

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本集團於2018年6月30日所持物業權益的估值意見而編製的函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本文件。



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場第二座23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

緒言

我們已遵照閣下之指示，就德信中國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）擁有權益之物業（「該等物業」）進行估值，我們確認我們已就該等物業進行檢查、作出相關查詢及取得我們認為必要的相關其他資料，以為閣下提供我們對該等物業於2018年6月30日（「估值日期」）之價值的意見，以供載入[編纂]文件。

估值基準

我們對各項物業的估值乃我們對其市值的意見。所謂市值，就我們所下定義而言，是指「一項資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

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

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

估值師之身份及資格

是次估值工作乃由劉振權先生負責。劉振權先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）的董事，亦為擁有逾25年香港及中國物業估值經驗的香港測量師學會會員，對相關市場擁有充分認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

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

我們獨立於貴公司及其附屬公司。我們並不知悉第一太平戴維斯或劉振權先生在是次工作中可能出現的潛在利益衝突情況。我們確認，第一太平戴維斯及劉振權先生均可就該等物業提供客觀及公正的估值。

物業分類及估值方法

對貴集團於中國持作投資的第一類物業第3、第4及第7項及持作出售的第二類物業第21、22、23、24及25項進行估值時，我們已參考市場上可獲得的可比較市場交易，並在適當情況下以我們獲提供的計劃所示收入資本化為基準對物業進行估值，亦已適當計及該等物業的復歸收入潛力。

對貴集團持作未來投資發展的第一類物業第6項、貴集團於中國持作出售的第二類物業（第21、22、23、24及25項除外）以及持作未來發展的第四類物業進行估值時，我們假設該等物業按現狀以交吉方式出售，經參考有關市場可獲得的可比較銷售交易，採用直接比較法對該等物業進行估值。

對貴集團持作投資的第一類物業第1、第2、第5及第8項及貴集團於中國所持有正在開發的第三類物業進行估值時，我們乃基於該等物業將按照貴集團向我們提供之最新開發方案開發及完成對該等物業進行估值。我們已假設由有關政府機構就開發方案而發出的一切同意、批文及許可證，乃在並無繁苛附帶條件或延誤的情況下授出。於達致我們的估值意見時，我們通過參考市場上可獲得的可比較銷售交易採用直接比較法，並計及完成開發項目將支銷的成本，以反映已竣工開發項目的質量。「竣工後市值」指假設開發項目在估值日期已竣工的情況下我們對該物業的總售價意見。

對貴集團於中國訂約收購的第五類物業進行估值時，我們未確定該等物業的商業價值，因為貴集團尚未取得任何國有土地使用權證及／或該等物業的款項尚未全額付清。

業權調查

我們已獲提供有關該等物業之業權文件副本。然而，我們並無檢查文件正本，以核證所有權或確定是否出現任何遞交給我們之副本中並無出現之修訂。於估值過程中，我們相當程度上依賴 貴集團就該等物業之業權所提供的資料及 貴集團法律顧問通商律師事務所就該等物業之業權出具的法律意見。

資料來源

我們在很大程度上依賴 貴集團就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、開發方案、總建設成本及未支銷建設成本、預期竣工日期、交易記錄、買賣協議、經營賬目、佔地及建築面積及所有其他有關事宜之資料及意見。估值報告所載尺寸、量度及面積均以我們獲提供文件所載之資料為依據，故僅為約數。我們並無進行實地測量。我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供對估值屬重大的資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，提供的資料並無遺漏任何重大事實。我們認為我們已獲提供充分資料以達致知情意見。

估值假設

在對中國物業進行估值時，除另有指明者外，我們假設該等物業按名義年度土地使用費就其各自特定年期之可轉讓土地使用權已獲授出，且已悉數繳納任何應付土地出讓金。除另有指明者外，我們亦假設 貴集團對該等物業擁有正式法定業權，並有權於所獲授整個未屆滿期限內自由及不受干擾地佔用、使用、轉讓、租賃或出讓該等物業。

我們進行估值時並無考慮物業的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明者外，我們假設該等物業並無附帶可影響其價值的繁苛產權負擔、限制及支銷。

實地視察

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

貨幣

除另有指明者外，所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉我們的估值概要及估值報告。

此致

中華人民共和國浙江省
杭州市
中山北路565號
華能大廈
3樓
德信中國控股有限公司列位董事 台照

為及代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

[編纂]

附註：劉振權先生為專業測量師，在香港及中國物業估值方面擁有逾25年經驗。

估值概要

編號	物業	於2018年 6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年6月30日 應佔的市值
第一類 – 貴集團於中國持作投資的物業				
1.	位於中國浙江省 杭州市 蕭山區 南陽街道 港城大道與南陽大道交叉口的 天空之翼的部分	人民幣 197,300,000元	62.57%	人民幣 123,450,610元
2.	位於中國 浙江省 杭州市 餘杭區 良渚街道 良運街以南 儲運路以西的 杭州One的部分	人民幣 125,200,000元	64.40%	人民幣 80,628,800元
3.	位於中國 浙江省 杭州市 濱江區 浦沿街道 偉業路3號的 AI產業園 多處停車位、辦公單位及零售單位	人民幣 789,000,000元	99.90%	人民幣 788,211,000元
4.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 北湖東街957號的 德藍廣場 第6幢的辦公部分	人民幣 99,900,000元	100%	人民幣 99,900,000元
5.	位於中國 浙江省 台州市 白塔鎮 高遷村及上葉村的 神仙居一A期	人民幣 81,000,000元	100%	人民幣 81,000,000元
6.	位於中國 浙江省 台州市 白塔鎮 高遷村及上葉村的 神仙居一B期	人民幣 8,400,000元	100%	人民幣 8,400,000元

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年6月30日 應佔的市值
12.	位於中國 浙江省 杭州市 江干區 環站東路與天城路交叉口東北部的 東宸 未出售的停車位	無商業價值	60.00%	無商業價值
13.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 中匯路的 泊林公館的多個停車位	人民幣 8,000,000元	51.00%	人民幣 4,080,000元
14.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 三垟路 黃嶼村的 愛琴海岸一期的 未出售部分	人民幣 8,300,000元	100%	人民幣 8,300,000元
15.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 塘東村的 湖濱一號的 未出售部分	人民幣 13,200,000元	65.00%	人民幣 8,580,000元
16.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 三垟路 黃嶼村的 愛琴海岸二期的多個停車位	人民幣 560,000元	100%	人民幣 560,000元
17.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 天平路和新橋街道的 海派嘉園一期的未出售部分	人民幣 20,300,000元	75.00%	人民幣 15,225,000元

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年6月30日 應佔的市值
18.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 天平路和新橋街道的 海派嘉園 二期的未出售部分	人民幣 47,200,000元	75.00%	人民幣 35,400,000元
19.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 塘東村的 悅城	人民幣 948,000,000元	65.00%	人民幣 616,200,000元
20.	位於中國 浙江省 溫州市 黃嶼生態園的 上府的未出售部分	人民幣 17,200,000元	100%	人民幣 17,200,000元
21.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 雲岫路以東 舞陽街以南的 溪山美墅的未出售部分	人民幣 14,200,000元	100%	人民幣 14,200,000元
22.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 雲岫北路的 德藍廣場 1至5號樓的未出售部分	人民幣 3,060,000元	100%	人民幣 3,060,000元
23.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康街道 北湖東街957號的 德藍廣場 6號樓酒店部分	人民幣 83,000,000元	100%	人民幣 83,000,000元

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年6月30日 應佔的市值
24.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮的 一里洋房的 未出售部分	人民幣 3,630,000元	100%	人民幣 3,630,000元
25.	位於中國 浙江省 湖州市 長興縣 太湖街道 長州路666號的 泊林公館的未出售部分	人民幣 22,100,000元	100%	人民幣 22,100,000元
26.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 北湖街道以南和 中興北路以西的 上城多個停車位	無商業價值	100%	無商業價值
27.	位於中國 江蘇省 徐州市 沛縣 漢城路以東、 正陽路以西和 樊噲路以北的 九龍城A地塊的 未出售部分	人民幣 47,500,000元	100%	人民幣 47,500,000元
28.	位於中國 江蘇省 徐州市 沛縣 漢城路以東、正陽路以西 和韓信路以南的 九龍城B地塊的 未出售部分	人民幣 192,800,000元	100%	人民幣 192,800,000元
29.	位於中國 安徽省 合肥市 政務區的 麗晶城的多個停車位	人民幣 9,660,000元	72.00%	人民幣 6,955,200元
	第二類小計：	人民幣 1,469,810,000元		人民幣 1,102,115,200元

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年6月30日 應佔的市值
第三類 – 貴集團在中國持有的正在開發的物業				
30.	位於中國 浙江省 杭州市 杭州大江東產業集聚區 河莊街道的 大江源著	人民幣 858,800,000元	51.17%	人民幣 439,447,960元
31.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 南陽街道 港城大道與南陽大道交叉口的 天空之翼的部分	人民幣 1,154,100,000元	62.57%	人民幣 722,120,370元
32.	位於中國 浙江省 杭州市 餘杭區 良渚街道 儲運路以西和 良運街以南 的杭州One的部分	人民幣 236,200,000元	64.40%	人民幣 152,112,800元
33.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 商匯路以北和 景嶼路以東的 大悅灣	人民幣 1,427,600,000元	55.00%	人民幣 785,180,000元
34.	位於中國 浙江省 瑞安市 開發區大道以南、 導航路以西、瑞安大道以東 和毓蒙路以北的 飛雲江農場A和C地塊的 鉑瑞灣	人民幣 1,810,000,000元	75.00%	人民幣 1,357,500,000元
35.	位於中國 浙江省 溫州市 鹿城區 七都街道 板橋村和老塗村的 鹿城大院	人民幣 777,900,000元	50.00%	人民幣 388,950,000元

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年6月30日 應佔的市值
36.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 梧田街道 梧田街村的 玖號院	人民幣 986,400,000元	30.66%	人民幣 302,430,240元
37.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 婁橋路 玕南村和婁橋村的 時代公館	人民幣 1,181,900,000元	27.13%	人民幣 320,649,470元
38.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 玕南村 婁橋街的 德信君亭酒店	人民幣 9,000,000元	55.00%	人民幣 4,950,000元
39.	位於中國 浙江省 溫州市 龍灣區 經濟技術園區的 觀瀾苑	人民幣 583,900,000元	46.94%	人民幣 274,082,660元
40.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康街 英溪桃源社區南部的 英溪大院	人民幣 846,000,000元	46.17%	人民幣 390,598,200元
41.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 阜溪街道 舞陽街以南和 環山路以東的 郡望	人民幣 879,700,000元	70.00%	人民幣 615,790,000元

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年6月30日 應佔的市值
42.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 舞陽街道 塔山街以南和中興路以東的 時代廣場	人民幣 1,899,900,000元	32.32%	人民幣 614,047,680元
43.	位於中國 浙江省 湖州市 南潯鎮 南林路以西和朝陽西路以北的 潯莊	人民幣 308,400,000元	88.83%	人民幣 273,951,720元
44.	位於中國 浙江省 湖州市 南潯鎮 向陽路與風順路交叉口的 春風里	人民幣 280,100,000元	96.21%	人民幣 269,484,210元
45.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康街道 雙山路以東 千秋街以北的 東宸	人民幣 964,000,000元	31.53%	人民幣 303,949,200元
46.	位於中國 浙江省 台州市 黃岩區 錦川路以北和 二環西路以西的 江山一品一期	人民幣 446,400,000元	26.50%	人民幣 118,296,000元
47.	位於中國 浙江省 台州市 黃岩區 拱新大道以南和 二環西路以西的 江山一品二期	人民幣 497,600,000元	26.50%	人民幣 131,864,000元
48.	位於中國 浙江省 台州市 玉環縣 西湖雲莊3號和4號地塊	人民幣 128,000,000元	100%	人民幣 128,000,000元

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年6月30日 應佔的市值
49.	位於中國 浙江省 舟山市 普陀區 東港新區的 舟山府	人民幣 897,000,000元	86.05%	人民幣 771,868,500元
50.	位於中國 浙江省 舟山市 岱山縣 高亭鎮 衢山大道以西的 紫宸	人民幣 334,000,000	32.28%	人民幣 107,815,200元
51.	位於中國 浙江省 舟山市 岱山縣 高亭鎮 和諧路以東和 環城北路以南的 君宸	人民幣 254,000,000元	32.28%	人民幣 81,991,200元
52.	位於中國 浙江省 衢州市 柯城區 花園街道 葉蓬村的 悅鑫府	人民幣 543,800,000元	25.50%	人民幣 138,669,000元
53.	位於中國 浙江省 衢州市 柯城區 花園街道 葉蓬村和上洋村的 悅蓉府	人民幣 472,400,000元	25.50%	人民幣 120,462,000元
54.	位於中國 浙江省 寧波市 高新區 朱一路以西、明珠路以北和 福明路以東的 東宸	人民幣 976,800,000元	30.00%	人民幣 293,040,000元

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年6月30日 應佔的市值
55.	位於中國 浙江省 寧波市 慈溪市 觀海衛鎮 新澤村的 君宸府	人民幣 349,500,000元	34.00%	人民幣 118,830,000元
56.	位於中國 浙江省 寧波市 慈溪市 古塘街道 擔山北路以東的 江南大院	人民幣 730,000,000元	31.36%	人民幣 228,928,000元
57.	位於中國 浙江省 麗水市 開發路以東和 壽元路以北的 元湖一號	人民幣 1,408,300,000元	45.26%	人民幣 637,396,580元
58.	位於中國 江蘇省 徐州市 沛縣 濱河北路以北和 樊噲路以南的 瓏璽台	人民幣 433,800,000元	56.35%	人民幣 244,446,300元
	第三類小計：	人民幣 21,675,500,000元		人民幣 10,336,851,290元

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年6月30日 應佔的市值
第四類 – 貴集團於中國持作未來開發的物業				
59.	位於中國 浙江省 杭州市 之江度假區 XH1705-11號地塊的 九溪雲莊	人民幣 1,240,300,000元	60.00%	人民幣 744,180,000元
60.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 河莊路以西和 緯九路以南的 大江壹號	人民幣 57,240,000元	70.00%	人民幣 40,068,000元
61.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 莫干山鎮 高峰村的 高峰村項目 2017-343號地塊	人民幣 98,900,000元	100%	人民幣 98,900,000元
62.	位於中國 浙江省 台州市 玉環縣的 西湖雲莊1號和2號地塊	人民幣 166,000,000元	100%	人民幣 166,000,000元
63.	位於中國 江蘇省 徐州市 蘇堤北路以西的 徐州鼓樓空地 2018-4號地塊	人民幣 176,600,000元	60.00%	人民幣 105,960,000元
64.	位於中國 江西省 上饒市 上饒縣 惟義路以南的 江西上饒空地 DE2018014號和DE2018015號地塊	人民幣 573,800,000元	51.00%	人民幣 292,638,000元
	第四類小計：	人民幣 2,312,840,000元		人民幣 1,447,746,000元

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年6月30日 應佔的市值
第五類 – 貴集團於中國訂約收購的物業				
65.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 市心南路以東的 市心府	無商業價值	51.00%	無商業價值
66.	位於中國 浙江省 溫州市 樂清 石馬南村的 E-b11-1號地塊（樂清地塊）	無商業價值	51.00%	無商業價值
67.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 舞陽街道 科源路路以東和 石溪街以南的 2017-401-1號地塊	無商業價值	100%	無商業價值
68.	位於中國 浙江省 台州市 白塔鎮 迎賓街以西的 神仙居二期	無商業價值	100%	無商業價值
69.	位於中國 浙江省 衢州市 衢江區 東跡大道以北和 梅林路以東的 5號地塊（衢州東跡大道5號空地）	無商業價值	100%	無商業價值
70.	位於中國 浙江省 衢州市 衢江區 東跡大道以北和 霞飛路以西的 7號地塊（衢州東跡大道7號空地）	無商業價值	100%	無商業價值
71.	位於中國 浙江省 寧波市 鄞州區 下應街道 江六新村以北的 地塊	無商業價值	26.50%	無商業價值

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年6月30日 應佔的市值
72.	位於中國 江蘇省 南京市 仙林軟件園的 320113007016GB00025號地塊 (南京－C地塊)	無商業價值	85.00%	無商業價值
73.	位於中國 江蘇省 南京市 仙林軟件園的 320113007016GB00024號地塊 (南京－J地塊)	無商業價值	85.00%	無商業價值
	第五類小計：	零		零
	總計：	人民幣 27,049,450,000元		人民幣 14,358,802,900元

估值報告

第一類 – 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值										
1.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 南陽街道 港城大道與 南陽大道 交叉口的 天空之翼 的部分	<p>天空之翼（「該開發項目」）是在面積約74,357.00平方米的地塊上開發的大型住宅及商業開發項目。</p> <p>該開發項目位於杭州市蕭山區。周邊開發項目主要為各種住宅建築。從該開發項目駕車至杭州市中心需用時45分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約41,422.28平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>34,261.10</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>5,892.85</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,268.33</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>41,422.28</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	34,261.10	辦公	5,892.85	附屬設施	1,268.33	總計：	41,422.28	於估值日期，該物業在建。	<p>人民幣 197,300,000元 (人民幣一億九千七百三十萬元)</p> <p>(62.57%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 123,450,610元 (人民幣一億二千三百四十五萬零六百一十元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
零售	34,261.10													
辦公	5,892.85													
附屬設施	1,268.33													
總計：	41,422.28													
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年2月竣工。</p> <p>該物業獲授土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2058年4月9日（作商業用途）及2088年4月9日（作住宅用途）到期。</p>												

附註：

- 根據日期為2017年9月25日的國有土地使用權出讓合同 – 3301092017A21619號及日期為2017年11月6日的一份補充協議，佔地面積約74,357.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司擁有62.57%權益的附屬公司浙江德晨置業有限公司（「浙江德晨」），土地出讓金為人民幣1,418,310,000元。
- 根據日期為2018年4月18日的房地產權證浙(2018)蕭山區不動產權第0038836號，浙江德晨獲授予佔地面積約74,357.00平方米之地塊的土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2058年4月9日（作商業用途）及2088年4月9日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2018年4月4日的建設用地規劃許可證 – 地字第330109201800079號，浙江德晨獲准使用佔地面積約74,357.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據兩份日期分別為2018年5月4日及2018年5月24日的建設工程規劃許可證 – 建字第330109201800115號及330109201800139號，多棟建築之批准總建設規模約245,824.01平方米。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分建築。

5. 根據兩份日期分別為2018年5月30日及2018年6月5日的建築工程施工許可證－330109201805300301號及330109201806050101號，多棟建築之總建設規模約245,824.01平方米之建築工程獲准開工。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分建築。

6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約人民幣13,600,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣110,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。

7. 假設該物業於估值日期已竣工（假設其可自由轉讓），其市值估計約為人民幣360,000,000元。

8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 浙江德晨已依法取得該物業之土地使用權；
- ii. 該物業的土地使用權受多項抵押所限；
- iii. 國有土地使用權出讓合同規定商業部分及不低於住宅部分總建築面積的10%應由浙江德晨持有且不允許分層所有權出售，而剩餘部分允許分層所有權出售；
- iv. 浙江德晨有權佔用或使用該物業的土地使用權。於按揭貸款解除後，浙江德晨有權處置該物業的土地使用權；
- v. 浙江德晨已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
- vi. 浙江德晨已取得銷售該物業的預售許可證；
- vii. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
- viii. 浙江德晨有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。

9. 在對物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的若干市場比較數據。該等可比物業的單位費率範圍為：零售單元（1樓）：人民幣13,000元／平方米至人民幣16,000元／平方米；辦公單元：人民幣9,600元／平方米至人民幣15,500元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、大小、樓齡及建設質量。

在我們的估值中，我們已就零售單元（1樓）及辦公單元分別採納約人民幣14,300元／平方米及人民幣10,000元／平方米的單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

於2018年

6月30日

現況下的的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的的市值								
2.	位於中國 浙江省 杭州市 餘杭區 良渚街道 良運街以南 儲運路以西的 杭州One 部分	杭州One (「該開發項目」) 是在面積約為16,701.70平方米的地塊興建的大型商業開發項目。 該開發項目位於杭州市餘杭區。周邊開發項目多為高層住宅開發項目。從該開發項目駕車前往杭州市中心需用時40分鐘左右。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為17,616.54平方米。用途及概約總建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 125,200,000元 (人民幣 一億二千 五百二十萬元) (64.40%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 80,628,800元 (人民幣 八千零六十二萬 八千八百元))								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>服務式公寓</td> <td>17,537.70</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>78.84</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>17,616.54</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	服務式公寓	17,537.70	附屬設施	78.84	總計：	17,616.54		
用途	概約建築面積 (平方米)											
服務式公寓	17,537.70											
附屬設施	78.84											
總計：	17,616.54											
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年8月竣工。										
		該物業獲授的土地使用權於2057年6月19日到期，作商業和金融用途。										

附註：

- 根據日期為2013年12月13日的國有土地使用權出讓合同—3301102013A21133號，佔地面積約16,702.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司擁有64.4%權益的附屬公司杭州五合實業有限公司(「杭州五合」)，土地出讓金為人民幣129,780,000元。
- 根據日期為2017年9月30日的房地產權證浙(2017)餘杭區不動產權第0158852號，杭州五合獲授予佔地面積約16,701.70平方米之地塊的土地使用權，於2057年6月19日屆滿，作商業和金融用途。
- 根據日期為2017年12月12日的建設用地規劃許可證地字第201701535008號，杭州五合獲准使用佔地面積約16,701.70平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2018年1月31日的建設工程規劃許可證建字第201801535001號，各建築批准總建設規模約為82,427.00平方米。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分建築。

5. 根據兩份日期分別為2018年2月7日和2018年3月26日的建築工程施工許可證－330110201802070101號及330110201803260201號，各建築總建設規模約為82,427.00平方米之建築工程獲准開始施工。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分建築。

6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣7,700,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣72,600,000元。我們已在估值中計入上述金額。

7. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣247,200,000元。

8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 杭州五合已依法取得該物業的土地使用權；
- ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
- iii. 杭州五合有權佔用及使用該物業的土地使用權。於按揭貸款解除後，杭州五合有權處置該物業的土地使用權；
- iv. 該物業已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
- v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
- vi. 杭州五合有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。

9. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的服務式公寓單元的單位費率介乎每平方米人民幣14,400元至人民幣19,200元。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就服務式公寓單元採納約人民幣14,100元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				6月30日 現況下的的市值
3.	位於中國 浙江省 杭州市 濱江區 浦沿小區 濱江區 浦沿小區 偉業路3號 AI產業園 多處停車位、 辦公單元及 零售單元	德信AI產業園（「該開發項目」）是在面積約為26,931.00平方米的地塊興建的大型工業開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2017年竣工。 該開發項目位於杭州市濱江區浦沿小區偉業路。周邊開發項目主要為各種商業建築。該開發項目距杭州市中心約30分鐘車程。 該物業包含多個零售單元、辦公單元及停車位，開發項目的附屬設施總建築面積約為75,712.30平方米。用途及概約總建築面積如下所示：	截至估值日，部分物業（總建築面積約為29,891.46平方米）已簽訂多份租約，最新的租約於2020年6月25日到期，總月租為人民幣1,930,000元（不含增值稅）。 物業的餘下部分空置。	人民幣789,000,000元（人民幣七億八千九百萬元） (99.90%權益歸屬於貴集團： 人民幣788,211,000元（人民幣七億八千八百二十一萬一千元）

