

以下為獨立估值師高力國際物業顧問（香港）有限公司就本集團所持物業權益於2018年5月31日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

高力國際物業顧問（香港）有限公司
估值及諮詢服務
公司執照編碼：C-006052

香港
灣仔港灣道18號
中環廣場5701室



敬啟者：

指示、目的及估值日

茲提述吾等接獲閣下指示，對恒達集團（控股）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）持有及租賃的位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益的市值進行評估。吾等確認，吾等曾進行視察、作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對物業權益於2018年5月31日（「估值日」）的市值的意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈的自2017年12月30日起生效的香港測量師學會估值準則（2017年版），並參考國際評估準則理事會頒佈的自2017年7月1日起生效的國際評估準則（2017年版）及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載的規定進行。

估值基準

吾等已按市值基準進行估值。所謂市值，乃香港測量師學會界定的「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。

估值假設

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，且並無可影響物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮所估值的任何物業權益所附帶的任何抵押、按揭或債項，以及出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

由於物業權益按長期土地使用權持有，吾等假設擁有人可於整個土地使用權未屆滿期內自由且不受干擾地使用物業。

估值方法

為 貴集團於中國所持物業權益進行估值時，吾等已在適用情況下採用市場法，並假設物業權益以現況銷售及參考相關市場可得的比較銷售交易。

於評估在建物業權益於估值日的價值時，吾等已採用市場法評估擬建開發項目的總開發價值，並參考相關市場可得的比較銷售交易。總開發價值其後計及尚未結付開發成本、尚餘開發年期及潛在利潤率作出調整，以達致吾等對物業權益的估值意見。

由於第六類物業權益，即 貴集團於中國租賃作自用的物業權益不得出讓或分租或缺乏可觀租金利潤，因此吾等並未賦予該等物業權益任何商業價值。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關該等物業權益業權的文件副本。然而，吾等並未審查正本以核實業權或核實送交予吾等的副本上可能未有顯示的任何修訂。吾等於相當程度上倚賴 貴集團所提供的資料。

吾等依賴 貴集團中國法律顧問廣東恒益律師事務所就中國物業權益的業權作出的意見。吾等不會就吾等對該等資料的任何詮釋承擔責任，因此乃屬法律顧問的責任範圍。

本函件、估值概要及估值證書所披露的全部法律文件僅供參考。吾等對本函件、估值概要及估值證書所載涉及物業權益法定業權的任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等於相當程度上倚賴 貴集團及法律顧問就中國物業權益的業權所提供的資料。吾等亦已接納就物業識別、佔用詳情、批准、法定通告、地役權、土地年期、面積、宗地圖及所有其他相關事項給予吾等的意見。估值所載的尺寸、量度及面積乃以提供予吾等的文件所載的資料為依據，故僅為約數。

吾等亦已獲 貴集團知會所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以出具已知情的意見。吾等認為編製估值時所用的假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

實地視察

吾等已視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何公用設施。

吾等並無發現影響物業的任何不利的地面狀況，亦無進行地面及泥土測量。吾等並無進行實地視察以釐定地面狀況及公用設施等是否適合作任何未來開發。吾等編製估值時乃假設該等情況令人滿意且於開發期間不會產生特別開支或延誤。吾等進一步假設該區並無可能影響任何未來開發的嚴重污染或毒害。

吾等並無進行詳細實地量度以核實該地盤的佔地面積是否正確，惟假設提供予吾等的文件及圖則所示的面積均屬正確。所有文件僅作參考使用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並未進行實地量度。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以人民幣（「人民幣」）計值。

吾等特此證明，吾等概無於物業或本報告所申報估值中擁有現時或預期權益。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中國
河南省
許昌市
西大街
恒達集團（控股）有限公司
董事會 台照

代表
高力國際物業顧問（香港）有限公司
張翹楚
註冊專業產業測量師
房地產（榮譽）理學士
工商管理碩士
皇家特許測量師學會資深會員
香港測量師學會會員
商場管理學會會員
香港證券及投資學會會員
中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員
中國註冊房地產估價師
亞洲區估值及諮詢服務部
副常務董事
謹啟

2018年[●]

附註：張翹楚持有工商管理碩士學位，而彼為註冊專業產業測量師，於房地產行業及資產評估範疇擁有逾20年經驗。彼擁有於大中華及其他地區的估值經驗。張翹楚為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、商場管理學會會員、香港證券及投資學會會員、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員及中國註冊房地產估價師。張翹楚名列「可進行估值以供載入或引述於上市資料以及有關收購及合併的通函及估值的物業估值師名單」內，並為香港商業估值議會的註冊商業估值師。

估值概要

第一類 – 貴集團於中國持作開發的物業權益

編號	物業	於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元
1	位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東名為金匯廣場的一個多用途開發項目的一部分	499,000,000	100%	499,000,000
2	位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東名為金匯廣場的一個多用途開發項目的一部分	295,000,000	100%	295,000,000
3	位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東名為新北家園的一個多用途開發項目	483,000,000	100%	483,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元
4	位於中國河南省許昌市建安區新元大道以南及濱河路以東名為北海龍城(90號地塊)的一個住宅開發項目的一部分	137,000,000	100%	137,000,000
5	位於中國河南省許昌市建安區聚賢街北側及鏡水路西側名為北海龍城(94號地塊)住宅開發項目的一部分	730,000,000	100%	730,000,000
6	位於中國河南省許昌市禹州市建設路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城貴園的一個多用途開發項目的一部分	126,000,000	100%	126,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元
7	位於中國河南省許昌市禹州市濱河路東段以南及朱寨路以東名為禹州陽光城麗園的一個多用途開發項目的一部分	170,000,000	100%	170,000,000
8	位於中國河南省許昌市禹州市濱河路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城美園的一個多用途開發項目的一部分	393,000,000	100%	393,000,000
9	位於中國河南省許昌市禹州市潁川大路以東及建設路以北名為禹州陽光城景園的一個多用途開發項目的一部分	390,000,000	100%	390,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		5月31日 現況下市值 人民幣元		於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元
10	位於中國河南省許昌市鄢陵縣鄢望路以西及開源路以北名為鄢陵陽光城B區的一個多用途開發項目的一部分	117,000,000	100%	117,000,000
11	位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西名為長葛陽光城的一個多用途開發項目的一部分	640,000,000	100%	640,000,000
12	位於中國河南省許昌市魏都區勞動南路以東及湖濱路以西名為恒達魏源的一個商業開發項目	658,000,000	100%	658,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		5月31日 現況下市值 人民幣元		於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元
13	位於中國河南省許昌市建安區文興路南段以西及恒達路以北名為恒達旺角項目的一個商業開發項目	132,000,000	51%	67,000,000
14	位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西名為長葛范庄項目的一個多用途開發項目的一部分	115,000,000	100%	115,000,000
15	位於中國河南省許昌市魏都區五一路東側、運糧河街南側名為名門西郡的一個多用途開發項目的一部分	248,000,000	100%	248,000,000
	小計：	<u>5,133,000,000</u>		<u>5,068,000,000</u>

第二類 – 貴集團於中國持作出售的物業權益

編號	物業	於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元
16	位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東名為金匯廣場的一個多用途開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
17	位於中國河南省許昌市魏都區新東街以南及興業路以東名為NAPA溪地的一個多用途開發項目的一部分	20,000,000	100%	20,000,000
18	位於中國河南省許昌市魏都區康勝街以南及許州路以西名為長城家園的一個多用途開發項目的一部分	24,000,000	100%	24,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元
19	位於中國河南省許昌市魏都區西大街以北及清虛街以西名為清林苑的一個多用途開發項目的一部分	53,500,000	100%	53,500,000
20	位於中國河南省許昌市建安區新元大道以南及濱河路以東名為北海龍城(90號地塊)的一個住宅開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
21	位於中國河南省許昌市禹州市大同路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城御園的一個多用途開發項目的一部分	122,000,000	100%	122,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元
22	位於中國河南省許昌市禹州市濱河路東段以南及朱寨路以東名為禹州陽光城麗園的一個多用途開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
23	位於中國河南省許昌市禹州市軒轅大道以西及建設路以北名為禹州陽光城福園的一個住宅開發項目的一部分	28,000,000	100%	28,000,000
24	位於中國河南省許昌市禹州市建設路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城貴園的一個多用途開發項目的一部分	45,000,000	100%	45,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元
25	位於中國河南省許昌市禹州市濱河路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城美園的一個多用途開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
26	位於中國河南省許昌市禹州市潁川大道以東及建設路以北名為禹州陽光城景園的一個多用途開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
27	位於中國河南省許昌市禹州市潁川大路西側及裕華大街北側名為禹州陽光城雅園的一個商業開發項目	無商業價值	100%	無商業價值

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元
28	位於中國河南省許昌市鄢陵縣鄢望路以西及開源路以北名為鄢陵陽光城A區部分的一個多用途開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
29	位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西名為長葛陽光城的一個多用途開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
30	位於中國河南省許昌市魏都區蓮城大道以南、智慧大道以東及趙灣路以西名為許昌名門尚居的一個多用途開發項目的一部分	29,000,000	51%	14,800,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元
31	位於中國河南省許昌市魏都區新街以西名為相府花園的一個住宅開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
32	位於中國河南省許昌市魏都區文峰路以東及許扶路以南名為文峰城市花園的一個住宅開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
33	位於中國河南省許昌市鄢陵縣人民路南側及花樣年華小區東側名為鄢陵名門尚居的一個多用途開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元
34	位於中國河南省鄭州市鄭東新區商務內環路9號龍湖大廈的一個開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
35	位於中國河南省許昌市魏都區許繼大道與向陽路交匯處名為立體國際開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	321,500,000		307,300,000

第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業權益

編號	物業	於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元
36	位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東名為金匯廣場的一個多用途開發項目的一部分	183,000,000	100%	183,000,000
37	位於中國河南省許昌市魏都區新東街以南及興業路以東名為NAPA溪地的一個多用途開發項目的一部分	233,000,000	100%	233,000,000
38	位於中國河南省許昌市建安區新元大道以南及濱河路以東名為北海龍城（90號地塊）的一個住宅開發項目的一部分	111,000,000	100%	111,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		5月31日 現況下市值 人民幣元		於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元
39	位於中國河南省許昌市禹州市大同路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城御園的一個多用途開發項目的一部分	61,000,000	100%	61,000,000
40	位於中國河南省許昌市禹州市軒轅大道以西及建設路以北名為禹州陽光城福園的一個住宅開發項目的一部分	154,000,000	100%	154,000,000
41	位於中國河南省許昌市禹州市建設路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城貴園的一個多用途開發項目的一部分	23,000,000	100%	23,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元
42	位於中國河南省許州市禹州市濱河路東段以南及朱寨路以東名為禹州陽光城麗園的一個多用途開發項目的一部分	80,000,000	100%	80,000,000
43	位於中國河南省許州市禹州市濱河路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城美園的一個多用途開發項目的一部分	49,000,000	100%	49,000,000
44	位於中國河南省許州市禹州市潁川大道以東及建設路以北名為禹州陽光城景園的一個多用途開發項目的一部分	154,000,000	100%	154,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元
45	位於中國河南省許昌市禹州市建設路以南及潁川大道以西名為禹州陽光城熙園的一幅多用途用地	167,000,000	100%	167,000,000
46	位於中國河南省許昌市禹州市建設路南側及柏山路西側名為禹州陽光城怡園的一幅多用途用地	24,000,000	100%	24,000,000
47	位於中國河南省許昌市禹州市建設路北側及柏山路東側名為禹州陽光城二中地塊的一幅商業用地	20,000,000	100%	20,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		5月31日 現況下市值 人民幣元		於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元
48	位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西名為長葛陽光城的一個多用途開發項目的一部分	100,000,000	100%	100,000,000
49	位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西名為長葛范庄項目的一個多用途開發項目的一部分	69,000,000	100%	69,000,000
50	位於中國河南省鄭州市金水區經七路以西及豐產路以南名為鄭州照相機廠項目的一幅多用途用地	無商業價值	100%	無商業價值

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		5月31日 現況下市值 人民幣元		於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元
51	位於中國河南省許昌市魏都區五一路東側及運糧河街南側名為名門西郡的一個多用途開發項目的一部分	465,000,000	100%	465,000,000
	小計：	<u>1,893,000,000</u>		<u>1,893,000,000</u>

第四類 – 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元
52	位於中國河南省許昌市魏都區解放路北段以西名為恒達利市場的一個零售開發項目的一部分	3,240,000	100%	3,240,000
53	位於中國河南省許昌市魏都區七一路中段名為行署花園的一個多用途開發項目的一部分	20,500,000	100%	20,500,000
54	位於中國河南省鄭州市鄭東新區商務內環路9號龍湖大廈的一個開發項目的一部分	8,100,000	100%	8,100,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		5月31日 現況下市值 人民幣元		於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元
55	位於中國河南省許昌市建安區新元大道以南及濱河路以東名為北海龍城（第90號地塊）的一個住宅開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	31,840,000		31,840,000

附錄三

物業估值報告

第五類－貴集團於中國持作自用的物業權益

編號	物業	於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元
56	位於中國河南省鄭州市鄭東新區商務內環路9號龍湖大廈的一個開發項目的一部分	5,700,000	100%	5,700,000
57	位於中國河南省許昌市魏都區西大街名為西大街2號的一個辦公室開發項目的一部分	10,000,000	100%	10,000,000
	小計：	15,700,000		15,700,000

附錄三

物業估值報告

第六類－貴集團於中國租賃作自用的物業權益

編號	物業	於2018年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		5月31日 現況下市值 人民幣元		於2018年 5月31日 現況下市值 人民幣元
58	位於中國河南省許昌市禹州市潁川大道以東的11個辦公室單位	無商業價值	100%	無商業價值
59	位於中國河南省許昌市魏都區八一路106號名為許昌日報大廈的一棟辦公大樓連同若干配套辦公室	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>
	總計：	<u>7,395,040,000</u>		<u>7,315,840,000</u>

估值證書

第一類 – 貴集團於中國持作開發的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
1	位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東名為金匯廣場的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位、商舖、儲藏室及停車位，總建築面積約136,344.00平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 96,439.78平方米 商舖 2,357.91平方米 地下儲藏室 4,013.29平方米 地下停車位 33,533.02平方米 開發項目主地盤的總佔地面積約85,506.00平方米。 主地盤獲出讓予作住宅用途的土地使用權，期限於2085年6月25日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2055年7月15日屆滿。（請參閱下文附註4）。	該物業目前正在施工建設，計劃於2018年12月完成。	499,000,000 (人民幣肆億玖仟玖佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 499,000,000 (人民幣肆億玖仟玖佰萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月13日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約85,506.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣288,830,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		
			年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫(許)出讓 (2014年)第034號	2014年10月25日	住宅	70年	137,330,000	52,076.00
豫(許)出讓 (2014年)第039號	2014年10月25日	商業	40年	151,500,000	33,430.00
				288,830,000	85,506.00

附錄三

物業估值報告

4. 根據許昌市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約85,506.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	
			屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許市國用(2015)第002000124號	2015年7月28日	住宅	2085年6月25日	52,076.00
許市國用(2015)第002000137號	2015年8月10日	商業	2055年7月15日	33,430.00
				85,506.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201500004號	2015年2月6日	住宅 商業

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的兩份建設工程規劃許可證，該地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201600006號（一）	2016年4月7日	5#、6#、8#-11#	住宅 商業
建字第411001201600006號（二）	2016年4月7日	門衛室、垃圾房	公用設施

7. 根據魏都區住房和建設局及魏都區住房建設和交通運輸局所出具的兩份建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411002201706290101	2017年6月29日	6#、8#-10#及地庫
411002201606300101	2016年6月30日	5#、11#及地庫

8. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的四份預售許可證，該物業的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
許房預售字第2016064號	2016年12月8日	5# / 11#	住宅 商業
許房預售字第2017023號	2017年6月9日	10#	住宅
許房預售字第2018007號	2018年3月15日	8#	住宅
許房預售字第2018020號	2018年4月27日	6#、9#	住宅

9. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約人民幣925,000,000元。根據所獲提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣229,730,000元及人民幣105,080,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積分別為52,552.12平方米、82.84平方米、658.51平方米及13,143.00平方米的住宅單位、商舖、儲藏室及停車位已售出，惟尚未轉讓。

10. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約68公里、4公里及7公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

11. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
- (b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

12. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、零售、倉儲及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣7,700元至人民幣10,000元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣21,500元至人民幣28,500元之間。倉儲可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣5,000元之間。停車位可資比較銷售單價介於每平方米人民幣100,000元至人民幣150,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅、零售、倉儲及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣9,000元、每平方米人民幣24,000元、每平方米人民幣4,000元及每個停車位人民幣130,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
2	位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東名為金匯廣場的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括商業單位及地下停車位，總建築面積約70,389.29平方米。 面積明細列示如下： 商業單位 49,257.71平方米 地下停車位 21,131.58平方米 開發項目主地盤的總佔地面積約85,506.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2085年6月25日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2055年7月15日屆滿。(請參閱下文附註4)。	該物業目前正在施工建設，計劃於2019年3月完成。	295,000,000 (人民幣 貳億玖仟伍佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 295,000,000 (人民幣 貳億玖仟伍佰萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月13日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤(總佔地面積約85,506.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣288,830,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價	佔地面積
				(人民幣元)	(平方米)
豫(許)出讓 (2014年)第034號	2014年10月25日	住宅	70年	137,330,000	52,076.00
豫(許)出讓 (2014年)第039號	2014年10月25日	商業	40年	151,500,000	33,430.00
				<u>288,830,000</u>	<u>85,506.00</u>

附錄三

物業估值報告

4. 根據許昌市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約85,506.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許市國用(2015)第002000124號	2015年7月28日	住宅	2085年6月25日	52,076.00
許市國用(2015)第002000137號	2015年8月10日	商業	2055年7月15日	33,430.00
				85,506.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201500004號	2015年2月6日	住宅 商業

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201600044號	2016年11月9日	商業部分2#-3#	商業

7. 根據魏都區住房和建設局所出具的兩份建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	部分	日期
411002201701250101	商業部分3#	2017年1月25日
411002201712290101	商業部分2#及地下停車位	2017年12月29日

8. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的預售許可證，該物業的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情載列如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
許房預售字第2018019號	2018年4月27日	商業部分3#	商業

9. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約人民幣529,000,000元。根據所獲提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣117,150,000元及人民幣53,800,000元。

10. 該物業的概況及市場資料概述如下：

- 地點 : 該物業位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東。
- 交通 : 該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約68公里、4公里及7公里。
- 周邊地區環境 : 該地區主要為住宅區。

11. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
- (b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

12. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的商業單位及停車位的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。商業單位可資比較銷售單價介於每平方米人民幣8,000元至人民幣10,500元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣150,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的商業單位及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣9,500元及每個停車位人民幣130,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
3	位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東名為新北家園的一個多用途開發項目	該物業包括若干商舖、儲藏室、停車位及安置房單位，總建築面積約160,517.54平方米。面積明細列示如下： 商舖 7,765.66平方米 地下停車位 39,762.16平方米 安置房單位 102,282.20平方米 地下儲藏室 10,707.52平方米 該地盤的佔地面積約37,617.00平方米。 該地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2085年7月15日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前正在施工建設，計劃於2018年12月完成。	483,000,000 (人民幣肆億捌仟叁佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 483,000,000 (人民幣肆億捌仟叁佰萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月13日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，該地盤（佔地面積約37,617.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣34,790,000元，作住宅用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		
			年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫(許)出讓 (2014年)第036號	2014年10月25日	住宅	70年	34,790,000	37,617.00

附錄三

物業估值報告

4. 根據許昌市人民政府所出具的國有土地使用證，該地盤（佔地面積約37,617.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作住宅用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許市國用(2015)第002000138號	2015年8月10日	住宅	2085年7月15日	37,617.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，該地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201400036號	2014年12月26日	住宅

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的兩份建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201500019號－1	2015年10月27日	1#-6#	住宅 商業
建字第411001201500019號－2	2015年10月27日	7#-9#、 門衛室、垃圾房	住宅 商業 公用設施

7. 根據魏都區住房和建設局所出具的兩份建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411002201512160101	2015年12月16日	1#、4#、1-1#、地庫
411002201512160102	2015年12月16日	2#-3#、5#-7#、3-1#、地庫

8. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的預售許可證，該物業的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
許房預售字第2017026號	2017年6月15日	1#／4#／8#／9#	住宅 商業

9. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約人民幣714,000,000元。根據所獲提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣84,000,000元及人民幣252,000,000元。

經 貴集團告知，於估值日，建築面積為160.91平方米的商舖已售出，惟尚未轉讓。

10. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點 : 該物業位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東。

交通 : 該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約68公里、4公里及6公里。

周邊地區環境 : 該地區主要為住宅區。

11. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
- (b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

12. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的零售、倉儲及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣21,500元至人民幣28,500元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣150,000元之間。倉儲可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣5,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的零售、倉儲及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣24,000元、每平方米人民幣4,000元及每個停車位人民幣130,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
4	位於中國河南省許昌市建安區新元大道以南及濱河路以東名為北海龍城(90號地塊)的一個住宅開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位、儲藏室、停車位、公租房單位，總建築面積約93,039.18平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 38,986.70平方米 地下儲藏室 1,275.32平方米 地下停車位 40,057.16平方米 公租房單位 12,720.00平方米 主地盤的總佔地面積約136,652.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2084年2月19日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2054年2月19日屆滿(請參閱下文附註4)。	該物業目前正在施工建設，計劃於2018年12月完成。	137,000,000 (人民幣壹億叁仟柒佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 137,000,000 (人民幣壹億叁仟柒佰萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據許昌縣國土資源局與許昌假日寶呈置業有限公司簽訂的三份國有土地使用權出讓合同，主地盤(總佔地面積約136,652.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌假日寶呈置業有限公司，總代價為人民幣205,930,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價	佔地面積
				(人民幣元)	(平方米)
411023-CR-2013-0104-7914	2013年12月11日	商業	40年	85,500,000	47,481.00
411023-CR-2013-0105-7925	2013年12月11日	住宅	70年	66,850,000	49,492.00
411023-CR-2013-0106-7928	2013年12月11日	住宅	70年	53,580,000	39,679.00
				205,930,000	136,652.00

附錄三

物業估值報告

4. 根據許昌縣人民政府所出具的三份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約136,652.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌假日寶呈置業有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許昌縣國用(2014)第0006280號	2014年5月12日	商業	2054年2月19日	47,481.00
許昌縣國用(2014)第0006281號	2014年5月12日	住宅	2084年2月19日	49,492.00
許昌縣國用(2014)第0006282號	2014年5月12日	住宅	2084年2月19日	39,679.00
				136,652.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的兩份建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201500017號	2015年6月26日	商業
地字第411001201500018號	2015年6月26日	住宅

