八日(住宅用途)、二零五一年六月八日(商業用途)	二零一八年七月
144	長沙市寧鄉美的國賓府四幅土地	湖南省	209,674.07	R、C	603,813.30	—	—	二零八三年十月十五日及二零八八年一月一日(住宅用途)、二零五一年十一月十六日、二零五三年十月十五日及二零五八年一月一日(商業用途)	二零一八年七月
145	長沙市寧鄉美的院子一幅土地	湖南省	71,986.59	R、C	219,897.14	—	—	二零八八年一月八日(住宅用途)、二零五八年一月八日(商業用途)	二零一八年七月
146	湘潭市湘潭美的國賓府三期儲備土地	湖南省	—	R、C	258,678.00	—	—	二零八七年六月二十日(住宅用途)、二零五七年六月二十日(商業用途)	二零一八年十月
147	湘潭市湘潭美的蓮城首府一幅土地	湖南省	181,581.00	R、C	704,078.86	—	—	二零八五年三月三十日(住宅用途)、二零五五年三月三十日(商業用途)	二零一八年十月
148	岳陽市岳陽美的梧桐莊園四期一幅土地	湖南省	—	H	40,971.00	—	—	二零八七年三月二十九日(住宅用途)、二零五七年三月二十九日(商業用途)	二零一九年三月
149	長沙市長沙美的翰城二期儲備土地	湖南省	—	R、C	167,318.00	—	—	二零八六年十月二十日(住宅用途)、二零五六年十月二十日(商業用途)	二零一八年十月

附錄三

物業估值

估計竣工日期	估計預售開始日期	預售的可銷售總建築面積 (平方米)	預計開發成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至估值日期的已產生開發成本 (倘在建) (人民幣元)	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 (%)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業) 於估值日期的參考市值 (人民幣元)
二零二零年十月	二零一八年七月	—	—	—	104,800,000	80.00%	83,800,000	—
二零二一年六月	二零一九年六月	—	—	—	605,700,000	95.02%	575,500,000	—
二零二零年七月	二零一八年九月	—	—	—	131,400,000	100.00%	131,400,000	—
二零二三年十月	二零一八年八月	—	—	—	906,900,000	88.20%	799,900,000	—
二零二一年七月	二零一八年九月	—	—	—	420,600,000	100.00%	420,600,000	—
二零二零年十月	二零一八年十二月	—	—	—	644,000,000	97.04%	624,900,000	—
二零二二年十一月	二零一八年十二月	—	—	—	1,313,600,000	95.00%	1,247,900,000	—
二零二一年六月	二零一九年五月	—	—	—	47,900,000	76.02%	36,400,000	—
二零二零年六月	二零一九年五月	—	—	—	136,300,000	50.00%	68,200,000	—

附錄三

物業估值

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售		估計 動工日期
							停車位數目	土地使用權屆滿日	
150	郴州市郴州美的雲熙府二期至五期及一期剩餘部分的儲備土地	湖南省	—	R、C	385,194.97	—	—	二零八一年十一月四日(住宅用途)、二零五一年十一月四日(商業用途)	二零一八年九月
151	南昌市南昌南部美的城三期及五期剩餘部分的儲備土地	江西省	—	R、C	34,737.76	—	—	二零八二年三月十四日(住宅用途)、二零五二年三月十四日(商業用途)	—
152	南昌市南昌美的悅江府二期儲備土地	江西省	—	C、O	53,540.83	—	—	二零八五年二月三日(住宅用途)、二零五五年二月三日(商業用途)	二零一九年九月
153	邯鄲市邯鄲東部美的城三期及二期剩餘部分的儲備土地	河北省	—	R、C	223,702.27	—	—	二零八七年四月十六日(住宅用途)	二零一九年五月
154	邯鄲市邯鄲幸福時光二期儲備土地	河北省	—	R	94,577.15	—	—	二零八七年二月七日(住宅用途)	二零一八年八月
155	邯鄲市邯鄲梧桐林語三期及四期儲備土地	河北省	—	C、O	81,144.08	—	—	二零五四年二月三日(商業用途)	二零一八年十二月
156	株洲市株洲美的雪峰山壹號一幅土地	湖南省	68,323.35	R、C	220,805.21	—	—	二零八八年三月二十八日(住宅用途)、二零五八年三月二十八日(商業用途)	二零一八年七月
157	邢台市邢台美的國賓府剩餘部分的儲備土地	河北省	—	C	4,841.00	—	—	二零八八年一月二十一日(住宅用途)	二零一八年八月
158	邢台市邢台美的國賓府•南苑項目一幅土地	河北省	55,757.00	R、C	210,695.88	—	—	二零八八年二月二十九日(住宅用途)、二零五八年二月二十八日(商業用途)	二零一八年九月

附錄三

物業估值

估計竣工日期	估計預售開始日期	預售的可銷售總建築面積 (平方米)	預計開發成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至估值日期的已產生開發成本 (倘在建) (人民幣元)	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 (%)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業) 於估值日期的參考市值 (人民幣元)
二零二三年九月	二零一八年十二月	—	—	—	323,400,000	60.00%	194,000,000	—
二零二零年十一月	—	—	—	—	52,400,000	63.70%	33,400,000	—
二零二一年十二月	—	—	—	—	186,900,000	63.47%	118,600,000	—
二零二三年九月	二零一九年十二月	—	—	—	361,500,000	51.00%	184,400,000	—
二零二一年十二月	二零一九年九月	—	—	—	200,500,000	95.00%	190,500,000	—
二零二三年五月	二零二零年七月	—	—	—	98,700,000	55.00%	54,300,000	—
二零二零年十二月	二零一八年九月	—	—	—	489,000,000	100.00%	489,000,000	—
二零二二年七月	—	—	—	—	15,700,000	45.00%	7,100,000	—
二零二三年九月	二零一八年十月	—	—	—	357,100,000	60.00%	214,300,000	—

附錄三

物業估值

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售		估計 動工日期
							停車位數目	土地使用權屆滿日	
159	瀋陽市瀋陽美的城五期儲備土地	遼寧省	—	C	26,240.00	—	—	二零八四年二月二十七日(住宅用途)、二零五四年二月二十七日(商業用途)	二零一九年三月
160	佛山市佛山碧桂園美的未來城一幅土地	廣東省	67,369.90	R、C	423,220.85	—	—	二零八八年一月十六日(住宅用途)、二零五八年一月十六日(商業及娛樂用途)、二零六八年一月十六日(公園及綠化帶用途)	二零一八年八月
161	佛山市佛山山水莊園四幅土地	廣東省	196,867.30	R	58,770.55	—	—	二零七五年十二月十一日(住宅用途)、二零四五年十二月十一日(商業用途)	二零一八年十月
162	成都市彭州美的碧桂園觀瀾府二期儲備土地	四川省	—	R、C	125,804.56	—	—	二零八八年三月十六日(住宅用途)、二零五八年三月十六日(商業用途)	二零一八年七月
163	遵義市遵義美的雲熙府一幅土地	貴州省	64,978.00	R、C	228,779.00	—	—	二零八八年一月十一日(住宅用途)、二零五八年一月十一日(商業用途)	二零一八年八月
164	瀋陽市瀋陽美的瀚悅府一幅土地	遼寧省	62,635.99	R、C	138,459.91	—	—	二零八八年四月三十日(住宅用途)、二零五八年四月三十日(商業用途)	二零一八年七月
165	肇慶市肇慶碧桂園·合景·美的閱江府一幅土地	廣東省	62,264.00	R、C	237,096.15	—	—	二零八八年二月二日(住宅用途)、二零五八年二月二日(商業用途)	二零一八年九月
166	金華市金華美的寶龍世家一幅土地	浙江省	83,520.74	R、C、O	285,296.23	—	—	二零八八年五月十日(住宅用途)、二零五八年五月十日(商業用途)	二零一八年七月
167	眉山市眉山美的雲溪郡一幅土地	四川省	49,078.66	R、C	111,971.00	—	—	二零八八年四月二十五日(住宅用途)	二零一八年八月
168	眉山市眉山美的金輝郡一幅土地	四川省	41,940.00	R、C	94,449.28	—	—	二零八八年四月二十五日(住宅用途)	二零一八年十月
169	南昌市南昌美的花灣城三幅土地	江西省	77,230.00	R、C、O	225,177.24	—	—	二零八五年九月二十四日及二零八七年六月二十一日(住宅用途)、二零五五年九月二十四日及二零五七年六月二十一日(商業用途)	二零一八年十一月