用途	概約建築面積 (平方米)
零售	3,278.23
辦公	62,274.88
停車位	8,509.17
附屬設施	1,650.02
總計：	75,712.30

物業的土地使用權已就工業及非住宅用途授予，將於2052年2月25日到期。

附註：

- 根據日期為2018年6月14日的浙(2018)杭州市不動產權第0170288號不動產權證書，總建築面積約為67,203.13平方米的物業的土地使用權及建築物所有權已授予杭州海衍科技有限公司（一家由 貴公司擁有99.90%股份的附屬公司，「杭州海衍」），用於工業及非住宅用途，該授權將於2052年2月25日期滿。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述證書載列的部分建築。

- 該物業的停車位明細如下：

民防停車位：7,252.22平方米

非民防停車位：1,256.95平方米

3. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資料：
- i. 杭州海衍已依法取得該物業的土地使用權及建築物所有權；及
 - ii. 杭州海衍有權佔用、使用、處置該物業的零售及辦公部分及從中獲得收益。
 - iii. 杭州海衍有權佔用、使用該物業的停車位及從中獲得收益；及
 - iv. 杭州海衍有權使用該物業之民防區域。
4. 在對物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的若干市場比較數據。該等可比物業的單位租金為：零售單元（1樓）：人民幣78元／平方米／月至人民幣112元／平方米／月；辦公單元：人民幣63元／平方米／月至人民幣69元／平方米／月。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、大小、樓齡及建設質量。
- 在估值中，我們已採用平均單位租金，分別為：零售單元（1樓）：約人民幣144元／平方米／月及辦公單元：人民幣65元／平方米／月，該等金額與相關比較數據一致。
5. 根據我們的市場研究，截至估值日，可比物業的市場收益率範圍分別為：零售單元：4.8% 至 5.0%；辦公單元：3.9% 至4.5%。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的市場收益率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於位置、大小及質量。
- 在估值中，我們已分別對零售單元和辦公單元採用5.0%和4.5%的資本化率，考慮到上述市場收益率，該等比率屬合理。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的的市值
4.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 北湖東街 957號的 德藍廣場 第6幢的 辦公部分	德藍廣場（「該開發項目」）是包含辦公、酒店、住宅和商業單位的綜合開發項目。誠如 貴集團所告知，該物業已於2013年竣工。 該物業位於湖州市北湖東街957號。周邊開發項目多為各種住宅及商業樓宇。該開發項目距湖州市中心約50分鐘車程。 該物業包含總建築面積約為13,081.71平方米的第6幢辦公部分。 該物業獲授的土地使用權於2046年12月30日到期，作商業服務及商業用途。	於估值日期，該物業總建築面積約10,074.25平方米的部分受多份最遲於2025年12月31日到期的租約所規限，每月租金總額約為人民幣310,000元（不含增值稅）。 該物業其餘部分空置。	人民幣 99,900,000元 （人民幣九千九百九十萬元） （100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 99,900,000元 （人民幣九千九百九十萬元）

附註：

- 根據日期為2016年12月14日的浙(2016)德清縣不動產權第0009246號不動產權證書，總建築面積約為26,067.71平方米的物業的建築物所有權及相應的土地使用權歸屬於德清德藍置業有限公司（一家由 貴公司擁有100%股份的附屬公司，下文簡稱「德清德藍」），該等權限就商業服務和商業用途授予，將於2046年12月30日到期。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述證書載列的部分建築。

- 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - 德清德藍已依法取得該物業的土地使用權及建築物所有權；及
 - 德清德藍有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業。

- 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的辦公單元的租賃單價介乎人民幣33元／平方米／月至人民幣54元／平方米／月。對該等可比較項目的單位租金已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異及質量。

在我們的估值中，我們已就辦公單元採用約人民幣45元／平方米／月的平均單位租金，與相關可比較項目一致。

- 根據我們的市場研究，於估值日期可比較辦公開發項目的市場收益率介乎3.4%至5.1%。在得出關鍵假設時，已對該等市場可比較項目的市場收益率作出適當調整，包括但不限於位置、規模及質量。

在我們的估值中，我們已就辦公單元採用4.5%的資本化率，考慮到上述市場收益率，該資本化率屬合理。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				6月30日 現況下的的市值
5.	位於中國 浙江省 台州市 白塔鎮 高遷村及 上葉村的 神仙居一 A期	神仙居（「該開發項目」）是在面積約為80,050.00平方米的地塊開發的大型商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目包括兩期，即一A期和一B期。 該開發項目位於台州市白塔鎮高遷村及上葉村附近。周邊開發項目主要為各種住宅。該物業距台州市中心約90分鐘車程，距台州火車站約45分鐘車程。 該物業竣工後包含總建築面積約為56,662.77平方米的一A期。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業在建。	人民幣 81,000,000元 (人民幣 八千一百萬元) (100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 81,000,000元 (人民幣 八千一百萬元)
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		零售	11,821.31	
		酒店	37,539.76	
		停車位	1,965.00	
		附屬設施	5,336.70	
		總計：	56,662.77	
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年10月竣工。		
		該物業獲授的土地使用權於2057年7月9日到期，作住宿和餐飲用途。		

附註：

- 根據日期為2016年12月28日的國有土地使用權出讓合同第3310242016A21081號，佔地面積約80,050.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司仙居縣德信旅遊開發有限公司（「仙居德信」），土地出讓金為人民幣30,090,000元。
- 根據日期為2017年8月7日的浙(2017)仙居縣不動產權第0002872號不動產權證書，仙居德信獲授予佔地面積約80,050.00平方米之地塊的土地使用權，於2057年7月9日屆滿，作住宿和餐飲用途。
- 根據日期為2017年11月29日的建設用地規劃許可證仙村鎮地字第2017006號，仙居德信獲准使用佔地面積約80,049.57平方米之地塊作開發用途。

4. 根據日期為2018年5月2日的建設工程規劃許可證仙村鎮建字第2018003號，物業的批准總建設規模約為56,662.77平方米。
5. 根據日期為2018年6月21日的第331024201806210201號建築工程施工許可證，該物業一期建設規模約為56,662.77平方米之建築工程獲准開始施工。
6. 誠如 貴集團所告知，該物業於估值日期支銷的總建設成本約人民幣20,100,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣256,400,000元。我們已在估值中計入上述金額。
7. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣460,000,000元。
8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 仙居德信已取得該物業之土地使用權；
 - ii. 仙居德信有權佔用、使用及處置該物業的土地使用權或從中獲得收益；
 - iii. 該物業已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；及
 - iv. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙。
9. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單位費率：酒店客房介乎人民幣405,000元至人民幣639,000元／間零售單元（1樓）介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元／每平方米。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就酒店客房採用約人民幣469,000元／間；就零售單元（1樓）採用約人民幣19,600元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				6月30日 現況下的的市值
6.	位於中國 浙江省 台州市 白塔鎮 高遷村及 上葉村的 神仙居一 B期	神仙居（「該開發項目」）是在面積約為80,050.00平方米的地塊開發的大型商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目包括兩期，即一A期和一B期。 該開發項目位於台州市白塔鎮高遷村及上葉村附近。周邊開發項目主要為各種住宅。該物業距台州市中心約90分鐘車程，距台州火車站約45分鐘車程。 該物業包含計劃總建築面積約為23,756.62平方米的一B期部分，用作商業用途。 該物業獲授的土地使用權於2057年7月9日到期，作住宿和餐飲用途。	於估值日期，該物業為空置地盤。	人民幣 8,400,000元 (人民幣 八百四十萬元) (100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 8,400,000元 (人民幣 八百四十萬元))

附註：

- 根據日期為2016年12月28日的國有土地使用權出讓合同第3310242016A21081號，佔地面積約80,050.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司仙居縣德信旅遊開發有限公司（「仙居德信」），土地出讓金為人民幣30,090,000元。
- 根據日期為2017年8月7日的浙(2017)仙居縣不動產權第0002872號不動產權證書，仙居德信獲授予佔地面積約80,050.00平方米之地塊的土地使用權，於2057年7月9日屆滿，作住宿和餐飲用途。
- 根據日期為2017年11月29日的建設用地規劃許可證仙村鎮地字第2017006號，仙居德信獲准使用佔地面積約80,049.57平方米之地塊作開發用途。
- 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - 仙居德信已依法取得該物業之土地使用權；及
 - 仙居德信有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業的土地使用權。
- 對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣280元至人民幣475元。對該等交易的樓面價已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間。

在估值中，我們已採用每平方米約人民幣355元的樓面價，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				6月30日 現況下的的市值										
7.	位於中國 江蘇省 徐州市 沛縣 漢城路以東、 正陽路以西和 樊噲路以北的 九龍城A地塊	九龍城A地塊（「該開發項目」）是建於一塊面積約148,860.60 平方米的地塊上的商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2015年竣工。 該開發項目位於徐州市沛縣漢城路以東，樊噲路以北。周邊開發項目多為各住宅及商業建築。該開發項目距徐州市中心及徐州觀音國際機場分別約95分鐘及110分鐘車程。 該物業包含一幢12層高的商業建築及該開發項目的附屬設施，總建築面積約為21,416.58平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業總建築面積約13,475.08平方米的部分受三份最遲於2028年12月31日到期的租約所規限，每月租金總額約為人民幣170,000.00元（不含增值稅）。 該物業其餘部分空置。	人民幣 80,500,000元 （人民幣 八千零五十萬元） （100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 80,500,000元 （人民幣 八千零五十萬元）										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>4,004.53</td> </tr> <tr> <td>零售(酒店)</td> <td>17,280.02</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>132.03</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>21,416.58</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	4,004.53	零售(酒店)	17,280.02	附屬設施	132.03	總計：	21,416.58		
用途	概約建築面積 (平方米)													
零售	4,004.53													
零售(酒店)	17,280.02													
附屬設施	132.03													
總計：	21,416.58													
		該物業獲授土地使用權，分別於2050年3月17日（作商業用途）及2080年3月17日到期（作住宅用途）。												

附註：

- 根據日期為2010年8月25日的沛縣國用(2010)第03209號國有土地使用權證，佔地面積約148,860.6平方米的地塊之土地使用權已授予徐州德信置業有限公司（「徐州德信」），分別於2050年3月17日到期（作商業用途）及於2080年3月17日到期（作住宅用途）。
- 根據47份日期為2015年6月25日至2015年7月20日的沛房權證政字第00047274至00047297及00033847-665至00033847-687號房屋所有權證書，該物業總建築面積約21,284.55平方米的零售部分的建築物所有權歸屬於徐州德信，作零售用途。

3. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 徐州德信已依法取得部分物業的建築物所有權；及
- ii. 徐州德信有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業。

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業為一幢12層高的商業建築，1樓及2樓均設有零售店舖，而3至12層則為酒店客房。截至我們現場檢查之日，該物業的部分較高樓層被佔用並用作辦公室。我們已獲 貴集團告知，更改物業的用途已獲得允許。在我們的估值過程中，我們根據該物業可更改的辦公用途對物業上層進行估值。

5. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的市場可比較項目。該等市場可比較項目的單位租金為：辦公單位：介乎人民幣20元至人民幣27元／平方米；零售單位（1樓）：介乎人民幣60元至人民幣90元／平方米。對該等可比較項目的單位租金已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及建築質量。

在我們的估值中，我們已就辦公單位和零售單位（1樓）分別採納約人民幣19元／平方米／月及人民幣61元／平方米／月的平均單位租金，與相關可比較項目一致。

6. 根據我們的市場研究，可比較項目於估值日期的市場收益率為：零售單位：介乎3.5%至4.7%；辦公單位：介乎4.6%至4.8%。已對該等可比較項目的市場收益率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於位置、規模及質量。

在估值中，我們已分別對零售單位和辦公單位採用4.5%和5.0%的資本化率，考慮到上述市場收益率，該等比率屬合理。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				6月30日 現況下的的市值										
8.	位於中國 江蘇省 徐州市 沛縣 漢城路以東和 韓信路以南的 九龍城B地塊 2號樓	九龍城B地塊（「該開發項目」）是在面積約為143,400.00平方米的地塊上開發的商業開發項目。 該開發項目位於徐州市漢城路以東，韓信路以南。周邊開發項目多為各種住宅及商業建築。該開發項目距徐州市中心約95分鐘車程，距徐州觀音國際機場110分鐘車程。 該物業包含該開發項目總建築面積約為52,006.47平方米的2號樓。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業在建。	人民幣 210,000,000元 (人民幣 二億一千萬元) (100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 210,000,000元 (人民幣 二億一千萬元))										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>39,316.07</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>11,901.70</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>788.70</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>52,006.47</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	39,316.07	停車位	11,901.70	附屬設施	788.70	總計：	52,006.47		
用途	概約建築面積 (平方米)													
零售	39,316.07													
停車位	11,901.70													
附屬設施	788.70													
總計：	52,006.47													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2018年10月竣工。												
		該物業獲授土地使用權，期限分別於2051年3月7日（作商業用途）及2081年3月7日到期（作住宅用途）。												

附註：

- 根據日期為2011年3月7日的國有土地使用權出讓合同－3203222011CR0003號，佔地面積約143,400.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司徐州德信置業有限公司（「徐州德信」），土地出讓金為人民幣161,330,000元。
- 根據日期為2011年4月28日的沛縣國用(2011)第T-3-5號國有土地使用權證，佔地面積約143,400.00平方米的地塊之土地使用權已授予徐州德信，兩個同時進行的期限分別於2051年3月7日到期（作商業用途）及於2081年3月7日到期（作住宅用途）。
- 根據日期為2011年7月11日的建設用地規劃許可證－DZ 320322201100007號，徐州德信獲准使用佔地面積約143,400.72平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2017年5月4日的建設工程規劃許可證－建字第320322201700024號，該物業批准建設規模約51,217.00平方米。
- 根據日期為2017年10月27日的建築工程施工許可證－320322201710270101號，總建設規模約為51,217.70平方米之建築工程獲准開始施工。

6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣98,300,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣68,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
7. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣308,100,000元。
8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 徐州德信已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 徐州德信有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業的土地使用權；
 - iii. 該物業已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；及
 - iv. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙。
9. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的零售單位（1樓）單位費率介乎每平方米人民幣10,300元至人民幣13,800元之間。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就零售單位（1樓）採納約人民幣11,900元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

第二類 – 貴集團於中國持作出售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				6月30日 現況下的的市值
9.	位於中國 浙江省 杭州市 拱墅區 文瀾街與 小河路 交叉口 西南部的 臻園未出售 的住宅單位和 停車位	臻園（「該開發項目」）是在面積約為21,817.00平方米的地塊興建的中型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2012年竣工。 該開發項目位於杭州市拱墅區文瀾街與小河路交叉口。周邊開發項目主要為各種住宅建築。從該開發項目駕車至杭州市中心需用時10分鐘左右。 該物業包括多個住宅單位、停車位及附屬設施，總建築面積約2,030.86平方米。用途及概約總建築面積明細如下：	於估值日期，該物業空置。	人民幣 31,100,000元 (人民幣 三千一百一十萬元) (75.00%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 23,325,000元) (人民幣 二千三百三十二萬 五千元)) (見附註11)
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		商業	920.63	
		停車位	603.23	
		附屬設施	507.00	
		總計：	2,030.86	
		該物業獲授的土地使用權於2080年7月14日到期，作住宅用途。		

附註：

- 根據日期2009年10月19日及2009年11月5日的3301002009A21060號國有土地使用權授予合約及其補充合約，該面積約為21,817.00平方米的地塊的土地使用權已授予浙江德信匯運置業有限公司（一家由 貴公司擁有75%股份的附屬公司，下文簡稱「浙江德信匯運」），土地出讓金為人民幣708,880,000元。
- 根據日期為2010年3月4日的國有土地使用權證－杭拱國用(2010)第100071號，佔地面積約21,817.00平方米的地塊之土地使用權已授予浙江德信匯運，期限於2080年7月14日到期（作住宅用途）。
- 根據日期為2009年11月13日的建設用地規劃許可證－地字第330100200900716號，浙江德信匯運獲准使用佔地面積約21,819.00平方米之地塊作開發用途。

4. 根據日期為2012年8月10日的建設工程規劃許可證－建字第330100201000412號，各建築批准總建設規模約74,260.00平方米。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分樓宇。
5. 根據日期為2010年9月17日的建築工程施工許可證－330100201009170101號，總建設規模約為74,260.00平方米之多個建築工程獲准開始施工。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分樓宇。
6. 根據兩份日期分別為2011年9月20日和2012年12月18日的杭售許字(2011)第0037號更I-1和0084號更II-2商品房預售許可證，總建築面積約為52,871.78平方米的多棟建築獲准預售。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分樓宇。
7. 根據日期為2013年4月22日的第31000620130422101至31000620130422108號的八份竣工證書，總建築面積約為74,260.00平方米的多棟建築的建設工程已經檢查，且該等檢查已記錄在案。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述證書載列的部分建築。
8. 根據三份日期為2013年8月8日至2013年8月9日的杭房權證拱字第13536846、13536878及13536289號房屋所有權證書，該物業總建築面積約920.63平方米的部分的建築物所有權歸屬於浙江德信匯運。
9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 浙江德信匯運已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 浙江德信匯運有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他合法方式處置該住宅部分物業；
 - iii. 浙江德信匯運有權佔用、使用該物業的停車位部分；及
 - iv. 浙江德信匯運已取得民防區域的使用權。
10. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業住宅單位的單位費率為人民幣32,400元至人民幣35,200元／平方米。已對該等可比項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單位採用約人民幣33,800元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。
11. 在我們估值過程中，我們並未對該物業停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日期，該等停車位無法在開放市場自由轉讓。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年								
				6月30日 現況下的的市值								
10.	位於中國 浙江省 杭州市 拱墅區 祥富路與 楊家濱路 交界西北部的 北海公園 多個 停車位	北海公園（「該開發項目」）是在面積約為38,746.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2014年竣工。 該開發項目位於杭州市拱墅區祥富路與楊家濱路交界。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距杭州市中心餘約15分鐘車程。 該物業包含多個停車位，開發項目的附屬設施總建築面積約為2,643.82平方米。用途及概約總建築面積如下所示：	截至估值日期，該物業空置。	無商業價值 (55.00%的權益歸屬於貴集團：無商業價值) (見附註8)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停車位</td> <td>615.32</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>2,028.52</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>2,643.82</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	停車位	615.32	附屬設施	2,028.52	總計：	2,643.82		
用途	概約建築面積 (平方米)											
停車位	615.32											
附屬設施	2,028.52											
總計：	2,643.82											
		物業的土地使用權已就零售及辦公用途和住宅用途同時授予，前者於2051年5月4日到期，後者於2081年5月4日到期。										

附註：

1. 根據日期2010年10月28日及2010年11月24日的3301002010A21087號國有土地使用權授予合約及其補充合約，該面積約為38,746.00平方米的地塊的土地使用權已授予浙江德信東杭置業有限公司（一家由 貴公司擁有55.00%股份的附屬公司，下文簡稱「浙江德信東杭」），土地出讓金為人民幣1,090,000,000元。
2. 根據日期為2011年5月6日的杭拱國用(2011)第100038號國有土地使用權證，該面積約為38,746.00平方米的地塊的土地使用權已就零售及辦公用途和住宅用途同時授予浙江德信東杭，前者於2051年5月4日到期，後者於2081年5月4日到期。
3. 根據日期為2010年12月6日的地字第330100201000826號建設用地規劃許可證，浙江德信東杭獲准開發該面積約為38,746.00平方米的地塊。
4. 根據日期為2012年11月5日的建字第330100201100304號建設工程規劃許可證，多棟建築的批准總建設規模約為147,329.80平方米。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。

5. 根據日期為2011年8月31日的第330100201108310201號建設工程開工許可證，總建設規模約為146,789.80平方米的多棟建築獲准開工建造。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。

6. 根據日期為2015年1月12日的兩份竣工證書（編號為330105201501120101和330105201501120102），總建築面積約為147,329.80平方米的多棟建築的建設工程已經檢查，且該等檢查已記錄在案。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述證書載列的部分建築。

7. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資料：

i. 浙江德信東杭有權佔用、使用及從該物業中獲得收益；及

ii. 浙江德信東杭已取得使用民防區域的權力。

8. 在我們估值過程中，我們並未對該物業賦予任何商業價值，因為截至估值日，該物業無法在開放市場自由轉讓。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年								
				6月30日 現況下的的市值								
11.	位於中國 浙江省 杭州市 餘杭區 中泰鄉 石鴿社區的 早安的多個 停車位	<p>早安(「該開發項目」)是在面積約為39,864.30平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2016年竣工。</p> <p>該開發項目位於杭州餘杭區。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距杭州市中心餘約40分鐘車程。</p> <p>該物業包含多個停車位，開發項目的附屬設施總建築面積約為8,376.87平方米。用途及概約總建築面積如下所示：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停車位</td> <td>7,512.90</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>863.97</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>8,376.87</td> </tr> </tbody> </table> <p>物業的土地使用權已分別就商業用途和住宅用途同時授予，前者於2050年7月18日到期，後者於2080年7月18日到期。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	停車位	7,512.90	附屬設施	863.97	總計：	8,376.87	截至估值日期， 該物業空置。	<p>無商業價值</p> <p>(100%的權益 歸屬於 貴集團： 無商業價值)</p> <p>(見附註12)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)											
停車位	7,512.90											
附屬設施	863.97											
總計：	8,376.87											

附註：

- 根據3301102009A21173號國有土地使用權授予合約及其日期分別為2009年11月27日及2013年3月21日的兩份補充合約，該面積約為39,864.30平方米的地塊的土地使用權已授予杭州上佳房地產開發有限公司，土地出讓金為人民幣193,000,000元。
 - 根據日期為2010年8月4日的地字第201001519014號建設用地規劃許可證，杭州上佳房地產開發有限公司獲准開發該面積約為39,864.30平方米的地塊。
 - 根據日期為2013年5月31日的建字第201301519003號建設工程規劃許可證，多棟建築的批准總建設規模約為118,381.28平方米。
- 誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。
- 根據日期為2014年2月24日的拍賣成交確認書，該物業的土地使用權已由杭州上佳房地產開發有限公司轉讓予杭州德冠投資有限公司(一家由 貴公司擁有100%股份的附屬公司，下文簡稱「杭州德冠」)，代價為人民幣168,900,000元。
 - 根據日期為2014年3月31日的杭餘出國用(2014)第119-217號國有土地使用權證，該面積約為39,864.30平方米的地塊的土地使用權已就商業用途和住宅用途同時授予杭州德冠，前者於2050年7月18日到期，後者於2080年7月18日到期。

6. 根據日期為2014年5月7日的第330125201405070301號建設工程開工許可證，總建設規模約為118,381.28平方米的多棟建築獲准開工建造。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。

7. 根據於2014年9月20日至2015年11月2日簽發的四份商品房預售許可證（編號分別為預售許字(2014)第00184號、預售許字(2015)第00035號、預售許字(2015)第00146號和預售許字(2015)第00193號），總建築面積約為86,762.52平方米的多棟建築獲准預售。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。

8. 根據日期為2016年11月14日的第31110020161114102號竣工證書，總建築面積約為118,381.28平方米的多棟建築的建設工程已經檢查，且該等檢查已記錄在案。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述證書載列的部分建築。