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該主地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201600010號	2016年5月4日	39#-42#、45#、 門衛室	住宅 配套設施

7. 根據許昌縣住房和城鄉規劃建設局所出具的建築工程施工許可證，該開發項目的部分施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411023201607110101	2016年7月11日	39#-42#、45#、門衛室

8. 根據許昌縣房產管理局及許昌市建安區房產管理局所出具的兩份預售許可證，該開發項目的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
許縣房預售字第2017052號	2017年3月10日	41#	住宅
許縣房預售字第2017053號	2017年3月10日	42#	住宅

9. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約人民幣290,000,000元。根據所獲提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣91,200,000元及人民幣58,800,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積分別為37,990.00平方米、775.10平方米及7,774.06平方米的住宅單位、儲藏室及停車位已售出，惟尚未轉讓。
10. 該物業的概況及市場資料概述如下：
- 地點 ： 該物業位於中國河南省許昌市建安區新元大道以南及濱河路以東。
- 交通 ： 該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約56公里、14公里及13公里。
- 周邊地區環境 ： 該地區主要為住宅區。
11. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 許昌假日寶呈置業有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
- (b) 許昌假日寶呈置業有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
12. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、倉儲及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。高層住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣6,300元至人民幣7,700元之間。倉儲可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣5,000元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣90,000元至人民幣120,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的高層住宅、倉儲及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣7,000元、每平方米人民幣3,500元及每個停車位人民幣110,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
5	位於中國河南省許昌市建安區聚賢街北側及鏡水路西側名為北海龍城(94號地塊)住宅開發項目的一部分	該物業包括住宅單位、商舖、儲藏室、停車位、公租房單位及幼兒園，總建築面積約252,174.49平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 167,192.65平方米 商舖 6,174.69平方米 地下儲藏室 4,521.00平方米 地下停車位 51,340.85平方米 公租房單位 19,017.30平方米 幼兒園 3,928.00平方米 該地盤的總佔地面積約134,462.00平方米。 該地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權期限於2084年1月21日屆滿(請參閱下文附註4)。	該物業目前正在施工建設，計劃於2020年3月完成。	730,000,000 (人民幣柒億叁仟萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 730,000,000 (人民幣柒億叁仟萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據許昌縣國土資源局與許昌假日寶呈置業有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，該地盤(總佔地面積約134,462.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌假日寶呈置業有限公司，總代價為人民幣181,300,000元，作住宅用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價	佔地面積
				(人民幣元)	(平方米)
411023-CR-2014-0122-8817	2014年1月22日	住宅	70年	89,200,000	66,165.00
411023-CR-2014-0123-8821	2014年1月22日	住宅	70年	44,950,000	33,356.00
411023-CR-2014-0124-8830	2014年1月22日	住宅	70年	47,150,000	34,941.00
				<u>181,300,000</u>	<u>134,462.00</u>

附錄三

物業估值報告

4. 根據許昌縣人民政府所出具的三份國有土地使用證，該地盤（總佔地面積約134,462.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌假日寶呈置業有限公司，作住宅用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許昌縣國用(2015)第0006358號	2015年8月17日	住宅	2084年1月21日	66,165.00
許昌縣國用(2015)第0006357號	2015年8月17日	住宅	2084年1月21日	34,941.00
許昌縣國用(2015)第0006356號	2015年8月17日	住宅	2084年1月21日	33,356.00
				134,462.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，該地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201700014號	2017年5月19日	住宅

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的十二份建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201700022號（一）	2017年6月6日	1#、49#、52#-55#	住宅
建字第411001201700022號（二）	2017年6月6日	59#-62#、69#-70#	住宅
建字第411001201700022號（三）	2017年6月6日	88#、92#、 門衛室	住宅 公用設施
建字第411001201700022號（四）	2017年6月6日	垃圾房	公用設施
建字第411001201700031號（一）	2017年6月28日	2#-5#、6#-7#、8#- 12#	住宅
建字第411001201700031號（二）	2017年6月28日	13#、15#-23#、 26#、30#-31#、 35#-36# 41#-42#	住宅
建字第411001201700031號（三）	2017年6月28日	25#、27#-29#、 32#-34#、39#- 40#、44#、51#	住宅
建字第411001201700031號（四）	2017年6月28日	37#-38#、43#、 45#-48#	住宅
建字第411001201700031號（五）	2017年6月28日	50#、56#-58#、 63#-65# 73#-75#	住宅
建字第411001201700031號（六）	2017年6月28日	66#-68#、71#- 72#、76#-83#、85#- 87#	住宅
建字第411001201700031號（七）	2017年6月28日	84#、89#-91#、 93#-94#	住宅
建字第411001201700031號（八）	2017年6月28日	95#-100#	住宅

附錄三

物業估值報告

7. 根據許昌市建安區住房和城鄉規劃建設局所出具的兩份建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411023201706070101	2017年6月7日	1#、49#、52#-55#、59#-62#、69#-70#、88#、92#門衛室及垃圾房
411023201707070101	2017年7月7日	2#-13#、15#-23#、25#-48#、50#-51#、56#-58#、63#-68#、71#-87#、89#-91#、93#-100#

8. 根據許昌市建安區房產管理局所出具的九十一份預售許可證，該開發項目的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建安房預售字第：2017174號	2017年9月30日	18#	住宅
建安房預售字第：2017173號	2017年9月30日	17#	住宅
建安房預售字第：2017176號	2017年9月30日	27#	住宅
建安房預售字第：2017172號	2017年9月30日	16#	住宅
建安房預售字第：2017171號	2017年9月30日	15#	住宅
建安房預售字第：2017178號	2017年9月30日	29#	住宅
建安房預售字第：2017177號	2017年9月30日	28#	住宅
建安房預售字第：2017175號	2017年9月30日	26#	住宅
建安房預售字第：2017183號	2017年11月20日	1#	住宅
建安房預售字第：2017184號	2017年11月20日	30#	住宅
建安房預售字第：2017185號	2017年11月20日	31#	住宅
建安房預售字第：2017186號	2017年11月20日	32#	住宅
建安房預售字第：2017187號	2017年11月20日	33#	住宅
建安房預售字第：2017188號	2017年11月20日	39#	住宅
建安房預售字第：2017189號	2017年11月20日	40#	住宅
建安房預售字第：2017190號	2017年11月20日	49#	住宅
建安房預售字第：2017191號	2017年11月20日	52#	住宅
建安房預售字第：2017192號	2017年11月20日	53#	住宅
建安房預售字第：2017193號	2017年11月20日	54#	住宅
建安房預售字第：2017194號	2017年11月20日	55#	住宅
建安房預售字第：2017195號	2017年11月20日	59#	住宅
建安房預售字第：2017196號	2017年11月20日	60#	住宅
建安房預售字第：2017197號	2017年11月20日	89#	住宅
建安房預售字第：2017198號	2017年11月20日	90#	住宅
建安房預售字第：2017199號	2017年11月20日	91#	住宅
建安房預售字第：2017202號	2017年12月11日	9#	住宅
建安房預售字第：2017203號	2017年12月11日	10#	住宅
建安房預售字第：2017212號	2017年12月11日	11#	住宅
建安房預售字第：2017204號	2017年12月11日	12#	住宅
建安房預售字第：2017230號	2017年12月11日	13#	住宅
建安房預售字第：2017205號	2017年12月11日	41#	住宅
建安房預售字第：2017206號	2017年12月11日	42#	住宅
建安房預售字第：2017207號	2017年12月11日	50#	住宅
建安房預售字第：2017208號	2017年12月11日	51#	住宅
建安房預售字第：2017226號	2017年12月11日	61#	住宅
建安房預售字第：2017218號	2017年12月11日	62#	住宅
建安房預售字第：2017209號	2017年12月11日	63#	住宅

附錄三

物業估值報告

許可證編號	日期	部分	開發項目
建安房預售字第：2017210號	2017年12月11日	64#	住宅
建安房預售字第：2017211號	2017年12月11日	65#	住宅
建安房預售字第：2017213號	2017年12月11日	66#	住宅
建安房預售字第：2017214號	2017年12月11日	67#	住宅
建安房預售字第：2017215號	2017年12月11日	68#	住宅
建安房預售字第：2017219號	2017年12月11日	69#	住宅
建安房預售字第：2017220號	2017年12月11日	70#	住宅
建安房預售字第：2017221號	2017年12月11日	71#	住宅
建安房預售字第：2017222號	2017年12月11日	72#	住宅
建安房預售字第：2017223號	2017年12月11日	73#	住宅
建安房預售字第：2017224號	2017年12月11日	74#	住宅
建安房預售字第：2017225號	2017年12月11日	75#	住宅
建安房預售字第：2017237號	2017年12月11日	76#	住宅
建安房預售字第：2017236號	2017年12月11日	77#	住宅
建安房預售字第：2017235號	2017年12月11日	78#	住宅
建安房預售字第：2017234號	2017年12月11日	79#	住宅
建安房預售字第：2017233號	2017年12月11日	80#	住宅
建安房預售字第：2017232號	2017年12月11日	81#	住宅
建安房預售字第：2017231號	2017年12月11日	82#	住宅
建安房預售字第：2017229號	2017年12月11日	83#	住宅
建安房預售字第：2017216號	2017年12月11日	84#	住宅
建安房預售字第：2017217號	2017年12月11日	85#	住宅
建安房預售字第：2017227號	2017年12月11日	86#	住宅
建安房預售字第：2017228號	2017年12月11日	87#	住宅
建安房預售字第：2017201號	2017年12月29日	2#	住宅
建安房預售字第：2018017號	2018年3月16日	94#	住宅
建安房預售字第：2018020號	2018年4月4日	3#	住宅
建安房預售字第：2018021號	2018年4月4日	4#	住宅
建安房預售字第：2018022號	2018年4月4日	5#	住宅
建安房預售字第：2018023號	2018年4月4日	6#	住宅
建安房預售字第：2018024號	2018年4月4日	7#	住宅
建安房預售字第：2018025號	2018年4月4日	8#	住宅
建安房預售字第：2018026號	2018年4月4日	19#	住宅
建安房預售字第：2018027號	2018年4月4日	20#	住宅
建安房預售字第：2018028號	2018年4月4日	21#	住宅
建安房預售字第：2018029號	2018年4月4日	22#	住宅
建安房預售字第：2018030號	2018年4月4日	23#	住宅
建安房預售字第：2018031號	2018年4月4日	25#	住宅
建安房預售字第：2018032號	2018年4月4日	34#	住宅
建安房預售字第：2018033號	2018年4月4日	35#	住宅
建安房預售字第：2018035號	2018年4月4日	36#	住宅
建安房預售字第：2018034號	2018年4月4日	37#	住宅
建安房預售字第：2018036號	2018年4月4日	38#	住宅
建安房預售字第：2018037號	2018年4月4日	43#	住宅
建安房預售字第：2018038號	2018年4月4日	44#	住宅
建安房預售字第：2018039號	2018年4月4日	45#	住宅
建安房預售字第：2018040號	2018年4月4日	46#	住宅
建安房預售字第：2018041號	2018年4月4日	47#	住宅
建安房預售字第：2018042號	2018年4月4日	48#	住宅
建安房預售字第：2018043號	2018年4月4日	56#	住宅
建安房預售字第：2018044號	2018年4月4日	57#	住宅
建安房預售字第：2018045號	2018年4月4日	58#	住宅
建安房預售字第：2018059號	2018年4月25日	95#	住宅
建安房預售字第：2018058號	2018年4月25日	96#	住宅

9. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約為人民幣1,853,000,000元。根據所獲提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣634,000,000元及人民幣228,000,000元。

經 貴集團告知，於估值日，建築面積分別為38,571.04平方米、170.54平方米及4,069.96平方米的住宅單位、儲藏室及停車位已售出，惟尚未轉讓。

10. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點 ： 該物業位於中國河南省許昌市建安區聚賢街北側及鏡水路西側。

交通 ： 該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約56公里、14公里及13公里。

周邊地區環境 ： 該地區主要為住宅區。

11. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 許昌假日寶呈置業有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
- (b) 許昌假日寶呈置業有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

12. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、零售、倉儲及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。低層住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣10,000元至人民幣16,000元之間。多層住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣7,000元至人民幣10,000元之間。高層住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣6,300元至人民幣7,700元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣18,000元至人民幣22,000元之間。倉儲可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣5,000元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣90,000元至人民幣120,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的低層住宅、多層住宅、高層住宅、零售、倉儲及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣14,000元、每平方米人民幣8,000元、每平方米人民幣7,000元、每平方米人民幣20,000元、每平方米人民幣3,500元及每個停車位人民幣110,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
6	位於中國河南省許昌市禹州市建設路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城貴園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位、商舖及停車位，總建築面積約29,718.88平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 23,171.63平方米 商舖 4,924.60平方米 地下停車位 1,622.65平方米 主地盤的佔地面積約46,004.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2083年1月屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2053年1月屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前正在施工建設，計劃於2019年9月完成。	126,000,000 (人民幣壹億貳仟陸佰萬圓)	貴集團應佔100%權益： 126,000,000 (人民幣壹億貳仟陸佰萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約46,004.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣71,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			年期	代價 (人民幣元)	
411081-CR-2013-0031-3729	2013年1月16日	住宅 商業	70年 40年	71,000,000	46,004.00

附錄三

物業估值報告

4. 根據禹州市人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤（佔地面積約46,004.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
禹國用(2013)第12-0116號	2013年5月30日	住宅 商業	2083年1月 2053年1月	46,004.00

5. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201300014號	2013年7月17日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的三份建設工程規劃許可證，該主地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411081201300049號	2013年10月14日	1#-6#、11#-13#、 商業部分1#、 物業管理辦公室	住宅 商業 辦公室
建字第411081201500013號	2015年5月29日	7#-10#	住宅 商業
建字第411081201600008號	2016年4月5日	商業部分11#	商業

7. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的兩份建築工程施工許可證，該開發項目的部分施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411081201311130101	2013年11月13日	商業部分1#、4#-6#、 11#-13#、物業管理辦公室
411081201708090201	2017年8月9日	7#-10#、商業部分11#

附錄三

物業估值報告

8. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的三份預售許可證，該開發項目的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
禹建商品房預售字(2013)第010號	2013年12月3日	商業部分1#、 4#-6#、11#-13#	住宅 商業
禹建商品房預售字(2017)第002號	2017年2月27日	8#	住宅 商業
禹建商品房預售字(2017)第005號	2017年5月2日	9#-10#	住宅 商業

9. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約人民幣195,000,000元。根據所獲提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣21,820,000元及人民幣24,680,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積分別為19,784.33平方米及312.21平方米的住宅單位及商舖已售出，惟尚未轉讓。

10. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點 : 該物業位於中國河南省許昌市禹州市建設路以南及朱寨路以西。

交通 : 該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。

周邊地區環境 : 該地區主要為住宅區。

11. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

(a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及

(b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

12. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、零售及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣4,600元至人民幣7,000元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣11,000元至人民幣18,000元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣130,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅、零售及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣6,500元、每平方米人民幣15,000元及每個停車位人民幣120,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
7	位於中國河南省許昌市禹州市濱河路東段以南及朱寨路以東名為禹州陽光城麗園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括住宅單位、商舖、儲藏室及停車位，總建築面積約48,832.70平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 34,570.32平方米 商舖 4,457.47平方米 地下儲藏室 440.00平方米 地下停車位 9,364.91平方米 主地盤的總佔地面積約54,732.029平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2080年5月及2084年8月屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2050年5月及2054年8月屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前正在施工建設，計劃於2021年3月完成。	170,000,000 (人民幣壹億柒仟萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 170,000,000 (人民幣壹億柒仟萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約54,732.029平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣86,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
			年期			
豫(禹州)出讓 (2010年)第0062號 411081-CR-2014- 0089-11162	2012年7月27日	住宅	70年		21,000,000	21,484.029
		商業	40年			
	2014年8月27日	住宅	70年		65,000,000	33,248
		商業	40年			
					86,000,000	54,732.029

附錄三

物業估值報告

4. 根據禹州市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約54,732.029平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
禹國用(2010)第12-0103號	2010年7月26日	住宅	2080年5月	21,484.029
		商業	2050年5月	
禹國用(2015)第12-0036號	2015年3月3日	住宅	2084年8月	33,248.00
		商業	2054年8月	
				<u>54,732.029</u>

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201400018號	2014年9月18日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的兩份建設工程規劃許可證，該主地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411081201500005號	2015年5月13日	1#-9#	住宅 商業
建字第41108120700033號	2017年12月27日	1#-9#	地庫

7. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411081201710300101	2017年10月30日	6#、7#、9#

8. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約人民幣322,000,000元。根據所獲提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣53,180,000元及人民幣12,620,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
8	位於中國河南省許昌市禹州市濱河路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城美園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位、商舖、停車位及安置房單位，總建築面積約111,689.92平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 88,763.86平方米 商舖 9,772.68平方米 地下停車位 1,827.38平方米 安置房單位 －住宅 7,476.00平方米 安置房單位 －商舖 3,850.00平方米 主地盤的總佔地面積約83,652.029平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2084年8月及2080年屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2054年8月及2050年屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前正在施工建設，計劃於2019年12月完成。	393,000,000 (人民幣 叁億玖仟叁佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 393,000,000 (人民幣 叁億玖仟叁佰萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約83,652.029平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣124,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			年期	代價 (人民幣元)	
豫(禹州)出讓 (2010年)第0061號	2012年7月27日	住宅 商業	70年 40年	42,000,000	41,377.029
411081-CR-2014- 0088-11151	2014年8月27日	住宅 商業	70年 40年	82,000,000	42,275.00
				124,000,000	83,652.029

附錄三

物業估值報告

4. 根據禹州市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約83,652.029平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
禹國用(2010)第12-0137號	2010年10月8日	住宅	2080年	41,377.029
禹國用(2015)第12-0037號	2015年3月3日	商業	2050年	
		住宅	2084年8月	42,275.00
		商業	2054年8月	
				83,652.029

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201400019號	2014年9月18日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的八份建設工程規劃許可證，該主地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	開發項目
建字第411081201500004號	2015年5月13日	1#-9#及商業部分1#- 商業部分4#
建字第411081201500029-1號	2015年11月24日	10#
建字第411081201500029-2號	2015年11月24日	12#
建字第411081201500029-3號	2015年11月24日	14#
建字第411081201700001-3號	2017年1月17日	地庫
建字第411081201700001-4號	2017年1月17日	地庫
建字第411081201700001-1號	2017年1月17日	13#
建字第411081201700001-2號	2017年1月17日	15#

7. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的五份建築工程施工許可證，該開發項目的部分施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411081201507150201	2015年7月15日	1#、5#-6#、9#、 商業部分1#-2#、4#
411081201609050301	2016年9月5日	10#、商業部分3#
411081201609050201	2016年9月5日	7#-8#
411081201704050101	2017年4月5日	13#、15#
411081201708090101	2017年8月9日	12#、14#

8. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的兩份預售許可證，該物業的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
禹建商品房預售字(2017)第015號	2017年7月19日	10#、12#、14#	住宅 商業
禹建商品房預售字(2017)第030號	2017年11月7日	7#、8#、13#、15#	住宅

9. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約人民幣622,000,000元。根據所提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣71,580,000元及人民幣151,020,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積為81,503.96平方米的住宅單位已售出，惟尚未轉讓。

10. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點 : 該物業位於中國河南省許昌市禹州市濱河路以南及朱寨路以西。

交通 : 該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。

周邊地區環境 : 該地區為住宅區。

11. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
- (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

12. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、零售及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣4,600元至人民幣7,000元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣11,000元至人民幣18,000元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣130,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅、零售及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣6,500元、每平方米人民幣15,000元及每個停車位人民幣120,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日 現況下市值 人民幣元
9	位於中國河南省許昌市禹州市潁川大路以東及建設路以北名為禹州陽光城景園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位、商舖及停車位，總建築面積約153,438.56平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 36,804.32平方米 商舖 173.22平方米 地下儲藏室 1,426.80平方米 地下停車位 17,879.33平方米 安置房單位 －住宅 70,121.66平方米 安置房單位 －商舖 27,033.23平方米 主地盤的總佔地面積約78,957.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2086年2月28日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2056年2月29日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前正在施工建設，計劃於2020年10月完成。	390,000,000 (人民幣 叁億玖仟萬圓) 貴集團應佔 100%權益： 390,000,000 (人民幣 叁億玖仟萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約78,957.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣148,900,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411081-CR-2016-0128-15846	2016年3月1日	住宅	70年	73,200,000	38,783.00
411081-CR-2016-0127-15845	2016年3月1日	商業	40年		
		住宅	70年	75,700,000	40,174.00
		商業	40年		
				148,900,000	78,957.00

附錄三

物業估值報告

4. 根據禹州市國土資源局所出具的兩份國有不動產權證書，主地盤（總佔地面積約78,957.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
豫(2016)禹州市不動產權 第0000003號	2016年9月20日	住宅 零售	2086年2月28日 2056年2月29日	38,783.00
豫(2016)禹州市不動產權 第0000007號	2016年9月20日	住宅 零售	2086年2月28日 2056年2月29日	40,174.00
				78,957.00

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201600004號	2016年3月16日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的五份建設工程規劃許可證，該地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411081201600020-5號	2016年10月10日	8#	住宅
建字第411081201600020-6號	2016年10月10日	12#	住宅
建字第411081201600020-7號	2016年10月10日	13#	住宅
建字第411081201600020-8號	2016年10月10日	14#-15#	住宅
建字第411081201600020-9號	2016年10月10日	16#	住宅
建字第411081201700017-1號	2017年6月23日	9#	住宅
建字第411081201700017-2號	2017年6月23日	10#	住宅
建字第411081201700017-3號	2017年6月23日	11#	住宅

7. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的兩份建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411081201610240301	2016年10月24日	8#、12#-16#
411081201708210201	2017年8月21日	9#-11#

8. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的預售許可證，該開發項目的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
禹建商品房預售字(2017)第024號	2017年9月20日	商業部分1#-4#、13#	住宅 商業

9. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約人民幣614,000,000元。根據所提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣45,700,000元及人民幣190,500,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積分別為10,415.06平方米及173.22平方米的住宅單位及商舖均已售出，惟尚未轉讓。
10. 該物業的概況及市場資料概述如下：
- 地點 ： 該物業位於中國河南省許昌市禹州市潁川大道以東及建設路以北。
- 交通 ： 該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
- 周邊地區環境 ： 該地區主要為住宅區。
11. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的不動產權證書，為不動產權證書下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據不動產權證書載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (c) 主地盤的土地使用權已抵押予中國銀行股份有限公司禹州支行；及
- (d) 關於予以抵押的該物業，根據抵押協議，禹州市恒達房地產有限責任公司可在抵押期內合法轉讓、租賃、二次抵押或以其他方式處置該物業。
12. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、零售、儲藏室及停車位等的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣4,600元至人民幣7,000元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣11,000元至人民幣18,000元之間。儲藏室可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣5,000元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣130,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅、零售、儲藏室及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣6,500元、每平方米人民幣15,000元、每平方米人民幣3,500元及每個停車位人民幣120,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
10	位於中國河南省許昌市鄆陵縣鄆望路以西及開源路以北名為鄆陵陽光城B區的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括住宅單位、商舖及停車位，該開發項目B區的總建築面積約36,968.00平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 25,870.78平方米 商舖 7,663.91平方米 地下停車位 3,433.31平方米 該地盤的總佔地面積約15,567.95平方米。 該地盤獲出讓予作住宅用途的土地使用權，期限於2085年7月8日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前正在施工建設，計劃於2020年12月完成。	117,000,000 (人民幣壹億壹仟柒佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 117,000,000 (人民幣壹億壹仟柒佰萬圓)

附註：

1. 該物業經李嘉輝於2017年4月24日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據鄆陵縣國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，該地盤（總佔地面積約15,567.95平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣16,010,000元，作住宅用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411024-CR-2015-0133- 13617	2015年6月8日	住宅	70年	16,010,000	15,567.95

附錄三

物業估值報告

4. 根據鄢陵縣人民政府所出具的國有土地使用證，該地盤（總佔地面積約15,567.95平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作不同期限的住宅用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
鄢國用(2015)第0130號	2015年8月3日	住宅	2085年7月8日	15,567.95

5. 根據鄢陵縣城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，該地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411024201507210025號	2015年7月21日	住宅

6. 根據鄢陵縣城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
41102420170020	2017年7月25日	5#-6#	住宅

7. 根據鄢陵縣住房和城鄉建設局所出具的建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411024201710090101	2017年10月9日	5#-6#

8. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約為人民幣232,000,000元。根據所提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣47,000,000元及人民幣9,000,000元。

9. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市鄢陵縣鄢望路以西及開源路以北。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約92公里、36公里及31公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

10. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
 - (b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業的土地使用權。
11. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、零售及停車位等的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣4,300元至人民幣5,800元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣80,000元至人民幣88,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅、零售及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣5,000元、每平方米人民幣12,000元及每個停車位人民幣80,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日 現況下市值 人民幣元
11	位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西名為長葛陽光城的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位、商舖、儲藏室及停車位，總建築面積約168,299.15平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 134,004.49平方米 商舖 15,392.23平方米 地下儲藏室 9,734.15平方米 地下停車位 9,168.28平方米 主地盤的總佔地面積約195,469.71平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2086年12月23日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2056年12月23日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前正在施工建設，計劃於2019年8月完成。	640,000,000 (人民幣陸億肆仟萬圓) 貴集團應佔 100%權益： 640,000,000 (人民幣陸億肆仟萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月13日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據長葛市國土資源局與長葛市恒達房地產有限公司簽訂的八份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約195,469.71平方米）的土地使用權已出讓予長葛市恒達房地產有限公司，總代價為人民幣228,753,800元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411082-CR-2016-0252-17279	2016年9月10日	住宅	70年	22,880,000	18,949.53
411082-CR-2016-0254-17281	2016年9月10日	商業	40年	41,300,000	39,183.48
411082-CR-2016-0253-17280	2016年9月10日	住宅	70年	27,670,000	21,397.19
411082-CR-2016-0255-17282	2016年9月10日	商業	40年	28,290,000	28,740.13

附錄三

物業估值報告

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411082-CR-2016-0260-18188	2016年12月23日	住宅	70年	26,070,000	23,332.01
411082-CR-2016-0262-18190	2016年12月23日	商業	40年		
411082-CR-2016-0263-18191	2016年12月23日	住宅	70年	15,960,000	14,059.44
411082-CR-2016-0261-18189	2016年12月23日	商業	40年		
411082-CR-2016-0263-18191	2016年12月23日	住宅	70年	12,290,000	10,688.78
411082-CR-2016-0261-18189	2016年12月23日	商業	40年		
411082-CR-2016-0261-18189	2016年12月23日	住宅	70年	54,293,800	39,119.15
411082-CR-2016-0261-18189	2016年12月23日	商業	40年		
				228,753,800	195,469.71

4. 根據長葛市人民政府及長葛市國土資源局所出具的八份不動產權證書，主地盤（總佔地面積約195,469.71平方米）的土地使用權已出讓予長葛市恒達房地產有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
豫(2016)長葛市不動產權第0000024號	2017年2月10日	住宅	2086年11月1日	18,949.53
豫(2016)長葛市不動產權第0000025號	2017年2月10日	商業	2056年11月1日	
豫(2016)長葛市不動產權第0000026號	2017年2月10日	住宅	2086年11月1日	39,183.48
豫(2016)長葛市不動產權第0000027號	2017年2月10日	商業	2056年11月1日	
豫(2017)長葛市不動產權第0000149號	2017年2月10日	住宅	2086年11月1日	21,397.19
豫(2017)長葛市不動產權第0000148號	2017年2月10日	商業	2056年11月1日	
豫(2017)長葛市不動產權第0000150號	2017年2月10日	住宅	2087年1月10日	28,740.13
豫(2017)長葛市不動產權第0002188號	2017年2月10日	商業	2057年1月10日	
豫(2017)長葛市不動產權第0002188號	2017年2月10日	住宅	2087年1月10日	23,332.01
豫(2017)長葛市不動產權第0002188號	2017年2月10日	商業	2057年1月10日	
豫(2017)長葛市不動產權第0002188號	2017年2月10日	住宅	2087年1月10日	14,059.44
豫(2017)長葛市不動產權第0002188號	2017年2月10日	商業	2057年1月10日	
豫(2017)長葛市不動產權第0002188號	2017年2月10日	住宅	2087年1月10日	10,688.78
豫(2017)長葛市不動產權第0002188號	2017年2月10日	商業	2057年1月10日	
豫(2017)長葛市不動產權第0002188號	2017年8月1日	住宅	2087年1月10日	39,119.15
豫(2017)長葛市不動產權第0002188號	2017年8月1日	商業	2057年1月10日	
				195,469.71

5. 根據長葛市城鄉規劃局所出具的八份建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411082201600032100203號	2016年9月22日	住宅
地字第411082201600031100203號	2016年9月22日	商業
地字第411082201600034100203號	2016年9月22日	住宅
地字第411082201600033100203號	2016年9月22日	商業
地字第411082201700006100203號	2016年9月22日	住宅
地字第411082201700007100203號	2016年9月22日	商業
地字第411082201700008100203號	2017年2月16日	住宅
地字第411082201700047100203號	2017年2月16日	商業
地字第411082201700047100203號	2017年2月16日	住宅
地字第411082201700047100203號	2017年2月16日	商業
地字第411082201700047100203號	2017年2月16日	住宅
地字第411082201700047100203號	2017年2月16日	商業
地字第411082201700047100203號	2017年12月27日	住宅
地字第411082201700047100203號	2017年12月27日	商業

附錄三

物業估值報告

6. 根據長葛市城鄉規劃局所出具的二十份建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411082201600042100203號	2016年10月8日	16#、17#、23#、25#	住宅
建字第411082201600043100203號	2016年10月18日	7#-8#	住宅
建字第411082201600045100203號	2016年10月18日	15#	住宅
建字第411082201600046100203號	2016年10月18日	18#	住宅
建字第411082201600047100203號	2016年10月18日	22#	住宅
建字第411082201600048100203號	2016年10月18日	26#	住宅
建字第411082201600058100203號	2016年11月29日	42#、45#、47#	住宅
建字第411082201600059100203號	2016年11月29日	43#、46#	住宅
建字第411082201600060100203號	2016年11月29日	53#	住宅
建字第411082201600061100203號	2016年11月29日	66#	住宅
建字第411082201700011100203號	2017年3月3日	6#	住宅
建字第411082201700005100203號	2017年3月1日	9#及地庫	商業
建字第411082201700020100203號	2017年4月5日	64#	住宅
建字第411082201700008100203號	2017年3月1日	3#	商業
建字第411082201700009100203號	2017年3月1日	5#	住宅
建字第411082201700028100203號	2017年4月28日	11#	住宅
建字第411082201700037100203號	2017年6月6日	12#	住宅
建字第411082201700030100203號	2017年4月28日	20#	住宅
建字第411082201700032100203號	2017年4月28日	28#	住宅
建字第411082201800003100203號	2018年2月2日	19#、27#	住宅

7. 根據長葛市住房和城鄉建設局所出具的十二份建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	部分	日期
411022201702160101	16#、17#、23#、25#	2017年2月16日
411022201702230201	8#	2017年2月23日
411022201702230301	15#、22#	2017年2月23日
411022201702230401	18#、26#	2017年2月23日
411022201702230501	42#-43#、45#-47#、53#、66#	2017年2月23日
411022201703290101	6#-7#	2017年3月29日
411022201703290201	9#	2017年3月29日
411022201708140101	3#、5#	2017年8月14日
411022201708140201	11#、12#	2017年8月14日
411022201708140301	20#、28#	2017年8月14日
411022201802270201	13#、21#	2018年2月27日
411022201803280101	19#、27#	2018年3月28日

8. 根據長葛市房產管理局所出具的八份預售許可證，該物業的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
長房預(銷)售字(2017)第3號	2017年3月29日	42#-43#	住宅
長房預(銷)售字(2017)第7號	2017年4月18日	8#、22#-23#、25#	住宅
長房預(銷)售字(2017)第24號	2017年6月22日	9#、15#-16#	商業
長房預(銷)售字(2017)第25號	2017年6月23日	17#-18#、26#	住宅
長房預(銷)售字(2017)第27號	2017年7月14日	45#-47#、53#、66#	住宅
長房預(銷)售字(2017)第40號	2017年9月20日	7#、12#、20#、28#	住宅
長房預(銷)售字(2018)第8號	2018年3月23日	5#、11#	住宅
長房預(銷)售字(2018)第6號	2018年2月9日	3#、6#	住宅

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日
				現況下市值 人民幣元
12	位於中國河南省許昌市魏都區勞動南路以東及湖濱路以西名為恒達魏源的一個商業開發項目	該物業包括商業單位、商舖、安置房單位、超市及停車位，總建築面積約73,097.00平方米。面積明細列示如下：	該物業目前正在施工建設，計劃於2018年7月完成。	658,000,000 (人民幣陸億伍仟捌佰萬圓)
		商業單位	18,341.20平方米	貴集團應佔 100%權益：
		商舖	24,969.32平方米	
		安置房單位－商業單位	5,154.33平方米	658,000,000 (人民幣陸億伍仟捌佰萬圓)
		安置房單位－商舖	6,696.89平方米	
		地下超市	1,874.00平方米	
		地下停車位	16,061.26平方米	
		該地盤的佔地面積約22,725.00平方米。		
		該地盤獲出讓作商業用途的土地使用權，期限於2057年9月屆滿(請參閱下文附註4)。		

附註：

1. 該物業經徐珊於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤(總佔地面積約22,725.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣131,920,000元，作商業用途。

附錄三

物業估值報告

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫許出讓(2017年)026號	2017年9月4日	商業	40年	131,920,000	22,725.00

4. 根據許昌市國土資源局所出具的不動產權證書，該地盤（佔地面積約22,725.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作商業用途。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
豫(2017)許昌市不動產權 第0033993號	2017年9月15日	商業	2057年9月7日	22,725.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，該地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201700031號	2017年9月18日	商業

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的兩份建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201700045(一)	2017年9月30日	1#-6#	商業
建字第411001201700045(二)	2017年9月30日	7#-8#	商業

7. 根據許昌市魏都區住房建設和交通運輸局所出具的建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411002201709300101	2017年9月30日	1#-8#

8. 根據許昌市住房和城鄉建設局出具的預售許可證，該物業的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
許房預售字第2017065號	2017年11月8日	2#-8#	商業

9. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約為人民幣951,000,000元。根據所獲提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣116,280,000元及人民幣73,720,000元。經 貴集團告知，於估值日，總建築面積為13,839.59平方米的商業單位及4,214.11平方米的商舖已售出，惟尚未轉讓。

10. 該物業的概況及市場資料概述如下：

- 地點 : 該物業位於中國河南省許昌市魏都區勞動南路以東及湖濱路以西。
- 交通 : 該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約70公里、1公里及8公里。
- 周邊地區環境 : 該地區主要為商業區。

11. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的不動產權證書，為不動產權證書下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
- (b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據不動產權證書載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

12. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的商业單位、零售、超市及停車位等的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。商業單位可資比較銷售單價介於每平方米人民幣8,000元至人民幣10,500元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣21,500元至人民幣28,500元之間。超市可資比較銷售單價介於每平方米人民幣2,700元至人民幣5,000元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣110,000元至人民幣160,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的商业單位、零售、超市及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣9,000元、每平方米人民幣27,000元、每平方米人民幣3,500元及每個停車位人民幣130,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
13	位於中國河南省許昌市建安區文興路南段以西及恒達路以北名為恒達旺角項目的一個商業開發項目	該物業包括商業單位、商舖及停車位，總建築面積約為40,109.41平方米。面積明細列示如下： 商舖 5,466.17平方米 商業單位 27,664.46平方米 地下停車位 6,978.78平方米 該地盤的佔地面積約8,397.00平方米。 該地盤獲出讓予作商業用途的土地使用權，期限於2057年3月16日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前正在施工建設，計劃於2020年4月完成。	132,000,000 (人民幣壹億叁仟貳佰萬圓)	貴集團應佔 51%權益： 67,000,000 (人民幣陸仟柒佰萬圓)

附註：

1. 該物業經李嘉輝於2017年4月24日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M MHKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據許昌縣國土資源局與許昌縣恒木房地產有限公司（現稱「許昌市建安區恒木房地產有限公司」）簽訂的國有土地使用權出讓合同，該地盤（佔地面積約8,397.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌市建安區恒木房地產有限公司，總代價為人民幣20,150,000元，作商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411023-CR-2016-0233-17665	2016年10月27日	商業	40年	20,150,000	8,397.00

附錄三

物業估值報告

4. 根據許昌縣國土資源局所出具的國有土地使用證，該主地盤（佔地面積約8,397.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌市建安區恒木房地產有限公司，作商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
豫(2017)許昌縣不動產權 第0000796號	2017年4月5日	商業	2057年3月16日	8,397.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，該地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201700007號	2017年1月21日	商業

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	開發項目
建字第411001201700038號	2017年9月13日	商業

7. 根據許昌市建安區住房和城鄉規劃建設局所出具的建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期
411023201802090101	2018年2月9日

8. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約為人民幣276,000,000元。根據所提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣69,800,000元及人民幣13,300,000元。

9. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市建安區文興路南段以西及恒達路以北。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約74公里、4公里及8公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

10. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 許昌市建安區恒木房地產有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
 - (b) 許昌市建安區恒木房地產有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (c) 許昌恒達房地產集團有限公司目前擁有恒達旺角項目51%的股份；
 - (d) 該地盤的土地使用權已抵押予許昌農村商業銀行股份有限公司；及
 - (e) 關於予以抵押的該物業，根據抵押協議，禹州市恒達房地產有限責任公司可在抵押期內合法轉讓、租賃、二次抵押或以其他方式處置該物業。
11. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的商业單位、零售及停車位等的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。商業單位可資比較銷售單價介於每平方米人民幣5,500元至人民幣7,000元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣12,000元至人民幣18,000元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣130,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的商业單位、零售及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣6,000元、每平方米人民幣15,000元及每個停車位人民幣100,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
14	位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西名為長葛范庄項目的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位、商舖、儲藏室及配套設施，總建築面積約46,568.06平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 39,051.27平方米 商舖 4,817.99平方米 地下儲藏室 2,311.39平方米 配套設施 387.41平方米 主地盤的總佔地面積約59,908.83平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2086年5月31日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2056年5月31日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前正在施工建設，計劃於2020年8月完成。	115,000,000 (人民幣壹億壹仟伍佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 115,000,000 (人民幣壹億壹仟伍佰萬圓)

附註：

1. 該物業經李嘉輝於2017年4月24日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據長葛市國土資源局與長葛市恒達房地產有限公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約59,908.83平方米）的土地使用權已出讓予長葛市恒達房地產有限公司，總代價為人民幣70,700,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價	佔地面積
				(人民幣元)	(平方米)
411082-CR-2016-0231-16188	2016年4月8日	住宅	70年	41,400,000	35,082.18
		商業	40年		
411082-CR-2016-0232-16189	2016年4月8日	住宅	70年	29,300,000	24,826.65
		商業	40年		
				70,700,000	59,908.83

附錄三

物業估值報告

4. 根據長葛市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約59,908.83平方米）的土地使用權已出讓予長葛市恒達房地產有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
長國用(2016)第7140215號	2016年6月3日	住宅	2086年5月31日	35,082.18
		商業	2056年5月31日	
長國用(2016)第7140216號	2016年6月3日	住宅	2086年5月31日	24,826.65
		商業	2056年5月31日	
				59,908.83

5. 根據長葛市城鄉規劃局所出具的兩份建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411082201700034100201號	2017年9月25日	住宅
地字第411082201700033100201號	2017年9月25日	住宅

6. 根據長葛市城鄉規劃局所出具的四份建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411082201700071100201號	2017年11月15日	1#	住宅
建字第411082201700072100201號	2017年11月15日	2#	住宅
建字第411082201700073100201號	2017年11月15日	3#	住宅
建字第411082201700074100201號	2017年11月15日	5#	住宅

7. 根據長葛市住房和城鄉規劃建設局所出具的建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期
411022201803190101	2018年3月19日

8. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約為〔人民幣339,000,000元〕。根據所提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約〔人民幣128,640,000元〕及〔人民幣5,590,000元〕。

9. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場及長葛火車站分別約46公里及7公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

10. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 長葛市恒達房地產有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
 - (b) 長葛市恒達房地產有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (c) 該編號為長國用(2016)第7140215號的地盤的土地使用權已抵押予禹州市農村信用合作聯社；該編號為長國用(2016)第7140216號的地盤的土地使用權已抵押予許都農村商業銀行股份有限公司；及
 - (d) 關於予以抵押的該物業，根據抵押協議，長葛市恒達房地產有限公司可在抵押期內合法轉讓、租賃、二次抵押或以其他方式處置該物業。
11. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、零售及儲藏室等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣4,600元至人民幣7,000元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣21,500元至人民幣28,500元之間。儲藏室可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣5,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅、零售及儲藏室部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣5,500元、每平方米人民幣24,000元及每平方米人民幣3,500元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
15	位於中國河南省許昌市魏都區五一路東側、運糧河街南側名為名門西郡的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括住宅單位、商舖、儲藏室、幼兒園、安置房單位及停車位，總建築面積約88,187.66平方米。面積明細列示如下：	該物業目前正在施工建設，計劃於2019年12月完成。	248,000,000	(人民幣貳億肆仟捌佰萬圓)
		住宅單位	42,568.28平方米		
		商舖	4,477.41平方米		
		地下儲藏室	2,979.00平方米	248,000,000	(人民幣貳億肆仟捌佰萬圓)
		幼兒園	3,986.00平方米		
		安置房單位			
		— 住宅	18,960.60平方米		
		地下停車位	15,216.37平方米		
		主地盤的總佔地面積約63,507.00平方米。			
		主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2087年8月16日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2057年8月16日屆滿(請參閱下文附註4)。			

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月13日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤(總佔地面積約63,507.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣147,990,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

附錄三

物業估值報告

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫(許)出讓(2017年) 第011號	2017年6月9日	住宅	70年	131,630,000	57,642.00
豫(許)出讓(2017年) 第012號	2017年6月9日	商業	40年	16,360,000	5,865.00
				147,990,000	63,507.00

4. 根據許昌市國土資源局所出具的兩份不動產權證書，主地盤(佔地面積約63,507.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作住宅及商業用途。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
豫(2017)許昌市不動產權 第0032699號	2017年8月25日	住宅	2087年8月16日	57,642.00
豫(2017)許昌市不動產權 第0032700號	2017年8月25日	商業	2057年8月16日	5,865.00
				63,507.00

5. 根據許昌城市規劃局所出具的建設用地規劃許可證，該地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201700017號	2017年7月10日	住宅 商業

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201700055號	2017年11月16日	1#、5#、8#、11#、 幼兒園、西門	住宅 公用設施

7. 根據許昌市魏都區住房建設和交通運輸局所出具的建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期
411022201802020101	2018年2月2日

8. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約人民幣557,000,000元。根據所獲提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣166,800,000元及人民幣21,030,000元。

9. 該物業的概況及市場資料概述如下：

- 地點 : 該物業位於中國河南省許昌市魏都區五一路東側及運糧河街南側。
- 交通 : 該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約70公里、2公里及10公里。
- 周邊地區環境 : 該地區主要為住宅區。

10. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的不動產權證書，為不動產權證書下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據不動產權證書載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (c) 該地盤的土地使用權（豫(2017)許昌市不動產權第0032700號）已抵押予許昌農村商業銀行股份有限公司；及
- (d) 就該已抵押的物業而言，經承押人同意，許昌恒達房地產集團有限公司可在抵押期內合法轉讓、租賃、二次抵押或以其他方式處置該物業。

11. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、零售、儲藏室及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣7,700元至人民幣10,000元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣18,000元至人民幣22,000元之間。儲藏室可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣5,000元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣150,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅、零售、儲藏室及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣8,000元、每平方米人民幣20,000元、每平方米人民幣3,500元及每個停車位人民幣130,000元。