附錄三

物業估值

估計竣工日期	估計預售開始日期	預售的可銷售總建築面積 (平方米)	預計開發成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至估值日期的已產生開發成本 (倘在建) (人民幣元)	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 (%)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業) 於估值日期的參考市值 (人民幣元)
二零二一年五月	二零一九年五月	—	—	—	48,500,000	100.00%	48,500,000	—
二零二零年一月	二零一八年十二月	—	—	—	2,922,900,000	50.00%	1,461,500,000	—
二零一九年五月	二零一八年十一月	—	—	—	353,500,000	70.00%	247,500,000	—
二零一九年十二月	二零一八年十一月	—	—	—	201,400,000	78.00%	157,100,000	—
二零二零年十二月	二零一八年九月	—	—	—	405,700,000	100.00%	405,700,000	—
二零二零年九月	二零一八年八月	—	—	—	505,900,000	100.00%	505,900,000	—
二零二零年一月	二零一八年九月	—	—	—	1,164,500,000	34.00%	395,900,000	—
二零二一年三月	二零一八年九月	—	—	—	1,120,800,000	100.00%	1,120,800,000	—
二零二零年三月	二零一八年九月	—	—	—	287,100,000	100.00%	287,100,000	—
二零二零年七月	二零一八年十二月	—	—	—	270,500,000	100.00%	270,500,000	—
二零二零年五月	二零一八年十二月	—	—	—	542,700,000	56.00%	303,900,000	—

附錄三

物業估值

物業 編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售		估計 動工日期
							停車位數目	土地使用權屆滿日	
170	邯鄲市邯鄲美的悅江 府一幅土地	河北省	15,141.90	R、C	54,721.57	—	—	二零八三年三月 二十三日(住宅用途)	二零一八年 十月
171	邯鄲市邯鄲美的劍橋 郡三幅土地	河北省	278,789.50	R、C	812,137.71	—	—	二零八七年十二月 十八日(住宅用途)	二零一八年 十月

附註：

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

貴集團合法有效地擁有該等留作未來開發的物業的土地使用權。 貴集團有權佔有、使用、租賃及出售該等物業土地，惟受按揭所規限地塊除外。 貴集團有權佔有、使用及租賃該等地塊，但該等按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除。

附錄三

物業估值

估計 竣工日期	估計預售 開始日期	預售 的可銷售 總建築面積 (平方米)	預計開發 成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至 估值日期 的已產生 開發成本 (倘在建) (人民幣元)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 估值日期 應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權 證書的物業) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
二零二二年 五月	二零一九年 八月	—	—	—	60,000,000	66.67%	40,000,000	—
二零二三年 五月	二零一八年 十月	—	—	—	1,541,100,000	49.00%	755,100,000	—

附錄三

物業估值

第五組 一 貴集團在中國訂約收購的物業

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售 停車位數目	土地使用權屆滿日	估計 動工日期
			<b>2,150,292.33</b>		<b>6,364,893.81</b>				
172	徐州市徐州美的東部美的城二期一幅土地	江蘇省	46,244.00	R、C	108,276.00	—	—	二零一九年三月	
173	鎮江市鎮江美的城四期一幅土地	江蘇省	97,866.00	R	312,807.00	—	—	二零一八年十二月	
174	鎮江市鎮江金山銘著一幅土地	江蘇省	121,940.00	R、C	223,541.75	—	— 二零八八年六月五日 (住宅用途)、 二零五八年六月五日 (商業用途)	二零一八年九月	
175	岳陽市岳陽美的梧桐莊園三期一幅土地	湖南省	69,452.30	R、C	290,923.00	—	—	二零一九年一月	
176	邯鄲市 130421106000GB00025 項目一幅土地	河北省	118,227.00	R、C	388,104.00	—	—	二零一八年九月	
177	佛山市佛山市三水區西南街道建設大道南側地塊三	廣東省	79,014.50	R、C	349,692.06	—	—	二零一八年十月	
178	河源市河源中央公園四幅土地	廣東省	48,000.00	R、C	160,323.33	—	—	二零一八年十一月	
179	無錫市XDG-2017-34地塊	江蘇省	125,710.00	R、C	301,336.94	—	—	二零一八年十二月	
180	常州市CX060703-01地塊	江蘇省	51,572.00	R、C	152,530.69	—	— 二零八八年七月 三十一日(住宅用途)、 二零五八年七月 三十一日(商業用途)	二零一八年九月	
181	常州市WZ180708地塊	江蘇省	43,063.14	R	95,623.00	—	— 二零八八年八月五日 (住宅用途)	二零一八年十一月	
182	舟山市LC-10-01-22、 LC-10-01-23地塊	浙江省	31,448.83	R、C	100,061.18	—	—	二零一八年九月	
183	舟山市B-07地塊	浙江省	52,577.42	R、C	171,333.14	—	— 二零八八年七月 二十五日(住宅用途)、 二零五八年七月 二十五日(商業用途)	二零一八年九月	
184	遵義市美的金科萬麓府35#一幅土地	貴州省	139,603.00	R、C	386,901.00	—	—	二零一八年九月	
185	梧州市梧州美的中央廣場十幅土地	廣西壯 族自治 區	358,768.46	R、C、H	1,039,012.80	—	— 二零八八年八月十日 (住宅用途)、 二零五八年八月十日 (商業用途)	二零一八年九月	
186	南寧市南寧美的慧城兩幅土地	廣西壯 族自治 區	31,436.67	R、C	120,650.91	—	— 二零八八年七月 十四日(住宅用途)、 二零五八年七月 十四日(商業用途)	二零一八年十月	

附錄三

物業估值

估計竣工日期	估計預售開始日期	預售的可銷售總建築面積 (平方米)	預計開發成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至估值日期的已產生開發成本 (倘在建) (人民幣元)	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 (%)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)
		—	—	—	—		—	16,773,000,000
二零二一年一月	二零一九年五月	—	—	—	—	100.00%	—	65,200,000
二零二一年十二月	二零一九年三月	—	—	—	—	100.00%	—	1,590,600,000
二零二一年六月	二零一八年十月	—	—	—	—	100.00%	—	1,067,700,000
二零二一年四月	二零一九年四月	—	—	—	—	76.02%	—	289,200,000
二零二二年十月	二零一八年十一月	—	—	—	—	100.00%	—	245,100,000
二零二零年二月	二零一八年十二月	—	—	—	—	100.00%	—	1,522,100,000
二零二二年十二月	二零一九年三月	—	—	—	—	80.00%	—	396,000,000
二零二一年六月	二零一九年一月	—	—	—	—	100.00%	—	1,053,400,000
二零二零年十一月	二零一八年十月	—	—	—	—	100.00%	—	851,000,000
二零二一年八月	二零一九年二月	—	—	—	—	100.00%	—	456,000,000
二零二一年十月	二零一八年十二月	—	—	—	—	100.00%	—	724,300,000
二零二二年四月	二零一八年十二月	—	—	—	—	100.00%	—	943,800,000
二零二零年六月	二零一八年九月	—	—	—	—	51.00%	—	762,200,000
二零二零年十二月	二零一八年九月	—	—	—	—	98.00%	—	1,073,400,000
二零二一年二月	二零一八年十二月	—	—	—	—	100.00%	—	444,500,000