9. 該物業的停車位明細如下：

民防停車位：859.00平方米

非民防停車位：6,653.90平方米

10. 誠如 貴集團所告知，部分物業（建築面積約為42.90平方米）已預售，代價為人民幣104,261元。

11. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資料：

- i. 杭州德冠已依法取得該物業的土地使用權；
- ii. 杭州德冠有權佔用該物業及從中獲得收益；及
- iii. 杭州德冠已獲得使用民防區域的權利。

12. 在我們估值過程中，我們並未對該物業賦予任何商業價值，因為截至估值日，該物業無法在開放市場自由轉讓。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的的市值								
12.	位於中國 浙江省 杭州市 江干區 環站東路與 天誠路交界 東北部東宸 東宸 的多個 停車位	東宸（「該開發項目」）是在面積約為52,064.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2017年竣工。 該開發項目位於杭州市江干區環站東路與天誠路交界。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距杭州市中心餘約15分鐘車程。 該物業包含多個停車位，開發項目的附屬設施總建築面積約為11,246.97平方米。用途及概約總建築面積如下所示：	截至估值日期，該物業空置。	無商業價值 (60.00%的權益歸屬於 貴集團：無商業價值 (見附註11)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停車位</td> <td>6,327.13</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>4,919.84</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>11,246.97</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	停車位	6,327.13	附屬設施	4,919.84	總計：	11,246.97		
用途	概約建築面積 (平方米)											
停車位	6,327.13											
附屬設施	4,919.84											
總計：	11,246.97											
		物業的土地使用權已就商業用途和住宅用途同時授予，前者於2055年3月18日到期，後者於2085年3月18日到期。										

附註：

- 根據日期為2014年9月17日及2014年10月13日的3301002014A21069號國有土地使用權授予合約及其補充合約，該面積約為52,064.00平方米的地塊的土地使用權已授予浙江德信中順置業有限公司（一家由 貴公司擁有60.00%股份的附屬公司，下文簡稱「浙江德信中順」），土地出讓金為人民幣1,271,680,000元。
- 根據日期為2015年4月2日的杭江國用(2015)第100037號國有土地使用權證，該面積約為52,064.00平方米的地塊的土地使用權已就商業用途和住宅用途同時授予浙江德信中順，前者於2055年3月18日到期，後者於2085年3月18日到期。
- 根據日期為2014年10月21日的地字第330100201400332號建設用地規劃許可證，浙江德信中順獲准開發該面積約為52,064.00平方米的地塊。
- 根據日期為2015年6月10日的建字第330100201500227號建設工程規劃許可證，該建築的批准總建設規模約為170,417.63平方米。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。

5. 根據日期為2015年6月24日的第330104201506240101號建設工程開工許可證，總建設規模約為170,417.63平方米的多棟建築獲准開工建造。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。

6. 根據於2015年7月24日至2016年4月24日簽發的四份商品房預售許可證（編號分別為杭售許字(2015)第000089號、杭售許字(2015)第000124號、杭售許字(2015)第000160號和杭售許字(2016)第000046號），總建築面積約為117,620.92平方米的多棟建築獲准預售。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。

7. 根據日期為2017年8月25日的兩份竣工證書（編號為31001620170825101和31001620170825102），總建築面積約為170,417.63平方米的多棟建築的建設工程已經檢查，且該等檢查已記錄在案。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述證書載列的部分建築。

8. 該物業的停車位明細如下：

民防停車位：46.32平方米

非民防停車位：6,280.81平方米

9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為74.11平方米）已預售，總代價約為人民幣610,000元。

10. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資料：

i. 浙江德信中順已依法取得該物業的土地使用權；

ii. 浙江德信中順有權佔用、使用該物業的土地使用權及從中獲得收益；及

iii. 浙江德信中順有權使用該物業的民防區域。

11. 在我們估值過程中，我們並未對該物業賦予任何商業價值，因為截至估值日，該物業無法在開放市場自由轉讓。

估值報告

於2018年

6月30日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的的市值
13.	位於 中國 浙江省 溫州市 甌海區中匯路 泊林公館的 多個停車位	泊林公館（「該開發項目」）是在面積約為21,530.00平方米的地塊興建的大型綜合開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2016年竣工。 該開發項目位於甌海區中匯路。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距市中心餘約10分鐘車程。 該物業包含總建築面積約為5,810.09平方米的多個停車位。用途及概約總建築面積如下所示：	截至估值日期，該物業空置。	人民幣 8,000,000元 (人民幣八百萬元) (51.00%的權益 歸屬於 貴集團： 人民幣4,080,000元 (人民幣 四百零八萬元) (見附註6)

用途	概約建築面積 (平方米)
停車位	3,428.52
附屬設施	2,381.57
總計：	5,810.09

物業的土地使用權已就批發和零售用途及住宅用途同時授予，前者於2053年7月1日到期，後者於2083年7月1日到期。

附註：

- 根據日期為2013年7月2日的330304 [2013] A21007號國有土地使用權授予合約，該面積約為21,530.00平方米的地塊的土地使用權已授予溫州德信置業有限公司（一家由 貴公司擁有51.00%股份的附屬公司，下文簡稱「溫州德信」），土地出讓金為人民幣289,000,000元。
- 根據八十份建築物所有權證（編號為：浙(2016)溫州市不動產權第0023385、0023386、0023392、0023395、0023398、0023405、0023408、0023415、0023417、0023418、0023419、0023423、0023431、0023438、0023439、0023440、0023441、0023449、0023450、0023454、0023464、0023469、0023471、0023480、0023483、0023489、0023508、0023510、0023519、0023524、0023535、0023537、0023539、0023540、0023544、0023547、0023551、0023553、0023556、0023558、0023559、0023564、0023575、0023576、0023577、0023581、0023582、0023583、0023584、0023595、0023598、0023601、0023604、0023610、0023612、0023616、0023622、0023623、0023631、0023634、0023635、0023638、0023639、0023646、0023649、0023653、0023657、0023665、0023667、0023668、0023669、0023671、0023685、0023687、0023691、0023698、0023703、0023704、0023708、0023709號）該物業總建築面積為3,686.84平方米的建築物歸屬於溫州德信。

3. 該物業的停車位明細如下：

民防停車位：741.68平方米

非民防停車位：2,686.84平方米

4. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資料：

- i. 溫州德信已依法取得該物業的建築物所有權（民防停車位除外）；
- ii. 溫州德信有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他合法方式處置該物業（民防停車位除外）；及
- iii. 溫州德信有權使用該物業之民防區域。

5. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率為停車位：人民幣90,000元至人民幣118,000元／個。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於的時間、位置及大小。

在我們的估值中，我們已就停車位採用人民幣100,000元／個的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

6. 在我們估值過程中，我們並未對該物業賦予任何商業價值，因為截至估值日，該物業無法在開放市場自由轉讓。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的的市值										
14.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 三洋路 黃嶼村的 愛琴海岸一期 未出售部分	<p>愛琴海（下文簡稱「開發項目」）是在面積約為39,739.17平方米的兩塊地塊興建的大型綜合開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目的第一期已於2016年竣工。</p> <p>該開發項目位於溫州市甌海區三洋路黃嶼村。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距溫州市中心約25分鐘車程，距溫州火車站約30分鐘車程。</p> <p>該物業包含開發項目第一期的多個住宅單元及停車位，其總建築面積約為1,366.62平方米。用途及概約總建築面積如下所示：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>376.84</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>129.28</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>860.50</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>1,366.62</td> </tr> </tbody> </table> <p>物業的土地使用權已就住宅用途授予，將於2083年11月6日到期。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	376.84	停車位	129.28	附屬設施	860.50	總計：	1,366.62	<p>截至估值日期，該物業空置。</p>	<p>人民幣 8,300,000 (人民幣 八百三十萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 8,300,000 (人民幣 八百三十萬元))</p> <p>(見附註11)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	376.84													
停車位	129.28													
附屬設施	860.50													
總計：	1,366.62													

注：

- 根據日期為2013年11月7日的3303042013A22905號國有土地使用權授予合約，該面積約為16,818.40平方米的地塊的土地使用權已授予溫州德信生態園置業有限公司（一家由 貴公司擁有100.0%股份的附屬公司，下文簡稱「溫州德信生態園」），土地出讓金為人民幣510,000,000元。
- 根據日期為2013年11月14日的溫國用(2013)第3-341035號國有土地使用權證，該面積約為16,818.40平方米的地塊的土地使用權已就住宅用途授予溫州德信生態園，該授權將於2083年11月6日到期。
- 根據日期為2013年11月11日的地字第浙規證2013-030600016號建設用地規劃許可證，溫州德信生態園獲准開發該面積約為16,818.40平方米的地塊。
- 根據日期為2013年12月9日的建字第浙規證2013-030600025號建設工程規劃許可證，多棟建築的批准總建設規模約為66,622.20平方米。
- 根據日期為2013年12月19日的第330302201312190133號建設工程開工許可證，總建設規模約為66,622.20平方米的工程獲准開工。

6. 根據編號為甌房售預字(2014)第001和008號的兩份商品房預售許可證，該開發項目第1期（總面積約為49,407.79平方米）獲准預售。

7. 根據九份不動產權證（編號：浙(2017)溫州市不動產權第0045257、0045374、0045640、0050450、0050452、0050482、0050492、0050503和0050523號），總建築面積約為763.53平方米的多個住宅單元及停車位的建築物所有權歸屬於溫州德信生態園。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述證書所述的部分總建築面積。

8. 該物業的停車位明細如下：

民防停車位：29.03平方米

非民防停車位：100.25平方米

9. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資料：

i. 溫州德信生態園已依法取得該物業的土地使用權及建築物所有權（民防停車位除外）；

ii. 溫州德信生態園有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業（民防停車位除外）；及

iii. 溫州德信生態園有權使用該物業的民防區域。

10. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率為：住宅單元：人民幣19,000元至人民幣23,000元／平方米；停車位：人民幣118,000元至人民幣170,000元／個。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於的時間、位置、大小、始建年代及建設質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元和停車位分別採用人民幣20,800元／平方米及人民幣140,000元／個的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

11. 在我們估值過程中，我們並未對民防停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日，該等停車位無法在開放市場自由轉讓。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				6月30日 現況下的的市值										
15.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 塘東村的 湖濱一號 未出售部分	湖濱一號(下文簡稱「開發項目」)是在面積約為32,111.16平方米的地塊興建的大型綜合開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2016年竣工。 該開發項目位於甌海區塘東村。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距市中心餘約10分鐘車程。 該物業包括一個住宅單元、多個停車位及附屬設施，總建築面積約8,572.83平方米。用途及概約總建築面積如下所示：	截至估值日期，該物業空置。	人民幣 13,200,000 (人民幣 一千三百二十萬元) (貴集團應佔 65.00%的權益： 人民幣 8,580,000 (人民幣 八百五十八萬元)) (見附註8)										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>153.73</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>4,806.03</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>3,613.07</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>8,572.83</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	153.73	停車位	4,806.03	附屬設施	3,613.07	總計：	8,572.83		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	153.73													
停車位	4,806.03													
附屬設施	3,613.07													
總計：	8,572.83													
		該物業獲授的土地使用權於2083年11月17日到期，作住宅用途。												

注：

- 根據日期為2013年11月18日的330304[2013]A21017號國有土地使用權授予合約，該面積約為32,111.16平方米的地塊的土地使用權已授予溫州德信梧田置業有限公司(一家由 貴公司擁有65.0%股份的附屬公司，下文簡稱「溫州德信梧田」)，土地出讓金為人民幣593,000,000元。
- 根據日期為2013年12月8日的溫國用(2013)第3-343748號國有土地使用權證，該面積約為32,111.16平方米的地塊的土地使用權已就住宅用途授予溫州德信梧田，該授權將於2083年11月17日到期。
- 根據浙(2017)溫州市不動產權第0051817號不動產權證書，總建築面積約為153.73平方米的物業(即，開發項目的2號樓302室)的建築物所有權歸屬於溫州德信梧田，作住宅用途，該授權將於2083年11月17日到期。
- 根據113份不動產權證書，總建築面積約為3,890.61平方米，113個停車位的建築物所有權歸屬於溫州德信梧田，期限截至2083年11月17日。

5. 該物業的停車位明細如下：
 - 民防停車位：1,433.19平方米
 - 非民防停車位：3,372.84平方米
6. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資料：
 - i. 溫州德信梧田已取得該物業的建築物所有權（民防停車位除外）；
 - ii. 溫州德信梧田有權佔用、使用、租賃、處置該物業及從中獲得收益（民防停車位除外）；及
 - iii. 溫州德信梧田有權使用該物業的民防區域。
7. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率為：住宅單元：人民幣20,900元至人民幣23,000元／平方米；停車位：人民幣90,000元至人民幣118,000元／個。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於的時間、位置、大小、始建年代及建設質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元和停車位分別採用約人民幣22,700元／平方米及人民幣100,000元／個的平均單位費率，與相關可比較項目一致。
8. 在我們估值過程中，我們並未對該物業的民防停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日，該停車位無法在開放市場自由轉讓。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的的市值								
16.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 三洋路黃嶼村 愛琴海岸二期的 多個停車位	<p>愛琴海（下文簡稱「開發項目」）是在總面積約為39,739.17平方米的地塊興建的大型綜合開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目的第二期已於2017年竣工。</p> <p>該開發項目位於溫州市甌海區三洋路黃嶼村。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距溫州市中心約25分鐘車程，距溫州火車站約30分鐘車程。</p> <p>該物業包含總建築面積約為1,241.40平方米的停車位。用途及概約總建築面積如下所示：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停車位</td> <td>163.70</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,077.70</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>1,241.40</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	停車位	163.70	附屬設施	1,077.70	總計：	1,241.40	截至估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 560,000元 (人民幣 五十六萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 560,000元 (人民幣 五十六萬元))</p> <p>(見附註10)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)											
停車位	163.70											
附屬設施	1,077.70											
總計：	1,241.40											
		<p>物業的土地使用權已就商業用途和住宅用途同時授予，前者於2054年5月21日到期，後者於2084年5月21日到期。</p>										

注：

- 根據日期為2013年11月9日的3303042014A22902號國有土地使用權授予合約，該面積約為22,920.77平方米的地塊的土地使用權已授予溫州德信生態園置業有限公司（一家由 貴公司擁有100%股份的附屬公司，下文簡稱「溫州德信生態園」），土地出讓金為人民幣696,000,000元。
- 根據日期為2014年5月28日的溫國用(2014)第3-362831號國有土地使用權證，該面積約為22,920.77平方米的地塊的土地使用權已就商業用途及住宅用途同時授予溫州德信生態園，前者於2054年5月21日到期，後者於2084年5月21日到期。
- 根據日期為2014年5月21日的地字第浙規證2014-030600002號建設用地規劃許可證，溫州德信生態園獲准開發佔地面積約22,920.77平方米之地塊。
- 根據日期為2014年7月18日的建字第浙規證2014-030600013號建設工程規劃許可證，批准的總建設規模約為88,780.96平方米。
- 根據日期為2014年7月29日的330302201407290109號建築工程施工許可證，總建設規模約為88,780.96平方米之建築工程獲准開始施工。
- 根據三份不動產權證（編號：浙(2017)溫州市不動產權第0050446、0050451和0050487號），總建築面積約為100.02平方米的物業的建築物所有權歸屬於溫州德信生態園。

7. 該物業的停車位明細如下：

民防停車位：35.32平方米

非民防停車位：128.38平方米

8. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資料：

- i. 溫州德信生態園已取得該物業之土地使用權；
- ii. 溫州德信生態園有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業（民防停車位除外）；及
- iii. 溫州德信生態園有權使用該物業的民防區域。

9. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的停車位單位費率介乎每個人民幣118,000元至170,000元之間。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於的時間、位置及大小。

在估值中，我們已採納每個停車位約人民幣140,000元的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

10. 在我們估值過程中，我們並未對該物業的民防停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日，該等停車位無法在開放市場自由轉讓。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	物業截至 2018年6月30日 現況下的市值										
17.	位於 中國浙江省 溫州市甌海區 天平路 和新橋街道 海派嘉園 一期的 未出售部分	海派嘉園一期（下文簡稱「開發項目」）是在面積約為28,202.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2017年竣工。 該開發項目位於溫州市甌海區天平路和新橋路。周邊開發項目多為各種住宅及商業樓宇。該開發項目距市中心餘約30分鐘車程。 該物業包含一個住宅單元和159個停車位，總建築面積約為6,953.07平方米。用途及概約總建築面積如下所示：	截至估值日期，該物業空置。	人民幣 20,300,000元 (人民幣 二千零三十萬元) (貴集團應佔 75.00%的權益： 人民幣 15,225,000元 (人民幣一千五百 二十二萬五千元))										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>74.38</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>5,291.01</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,587.68</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>6,953.07</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	74.38	停車位	5,291.01	附屬設施	1,587.68	總計：	6,953.07		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	74.38													
停車位	5,291.01													
附屬設施	1,587.68													
總計：	6,953.07													
		該物業獲授的土地使用權於2084年6月2日到期，作住宅用途。												

注：

- 根據日期為2014年5月30日的3303042014B05049號國有土地使用權授予合約，該面積約為28,202.00平方米的地塊的土地使用權已授予溫州德信廣景置業有限公司（一家由 貴公司擁有75.0%股份的附屬公司，下文簡稱「溫州德信廣景」），土地出讓金為人民幣537,000,000元。
- 根據日期為2014年6月12日的溫國用(2014)第3-364173號國有土地使用權證，該面積約為28,202.00平方米的地塊的土地使用權已就住宅用途授予溫州德信廣景，該授權將於2084年6月2日到期。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述證書載列的部分建築。
- 根據浙(2018)溫州市不動產權第006648號不動產權證書，總建築面積約為74.38平方米的住宅單元（即，開發項目的5號樓204室）的建築物所有權歸屬於溫州德信廣景。
- 根據159份不動產權證書，總建築面積約為5,291.01平方米的159個停車位的建築物所有權歸屬於溫州德信廣景。

5. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資訊：
- i. 溫州德信廣景已依法取得該物業的土地使用權及建築物所有權；及
 - ii. 溫州德信廣景有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業；及
6. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率為：住宅單元：人民幣15,600元至人民幣17,000元／平方米；停車位：人民幣118,000元至人民幣155,000元／個。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於的時間、位置、大小、始建年代及建設質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元和停車位分別採用人民幣15,900元／平方米及人民幣120,000元／個的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	物業截至 2018年6月30日 現況下的市值												
18.	位於 中國 浙江省 溫州市甌海區 天平路 和新橋路 海派嘉園 二期的 未出售部分	海派嘉園二期（下文簡稱「開發項目」）是在面積約為29,452.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2018年竣工。 該開發項目位於溫州市甌海區天平路和新橋路。周邊開發項目多為各種住宅及商業樓宇。該開發項目距市中心餘約30分鐘車程。 該物業包括總建築面積約11,098.71平方米的多個住宅單元、商業單元及停車位。用途及概約總建築面積如下所示：	截至估值日期，該物業空置。	人民幣 47,200,000元 (人民幣四千七百二十萬元) (貴集團應佔 75.00%的權益： 人民幣 35,400,000元 (人民幣三千五百四十萬元)) (見附註9)												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>102.27</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,946.21</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>7,685.14</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,365.09</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>11,098.71</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	102.27	零售	1,946.21	停車位	7,685.14	附屬設施	1,365.09	總計：	11,098.71		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	102.27															
零售	1,946.21															
停車位	7,685.14															
附屬設施	1,365.09															
總計：	11,098.71															
		物業的土地使用權已就商業用途和住宅用途同時授予，前者於2055年7月7日到期，後者於2085年7月7日到期。														

注：

- 根據日期為2015年7月8日和2017年11月1日的330304(2015)B06675號國有土地使用權授予合約，該面積約為29,452.00平方米的地塊的土地使用權已授予溫州德信廣景置業有限公司（一家由 貴公司擁有75.00%股份的附屬公司，下文簡稱「溫州德信廣景」），土地出讓金為人民幣483,110,000元。
- 根據日期為2015年8月17日的溫國用(2015)第3-04841號國有土地使用權證，該面積約為29,452.00平方米的地塊的土地使用權已就商業用途和住宅用途同時授予溫州德信廣景，前者於2055年7月7日到期，後者於2085年7月7日到期。
- 根據日期為2018年1月26日的第32500520180126101號竣工證書，總建築面積約為84,461.11平方米的多棟建築的建設工程已於2018年1月檢查，且該等檢查已記錄在案。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述證書載列的部分建築。

4. 根據三份預售許可證，總建築面積約為48,309.36平方米的多棟建築已獲准預售。該等許可證詳情如下：

	許可證號	樓宇編號	總建築面積 (平方米)	簽發日期
i.	甌房售許字(2015) 011	7和16	30,171.59	2015年12月15日
ii.	甌房售許字(2016) 007	8、12、13、14和15	42,753.31	2016年5月3日
iii.	甌房售許字(2015) 016	11	8,009.34	2016年10月25日
		總計：	48,309.36	

5. 該物業的停車位明細如下：

民防停車位：5,564.00平方米

非民防停車位：2,121.14平方米

6. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約為1,946.21平方米的部分已預售，總代價約為人民幣45,600,000元。我們已在估值中考慮上述金額。

7. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資訊：

- i. 溫州德信廣景已依法取得該物業的建築物所有權；
- ii. 溫州德信廣景有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業的土地使用權（停車位除外）；
- iii. 溫州德信廣景有權佔用、使用該等物業的停車部分及從中獲得收益；及
- iv. 溫州德信廣景有權使用該物業的民防區域。

8. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率為：住宅單元：人民幣15,700元至人民幣17,000元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣21,300元至人民幣27,500元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於的時間、位置、大小、始建年代及建設質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元及零售單元（1樓）分別採用人民幣15,900元／平方米及人民幣23,600元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

9. 在我們估值過程中，我們並未對位於該物業的停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日，該等停車位無法在開放市場自由轉讓。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	物業截至 2018年6月30日 現況下的市值														
19.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 塘東村的 悅城	<p>悅城(下文簡稱「開發項目」)是在面積約為20,751.91平方米的地塊興建的大型綜合開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2018年竣工。</p> <p>該開發項目位於甌海區塘東村。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距市中心餘約10分鐘車程。</p> <p>該物業包括多個住宅單元、零售單元、停車位及附屬設施，總建築面積約68,836.01平方米。用途及概約總建築面積如下所示：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>51,785.32</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,353.66</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1,353.66</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>13,183.04</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>2,513.99</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>68,836.01</td> </tr> </tbody> </table> <p>物業的土地使用權已就批發和零售用途及住宅用途同時授予，前者於2056年1月5日到期，後者於2086年1月5日到期。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	51,785.32	零售	1,353.66		1,353.66	停車位	13,183.04	附屬設施	2,513.99	總計：	68,836.01	<p>截至估值日期，該物業空置。</p>	<p>人民幣 948,000,000元 (人民幣九億四千八百萬元)</p> <p>(貴集團應佔 65.00%的權益： 人民幣 616,200,000元 (人民幣六億一千六百二十萬元))</p> <p>(見附註11和14)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	51,785.32																	
零售	1,353.66																	
	1,353.66																	
停車位	13,183.04																	
附屬設施	2,513.99																	
總計：	68,836.01																	