估值證書

第二類 貴集團於中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日									
				現況下市價	人民幣元								
16	位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東名為金匯廣場的一個多用途開發項目的一部分	<p>該物業包括若干住宅單位、商舖、儲藏室及停車位，總建築面積約26,979.13平方米。面積明細列示如下：</p> <table><tr><td>住宅單位</td><td>2,748.65平方米</td></tr><tr><td>商舖</td><td>5,106.33平方米</td></tr><tr><td>地下儲藏室</td><td>1,613.33平方米</td></tr><tr><td>地下停車位</td><td>17,511.00平方米</td></tr></table> <p>開發項目主地盤的總佔地面積約85,506.00平方米。</p> <p>主地盤獲出讓予作住宅用途的土地使用權，期限於2085年6月25日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2055年7月15日屆滿。(請參閱下文附註4)。</p>	住宅單位	2,748.65平方米	商舖	5,106.33平方米	地下儲藏室	1,613.33平方米	地下停車位	17,511.00平方米	該物業已於2017年12月前後完成，目前可供出售。	無商業價值	貴集團應佔100%權益： 無商業價值
住宅單位	2,748.65平方米												
商舖	5,106.33平方米												
地下儲藏室	1,613.33平方米												
地下停車位	17,511.00平方米												

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月13日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤(總佔地面積約85,506.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣288,830,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

附錄三

物業估值報告

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫(許)出讓(2014年) 第034號	2014年10月25日	住宅	70年	137,330,000	52,076.00
豫(許)出讓(2014年) 第039號	2014年10月25日	商業	40年	151,500,000	33,430.00
				288,830,000	85,506.00

4. 根據許昌市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約85,506.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許市國用(2015)第002000124號	2015年7月28日	住宅	2085年6月25日	52,076.00
許市國用(2015)第002000137號	2015年8月10日	商業	2055年7月15日	33,430.00
				85,506.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201500004號	2015年2月6日	住宅 商業

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201500010號	2015年8月31日	1#-4#、7#、門衛室	住宅 商業 配套辦公室

附錄三

物業估值報告

7. 根據魏都區住房和建設局所出具的建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	部分	日期
411002201512220104	1#-4#、7#及地庫	2015年12月22日

8. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的預售許可證，該開發項目的預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
許房預售字第2016039號	2016年8月24日	1#/2#/3#/4#/7#	住宅 商業

9. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的五份建築工程竣工證明書，該物業建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
無	2017年12月8日	1#
無	2017年12月8日	2#
無	2017年12月8日	3#
無	2017年12月8日	4#
無	2017年12月8日	7#

10. 經 貴集團告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約為人民幣210,000,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積分別為928.18平方米、6.18平方米及39.00平方米的住宅單位、儲藏室及停車位已售出，惟尚未轉讓。

11. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約68公里、4公里及7公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

12. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
 - (b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - (c) 經許昌恒達房地產集團有限公司確認，1#至4#、7#樓房的建設竣工已獲核實並正在申請相關的不動產權證書。業權登記概無任何法律障礙。
13. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、零售、儲藏室及停車位等的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣7,700元至人民幣10,000元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣21,500元至人民幣28,500元之間。儲藏室可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣5,000元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣150,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅、零售、儲藏室及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣9,000元、每平方米人民幣24,000元、每平方米人民幣4,000元及每個停車位人民幣130,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
17	位於中國河南省許昌市魏都區新東街以南及興業路以東名為NAPA溪地的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位、商舖、儲藏室及停車位，總建築面積約14,629.96平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 1,329.49平方米 商舖 301.37平方米 地下儲藏室 489.10平方米 地下停車位 12,510.00平方米 主地盤的佔地面積約88,920.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2080年1月11日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2014年5月前後完成，目前可供出售。	20,000,000 (人民幣 貳仟萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 20,000,000 (人民幣 貳仟萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約88,920.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣145,000,000元，作住宅用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		
			年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫(許)出讓 (2009年)第0043號	2009年8月17日	住宅	70年	145,000,000	88,920.00

4. 根據許昌市國土資源局所出具的國有土地使用證，主地盤（佔地面積約88,920.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作住宅用途。

附錄三

物業估值報告

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許市國用(2010)第008000007號	2010年3月16日	住宅	2080年1月11日	88,920.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201000020號	2010年3月19日	住宅

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的四份建設工程規劃許可證，該主地塊的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201100058號(一)	2012年11月23日	1#、13#、15#-18#	住宅 商業
建字第411001201100058號(二)	2012年11月23日	19#-22#	住宅 商業
建字第411001201000072號(一)	2010年12月20日	2#-3#、5#-8#	住宅 商業
建字第411001201000072號(二)	2010年12月20日	9#-12#、 會所	住宅 公用設施

7. 根據許昌市東城區規劃建設與環境保護局所出具的六份建築工程施工許可證，該開發項目的部分施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
許東管建施2011-03	2011年4月7日	2#-3#、5#、12#、會所
許東管建施2011-04	2011年4月7日	6#-7#、10#-11#、地庫
許東管建施2011-05	2011年4月7日	8#-9#
許東管建施2012-29	2012年5月14日	1#、13#、地庫
許東管建施2012-28	2012年5月14日	15#、21#、地庫
許東管建施2012-30	2012年5月14日	22#、地庫

8. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的兩份預售許可證，該物業的預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
許房預售字第2011043號	2011年12月26日	2#-3#、5#-12#	住宅 商業
許房預售字第2012041號	2013年1月29日	1#、13#、15#、 21#-22#	住宅 商業

附錄三

物業估值報告

9. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的十五份建築工程竣工證明書，該物業建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
豫許昌J201311-006	2013年11月11日	6#
豫許昌J201311-007	2013年11月11日	7#
豫許昌J201306-006	2013年6月17日	8#
豫許昌J201306-007	2013年6月17日	9#
豫許昌J201311-008	2013年11月11日	10#
豫許昌J201311-009	2013年11月11日	11#
豫許昌J201312-021	2013年12月25日	15#
豫許昌J201312-022	2013年12月25日	21#
豫許昌J201311-017	2013年11月29日	12#
豫許昌J201311-018	2013年11月29日	2#
豫許昌J201311-019	2013年11月29日	3#
豫許昌J201311-020	2013年11月29日	5#
豫許昌J201311-022	2013年11月29日	22#
豫許昌J201405-001	2014年5月14日	1#
豫許昌J201405-002	2014年5月14日	13#

10. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的十份房屋所有權證，該開發項目（總面積約131,225.74平方米）部分的房屋所有權已依法歸屬許昌恒達房地產集團有限公司。

房屋所有權證的詳情載列如下：

證書編號	日期	部分	建築面積 (平方米)
許房權證市字第10060360號	2015年8月4日	2#	14,977.37
許房權證市字第10060365號	2015年8月4日	3#	12,990.56
許房權證市字第10060358號	2015年8月4日	5#	12,331.21
許房權證市字第10060364號	2015年8月4日	6#	12,331.21
許房權證市字第10060363號	2015年8月4日	7#	12,331.21
許房權證市字第10060361號	2015年8月4日	8#	12,244.76
許房權證市字第10060356號	2015年8月4日	9#	19,809.10
許房權證市字第10060362號	2015年8月4日	10#	11,778.04
許房權證市字第10060357號	2015年8月4日	11#	12,791.58
許房權證市字第10060359號	2015年8月4日	12#	9,640.70
			131,225.74

11. 根據許昌市國土資源局所出具的五份不動產權證書，該開發項目（總面積約62,014.54平方米）部分的房屋所有權已依法歸屬許昌恒達房地產集團有限公司。

不動產權證書的詳情載列如下：

證書編號	日期	部分	建築面積 (平方米)
豫(2016)許昌市不動產權第0003219號	2016年8月3日	1#	11,162.74
豫(2016)許昌市不動產權第0003218號	2016年8月3日	13#	10,821.48
豫(2016)許昌市不動產權第0003215號	2016年8月3日	15#	10,761.65
豫(2016)許昌市不動產權第0003216號	2016年8月3日	21#	14,681.87
豫(2016)許昌市不動產權第0003217號	2016年8月3日	22#	14,586.8
			62,014.54

12. 經 貴集團告知，該物業的一部分尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該部分物業任何商業價值。假設該部分物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該部分物業於估值日的參考價值約為人民幣39,000,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積分別為301.37平方米、83.56平方米及585.00平方米的商舖、儲藏室及停車位已售出，惟尚未轉讓。
13. 該物業的概況及市場資料概述如下：
- 地點 ： 該物業位於中國河南省許昌市魏都區新東街以南及興業路以東。
- 交通 ： 該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約65公里、5公里及4公里。
- 周邊地區環境 ： 該地區主要為住宅區。
14. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 許昌恒達房地產集團有限公司已獲得1#、13#、15#、21#及22#樓房的不動產權證書並已獲得2#、3#、5#至12#樓房的房屋所有權證。
15. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、倉儲及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣7,700元至人民幣10,000元之間。倉儲可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣4,600元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣150,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅、倉儲及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣8,500元、每平方米人民幣4,000元及每個停車位人民幣130,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
18	位於中國河南省許昌市魏都區康勝街以南及許州路以西名為長城家園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位、商舖、儲藏室及停車位，總建築面積約20,048.31平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 2,608.12平方米 商舖 1,833.63平方米 地下儲藏室 1,206.56平方米 地下停車位 14,400.00平方米 主地盤的佔地面積約53,338.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2082年6月30日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2017年8月前後完成，目前可供出售。	24,000,000 (人民幣 貳仟肆佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 24,000,000 (人民幣 貳仟肆佰萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約53,338.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣91,000,000元，作住宅用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		
			年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫(許)出讓 (2012年)第011號	2012年7月11日	住宅	70年	91,000,000	53,338.00

附錄三

物業估值報告

4. 根據許昌市人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤（佔地面積約53,338.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作住宅用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許市國用(2013)第008000064號	2013年6月26日	住宅	2082年6月30日	53,338.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201300022號	2013年8月26日	住宅

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的兩份建設工程規劃許可證，該主地塊的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201300052號（一）	2013年12月9日	1#-6#	住宅 商業
建字第411001201300052號（二）	2013年12月9日	7#-11#、 門衛室、垃圾房	住宅 商業 公用設施

7. 根據許昌市東城區規劃建設與環境保護局所出具的四份建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
許東管建施2014-31	2014年8月27日	1#及地庫
許東管建施2014-34	2014年8月27日	9#-11#及地庫
許東管建施2014-32	2014年8月27日	2#、3#及地庫
許東管建施2014-33	2014年8月27日	4#-8#及地庫

8. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的預售許可證，該物業的預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
許房預售字第2014036號	2014年12月19日	1#-11#	住宅 商業

附錄三

物業估值報告

9. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的十一份建築工程竣工證明書，該物業的建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
豫許昌J201602-004	2016年2月3日	9#
豫許昌J201602-002	2016年2月3日	10#
豫許昌J201602-003	2016年2月3日	11#
豫許昌J201701-003	2017年1月22日	1#
豫J201708-012	2017年8月31日	2#
豫J201708-003	2017年8月11日	3#
豫J201708-004	2017年8月3日	4#
豫J201708-005	2017年8月3日	5#
豫J201708-006	2017年8月19日	6#
豫J201708-007	2017年8月19日	7#
豫J201708-008	2017年8月19日	8#

10. 根據許昌市國土資源局所出具的三份不動產權證書，該開發項目（總面積約39,051.31平方米）部分的房屋所有權已依法歸屬許昌恒達房地產集團有限公司。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分	建築面積 (平方米)
豫(2018)許昌市不動產權第0044825號	2018年3月30日	9#	13,199.59
豫(2018)許昌市不動產權第0044824號	2018年3月30日	10#	13,049.12
豫(2018)許昌市不動產權第0044823號	2018年3月30日	11#	12,802.60
			<u>39,051.31</u>

11. 經 貴集團告知，該物業的一部分尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業的一部分任何商業價值。假設該物業的一部分取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業的一部分於估值日的參考價值約為人民幣70,000,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積分別為268.11平方米及2,385.00平方米的儲藏室及停車位已售出，惟尚未轉讓。

12. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市魏都區康勝街以南及許州路以西。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約63公里、7公里及2公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

13. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
 - (b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - (c) 經許昌恒達房地產集團有限公司確認，9#至11#樓房已獲授不動產權證書，餘下樓房的建設竣工已獲核實並正在申請相關不動產權證書。業權登記概無任何法律障礙。
14. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、零售、倉儲及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣7,000元至人民幣10,000元。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣12,000元至人民幣18,000元之間。倉儲可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣4,600元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣150,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅、零售、倉儲及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣8,000元、每平方米人民幣15,000元、每平方米人民幣3,500元及每個停車位人民幣130,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
19	位於中國河南省許昌市魏都區西大街以北及清虛街以西名為清林苑的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干商舖、安置房單位及停車位，總建築面積約35,361.53平方米。面積明細列示如下： 商舖 740.59平方米 安置房單位 15,990.94平方米 地下停車位 18,630.00平方米 主地盤的總佔地面積約16,450.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2084年2月11日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2054年2月11日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2017年5月前後完成，目前可供出售。	53,500,000 (人民幣伍仟叁佰伍拾萬圓)	貴集團應佔100%權益： 53,500,000 (人民幣伍仟叁佰伍拾萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌宋基大地置業有限公司簽訂的三份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約16,450.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌宋基大地置業有限公司，總代價為人民幣57,900,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
			年期			
豫(許)出讓 (2014年)第018號	2014年2月12日	商業	40年		12,300,000	3,003.00
豫(許)出讓 (2014年)第019號	2014年2月12日	住宅	70年		28,800,000	9,979.00
豫(許)出讓 (2014年)第020號	2014年2月12日	商業	40年		16,800,000	3,468.00
					57,900,000	16,450.00

附錄三

物業估值報告

4. 根據許昌市人民政府所出具的三份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約16,450.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌宋基大地置業有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許市國用(2014)第002000174號	2014年5月14日	商業	2054年2月11日	3,003.00
許市國用(2014)第002000175號	2014年5月14日	住宅	2084年2月11日	9,979.00
許市國用(2014)第002000176號	2014年5月14日	商業	2054年2月11日	3,468.00
				16,450.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，該地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201400011號	2014年5月20日	住宅 商業

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的兩份建設工程規劃許可證，該開發項目的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201400048號-1	2014年11月12日	1#-6#	住宅 商業
建字第411001201400048號-2	2014年11月12日	超市、垃圾房	商業 公用設施

7. 根據魏都區住房和建設局所出具的建築工程施工許可證，該開發項目的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411002201503100101	2015年6月12日	1#-6#、超市、 垃圾房、地庫

8. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的三份預售許可證，該開發項目的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
許房預售字第2015028號	2015年7月10日	6#	商業
許房預售字第2016038號	2016年8月24日	7# (超市)	商業
許房預售字第2017014號	2017年4月21日	1#、2#	住宅 商業

附錄三

物業估值報告

9. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的七份建築工程竣工證明書，該開發項目的建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
豫許昌J201612-012	2016年12月14日	1#
豫許昌J201612-013	2016年12月14日	2#
豫許昌J201612-011	2016年12月14日	3#
豫許昌J201612-014	2016年12月25日	6#
無	2016年12月14日	7# (超市)
J201708-001	2017年5月17日	4#
J201708-002	2017年5月17日	5#

10. 根據許昌市國土資源局發出的六份不動產權證書，該開發項目（總面積約25,339.92平方米）部分的房屋所有權已依法歸屬許昌宋基大地置業有限公司。

房屋所有權證的詳情載列如下：

證書編號	日期	部分	建築面積 (平方米)
豫(2018)許昌市不動產權第0047556號	2018年5月22日	1#	3,282.04
豫(2018)許昌市不動產權第0047558號	2018年5月22日	2#	2,865.01
豫(2018)許昌市不動產權第0047560號	2018年5月22日	3#	3,793.00
豫(2018)許昌市不動產權第0047557號	2018年5月22日	4#	2,735.54
豫(2018)許昌市不動產權第0047559號	2018年5月22日	5#	4,143.04
豫(2018)許昌市不動產權第0047561號	2018年5月22日	6#	8,521.29
			25,339.92

11. 經 貴集團告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約為人民幣53,500,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積為740.59平方米的商舖已售出，惟尚未轉讓。

12. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市魏都區西大街以北及清虛街以西。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約68公里、1.5公里及7.5公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

13. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 許昌宋基大地置業有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
 - (b) 許昌宋基大地置業有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - (c) 經許昌宋基大地置業有限公司確認，1#-6#樓房已獲授不動產權證書，超市的建設竣工已獲核實並正在申請相關的不動產權證書。業權登記概無任何法律障礙。
14. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的停車位的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣150,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的停車位部分的獲採納單價為每個停車位人民幣130,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
20	位於中國河南省許昌市建安區新元大道以南及濱河路以東名為北海龍城(90號地塊)的一個住宅開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位及商舖，總建築面積約10,789.51平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 3,856.19平方米 商舖 4,771.10平方米 地下儲藏室 2,162.22平方米 主地盤的總佔地面積約136,652.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2084年2月19日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2054年2月19日屆滿(請參閱下文附註4)。	該物業已於2017年12月前後完成，目前可供出售。	無商業價值	貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據許昌縣國土資源局與許昌假日寶呈置業有限公司簽訂的三份國有土地使用權出讓合同，主地盤(總佔地面積約136,652.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌假日寶呈置業有限公司，總代價為人民幣205,930,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
			年期			
411023-CR-2013-0104-7914	2013年12月11日	商業	40年		85,500,000	47,481.00
411023-CR-2013-0105-7925	2013年12月11日	住宅	70年		66,850,000	49,492.00
411023-CR-2013-0106-7928	2013年12月11日	住宅	70年		53,580,000	39,679.00
					205,930,000	136,652.00

附錄三

物業估值報告

4. 根據許昌縣人民政府所出具的三份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約136,652.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌假日寶呈置業有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許昌縣國用(2014)第0006280號	2014年5月12日	商業	2054年2月19日	47,481.00
許昌縣國用(2014)第0006281號	2014年5月12日	住宅	2084年2月19日	49,492.00
許昌縣國用(2014)第0006282號	2014年5月12日	住宅	2084年2月19日	39,679.00
				136,652.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的兩份建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201500017號	2015年6月26日	商業
地字第411001201500018號	2015年6月26日	住宅

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的六份建設工程規劃許可證，該地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201500026號（一）	2015年12月10日	4#-9#、11#、 14#-16#、21#、23#	住宅
建字第411001201500026號（二）	2015年12月10日	12#-13#、22#、 25#-32#、37#-38#	住宅
建字第411001201500026號（三）	2015年12月10日	33#-36#、43#-44#	住宅 公用設施
建字第411001201600029號（一）	2016年7月19日	1#-3#、10#、 17#-18#	住宅
建字第411001201600029號（二）	2016年7月19日	19#-20#	住宅
建字第411001201600010號	2016年5月4日	39#-42#、45# 門衛室	住宅 商業 配套設施

7. 根據許昌縣住房和城鄉規劃建設局所出具的兩份建築工程施工許可證，該開發项目的部分施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411023201512220101	2015年12月22日	4#-9#、11#-16#、21#-23#、 25#-38#、43#-44#及地庫
411023201608010101	2016年8月1日	1#-3#、10#、17#-20#

附錄三

物業估值報告

8. 根據許昌縣房產管理局所出具的四十份預售許可證，該物業的預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
許縣房預售字第2017051號	2017年3月10日	1#	配套設施
許縣房預售字第2016152號	2016年8月26日	2#	住宅
許縣房預售字第2016153號	2016年8月26日	3#	住宅
許縣房預售字第2016001號	2016年1月8日	4#	住宅
許縣房預售字第2016002號	2016年1月8日	5#	住宅
許縣房預售字第2016003號	2016年1月8日	6#	住宅
許縣房預售字第2016099號	2016年7月8日	7#	住宅
許縣房預售字第2016111號	2016年7月21日	8#	住宅
許縣房預售字第2016109號	2016年7月21日	9#	住宅
許縣房預售字第2016154號	2016年8月26日	10#	住宅
許縣房預售字第2016113號	2016年7月25日	11#	住宅
許縣房預售字第2016138號	2016年8月4日	12#	住宅
許縣房預售字第2016139號	2016年8月4日	13#	住宅
許縣房預售字第2016107號	2016年7月21日	14#	住宅
許縣房預售字第2016112號	2016年7月21日	15#	住宅
許縣房預售字第2016155號	2016年8月26日	17#	住宅
許縣房預售字第2016156號	2016年8月26日	18#	住宅
許縣房預售字第2016157號	2016年8月26日	19#	住宅
許縣房預售字第2016158號	2016年8月26日	20#	住宅
許縣房預售字第2016159號	2016年8月26日	21#	住宅
許縣房預售字第2016160號	2016年8月26日	22#	住宅
許縣房預售字第2016161號	2016年8月26日	23#	住宅
許縣房預售字第2016098號	2016年7月8日	25#	住宅
許縣房預售字第2016110號	2016年7月21日	26#	住宅
許縣房預售字第2016141號	2016年8月4日	27#	住宅
許縣房預售字第2016140號	2016年8月4日	28#	住宅
許縣房預售字第2016146號	2016年8月4日	29#	住宅
許縣房預售字第2016108號	2016年7月21日	30#	住宅
許縣房預售字第2016143號	2016年8月4日	31#	住宅
許縣房預售字第2016142號	2016年8月4日	32#	住宅
許縣房預售字第2016163號	2016年8月26日	33#	住宅
許縣房預售字第2016162號	2016年8月26日	34#	住宅
許縣房預售字第2016145號	2016年8月5日	37#	住宅
許縣房預售字第2016114號	2016年7月21日	38#	住宅
許縣房預售字第：2016222號	2016年10月8日	35#	住宅
許縣房預售字第：2016223號	2016年10月8日	36#	住宅
許縣房預售字第：2016247號	2016年11月4日	39#	住宅
許縣房預售字第：2016248號	2016年11月4日	40#	住宅
建安房預售字第：2017149號	2017年7月14日	43#	商業
建安房預售字第：2017150號	2017年7月14日	44#	商業

9. 根據許昌縣住房和城鄉規劃建設局所出具的四十一份建築工程竣工證明書，該物業部分的建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
無	2016年11月7日	1#
無	2016年11月7日	2#
無	2016年11月7日	3#
無	2016年12月16日	4#
無	2016年12月16日	5#
無	2016年12月16日	6#
無	2016年12月16日	7#
無	2016年12月16日	8#

附錄三

物業估值報告

許可證編號	日期	部分
無	2016年12月16日	9#
無	2016年11月7日	10#
無	2016年12月16日	11#
無	2016年12月16日	12#
無	2016年12月16日	13#
無	2016年12月16日	14#
無	2016年12月16日	15#
無	2016年12月16日	16#
無	2016年11月7日	17#
無	2016年11月7日	18#
無	2016年11月7日	19#
無	2016年11月7日	20#
無	2016年12月16日	21#
無	2016年12月16日	22#
無	2016年12月16日	23#
無	2016年12月16日	25#
無	2016年12月16日	26#
無	2016年12月16日	27#
無	2016年12月16日	28#
無	2016年12月16日	29#
無	2016年12月16日	30#
無	2016年12月16日	31#
無	2016年12月16日	32#
無	2016年12月16日	33#
無	2016年12月16日	34#
無	2016年12月16日	37#
無	2016年12月16日	38#
無	2017年8月25日	35#
無	2017年8月25日	36#
無	2017年12月1日	39#
無	2017年12月1日	40#
無	2017年12月1日	43#
無	2017年12月1日	44#