附錄三

物業估值

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售 停車位數目	土地使用權屆滿日	估計 動工日期
187	重慶市I45-4/03、 I45-1/03、I45-5/03、 I45-7/03、I46-1/03、 I48-3/03、I49-8/03、 I49-17/03號宗地	重慶市	187,009.50	R、C	513,718.52	—	—	—	二零一八年 十月
188	成都市成都美的瀾橋 郡一幅土地	四川省	72,542.86	R、C	206,714.04	—	—	—	二零一八年 八月
189	樂山市樂山美的琚禦 府一幅土地	四川省	97,266.46	R	310,909.01	—	—	二零一八年八月 二十日(住宅用途)	二零一八年 九月
190	株洲市株洲美的梧桐 莊園一幅土地	湖南省	69,333.40	R、C	235,513.94	—	—	—	二零一八年 九月
191	長沙市網掛[2018]寧鄉 市027號	湖南省	68,020.13	R、C	197,830.72	—	—	—	二零一八年 十月
192	湘潭市湘潭美的蓮城 首府一幅土地	湖南省	78,251.69	R、C	253,123.00	—	—	二零一八年七月七日 (住宅用途)、 二零一八年七月七日 (商業用途)	二零一八年 九月
193	上饒市上饒美的新力 帝泊灣兩幅土地	江西省	82,855.20	R、C	198,629.07	—	—	二零一八年七月 二十三日(住宅用途)、 二零一八年七月 二十三日(商業用途)	二零一八年 九月
194	邯鄲市邯鄲美的悅江 府兩幅土地	河北省	15,866.80	R、C	56,955.11	—	—	二零一八年七月 二十日(住宅用途)	二零一八年 十月
195	邢台市邢台美的公園 天下一幅土地	河北省	64,222.97	R、C	190,383.60	—	—	—	二零一八年 十二月

附註：

1. 截至估值日期，該等物業並未轉讓予 貴集團，故該等物業的業權並未歸屬於 貴集團， 貴集團因而並未取得有關土地使用權證。因此，我們並無賦予該等物業任何商業價值。僅供參考，我們評估該等物業的市值時假設 貴集團已取得相關產權證書並可自由轉讓該等物業，且於取得產權證書時並無法律障礙及繁重成本。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團訂約收購的第178號物業之相關土地轉讓協議為合法有效；及
  - b. 除第178號物業外， 貴集團訂約收購的物業的相關國有建設用地使用權出讓合同及國有建設用地使用權交易確認書合法有效。

附錄三

物業估值

估計 竣工日期	估計預售 開始日期	預售的 可銷售 總建築面積 (平方米)	預計開發 成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至 估值日期 的已產生 開發成本 (倘在建) (人民幣元)	於估值日期現 況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 估值日期 應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權 證書的物業) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
二零一九年 十一月	二零一八年 十二月	—	—	—	—	100.00%	—	1,824,000,000
二零二零年 四月	二零一八年 十月	—	—	—	—	100.00%	—	594,900,000
二零二零年 九月	二零一八年 十月	—	—	—	—	100.00%	—	868,100,000
二零二一年 四月	二零一八年 九月	—	—	—	—	80.00%	—	245,400,000
二零二零年 三月	二零一九年 一月	—	—	—	—	100.00%	—	391,800,000
二零二一年 四月	二零一八年 十一月	—	—	—	—	100.00%	—	498,500,000
二零二零年 五月	二零一八年 十一月	—	—	—	—	100.00%	—	328,000,000
二零二二年 五月	二零一九年 八月	—	—	—	—	66.67%	—	46,100,000
二零二二年 六月	二零一九年 一月	—	—	—	—	100.00%	—	491,700,000

項目概要

簡稱：

- GDV: 項目在建物業於完工時的總開發價值(人民幣元)
- MCP-AV: 項目空地的市場可資比較價格(樓面地價)(人民幣元/平方米)
- MCP-R: 住宅的市場可資比較價格(人民幣元/平方米)
- MCP-C: 商舖的市場可資比較價格(人民幣元/平方米)
- MCP-O: 寫字樓的市場可資比較價格(人民幣元/平方米)
- MCP-CPS: 停車位的市場可資比較價格(人民幣元/車位)
- Rent-C: 商舖的市場月租(人民幣元/平方米)
- Rent-O: 寫字樓的市場月租(人民幣元/平方米)
- Rent-CPS: 停車位的市場月租(人民幣元/車位)
- CR: 資本化率

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值	貴集團	(無適用產 權證書 的物業)於	估值參數
					日期現況下 的市值 (人民幣元)	於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	估值日期的 參考市值 (人民幣元)	
					118,895,700,000	101,985,700,000	16,782,600,000	
1	佛山翰誠嘉園	該項目位於東興路西側，物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目，已竣工並持作出售。	廣東省	1	67,000,000	67,000,000	—	MCP-C: 19,000-22,000 MCP-CPS: 100,000-170,000
2	佛山美的廣場	該項目位於南國東路北側，物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，已竣工並持作出售。	廣東省	2	2,900,000	2,900,000	—	MCP-CPS: 100,000-170,000
3	佛山美的翰誠	該項目位於東興路東側，物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目，已竣工並持作出售。	廣東省	3	5,200,000	5,200,000	—	MCP-CPS: 100,000-170,000
4	佛山美的花灣城	該項目位於佛陳路北側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目，一期及二期已竣工並持作出售，三期仍在建。	廣東省	4、 27	3,754,700,000	3,679,600,000	—	GDV: 2,004,000,000 MCP-R: 20,000-25,000 MCP-C: 26,000-35,000 MCP-CPS: 145,000-220,000

附錄三

物業估值

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於	估值參數
							估值日期的參考市值 (人民幣元)	
5	佛山美的君蘭江山	該項目位於美的大道北側，物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分四期開發成住宅及商業項目，已竣工並持作出售。	廣東省	5	1,346,300,000	1,346,300,000	—	MCP-R: 21,000–24,000 MCP-C: 11,000–14,000 MCP-CPS: 200,000–260,000
6	佛山美的御海東郡	該項目位於外環路與建業路交匯處，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目，已竣工並持作出售。	廣東省	6	11,700,000	11,700,000	—	MCP-R: 13,000–17,000 MCP-CPS: 100,000–120,000
7	佛山美的新都薈廣場	該項目位於天寧路西南側及怡福路東南側，物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成商業項目，已竣工。項目部分已售出，餘下部分目前租予多名第三方作商業用途。	廣東省	23	233,100,000	233,100,000	—	Rent-C: 28–145 Rent-CPS: 350 CR-C: 5.5% CR-CPS: 3.5%
8	佛山海岸花園會所	該項目位於三樂路南側，物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成商業項目，已竣工，目前租予一名第三方作商業用途。	廣東省	24	48,100,000	48,100,000	—	Rent-C: 46 CR: 4.5%
9	佛山美的領賢公館	該項目位於美的大道南側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善。該項目分兩期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	28	2,004,800,000	1,202,900,000	—	GDV: 2,877,700,000 MCP-R: 12,000–20,000 MCP-C: 37,500–44,900 MCP-CPS: 160,000–200,000
10	佛山美的合能桂畔君蘭	該項目位於新基北路西側及橫八路南側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	29	1,427,200,000	699,300,000	—	GDV: 2,165,800,000 MCP-R: 18,000–23,000 MCP-C: 38,000–44,000 MCP-CPS: 180,000–230,000