注：

- 根據日期為2015年11月10日的330304[2015]A21024號國有土地使用權授予合約，該面積約為20,751.91平方米的地塊的土地使用權已授予溫州德信金田置業有限公司(「一家由 貴公司擁有65.00%股份的附屬公司，下文簡稱「溫州德信金田」)，土地出讓金為人民幣398,500,000元。
- 根據日期為2016年1月12日的溫國用(2016)第3-00203號國有土地使用權證，該面積約為20,751.91平方米的地塊的土地使用權已就批發和零售用途及住宅用途同時授予溫州德信金田，前者於2056年1月5日到期，後者於2086年1月5日到期。
- 根據日期為2015年12月15日的地字第浙規證2015-030400098號建設用地規劃許可證，溫州德信金田獲准開發佔地面積約20,751.91平方米之地塊。
- 根據日期為2016年1月22日的建字第浙規證2016-030400008號建設工程規劃許可證，批准的總建設規模約為70,629.80平方米。
- 根據日期為2016年2月5日的330304201602050101號建築工程施工許可證，總建設規模約為70,629.80平方米之建築工程獲准開始施工。

6. 根據日期為2016年5月24日和2016年10月25日的甌房售許字(2016)第008號商品房預售許可證，總建築面積約為53,079.08平方米的多棟建築獲准預售。
7. 根據竣工檢查申請記錄，總建築面積約為70,610.10平方米的多棟建築的建設工程已經檢查，且該等檢查已記錄在案。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述記錄載列的部分建築。
8. 該物業的停車位明細如下：

民防停車位：3,963.78平方米

非民防停車位：9,219.26平方米
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為53,138.98平方米）已預售，總代價約為人民幣982,800,000元。我們已在估值中考慮上述金額。
10. 誠如 貴集團所告知，截至估值日部分停車位（總建築面積納為8,439.22平方米）已預售，總代價約為人民幣37,900,000元。
11. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資訊：
 - i. 溫州德信金田已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 溫州德信金田有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業的土地使用權；及
 - iii. 溫州德信金田有權使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率為：住宅單元：人民幣17,600元至人民幣19,300元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣18,700元至人民幣27,600元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於的時間、位置、大小、始建年代及建設質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元及零售單元（1樓）分別採用約人民幣18,600元／平方米及人民幣23,000元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。
13. 在我們估值過程中，我們並未對該物業的停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日，該等停車位無法在開放市場自由轉讓。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	物業截至 2018年6月30日 現況下的市值										
20.	位於中國 浙江省 溫州市 黃嶼生態園的 上府的 未出售部分	<p>上府(下文簡稱「開發項目」)是在面積約為9,023.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，其於2018年竣工。</p> <p>該開發項目位於溫州市黃嶼生態園附近。周邊開發項目多為各種住宅及商業建築。該開發項目距溫州市中心25分鐘車程，距溫州火車站30分鐘車程。</p> <p>該物業包含多個住宅單元和停車位，竣工時的總建築面積約為3,726.39平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>791.69</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>2,614.54</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>320.16</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>3,726.39</td> </tr> </tbody> </table> <p>物業的土地使用權已就商業用途和住宅用途同時授予，前者於2056年2月28日到期，後者於2086年2月28日到期。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	791.69	停車位	2,614.54	附屬設施	320.16	總計：	3,726.39	<p>截至估值日期， 該物業空置。</p>	<p>人民幣 17,200,000元 (人民幣 一千七百二十萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 17,200,000元 (人民幣 一千七百二十萬元)</p> <p>(見附註12)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	791.69													
停車位	2,614.54													
附屬設施	320.16													
總計：	3,726.39													

注：

- 根據日期為2016年2月29日的3303042016A22901號國有土地使用權授予合約，該面積約為9,023.00平方米的地塊的土地使用權已授予溫州德信生態園置業有限公司(一家由 貴公司擁有100%股份的附屬公司，下文簡稱「溫州德信生態園」)，土地出讓金為人民幣185,000,000元。
- 根據日期為2016年3月15日的溫國用(2016)第3-01360號國有土地使用權證，該面積約為9,023.00平方米的地塊的土地使用權已就商業用途及住宅用途同時授予溫州德信生態園，前者於2056年2月28日到期，後者於2086年2月28日到期。
- 根據日期為2016年3月14日的地字第浙規證(2016) 030600002號建設用地規劃許可證，溫州德信生態園獲准開發該面積約為9,023.00平方米的地塊。
- 根據日期為2016年6月21日的建字第浙規證(2016) 030600004號建設工程規劃許可證，批准的總建設規模約為29,762.30平方米。

5. 根據日期為2016年6月30日的330302201606300109號建築工程施工許可證，總建設規模約為29,762.30平方米之建築工程獲准開始施工。
6. 根據日期為2016年9月9日的甌房售許字(2016)第011號商品房預售許可證，總建築面積約為22,216.37平方米的多棟建築獲准預售。
7. 根據日期為2018年6月29日的第32500020180629101號竣工證書，總建築面積約為29,762.3平方米的多棟建築的建設工程已經檢查，且該等檢查已記錄在案。
8. 該物業的停車位明細如下：

民防停車位：1,079.94 平方米

非民防停車位：1,536.60 平方米
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為527.97平方米）已預售，總代價約為人民幣11,800,000元。我們已在估值中考慮上述金額。
10. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資訊：
 - i. 溫州德信生態園已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 溫州德信生態園有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業的土地使用權；及
 - iii. 溫州德信生態園有權使用該物業的民防區域。
11. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率為：住宅單元：人民幣19,000元至人民幣23,100元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於的時間、位置、大小、始建年代及建設質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元分別採用人民幣20,800元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。
12. 在估值過程中，我們並未對該物業停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日，該等停車位無法在公開市場自由轉讓。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	物業截至 2018年6月30日 現況下的市值								
21.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 雲岫路 東武陽路南的 溪山美墅 的未出售部分	<p>溪山美墅（下文簡稱「開發項目」）是在總面積約為105,650.00平方米的兩塊地塊興建的大型住宅開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2012年竣工。</p> <p>該物業位於湖州市德清縣雲岫路東和武陽路南側。周邊開發項目主要為各種住宅建築。自該開發項目至德清火車站大概需要20分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包括多個零售單位，總建築面積約為2,710.32平方米。用途及概約總建築面積如下所示：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>1,407.12</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,303.20</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>2,710.32</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	1,407.12	附屬設施	1,303.20	總計：	2,710.32	<p>截至估值日期，該物業總建築面積約1,200.00平方米的部分受兩份租約規限，最新的租約將於2023年4月30日到期，每月租金總額約為人民幣42,700元（不含增值稅）。而該物業其餘部分空置。</p>	<p>人民幣 14,200,000元 (人民幣一千四百二十萬元) (100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 14,200,000元) (人民幣一千四百二十萬元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)											
零售	1,407.12											
附屬設施	1,303.20											
總計：	2,710.32											
		<p>物業的土地使用權已就商業用途和住宅用途同時授予，前者於2047年8月7日到期，後者於2077年8月7日到期。</p>										

注：

- 根據日期為2008年2月1日的兩份國有土地使用權證書（編號為）德清國用(2008)第00145534和00145535號），總面積約為105,650.00平方米的兩塊地塊已授予浙江華詩置業有限公司（一家由 貴公司擁有100%股份的附屬公司，下文簡稱「浙江華詩」），該等使用權證已就商業用途及住宅用途同時授予，前者於2047年8月7日到期，後者於2077年8月7日到期。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述證書所述的部分地塊。

- 根據日期為2008年1月24日的地字第330521200800004號建設用地規劃許可證，浙江華詩獲准使用佔地面積約105,650.00平方米之地塊作開發用途。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證所述的部分地塊。

3. 根據於2008年2月4日至2009年5月26日期間簽發的三份建設工程規劃許可證(編號：建字第330521200800018, 330521200800023和330521200900071號)，批准的多棟建築總建設規模約為178,158.25平方米。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證所述的部分建築。

4. 根據於2008年3月3日至2009年8月4日期間簽發的三份建設工程施工許可證(編號：330521200802250101、330521200908040101和330521200805260101)，總建設規模約為176,416.15平方米的多棟建築獲准開始施工。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證所述的部分建築。

5. 根據日期為2012年8月14日的德房權證武康鎮字第066645號房屋所有權證書，總建築面積約為1,407.12平方米的物業的建築物所有權歸屬於浙江華詩。

6. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含(其中包括)以下資訊：

i. 浙江華詩已依法取得該物業的土地使用權及建築物所有權；

ii. 浙江華詩有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業；及

iii. 浙江華詩有權使用該物業之民防區域。

7. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的零售單位(1樓)的租賃單價介乎人民幣37元至人民幣45元/平方米/月。對該等可比較項目的租賃單價已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異及建築質量。

在我們的估值中，我們已就零售單位(1樓)採納約人民幣47元/平方米/月的平均租賃單價，與相關可比較項目一致。

8. 根據我們的市場研究，可比較項目於估值日期的市場收益率介乎2.3%至3.5%。對該等可比較項目的市場收益已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於地點、規模及建築質量。

在我們的估值中，我們已就零售單位採納3.0%的資本化率，考慮到上述市場收益率，該資本化率屬合理。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
22.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 雲岫北路的 德藍廣場 1至5號樓的 未出售部分	德藍廣場（下文簡稱「開發項目」）是包含辦公、酒店、住宅和商業單元的綜合開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目已於2014年竣工。 該開發項目位於湖州市武康鎮雲岫北路。周邊開發項目多為各種住宅及商業物業。該開發項目據湖州市中心約50分鐘車程。 該物業包含多個商業單元（1至5號樓），總建築面積約為223.31平方米。 該物業已獲授土地使用權，該授權於2046年12月30日到期（作商業服務及其他商業服務用途）。	截至估值日期，該物業總建築面積約176.62平方米的部分受多份租約規限，最新的租約將於2021年3月31日到期，每月租金總額約為人民幣14,200元（不含增值稅）。 而該物業其餘部分空置。	人民幣 3,060,000元 （人民幣 三百零六萬元） （ 貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 3,060,000元 （人民幣 三百零六萬元）

注：

- 根據日期為2014年9月30日的四份國有土地使用權證書（編號為德清國用(2014)第02302847、02302849、02302858和02302859號），總分攤面積約為13.77平方米的四塊地塊已授予德清德藍置業有限公司（一家由 貴公司擁有100%股份的附屬公司，下文簡稱「德清德藍」），該等使用權證已就商業服務及其他商業服務用途授予，將於2046年12月30日到期。
- 根據編號為德房權證武康鎮字第13076549、13076613、13076614和13076615號的四份房屋所有權證書，總建築面積約為223.31平方米的物業的建築物所有權歸屬於德清德藍。
- 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資訊：
 - 德清德藍已依法取得該物業的土地使用權及建築物所有權；及
 - 德清德藍有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業。
- 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的零售單位（1樓）的租賃單價介乎人民幣49元至人民幣53元／平方米／月。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單價進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於的時間、位置及大小、樓層差別及質量。

在我們的估值中，我們已就零售單位（1樓）採納約人民幣57元／平方米／月的平均租賃單價，與相關可比較項目一致。
- 根據我們的市場研究，可比較項目於估值日期的市場收益率介乎2.3%至2.8%。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的市場收益率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於位置、大小及質量。

在我們的估值中，我們已就零售單位採納2.5%的資本化率，考慮到上述市場收益率，該資本化率屬合理。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
23.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康街道和 北湖東街的 德藍廣場 6號樓的 酒店部分	<p>德藍廣場(下文簡稱「開發項目」)是包含辦公、酒店、住宅和商業單元的綜合開發項目。該項目在面積約為23,886.13平方米的地塊興建。誠如 貴集團所告知，該項目於2014年竣工。</p> <p>該開發項目位於武康街道。周邊開發項目多為各種住宅及商業樓宇。該開發項目據湖州市中心約50分鐘車程。</p> <p>該物業包含總建築面積約為12,986.00平方米的酒店部分。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業包含168間客房以及餐廳、多功能室、會議室及健身中心等設施。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，該授權將於2046年12月30日到期(作商業用途)。</p>	<p>截至估值日期，該物業已運營。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業截至估值日期的佔用率約為60%。</p>	<p>人民幣 83,000,000元 (人民幣 八千三百萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 83,000,000元 (人民幣 八千三百萬元))</p>

注：

- 根據日期為2016年12月14日的浙(2016)德清縣不動產權第0009246號不動產權證書，總建築面積約為26,067.71平方米的物業的建築物所有權及相應的土地使用權歸屬於德清德藍置業有限公司(一家由 貴公司擁有100%股份的附屬公司，下文簡稱「德清德藍」)，該等權限就商業用途授予，將於2046年12月30日到期。

誠如 貴集團所告知，該物業包含上述證書載列的部分建築。

- 客房明細如下表所示：

客房類型	大小 (平方米)	客房數目
豪華客房.....	26	58
商務客房.....	26	13
城市客房.....	39	56
行政客房.....	48	29
家庭客房.....	26	11
豪華套間.....	134	1
	總計：	168

附錄三

物業估值報告

3. 附屬設施及便利設施明細如下表所示：

餐飲門店	樓層	座位區總面積 (平方米)	最大就坐容量
書吧	1	70	12
花園餐廳.....	26	308	100
VIP房	26	60	10
	總計	438	122

功能設施	樓層 (平方米)	大小
會議室	5	250
健身中心.....	5	48
	總計	298

6. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資訊：

- i. 德清德藍已依法取得該物業的土地使用權及建築物所有權；及
- ii. 德清德藍有權佔用、使用、處置該物業及從中獲得收益。

7. 我們於估值中採用的主要假設概述如下：

- i. 平均每日房價（「平均每日房價」）： 人民幣440元
- ii. 資本化率： 5.00%

我們參考了類似酒店的平均每日房價，其範圍介於每晚人民幣450元至人民幣550元的範圍。我們上述假設平均每日房價乃與市場一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值												
24.	中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 一里洋房 未售部分	<p>一里洋房(下文簡稱「該開發項目」)是一個建於一幅總佔地面積約47,540.00平方米的土地之上的大規模住宅開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目已於2013年竣工。</p> <p>該物業位於德清縣。周邊開發項目多為各種住宅。自該開發項目至德清火車站大概需要20分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包括該開發項目的各種零售單位、停車位、儲藏室及附屬設施，總建築面積約8,584.76平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>425.13</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>460.77</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>159.04</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>7,539.82</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>8,584.76</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2050年1月14日及2080年1月14日到期(作商業及住宅用途)。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	商業	425.13	停車位	460.77	儲藏室	159.04	附屬設施	7,539.82	總計：	8,584.76	<p>於估值日期，該物業總建築面積約425.13平方米的部</p> <p>分受一份將於2023年2月10日到期的租約所規限，每月租金總額約人民幣7,900元(不含增值稅)。</p> <p>而該物業其餘部分空置。</p>	<p>人民幣 3,630,000元 (人民幣 三百六十三萬元)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 3,630,000元 (人民幣三百六十三 萬元))</p> <p>(見附註10)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
商業	425.13															
停車位	460.77															
儲藏室	159.04															
附屬設施	7,539.82															
總計：	8,584.76															

附註：

1. 根據日期為2009年12月15日的國有土地使用權出讓合同－3305212009A211111號，佔地面積約47,540.00平方米的地塊之土地使用權歸屬於 貴公司全資附屬公司德清名城置業有限公司(「德清名城」)，土地出讓金為人民幣207,274,400元。

誠如 貴集團所告知，如上述合同所述，該物業僅包括部分地塊。

2. 根據三份日期為2011年4月15日的國有土地使用權證－德清國用(2011)第00173448號、第00173449號及第00173450號，三塊總佔地面積約47,540.00平方米的地塊之土地使用權已授予德清名城，兩個同時進行的期限分別於2050年1月14日及2080年1月14日到期(作商業及住宅用途)。

誠如 貴集團所告知，如上述證書所述，該物業僅包括部分地塊。

3. 根據日期為2010年6月22日的建設用地規劃許可證－地字第330521201000040號，德清名城獲准使用總佔地面積約47,540.00平方米之三塊地塊作開發用途。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分地塊。

4. 根據日期為2010年9月3日的建設工程規劃許可證－建字第330521201000142號，批准總建設規模約100,416.35平方米。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分建築。

5. 根據兩份日期為2010年11月1日的建築工程施工許可證－330521201011010201號及330521201011010101號，總建設規模約100,416.35平方米之建築工程獲准開工。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分建築。

6. 根據兩份日期為2013年12月18日的房屋所有權證書－德房權證武康鎮字第13082197及第13082198號，總建築面積約425.13平方米的該物業房屋所有權歸屬於德清名城。

7. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 德清名城已依法取得該物業之土地使用權及商業部分的建築物所有權；
- ii. 德清名城有權佔用、使用、處置該物業的商業部分及從中獲得收益（停車部分除外）；
- iii. 德清名城有權佔用、使用及從該物業之停車位獲得收益；及
- iv. 德清名城有權使用該物業之民防區域。

8. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的零售單位（1層）的單位租金介乎每月每平方米人民幣37元至50元。對該等可比較項目的單位租金已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異及質量。

在我們的估值中，我們已就零售單位（1層）採納每月每平方米約人民幣40元的平均單位租金，與相關可比較項目一致。

9. 根據我們的市場研究，於估值日期可比較項目的市場收益率介乎2.3%至3.5%。對該等可比較項目的市場收益率已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於位置、規模及質量。

在我們的估值中，我們已就零售單位採納資本化率3.0%，考慮到以上市場收益率，該資本化率視作合理。

10. 在我們的評估過程中，我們未確定該物業之停車位的商業價值，因其於估值日期無法於公開市場轉讓。

估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
25.	中國 浙江省 湖州市 長興縣 太湖街道 常州路666號 泊林公館 未售部分	泊林公館(下文簡稱「該開發項目」)是一個建於一幅總佔地面積約55,942.00平方米的土地之上的大規模住宅開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目已於2014年竣工。 該物業位於湖州市長興縣常州路。周邊開發項目多為各種住宅及商業。自該開發項目至長興高鐵路大概需要15分鐘車程。 根據 貴集團提供的資料，該物業包括16個零售單位、各種停車位及附屬設施，總建築面積約16,891.38平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業總建築面積約1,143.76平方米的部分受多份最遲於2023年6月10日到期的租約所規限，每月租金總額約人民幣36,000元(不含增值稅)。 該物業其餘部分空置。	人民幣 22,100,000元 (人民幣 二千二百一十萬元) 見注11 (100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 22,100,000元 (人民幣二千二百一 十萬元)) (見附註10)

用途	概約建築面積 (平方米)
零售	2,527.66
停車位	13,104.68
附屬設施	1,259.04
總計：	16,891.38

該物業獲授土地使用權，期限於2051年12月30日到期(作商業用途)。

附註：

- 根據日期為2011年1月19日的國有土地使用權出讓合同—3305222011A21001號，佔地面積約55,942.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司長興德信置業有限公司(「長興德信」)，土地出讓金為人民幣489,000,000元。
- 根據日期為2011年10月7日的國有土地使用權證—長土國用(2011)第00107878號，佔地面積約55,942.00平方米的地塊之土地使用權已授予長興德信，期限於2051年12月30日到期(作商業用途)。
- 根據日期為2011年7月20日的建設用地規劃許可證—地字第330522201100042號，長興德信獲准使用佔地面積約55,942.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據兩份日期分別為2011年9月7日及2011年10月25日的建設工程規劃許可證—建字第330521201000142號及第330522201100238號，該開發項目之批准總建設規模約181,546.39平方米。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分建設規模。

附錄三

物業估值報告

5. 根據三份日期在2011年9月21日至2011年10月28日的建築工程施工許可證－330522201109210101號、330522201110280201號及330522201110280301號，該開發項目總建設規模約181,546.39平方米之建築工程獲准開工。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分建設規模。

6. 根據下述房屋所有權證書，該物業總建築面積約2,527.66平方米的房屋所有權歸屬於長興德信。該等許可證詳情如下：

編號	證書編號	性質	建築面積 (平方米)	用途	簽發日期
i.	長房權證太湖字第00217662號	太湖街道常州路666-2號	36.5	商業	2014年11月19日
ii.	長房權證太湖字第00217667號	太湖街道常州路666-7號	34.14	商業	2014年11月19日
iii.	長房權證太湖字第00218374號	太湖街道常州路666-14號	138.78	商業	2014年11月19日
iv.	長房權證太湖字第00218375號	太湖街道常州路666-15號	138.78	商業	2014年11月19日
v.	長房權證太湖字第00218376號	太湖街道常州路666-16號	138.78	商業	2014年11月19日
vi.	長房權證太湖字第00218377號	太湖街道常州路666-17號	138.78	商業	2014年11月19日
vii.	長房權證太湖字第00218378號	太湖街道常州路666-18號	138.78	商業	2014年11月19日
viii.	長房權證太湖字第00218379號	太湖街道常州路666-19號	138.78	商業	2014年11月19日
ix.	長房權證太湖字第00218384號	太湖街道常州路666-24號	1,003.04	商業	2014年11月19日
x.	長房權證太湖字第00217928號	太湖街道常州路666-34號	149.79	商業	2014年11月20日
xi.	長房權證太湖字第00217929號	太湖街道常州路666-35號	87.58	商業	2014年11月20日
xii.	長房權證太湖字第00217932號	太湖街道常州路666-38號	65.44	商業	2014年11月20日
xiii.	長房權證太湖字第00217933號	太湖街道常州路666-39號	46.39	商業	2014年11月20日
xiv.	長房權證太湖字第00217934號	太湖街道常州路666-40號	51.96	商業	2014年11月20日
xv.	長房權證太湖字第00218119號	太湖街道常州路666-43號	50.12	商業	2014年11月20日
xvi.	長房權證太湖字第00218120號	太湖街道常州路666-44號	45.73	商業	2014年11月20日
xvii.	長房權證太湖字第00218122號	太湖街道常州路666-46號	77.77	商業	2014年11月20日
xviii.	長房權證太湖字第00218123號	太湖街道常州路666-47號	46.52	商業	2014年11月20日
總計：			2,527.66		

7. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
- i. 長興德信已依法取得該物業之土地使用權及零售部分的建築物所有權；
 - ii. 長興德信有權佔用、使用、處置該物業及從中獲得收益（停車位除外）；
 - iii. 長興德信有權佔用、使用及從該物業之停車位獲得收益；及
 - iv. 長興德信有權使用該物業之民防區域。
8. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的零售單位（1層）的單位租金介乎人民幣48元至61元／平方米／月。對該等可比較項目的單位租金已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於的時間、位置、規模、樓層差異及建築質量。
- 在我們的估值中，我們已就零售單位（1層）採納每月每平方米約人民幣47元的平均單位租金，與相關可比較項目一致。
9. 根據我們的市場研究，於估值日期可比較商業開發項目的市場收益率介乎3.0%至3.5%。對該等可比較項目的市場收益率已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於位置、規模及質量。
- 在我們的估值中，我們已就零售單位採納3.5%的資本化率，考慮到以上市場收益率，該資本化率視作合理。
10. 在我們的評估過程中，我們未確定該物業之停車位的商業價值，因其於估值日期無法於公開市場轉讓。

估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值								
26.	中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 北湖街道南及 中興北路西的 上城的多個 停車位	<p>上城（下文簡稱「該開發項目」）是一個建於一幅總佔地面積約47,345.00平方米的土地之上的大規模住宅開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目已於2015年竣工。</p> <p>該物業位於湖州市德清縣北湖街以南及中興北路以西。周邊開發項目主要為各種住宅。自該開發項目至德清火車站大概需要20分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包含187個停車位，開發項目的附屬設施總建築面積約8,611.68平方米。</p> <p>用途及概約建築面積如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停車位</td> <td>6,660.77</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,950.91</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>8,611.68</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授予兩項土地使用權，分別於2051年2月19日（作商業用途）及2081年2月19日（作住宅用途）到期。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	停車位	6,660.77	附屬設施	1,950.91	總計：	8,611.68	於估值日期，該物業空置。	<p>無商業價值</p> <p>(100%權益 歸於 貴集團： 無商業價值)</p> <p>(見附註7)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)											
停車位	6,660.77											
附屬設施	1,950.91											
總計：	8,611.68											