10. 根據許昌縣國土資源局所出具的二十三份不動產權證書，該開發項目（總面積約27,376.06平方米）部分的房屋所有權已依法歸屬許昌假日寶呈置業有限公司。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分	總建築面積 (平方米)
豫(2017)許昌縣不動產權第0000333號	2017年2月16日	12#	1,140.04
豫(2017)許昌縣不動產權第0000334號	2017年2月16日	17#	864.46
豫(2017)許昌縣不動產權第0000587號	2017年3月15日	1#	4,602.71
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005165號	2017年11月3日	2#	1,265.27
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005166號	2017年11月3日	4#	777.53
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005170號	2017年11月3日	5#	777.53
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005172號	2017年11月3日	6#	904.11
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005164號	2017年11月3日	7#	1,141.29
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005167號	2017年11月3日	8#	1,141.29
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005169號	2017年11月3日	10#	1,480.76

附錄三

物業估值報告

證書編號	日期	部分	總建築面積 (平方米)
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005171號	2017年11月3日	11#	866.84
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005175號	2017年11月3日	14#	1,140.04
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005173號	2017年11月3日	19#	1,097.04
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005168號	2017年11月3日	21#	1,141.29
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005179號	2017年11月3日	22#	1,097.04
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005177號	2017年11月3日	25#	873.40
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005180號	2017年11月3日	26#	866.84
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005181號	2017年11月3日	27#	1,140.04
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005176號	2017年11月3日	29#	1,085.27
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005178號	2017年11月3日	34#	1,372.75
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005174號	2017年11月3日	37#	866.84
豫(2018)許昌市建安區不動產權 第0000200號	2018年1月22日	9#	866.84
豫(2018)許昌市建安區不動產權 第0000790號	2018年3月23日	38#	866.84
			27,376.06

11. 經 貴集團告知，該物業的部分尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業的此部分任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業的此部分於估值日的參考價值約為人民幣150,000,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積分別為856.40平方米、168.39平方米及1,019.51平方米的住宅單位、商舖及儲藏室已售出，惟尚未轉讓。

12. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市建安區新元大道以南及濱河路以東。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約56公里、14公里及13公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

13. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 許昌假日寶呈置業有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
 - (b) 許昌假日寶呈置業有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (c) 經許昌假日寶呈置業有限公司確認，許昌假日寶呈置業有限公司已獲得1#、2#、4#至8#、9#至12#、14#、17#、19#、21#、22#、25#至27#、29#、34#、37#、38#樓房的不動產權證書。關於已核實的其他樓房的建設竣工，正在申請相關的不動產權證書。業權登記概無任何法律障礙；及
 - (d) 該開發項目1#樓房八個單位的房屋所有權已抵押予許昌農村商業銀行有限公司。
14. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、零售及儲藏室的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。低層住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣10,000元至人民幣16,000元之間。高層住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣7,000元至人民幣10,000元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣18,000元至人民幣22,000元之間。儲藏室可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣5,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的低層住宅、高層住宅、零售及儲藏室部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣13,000元、每平方米人民幣8,000元、每平方米人民幣20,000元及每平方米人民幣3,500元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
21	位於中國河南省許昌市禹州市大同路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城御園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位、商舖、儲藏室、停車位及安置房單位，總建築面積約60,126.27平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 248.47平方米 商舖 4,895.47平方米 地下儲藏室 511.75平方米 地下停車位 23,175.00平方米 安置房單位 －住宅 4,522.45平方米 安置房單位 －商舖 26,733.13平方米 主地盤的總佔地面積約86,832.015平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2080年及2083年1月屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2050年及2053年1月屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2015年12月前後完成，目前可供出售。	122,000,000 (人民幣壹億貳仟貳佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 122,000,000 (人民幣壹億貳仟貳佰萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約86,832.015平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣101,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

附錄三

物業估值報告

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
			年期		
411081-CR-2013-0029-3727 豫(禹州)出讓 (2010年)第0063號	2013年1月16日	住宅	70年	41,000,000	25,984.00
		商業	40年		
	2010年5月26日	住宅	70年	60,000,000	60,848.015
		商業	40年		
				101,000,000	86,832.015

4. 根據禹州市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約86,832.015平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	佔地面積 (平方米)
			屆滿日期	
禹國用(2013)第12-0164號	2013年7月31日	住宅	2083年1月	25,984.00
		商業	2053年1月	
禹國用(2010)第12-0172號	2010年11月11日	住宅	2080年	60,848.015
		商業	2050年	
				86,832.015

5. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201300021號	2013年10月10日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的七份建設工程規劃許可證，該地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411081201400006號	2014年3月25日	1#-2#、9#-13#、 15#-16#、 商業部分1#-3#、5#	住宅 商業
建字第411081201400011號	2014年5月29日	3#-4#、7#-8#、 商業部分6#	住宅 商業
建字第411081201500016-5號	2015年12月18日	地庫	停車位

附錄三

物業估值報告

7. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的三份建築工程施工許可證，該開發項目的部分施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411081201410200101	2014年10月20日	4#、8#、商業部分6#
411081201410200201	2014年10月20日	3#、7#
411081201406250101	2014年6月25日	G段

8. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的兩份預售許可證，該物業的預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
禹建商品房預售字(2014)第018號	2014年11月25日	3#-4#、7#-8#、 商業部分6#	住宅 商業
禹建商品房預售字(2014)第010號	2014年9月16日	1#-2#、9#-13#、 15#-16#、 商業部分1#-3#、5#	住宅 商業

9. 根據禹州市建設工程質量監督站所出具的十六份建築工程竣工證明書，該物業建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
無	2014年12月31日	1#
無	2014年12月31日	2#
無	2015年12月28日	3#
無	2015年12月28日	3# - 商業
無	2015年12月28日	4#
無	2015年12月28日	5# - 商業
無	2015年12月28日	6# - 商業
無	2015年12月28日	7#
無	2015年12月28日	8#
無	2015年12月28日	9#
無	2015年12月28日	10#
無	2015年12月28日	11#
無	2015年12月28日	12#
無	2015年12月28日	13#
無	2015年12月28日	15#
無	2015年12月28日	16#

10. 經 貴集團告知，該物業的一部分尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業的一部分任何商業價值。假設該物業的一部分取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業的一部分於估值日的參考價值約為人民幣246,000,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積分別為186.48平方米、112.07平方米及49.79平方米的住宅單位、商舖及地下儲藏室已售出，惟尚未轉讓。

11. 該物業的概況及市場資料概述如下：

- 地點 : 該物業位於中國河南省許昌市禹州市大同路以南及朱寨路以西。
- 交通 : 該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
- 周邊地區環境 : 該地區主要為住宅區。

12. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 經禹州市恒達房地產有限責任公司確認，1#、2#、4#、7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#、15#、16#樓房及商業部分1#至2#的業權登記已獲核實。3#、9#樓房、商業部分3#、商業部分5#及商業部分6#的建設竣工已獲核實並正在申請相關不動產權證書。業權登記概無任何法律障礙。

13. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、零售、倉儲及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣4,600元至人民幣7,000元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣11,000元至人民幣18,000元之間。倉儲可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣5,000元之間。地下停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣130,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅、零售、倉儲及地下停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣6,500元、每平方米人民幣15,000元、每平方米人民幣3,500元、每平方米人民幣8,500元及每個停車位人民幣120,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日 現況下市值 人民幣元
22	位於中國河南省許昌市禹州市濱河路東段以南及朱寨路以東名為禹州陽光城麗園的一個多用途開發項目的一部分	<p>該物業包括若干安置房單位、儲藏室及停車位，總建築面積約92,487.50平方米。面積明細列示如下：</p> <p>安置房單位 – 住宅 56,674.36 平方米</p> <p>安置房單位 – 商舖 18,968.14 平方米</p> <p>地下儲藏室 240.00 平方米</p> <p>地下停車位 16,605.00 平方米</p> <p>主地盤的總佔地面積約54,732.029平方米。</p> <p>主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2080年5月及2084年8月屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2050年5月及2054年8月屆滿（請參閱下文附註4）。</p>	該物業已於2017年10月前後完成，目前可供出售。	<p>無商業價值</p> <p>貴集團應佔100%權益：</p> <p>無商業價值</p>

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約54,732.029平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣86,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

附錄三

物業估值報告

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫(禹州)出讓 (2010年)第0062號	2012年7月27日	住宅 商業	70年 40年	21,000,000	21,484.029
411081-CR-2014-0089- 11162	2014年8月27日	住宅 商業	70年 40年	65,000,000	33,248
				86,000,000	54,732.029

4. 根據禹州市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約54,732.029平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
禹國用(2010)第12-0103號	2010年7月26日	住宅 商業	2080年5月 2050年5月	21,484.029
禹國用(2015)第12-0036號	2015年3月3日	住宅 商業	2084年8月 2054年8月	33,248
				54,732.029

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201400018號	2014年9月18日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該開發項目的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411081201500005號	2015年5月13日	1#-9#	住宅 商業

附錄三

物業估值報告

7. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411081201507150101	2015年7月15日	1#-5#、8#

8. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的預售許可證，該物業的預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
禹建商品房預售字(2015)第021號	2015年11月17日	1#-5#、8#	住宅 商業

9. 根據禹州市建設工程品質監督站所出具的六份建築工程竣工證明書，該物業建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
無	2017年10月30日	1#
無	2017年10月30日	2#
無	2017年10月30日	3#
無	2017年10月30日	4#
無	2017年10月30日	5#
無	2017年10月30日	8#

10. 經 貴集團告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約為人民幣338,000,000元。

11. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市禹州市濱河路東段以南及朱寨路以東。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

12. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
 - (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (c) 該地盤的土地使用權（禹國用(2015)第12-0036號）已抵押予許昌農村商業銀行股份有限公司；
 - (d) 關於予以抵押的該物業，根據抵押協議，禹州市恒達房地產有限責任公司可在抵押期內合法轉讓、租賃、二次抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (e) 經禹州市恒達房地產有限責任公司確認，1#至5#、8#樓房的建設竣工已獲核實並正在申請相關的不動產權證書。業權登記概無任何法律障礙。
13. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的儲藏室及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。儲藏室可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣5,000元之間。停車位可資比較銷售單價介於每平方米人民幣100,000元至人民幣130,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的儲藏室及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣3,500元及每個停車位人民幣120,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
23	位於中國河南省許昌市禹州市軒轅大道以西及建設路以北名為禹州陽光城福園的一個住宅開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位、儲藏室、停車位及安置房單位，總建築面積約19,390.33平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 510.77平方米 地下儲藏室 49.80平方米 商舖 374.22平方米 地下停車位 4,995.00平方米 安置房單位 — 住宅 9,853.70平方米 安置房單位 — 商舖 3,606.84平方米 主地盤的佔地面積約74,821.48平方米。 主地盤的一部分獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2083年12月屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2053年12月屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2017年9月前後完成，目前可供出售。	28,000,000 (人民幣 貳仟捌佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 28,000,000 (人民幣 貳仟捌佰萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約74,821.48平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣145,260,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
			年期			
411081-CR-2013-0066-8087	2013年12月17日	住宅 商業	70年 40年		51,500,000	26,956.00
411081-CR-2017-0156-19397	2017年5月22日	住宅 商業	70年 40年		93,760,000	47,865.48
					145,260,000	74,821.48

附錄三

物業估值報告

4. 根據禹州市人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤的一部分（佔地面積約26,956.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
禹國用(2014)第12-0072號	2014年6月5日	住宅 商業	2083年12月 2053年12月	26,956.00

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的一部分的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201400004號	2014年1月14日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該主地塊的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411081201400028號	2014年10月27日	1#-6#	住宅 商業

7. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的三份建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411081201412030101	2014年12月3日	1#、6#
411081201412030201	2014年12月3日	2#、3#
411081201708210101	2017年8月21日	5#

8. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的預售許可證，該物業的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
禹建商品房預售字第(2014)第021號	2014年12月29日	1#-3#、6#	住宅 商業

9. 根據禹州市建設委員會所出具的五份建築工程竣工證明書，該物業建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
無	2014年12月31日	1#
無	2014年12月31日	2#
無	2014年12月31日	3#
無	2014年12月31日	6#
無	2017年9月20日	5#

10. 經 貴集團告知，該物業的一部分尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業的一部分任何商業價值。假設該物業的一部分取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業的一部分於估值日的參考價值約為人民幣44,000,000元。據 貴集團告知，地下停車位（建築面積為405.00平方米）於估值日已售出但尚未轉讓。

11. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市禹州市軒轅大道以西及建設路以北。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

12. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 經禹州市恒達房地產有限責任公司確認，1#至3#及6#樓房已獲授不動產權證書，5#樓房的建設竣工已獲核實並正在申請相關不動產權證書。業權登記概無任何法律障礙。

13. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、倉儲、零售及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣4,600元至人民幣7,000元之間。倉儲可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣5,000元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣8,000元至人民幣11,000元之間。地下停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣130,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅、倉儲、零售及地下停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣6,500元、每平方米人民幣3,500元、每平方米人民幣8,000元及每個停車位人民幣120,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
24	位於中國河南省許昌市禹州市建設路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城貴園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位、商舖、儲藏室、停車位及安置房單位，總建築面積約9,177.59平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 513.10平方米 商舖 2,013.80平方米 安置房單位 －住宅 5,790.00平方米 安置房單位 －商舖 860.69平方米 主地盤的佔地面積約46,004.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2083年1月屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2053年1月屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2014年12月前後完成，目前可供出售。	45,000,000 (人民幣肆仟伍佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 45,000,000 (人民幣肆仟伍佰萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約46,004.00平方米）的土地使用權已授予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣71,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			年期	代價 (人民幣元)	
411081-CR-2013-0031-3729	2013年1月16日	住宅 商業	70年 40年	71,000,000	46,004.00

附錄三

物業估值報告

4. 根據禹州市人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤（佔地面積約46,004.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
禹國用(2013)第12-0116號	2013年5月30日	住宅 商業	2083年1月 2053年1月	46,004.00

5. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201300014號	2013年7月17日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該主地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411081201300049號	2013年10月14日	1#-6#、11#-13#、 商業部分1#、 物業管理辦公室	住宅 商業

7. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的兩份建築工程施工許可證，該開發項目的部分施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411081201311130101	2013年11月13日	商業部分1#、4#-6#、 11#-13#、 物業管理辦公室
411081201109010101	2011年9月1日	1#-3#

8. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的兩份預售許可證，該開發項目的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
禹建商品房預售字(2013)第010號	2013年12月3日	商業部分1#、 4#-6#、11#-13#	住宅 商業
禹建商品房預售字(2011)第005號	2011年9月28日	1#-3#	住宅 商業

9. 根據禹州市建設委員會所出具的九份建築工程竣工證明書，該物業建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
無	2013年12月29日	1#
無	2013年12月29日	2#
無	2013年12月29日	3#
無	2013年12月29日	4#
無	2014年12月31日	5#
無	2014年12月31日	6#
無	2014年12月31日	11#
無	2014年12月31日	12#
無	2014年12月31日	13#

10. 經 貴集團告知，於估值日，建築面積為473.02平方米及1,495.14平方米的住宅單位及商舖已售出，惟尚未轉讓。

11. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市禹州市建設路以南及朱寨路以西。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

12. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 經禹州市恒達房地產有限責任公司確認，1#至6#、11#至13#樓房的業權登記已獲核實或1#至6#、11#至13#樓房已獲授不動產權證書。

13. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅及零售等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣4,600元至人民幣7,000元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣11,000元至人民幣18,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅及零售部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣6,500元及每平方米人民幣11,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
25	位於中國河南省許昌市禹州市濱河路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城美園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干商舖、儲藏室、停車位及安置房單位，總建築面積約75,491.44平方米。面積明細列示如下： 商舖 197.16平方米 地下儲藏室 900.20平方米 地下停車位 24,930.00平方米 安置房單位 —住宅 31,999.38平方米 安置房單位 —商舖 17,464.70平方米 主地盤的總佔地面積約83,652.029平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2084年8月及2080年屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2054年8月及2050年屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2016年12月前後完成，目前可供出售。	無商業價值	貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約83,652.029平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣124,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
			年期			
豫(禹州)出讓 (2010年)第0061號 411081-CR-2014- 0088-11151	2012年7月27日	住宅	70年		42,000,000	41,377.029
		商業	40年			
	2014年8月27日	住宅	70年		82,000,000	42,275.00
		商業	40年			
					124,000,000	83,652.029

附錄三

物業估值報告

4. 根據禹州市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約83,652.029平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
禹國用(2010)第12-0137號	2010年10月8日	住宅	2080年	41,377.029
禹國用(2015)第12-0037號	2015年3月3日	商業	2050年	42,275.00
		住宅	2084年8月	
		商業	2054年8月	
				83,652.029

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201400019號	2014年9月18日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的三份建設工程規劃許可證，該主地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	開發項目
建字第411081201500004號	2015年5月13日	1#-9#及商業部分 1# - 商業部分4#
建字第411081201700001-3號	2017年1月17日	地庫
建字第411081201700001-4號	2017年1月17日	地庫

7. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的兩份建築工程施工許可證，該開發項目的部分施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411081201507150201	2015年7月15日	1#、5#-6#、9#、 商業部分1#-2#、4#
411081201507150301	2015年7月15日	2#-4#

8. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的預售許可證，該物業的預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
禹建商品房預售字(2015)第012號	2015年8月18日	1#-6#、9#、 商業部分1#-2#	住宅 商業

附錄三

物業估值報告

9. 根據禹州市建設委員會所出具的九份建築工程竣工證明書，該物業的建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
無	2016年12月19日	1#
無	2016年12月19日	1# – 商業
無	2016年12月19日	2#
無	2016年12月19日	2# – 商業
無	2016年12月19日	3#
無	2016年12月19日	4#
無	2016年12月19日	5#
無	2016年12月19日	6#
無	2016年12月19日	9#

10. 經 貴集團告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約人民幣276,000,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積分別為43.79平方米、62.62平方米及1,485.00平方米的商舖、儲藏室及停車位已售出，惟尚未轉讓。

11. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市禹州市濱河路以南及朱寨路以西。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
周邊地區環境	:	該地區為住宅區。

12. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 經禹州市恒達房地產有限責任公司確認，該等樓房的建設竣工已獲核實並正在申請相關的不動產權證書。業權登記概無任何法律障礙。

13. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的零售、倉儲及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣11,000元至人民幣18,000元之間。倉儲可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣5,000元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣130,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的零售、倉儲及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣15,000元、每平方米人民幣3,500元及每個停車位人民幣120,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
26	位於中國河南省許昌市禹州市潁川大道以東及建設路以北名為禹州陽光城景園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干商舖及安置房單位，總建築面積約9,514.07平方米。面積明細列示如下： 商舖 2,036.03平方米 安置房單位 — 商舖 7,478.04平方米 主地盤的總佔地面積約78,957.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2086年2月28日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2056年2月29日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2017年9月前後完成，目前可供出售。	無商業價值	貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約78,957.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣148,900,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			年期	代價 (人民幣元)	
411081-CR-2016-0128-15846	2016年3月1日	住宅	70年	73,200,000	38,783.00
		商業	40年		
411081-CR-2016-0127-15845	2016年3月1日	住宅	70年	75,700,000	40,174.00
		商業	40年		
				148,900,000	78,957.00

附錄三

物業估值報告

4. 根據禹州市國土資源局所出具的兩份國有不動產權證書，主地盤（總佔地面積約78,957.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	
			屆滿日期	佔地面積 (平方米)
豫(2016)禹州市不動產權 第0000003號	2016年9月20日	住宅	2086年2月28日	38,783.00
		零售	2056年2月29日	
豫(2016)禹州市不動產權 第0000007號	2016年9月20日	住宅	2086年2月28日	40,174.00
		零售	2056年2月29日	
				78,957.00

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201600004號	2016年3月16日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的四份建設工程規劃許可證，該物業的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411081201600020-1號	2016年10月10日	商業部分1#	商業
建字第411081201600020-2號	2016年10月10日	商業部分2#	商業
建字第411081201600020-3號	2016年10月10日	商業部分3#	商業
建字第411081201600020-4號	2016年10月10日	商業部分4#	商業

7. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411081201610240201	2016年10月24日	商業部分1#-4#

8. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的預售許可證，該物業的預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
禹建商品房預售字(2017)第024號	2017年9月20日	商業部分1#-4#	商業

9. 根據禹州市建設工程品質監督站所出具的四份建築工程竣工證明書，該物業建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
無	2017年9月28日	商業部分1#
無	2017年9月28日	商業部分2#
無	2017年9月28日	商業部分3#
無	2017年9月28日	商業部分4#

10. 經 貴集團告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約為人民幣68,000,000元。

11. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市禹州市潁川大道以東及建設路以北。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

12. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的不動產權證書，為不動產權證書下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據不動產權證書載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (c) 主地盤的土地使用權已抵押予中國銀行股份有限公司禹州支行；
- (d) 關於予以抵押的該物業，根據抵押協議，禹州市恒達房地產有限責任公司可在抵押期內合法轉讓、租賃、二次抵押或以其他方式處置該物業；及
- (e) 經禹州市恒達房地產有限責任公司確認，商業部分1#至商業部分4#樓房的建設竣工已獲核實並正在申請相關的不動產權證書。業權登記概無任何法律障礙。

13. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的零售可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣11,000元至人民幣18,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的零售部分的獲採納單價為每平方米人民幣15,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
27	位於中國河南省許昌市禹州市潁川大路西側及裕華大街北側名為禹州陽光城雅園的一個商業開發項目	該物業包括若干商舖，總建築面積約8,886.77平方米。 該地盤的佔地面積約4,687.72平方米。 主地盤獲出讓作商業用途的土地使用權，期限於2057年9月21日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2018年3月完成，目前可供出售。	無商業價值	貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業經徐珊於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約4,688.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣13,590,000元，作商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		
			年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411081-CR-2017-0009-00025	2017年9月22日	商業	40年	13,590,000	4,688

4. 根據禹州市國土資源局所出具的不動產權證書，該地盤（佔地面積約4,687.72平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作商業用途。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	
			屆滿日期	佔地面積 (平方米)
豫(2017)禹州市不動產權第0005115號	2017年9月29日	商業	2057年9月21日	4,687.72