附錄三

物業估值

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
11	佛山美的壹號公館	該項目位於人昌路西南側及木華路東北側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	30	1,316,500,000	1,290,000,000	—	GDV: 1,733,900,000 MCP-R: 22,000–26,000 MCP-C: 37,000–45,000 MCP-CPS: 160,000–200,000
12	佛山美的中交翰城	該項目位於德富路東側及高贊大橋南側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	31	872,900,000	611,000,000	—	GDV: 1,572,900,000 MCP-R: 13,000–20,000 MCP-C: 25,000–40,000 MCP-CPS: 150,000–220,000
13	佛山美的置業廣場	該項目位於誠德東路東側，物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成商業項目，仍在建。	廣東省	32	1,913,300,000	1,913,300,000	—	GDV: 2,415,000,000 MCP-C: 10,000–12,000 MCP-O: 10,000–15,000
14	佛山鳳起蘭庭	該項目位於美的大道西南側及木華路東南側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	33	2,277,700,000	1,138,900,000	—	GDV: 3,479,800,000 MCP-R: 24,000–27,000 MCP-C: 38,000–43,000 MCP-CPS: 180,000–230,000
15	佛山美的西江府	該項目位於順番公路南側及甘竹大道西側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。一期在建，二期為空地。	廣東省	34、 112	1,831,800,000	1,740,200,000	—	GDV: 1,989,700,000 MCP-AV: 6,200–8,200 MCP-R: 10,500–22,000 MCP-C: 18,000–26,000 MCP-CPS: 150,000–200,000
16	佛山美的翰湖苑	該項目位於建沙路西側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目。一期、二期在建，三期為空地。	廣東省	35、 113	2,945,000,000	2,824,600,000	—	GDV: 3,236,700,000 MCP-AV: 5,200–5,900 MCP-R: 8,000–15,000 MCP-C: 12,000–25,000 MCP-CPS: 150,000–200,000

附錄三

物業估值

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
17	佛山美的 桂畔君蘭	該項目位於新基北路東側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	36	678,100,000	664,400,000	—	GDV: 977,800,000 MCP-R: 18,000-23,000 MCP-C: 38,000-44,000 MCP-CPS: 180,000-230,000
18	佛山美的 德賢公館	該項目位於廣佛路南側及鹽步大道西側，物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成商業項目，一期在建，二期為空地。	廣東省	37、 114	470,400,000	456,300,000	—	GDV: 644,500,000 MCP-AV: 3,100-4,300 MCP-C: 16,000-20,000 MCP-CPS: 100,000-170,000
19	佛山水木清華	該項目位於新齊寧路東側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	38	454,000,000	227,000,000	—	GDV: 744,700,000 MCP-R: 11,000-15,000 MCP-C: 19,000-23,000 MCP-CPS: 130,000-160,000
20	佛山美的峯境	該項目位於科技大道5號，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	39	459,400,000	459,400,000	—	GDV: 633,700,000 MCP-R: 9,000-12,000 MCP-C: 11,000-17,000 MCP-CPS: 130,000-160,000
21	佛山科龍 工廠重建	該項目位於德勝西路北側，物業坐落於傳統工業區，公共設施完善，交通便利。該項目將重建及開發成住宅項目，正在拆除現有樓宇。	廣東省	115	70,800,000	70,800,000	—	MCP-AV: 800-900
22	佛山尼龍 工廠重建	該項目位於南下街北側及南下新街南側，物業坐落於傳統工業區，公共設施完善，交通便利。該項目將重建及開發成商業項目，將拆除現有空置樓宇。	廣東省	116	37,600,000	21,100,000	—	MCP-AV: 4,800-5,700 (商業) MCP-AV: 800-900 (工業)

附錄三

物業估值

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
23	中山美的悅府	該項目位於中山港大道西側及科技東路北側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅區，仍在建。	廣東省	40	1,049,500,000	1,028,500,000	—	GDV: 1,581,200,000 MCP-R: 16,000–20,000 MCP-C: 20,000–30,000 MCP-CPS: 160,000–220,000
24	中山美的公館	該項目位於北環路南側及岐峰路西側，物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅項目，仍在建。	廣東省	41	416,400,000	405,400,000	—	GDV: 650,100,000 MCP-R: 15,000–18,000 MCP-C: 20,000–30,000 MCP-CPS: 150,000–200,000
25	中山美的瀾山	該項目位於高爾夫球練習場西側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	廣東省	42	209,500,000	199,000,000	—	GDV: 443,500,000 MCP-R: 10,000–13,000 MCP-C: 9,000–12,000 MCP-CPS: 150,000–200,000
26	廣州美的尚城	該項目位於魚窩頭大道北側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	廣東省	117	1,254,500,000	1,229,500,000	—	MCP-AV: 11,600–12,700
27	深紡大廈11層	該項目位於振華路北側，物業坐落於發展成熟的寫字樓及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已竣工，目前租予兩名第三方用作寫字樓。	廣東省	25	—	—	9,600,000	Rent-O: 86 CR: 4.0%
28	440608002003GB00038	該項目位於鷺湖大道西側，物業坐落於旅遊區，自然景觀資源豐富。該項目分一期開發成住宅項目，現為空地。	廣東省	118	247,400,000	148,400,000	—	MCP-AV: 2,900–3,100

附錄三

物業估值

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於	估值參數
							估值日期的 參考市值 (人民幣元)	
29	佛山美的西海岸	該項目位於荷富路東側及怡樂路北側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目現分八期開發成住宅及商業項目。西一期至西四期、東一期至東三期及部分東四期已竣工並持作出售，東四期其餘部分在建。	廣東省	7、 43	537,700,000	537,700,000	—	GDV: 464,700,000 MCP-R: 6,000–8,000 MCP-C: 16,000–22,000 MCP-CPS: 90,000–150,000
30	佛山美的鷺湖 森林度假區	該項目位於高明大道南側及楊西大道西側，物業坐落於旅遊區，自然景觀資源豐富。該項目分九期開發成住宅及商業項目，部分一期已竣工並持作出售，三期、四期、六期及一期餘下部分仍在建，五期及七期至九期為空地。	廣東省	8、 44、 119	6,354,900,000	5,719,400,000	—	GDV: 5,773,900,000 MCP-AV: 2,900–3,100 MCP-R: 5,000–18,000 MCP-C: 13,000–18,000 MCP-CPS: 140,000–150,000
31	佛山美的明湖	該項目位於荷富路東側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目，一期已竣工並持作出售，二期及三期仍在建。	廣東省	9、 45	1,583,900,000	1,535,000,000	—	GDV: 1,967,400,000 MCP-R: 7,000–12,000 MCP-C: 17,000–27,000 MCP-CPS: 150,000–240,000
32	佛山美的城	該項目位於楊西大道東側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	46	630,900,000	630,900,000	—	GDV: 1,396,600,000 MCP-R: 9,000–12,000 MCP-C: 17,000–27,000 MCP-CPS: 150,000–240,000
33	佛山美的明湖北灣	該項目位於荷富路東側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	47	1,054,600,000	511,000,000	—	GDV: 1,505,500,000 MCP-R: 9,500–18,000 MCP-C: 17,000–27,000 MCP-CPS: 150,000–240,000