附註：

- 根據日期為2010年12月21日的國有土地使用權出讓合同－3305212010A210100號，佔地面積約47,345.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司德清凱銀置業有限公司（「德清凱銀」），土地出讓金為人民幣498,542,850元。
- 根據日期為2012年12月24日的德清國用(2012)第02122868號國有土地使用權證，佔地面積約47,345.00平方米的地塊之土地使用權已授予德清凱銀，分別於2051年2月19日（作商業用途）及於2081年2月19日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2011年5月16日的建設用地規劃許可證－地字第330521201100023號，德清凱銀獲准使用佔地面積約47,345.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2013年1月23日的建設工程規劃許可證－建字第330521201300011號，各建築批准總建設規模約124,094.82平方米。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證所述的部分建築。

5. 根據兩份日期為2013年1月29日的建築工程施工許可證－330521201301290101號及330521201301290201號，各建築總建設規模約124,245.10平方米之建築工程獲准開工。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證所述的部分建築。

6. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

i. 德清凱銀有權佔用、使用及從該物業之停車位獲得收益；及

ii. 德清凱銀有權使用該物業之民防區域。

7. 在我們的評估過程中，我們未確定該物業之停車位的商業價值，因其於估值日期無法於公開市場轉讓。

估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值																
27.	中國 江蘇省 徐州市 沛縣 樊噲路以北， 正陽路以西及 漢城路以東 九龍城A地塊 未出售地段	<p>九龍城A地塊（下文簡稱「該開發項目」）是建於一塊面積約148,860.60平方米的地塊上的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2015年竣工。</p> <p>該開發項目位於徐州市樊噲路以北。周邊開發項目多為各種住宅及商業建築。該開發項目距徐州市中心約95分鐘車程，距徐州觀音國際機場約110分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包括各種住宅單位、零售單位、倉庫及停車位，總建築面積約19,173.87平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>222.04</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>697.57</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,960.97</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>2,484.11</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>10,182.18</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,627.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>19,173.87</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2050年3月17日（作商業用途）及2080年3月17日到期（作住宅用途）。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	222.04	辦公	697.57	零售	3,960.97	倉庫	2,484.11	停車位	10,182.18	附屬設施	1,627.00	總計：	19,173.87	<p>於估值日期，該物業空置。</p>	<p>人民幣 47,500,000元 (人民幣四千七百五十萬元)</p> <p>(見注6)</p> <p>(100%權益歸於 貴集團： 人民幣 47,500,000元 (人民幣四千七百五十萬元))</p> <p>(見附註6)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																			
住宅	222.04																			
辦公	697.57																			
零售	3,960.97																			
倉庫	2,484.11																			
停車位	10,182.18																			
附屬設施	1,627.00																			
總計：	19,173.87																			

附註：

- 根據日期為2010年8月25日的沛縣國用(2010)第03209號國有土地使用權證，佔地面積約148,860.60平方米的地塊之土地使用權已授予徐州德信置業有限公司（「徐州德信」），分別於2050年3月17日到期（作商業用途）及於2080年3月17日到期（作住宅用途）。
- 根據三十三份日期為2013年8月9日至2015年12月28日的竣工驗收備案登記證－2013-066至2013-075號、2014-139至2014-156號及2015-087至2015-091號，總建築面積約289,222.70平方米的若干建築工程已驗收，且有關驗收已登記。
- 根據二十八份日期為2015年6月25日的沛房權證政字第00047639至00047666號房屋所有權證書，建築面積約2,712.88平方米的零售單位的建築物所有權歸屬於徐州德信用作零售。

4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 徐州德信已依法取得部分該物業的部分建築物所有權；
 - ii. 徐州德信有權佔用、使用、處置該物業及從中獲得收益（停車位及倉庫除外）；及
 - iii. 徐州德信有權佔用、使用及從該物業之停車位獲得收益。
5. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單位費率為：零售單位（1層）：介乎人民幣11,800元至人民幣13,900元／平方米；住宅單位介乎人民幣6,100元至人民幣6,300元／平方米；辦公單位：介乎人民幣5,200元至人民幣6,900元／平方米。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及建築質量等。

在我們的估值中，我們已就零售單位（1層）、住宅單位及辦公單位分別採納約人民幣12,900元／平方米、人民幣6,000元／平方米及人民幣5,000元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。
6. 在我們的評估過程中，我們未確定該物業之停車位及倉庫的商業價值，因其於估值日期無法於公開市場自由轉讓。

估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值														
28.	中國 江蘇省 徐州市 沛縣 漢城路以東、 正陽路以西及 韓信路以南 九龍城B地塊 未出售地段	<p>九龍城B地塊(下文簡稱「該開發項目」)是在面積約143,400.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該物業已於2018年1月竣工。</p> <p>該開發項目位於徐州市樊噲路北側。周邊開發項目多為各種住宅及商業。該開發項目距徐州市中心及徐州觀音國際機場分別約95分鐘及110分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包括該開發項目的各種住宅單位、零售單位、停車位、倉庫及附屬設施，總建築面積約34,927.57平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>348.99</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>21,637.11</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>10,693.20</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>1,370.27</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>878.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>34,927.57</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2051年3月7日(作商業用途)及2081年3月7日到期(作住宅用途)。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	348.99	零售	21,637.11	停車位	10,693.20	儲藏室	1,370.27	附屬設施	878.00	總計：	34,927.57	<p>於估值日期，該物業空置。</p>	<p>人民幣 192,800,000元 (人民幣一億九千二百八十萬元)</p> <p>(100%權益歸於 貴集團： 人民幣 192,800,000元 (人民幣一億九千二百八十萬元))</p> <p>(見注11)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	348.99																	
零售	21,637.11																	
停車位	10,693.20																	
儲藏室	1,370.27																	
附屬設施	878.00																	
總計：	34,927.57																	

注：

- 根據日期為2011年4月28日的沛縣國用(2011)第T-3-5號國有土地使用權證，佔地面積約143,400.00平方米的地塊之土地使用權已授予徐州德信置業有限公司(「徐州德信地產」)，分別於2051年3月7日到期(作商業用途)及於2081年3月7日到期(作住宅用途)。
- 根據日期為2011年7月11日的建設用地規劃許可證－DZ320322201100007號，「徐州德信」獲准使用佔地面積約143,400.72平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2017年5月4日的建設工程規劃許可證－建字第320322201700024號，批准總建設規模約51,217.00平方米。
- 根據於2013年4月3日至2016年7月11日期間簽發的建設工程施工許可證－2013007號、320322201607110101號及2014019號，總建設規模約277,458平方米之建築工程獲准開工。

附錄三

物業估值報告

5. 根據以下七份商品房預售許可證，總建築面積約198,199.32平方米的多棟建築已獲准預售。該等許可證詳情如下。

許可證編號	物業	建築面積 (平方米)	用途	簽發日期
沛房售許字(2013)第4	1至3棟	17,574.04	住宅	2013年4月3日
		4,131.25	非住宅	
沛房售許字(2013)第9	6至7棟	14,223.99	住宅	2013年5月21日
		888.19	非住宅	
沛房售許字(2013)第15	4、5及8棟	22,261.97	住宅	2013年7月17日
		1,385.50	非住宅	
沛房售許字(2013)第33	9至11棟	21,674.88	住宅	2013年11月4日
		1,740.40	非住宅	
沛房售許字(2016)第3	13、14、16及17棟	57,028.50	住宅	2016年1月15日
沛房售許字(2016)第9	18棟	20,822.85	住宅	2016年3月2日
		1,214.24	非住宅	
沛房售許字(2016)第29	商業1棟	35,252.51	非住宅	2016年7月29日
	總計：	198,199.32		

6. 根據十一份日期為2015年5月至2017年5月的竣工驗收備案登記證，總建築面積約124,596.56平方米的開發項目的多棟建築之建築工程（用作商業及住宅）已驗收，有關驗收已登記。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述記錄所述整棟建築的部分建築。

7. 根據日期為2018年4月24日的房產證—蘇(2018)沛縣不動產權第0003164至0003170號，及第0003172至0003176號，該物業建築面積約9,662.88平方米的12處產權零售部分的房屋所有權歸屬於徐州德信用作零售。

8. 該物業的停車位明細如下：

民防停車位：7,208.38平方米

非民防停車位：3,484.82平方米

9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 徐州德信已依法取得該物業之土地使用權；
- ii. 徐州德信有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業（停車位及倉庫除外）；
- iii. 該物業已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；及
- iv. 徐州德信已取得銷售該物業的預售許可證。

10. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價為：住宅單位（1層）：介乎人民幣6,200元至人民幣6,600元／平方米；零售單位（1層）：介乎人民幣13,000元至人民幣15,000元／平方米。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及建築質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單位（1層）及零售單位（1層）分別採納平均單價約人民幣6,100元／平方米、人民幣14,000元／平方米，與相關可比較項目一致。

11. 在我們的評估過程中，我們未確定該物業之停車位及倉庫的商業價值，因其於估值日期無法於公開市場自由轉讓。

估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
29.	中國 安徽省 合肥市 政務區 麗晶城多個 停車位	麗晶城（下文簡稱「該開發項目」）是一個建於一幅佔地面積約55,917.00平方米的土地之上的大規模住宅開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目已於2010年竣工。 該開發項目位於安徽省合肥市政務區。周邊開發項目多為各種商業及住宅。該開發項目距合肥市中心及合肥新橋國際機場分別約9分鐘及35分鐘車程。 根據 貴集團提供的資料，該物業包括138個停車位，總建築面積約4,180.64平方米。 該物業（作住宅用途）的土地使用權於2077年6月4日到期	於估值日期，該物業空置。	人民幣 9,660,000元 (人民幣 九百六十六萬元) (72.00%權益歸於 貴集團： 人民幣6,955,200元 (人民幣 六百九十五萬 五千二百元))

注：

1. 根據兩份日期分別為2013年4月16日及2015年12月28日的房屋所有權證書－房地權證合產字第8110068284號及8110267575號，總建築面積約9,693.40平方米的多個停車位的房屋所有權歸屬於本公司擁有72.00%權益的附屬公司合肥德恒置業有限公司（「合肥德恒」），用作停車位。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分停車位。

2. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 合肥德恒已依法取得該物業之土地使用權及房屋所有權；及
- ii. 合肥德恒有權佔用、使用、處置該物業及從中獲得收益。

3. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單位費率介乎每個停車位人民幣70,000元至90,000元。已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置及規模。

在我們的估值中，我們已就停車位採納平均單位費率每個停車位約人民幣70,000元，與相關可比較項目一致。

估值報告

第三組 – 集團在中國持有的正在開發的物業

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值										
30.	中國 浙江省 杭州市 杭州大江東 產業集聚區 河莊街道 大江源著	大江源著是在面積約39,212.00平方米的地塊上興建的大型住宅開發項目。 該物業位於杭州市杭州大江東產業集聚區。周邊開發項目主要為各種住宅。從該物業駕車至杭州市中心需用時50分鐘左右。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約117,133.02平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期， 該物業在建。	人民幣858,800,000元 (人民幣八億五千八百八十萬元) (51.17%%權益歸於 貴集團： 人民幣 439,447,960元 (人民幣四億三千九百四十四萬七千九百六十元))										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>76,827.95</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>29,939.60</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>10,365.47</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>117,133.02</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	76,827.95	停車位	29,939.60	附屬設施	10,365.47	總計：	117,133.02		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	76,827.95													
停車位	29,939.60													
附屬設施	10,365.47													
總計：	117,133.02													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年9月竣工。												
		該物業獲授土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2057年1月5日及2087年1月5日到期（用作民用（附屬設施及公共設施））。												

注：

1. 根據日期為2016年8月9日的國有土地使用權出讓合同 – 3301092016A21814號及日期為2016年9月1日的一份補充協議，佔地面積約39,212.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司擁有51.17%權益的附屬公司浙江德廣置業有限公司（「浙江德廣」），土地出讓金為人民幣405,000,000元。
2. 根據日期為2017年1月18日的房地產權證浙(2017)杭州（大江東）不動產權第0000122號，浙江德廣獲授予佔地面積約39,212.00平方米之地塊的土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2057年1月5日及2087年1月5日到期（用作民用（附屬設施及公共設施））。
3. 根據日期為2016年11月28日的建設用地規劃許可證 – 地字第330111201600045號，浙江德廣獲准使用佔地面積約42,871.00平方米之地塊作開發用途。
4. 根據日期為2017年2月21日的建設工程規劃許可證 – 建字第330111201700007號，批准總建設規模約117,133.04平方米。

5. 根據日期為2017年2月28日的建築工程施工許可證－330190201702280101號，總建設規模約117,133.04平方米之建築工程獲准開工。
6. 根據六份日期在2017年7月9日至2017年12月23日期間的商品房預售許可證－杭售許字(2017)第008014號、008017號、008066號、008013號、008023號及008008號，總建築面積約76,827.95平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：

民防停車位：9,329.20平方米

非民防停車位：20,610.40平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約人民幣177,900,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣163,700,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約104,822.82平方米）已預售，總代價約人民幣1,222,500,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約人民幣1,247,100,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 浙江德廣已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 浙江德廣有權佔用、使用、租賃、處置該物業的土地使用權及自其收取款項；
 - iii. 該物業已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
 - iv. 浙江德廣已取得銷售該物業的預售許可證；
 - v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
 - vi. 浙江德廣有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業倘竣工進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單位的單位費率介乎每平方米人民幣16,000元至32,000元。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及建築質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單位採納約人民幣23,400元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				6月30日 現況下的市值												
31.	中國 浙江省 杭州市 蕭山區 南陽街道 港城大道與 南陽大道 交叉口 天空之翼	天空之翼(下文簡稱「該開發項目」)是在面積約74,357.00平方米的地塊上興建的大型住宅及商業開發項目。	於估值日期，該物業在建。	人民幣 1,154,100,000元 (人民幣十一億五千四百一十萬元)												
		該開發項目位於杭州市蕭山區。周邊開發項目主要為各種住宅。從該開發項目駕車至杭州市中心需用時45分鐘左右。		(62.57%權益 歸於 貴集團 人民幣 722,120,370元 (七億二千二百一十二萬零三百七十元))												
		根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約204,401.73平方米。用途及概約建築面積明細如下：														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>111,386.25</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>16,289.67</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>70,467.14</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>6,258.67</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>204,401.73</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	111,386.25	公寓	16,289.67	停車位	70,467.14	附屬設施	6,258.67	總計：	204,401.73		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	111,386.25															
公寓	16,289.67															
停車位	70,467.14															
附屬設施	6,258.67															
總計：	204,401.73															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年3月竣工。														
		該物業獲授土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2058年4月9日(作商業用途)及2088年4月9日到期(作住宅用途)。														

注：

- 根據日期為2017年9月25日的國有土地使用權出讓合同－3301092017A21619號及日期為2017年11月6日的一份補充協議，佔地面積約74,357.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司擁有62.57%權益的附屬公司浙江德晨置業有限公司(「浙江德晨」)，土地出讓金為人民幣1,418,310,000元。
- 根據日期為2018年4月18日的房地產權證浙(2018)蕭山區不動產權第0038836號，浙江德晨獲授予佔地面積約74,357.00平方米之地塊的土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2058年4月9日(用作商業)及2088年4月9日到期(用作住宅)。
- 根據日期為2018年4月4日的建設用地規劃許可證－地字第330109201800079號，浙江德晨獲准使用佔地面積約74,357.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據兩份日期分別為2018年5月4日及2018年5月24日的建設工程規劃許可證－建字第330109201800115號及330109201800139號，多棟建築之批准總建設規模約245,824.01平方米。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分建築。

5. 根據兩份日期分別為2018年5月30日及2018年6月5日的建築工程施工許可證－330109201805300301號及330109201806050101號，多棟建築之總建設規模約245,824.01平方米之建築工程獲准開工。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分建築。

6. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：21,488.35平方米

非民防停車位：48,978.79平方米

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約人民幣59,300,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣428,200,000元。我們已在估值中計入上述金額。

8. 假設物業於估值日期已竣工（假設可自由轉讓），其市值估計約為人民幣1,122,600,000元。

9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 浙江德晨已依法取得該物業之土地使用權；
- ii. 該物業的土地使用權受多份按揭所限；
- iii. 國有土地使用權出讓合同規定商業部分及不低於住宅部分總建築面積的10%應由浙江德晨持有且不允許分層所有權出售，而剩餘部分允許分層所有權出售；
- iv. 浙江德晨有權佔用及使用該物業的土地使用權。於按揭貸款解除後，浙江德晨有權處置該物業的土地使用權；
- v. 浙江德晨已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
- vi. 浙江德晨已取得銷售該物業的預售許可證；
- vii. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
- viii. 浙江德晨有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。

10. 對該物業假設已竣工進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單位費率為：住宅單元：介乎人民幣17,400元至人民幣20,300元／平方米；公寓單元：介乎人民幣11,800元至人民幣13,600元／平方米。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及建築質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單元採納每平方米約人民幣17,800元的平均單位費率，就公寓單元採納每平方米約人民幣7,500元的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				6月30日 現況下的市值												
32.	中國 浙江省 杭州市 餘杭區 良渚街道 儲運路以西及 良運街以南 杭州One 部分	杭州One (下文簡稱「該開發項目」) 是在面積約16,701.70平方米的地塊上興建的大型商業開發項目。 該開發項目位於杭州市餘杭區。周邊開發項目主要為各種住宅。從該開發項目駕車至杭州市中心需用時40分鐘左右。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約64,810.56平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業在建。	人民幣236,200,000元 (人民幣二億三千六百二十萬元) (64.40%%權益歸於貴集團： 人民幣152,112,800元 (一億五千二百一十一萬二千八百元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>37,513.60</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,036.80</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>23,970.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>290.13</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>64,810.56</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	辦公	37,513.60	零售	3,036.80	停車位	23,970.00	附屬設施	290.13	總計：	64,810.56		
用途	概約建築面積 (平方米)															
辦公	37,513.60															
零售	3,036.80															
停車位	23,970.00															
附屬設施	290.13															
總計：	64,810.56															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年8月竣工。														
		該物業獲授的土地使用權於2057年6月19日到期，作商業和金融用途。														

注：

- 根據日期為2013年12月13日的國有土地使用權出讓合同—3301102013A21133號，佔地面積約16,702.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司擁有64.40%權益的附屬公司杭州五合實業有限公司(「杭州五合」)，土地出讓金為人民幣129,780,000元。
- 根據日期為2017年9月30日的房地產權證浙(2017) - 餘杭區不動產權第0158852號，杭州五合獲授予佔地面積約16,701.70平方米之地塊的土地使用權，於2057年6月19日屆滿，作商業和金融用途。
- 根據日期為2017年12月12日的建設用地規劃許可證地字第201701535008號，杭州五合獲准使用佔地面積約16,701.70平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2018年1月31日的建設工程規劃許可證—建字第201801535001號，各建築批准總建設規模約82,427.00平方米。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分建築。

5. 根據兩份日期分別為2018年2月7日及2018年3月26日的建築工程施工許可證－330110201802070101號及330110201803260201號，多棟建築之總建設規模約82,427.00平方米之建築工程獲准開工。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。

6. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：8,642.24平方米

非民防停車位：15,327.76平方米

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約人民幣25,100,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣270,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。

8. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣643,000,000元。

9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 杭州五合已依法取得該物業的土地使用權；
- ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
- iii. 杭州五合有權佔用及使用該物業的土地使用權。於按揭貸款解除後，杭州五合有權處置該物業的土地使用權；
- iv. 該物業已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
- v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
- vi. 杭州五合有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。

10. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單價為：辦公單位：介乎人民幣17,000元至人民幣20,000元／平方米；零售單位（1層）：介乎人民幣35,000元至人民幣40,000元／個。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及建築質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單位和零售單位（1層）分別採納人民幣16,200元／平方米及人民幣32,800元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

在我們的評估過程中，我們未確定該物業之停車位的商業價值，因其於估值日期無法於公開市場自由轉讓。

估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值												
33.	中國 浙江省 溫州市 甌海區 商匯路以北及 景嶼路以東 大悅灣	<p>大悅灣是一個建於一幅佔地面積約33,972.80平方米的土地(含一塊面積約46.15平方米的劃撥土地)之上的大規模住宅及商業開發項目。</p> <p>該物業位於甌海區商匯路北側及景嶼路東側。周邊開發項目多為各種住宅及商業建築。自該物業至市中心大概需要5分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約120,435.55平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>83,521.34</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,516.32</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>25,650.43</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>7,747.76</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>120,435.55</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	83,521.34	零售	3,516.32	停車位	25,650.43	附屬設施	7,747.76	總計：	120,435.55	於估值日期， 該物業在建。	<p>人民幣 1,427,600,000元 (人民幣十四億二千 七百六十萬元)</p> <p>(55.00%權益歸於 貴集團： 人民幣785,180,000 元 (人民幣七億八千五 百一十八萬元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	83,521.34															
零售	3,516.32															
停車位	25,650.43															
附屬設施	7,747.76															
總計：	120,435.55															
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2018年9月竣工。</p> <p>該物業獲授土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2056年3月22日(作批發及零售用途)及2056年3月22日到期(作住宅用途)。</p>														

注：

- 根據日期為2015年12月10日的國有土地使用權授予合約—2330304[2015]A21028號，該面積約33,972.80平方米的地塊的土地使用權(包括已分配土地約46.15平方米)已授予由 貴公司擁有55.00%權益的附屬公司溫州德信明成置業有限公司(「溫州德信名成」)，土地出讓金為人民幣502,200,000元。

2. 根據日期為2016年3月25日的國有土地使用權證－溫國用(2016)第3-01650號，一塊佔地面積約33,972.8平方米的地塊之土地使用權（包括已分配土地約46.15平方米）已授予溫州德信明成，兩個同時進行的期限分別於2056年3月22日（作批發及零售用途）及2086年3月22日到期（作住宅用途）。
3. 根據日期為2015年12月29日的建設用地規劃許可證－地字第浙規證2015-030400106號，溫州德信明成獲准使用佔地面積約33,972.80平方米之地塊作開發用途。
4. 根據日期為2016年3月30日的建設工程規劃許可證－建字第浙規證2016-030400019號，批准總建設規模約120,435.55平方米。
5. 根據日期為2016年4月19日的建築工程施工許可證－330304201604190201號，總建設規模約120,435.55平方米之建築工程獲准開工。
6. 根據三份日期在2016年9月2日至2017年3月1日期間的商品房預售許可證－甌房售許字(2006)第010及015，以及甌房售許字(2017)第002，總建築面積約87,037.66平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：8,950.51平方米