附錄三

物業估值報告

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，該地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201700015號	2017年10月11日	商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的兩份建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411081201700030-1號	2017年11月20日	商業部分1#	商業
建字第411081201700030-2號	2017年11月20日	商業部分2#	商業

7. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設所出具的建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411081201712110101	2017年12月11日	商業部分1#-2#

8. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的預售許可證，該物業的預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
禹建商品房預售字(2018)第001號	2018年1月4日	商業部分1#-2#

9. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的兩份建築工程竣工證明書，該物業建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
無	2018年3月26日	商業部分1#
無	2018年3月26日	商業部分2#

10. 經 貴集團告知，該物業尚待獲出讓適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並無賦予該物業任何商業價值。假設該物業獲出讓適當的房屋所有權證並可自由出讓，該物業於估值日的參考價值約為人民幣134,000,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積為349.03平方米的商舖已售出，惟尚未轉讓。

11. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市禹州市潁川大路西側及裕華大街北側。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

12. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的不動產權證書，為不動產權證書下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
 - (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據不動產權證書載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - (c) 經禹州市恒達房地產有限責任公司確認，商業部分1#及商業部分2#樓房的建設竣工已獲核實並正在申請相關的不動產權證書。業權登記概無任何法律障礙。
13. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的零售等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣11,000元至人民幣18,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納單價為每平方米人民幣15,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
28	位於中國河南省許昌市鄴陵縣鄴望路以西及開源路以北名為鄴陵陽光城A區部分的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干安置房單位、商舖、儲藏室及停車位，該開發項目A區部分的總建築面積約51,351.15平方米。面積明細列示如下： 安置房單位 住宅 15,612.16平方米 商舖 19,180.28平方米 地下儲藏室 1,753.71平方米 地下停車位 14,805.00平方米 主地盤的佔地面積約24,066.17平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2085年7月8日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2017年8月前後完成，目前可供出售。	無商業價值	貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業經李嘉輝於2017年4月24日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據鄴陵縣國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約24,066.17平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣24,790,000元，作住宅用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			年期	代價 (人民幣元)	
411024-CR-2015-0136-13620	2015年6月8日	住宅	70年	24,790,000	24,066.17

4. 根據鄴陵縣人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤（佔地面積約24,066.17平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作住宅用途。

附錄三

物業估值報告

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
鄒國用(2015)第0129號	2015年8月3日	住宅	2085年7月8日	24,066.17

5. 根據鄒陵縣城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411024201507210024號	2015年7月21日	住宅

6. 根據鄒陵縣城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
411024201512070037	2015年12月7日	1#-3#、5#-8#、 地庫	住宅 商業 停車位

7. 根據鄒陵縣住房和城鄉建設局所出具的八份建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411024201512250111	2015年12月25日	1#
411024201512250131	2015年12月25日	2#
411024201512250121	2015年12月25日	3#及地下停車位
411024201512250151	2015年12月25日	5# (安置項目部分)
411024201512250141	2015年12月25日	5#及地下停車位
411024201512250101	2015年12月25日	6#及地下停車位
411024201512250171	2015年12月25日	7# (安置項目部分)
411024201512250161	2015年12月25日	7#、8#及地下停車位

8. 根據鄒陵縣住房和城鄉建設局所出具的三份預售許可證，該物業的預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
鄒房預售字第2015054號	2015年12月31日	1#-2#	住宅 商業
鄒房預售字第2015055號	2015年12月31日	3#及5#及7#-8#	住宅 商業
鄒房預售字第2016010號	2016年3月16日	6#	住宅 商業

9. 根據鄢陵縣住房和城鄉建設局所出具的六份建築工程竣工證明書，該物業建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
2016-16	2016年12月15日	7#-8#
2017-05	2017年6月29日	6#
2017-06	2017年6月29日	3#
2017-07	2017年6月29日	2#
2017-10	2017年8月28日	5#
2017-11	2017年8月28日	1#

10. 經 貴集團告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約人民幣314,000,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積分別為212.94平方米及1,080.00平方米的商舖及停車位已售出，惟尚未轉讓。

11. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國河南省許昌市鄢陵縣鄢望路以西及開源路以北。

交通：該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約92公里、36公里及31公里。

周邊地區環境：該地區主要為住宅區。

12. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 經許昌恒達房地產集團有限公司確認，1#至3#、5#至8#樓房的建設竣工已獲核實並正在申請相關的不動產權證書。業權登記概無任何法律障礙。

13. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的零售、倉儲及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元之間。倉儲可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,800元至人民幣3,200元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣80,000元至人民幣88,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的零售、倉儲及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣12,000元、每平方米人民幣2,500元及每個停車位人民幣80,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
29	位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西名為長葛陽光城的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干商舖，總建築面積約2,038.44平方米。 主地盤的總佔地面積約195,469.71平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2086年12月23日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2056年12月23日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2017年8月前後完成，目前可供出售。	無商業價值	貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月13日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據長葛市國土資源局與長葛市恒達房地產有限公司簽訂的八份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約195,469.71平方米）的土地使用權已出讓予長葛市恒達房地產有限公司，總代價為人民幣216,220,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用		佔地面積 (平方米)
			權年期	代價 (人民幣元)	
411082-CR-2016-0252-17279	2016年9月10日	住宅 商業	70年 40年	22,880,000	18,949.53
411082-CR-2016-0254-17281	2016年9月10日	住宅 商業	70年 40年	41,300,000	39,183.48
411082-CR-2016-0253-17280	2016年9月10日	住宅 商業	70年 40年	27,670,000	21,397.19
411082-CR-2016-0255-17282	2016年9月10日	住宅 商業	70年 40年	28,290,000	28,740.13
411082-CR-2016-0260-18188	2016年12月23日	住宅 商業	70年 40年	26,070,000	23,332.01
411082-CR-2016-0262-18190	2016年12月23日	住宅 商業	70年 40年	15,960,000	14,059.44
411082-CR-2016-0263-18191	2016年12月23日	住宅 商業	70年 40年	12,290,000	10,688.78
411082-CR-2016-0261-18189	2016年12月23日	住宅 商業	70年 40年	41,760,000	39,119.15
				216,220,000	195,469.71

附錄三

物業估值報告

4. 根據長葛市人民政府及長葛市國土資源局所出具的八份不動產權證書，主地盤（總佔地面積約195,469.71平方米）的土地使用權已出讓予長葛市恒達房地產有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
豫(2016)長葛市不動產權第0000024號	2017年2月10日	住宅	2086年11月1日	18,949.53
豫(2016)長葛市不動產權第0000025號	2017年2月10日	商業	2056年11月1日	39,183.48
豫(2016)長葛市不動產權第0000026號	2017年2月10日	住宅	2086年11月1日	21,397.19
豫(2016)長葛市不動產權第0000027號	2017年2月10日	商業	2056年11月1日	28,740.13
豫(2017)長葛市不動產權第0000149號	2017年2月10日	住宅	2087年1月10日	23,332.01
豫(2017)長葛市不動產權第0000148號	2017年2月10日	商業	2057年1月10日	14,059.44
豫(2017)長葛市不動產權第0000150號	2017年2月10日	住宅	2087年1月10日	10,688.78
豫(2017)長葛市不動產權第0002188號	2017年8月1日	商業	2057年1月10日	39,119.15
				<u>195,469.71</u>

5. 根據長葛市城鄉規劃局所出具的八份建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411082201600032100203號	2016年9月22日	住宅
地字第411082201600031100203號	2016年9月22日	商業
地字第411082201600034100203號	2016年9月22日	住宅
地字第411082201600033100203號	2016年9月22日	商業
地字第411082201700006100203號	2017年2月16日	住宅
地字第411082201700007100203號	2017年2月16日	商業
地字第411082201700008100203號	2017年2月16日	住宅
地字第411082201700047100203號	2017年12月27日	商業

6. 根據長葛市城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411082201700020100203	2017年4月5日	64#	商業

7. 根據長葛市住房和城鄉建設局所出具的建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	部分	日期
411022201705230101	64#	2017年5月23日

8. 根據長葛市住房和城鄉規劃建設局所出具的建築工程竣工證明書，該物業建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
編號：2017-71	2017年8月14日	64#

9. 經 貴集團告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約為人民幣16,000,000元。

10. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西。

交通：該物業距離鄭州新鄭國際機場及長葛火車站分別約46公里及7公里。

周邊地區環境：該地區主要為住宅區。

11. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 長葛市恒達房地產有限公司已合法獲得該物業的不動產權證書，為不動產權證書下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 長葛市恒達房地產有限公司根據不動產權證書載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 經長葛市恒達房地產有限公司確認，64#樓房的建設竣工已獲核實並正在申請相關的不動產權證書。業權登記概無任何法律障礙。

12. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的零售等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣7,300元至人民幣9,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納單價為每平方米人民幣8,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
30	位於中國河南省許昌市魏都區蓮城大道以南、智慧大道以東及趙灣路以西名為許昌名門尚居的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位及商舖，總建築面積約1,962.10平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 859.61平方米 商舖 1,102.49平方米 主地盤的佔地面積約54,560.40平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2080年4月20日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2014年10月前後完成，目前可供出售。	29,000,000 (人民幣 貳仟玖佰萬圓)	貴集團應佔 51%權益： 14,800,000 (人民幣 壹仟肆佰捌拾萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據許昌市國土資源局與宋基大地置業有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約54,560.40平方米）的土地使用權已出讓予宋基大地置業有限公司，總代價為人民幣123,575,700元，作住宅用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		
			年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫(許)出讓 (2009年)第0065號	2009年12月28日	住宅	70年	123,575,700	54,560.40

4. 根據許昌市人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤（佔地面積約54,560.40平方米）的土地使用權已出讓予宋基大地置業有限公司，作住宅用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	
			屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許市國用(2012)字第008000450號	2012年12月21日	住宅	2080年4月20日	54,560.40

附錄三

物業估值報告

5. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的四份預售許可證，該物業的預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
許房預售字第2013006號	2013年4月17日	1#-4#、6#、 8#-10#、12#	住宅 商業
許房預售字第2013008號	2013年5月8日	5#	住宅 商業
許房預售字第2012019號	2012年12月11日	7#及11#	住宅
許房預售字第2014038號	2014年12月31日	13#	住宅 商業

6. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的十三份建築工程竣工證明書，該物業建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
豫許昌J201311-015	2013年11月29日	1#
豫許昌J201311-016	2013年11月29日	2#
豫許昌J201312-001	2013年11月29日	3#
豫許昌J201312-021	2013年11月29日	4#
豫許昌J201312-018	2013年12月25日	5#
豫許昌J201311-014	2013年11月29日	6#
豫許昌J201311-011	2013年11月29日	7#
豫許昌J201311-012	2013年11月29日	8#
豫許昌J201312-016	2013年12月25日	9#
豫許昌J201312-017	2013年12月25日	10#
豫許昌J201311-013	2013年11月29日	11#
豫許昌J201404-001	2014年4月15日	12#
豫許昌J201410-008	2014年10月25日	13#

7. 根據許昌縣國土資源局所出具的十三份不動產權證書，該開發項目（總面積約165,233.63平方米）部分的房屋所有權已依法歸屬宋基大地置業有限公司。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分	建築面積 (平方米)
豫(2017)許昌市不動產權第0024713號	2017年6月19日	1#	17,896.58
豫(2017)許昌市不動產權第0021581號	2017年4月26日	2#	16,739.02
豫(2017)許昌市不動產權第0021579號	2017年4月26日	3#	9,293.61
豫(2017)許昌市不動產權第0024714號	2017年6月19日	4#	17,927.11
豫(2017)許昌市不動產權第0024717號	2017年6月19日	5#	17,957.47
豫(2017)許昌市不動產權第0021580號	2017年4月26日	6#	11,705.10
豫(2017)許昌市不動產權第0021578號	2017年4月26日	7#	10,025.91
豫(2017)許昌市不動產權第0021577號	2017年4月26日	8#	9,574.84
豫(2017)許昌市不動產權第0024721號	2017年6月19日	9#	18,956.47
豫(2017)許昌市不動產權第0021583號	2017年4月26日	10#	10,467.82
豫(2017)許昌市不動產權第0021582號	2017年4月26日	11#	10,004.96
豫(2017)許昌市不動產權第0024728號	2017年6月19日	12#	14,110.80
豫(2017)許昌市不動產權第0024735號	2017年6月19日	13#	573.94

165,233.63

8. 經 貴集團告知，於估值日，建築面積為63.74平方米的住宅單位已售出，惟尚未轉讓。
9. 該物業的概況及市場資料概述如下：
- 地點 : 該物業位於中國河南省許昌市魏都區蓮城大道以南、智慧大道以東及趙灣路以西。
- 交通 : 該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約65公里、3.5公里及5公里。
- 周邊地區環境 : 該地區主要為住宅區。
10. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 宋基大地置業有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 宋基大地置業有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (c) 宋基大地置業有限公司已獲得1#-13#樓房的不動產權證書；及
- (d) 根據宋基大地置業有限公司與許昌市亨源通房地產開發有限公司於2010年3月30日簽訂的項目開發合作協議， 貴公司僅佔許昌名門尚居的51%權益。
11. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅及零售的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣7,000元至人民幣10,000元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣18,000元至人民幣21,500元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅及零售部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣8,500元及每平方米人民幣20,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日 現況下市值 人民幣元
31	位於中國河南省許昌市魏都區新街以西名為相府花園的一個住宅開發項目的一部分	該物業包括若干地下停車位，總建築面積約720.00平方米。 主地盤的總佔地面積約45,511.30平方米。 主地盤獲出讓作商業用途的土地使用權，期限於2048年8月1日屆滿，及作住宅用途的土地使用權，期限於2078年8月1日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2010年2月前後完成，目前可供出售。	無商業價值 貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業經李嘉輝於2017年4月25日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣55,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫(許)出讓 (2008年)第0008號	2008年8月1日	住宅 商業	70年 40年	55,000,000	無

4. 根據許昌市人民政府所出具的三份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約45,511.30平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許市國用(2008)字 第002000009號	2008年8月20日	多用途 (住宅 商業)	2078年8月1日 2048年8月1日	20,814.30
許市國用(2008)字 第002000008號	2008年8月20日	多用途 (住宅 商業)	2078年8月1日 2048年8月1日	24,697.00

45,511.30

5. 經 貴集團告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約為人民幣2,100,000元。

6. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點 : 該物業位於中國河南省許昌市魏都區新街以西。

交通 : 該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約63公里、2公里及8公里。

周邊地區環境 : 該地區主要為住宅區。

7. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

如該物業建設項目已辦理獲得建設批文的所有必要手續，且其竣工已獲證實及記錄，則該物業將被視為符合法律法規的建設項目，其擁有權將歸屬許昌恒達房地產集團有限公司，及其將獲准根據法律轉讓或租賃。

8. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的停車位物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣110,000元至人民幣160,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納單價為每個停車位人民幣130,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
32	位於中國河南省許昌市魏都區文峰路以東及許扶路以南名為文峰城市花園的一個住宅開發項目的一部分	該物業包括若干地下停車位，總建築面積約1,395.00平方米。 主地盤的總佔地面積約111,389.50平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2053年9月29日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2008年12月前後完成，目前可供出售。	無商業價值	貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業經李嘉輝於2017年4月25日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的三份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約47,738.30平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣14,008,339.4元，作住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
			年期			
2003-63	2003年12月30日	住宅 商業	50年		6,728,314.4	27,218.10
2003-57	2003年12月30日	住宅 商業	50年		1,913,985.0	5,293.10
2003-59	2003年12月30日	住宅 商業	50年		5,366,040.0	15,227.10
					14,008,339.4	47,738.30

附錄三

物業估值報告

4. 根據許昌市人民政府所出具的六份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約111,389.50平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	
			屆滿日期	佔地面積 (平方米)
無	2004年2月26日	多用途	2053年12月29日	5,293.10
許市國用(2004)字第006000493號	2004年4月23日	多用途	2053年12月29日	15,227.10
許市國用(2004)字第006000486號	2004年4月20日	多用途	2053年12月30日	10,744.90
許市國用(2004)字第006000050號	2004年5月10日	多用途	2053年12月30日	26,412.90
許市國用(2004)字第006000487號	2004年4月20日	多用途	2053年12月30日	25,562.40
許市國用(2005)字第00600133號	2005年1月24日	多用途	2053年12月30日	28,149.10
				<u>111,389.50</u>

5. 經 貴集團告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約為人民幣4,000,000元。

6. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國河南省許昌市魏都區文峰路以東及許扶路以南。

交通：該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約66公里、2公里及6公里。

周邊地區環境：該地區主要為住宅區。

7. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

如該物業建設項目已辦理獲得建設批文的所有必要手續，且其竣工已獲證實及記錄，則該物業將被視為符合法律法規的建設項目，其擁有權將歸屬許昌恒達房地產集團有限公司，及其將獲准根據法律轉讓或租賃。

8. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的停車位物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣110,000元至人民幣160,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納單價為每個停車位人民幣130,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
33	位於中國河南省許昌市鄢陵縣人民路南側及花樣年華小區東側名為鄢陵名門尚居的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位、商舖、儲藏室及停車位，總建築面積約13,299.32平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 460.80平方米 商舖 4,452.72平方米 地下儲藏室 645.80平方米 地下停車位 7,740.00平方米 主地盤的佔地面積約23,606.30平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2082年12月27日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2016年12月前後完成，目前可供出售。	無商業價值	貴集團應佔100%權益：
				無商業價值	

附註：

1. 該物業經李嘉輝於2017年4月24日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據鄢陵縣國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約23,606.30平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣28,650,000元，作住宅用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			年期	代價 (人民幣元)	
411024-CR-2012-0055-2972	2012年11月30日	住宅	70年	28,650,000	23,606.30

附錄三

物業估值報告

4. 根據鄆陵縣人民政府所出具的不動產權證書，主地盤（佔地面積約23,606.30平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作住宅用途。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
豫(2017)鄆陵縣不動產權 第0000919號	2017年8月31日	住宅	2082年12月27日	23,606.30

5. 根據鄆陵縣住房和城鄉建設局所出具的兩份預售許可證，該物業的預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
鄆商品房預售字第2014059號	2014年6月30日	1#-3#	住宅
鄆商品房預售字第2014061號	2014年7月18日	5#-7#	住宅 商業

6. 根據鄆陵縣住房和城鄉建設局所出具的八份建築工程竣工證明書，該物業的建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
2016-07-01	2016年7月25日	1#
2016-07-01	2016年7月25日	2#
2016-07-02	2016年7月25日	3#
2016-07-03	2016年7月25日	6#
2016-13	2016年11月9日	5#
2016-15	2016年12月13日	7#
2016-15-1	2017年6月21日	地庫3#、6#、7#
2016-15-1	2017年6月21日	地庫5#

7. 經 貴集團告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約人民幣70,000,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積為285.34平方米、521.69平方米及585.00平方米的住宅單位、商舖及停車位已售出，惟尚未轉讓。

8. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市鄆陵縣人民路南側及花樣年華小區東側。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約90公里、35公里及29公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

9. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
 - (b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - (c) 經許昌恒達房地產集團有限公司確認，該物業建設竣工已獲核實並正在申請相關的不動產權證書。業權登記概無任何法律障礙。
10. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、零售、倉儲及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣4,300元至人民幣5,800元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元之間。倉儲可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,800元至人民幣3,200元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣80,000元至人民幣88,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅、零售、倉儲及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣5,000元、每平方米人民幣12,000元、每平方米人民幣2,500元及每個停車位人民幣80,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
34	位於中國河南省鄭州市鄭東新區商務內環路9號龍湖大廈的一個開發項目的一部分	該物業包括若干地下停車位，總建築面積約1,890.00平方米。 主地盤的佔地面積約3,613.90平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2073年2月15日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2006年10月前後完成，目前可供出售。	無商業價值	貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月15日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據中華人民共和國河南省鄭州市國土資源局與河南大地房地產開發有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約3,613.90平方米）的土地使用權已出讓予河南大地房地產開發有限公司，總代價為人民幣4,119,846元，作住宅用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
鄭國土資利合 (2003) 002號	2003年6月8日	住宅	70年	4,119,846	3,613.90

4. 根據鄭州市人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤（佔地面積約3,613.90平方米）的土地使用權已出讓予河南大地房地產開發有限公司，作住宅用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權屆滿日期	佔地面積 (平方米)
鄭國用(2003)字第0082號	2003年2月28日	住宅	2073年2月15日	3,613.90

5. 經 貴集團告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約為人民幣8,000,000元。

6. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點 ： 該物業位於中國河南省鄭州市鄭東新區商務內環路9號。

交通 ： 該物業距離鄭州新鄭國際機場、鄭州火車站、鄭州東火車站及地鐵1號線會展中心站分別約33公里、10公里、7公里及1.5公里。

周邊地區環境 ： 該地區主要為住宅區。

7. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

如該物業建設項目已辦理獲得建設批文的所有必要手續，且其竣工已獲證實及記錄，則該物業將被視為符合法律法規的建設項目，其擁有權將歸屬河南大地房地產開發有限公司，及其將獲准根據法律轉讓或租賃。

8. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的停車位物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣190,000元至人民幣220,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納單價為每個停車位人民幣200,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
35	位於中國河南省許昌市魏都區許繼大道與向陽路交匯處名為立體國際開發項目的一部分	該物業包括停車位，總建築面積約2,250.00平方米。 主地盤的佔地面積約6,830.30平方米。 主地盤獲出讓作商業用途的土地使用權，期限於2045年5月26日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2010年12月前後完成，目前可供出售。	無商業價值	貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業經李嘉輝於2017年4月25日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據許繼集團有限公司與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約11,528.12平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣8,000,000元，作商業用途。

土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			年期	代價 (人民幣元)	
無	2006年11月15日	商業	不適用	8,000,000	11,528.12

4. 根據許昌市人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤（佔地面積約6,830.30平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			屆滿日期		
許市國用(2008)字第005000119號	2008年7月28日	商業	2045年5月26日		6,830.30

5. 經 貴集團告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約為人民幣6,000,000元。

6. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點： 該物業位於中國河南省許昌市魏都區許繼大道與向陽路交匯處。

交通： 該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約70公里、2.5公里、7公里及10公里。

周邊地區環境： 該地區主要為住宅區。

7. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

如該物業建設項目已辦理獲得建設批文的所有必要手續，且其竣工已獲證實及記錄，則該物業將被視為符合法律法規的建設項目，其擁有權將歸屬許昌恒達房地產集團有限公司，及其將獲准根據法律轉讓或租賃。

8. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣110,000元至人民幣130,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納單價為每個停車位人民幣120,000元。

估值證書

第三類 – 貴集團於中國持作未來開發的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
36	位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東名為金匯廣場的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括一幅閒置商業用地。該物業該地盤的佔地面積約33,430平方米。該地盤獲出讓作商業用途的土地使用權，期限於2055年7月15日屆滿。(請參閱下文附註4)。	該物業目前空置。	183,000,000 (人民幣壹億捌仟叁佰萬圓)	貴集團應佔100%權益： 183,000,000 (人民幣壹億捌仟叁佰萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月13日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，該地盤(佔地面積約33,430.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣151,500,000元，作商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			年期	代價 (人民幣元)	
豫(許)出讓 (2014年)第039號	2014年10月25日	商業	40年	151,500,000	33,430.00

4. 根據許昌市人民政府所出具的國有土地使用證，該地盤(佔地面積約33,430.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			屆滿日期		
許市國用(2015)第002000137號	2015年8月10日	商業	2055年7月15日		33,430.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，該地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201500004號	2015年2月6日	住宅 商業

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201800003號	2018年1月11日	商業部分1#	商業

7. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東。

交通：該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約68公里、4公里及7公里。

周邊地區環境：該地區主要為住宅區。

8. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

(a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及

(b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

9. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售單價介於每平方米人民幣880元至人民幣2,000元之間。估值中採納的單價與就位置、期限及面積進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣1,700元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
37	位於中國河南省許昌市魏都區新東街以南及興業路以東名為NAPA溪地的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括一幅住宅用地。 主地盤的總佔地面積約88,920.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2080年1月11日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前空置。	233,000,000 (人民幣 貳億叁仟叁佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 233,000,000 (人民幣 貳億叁仟叁佰萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約88,920.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣145,000,000元，作住宅用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫(許)出讓 (2009年)第0043號	2009年8月17日	住宅	70年	145,000,000	88,920.00

4. 根據許昌市國土資源局所出具的國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約88,920.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作住宅用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許市國用(2010)第008000007號	2010年3月16日	住宅	2080年1月11日	88,920.00

附錄三

物業估值報告

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201000020號	2010年3月19日	住宅

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的兩份建設工程規劃許可證，該主地塊的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201100058號（一）	2012年11月23日	1#、13#、15#-18#	住宅 商業
建字第411001201100058號（二）	2012年11月23日	19#-22#	住宅 商業

7. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市魏都區新東街以南及興業路以東。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約65公里、5公里及4公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

8. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
- (b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

9. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售單價介於每平方米人民幣2,300元至人民幣3,750元之間。估值中採納的單價與就位置、期限及面積進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣3,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日 現況下市值 人民幣元
38	位於中國河南省許昌市建安區新元大道以南及濱河路以東名為北海龍城(90號地塊)的一個住宅開發項目的一部分	該物業包括一幅多用途用地。 主地盤的總佔地面積約136,652平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2084年2月19日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2054年2月19日屆滿(請參閱下文附註4)。	該物業目前空置。	111,000,000 (人民幣 壹億壹仟壹佰萬圓) 貴集團應佔 100%權益： 111,000,000 (人民幣 壹億壹仟壹佰萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據許昌縣國土資源局與許昌假日寶呈置業有限公司簽訂的三份國有土地使用權出讓合同，主地盤(總佔地面積約136,652.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌假日寶呈置業有限公司，總代價為人民幣205,930,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411023-CR-2013-0104-7914	2013年12月11日	商業	40年	85,500,000	47,481.00
411023-CR-2013-0105-7925	2013年12月11日	住宅	70年	66,850,000	49,492.00
411023-CR-2013-0106-7928	2013年12月11日	住宅	70年	53,580,000	39,679.00
				205,930,000	136,652.00

4. 根據許昌縣人民政府所出具的三份國有土地使用證，主地盤(總佔地面積約136,652.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌假日寶呈置業有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許昌縣國用(2014)第0006280號	2014年5月12日	商業	2054年2月19日	47,481.00
許昌縣國用(2014)第0006281號	2014年5月12日	住宅	2084年2月19日	49,492.00
許昌縣國用(2014)第0006282號	2014年5月12日	住宅	2084年2月19日	39,679.00
				136,652.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的兩份建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201500017號	2015年6月26日	商業
地字第411001201500018號	2015年6月26日	住宅

6. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國河南省許昌市建安區新元大道以南及濱河路以東。

交通：該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約56公里、14公里及13公里。

周邊地區環境：該地區主要為住宅區。

7. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

(a) 許昌假日寶呈置業有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及

(b) 許昌假日寶呈置業有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

8. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣640元至人民幣980元之間。估值中採納的單價與就位置、期限及面積進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣840元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
39	位於中國河南省許昌市禹州市大通路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城御園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括一幅多用途用地。主地盤的總佔地面積約86,832.015平方米。主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2080年及2083年1月屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2050年及2053年1月屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前空置。	61,000,000 (人民幣陸仟壹佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 61,000,000 (人民幣陸仟壹佰萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約86,832.015平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣101,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
			年期			
411081-CR-2013-0029-3727 豫(禹州)出讓 (2010年)第0063號	2013年1月16日	住宅	70年		41,000,000	25,984.00
		商業	40年			
	2010年5月26日	住宅	70年		60,000,000	60,848.015
		商業	40年			
					101,000,000	86,832.015

附錄三

物業估值報告

4. 根據禹州市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約86,832.015平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
禹國用(2013)第12-0164號	2013年7月31日	住宅	2083年1月	25,984.00
		商業	2053年1月	
禹國用(2010)第12-0172號	2010年11月11日	住宅	2080年	60,848.015
		商業	2050年	
				86,832.015

5. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201300021號	2013年10月10日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的七份建設工程規劃許可證，該主地塊的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411081201400006號	2014年3月25日	1#-2#、9#-13#、 15#-16#、 商業部分1#-3#、5#	住宅 商業
建字第411081201500016-1號	2015年12月18日	1A#	住宅 商業
建字第411081201500016-2號	2015年12月18日	2A#	住宅 商業
建字第411081201500016-3號	2015年12月18日	5#	住宅
建字第411081201500016-4號	2015年12月18日	6#	住宅 商業
建字第411081201500016-5號	2015年12月18日	地庫	停車位
建字第411081201600032號	2017年4月13日	地庫	地庫

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
40	位於中國河南省許昌市禹州市軒轅大道以西及建設路以北名為禹州陽光城福園的一個住宅開發項目的一部分	該物業包括一幅多用途用地。 主地盤的佔地面積約74,821.48平方米。 主地盤獲出讓不同年期的作住宅及商業用途的土地使用權（請參閱下文附註4）。	該物業目前空置。	154,000,000 (人民幣壹億伍仟肆佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 154,000,000 (人民幣壹億伍仟肆佰萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約74,821.48平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣145,260,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
			年期			
411081-CR-2013-0066-8087	2013年12月17日	住宅 商業	70年 40年		51,500,000	26,956.00
411081-CR-2017-0156-19397	2017年5月22日	住宅 商業	70年 40年		93,760,000	47,865.48
					145,260,000	74,821.48

附錄三

物業估值報告

4. 根據禹州市人民政府及禹州市國土資源局分別所出具的國有土地使用證及不動產權證書，主地盤總佔地面積約74,821.48平方米的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證及不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	
			屆滿日期	佔地面積 (平方米)
禹國用(2014)第12-0072號	2014年6月5日	住宅	2083年12月	26,956.00
		商業	2053年12月	
豫(2018)禹州市不動產權第0005072號	2018年5月30日	住宅	2088年6月9日	47,865.48
		商業	2058年6月9日	
				74,821.48

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的兩份建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201400004號	2014年1月14日	住宅
		商業
地字第411081201700013號	2014年7月14日	住宅
		商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該主地塊的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411081201400028號	2014年10月27日	1#-6#	住宅
			商業
建字第411081201600018-1號	2016年8月31日	16#	住宅
建字第411081201600018-2號	2016年8月31日	零售店	商業

7. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市禹州市軒轅大道以西及建設路以北。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

8. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
 - (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業相應部分的土地使用權。
9. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣470元至人民幣880元之間。估值中採納的單價與就位置、期限及面積進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣620元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
41	位於中國河南省許昌市禹州市建設路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城貴園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括一幅多用途用地。主地盤的佔地面積約46,004.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2083年1月屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2053年1月屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前空置。	23,000,000 (人民幣 貳仟叁佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 23,000,000 (人民幣 貳仟叁佰萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚*MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA*中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄*MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA*中國註冊房地產估價師及張翹楚*MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA*中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約46,004.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣71,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			年期	代價 (人民幣元)	
411081-CR-2013-0031-3729	2013年1月16日	住宅 商業	70年 40年	71,000,000	46,004.00

4. 根據禹州市人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤（佔地面積約46,004.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			屆滿日期		
禹國用(2013)第12-0116號	2013年5月30日	住宅 商業	2083年1月 2053年1月		46,004.00

5. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201300014號	2013年7月17日	住宅 商業

6. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市禹州市建設路以南及朱寨路以西。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

7. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
- (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

8. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣470元至人民幣880元之間。估值中採納的單價與就位置、期限及面積進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣620元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
42	位於中國河南省許昌市禹州市濱河路東段以南及朱寨路以東名為禹州陽光城麗園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括一幅多用途用地。 主地盤的總佔地面積約54,732.029平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2080年5月及2084年8月屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2050年5月及2054年8月屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前空置。	80,000,000 (人民幣捌仟萬圓)	貴集團應佔100%權益： 80,000,000 (人民幣捌仟萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約54,732.029平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣86,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫(禹州)出讓 (2010年)第0062號	2012年7月27日	住宅 商業	70年 40年	21,000,000	21,484.029
411081-CR-2014- 0089-11162	2014年8月27日	住宅 商業	70年 40年	65,000,000	33,248
				86,000,000	54,732.029

4. 根據禹州市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約54,732.029平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權屆滿日期	佔地面積 (平方米)
禹國用(2010)第12-0103號	2010年7月26日	住宅 商業	2080年5月 2050年5月	21,484.029
禹國用(2015)第12-0036號	2015年3月3日	住宅 商業	2084年8月 2054年8月	33,248.00
				54,732.029

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201400018號	2014年9月18日	住宅 商業

6. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國河南省許昌市禹州市濱河路東段以南及朱寨路以東。

交通：該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。

周邊地區環境：該地區主要為住宅區。

7. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

(a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；

(b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；

(c) 該地盤的土地使用權（禹國用(2015)第12-0036號）已抵押予許昌農村商業銀行股份有限公司；及

(d) 關於予以抵押的該物業，根據抵押協議，禹州市恒達房地產有限責任公司可在抵押期內合法轉讓、租賃、二次抵押或以其他方式處置該物業。

8. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣470元至人民幣880元之間。估值中採納的單價與就位置、期限及面積進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣620元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日 現況下市值 人民幣元
43	位於中國河南省許昌市禹州市濱河路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城美園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括一幅多用途用地。 主地盤的總佔地面積約83,652.029平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2084年8月及2080年屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2054年8月及2050年屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前空置。	49,000,000 (人民幣肆仟玖佰萬圓) 貴集團應佔100%權益： 49,000,000 (人民幣肆仟玖佰萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約83,652.029平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣124,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫(禹州)出讓 (2010年)第0061號	2012年7月27日	住宅 商業	70年 40年	42,000,000	41,377.029
411081-CR-2014- 0088-11151	2014年8月27日	住宅 商業	70年 40年	82,000,000	42,275.00
				124,000,000	83,652.029

4. 根據禹州市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約83,652.029平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
禹國用(2010)第12-0137號	2010年10月8日	住宅 商業	2080年 2050年	41,377.029
禹國用(2015)第12-0037號	2015年3月3日	住宅 商業	2084年8月 2054年8月	42,275.00
				83,652.029

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201400019號	2014年9月18日	住宅 商業

6. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市禹州市濱河路以南及朱寨路以西。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
周邊地區環境	:	該地區為住宅區。

7. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
- (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

8. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣470元至人民幣880元之間。估值中採納的單價與就位置、期限及面積進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣620元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日 現況下市值 人民幣元
44	位於中國河南省許昌市禹州市潁川大道以東及建設路以北名為禹州陽光城景園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括一幅多用途用地。 主地盤的總佔地面積約78,957.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2086年2月28日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2056年2月29日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前空置。	154,000,000 (人民幣 壹億伍仟肆佰萬圓) 貴集團應佔 100%權益： 154,000,000 (人民幣 壹億伍仟肆佰萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約78,957.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣148,900,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411081-CR-2016-0128-15846	2016年3月1日	住宅	70年	73,200,000	38,783.00
		商業	40年		
411081-CR-2016-0127-15845	2016年3月1日	住宅	70年	75,700,000	40,174.00
		商業	40年		
				148,900,000	78,957.00

4. 根據禹州市國土資源局所出具的兩份國有不動產權證書，主地盤（總佔地面積約78,957.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
豫(2016)禹州市不動產權第0000003號	2016年9月20日	住宅	2086年2月28日	38,783.00
		零售	2056年2月29日	
豫(2016)禹州市不動產權第0000007號	2016年9月20日	住宅	2086年2月28日	40,174.00
		零售	2056年2月29日	
				78,957.00

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201600004號	2016年3月16日	住宅 商業

6. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國河南省許昌市禹州市潁川大道以東及建設路以北。

交通：該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。

周邊地區環境：該地區主要為住宅區。

7. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的不動產權證書，為不動產權證書下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據不動產權證書載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (c) 主地盤的土地使用權已抵押予中國銀行股份有限公司禹州支行；及
- (d) 關於予以抵押的該物業，根據抵押協議，禹州市恒達房地產有限責任公司可在抵押期內合法轉讓、租賃、二次抵押或以其他方式處置該物業。

8. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣470元至人民幣880元之間。估值中採納的單價與就位置、期限及面積進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣620元。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
45	位於中國河南省許昌市禹州市建設路以南及潁川大道以西名為禹州陽光城熙園的一幅多用途用地	該物業包括一幅住宅用地。 該地盤的總佔地面積約59,944.00平方米。 該地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2083年1月屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2053年1月屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前空置。	167,000,000 (人民幣壹億陸仟柒佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 167,000,000 (人民幣壹億陸仟柒佰萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，該地盤（總佔地面積約59,944.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣97,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
			年期			
411081-CR-2013-0030-3728	2013年1月16日	住宅 商業	70年 40年		46,500,000	29,192.00
411081-CR-2013-0032-3730	2013年1月16日	住宅 商業	70年 40年		50,500,000	30,752.00
					97,000,000	59,944.00

4. 根據禹州市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，該地盤（總佔地面積約59,944.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			屆滿日期		
禹國用(2013)第12-0185號	2013年9月6日	住宅 商業	2083年1月 2053年1月		29,192.00
禹國用(2013)第12-0186號	2013年9月6日	住宅 商業	2083年1月 2053年1月		30,752.00
					59,944.00

附錄三

物業估值報告

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，該地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201600003號	2016年3月16日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的三份建設工程規劃許可證，該地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411081201700026-1號	2017年10月17日	2#	住宅
建字第411081201700026-2號	2017年10月17日	3#	住宅
建字第411081201700026-3號	2017年10月17日	4#	住宅

7. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市禹州市建設路以南及潁川大道以西。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

8. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- 該地盤的土地使用權（禹國用(2013)第12-0185號及禹國用(2013)第12-0186號）已分別抵押予許都農村商業銀行股份有限公司及禹州市農村信用合作聯社；及
- 關於予以抵押的該物業，根據抵押協議，禹州市恒達房地產有限責任公司可在抵押期內合法轉讓、租賃、二次抵押或以其他方式處置該物業。

9. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣470元至人民幣880元之間。估值中採納的單價與就位置、期限及面積進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣620元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日 現況下市值 人民幣元
46	位於中國河南省許昌市禹州市建設路南側及柏山路西側名為禹州陽光城怡園的一幅多用途用地	該物業包括一幅多用途用地。 該地盤的佔地面積約8,629.07平方米。 該地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2087年5月21日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2057年5月21日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前空置。	24,000,000 (人民幣 貳仟肆佰萬圓) 貴集團 應佔100%權益： 24,000,000 (人民幣 貳仟肆佰萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月13日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，該地盤（佔地面積約8,654.27平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，代價為人民幣18,240,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411081-CR-2017-0157-19399	2017年5月22日	住宅 商業	70年 40年	18,240,000	8,654.27

4. 根據禹州市國土資源局所出具的不動產權證書，該地盤（佔地面積約8,629.07平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
豫(2018)禹州市不動產權第0002774號	2018年3月27日	住宅 商業	2087年5月21日 2057年5月21日	8,629.07

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，該地盤的土地使用權已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201700014號	2017年7月14日	住宅 商業

6. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點： 該物業位於中國河南省許昌市禹州市建設路南側及柏山路西側。

交通： 該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。

周邊地區環境： 該地區主要為住宅區。

7. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

(a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的不動產權證書，為不動產權證書下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及

(b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據不動產權證書載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

8. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣470元至人民幣880元之間。估值中採納的單價與就位置、年期及面積進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣620元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日 現況下市值 人民幣元
47	位於中國河南省 許昌市禹州市建 設路北側及柏山 路東側名為禹州 陽光城二中地塊 的一幅商業用地	該物業包括一幅商業用地。 該地盤的佔地面積約4,275.50平 方米。 該地盤獲出讓作商業用途的土地 使用權，期限於2058年6月9日屆 滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前空置。	20,000,000 (人民幣貳仟萬圓) 貴集團 應佔100%權益： 20,000,000 (人民幣貳仟萬圓)

附註：

1. 該物業經李嘉輝於2017年4月25日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄*MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA* 中國註冊房地產估價師及張翹楚*MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA* 中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，該地盤（佔地面積約4,275.50平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，代價為人民幣14,750,000元，作商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411081-CR-2017- 0158-19410	2017年5月22日	商業	40年	14,750,000	4,275.50

4. 根據禹州市國土資源局發出的不動產權證書，該地盤（佔地面積約4,275.50平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作商業用途。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
豫(2018)禹州市不動產權 第0005109號	2018年5月31日	商業	2058年6月9日	4,275.50

5. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點： 該物業位於中國河南省許昌市禹州市建設路北側及柏山路東側。

交通： 該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。

周邊地區環境： 該地區主要為住宅區。

6. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

(a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的不動產權證書，為不動產權證書下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及

(b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據不動產權證書載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

7. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣1,050元至人民幣1,750元之間。估值中採納的單價與就位置、年期及面積進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣1,370元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
48	位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西名為長葛陽光城的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括一幅多用途用地。 主地盤的總佔地面積約195,469.71平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2086年12月23日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2056年12月23日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前空置。	100,000,000 (人民幣壹億圓)	貴集團應佔 100%權益： 100,000,000 (人民幣壹億圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月13日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據長葛市國土資源局與長葛市恒達房地產有限公司簽訂的八份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約195,469.71平方米）的土地使用權已出讓予長葛市恒達房地產有限公司，總代價為人民幣216,220,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411082-CR-2016-0252-17279	2016年9月10日	住宅 商業	70年 40年	22,880,000	18,949.53
411082-CR-2016-0254-17281	2016年9月10日	住宅 商業	70年 40年	41,300,000	39,183.48
411082-CR-2016-0253-17280	2016年9月10日	住宅 商業	70年 40年	27,670,000	21,397.19
411082-CR-2016-0255-17282	2016年9月10日	住宅 商業	70年 40年	28,290,000	28,740.13
411082-CR-2016-0260-18188	2016年12月23日	住宅 商業	70年 40年	26,070,000	23,332.01
411082-CR-2016-0262-18190	2016年12月23日	住宅 商業	70年 40年	15,960,000	14,059.44
411082-CR-2016-0263-18191	2016年12月23日	住宅 商業	70年 40年	12,290,000	10,688.78
411082-CR-2016-0261-18189	2016年12月23日	住宅 商業	70年 40年	41,760,000	39,119.15
				216,220,000	195,469.71

附錄三

物業估值報告

4. 根據長葛市人民政府所出具的八份不動產權證書，主地盤（總佔地面積約195,409.71平方米）的土地使用權已出讓予長葛市恒達房地產有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
豫(2016)長葛市不動產權第 0000024號	2017年2月10日	住宅	2086年11月1日	18,949.53
		商業	2056年11月1日	
豫(2016)長葛市不動產權第 0000025號	2017年2月10日	住宅	2086年11月1日	39,183.48
		商業	2056年11月1日	
豫(2016)長葛市不動產權第 0000026號	2017年2月10日	住宅	2086年11月1日	21,397.19
		商業	2056年11月1日	
豫(2016)長葛市不動產權第 0000027號	2017年2月10日	住宅	2086年11月1日	28,740.13
		商業	2056年11月1日	
豫(2017)長葛市不動產權第 0000149號	2017年2月10日	住宅	2087年1月10日	23,332.01
		商業	2057年1月10日	
豫(2017)長葛市不動產權第 0000148號	2017年2月10日	住宅	2087年1月10日	14,059.44
		商業	2057年1月10日	
豫(2017)長葛市不動產權第 0000150號	2017年2月10日	住宅	2087年1月10日	10,688.78
		商業	2057年1月10日	
豫(2017)長葛市不動產權第 0002188號	2017年8月1日	住宅	2087年1月10日	39,119.15
		商業	2057年1月10日	
				<u>195,469.71</u>

5. 根據長葛市城鄉規劃局所出具的八份建設用地規劃許可證，該主地塊的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411082201600032100203號	2016年9月22日	住宅
		商業
地字第411082201600031100203號	2016年9月22日	住宅
		商業
地字第411082201600034100203號	2016年9月22日	住宅
		商業
地字第411082201600033100203號	2016年9月22日	住宅
		商業
地字第411082201700006100203號	2017年2月16日	住宅
		商業
地字第411082201700007100203號	2017年2月16日	住宅
		商業
地字第411082201700008100203號	2017年2月16日	住宅
		商業
地字第411082201700047100203號	2017年12月27日	住宅
		商業

6. 根據長葛市城鄉規劃局所出具的八份建設工程規劃許可證，該地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411082201600044100203號	2016年10月18日	13#、21#	住宅
建字第411082201700006100203號	2017年3月1日	1#	住宅 商業
建字第411082201700007100203號	2017年3月1日	2#	住宅 商業
建字第411082201700027100203號	2017年4月28日	10#	公用設施
建字第411082201700029100203號	2017年4月28日	19#	住宅
建字第411082201700031100203號	2017年4月28日	27#	住宅
建字第411082201800004100203號	2018年2月2日	7#-11#	住宅
建字第411082201800005100203號	2018年2月2日	12#	住宅

7. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西。

交通：該物業距離鄭州新鄭國際機場及長葛火車站分別約46公里及7公里。

周邊地區環境：該地區主要為住宅區。

8. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 長葛市恒達房地產有限公司已合法獲得該物業的不動產權證書，為不動產權證書下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
- (b) 長葛市恒達房地產有限公司根據不動產權證書載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

9. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣550元至人民幣580元之間。估值中採納的單價與就位置、期限及面積進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣620元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日 現況下市值 人民幣元
49	位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西名為長葛范庄項目的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括一幅多用途用地。 主地塊的總佔地面積約59,908.83平方米。 主地塊獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2086年5月31日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2056年5月31日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前空置。	69,000,000 (人民幣 陸仟玖佰萬圓) 貴集團應佔 100%權益： 69,000,000 (人民幣 陸仟玖佰萬圓)

附註：

1. 該物業經李嘉輝於2017年4月24日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄*MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA*中國註冊房地產估價師及張翹楚*MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA*中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據長葛市國土資源局與長葛市恒達房地產有限公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地塊（總佔地面積約59,908.83平方米）的土地使用權已出讓予長葛市恒達房地產有限公司，總代價為人民幣70,700,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411082-CR-2016-0231-16188	2016年4月8日	住宅	70年	41,400,000	35,082.18
411082-CR-2016-0232-16189	2016年4月8日	商業	40年		
		住宅	70年	29,300,000	24,826.65
		商業	40年		
				70,700,000	59,908.83

4. 根據長葛市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地塊（總佔地面積約59,908.83平方米）的土地使用權已出讓予長葛市恒達房地產有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
長國用(2016)第7140215號	2016年6月3日	住宅	2086年5月31日	35,082.18
		商業	2056年5月31日	
長國用(2016)第7140216號	2016年6月3日	住宅	2086年5月31日	24,826.65
		商業	2056年5月31日	
				59,908.83

5. 根據長葛市城鄉規劃局所出具的兩份建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	開發項目
地字第411082201700034100201號	2017年9月25日	住宅
地字第411082201700033100201號	2017年9月25日	住宅

6. 根據長葛市城鄉規劃局所出具的四份建設工程規劃許可證，主地塊的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411082201700075100201號	2017年11月15日	6#	住宅
建字第411082201700076100201號	2017年11月15日	7#	住宅
建字第411082201700077100201號	2017年11月15日	8#	住宅
建字第411082201800016100201號	2018年4月3日	9#	住宅 地庫 公用設施

7. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西。

交通：該物業距離鄭州新鄭國際機場及長葛火車站分別約46公里及7公里。

周邊地區環境：該地區主要為住宅區。

8. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- 長葛市恒達房地產有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- 長葛市恒達房地產有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- 該地盤的土地使用權（長國用（2016）第7140215號）已抵押予禹州市農村信用合作聯社。該地盤的土地使用權（長國用（2016）第7140216號）已抵押予許都農村商業銀行股份有限公司；及
- 關於予以抵押的該物業，根據抵押協議，長葛市恒達房地產有限公司可在抵押期內合法轉讓、租賃、二次抵押或以其他方式處置該物業。

9. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣550元至人民幣570元之間。估值中採納的單價與就位置、期限及面積進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣530元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日
				現況下市值 人民幣元
50	位於中國河南省鄭州市金水區經七路以西及豐產路以南名為鄭州照相機廠項目的一幅多用途用地	該物業包括一幅多用途用地，其上建有一幢5層高的舊有樓宇。 該地盤的佔地面積約1,712.10平方米。 該地盤獲出讓作多用途的土地使用權，期限於2065年5月12日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前由待安置的現有居民佔用。	無商業價值 貴集團應佔 100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月21日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據鄭州市人民政府所出具的國有土地使用證，該地盤（佔地面積約1,712.10平方米）的土地使用權已出讓予河南大地房地產開發有限公司，作多用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
鄭國用(2001年)第0772號	2001年12月28日	多用途 (住宅 商業)	2065年5月12日	1,712.10

4. 誠如 貴集團告知，該物業現有居民的安置工作尚未完成，且該物業的開發計劃亦未確認。此外，我們尚未獲提供相關國有土地使用權出讓合同及規劃批文以核實該物業的開發潛力。經考慮上述情況，在進行估值過程中，我們並無賦予該物業任何商業價值。

5. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省鄭州市金水區經七路以西及豐產路以南。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、鄭州火車站、鄭州東火車站及地鐵2號線關虎屯站分別約38公里、7公里、12公里及1.5公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

6. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 河南大地房地產開發有限公司是該物業不動產權證書下獲認可並受中國法律保護的唯一合法土地使用權持有人；及
- (b) 河南大地房地產開發有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業的土地使用權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日 現況下市值 人民幣元
51	位於中國河南省 許昌市魏都區五 一路東側及運糧 河街南側名為名 門西郡的一個多 用途開發項目的一 部分	該物業包括一幅多用途用地。 主地盤的佔地面積約63,507.00平方 米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地 使用權，期限於2087年8月16日 屆滿，及作商業用途的土地使用 權，期限於2057年8月16日屆滿 (請參閱下文附註4)。	該物業目前空置。	465,000,000 肆億陸仟伍佰萬圓 貴集團應佔 100%權益： 465,000,000 肆億陸仟伍佰萬圓

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月13日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤(佔地面積約63,507.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣147,990,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫(許)出讓(2017年) 第011號	2017年6月9日	住宅	70年	131,630,000	57,642.00
豫(許)出讓(2017年) 第012號	2017年6月9日	商業	40年	16,360,000	5,865.00
				147,990,000	63,507.00

4. 根據許昌市國土資源局所出具的不動產權證書，主地盤(佔地面積約63,507.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作住宅及商業用途。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
豫(2017)許昌市不動產權第0032699號	2017年8月25日	住宅	2087年8月16日	57,642.00
豫(2017)許昌市不動產權第0032700號	2017年8月25日	商業	2057年8月16日	5,865.00
				63,507.00

5. 根據許昌城市規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的部分土地使用權已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201700017號	2017年7月10日	住宅 商業

6. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點： 該物業位於中國河南省許昌市魏都區五一路東側及運糧河街南側。

交通： 該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約70公里、2公里及10公里。

周邊地區環境： 該地區主要為住宅區。

7. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的不動產權證書，為不動產權證書下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據不動產權證書載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (c) 該地盤的土地使用權（豫(2017)許昌市不動產權第0032700號）已抵押予許昌農村商業銀行股份有限公司；及
- (d) 關於予以抵押的該物業，根據抵押協議，許昌恒達房地產集團有限公司可在抵押期內合法轉讓、租賃、二次抵押或以其他方式處置該物業。

8. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣2,200元至人民幣3,750元之間。商業用地可資比較銷售單價介於每平方米人民幣880元至人民幣2,000元之間。估值中採納的單價與就位置、年期及面積進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅土地及商業用地部分的獲採納樓面價分別為每平方米人民幣3,000元及每平方米人民幣1,700元。

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
52	位於中國河南省許昌市魏都區解放路北段以西名為恒達利市場的一個零售開發項目的一部分	該物業包括一個零售開發項目的一部分，總建築面積約3,595.73平方米。 主地盤的佔地面積約10,330.50平方米。	該物業已於1996年12月前後完成，目前作零售出租用途。	3,240,000 (人民幣 叁佰貳拾肆萬圓)	貴集團應佔 100%權益：
		主地盤獲出讓作商業用途的土地使用權，期限於2036年10月6日屆滿（請參閱下文附註4）。		3,240,000 (人民幣 叁佰貳拾肆萬圓)	

附註：

1. 該物業經張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據中華人民共和國河南省許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約10,330.50平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣1,342,965元，作商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		
			年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
GF-94-1001	2001年6月19日	商業	40年	1,342,965	10,330.50

4. 根據許昌市人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤的一部分（佔地面積約407.50平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	
			屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許市國用(2009)字第001000017號	2009年9月27日	零售	2036年10月6日	407.50

5. 根據許昌市房屋產權產籍監理處所出具的一份房屋所有權證，該物業（總建築面積約3,595.73平方米）的房屋所有權已依法歸屬許昌恒達房地產集團有限公司。

房屋所有權證的詳情列載如下：

證書編號	日期	建築面積 (平方米)
許房權證市字第10030247號	2013年1月4日	3,595.73

6. 於估值日，總建築面積約1,445.00平方米的商舖須繳納租金，現有每月租金收入約人民幣8,958.33元（不包括管理費及其他開支）。餘下商舖的總建築面積約2,150.73平方米，目前閒置。

7. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國河南省許昌市魏都區解放路北段以西。

交通：該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約70公里、1.5公里及8.5公里。

周邊地區環境：該地區主要為住宅區。

8. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

(a) 許昌恒達房地產集團有限公司已獲得該物業的房屋所有權證，為獲認可並受中國法律保護的該物業的唯一合法擁有人；

(b) 許昌恒達房地產集團有限公司可合法佔用、使用、轉讓或租賃該物業；及

(c) 該物業的房屋所有權已抵押予許昌農村商業銀行股份有限公司。

9. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的零售物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣500元至人民幣1,300元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納單價為每平方米人民幣901元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
53	位於中國河南省許昌市魏都區七一路中段名為行署花園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括一個多用途開發項目的一部分，總建築面積約3,461.86平方米。	該物業已於2004年12月前後完成，目前可供零售出租。	20,500,000	(人民幣 貳仟零伍拾萬圓)
		主地盤的佔地面積約11,418.00平方米。		貴集團應佔 100%權益：	
		主地盤獲出讓作多用途的土地使用權，期限於2053年2月15日屆滿（請參閱下文附註4）。		20,500,000	(人民幣 貳仟零伍拾萬圓)

附註：

1. 該物業經張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據中華人民共和國河南省許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約11,418.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣21,250,000元，作住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		
			年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
2002-10號	2002年12月20日	多用途 (住宅 商業)	50年	21,250,000	11,418.00

4. 根據許昌市人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤（佔地面積約11,418.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	
			屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許市國用(2003)字第06005313號	2003年2月15日	住宅 商業	50年	11,418.00

附錄三

物業估值報告

5. 根據許昌市房屋產權產籍監理處及許昌市房產管理局所出具的三份房屋所有權證，該物業（總建築面積約3,461.86平方米）的房屋所有權已依法歸屬許昌恒達房地產集團有限公司。

房屋所有權證的詳情列載如下：

證書編號	日期	建築面積 (平方米)
許房權證市字第10003097號	2010年4月30日	3,091.11
許房權證市字第10003095號	2010年4月30日	80.48
許房權證市字第10003096號	2010年4月30日	290.27
		3,461.86

6. 於估值日，總建築面積約2,767.96平方米的商舖須繳納租金，現有每月租金收入約人民幣81,899.70元（不包括管理費及其他開支）。餘下商舖的總建築面積約693.88平方米，目前閒置。

7. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市魏都區七一路中段。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約68公里、1公里及7公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

8. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已獲得該物業的房屋所有權證，為獲認可並受中國法律保護的該物業的唯一合法擁有人；
- (b) 許昌恒達房地產集團有限公司可合法佔用、使用、轉讓或租賃該物業；及
- (c) 該物業部分的房屋所有權（許房權證市字第10003097號）已抵押予許昌農村商業銀行有限公司。

9. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的零售物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣5,000元至人民幣6,300元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納單價為每平方米人民幣5,922元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
54	位於中國河南省鄭州市鄭東新區商務內環路9號龍湖大廈的一個開發項目的一部分	該物業包括一個總建築面積約427.56平方米的單位。 主地盤的佔地面積約3,613.90平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2073年2月15日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2006年10月前後完成，目前作零售出租用途。	8,100,000 (人民幣捌佰壹拾萬圓)	貴集團應佔100%權益： 8,100,000 (人民幣捌佰壹拾萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月15日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據中華人民共和國河南省鄭州市國土資源局與河南大地房地產開發有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約3,613.90平方米）的土地使用權已出讓予河南大地房地產開發有限公司，總代價為人民幣4,119,846元，作住宅用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		
			年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
鄭國土資利合 (2003)002號	2003年6月8日	住宅	70年	4,119,846	3,613.90

4. 根據鄭州市人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤（佔地面積約3,613.90平方米）的土地使用權已出讓予河南大地房地產開發有限公司，作住宅用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	
			屆滿日期	佔地面積 (平方米)
鄭國用(2003)字第0082號	2003年2月28日	住宅	2073年2月15日	3,613.90

5. 根據鄭州市住房保障和房地產管理局所出具的房屋所有權證，該物業（總建築面積約427.56平方米）的房屋所有權已依法歸屬河南大地房地產開發有限公司。

房屋所有權證的詳情列載如下：

證書編號	日期	建築面積 (平方米)
鄭房權證字第1201211402號	2012年10月24日	427.56

6. 於估值日，總建築面積約427.56平方米的商舖須繳納租金，現有每月租金收入約人民幣20,000元（不包括管理費及其他開支）。

7. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國河南省鄭州市鄭東新區商務內環路9號。

交通：該物業距離鄭州新鄭國際機場、鄭州火車站、鄭州東火車站及地鐵1號線會展中心站分別約33公里、10公里、7公里及1.5公里。

周邊地區環境：該地區主要為住宅區。

8. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 河南大地房地產開發有限公司已獲得該物業的房屋所有權證，為獲認可並受中國法律保護的該物業的唯一合法擁有人；及
- (b) 河南大地房地產開發有限公司可合法佔用、使用、轉讓或租賃該物業。

9. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣17,500元至人民幣19,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納單價為每平方米人民幣18,945元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
55	位於中國河南省許昌市建安區新元大道以南及濱河路以東名為北海龍城(第90號地塊)的一個住宅開發項目的一部分	該物業包括一個四層綜合商業樓宇外加一個地庫停車場，一層至四層的總建築面積約13,455.62平方米。 主地盤的總佔地面積約136,652.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2084年2月19日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2054年2月19日屆滿(請參閱下文附註4)。	該物業已於2017年12月前後完成，目前可供出租。	無商業價值	貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月14日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據許昌縣國土資源局與許昌假日寶呈置業有限公司簽訂的三份國有土地使用權出讓合同，主地盤(總佔地面積約136,652.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌假日寶呈置業有限公司，總代價為人民幣205,930,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用		代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
			權年期			
411023-CR-2013-0104-7914	2013年12月11日	商業	40年		85,500,000	47,481.00
411023-CR-2013-0105-7925	2013年12月11日	住宅	70年		66,850,000	49,492.00
411023-CR-2013-0106-7928	2013年12月11日	住宅	70年		53,580,000	39,679.00
					205,930,000	136,652.00

附錄三

物業估值報告

4. 根據許昌縣人民政府所出具的三份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約136,652.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌假日寶呈置業有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許昌縣國用(2014)第0006280號	2014年5月12日	商業	2054年2月19日	47,481.00
許昌縣國用(2014)第0006281號	2014年5月12日	住宅	2084年2月19日	49,492.00
許昌縣國用(2014)第0006282號	2014年5月12日	住宅	2084年2月19日	39,679.00
				<u>136,652.00</u>

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的兩份建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201500017號	2015年6月26日	商業
地字第411001201500018號	2015年6月26日	住宅

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該物業的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201600018號	2016年8月5日	商業部分1#	商業

7. 根據許昌縣住房和城鄉規劃建設局所出具的建築工程施工許可證，該開發項目的部分施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411023201609080101	2016年9月8日	商業部分1#

8. 根據許昌縣住房和城鄉規劃建設局所出具的建築工程竣工證明書，該物業建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
無	2017年12月1日	商業部分1#

9. 經 貴公司告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約為人民幣42,000,000元。

10. 於估值日，總建築面積約13,455.62平方米的商舖須繳納一筆租金，現有每月租金收入約人民幣215,289.92元（不包括管理費及其他開支）。
11. 該物業的概況及市場資料概述如下：
- 地點 : 該物業位於中國河南省許昌市建安區新元大道以南及濱河路以東。
- 交通 : 該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約56公里、14公里及13公里。
- 周邊地區環境 : 該地區主要為住宅區。
12. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 許昌假日寶呈置業有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
- (b) 許昌假日寶呈置業有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
13. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的零售等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,600元至人民幣4,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納單價為每平方米人民幣3,100元。

估值證書

第五類 — 貴集團於中國持作自用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
56	位於中國河南省鄭州市鄭東新區商務內環路9號龍湖大廈的一個開發項目的一部分	該物業包括一個總建築面積約314.77平方米的單位。 主地盤的佔地面積約3,613.90平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2073年2月15日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2006年10月前後完成，目前由貴集團佔用作自用用途。	5,700,000 (人民幣伍佰柒拾萬圓)	貴集團應佔100%權益： 5,700,000 (人民幣伍佰柒拾萬圓)

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月15日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據中華人民共和國河南省鄭州市國土資源局與河南大地房地產開發有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約3,613.90平方米）的土地使用權已出讓予河南大地房地產開發有限公司，總代價為人民幣4,119,846元，作住宅用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			年期	代價 (人民幣元)	
鄭國土資利合 (2003)002號	2003年6月8日	住宅	70年	4,119,846	3,613.90

4. 根據鄭州市人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤（佔地面積約3,613.90平方米）的土地使用權已出讓予河南大地房地產開發有限公司，作住宅用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			屆滿日期		
鄭國用(2003)字第0082號	2003年2月28日	住宅	2073年2月15日		3,613.90

5. 根據鄭州市住房保障和房地產管理局所出具的房屋所有權證，該物業（總建築面積約314.77平方米）的房屋所有權已依法歸屬河南大地房地產開發有限公司。

房屋所有權證的詳情列載如下：

證書編號	日期	建築面積 (平方米)
鄭房權證字第1201211403號	2012年10月24日	314.77

6. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省鄭州市鄭東新區商務內環路9號。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、鄭州火車站、鄭州東火車站及地鐵1號線會展中心站分別約33公里、10公里、7公里及1.5公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

7. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 河南大地房地產開發有限公司已獲得該物業的房屋所有權證，為獲認可並受中國法律保護的該物業的唯一合法擁有人；及
- (b) 河南大地房地產開發有限公司可合法佔用、使用、轉讓或租賃該物業。

8. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣17,500元至人民幣19,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納單價為每平方米人民幣18,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日	
				現況下市值	人民幣元
57	位於中國河南省許昌市魏都區西大街名為西大街2號的一個辦公室開發項目的一部分	該物業包括兩個辦公室單位，總建築面積約2,121.01平方米。	該物業已於1985年前後完成，目前由貴集團佔用作自用用途。	10,000,000 (人民幣壹仟萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 10,000,000 (人民幣壹仟萬圓)

附註：

1. 該物業經李嘉輝於2017年4月25日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄*MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA*中國註冊房地產估價師及張翹楚*MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA*中國註冊房地產估價師編製。
3. 根據許昌市房屋產權產籍監理處所出具的兩份房屋所有權證，該物業（總建築面積約2,121.01平方米）的房屋所有權已依法歸屬許昌恒達房地產集團有限公司。

房屋所有權證的詳情列載如下：

證書編號	日期	建築面積 (平方米)
房權證許字第0801008219號	2008年11月25日	211.33
房權證許字第0801008220號	2008年11月25日	1,909.88
		2,121.01

4. 該物業的概況及市場資料概述如下：
 - 地點：該物業位於中國河南省許昌市魏都區西大街。
 - 交通：該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約70公里、1.5公里及8.5公里。
 - 周邊地區環境：該地區主要為商業區。
5. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已獲得該物業的房屋所有權證，為獲認可並受中國法律保護的該物業的唯一合法擁有人；
 - (b) 許昌恒達房地產集團有限公司可合法佔用、使用、轉讓或租賃該物業；及
 - (c) 該物業的房屋所有權已抵押予許昌農村商業銀行股份有限公司。
6. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的辦公室物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。辦公室可資比較銷售單價介於每平方米人民幣4,300元至人民幣5,200元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納單價為每平方米人民幣4,700元。

估值證書

第六類 — 貴集團於中國租賃作自用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日 現況下市值 人民幣元
58	位於中國河南省許昌市禹州市潁川大道以東的11個辦公室單位	該物業包括11個辦公室單位，總建築面積約1,688.78平方米。	該物業已於2014年12月前後完成，目前由貴集團租賃作自用用途。	無商業價值 貴集團應佔 100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月13日進行視察。
2. 該證書由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 該物業須受寨子村村民王松印（作為出租人）與禹州市恒達房地產有限責任公司（作為承租人）於2017年5月28日簽訂的一份租賃協議規限。主要租賃條款概述如下：

項目	詳情
----	----

地點：	中國河南省許昌市禹州市潁川大道以東
-----	-------------------

面積：	1,688.74平方米
-----	-------------

租期：	2015年4月9日至2020年4月8日
-----	---------------------

租金：	前三年的年租為人民幣616,000元
-----	--------------------

後兩年的租金將由雙方根據當時的市場情況協商確定。

4. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市禹州市潁川大道以東及建設路以北。
----	---	-------------------------------

交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
----	---	----------------------------------

周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。
--------	---	------------

5. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

租賃協議為合法及有效，對雙方具有法律約束力。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月31日 現況下市值 人民幣元
59	位於中國河南省許昌市魏都區八一路106號名為許昌日報大廈的一棟辦公大樓連同若干配套辦公室	該物業包括一棟辦公大樓連同若干配套辦公室，總建築面積約6,157.55平方米。	該物業已於2000年6月前後完成，目前由貴集團自行租用。	無商業價值 貴集團應佔 100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業經張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師於2016年12月13日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA中國註冊房地產估價師及張翹楚MHKIS FRICS RPS (GP) MISC M HKSI MCIREA中國註冊房地產估價師編製。
3. 該物業須受許昌日報社（作為出租人）與許昌恒達房地產集團有限公司（作為承租人）於2017年6月3日簽訂的一份租賃協議規限。主要租賃條款概述如下：

項目	詳情
----	----

地點：	中國河南省許昌市魏都區八一路106號
-----	--------------------

面積：	6,157.55平方米
-----	-------------

租期：	2017年5月18日至2027年5月18日
-----	-----------------------

租金：	前五年的年租為人民幣2,200,000元
-----	----------------------

租金費用將由雙方參考最近五年的市況議定。

4. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市魏都區八一路106號。
----	---	--------------------------

交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約68公里、4公里及7公里。
----	---	--

周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。
--------	---	------------

5. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

租賃協議為合法及有效，對雙方具有法律約束力。