附錄三

物業估值

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於	估值參數
							估值日期的參考市值 (人民幣元)	
34	肇慶美的公園大觀	該項目位於貞山路西北側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	48	445,800,000	254,200,000	—	GDV: 616,200,000 MCP-R: 5,500-6,500 MCP-C: 11,000-13,000 MCP-CPS: 55,000-65,000
35	肇慶美的公園天下	該項目位於星湖大道西北側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	廣東省	120	473,600,000	241,500,000	—	MCP-AV: 3,100-3,600
36	肇慶美的碧桂園天合	該項目位於鳳凰大道南側及振興路西側，物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	廣東省	121	457,700,000	228,900,000	—	MCP-AV: 3,200-4,100
37	江門美的公園天下	該項目位於新昌路北側，物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	49	1,271,800,000	1,233,300,000	—	GDV: 1,737,200,000 MCP-R: 12,000-14,000 MCP-C: 28,500-30,000 MCP-CPS: 140,000-160,000
38	河源美的城	該項目位於東環路南側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	廣東省	122	1,036,200,000	621,700,000	—	MCP-AV: 1,600-1,900
39	徐州美的翰城	該項目位於新元大道西側及昆侖大道北側，物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分四期開發成住宅項目，已竣工並持作出售。	江蘇省	10	44,400,000	44,400,000	—	MCP-R: 7,000-8,000 MCP-C: 8,000-15,000 MCP-O: 7,000-8,000

附錄三

物業估值

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
40	徐州美的城	該項目位於烟汕線與振興大道交匯處，物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分四期開發成住宅及商業項目，已竣工並持作出售。	江蘇省	11	2,500,000	2,500,000	—	MCP-CPS: 80,000-90,000
41	徐州美的時代城	該項目位於高新路東側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目，一期已竣工並持作出售，二期仍在建。	江蘇省	12、 50	507,800,000	507,800,000	—	GDV: 757,900,000 MCP-R: 5,700-8,000 MCP-C: 7,500-16,000
42	蘇地2017-WG-81號	該項目位於天成南路南側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	江蘇省	123	2,570,500,000	2,570,500,000	—	MCP-AV: 14,300-17,100
43	徐州美的雲熙府	該項目位於兵工路西側，物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	江蘇省	51	325,200,000	308,900,000	—	GDV: 461,200,000 MCP-R: 13,000-16,000 MCP-C: 20,000-22,000
44	徐州美的樂城	該項目位於下淀路北側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分四期開發成住宅及商業項目，一至三期在建，四期為空地。	江蘇省	52、 124	1,822,400,000	1,762,100,000	—	GDV: 3,350,000,000 MCP-AV: 4,000-4,700 MCP-R: 8,500-12,500 MCP-C: 18,000-22,000
45	徐州美的公園天下	該項目位於新淮海西路北側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分四期開發成住宅及商業項目，一至三期在建，四期為空地。	江蘇省	53、 125	1,186,600,000	1,159,400,000	—	GDV: 2,608,300,000 MCP-AV: 1,100-1,900 MCP-R: 7,000-8,500 MCP-C: 13,000-18,000

附錄三

物業估值

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
							—	
46	徐州美的雍翠園	該項目位於長江路南側及府中西路北側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，部分項目在建，餘下部分為空地。	江蘇省	54、 126	443,600,000	443,600,000	—	GDV: 293,000,000 MCP-AV: 5,500-7,000 MCP-R: 13,000-14,000 MCP-C: 12,000-16,000
47	徐州美的 東部美的城	該項目位於大泉路東側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目，一期部分在建，二期、三期及一期餘下部分為空地。	江蘇省	55、 127、 172	288,400,000	288,400,000	65,200,000	GDV: 763,500,000 MCP-AV: 600-900 MCP-R: 5,500-6,500 MCP-C: 8,000-16,000
48	鎮江美的城	該項目位於南徐大道北側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分四期開發成住宅及商業項目，一期及部分二期已竣工並持作出售，部分三期及二期餘下部分在建，四期及三期餘下部分為空地。	江蘇省	13、 56、 128、 173	2,675,300,000	2,675,300,000	1,590,600,000	GDV: 3,044,500,000 MCP-AV: 6,000-6,600 MCP-R: 8,000-13,000 MCP-C: 7,000-20,000
49	鎮江金山銘著	該項目位於百花路北側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	江蘇省	174	—	—	1,067,700,000	MCP-AV: 6,300-7,000
50	無錫公園天下	該項目位於先鋒東路北側及山河路西側，物業坐落於新開發的住宅及商業區。該項目分兩期開發成住宅項目，仍在建。	江蘇省	57	1,898,200,000	1,106,800,000	—	GDV: 2,455,100,000 MCP-R: 13,000-22,000 MCP-C: 25,000-33,000

附錄三

物業估值

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
51	無錫國賓府	該項目位於惠山大道西側，物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	江蘇省	58	1,037,000,000	1,037,000,000	—	GDV: 1,757,500,000 MCP-R: 16,000–20,000 MCP-C: 28,000–33,000
52	南京美的雍翠園	該項目位於寧丹路西側及吳楚西路南側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	江蘇省	59	703,300,000	692,300,000	—	GDV: 1,001,500,000 MCP-R: 11,000–14,000 MCP-C: 10,000–18,000 MCP-CPS: 90,000–120,000
53	揚州美的城	該項目位於站南路東側及真州路西側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目，仍在建。	江蘇省	60	1,357,500,000	1,314,900,000	—	GDV: 2,484,200,000 MCP-R: 14,000–17,000 MCP-C: 15,000–20,000 MCP-CPS: 80,000–130,000
54	常州國賓府	該項目位於花園街東側及人民中路北側，物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	江蘇省	61	1,415,400,000	1,415,400,000	—	GDV: 2,600,100,000 MCP-R: 16,000–20,000 MCP-C: 14,000–18,000 MCP-O: 8,000–12,000
55	合肥廬江美的城	該項目位於移湖北側及湖崗路西側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目，一期在建，二期為空地。	安徽省	62、 129	787,900,000	776,100,000	—	GDV: 631,300,000 MCP-AV: 2,400–3,200 MCP-R: 8,000–10,000 MCP-C: 12,000–16,000
56	合肥美的 合景公園天下	該項目位於湖崗路東側及望湖南側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目，一期在建，二期為空地。	安徽省	63、 130	467,500,000	233,800,000	—	GDV: 417,800,000 MCP-AV: 2,800–3,800 MCP-R: 8,000–15,000

附錄三

物業估值

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
57	寧波美的蝴蝶海	該項目位於港城西側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分六期開發成住宅項目，一期、二期及部分三期與四期已竣工並持作出售，五期、六期、三期及四期餘下部分在建。	浙江省	14、 64	2,974,600,000	2,974,600,000	—	GDV: 4,338,000,000 MCP-R: 7,000–22,000 MCP-C: 13,000–14,000 MCP-CPS: 40,000–50,000
58	寧波美的明州院子	該項目位於院士公園南側。該物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	浙江省	65	2,147,200,000	2,124,000,000	—	GDV: 2,944,900,000 MCP-R: 22,000–28,000 MCP-C: 20,000–26,000 MCP-CPS: 100,000–150,000
59	寧波美的公園天下	該項目位於泰康西路北側。該物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	浙江省	66	2,019,400,000	1,998,600,000	—	GDV: 2,582,800,000 MCP-R: 22,000–25,000 MCP-C: 35,000–37,000 MCP-CPS: 110,000–150,000
60	寧波美的九峰天宸	該項目位於太河南路東側。該物業坐落於新開發住宅及工業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	浙江省	67	770,700,000	732,200,000	—	GDV: 1,081,900,000 MCP-R: 18,000–24,000 MCP-CPS: 80,000–100,000
61	梅山 保稅港區40#地塊	該項目位於港城西側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，部分在建，餘下部分為空地。	浙江省	68、 131	1,066,300,000	1,066,300,000	—	GDV: 17,300,000 MCP-AV: 3,900–4,400 MCP-R: 13,000–15,000 MCP-CPS: 40,000–80,000
62	梅山 保稅港區41#地塊	該項目位於港城西側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發成住宅項目，現為空地。	浙江省	132	987,800,000	987,800,000	—	MCP-AV: 3,900–4,400