非民防停車位：16,699.92平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約人民幣285,300,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣98,200,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為104,440.59平方米）已預售，總代價約為人民幣1,619,200,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約人民幣1,623,100,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 溫州德信明成已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
 - iii. 溫州德信明成有權佔用及使用該物業的土地使用權。於按揭貸款解除後，溫州德信明成有權處置該物業的土地使用權；
 - iv. 溫州德信明成已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
 - v. 溫州德信明成已取得銷售該物業的預售許可證；
 - vi. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
 - vii. 溫州德信明成有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單位費率為：住宅單位：人民幣17,000元至人民幣19,800元／平方米；及零售單位（1層）：人民幣28,900元至人民幣32,700元／平方米。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及建築質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單位及零售單元（1層）分別採納約人民幣17,400元／平方米及人民幣32,400元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日												
				現況下的市值												
34.	中國 浙江省 溫州市 瑞安市開發區 大道以南， 導航路以西， 瑞安大道以東 及毓蒙路以北 飛雲江農場A及 C地塊 鉑瑞灣	鉑瑞灣是建於兩塊總面積約57,538.30平方米的地塊上的大型住宅及商業開發項目。 該物業位於瑞安市飛雲江農場。周邊開發項目多為各種住宅及商業。自該開發項目至市中心大概需要15分鐘車程。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約221,089.85平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期， 該物業在建。	人民幣 1,810,000,000元 (人民幣十八億一千萬元) (75.00%權益歸於 貴集團： 人民幣 1,357,500,000元 (人民幣十三億五千七百五十萬元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>146,507.04</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>16,779.51</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>50,065.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>7,738.30</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>221,089.85</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	146,507.04	零售	16,779.51	停車位	50,065.00	附屬設施	7,738.30	總計：	221,089.85		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	146,507.04															
零售	16,779.51															
停車位	50,065.00															
附屬設施	7,738.30															
總計：	221,089.85															
		誠如 貴集團所告知，計劃於2019年1月竣工。														
		該物業獲授土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2056年4月7日（作商業用途）及2086年4月7日到期（作住宅用途）。														

注：

- 根據日期為2016年3月30日的國有土地使用權出讓合同－3303812016A21006號及日期為2016年3月31日的補充協議，佔地面積約57,538.30平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司持有75.00%權益的附屬公司瑞安德信置業有限公司（「瑞安德信」），土地出讓金為人民幣740,100,000元。
- 根據兩份日期為2016年5月8日的國有土地使用權證－瑞國用(2016)004846號及004938號，兩塊總佔地面積約57,538.30平方米的地塊之土地使用權已授予瑞安德信，兩個同時進行的期限分別於2056年4月7日（作商業用途）及2086年4月7日到期（作住宅用途）。
- 根據日期為2016年4月20日的建設用地規劃許可證－地字第(2016)0311101號，瑞安德信獲准使用佔地面積約57,538.30平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2016年7月6日的建設工程規劃許可證－建字第(2016)0311120號，批准總建設規模約221,204.70平方米。
- 根據兩份日期分別為2016年8月3日及2016年8月15日的建築工程施工許可證－330381201608030101號及330381201608150101號，總建設規模約215,685.70平方米之建築工程獲准開工。

6. 根據五份日期為2016年10月25日至2017年12月15日期間的商品房預售許可證－瑞安市售許字(2016)第020號、(2016)第022號、(2017)第001號、(2017)第007號及(2017)第031號，總建築面積約163,286.51平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：13,234.00平方米

非民防停車位：36,831.00平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約人民幣311,800,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣310,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為192,930.79平方米）已預售，總代價約為人民幣2,317,400,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣2,399,000,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 瑞安德信已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 該物業的土地使用權受多份按揭所限；
 - iii. 瑞安德信有權佔用及使用該物業的土地使用權。於按揭貸款解除後，瑞安德信有權處置該物業的土地使用權；
 - iv. 瑞安德信已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
 - v. 瑞安德信已取得銷售該物業的預售許可證；
 - vi. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
 - vii. 瑞安德信有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價：零售單位（1層）介乎人民幣9,400元至人民幣15,000元／平方米。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及建築質量等。

在我們的估值中，我們已就零售單位（1層）採納人民幣11,500元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				6月30日 現況下的市值										
35.	中國 浙江省 溫州市 鹿城區 七都街道 板橋村與 老塗村 鹿城大院	鹿城大院是在面積約21,527.00平方米的地塊上興建的大型住宅開發項目。 該物業位於板橋村及老塗村。周邊開發項目主要為各種住宅。自該物業至市中心大概需要30分鐘車程。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約58,943.55平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業在建。	人民幣777,900,000元 (人民幣七億七千七百九十萬元) (50.00%權益歸於貴集團： 人民幣388,950,000元 (人民幣三億八千八百九十五萬元))										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>40,119.33</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>13,332.28</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>5,491.94</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>58,943.55</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	40,119.33	停車位	13,332.28	附屬設施	5,491.94	總計：	58,943.55		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	40,119.33													
停車位	13,332.28													
附屬設施	5,491.94													
總計：	58,943.55													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2018年8月竣工。												
		該物業獲授土地使用權，於2086年6月6日到期（作住宅用途）。												

注：

- 根據日期為2016年6月7日的國有土地使用權授予合約－3303022016B37429號，面積約21,527.00平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司擁有50.00%權益的附屬公司溫州德信凱城置業有限公司（「溫州德信凱城」），土地出讓金為人民幣474,010,000元。
- 根據日期為2016年9月9日的房地產權證浙(2016)溫州市不動產權第0003912號，溫州德信凱城獲授予佔地面積約21,527.00平方米之地塊的土地使用權，於2086年6月6日到期，作住宅用途。
- 根據日期為2016年7月5日的建設用地規劃許可證－地字第浙規證2016-030200031號，溫州德信凱城獲准使用佔地面積約21,527.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2016年9月21日的建設工程規劃許可證－建字第浙規證[2016]030200138號，批准總建設規模約58,895.07平方米。
- 根據日期為2016年9月28日的建築工程施工許可證－330302201609280101號，總建設規模約58,895.07平方米之建築工程獲准開工。
- 根據日期為2018年4月26日的商品房預售許可證－溫房售許字(2016)37號，總建築面積約40,117.31平方米的多棟建築獲准預售。

7. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：3,994.40平方米

非民防停車位：9,337.88平方米

8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約人民幣129,900,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣41,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。

9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為50,973.17平方米）已預售，總代價約為人民幣854,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。

10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約人民幣867,500,000元。

11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

i. 溫州德信凱城已依法取得該物業之土地使用權；

ii. 溫州德信凱城有權佔用、使用、租賃、轉讓、處置該物業及從中獲得收益；

iii. 溫州德信凱城已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；

iv. 溫州德信凱城已取得銷售該物業的預售許可證；及

v. 溫州德信凱城有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。

12. 我們在對該物業倘竣工進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率為：住宅單位：人民幣介乎17,000元至人民幣29,000元／平方米。已對該等可比項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及建築質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單位採納人民幣26,500元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				6月30日 現況下的市值
36.	中國 浙江省 溫州市 甌海區 梧田街道 梧田街村 玖號院	<p>玖號院是在面積約為30,080.83平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。</p> <p>該物業位於溫州市甌海區。周邊開發項目多為各種住宅及商業建築。從該物業駕車前往市中心需用時30分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約105,770.65平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p>	於估值日期，該物業在建。	<p>人民幣986,400,000元 (人民幣九億八千六百四十萬元)</p> <p>(30.66%權益歸於貴集團： 人民幣 302,430,240元 (人民幣三億零二百四十三萬零二百四十元))</p>

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	74,497.68
零售	468.46
停車位	24,262.55
附屬設施	6,541.96
總計：	105,770.65

誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年2月竣工。

物業的土地使用權已就批發及零售以及住宿和餐飲用途和住宅用途同時授予，前者於2057年2月22日到期，後者於2087年2月22日到期。

注：

- 根據日期為2017年2月23日的國有土地使用權出讓合同330304[2017]A21003號，貴公司擁有30.66%權益的附屬公司溫州德信甌潤置業有限公司(「溫州德信甌潤」)獲授予佔地面積約30,080.83平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣747,110,000元。
- 根據日期為2017年7月27日的房地產權證浙(2017)溫州市不動產權第0079450號，溫州德信甌潤獲授予佔地面積約30,080.83平方米之地塊的土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2057年2月22日(用作批發及零售以及住宿和餐飲)及2087年2月22日到期(用作住宅)。
- 根據日期為2017年3月7日的地字第浙規證2017-030400015號建設用地規劃許可證，溫州德信甌潤獲准開發佔地面積約30,080.83平方米之地塊。
- 根據日期為2017年6月16日的建字第浙規證2017-030400053號建設工程規劃許可證，批准的總建設規模約為106,025.21平方米。

5. 根據日期為2017年6月30日的30304201706300201號建築工程施工許可證，總建設規模約為106,025.21平方米之建築工程獲准開始施工。
6. 根據三份日期在2017年8月30日至2018年4月24日的商品房預售許可證－歐房售許字(2017)第010、(2017)第014和(2018)第007，總建築面積約為74,966.14平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：7,888.60平方米

非民防停車位：16,373.95平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約人民幣136,800,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣172,300,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為87,719.34平方米）已預售，總代價約為人民幣1,493,100,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,498,500,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 溫州德信甌潤已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
 - iii. 溫州德信甌潤有權佔用及使用該物業的土地使用權。於按揭貸款解除後，溫州德信甌潤有權處置該物業的土地使用權；
 - iv. 該物業已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
 - v. 溫州德信甌潤已取得銷售該物業的預售許可證；
 - vi. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
 - vii. 溫州德信甌潤有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單元的單價介乎每平米人民幣19,000元至28,000元。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元採納約人民幣23,000元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值														
37.	中國 浙江省 溫州市 甌海區 婁橋街道干南 村和婁橋村 時代公館	<p>時代公園是在面積約為28,836.87平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。</p> <p>該物業位於溫州市甌海區。周邊開發項目多為各種住宅及商業樓宇。從該物業駕車前往市中心需用時40分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約97,739.66平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>56,783.24</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,839.28</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>8,406.40</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>23,887.46</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>2,823.28</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>97,739.66</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	56,783.24	零售	5,839.28	公寓	8,406.40	停車位	23,887.46	附屬設施	2,823.28	總計：	97,739.66	於估值日期， 該物業在建。	<p>人民幣 1,181,900,000元 (人民幣十一億八千 一百九十萬元)</p> <p>(27.13%權益歸於 貴集團： 人民幣320,649,470 元 (人民幣三億二千零 六十四萬九千四百 七十元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	56,783.24																	
零售	5,839.28																	
公寓	8,406.40																	
停車位	23,887.46																	
附屬設施	2,823.28																	
總計：	97,739.66																	
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年12月竣工。</p> <p>物業的土地使用權已就商業金融、批發及零售以及住宿和餐飲用途和住宅用途同時授予，前者於2057年1月23日到期，後者於2087年1月23日到期。</p>																

附註：

- 根據日期為2017年1月24日的國有土地使用權出讓合同330304[2017]A21001號，貴公司擁有27.13%權益的附屬公司溫州德信時代置業有限公司(「溫州德信時代」)獲授予佔地面積約28,884.87平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣118,970,000元。
- 根據日期為2017年7月18日的房地產權證浙(2017)溫州市不動產權第0075429號，溫州德信時代獲授予佔地面積約28,836.87平方米之地塊的土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2057年1月23日(用作商業金融、批發及零售以及住宿和餐飲)及2087年1月23日到期(用作住宅)。
- 根據日期為2017年2月20日的地字第浙規證2017-030400009號建設用地規劃許可證，溫州德信時代獲准開發佔地面積約28,884.87平方米之地塊。
- 根據日期為2017年6月8日的建字第浙規證2017-030400037號建設工程規劃許可證，批准的總建設規模約為97,876.43平方米。

5. 根據日期為2017年6月23日的第330304201706230301號建築工程施工許可證，總建設規模約為97,876.43平方米之建築工程獲准開始施工。
6. 根據日期為2017年8月22日和2017年10月31日的歐房售許字(2017)第009號和第13號商品房預售許可證，總建築面積約為71,028.92平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：4,836.00平方米

非民防停車位：19,051.46平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約人民幣161,600,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣202,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為79,004.68平方米）已預售，總代價約為人民幣1,625,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,709,000,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 溫州德信時代已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 溫州德信時代有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
 - iii. 溫州德信時代已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
 - iv. 溫州德信時代已取得銷售該物業的預售許可證；
 - v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
 - vi. 溫州德信時代有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率為：住宅單元：人民幣18,700元至人民幣37,000元／平方米；公寓單元：人民幣14,200元／平方米至人民幣15,200元／平方米零售單元（1樓）：人民幣37,000元至人民幣46,000元／平方米。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元、公寓單元及零售單元（1樓）分別採用約人民幣31,000元／平方米、人民幣13,700元／平方米及人民幣42,000元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
38.	中國 浙江省 溫州市 甌海區 干南村 婁橋街道 德信君亭酒店	德信君亭酒店是在面積約為5,726.11平方米的地塊興建的酒店。 該物業位於溫州市甌海區干南村婁橋街道。周邊開發項目多為各種住宅及商業樓宇。從該物業駕車前往市中心需用時30分鐘左右。	於估值日期，該物業的建築工程正在進行。	人民幣9,000,000元 (人民幣九百萬元) (55.00%權益歸於 貴集團： 人民幣4,950,000元 (人民幣四百九十五 萬元))

根據 貴集團提供的資料，竣工後的總建築面積約18,865.12平方米。用途及概約建築面積明細如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
酒店	14,715.24
停車位	2,356.00
附屬設施	1,793.88
總計：	18,865.12

誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年7月竣工。

該物業獲授的土地使用權於2056年7月27日到期，作住宿和餐飲用途。

附註：

- 根據日期為2016年7月17日的國有土地使用權出讓合同330304[2016]A21008號，貴公司擁有55.00%權益的附屬公司溫州德信明成置業有限公司（「溫州德信明成」）獲授予佔地面積約5,726.11平方米之地塊的土地使用權，作住宿和餐飲用途，為期40年，土地出讓金為人民幣24,950,000元。
- 根據日期為2016年12月15日的國有土地使用權證浙(2016)溫州市不動產權第0027403號，溫州德信明成獲授予佔地面積約5,726.11平方米之地塊的土地使用權，於2056年7月27日屆滿，作住宿和餐飲用途。
- 根據日期為2016年11月21日的地字第浙規證2016-030400074號建設用地規劃許可證，溫州德信明成獲准開發佔地面積約5,726.11平方米之地塊。
- 根據日期為2018年1月10日的建字第浙規證2018-030400010號建設工程規劃許可證，批准的物業總建設規模約為18,665.12平方米。
- 根據日期為2018年1月12日的330304201801120101號建築工程施工許可證，總建設規模約為18,865.12平方米之建築工程獲准開始施工。

6. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：1,261.00平方米

非民防停車位：1,095.00平方米

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣858,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣113,100,000元。我們已在估值中計入上述金額。

8. 假設物業於估值日期已竣工（假設可自由轉讓），其市值估計約為人民幣153,000,000元。

9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

i. 溫州德信明成已合法取得該物業的土地使用權。

ii. 國有土地使用權出讓合同規定，該物業的總建築面積應由溫州德信明成持有，不得進行分層出售；

iii. 溫州德信明成有權佔用、使用、收益和處置該物業；

iv. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及

v. 溫州德信名成有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。

10. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的樓面價為：人民幣360元至人民幣610元／平方米。已對該等可比較項目的樓面價作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積、時間及總許可建築面積。

在我們的估值中，我們已採用樓面價約人民幣550元／平方米，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值												
39.	中國 浙江省 溫州市 龍灣區 經濟科技園 觀瀾苑	<p>天蒼是在面積約為79,964.37平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。</p> <p>該物業位於溫州市龍灣區經濟科技園。周邊開發項目多為各種住宅及商業。從該物業駕車前往溫州市中心需用時40分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約190,793.09平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>135,428.72</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>4,834.06</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>42,254.21</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>8,276.10</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>190,793.09</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	135,428.72	零售	4,834.06	停車位	42,254.21	附屬設施	8,276.10	總計：	190,793.09	<p>於估值日期，該物業在建。</p>	<p>人民幣583,900,000元 (人民幣五億八千三百九十萬元)</p> <p>(46.94%權益歸於貴集團： 人民幣274,082,600元 (人民幣二億七千四百零八萬二千六百元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	135,428.72															
零售	4,834.06															
停車位	42,254.21															
附屬設施	8,276.10															
總計：	190,793.09															
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年3月竣工。</p> <p>物業的土地使用權已就批發及零售以及住宿和餐飲用途和住宅用途同時授予，前者於2057年11月2日到期，後者於2087年11月2日到期。</p>														

附註：

- 根據日期為2017年11月3日的國有土地使用權出讓合同3303032017A21051號，貴公司擁有46.94%權益的附屬公司溫州德信濱海置業有限公司（「溫州德信濱海」）獲授予佔地面積約79,964.37平方米之地塊（包括面積約為6,010.00平方米的分配土地）的土地使用權，土地出讓金為人民幣42,500,000元。
- 根據日期為2018年1月24日的房地產權證浙(2018)溫州市不動產權第0015229號，溫州德信濱海獲授予佔地面積約79,964.37平方米之地塊的土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2057年11月2日（用作批發及零售以及住宿和餐飲）及2087年11月2日到期（用作住宅）。

3. 根據日期為2017年11月23日的地字第浙規證(2017)030300034號建設用地規劃許可證，溫州德信濱海獲准開發佔地面積約79,964.37平方米之地塊。
4. 根據日期為2018年3月13日的建字第浙規證(2018)030300010號建設工程規劃許可證，批准的物業總建設規模約為190,793.09平方米。
5. 根據日期為2018年3月26日的建築工程施工許可證－330303201803260101號，物業總建設規模約190,793.09平方米之建築工程獲准開工。
6. 根據以下兩個商品房預售許可證，總建築面積約為79,208.03平方米的多棟建築已獲准預售。該等許可證詳情如下：

編號	許可證號	建築面積 (平方米)	用途	頒發日期
1.	溫房售許字(2018) 008	45,411.88	住宅	2018年4月17日
		零	商業	
2.	溫房售許字(2018) 020	31,030.10	商業	2018年6月5日
		2,766.05	住宅	
	總計：	79,208.03		

7. 該物業的停車位的細分如下：
民防停車位：14,537.13平方米
非民防停車位：27,717.08 平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣36,800,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣633,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為97,544.66平方米）已預售，總代價約為人民幣873,600,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,606,200,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 溫州德信濱海已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
 - iii. 溫州德信濱海有權佔用及使用該物業的土地使用權。於按揭貸款解除後，溫州德信濱海有權處置該物業的土地使用權；
 - iv. 溫州德信濱海已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
 - v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
 - vi. 溫州德信濱海有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單位費率為：住宅單元：人民幣9,800元至人民幣11,500元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣15,100元至人民幣22,900元／平方米。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元和1樓零售單元分別採用人民幣11,000元／平方米和人民幣19,900元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值										
40.	中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康街 英溪桃源小區 南側 英溪大院	英溪大院是在面積約為62,423.00平方米的地塊興建的大型住宅開發項目。 該物業位於德清縣。周邊開發項目主要為各種住宅建築。自該物業至德清火車站大概需要15分鐘車程。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為93,048.45平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期， 該物業在建。	人民幣846,000,000 元 (人民幣八億四千六 百萬元) (46.17%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 390,598,200元 (人民幣三億九千零 五十九萬八千二百 元))										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>64,920.62</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>27,535.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>592.83</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>93,048.45</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	64,920.62	停車位	27,535.00	附屬設施	592.83	總計：	93,048.45		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	64,920.62													
停車位	27,535.00													
附屬設施	592.83													
總計：	93,048.45													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2018年11月竣工。												
		該物業獲授的土地使用權於2086年7月28日到期，作住宅用途。												

附註：

- 根據日期為2016年5月12日的國有土地使用權出讓合同3305212016A210013號， 貴公司擁有46.17%權益的附屬公司德清凱銀置業有限公司（「德清凱銀」）獲授予佔地面積約62,423.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣207,244,360元。
- 根據日期為2016年8月3日的兩個房地產權證浙(2016)德清縣不動產權第0000156號和第0000157號，德清凱銀獲授予總佔地面積約62,423.00平方米之兩個地塊的土地使用權，於2086年7月28日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2016年10月19日的建設用地規劃許可證地字第330521201600078號，德清凱銀獲准使用佔地面積約62,423.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2016年12月2日的建設工程規劃許可證建字第330521201600187號及日期為2017年3月20日的補充協議，批准總建設規模約93,073.71平方米。
- 根據日期為2016年12月14日的兩份建築工程施工許可證—330521201612140201號及330521201612140101號，總建設規模約93,008.73平方米之建築工程獲准開工。
- 根據十份商品房預售許可證—德售許字(2017)第010、011、063、064、103、104、136、137、148及149號，總建築面積約為64,920.62平方米的多棟建築獲准預售。

7. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：4,941.02平方米

非民防停車位：22,593.98 平方米

8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣155,200,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣130,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。

9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為91,338.53平方米）已預售，總代價約為人民幣1,031,800,000元。我們已在估值中計入上述金額。

10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,046,200,000元。

11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 德清凱銀已依法取得該物業之土地使用權；
- ii. 德清凱銀有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
- iii. 德清凱銀已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
- iv. 德清凱銀已取得銷售該物業的預售許可證；
- v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
- vi. 德清凱銀有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。

12. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單元的單位費率介乎每平方米人民幣25,000元至人民幣26,000元。對該等可比較項目的單位費率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單元採納約人民幣24,000元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				6月30日 現況下的市值
41.	中國 浙江省 湖州市 德清縣 阜溪街道 舞陽街南側和 環山路東側 郡望	郡望是在總面積約為62,204.00平方米的地塊興建的大型住宅開發項目。 該物業位於海鹽縣。周邊開發項目主要為各種住宅建築。自該物業至德清火車站大概需要15分鐘車程。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為152,889.01平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業在建。	人民幣 879,700,000元 (人民幣八億七千九百七十萬元) (70.00%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣615,790,000元 (人民幣六億一千五百七十九萬元))

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	110,973.45
停車位	40,951.13
附屬設施	964.43
總計：	152,889.01

誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2018年12月竣工。

該物業獲授的土地使用權於2086年12月6日到期，作住宅用途。

附註：

- 根據日期為2016年10月11日的國有土地使用權出讓合同3305212016A210062號及日期為2016年11月21日的補充協議， 貴公司擁有70.00%權益的附屬公司德清德宇置業有限公司（「德清德宇」）獲授予佔地面積約62,204.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣218,958,080元。
- 根據日期為2016年12月7日的房地產權證浙(2016)德清縣不動產權第0008884號，德清德宇獲授予佔地面積約62,204.00平方米之地塊的土地使用權，於2086年12月6日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2017年1月22日的建設用地規劃許可證—地字第330521201700006號，德清德宇獲准使用佔地面積約62,204.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2017年3月6日的建設工程規劃許可證—建字第330521201700019號，批准總建設規模約為152,889.01平方米。
- 根據日期為2017年3月9日的建築工程施工許可證—330521201703090201號，總建設規模約為152,889.01平方米之建築工程獲准開始施工。
- 根據四份於2017年6月2日至2017年10月23日期間頒發的商品房預售許可證—德售許字(2017)第00069、00112、00150及00207號，總建築面積約為110,973.45平方米的多棟建築獲准預售。

7. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：9,355.71平方米

非民防停車位：31,595.42平方米

8. 誠如 貴公司所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣219,500,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣164,100,000元。我們已在估值中計入上述金額。

9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為148,234.82平方米）已預售，總代價約為人民幣1,169,500,000元。我們已在估值中計入上述金額。

10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,176,800,000元。

11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 德清德宇已依法取得該物業之土地使用權；
- ii. 德清德宇有權佔用、使用、獲得收益及處置該物業的土地使用權；
- iii. 德清德宇已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
- iv. 德清德宇已取得銷售該物業的預售許可證；
- v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
- vi. 德清德宇有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。

12. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單元的單位費率介乎人民幣8,000元至人民幣10,000元。對該等可比較項目的單位費率已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於的時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元採納約人民幣9,000元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值										
42.	中國 浙江省 湖州市 德清縣 舞陽街 中興路東側 塔山街南側 時代廣場	<p>時代廣場是在面積約為86,729.00平方米的地塊興建的大型住宅開發項目。</p> <p>該物業位於湖州市德清縣塔山街南側和中興路東側。周邊開發項目多為各種住宅及商業。從該物業駕車前往德清火車站需用時25分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約240,431.00平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>171,761.15</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>67,123.65</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,546.20</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>240,431.00</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	171,761.15	停車位	67,123.65	附屬設施	1,546.20	總計：	240,431.00	於估值日期，該物業在建。	<p>人民幣 1,899,900,000元 (人民幣一十八億九千九百九十萬元)</p> <p>(32.32%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣614,047,680 元 (人民幣六億一千四百零四萬七千六百八十元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	171,761.15													
停車位	67,123.65													
附屬設施	1,546.20													
總計：	240,431.00													
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年12月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2087年7月11日到期，作住宅用途。</p>												

附註：

- 根據日期為2017年5月9日的國有土地使用權出讓合同3305212017A210040號及日期為2017年6月9日的補充協議，貴公司擁有32.32%權益的附屬公司德清德寧置業有限公司（「德清德寧」）獲授予佔地面積約86,729.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣1,398,071,480元。
- 根據日期為2017年7月13日的房地產權證浙(2017)德清縣不動產權第0018865號，德清德寧獲授予佔地面積約86,729.00平方米之地塊的土地使用權，於2087年7月11日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2017年7月24日的建設用地規劃許可證—地字第330521201700057號，德清德寧獲准使用佔地面積約86,729.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2017年9月19日的建設工程規劃許可證—建字第330521201700132號，批准總建設規模約為240,431.00平方米。
- 根據兩份日期均為2017年9月22日的建築工程施工許可證—330521201709220101號及330521201709220201號，總建設規模約240,431.00平方米之建築工程獲准開工。

6. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：14,303.43平方米

非民防停車位：52,820.22平方米

7. 誠如 貴公司所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣119,400,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣758,300,000元。我們已在估值中計入上述金額。

8. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣3,366,500,000元。

9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

i. 德清德寧已依法取得該物業之土地使用權；

ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；

iii. 德清德寧有權佔用和使用該物業的土地使用權。於抵押貸款解除後，德清德寧有權處置該物業的土地使用權。

iv. 德清德寧已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；

v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及

vi. 德清德寧有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。

10. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單元的單位費率介乎人民幣16,500元至人民幣17,100元。對該等可比較項目的單位費率已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元採納約人民幣19,600元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				6月30日 現況下的市值										
43.	中國 浙江省 湖州市 南潯鎮 南林路西側和 朝陽西路北側 潯莊	<p>潯莊苑是在總面積約為29,848.00平方米的地塊興建的大型住宅開發項目。</p> <p>該物業位於湖州市南潯鎮南林路西側和朝陽西路北側。周邊開發項目主要為各種住宅建築。從該物業駕車前往湖州火車站需用時60分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約70,995.39平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>52,771.72</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>17,141.99</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,081.68</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>70,995.39</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	52,771.72	停車位	17,141.99	附屬設施	1,081.68	總計：	70,995.39	於估值日期， 該物業在建。	<p>人民幣308,400,000元 (人民幣三億零八百四十萬元)</p> <p>(88.83%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣273,951,720元 (人民幣二億七千三百九十五萬一千七百二十元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	52,771.72													
停車位	17,141.99													
附屬設施	1,081.68													
總計：	70,995.39													
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年8月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2087年11月10日到期，作住宅用途。</p>												

附註：

1. 根據日期為2017年7月7日的國有土地使用權出讓合同3305032017A21039號及日期為2017年9月22日的補充協議， 貴公司擁有88.8%權益的附屬公司湖州德信置業有限公司（「湖州德信」）獲授予佔地面積約29,848.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣261,000,000元。
2. 根據日期為2017年11月14日的房地產權證浙(2017)湖州市(南潯)不動產權第0101115號，湖州德信獲授予佔地面積約29,848.00平方米之地塊的土地使用權，於2087年11月10日屆滿，作住宅用途。
3. 根據日期為2017年9月18日的建設用地規劃許可證地字第330503201700037號，湖州德信獲准使用佔地面積約29,848.00平方米之地塊作開發用途。
4. 根據日期為2017年12月27日的建設工程規劃許可證建字第330503201700050號，批准的物業總建設規模約為70,995.39平方米。
5. 根據日期為2018年1月8日的建築工程施工許可證－330503201801080101號，物業總建設規模約70,995.39平方米之建築工程獲准開工。

6. 根據日期為2018年7月11日的滬售許字(2018)第00188號商品房預售許可證，總建築面積約為18,017.00平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：3,883.08平方米

非民防停車位：13,258.91平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣529,000,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣136,600,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣556,200,000元。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 湖州德信已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
 - iii. 湖州德信有權佔用和使用該物業的土地使用權。於抵押貸款解除後，湖州德信有權處置該物業的土地使用權。
 - iv. 湖州德信已取得銷售該物業的預售許可證；
 - v. 湖州德信已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
 - vi. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
 - vii. 湖州德信有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
11. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單位費率：住宅單元介乎人民幣9,400元至人民幣10,000元／每平方米。對該等可比較項目的單位費率已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元採納平均單位費率每平方米約人民幣10,500元，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				6月30日 現況下的市值										
44.	中國 浙江省 湖州市 南潯鎮 向陽路和風順 路交叉口 春風里	<p>春風里是在總面積約為31,632.00平方米的兩個地塊興建的大型住宅開發項目。</p> <p>該物業位於湖州市南潯鎮向陽路和風順路交叉口。周邊開發項目主要為各種住宅建築。從該物業駕車前往湖州火車站需用時60分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約76,171.39平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>55,623.81</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>13,641.31</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>6,906.27</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>76,171.39</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	55,623.81	停車位	13,641.31	附屬設施	6,906.27	總計：	76,171.39	於估值日期， 該物業在建。	<p>人民幣280,100,000 元 (人民幣二億八千零 一十萬元)</p> <p>(96.21%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣269,484,210 元 (人民幣二億六千九 百四十八萬四千二 百一十元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	55,623.81													
停車位	13,641.31													
附屬設施	6,906.27													
總計：	76,171.39													
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年8月竣工。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限分別於2057年12月22日(作商業用途)及2087年12月22日到期(作住宅用途)。</p>												

附註：

- 根據日期為2017年10月9日的兩份國有土地使用權出讓合同3305032017A21055號和3305032017A21056號及日期為2016年11月2日的兩份補充協議，貴公司擁有96.21%權益的附屬公司湖州德越置業有限公司(「湖州德越」)獲授予佔地面積約31,632.00平方米之兩個地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣193,000,000元。
- 根據兩份日期均為2018年1月2日的國有土地使用權證浙(2018)湖州市(南潯)不動產權第0000380號和第0000381號，湖州德越獲授予總佔地面積約31,632.00平方米之兩個地塊的土地使用權，兩個期限分別於2057年12月22日(作商業用途)及2087年12月22日到期(作住宅用途)。
- 根據兩份日期均為2017年11月1日的建設用地規劃許可證地字第330503201700041號和第330503201700042號，湖州德越獲准使用佔地面積約31,632.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據兩份日期均為2018年1月31日的建設工程規劃許可證建字第330503201800017號和第330503201800018號，批准的物業總建設規模約為76,170.83平方米。

5. 根據兩份日期均為2018年2月12日的建築工程施工許可證第330503201802120101號和第330503201802120201號，總建設規模約76,166.09平方米之物業建築工程獲准開工。
6. 根據兩份日期分別為2018年4月13日和2018年4月18日的（潯）售許字(2018)第00072號和第00078號商品房預售許可證，總建築面積約為60,847.00平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：4,131.31平方米

非民防停車位：9,510.00平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣48,200,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣135,400,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所知，部分物業（總建築面積約為66,297.33平方米）已預售，總代價約為人民幣486,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣504,100,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 湖州德越已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
 - iii. 湖州德越有權佔用和使用該物業的土地使用權。於抵押貸款解除後，湖州德越有權處置該物業的土地使用權；
 - iv. 湖州德越已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
 - v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
 - vi. 湖州德越已取得銷售該物業的預售許可證。
12. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單元費率範圍為：住宅單元：人民幣9,400元／平方米至人民幣10,000元／平方米。對該等可比較項目的單元費率已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於的時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及建築質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元採用人民幣8,700元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				6月30日 現況下的市值												
45.	中國 浙江省 湖州市 德清縣 千秋街和 武康街北側， 雙山路東側 東宸	東宸是在面積約為52,528.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。 該物業位於德清縣。周邊開發項目主要為各種住宅建築。自該物業至德清火車站大概需要15分鐘車程。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為148,024.47平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業在建。	人民幣964,000,000元 (人民幣九億六千四百萬元) (31.53%權益歸屬於貴集團：人民幣303,949,200元 (人民幣三億零三百九十四萬九千二百元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>100,555.18</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,399.41</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>38,230.01</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>6,839.87</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>148,024.47</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	100,555.18	商業	2,399.41	停車位	38,230.01	附屬設施	6,839.87	總計：	148,024.47		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	100,555.18															
商業	2,399.41															
停車位	38,230.01															
附屬設施	6,839.87															
總計：	148,024.47															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年12月竣工。														
		該物業獲授權的土地使用權分別於2057年11月22日（作商業用途）、2067年11月22日（作研究教育用途）和2087年11月22日（作住宅用途）到期。														

附註：

- 根據日期為2017年9月21日的國有土地使用權出讓合同3305212017A210078號及日期為2017年10月23日的補充協議， 貴公司擁有31.53%權益的附屬公司德清錦鴻置業有限公司（「德清錦鴻」）獲授予佔地面積約52,528.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣630,336,000元。
- 根據日期為2017年11月28日的房地產權證浙(2017)德清縣不動產權第0028718號，德清錦鴻獲授予佔地面積約52,528.00平方米之地塊的土地使用權，分別於2057年11月22日到期（作商業用途）、於2067年11月22日到期（作研究教育用途）及於2087年11月22日到期（作住宅用途）。
- 根據日期為2017年11月29日的建設用地規劃許可證—地字第330521201700103號，德清錦鴻獲准使用佔地面積約52,528.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2018年3月20日的建設工程規劃許可證—建字第330521201800060號，批准總建設規模約為148,024.47平方米。

5. 根據日期為2018年3月27日的建築工程施工許可證－330521201803270101號，總建設規模約為148,024.47平方米之建築工程獲准開始施工。
6. 根據兩份日期分別為2018年5月18日和2018年6月22日的德售許字(2018)第00117號和第00165號商品房預售許可證，總建築面積約為51,936.33平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：9,253.93平方米

非民防停車位：28,976.08平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣105,400,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣486,700,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為62,204.05平方米）已預售，總代價約為人民幣868,600,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,813,800,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 德清錦鴻已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
 - iii. 德清錦鴻有權佔用和使用該物業的土地使用權。於抵押貸款解除後，德清錦鴻有權處置該物業的土地使用權；
 - iv. 德清錦鴻已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
 - v. 德清錦鴻已取得銷售該物業的預售許可證；
 - vi. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
 - vii. 德清錦鴻有權在該物業民防區域建成後使用該民防區域。
12. 我們在對該物業進行估值時（假設已竣工），已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣17,000元至人民幣19,000元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣20,000元至人民幣22,000元／平方米。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元和零售單元（1樓）分別採納人民幣17,000元／平方米及人民幣18,000元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值												
46.	中國 浙江省 台州市黃岩區 錦川路北側和 二環西路西側 江山一品	江山一品一期是在面積約為22,762.00平方米的地塊興建的大型住宅開發項目。 該物業位於台州市黃岩區錦川路北側和二環西路西側。周邊開發項目多為各種商業及住宅樓宇。從該物業駕車前往台州火車站需用時30分鐘左右。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約67,281.63平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業在建。	人民幣446,400,000元 (人民幣四億四千六百四十萬元) (26.50%權益歸屬於貴集團： 人民幣118,296,000元 (人民幣一億一千八百二十九萬六千元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>48,746.36</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>921.48</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>15,977.91</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,635.88</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>67,281.63</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	48,746.36	零售	921.48	停車位	15,977.91	附屬設施	1,635.88	總計：	67,281.63		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	48,746.36															
零售	921.48															
停車位	15,977.91															
附屬設施	1,635.88															
總計：	67,281.63															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年5月竣工。														
		該物業獲授的土地使用權分別於2057年3月14日（作商業用途）及2087年3月14日（作住宅用途）到期，兩個年期同時生效。														

附註：

- 根據日期為2016年12月29日的國有土地使用權出讓合同3310032016A21024號及日期為2017年1月10日的補充協議，貴公司擁有26.50%權益的附屬公司台州德新園置業有限公司（「台州德新園」）獲授予佔地面積約22,762.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣176,290,000元。
- 根據日期為2017年3月30日的房地產權證浙(2017)台州黃岩不動產權第0007167號，台州德新園獲授予佔地面積約22,762.00平方米之地塊的土地使用權，分別於2057年3月14日到期（作商業用途）及於2087年3月14日到期（作住宅用途）。
- 根據日期為2017年3月14日的建設用地規劃許可證地字第331001201730006號，台州德新園獲准使用佔地面積約29,388.05平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2017年6月14日的建設工程規劃許可證建字第331001201730014號，批准總建設規模約為77,989.06平方米。

5. 根據兩份日期均為2017年6月26日的建築工程施工許可證第31003201706260101號和第331003201706260201號，總建設規模約77,988.62平方米之建築工程獲准開工。
6. 根據六份於2017年9月29至2018年6月6日期間頒發的商品房預售許可證黃售許字(2017)第00028、00039、00048及00081號以及黃售許字(2018)第00038和第00114號，總建築面積約58,198.93平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：1,078.51平方米

非民防停車位：14,899.40平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣84,000,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣125,600,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為40,685.09平方米）已預售，總代價為人民幣448,800,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣662,200,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 台州德新園已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 總建築面積約為19,300.39平方米的物業部分受按揭所限；
 - iii. 台州德新園有權佔用、使用收益及或處置該物業的土地使用權（已抵押部分除外）及從中獲得收益；
 - iv. 就已抵押部分，台州德新園有權佔用和使用該物業的土地使用權。於抵押貸款解除後，台州德新園有權處置該物業已抵押部分的土地使用權；
 - v. 台州德新園已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
 - vi. 台州德新園已取得銷售該物業的預售許可證；及
 - vii. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙。
12. 我們在對該物業進行估值時（假設已竣工），已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單位費率為：住宅單元：人民幣12,000元至人民幣12,500元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣12,000元至人民幣13,500元／平方米。對該等可比較項目的單位費率已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及質量。

在我們的估值中，我們已採納的平均單位費率為住宅單元每平方米約人民幣12,200元及零售單元（1樓）每平方米約人民幣11,800元，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值										
47.	中國 浙江省 台州市 黃岩區 龔新路南側、 二環西路西側 和北城路 江山一品二期	江山一品二期是在面積約為50,819.00平方米的地塊興建的大型住宅開發項目。 該物業位於浙江省台州市黃岩區。周邊開發項目多為各種商業及住宅樓宇。從該物業駕車前往台州火車站需用時30分鐘左右。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約116,266.78平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業在建。	人民幣497,600,000元 (人民幣四億九千七百六十萬元) (26.50%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣131,864,000元 (人民幣一億三千一百八十六萬四千元))										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>75,794.58</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>29,183.88</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>11,288.32</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>116,266.78</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	75,794.58	停車位	29,183.88	附屬設施	11,288.32	總計：	116,266.78		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	75,794.58													
停車位	29,183.88													
附屬設施	11,288.32													
總計：	116,266.78													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年3月竣工。												
		該物業獲授土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2057年6月27日（作商業用途）及2087年6月27日到期（作住宅用途）。												

附註：

- 根據日期為2016年12月29日的國有土地使用權出讓合同3310032016A21023號及日期為2017年1月10日的補充協議， 貴公司擁有26.50%權益的附屬公司台州德新園置業有限公司（「台州德新園」）獲授予佔地面積約50,819.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣307,210,000元。
- 根據日期為2017年9月4日的房地產權證浙(2017)台州黃岩不動產權第0018348號，台州德新園獲授予佔地面積約50,819.00平方米之地塊的土地使用權，分別於2057年6月27日到期（作商業用途）及於2087年6月27日到期（作住宅用途）。
- 根據日期為2017年3月14日的建設用地規劃許可證地字第331001201730005號，台州德新園獲准使用佔地面積約98,469.29平方米之地塊作開發用途。

4. 根據日期為2017年12月8日的建設工程規劃許可證－建字第331001201730053號，各建築批准總建設規模約299,887.39平方米。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分樓宇。

5. 根據兩份日期分別為2018年12月20日及2018年1月23日的建築工程施工許可證331003201712200101號及331003201801230101號，多棟建築之總建設規模約299,887.39平方米之建築工程獲准開工。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分樓宇。

6. 根據兩份於2018年1月29日至2018年6月29日期間頒發的商品房預售許可證黃售許字(2018)第00022、00056、00099及00144號，總建築面積約為32,938.84平方米的多棟建築獲准預售。

7. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：18,149.68平方米

非民防停車位：11,034.20平方米

8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣39,500,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣280,400,000元。我們已在估值中計入上述金額。

9. 誠如 貴集團所告知，總建築面積約為21,712.85平方米的物業已預售，總代價為人民幣246,600,000元。我們已在估值中計入上述金額。

10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣906,400,000元。

11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 台州德新園已依法取得該物業之土地使用權；
- ii. 該物業的土地使用權部分受按揭所限；
- iii. 台州德新園有權佔用、使用或以其他合法方式處置該物業的土地使用權（已抵押部分除外）及從中獲得收益；
- iv. 就已抵押部分，台州德新園有權佔用和使用該物業的土地使用權。於抵押貸款解除後，台州德新園有權處置該已抵押物業部分的土地使用權；
- v. 台州德新園已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
- vi. 台州德新園已取得銷售部分物業的預售許可證；
- vii. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
- viii. 台州德新園有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。

12. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣11,000元至人民幣12,000元／平方米。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元採用人民幣12,200元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值												
48.	中國 浙江省 台州市玉環縣 西湖雲庄3號和 4號地塊	<p>西湖雲庄(「該開發項目」)是一個中等規模的住宅開發項目，佔地面積約92,318.00平方米。該開發項目包括4個地塊，即：1至4號地塊，分兩期開發。</p> <p>該開發項目位於台州市玉環縣。周邊開發項目主要為各種住宅建築。從該開發項目駕車前往台州市中心需用時60分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包含該開發項目的3號及4號地塊，總佔地面積約為50,870.00平方米，竣工後的總建築面積約為93,007.26平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" data-bbox="510 1000 941 1308"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>24,519.80</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>20,536.91</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>47,219.55</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>731.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>93,007.26</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	24,519.80	別墅	20,536.91	停車位	47,219.55	附屬設施	731.00	總計：	93,007.26	於估值日期，該物業在建。	<p>人民幣128,000,000元 (人民幣一億二千八百萬元)</p> <p>(100%權益歸屬於貴集團： 人民幣128,000,000元 (人民幣一億二千八百萬元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	24,519.80															
別墅	20,536.91															
停車位	47,219.55															
附屬設施	731.00															
總計：	93,007.26															
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年6月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2057年7月2日(作商業用途)、2067年7月2日(作科學與教育用途)及2087年7月2日(作住宅用途)到期，三個年期同時生效。</p>														

附註：

- 根據日期為2017年6月5日的國有土地使用權出讓合同3310212017A21021號及日期為2017年7月3日的補充協議， 貴公司的全資附屬公司台州德信置業有限公司(「台州德信」)獲授予佔地面積約92,318.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣271,900,000元。
- 根據日期為2017年6月5日的房地產權證浙(2017)玉環市不動產權第0014608號，台州德信獲授予佔地面積約92,318.00平方米之地塊的土地使用權，分別於2057年7月2日(作商業用途)、2067年7月2日(作科學與教育用途)及2087年7月2日(作住宅用途)到期，三個年期同時生效。

3. 根據日期為2017年9月20日的建設用地規劃許可證地字第(2017)0132號，台州德信獲准使用佔地面積約92,318.00平方米之地塊作開發用途。
4. 根據兩份日期均為2018年6月28日的建設工程規劃許可證建字第(2018)0127號和第0128號，批准的物業總建設規模約為93,007.26平方米。
5. 根據兩份建築工程施工許可證－331021201806280401號及331021201806280201號，總建設規模約93,007.26平方米之建築工程獲准開工。
6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣5,500,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣350,100,000元。我們已在估值中計入上述成本。
7. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣645,100,000元。
8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 台州德信已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
 - iii. 台州德信有權佔用和使用該物業的土地使用權。於抵押貸款解除後，台州德信有權處置該物業的土地使用權；
 - iv. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
 - v. 台州德信已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准。
9. 我們在對該物業進行估值時（假設已竣工），已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣10,000元至人民幣11,700元／平方米；別墅：人民幣15,500元至人民幣21,000元／平方米。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元和別墅採用人民幣10,900元／平方米和人民幣18,400元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值												
49.	位於 中國 浙江省 舟山市 普陀區 東港新區 的舟山府	舟山府是在總面積約49,064.34平方米的地塊興建的大型住宅開發項目。 該物業位於普陀區。周邊開發項目主要為各種住宅建築。從該物業駕車前往舟山普陀山機場需用時15分鐘左右。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約132,533.41平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣897,000,000元 (人民幣八億九千七百萬元) (86.05%權益歸屬於貴集團： 人民幣771,868,500元 (人民幣七億七千一百八十六萬八千五百元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>91,571.26</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,941.03</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>34,408.21</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>2,612.91</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>132,533.41</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	91,571.26	商業	3,941.03	停車位	34,408.21	附屬設施	2,612.91	總計：	132,533.41		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	91,571.26															
商業	3,941.03															
停車位	34,408.21															
附屬設施	2,612.91															
總計：	132,533.41															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年11月竣工。														
		該物業獲授的土地使用權於2087年4月23日到期，作住宅用途。														

附註：

- 根據日期為2017年1月5日的國有土地使用權出讓合同－3309032017A21002號，佔地面積約49,064.34平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司擁有86.05%股份的附屬公司德信地產(舟山)有限公司(「德信地產(舟山)」)，土地出讓金為人民幣589,262,724元。
- 根據日期為2017年4月25日的房地產權證浙(2017)普陀區不動產權第0007021號，德信地產(舟山)獲授予佔地面積約49,064.34平方米之地塊的土地使用權，於2087年4月23日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2017年4月27日的建設用地規劃許可證地字第2017浙規證0941006號，德信地產(舟山)獲准使用佔地面積約49,064.34平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2017年5月12日的建設工程規劃許可證建字第2017浙規證0942006號，批准總建設規模約為132,532.59平方米。
- 根據日期為2017年5月23日的建築工程施工許可證－330903201705230201號，總建設規模約為132,532.59平方米之建築工程獲准開始施工。

6. 根據五份日期在2017年8月11日至2018年6月20日的商品房預售許可證－普售許字(2017) 0005、(2017) 006、(2017) 011、(2018) 0003和(2018) 0007，總建築面積約95,512.29平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：10,433.18平方米