附錄三

物業估值

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
63	寧波孝聞巷項目	該項目位於孝聞巷西側。該物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發成住宅項目，現為空地。	浙江省	133	363,700,000	352,200,000	—	MCP-AV: 20,000–22,000
64	寧波美的慈城府	該項目位於江北大道東側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	浙江省	69	241,400,000	241,400,000	—	GDV: 502,300,000 MCP-R: 12,000–15,000 MCP-C: 18,000–20,000
65	金華美的金宸府	該項目位於解放西路南側及雙龍北街西側。該物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	浙江省	70	1,769,400,000	1,725,300,000	—	GDV: 2,287,300,000 MCP-R: 18,000–22,000 MCP-C: 20,000–25,000
66	金華美的國賓府	該項目位於八華北路與江濱北街交匯處。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	浙江省	71	734,900,000	482,800,000	—	GDV: 1,637,100,000 MCP-R: 10,000–15,000 MCP-C: 10,000–18,000
67	貴陽美的林城時代	該項目位於林城東南側及長嶺北路東側。該物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。一期及部分二期已竣工並持作出售，而二期餘下部分仍在建。	貴州省	15、 72	1,522,200,000	1,522,200,000	—	GDV: 1,298,900,000 MCP-R: 8,000–12,000 MCP-C: 28,000–35,000 MCP-O: 8,000–10,500 MCP-CPS: 40,000–60,000
68	貴陽美的雲熙府	該項目位於改茶大道西側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	貴州省	73	424,000,000	402,800,000	—	GDV: 723,100,000 MCP-R: 6,000–8,300 MCP-C: 17,000–19,000

附錄三

物業估值

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
69	貴陽美的國賓府	該項目位於甲秀南路與明珠大道交匯處。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。一期及部分二期仍在建，而二期餘下部分為空地。	貴州省	74、 134	4,007,100,000	3,857,200,000	—	GDV: 5,603,100,000 MCP-AV: 1,800-2,200 MCP-R: 5,000-10,000 MCP-C: 10,000-22,000
70	貴陽美的廣場	該項目位於長嶺南路西側及觀山東路南側。該物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發為商業項目，現為空地。	貴州省	135	627,200,000	564,500,000	—	MCP-AV: 2,100-2,800
71	貴陽美的花溪院子	該項目位於明珠大道南側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發為住宅及商業項目，現為空地。	貴州省	136	268,000,000	268,000,000	—	MCP-AV: 2,300-2,500 (住宅) MCP-AV: 800-900 (教育)
72	遵義美的城	該項目位於東聯二號線西側及東城大道南側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發為住宅及商業項目。一期及部分二期已竣工並持作出售，三期及二期餘下部分仍在建。	貴州省	16、 75	1,643,100,000	1,643,100,000	—	GDV: 1,797,200,000 MCP-R: 4,000-6,000 MCP-C: 10,000-20,000 MCP-CPS: 40,000-60,000
73	遵義美的公園天下	該項目位於新龍大道西側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目作住宅開發，仍在建。	貴州省	76	414,600,000	414,600,000	—	GDV: 1,079,300,000 MCP-R: 6,000-6,700 MCP-C: 10,000-30,000 MCP-CPS: 35,000-50,000
74	昆明美的順城府	該項目位於青龍村委會。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分四期開發成住宅及商業項目，一期仍在建，而二至四期現為空地。	雲南省	77、 137	1,757,700,000	1,406,100,000	—	GDV: 2,850,700,000 MCP-AV: 2,700-3,000 MCP-R: 12,000-16,000 MCP-C: 20,000-31,000 MCP-CPS: 70,000-120,000

附錄三

物業估值

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
							—	
75	重慶美的 榮安公園天下	該項目位於巴南區天鹿大道。該物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅項目，部分項目仍在建，項目餘下部分現為空地。	重慶市	78、 138	1,061,800,000	530,900,000	—	GDV: 1,557,700,000 MCP-AV: 3,000-3,200 MCP-R: 10,000-12,000 MCP-C: 13,000-26,000 MCP-CPS: 120,000-140,000
76	成都美的 新城公園天下	該項目位於鳳凰大道北側及鳳凰西八路東側。該物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	四川省	79	527,800,000	369,500,000	—	GDV: 1,899,500,000 MCP-R: 10,000-12,000 MCP-C: 16,000-25,000 MCP-CPS: 80,000-110,000
77	株洲美的時代廣場	該項目位於珠江北路與隆興路交匯處。該物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成商業項目，已竣工，部分持作出售，部分目前租予多個第三方作商業及公寓用途，而餘下部分空置。	湖南省	17、 26	418,100,000	418,100,000	—	MCP-O: 5,000-6,000 Rent-C: 30-110 Rent-CPS: 180 Rent-O: 26 CR-C: 6.0% CR-CPS: 3.5% CR-O: 4.0%
78	株洲美的藍溪谷	該項目位於佳兆業路東側及珠江北路西側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分五期開發成住宅項目。二期和部分一期及三期已竣工並持作出售，四期和一期及三期餘下部分仍在建，而五期現為空地。	湖南省	18、 80、 139	909,400,000	903,000,000	—	GDV: 1,542,800,000 MCP-AV: 1,400-1,900 MCP-R: 5,000-8,000 MCP-C: 11,000-16,000
79	株洲東部美的城	該項目位於新塘路東側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分八期開發成住宅及商業項目。一期已竣工並持作出售，二至六期仍在建，而七及八期現為空地。	湖南省	19、 81、 140	689,700,000	662,100,000	—	GDV: 1,372,400,000 MCP-AV: 1,700-1,900 MCP-R: 6,000-8,000 MCP-C: 11,000-16,000

附錄三

物業估值

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於	估值參數
							估值日期的參考市值 (人民幣元)	
80	株洲美的翰城	該項目位於栗雨南路東側及博古山路北側。該物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅項目，仍在建。	湖南省	82	865,700,000	859,600,000	—	GDV: 1,379,600,000 MCP-R: 6,000-8,500 MCP-C: 11,000-18,000
81	株洲美的檀府	該項目位於東環路與株董路交匯處。該物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分五期開發成住宅及商業項目。一期及部分二期仍在建，而三至五期及二期餘下部分現為空地。	湖南省	83、141	231,700,000	185,300,000	—	GDV: 304,900,000 MCP-AV: 1,300-1,500 MCP-R: 5,800-7,900 MCP-C: 8,000-10,000
82	長沙美的梧桐莊園	該項目位於芙蓉南路東側及披塘路北側。該物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅項目，一期仍在建，二期現為空地。	湖南省	84、142	902,900,000	857,900,000	—	GDV: 412,000,000 MCP-AV: 4,300-5,500 MCP-R: 8,500-12,000
83	寧鄉美的城	該項目位於寧鄉經開區創業大道東側及三環東路南側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅項目。一期仍在建，而二期現為空地。	湖南省	85、143	483,000,000	483,000,000	—	GDV: 1,007,400,000 MCP-AV: 1,000-1,200 MCP-R: 6,000-7,000 MCP-C: 11,000-13,000
84	寧鄉美的國賓府	該項目位於金洲大道與諧園北路交匯處東北側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將分五期開發成住宅及商業項目，現為空地。	湖南省	144	906,900,000	799,900,000	—	MCP-AV: 1,600-1,900

附錄三

物業估值

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
85	寧鄉美的院子	該項目位於寧韶路西側及濱江路東側。該物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將分兩期開發成住宅項目，現為空地。	湖南省	145	420,600,000	420,600,000	—	MCP-AV: 2,100-2,400
86	湘潭美的國賓府	該項目位於岳塘區雙擁路東側及福星東路北側，物業坐落於發展完備的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目。一期及二期仍在建，而三期為空地。	湖南省	86、 146	1,670,600,000	1,621,100,000	—	GDV: 1,536,100,000 MCP-AV: 2,400-3,300 MCP-R: 6,500-8,000 MCP-C: 11,000-13,000
87	湘潭美的蓮城首府	該項目位於富洲路東側、學府路南側，物業坐落於發展完備的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將分四期開發成住宅項目，現為空地。	湖南省	147	1,313,600,000	1,247,900,000	—	MCP-AV: 2,100-2,400
88	岳陽美的梧桐莊園	該項目位於岳陽樓區雲景路南側及瓦子坡路北側，物業坐落於發展完備的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分四期開發成住宅及商業項目。一期及二期仍在建，三期及四期為空地。	湖南省	87、 148、 175	641,800,000	487,900,000	289,200,000	GDV: 2,438,900,000 MCP-AV: 1,100-1,500 MCP-R: 6,000-8,000 MCP-C: 9,000-11,000
89	長沙美的翰城	該項目位於雷鋒大道東側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目。一期及三期仍在建，二期為空地。	湖南省	88、 149	590,400,000	295,300,000	—	GDV: 968,100,000 MCP-AV: 900-1,100 MCP-R: 7,500-8,800 MCP-C: 9,000-14,000

附錄三

物業估值

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
90	郴州美的雲熙府	該項目位於梨樹山路南側及郴州大道北側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分五期開發成住宅及商業項目。部分一期仍在建，而二期至五期及一期剩餘部分為空地。	湖南省	89、 150	762,900,000	457,700,000	—	GDV: 937,900,000 MCP-AV: 800-1,100 MCP-R: 6,200-7,500 MCP-C: 11,000-14,000
91	南昌南部美的城	該項目位於蓮塘大道東側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分五期開發成住宅及商業項目。部分一期已竣工並持作出售，二期及四期以及部分三期及五期仍在建，而三期及五期剩餘部分為空地。	江西省	20、 90、 151	1,374,400,000	875,500,000	—	GDV: 1,694,900,000 MCP-AV: 1,500-1,600 MCP-R: 6,000-9,000 MCP-C: 10,000-14,000
92	南昌美的悅江府	該項目位於沿江南大道東側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。一期仍在建，二期為空地。	江西省	91、 152	784,400,000	497,800,000	—	GDV: 1,597,900,000 MCP-AV: 3,800-4,000 MCP-R: 12,000-15,000
93	九江美的鎔悅府	該項目位於怡福路東側與德化支路北側，物業坐落於發展完備的住宅及商業區，公共交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	江西省	92	447,000,000	447,000,000	—	GDV: 864,600,000 MCP-R: 8,000-10,000 MCP-C: 18,000-20,000
94	九江美的國賓府	該項目位於南山路西側與淵明大道北側，物業坐落於新建住宅及商業區，公共交通便利。該項目分兩期開發成住宅項目，仍在建。	江西省	93	524,100,000	326,900,000	—	GDV: 1,629,900,000 MCP-R: 5,000-6,000 MCP-C: 6,000-7,000

附錄三

物業估值

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
95	邯鄲時代城	該項目位於中華南大街與南環路交匯處東南側，物業坐落於發展完備的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅項目，仍在建。	河北省	94	1,633,700,000	1,617,400,000	—	GDV: 2,137,800,000 MCP-C: 15,800-16,700
96	邯鄲東部美的城	該項目位於荀子大街東側與緯五路北側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅項目，一期及部分二期仍在建，三期及二期餘下部分為空地。	河北省	95、 153	1,124,100,000	573,300,000	—	GDV: 2,498,600,000 MCP-AV: 1,900-2,500 MCP-R: 9,000-10,000 MCP-C: 16,000-25,000
97	邯鄲羅蘭春天	該項目位於聯紡路北側與建安路南側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	河北省	96	387,600,000	376,600,000	—	GDV: 1,462,500,000 MCP-R: 9,000-12,000
98	邯鄲幸福時光	該項目位於裕新大街東側與北倉路南側，物業坐落於發展完備的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發為住宅項目，一期仍在建，二期為空地。	河北省	97、 154	376,200,000	357,400,000	—	GDV: 385,700,000 MCP-AV: 2,200-2,500 MCP-R: 9,500-11,500 MCP-C: 9,000-10,000
99	邯鄲果園里	該項目位於新興大街與果園路交匯處東北側，物業坐落於發展完備的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	河北省	98	204,500,000	194,300,000	—	GDV: 457,200,000 MCP-R: 8,500-9,500 MCP-C: 14,000-20,000
100	邯鄲梧桐林語	該項目位於聯紡路與幸福街交匯處，物業坐落於發展完備的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分四期開發成住宅及商業項目，一期及二期仍在建，三期及四期為空地。	河北省	99、 155	1,065,800,000	586,200,000	—	GDV: 1,474,500,000 MCP-AV: 2,200-2,500 (住宅) MCP-AV: 1,200-1,500 (商業) MCP-R: 9,000-11,400 MCP-C: 20,000-25,000

附錄三

物業估值

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
101	株洲美的 雪峰山壹號	該項目位於時代大道北側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將分六期開發成住宅及商業項目，現為空地。	湖南省	156	489,000,000	489,000,000	—	MCP-AV: 2,700-3,200
102	130421106000GB00025 地塊	該項目位於西環路西側與邯武公路南側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅項目，現為空地。	河北省	176	—	—	245,100,000	MCP-AV: 700-1,100
103	石家莊雲熙府	該項目位於市府路北側與翼辰大街西側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	河北省	100	264,800,000	128,300,000	—	GDV: 635,100,000 MCP-R: 9,000-10,000 MCP-C: 15,000-17,000
104	邢台美的國賓府	該項目位於愛民路與銀泉路交匯處，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發為住宅項目，部分項目仍在建，項目餘下部分為空地。	河北省	101、 157	473,900,000	213,300,000	—	GDV: 1,418,200,000 MCP-AV: 2,500-3,100 MCP-R: 8,000-11,000 MCP-CPS: 120,000-130,000
105	邢台美的 國賓府·南苑	該項目位於愛民路與銀泉路交匯處，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將分兩期開發成住宅及商業項目，現為空地。	河北省	158	357,100,000	214,300,000	—	MCP-AV: 2,500-3,100
106	瀋陽美的城	該項目位於赤山路北側與濱江西側，物業坐落於發展完備的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分五期開發成住宅及商業項目，二期及部分一期已竣工持作出售，三期及四期以及一期餘下部分仍在建，五期為空地。	遼寧省	21、 102、 159	2,598,300,000	2,598,300,000	—	GDV: 3,176,700,000 MCP-AV: 2,200-2,900 MCP-R: 6,000-8,000 MCP-C: 11,000-19,000 MCP-CPS: 100,000-150,000

附錄三

物業估值

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於	估值參數
							估值日期的 參考市值 (人民幣元)	
107	瀋陽美的時代城	該項目位於一號街西側與四號街北側，物業坐落於發展完備的經濟技術區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅項目，仍在建。	遼寧省	103	984,800,000	975,000,000	—	GDV: 1,719,700,000 MCP-R: 7,400-14,000 MCP-C: 18,000-22,000
108	瀋陽美的盛堂	該項目位於汪河南路北側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	遼寧省	104	860,400,000	851,800,000	—	GDV: 1,903,300,000 MCP-R: 11,000-23,000 MCP-C: 10,000-14,000
109	佛山碧桂園美的未來城	該項目位於美的大道南側與益豐路西側，物業坐落於發展完備的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	廣東省	160	2,922,900,000	1,461,500,000	—	MCP-AV: 9,000-10,000
110	佛山山水莊園	該項目位於碧雲路北側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發成住宅項目，現為空地。	廣東省	161	353,500,000	247,500,000	—	MCP-AV: 5,900-6,200 (住宅) MCP-AV: 2,900-3,500 (商業)
111	江門美的卓越公園天譽	該項目位於華盛路北側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	105	746,300,000	373,200,000	—	GDV: 1,279,200,000 MCP-R: 11,000-14,000 MCP-C: 28,000-32,000 MCP-CPS: 110,000-140,000
112	寧波美的碧桂園半山美廬	該項目位於興賢路東側與金舜西路南側，物業坐落於新建住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	浙江省	106	278,900,000	142,200,000	—	GDV: 695,200,000 MCP-R: 9,000-13,000 MCP-C: 15,000-17,000 MCP-CPS: 100,000-120,000

附錄三

物業估值

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
113	彭州美的碧桂園 觀瀾府	該項目位於郫彭路東側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目，一期仍在建，二期為空地。	四川省	107、 162	547,700,000	427,200,000	—	GDV: 833,900,000 MCP-AV: 1,900-2,100 MCP-R: 6,000-9,000 MCP-C: 8,000-12,000 MCP-CPS: 60,000-110,000
114	遵義美的雲熙府	該項目位於烏江大道與平安大道交叉口，物業坐落於新建住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅及商業項目，現為空地。	貴州省	163	405,700,000	405,700,000	—	MCP-AV: 1,900-2,500
115	上饒美的 陽光城文瀾府	該項目位於江南大道南側與饒豐路西側，物業坐落於發展完備的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	江西省	108	553,400,000	276,700,000	—	GDV: 818,200,000 MCP-R: 7,800-11,000 MCP-C: 9,000-14,000
116	邯鄲美的城	該項目位於南環路南側與中華大街東側，物業坐落於發展完備的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅項目，一期和三期及部分二期已竣工持作出售，二期餘下部分仍在建。	河北省	22、 109	83,700,000	82,900,000	—	GDV: 54,400,000 MCP-R: 5,000-7,000 MCP-C: 8,000-12,000
117	邯鄲美的廣場	該項目位於南環路南側與中華大街東側，物業坐落於發展完備的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成商業項目，仍在建。	河北省	110	514,700,000	509,600,000	—	GDV: 1,120,200,000 MCP-R: 10,000-20,000 MCP-O: 6,000-8,000
118	邯鄲滿庭芳	該項目位於幸福街西側與豐收路北側，物業坐落於發展完備的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	河北省	111	123,600,000	117,400,000	—	GDV: 383,500,000 MCP-R: 9,000-11,000 MCP-C: 20,000-25,000

附錄三

物業估值

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
119	瀋陽美的瀚悅府	該項目位於七星大街東側，物業坐落於發展完備的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅項目，現為空地。	遼寧省	164	505,900,000	505,900,000	—	MCP-AV: 4,300-4,800
120	佛山市三水區西南街道建設大道南側地塊三	該項目位於建設大道南側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	廣東省	177	—	—	1,522,100,000	MCP-AV: 5,700-6,000
121	肇慶碧桂園·合景·美的閱江府	該項目位於江濱一路北側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	廣東省	165	1,164,500,000	395,900,000	—	MCP-AV: 5,500-5,900
122	河源中央公園	該項目位於東源大道北側及新河大道西側。該物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發為住宅及商業項目，現為空地。	廣東省	178	—	—	396,000,000	MCP-AV: 3,100-3,400
123	XDG-2017-34地塊	該項目位於東港路北側及聯群路東側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	江蘇省	179	—	—	1,053,400,000	MCP-AV: 3,900-4,400
124	CX060703-01地塊	該項目位於月季路西側及松濤路南側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅及商業項目，現為空地。	江蘇省	180	—	—	851,000,000	MCP-AV: 7,100-7,600

附錄三

物業估值

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
125	WZ180708地塊	該項目位於武南中路北側及新平路東側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	江蘇省	181	—	—	456,000,000	MCP-AV: 5,500-6,100
126	金華美的寶龍世家	該項目位於渡磬南路西側及佛堂大道北側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅及商業項目，現為空地。	浙江省	166	1,120,800,000	1,120,800,000	—	MCP-AV: 5,700-6,200
127	LC-10-01-22、 LC-10-01-23地塊	該項目位於千島路東側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅及商業項目，現為空地。	浙江省	182	—	—	724,300,000	MCP-AV: 9,100-10,500
128	B-07地塊	該項目位於沈蘆公路東側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅及商業項目，現為空地。	浙江省	183	—	—	943,800,000	MCP-AV: 6,800-7,400
129	美的金科萬麓府•35#	該項目位於新南大道南側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅及商業項目，現為空地。	貴州省	184	—	—	762,200,000	MCP-AV: 2,400-2,800
130	梧州美的中央廣場	該項目位於白雲路西側及冰石路北側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅及商業項目，現為空地。	廣西壯族 自治區	185	—	—	1,073,400,000	MCP-AV: 1,000-1,200

附錄三

物業估值

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
131	南寧美的慧城	該項目位於秀安路西側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅及商業項目，現為空地。	廣西壯族 自治區	186	—	—	444,500,000	MCP-AV: 4,800-5,200
132	I45-4/03、I45-1/03、 I45-5/03、I45-7/03、 I46-1/03、I48-3/03、 I49-8/03、I49-17/03號 宗地	該項目鄰近重慶江北國際機場。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅及商業項目，現為空地。	重慶市	187	—	—	1,824,000,000	MCP-AV: 4,700-5,200
133	成都美的瀾橋郡	該項目位於通匯大道西側及綉川路北側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅及商業項目，現為空地。	四川省	188	—	—	594,900,000	MCP-AV: 3,800-4,300
134	眉山美的雲溪郡	該項目位於虞丞北路南側及富加路北側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅及商業項目，現為空地。	四川省	167	287,100,000	287,100,000	—	MCP-AV: 3,700-4,100
135	眉山美的金輝郡	該項目位於天府仁壽大道與仁壽大道交叉口。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅項目，現為空地。	四川省	168	270,500,000	270,500,000	—	MCP-AV: 4,000-4,400
136	樂山美的瑤禦府	該項目位於文星後街北側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	四川省	189	—	—	868,100,000	MCP-AV: 3,500-3,800

附錄三

物業估值

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
137	株洲美的梧桐莊園	該項目位於漣浦大道南側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將分五期開發成住宅及商業項目，現為空地。	湖南省	190	—	—	245,400,000	MCP-AV: 1,100-1,400
138	網掛[2018]寧鄉市027號	該項目位於寧韶公路西側及濱河路東側。該物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將分兩期開發為住宅項目，現為空地。	湖南省	191	—	—	391,800,000	MCP-AV: 2,000-2,400
139	湘潭蓮城首府•東組團	該項目位於潭州大道西側及樂塘路東側。該物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發為住宅項目，現為空地。	湖南省	192	—	—	498,500,000	MCP-AV: 2,100-2,400
140	南昌美的花灣城	該項目位於蔣巷街西路東側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	江西省	169	542,700,000	303,900,000	—	MCP-AV: 3,000-3,600
141	上饒美的新力帝泊灣	該項目位於濱江西路西側及橫南鐵路東側。該物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發為住宅項目，現為空地。	江西省	193	—	—	328,000,000	MCP-AV: 1,900-2,300
142	邯鄲美的悅江府	該項目位於滄陽河西側及陵西大街東側。該物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發為住宅項目，現為空地。	河北省	170、 194	60,000,000	40,000,000	46,100,000	MCP-AV: 1,000-1,100
143	邯鄲美的劍橋郡	該項目位於京九街西側及毛遂大街東側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅項目，現為空地。	河北省	171	1,541,100,000	755,100,000	—	MCP-AV: 2,400-2,900

附錄三

物業估值

項目 編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
144	邢台美的公園天下	該項目位於銀泉大街南側及富民西路西側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	河北省	195	—	—	491,700,000	MCP-AV: 3,300-3,600