非民防停車位：23,975.03平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣195,900,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣361,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約117,804.22平方米）已預售，總代價約為人民幣1,324,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,551,700,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 德信地產（舟山）已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
 - iii. 德信地產（舟山）有權佔用和使用該物業的土地使用權。於抵押解除後，德信地產（舟山）有權處置該物業的土地使用權；
 - iv. 德信地產（舟山）已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
 - v. 德信地產（舟山）已取得銷售該物業的預售許可證；
 - vi. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
 - vii. 德信地產（舟山）有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單位費率為：住宅單元：人民幣16,000元至人民幣18,000元／平方米；零售單位（1樓）：人民幣39,000元至人民幣44,000元／平方米。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單元及零售單位（1樓）分別採用約人民幣16,000元／平方米及人民幣38,000元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值												
50.	位於中國 浙江省 舟山市 岱山縣 高亭鎮 衢山大道的 紫宸	<p>紫宸是在總面積約46,458.00平方米的地塊興建的大型住宅開發項目。</p> <p>該物業位於岱山縣。周邊開發項目多為各種住宅項目。從該物業駕車前往岱山港客運中心需用時5分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積將約為114,314.09平方米。用途及概約總建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>81,395.29</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>733.87</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>30,701.73</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,483.20</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>114,314.09</td> </tr> </tbody> </table> <p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年12月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2087年11月20日到期，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	81,395.29	商業	733.87	停車位	30,701.73	附屬設施	1,483.20	總計：	114,314.09	<p>於估值日期，該物業正在建設中。</p>	<p>人民幣334,000,000元 (人民幣三億三千四百萬元)</p> <p>(32.28%權益歸屬於貴集團：人民幣107,815,200元(人民幣一億零七百八十一萬五千二百元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	81,395.29															
商業	733.87															
停車位	30,701.73															
附屬設施	1,483.20															
總計：	114,314.09															

附註：

- 根據日期為2017年10月20日的國有土地使用權出讓合同－3309212017A21011號，佔地面積約46,458.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司擁有32.28%權益的附屬公司舟山德通置業有限公司(「舟山德通」)，土地出讓金為人民幣276,425,100元。
- 根據日期為2017年12月8日的房地產權證浙(2017)岱山縣不動產權第0005723號，舟山德通獲授予佔地面積約46,458.00平方米之地塊的土地使用權，於2087年11月20日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2017年12月27日的建設用地規劃許可證地字第2017浙規證0910027號，舟山德通獲准使用佔地面積約46,458平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2018年1月29日的建設工程規劃許可證建字第2018浙規證0910009號，批准總建設規模約為114,314.09平方米。
- 根據日期為2018年4月4日的330921201804040101號建築工程施工許可證，總建設規模約為114,314.09平方米之建築工程獲准開始施工。

附錄三

物業估值報告

6. 根據以下商品房預售許可證，總建築面積約46,632.98平方米的多棟建築已獲准預售。該等許可證詳情如下：

編號	許可證號	物業	建築面積 (平方米)	用途	簽發日期
1.	待售許字(2018) 0002	3號樓、5號樓至11號樓	29,449.12	住宅	2018年4月23日
2.	待售許字(2018) 0005	1號樓、12號樓和18號樓	17,183.86	住宅	2018年5月30日
		總計：	46,632.98		

7. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：6,663.00平方米

非民防停車位：24,038.73平方米

8. 誠如 貴公司所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣56,200,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣276,400,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約35,840.28平方米）已預售，總代價約為人民幣337,600,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣807,000,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
- 舟山德通已依法取得該物業之土地使用權；
 - 該物業的土地使用權受按揭所限；
 - 舟山德通有權佔用和使用該物業的土地使用權。於抵押解除後，舟山德通有權處置該物業的土地使用權；
 - 舟山德通已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
 - 舟山德通已取得銷售部分物業的預售許可證；
 - 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
 - 舟山德通有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業進行估值時（假設已竣工），已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單位費率為：住宅單元：人民幣10,000元至人民幣12,300元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣12,500元至人民幣19,800元／平方米。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單元及零售單位（1樓）分別採用約人民幣10,700元／平方米及人民幣15,200元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				6月30日 現況下的市值												
51.	位於中國 浙江省 舟山市 岱山縣 高亭鎮 和諧路東側和 環城北路南側 的君宸	君宸是在面積約26,871.00平方米的地塊興建的大型住宅開發項目。 該物業位於舟山市岱山縣環城北路南側。周邊開發項目主要為各種住宅建築。從該物業駕車前往岱山港客運中心需用時5分鐘左右。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為75,578.53平方米。用途及概約總建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣254,000,000元 (人民幣二億五千四百萬元) (32.28%權益歸屬於貴集團：人民幣81,991,200元 (人民幣八千一百九十九萬一千二百元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>52,214.65</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>282.42</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>21,850.08</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,231.38</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>75,578.53</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	52,214.65	商業	282.42	停車位	21,850.08	附屬設施	1,231.38	總計：	75,578.53		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	52,214.65															
商業	282.42															
停車位	21,850.08															
附屬設施	1,231.38															
總計：	75,578.53															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年12月竣工。														
		該物業獲授的土地使用權於2087年11月20日到期，作住宅用途。														

附註：

- 根據日期為2017年9月29日的國有土地使用權出讓合同－3309212017A21010號，佔地面積約26,871.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司擁有32.28%權益的附屬公司德信地產(岱山)有限公司(「德信地產(岱山)」)，土地出讓金為人民幣243,182,550元。
- 根據日期為2017年12月8日的房地產權證浙(2017)岱山縣不動產權第0005724號，德信地產(岱山)獲授予佔地面積約26,871.00平方米之地塊的土地使用權，於2087年11月20日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2017年12月27日的建設用地規劃許可證地字第2017浙規證0910026號，德信地產(岱山)獲准使用佔地面積約26,871.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2018年1月26日的建設工程規劃許可證建字第2018浙規證0942009號，批准總建設規模約為75,578.53平方米。
- 根據日期為2018年4月25日的330921201804250000號建築工程施工許可證，總建設規模約為75,578.53平方米之建築工程獲准開始施工。

6. 根據日期為2018年4月26日的待售許字(2018)0006號商品房預售許可證，總建築面積約16,911.83平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：4,263.50平方米

非民防停車位：17,586.58平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣2,300,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣210,500,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約178.82平方米）已預售，總代價約為人民幣2,006,835元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣589,000,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 德信地產（岱山）已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 德信地產（岱山）有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
 - iii. 德信地產（岱山）已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
 - iv. 德信地產（岱山）已取得銷售部分物業的預售許可證；
 - v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
 - vi. 德信地產有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單位費率為：住宅單元：人民幣10,000元至人民幣12,300元／平方米；零售單位（1樓）：人民幣12,500元至人民幣19,800元／平方米。已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單元及零售單位（1樓）分別採用約人民幣11,200元／平方米及人民幣14,900元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年																
				6月30日 現況下的市值																
52.	位於 中國 浙江省 衢州市 柯城區 花園街道 葉蓬村 的悅鑫府	<p>悅鑫府是在面積約46,474.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。</p> <p>該物業位於衢州市柯城區花園街道葉蓬村。周邊開發項目多為各種住宅及商業物業。從該物業駕車前往衢州市中心需用時10分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為109,605.13平方米。用途及概約總建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>70,622.25</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>506.20</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>742.30</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>5,217.15</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>6,768.49</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>25,748.74</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>109,605.13</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	70,622.25	零售	506.20	附屬設施	742.30	儲藏室	5,217.15	幼兒園	6,768.49	停車位	25,748.74	總計：	109,605.13	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣543,800,000元 (人民幣五億四千三百八十萬元)</p> <p>(25.50%權益歸屬於貴集團： 人民幣138,669,000元 (人民幣一億三千八百六十六萬九千元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																			
住宅	70,622.25																			
零售	506.20																			
附屬設施	742.30																			
儲藏室	5,217.15																			
幼兒園	6,768.49																			
停車位	25,748.74																			
總計：	109,605.13																			
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年5月竣工。</p> <p>該物業獲授權的土地使用權分別於2057年9月12日(作商業用途)、2067年9月12日(作研究教育用途)和2087年9月12日(作住宅用途)到期。</p>																		

附註：

- 根據日期為2017年6月23日的國有土地使用權出讓合同—3308022017A21004號，佔地面積約46,474.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司擁有25.50%權益的附屬公司衢州站前東路碧桂園房地產開發有限公司(「衢州站前東路」)，土地出讓金為人民幣277,000,000元。
- 根據日期為2017年11月3日的房地產權證浙(2017)衢州市不動產權第0049933號，衢州站前東路獲授予佔地面積約46,474.00平方米之地塊的土地使用權，分別於2057年9月12日到期(作商業用途)、於2067年9月12日到期(作研究教育用途)及於2087年9月12日到期(作住宅用途)。
- 根據日期為2017年8月16日的建設用地規劃許可證地字第衢市規用地證(2017)0800023號，衢州站前東路獲准使用佔地面積約46,474.00平方米之地塊作開發用途。

4. 根據於2017年10月20日至2017年10月25日期間簽發的十一份建設工程規劃許可證－建字第衢規建(2017)08000112號至08000122號，批准的總建設規模約為102,793.25平方米。
5. 根據兩份日期分別為2017年10月31日和2017年11月21日的建築工程施工許可證－330802201710310101號及330802201711210101號，總建設規模約為102,793.25平方米之建築工程獲准開始施工。
6. 根據四份日期在2017年11月30日至2018年6月13日的商品房許可證－衢柯售許字(2017)第00043號、(2018)第2008號、(2018)第00033號和(2018)第00068號，總建築面積約471,127.61平方米的多棟建築獲准預售。
7. 根據四份日期在2017年11月30日至2018年6月13日的商品房預售許可證－衢柯售許字(2017)第00043號、(2018)第00018號、(2018)第00033號和(2018)第00068號，總建築面積約71,127.61平方米的多棟建築獲准預售。
8. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：7,876.00平方米

非民防停車位：17,872.74平方米
9. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣101,400,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣163,110,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約92,272.27平方米）已預售，總代價約為人民幣809,200,000元。我們已在估值中計入上述金額。
11. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣810,400,000元。
12. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 衢州站前東路已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 衢州站前東路有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
 - iii. 衢州站前東路已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
 - iv. 衢州站前東路已取得銷售該物業的預售許可證；
 - v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
 - vi. 衢州站前東路有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
13. 對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較物業的住宅單元的單位費率為人民幣10,500元至人民幣11,500元／平方米。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣10,800元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				6月30日 現況下的市值												
53.	位於 中國 浙江省 衢州市 柯城區 花園街道 葉蓬村和 上洋村 的悅蓉府	悅蓉府是在面積約40,411.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。 該物業位於衢州市柯城區花園街道葉蓬村和上洋村。周邊開發項目多為各種住宅及商業。從該物業駕車前往衢州市中心需用時10分鐘左右。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約108,737.25平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣472,400,000元 (人民幣四億七千二百四十萬元) (25.50%權益歸屬於貴集團： 人民幣120,462,000元 (人民幣一億二千零四十六萬二千元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>75,632.72</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>75.70</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>26,299.46</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>6,729.37</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>108,737.25</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	75,632.72	零售	75.70	停車位	26,299.46	附屬設施	6,729.37	總計：	108,737.25		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	75,632.72															
零售	75.70															
停車位	26,299.46															
附屬設施	6,729.37															
總計：	108,737.25															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年6月竣工。														
		該物業獲授土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2057年9月12日（作商業用途）及2087年9月12日到期（作住宅用途）。														

附註：

1. 根據日期為2017年6月23日的國有土地使用權出讓合同－3308022017A21005號，佔地面積約40,411.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司擁有25.50%權益的附屬公司衢州德信置業有限公司（「衢州德信」），土地出讓金為人民幣286,500,000元。
2. 根據日期為2017年11月3日的房地產權證浙(2017)衢州市不動產權第0049934號，衢州德信獲授予佔地面積約40,411.00平方米之地塊的土地使用權，分別於2057年9月12日到期（作商業用途）及於2087年9月12日到期（作住宅用途）。
3. 根據日期為2017年8月16日的建設用地規劃許可證地字第衢市規用地證(2017)0800022號，衢州德信獲准使用佔地面積約40,411.00平方米之地塊作開發用途。
4. 根據於2017年11月6日簽發的十二份建設工程規劃許可證－建字第衢規建(2017)08000142號至08000153號，批准的總建設規模約為108,737.25平方米。

5. 根據日期為2017年11月28日的建築工程施工許可證－330802201711280101號，總建設規模約為108,737.25平方米的建築工程獲准開始施工。
6. 根據五份日期在2017年11月30日至2018年6月15日的商品房預售許可證－衢柯售許字(2017)第00044號、(2018)第00005號、(2018)第00019號、(2018)第00041號和(2018)第00070號，總建築面積約75,707.96平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：8,262.04平方米

非民防停車位：18,037.42平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣61,200,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣207,400,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約96,355.52平方米）已預售，總代價約為人民幣781,194,506元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣782,100,000.00元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 衢州德信已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 衢州德信有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
 - iii. 衢州德信已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
 - iv. 衢州德信已取得銷售該物業的預售許可證；
 - v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
 - vi. 衢州德信有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單元的單位費率介乎每平方米人民幣10,500元至11,500元。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單元及零售單位分別採用約人民幣10,600元／平方米及人民幣18,700元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				6月30日 現況下的市值												
54.	位於中國 浙江省 寧波市 高新區 朱一路西側， 明珠路北側和 福明路東側 的東宸	東宸是在面積約26,451.00平方米的地塊興建的中型住宅及商業開發項目。 該物業位於寧波市朱一路西側，明珠路北側和福明路東側。周邊開發項目主要為各種住宅建築。從該物業駕車前往寧波市中心需用時30分鐘左右。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為82,997.75平方米。用途及概約總建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣976,800,000元 (人民幣九億七千六百八十萬元) (30.00%權益歸於貴集團： 人民幣293,040,000元 (人民幣二億九千三百零四萬元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>54,260.75</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,747.00</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>12,639.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>13,351.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>82,997.75</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	54,260.75	零售	2,747.00	停車位	12,639.00	附屬設施	13,351.00	總計：	82,997.75		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	54,260.75															
零售	2,747.00															
停車位	12,639.00															
附屬設施	13,351.00															
總計：	82,997.75															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2018年12月竣工。														
		該物業獲授的土地使用權於2086年7月5日到期，作住宅用途。														

附註：

- 根據國有土地使用權出讓合同3302012016A21001號及日期分別為2016年1月28日及2016年3月7日的補充協議，德信地產（寧波）有限公司（「德信地產（寧波）」）（一家由 貴公司擁有30.00%權益的附屬公司）獲授予佔地面積約26,451.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣610,319,793.60元。
- 根據日期為2016年7月26日的房地產權證浙(2016)寧波市(高新)不動產權第0082387號，德信地產（寧波）獲授予佔地面積約26,451.00平方米之地塊的土地使用權，於2086年7月5日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2016年4月19日的建設用地規劃許可證一 地字第330204201601004號，德信地產（寧波）獲准使用佔地面積約26,451.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2016年6月23日的建設工程規劃許可證建字第330204201601006號，批准總建設規模約為82,998.41平方米。
- 根據日期為2016年7月29日的330204201607290101號建築工程施工許可證，總建設規模約為82,998.41平方米之建築工程獲准開始施工。

6. 根據兩份日期分別為2016年12月21日至2016年6月5日的商品房預售許可證－用高新房預許字(2016)第007號和用高新房預許字(2017)第006號，總建築面積約63,324.57平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：6,323.00平方米

非民防停車位：6,316.00平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣172,000,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣225,400,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約60,975.63平方米）已預售，總代價約為人民幣1,351,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,361,000,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 德信地產（寧波）已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 德信地產（寧波）有權佔用、使用、處置該物業土地使用權及自其收取款項；
 - iii. 德信地產（寧波）已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
 - iv. 德信地產（寧波）已取得銷售該物業的預售許可證；
 - v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
 - vi. 德信地產（寧波）有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單位費率為：住宅單元：人民幣28,000元至人民幣29,000元／平方米；零售單位（1樓）：人民幣27,000元至人民幣31,000元／平方米。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單元及零售單位（1樓）分別採用約人民幣26,000元／平方米及人民幣27,800元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值												
55.	位於中國 浙江省 寧波市 慈溪市 觀海衛鎮 新澤村的 君宸	君宸是在面積約44,974.00平方米的地塊興建的大型住宅開發項目。 該物業位於寧波市關海衛鎮新澤村。周邊開發項目主要為各種住宅建築。從該物業駕車前往寧波市中心需用時60分鐘左右。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約109,435.22平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣349,500,000元 (人民幣三億四千九百五十萬元) (34.00%權益歸於貴集團： 人民幣118,830,000元 (人民幣一億一千八百八十三萬元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>78,543.15</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>9,840.22</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>5,253.78</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>15,798.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>109,435.00</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	78,543.15	停車位	9,840.22	倉儲	5,253.78	附屬設施	15,798.00	總計：	109,435.00		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	78,543.15															
停車位	9,840.22															
倉儲	5,253.78															
附屬設施	15,798.00															
總計：	109,435.00															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年6月竣工。														
		該物業獲授的土地使用權於2087年7月27日到期，作住宅用途。														

附註：

- 根據國有土地使用權出讓合同3302822017A21071號及日期分別為2017年7月3日及2017年7月18日的補充協議，慈溪市梁建置業有限責任公司（「慈溪梁建」， 貴公司擁有34.0%權益的附屬公司）獲授予佔地面積約44,974.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣178,000,000元。
- 根據日期為2017年8月4日的房地產權證浙(2017)慈溪市不動產權第0052882號，慈溪梁建獲授予佔地面積約44,974.00平方米之地塊的土地使用權，於2087年7月27日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2017年8月15日的建設用地規劃許可證- (2017)浙規地字第02201031號，慈溪梁建獲准使用佔地面積約44,974.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2017年11月15日的建設工程規劃許可證(2017)浙規建字第02201033號，批准總建設規模約為109,435.31平方米。
- 根據日期為2017年11月27日的建築工程施工許可證－330282201711270301號，總建設規模約為109,435.31平方米之建築工程獲准開始施工。

6. 根據兩份日期在2018年1月30日至2018年6月15日的慈房預許字(2018)第201號和第202號商品房預售許可證，總建築面積約93,637.15平方米的多棟建築獲准預售。
7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣109,600,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣179,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。
8. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約78,010.26平方米）已預售，總代價約為人民幣633,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣638,100,000元。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 慈溪梁建已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 該物業的土地使用權受多項按揭所限；
 - iii. 慈溪梁建有權佔有和使用該物業的土地使用權。於抵押解除後，慈溪梁建有權處置該物業的土地使用權；
 - iv. 該物業已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
 - v. 慈溪梁建已取得銷售該物業的預售許可證；及
 - vi. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙。
11. 對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單元的單價介乎每平方米人民幣8,700元至9,400元。對該等可比較項目的單價已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單元採納約人民幣8,400元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值										
56.	位於中國浙江省 寧波 慈溪市 古塘街 擔山北路東側 的江南大院	江南大院是在面積約53,908.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。 該物業位於慈溪市擔山北路和古塘街道東側。周邊開發項目主要為各種住宅建築。從該物業駕車前往寧波市中心需用時60分鐘左右。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為134,360.77平方米。用途及概約總建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣730,000,000元 (人民幣七億三千萬元) (31.36%權益歸屬於貴集團：人民幣228,928,000元 (人民幣兩億兩千八百九十二萬八千元))										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>98,772.26</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>30,167.40</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>5,421.11</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>134,360.77</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	98,772.26	停車位	30,167.40	附屬設施	5,421.11	總計：	134,360.77		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	98,772.26													
停車位	30,167.40													
附屬設施	5,421.11													
總計：	134,360.77													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年1月竣工。												
		該物業獲授土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2053年9月23日（作商業服務用途）及2083年9月23日到期（作住宅用途）。												

附註：

- 根據國有土地使用權出讓合同3302822013A21120號和3302822013A21122號、民事判決文件(2017)浙0282 Po 3-2及兩份日期在2013年9月23日至2017年12月21日的補充協議，慈溪合翔置業有限公司（「慈溪合翔」， 貴公司擁有31.36%權益的附屬公司）獲授予佔地面積約53,908.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣592,428,000元。
- 根據兩份日期均為2018年1月12日的房地產權證浙(2018)慈溪市不動產權第0002111號和0002112號，慈溪合翔獲授予佔地面積約53,908.00平方米之地塊的土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2053年9月23日（作其他商業服務用途）及2083年9月23日到期（作住宅用途）。
- 根據兩份日期均為2017年12月29日的建設用地規劃許可證-(2017)浙規地字第0220098號及第0220099號，慈溪合翔獲准使用總佔地面積約53,908.00平方米之兩塊地塊作開發用途。
- 根據兩份日期均為2018年3月9日的建築工程規劃許可證-(2018)浙規建字第0220068號及第0220069號，批准的總建設規模約為134,103.52平方米。

5. 根據兩份日期均為2018年4月19日的建築工程施工許可證－330282201804190201號及330282201804190401號，總建設規模約134,103.52平方米之建築工程獲准開工。
6. 根據兩份日期均為2018年7月25日的慈房預許字(2018)第016號和第017號商品房預售許可證，總建築面積約47,242.82平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：11,105.09平方米

非民防停車位：19,062.31平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約人民幣28,100,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣341,600,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,423,700,000元。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 慈溪合翔已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 該物業的土地使用權受多項按揭所限；
 - iii. 慈溪合翔佔用和使用該物業的土地使用權。於抵押解除後，慈溪合翔有權處置該物業的土地使用權；
 - iv. 慈溪合翔已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
 - v. 慈溪合翔已取得銷售該物業的預售許可證；
 - vi. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
 - vii. 慈溪合翔有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
11. 對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單元的單價介乎每平方米人民幣13,600元至15,500元。對該等可比較項目的單價已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單元採納約人民幣14,300元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年																
				6月30日 現況下的市值																
57.	位於中國 浙江省 麗水市 開發路東側和 壽元路北側 的元湖一號	元湖一號是在面積約74,068.25平方 米的地塊興建的大型住宅開發項目。 該物業位於麗水市開發路東側和壽元 路北側。周邊開發項目多為各種住宅 及商業。從該物業駕車前往麗水市中 心需用時10分鐘左右。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣 工後的總建築面積約為174,196.49平 方米。用途及概約總建築面積明細如 下：	於估值日期， 該物業正在建 設中。	人民幣 1,408,300,000元 (人民幣十四億零八 百三十萬元) (45.26%權益歸於 貴集團： 人民幣637,396,580 元 (人民幣六億三千七 百三十九萬六千五 百八十元))																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>100,972.20</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,569.34</td> </tr> <tr> <td>安置房</td> <td>12,001.17</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>12,616.36</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>42,241.77</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>4,795.65</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>174,196.49</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	100,972.20	零售	1,569.34	安置房	12,001.17	附屬設施	12,616.36	停車位	42,241.77	儲藏室	4,795.65	總計：	174,196.49		
用途	概約建築面積 (平方米)																			
住宅	100,972.20																			
零售	1,569.34																			
安置房	12,001.17																			
附屬設施	12,616.36																			
停車位	42,241.77																			
儲藏室	4,795.65																			
總計：	174,196.49																			
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於 2019年1月竣工。																		
		該物業獲授土地使用權，兩個同時進 行的期限分別於2057年1月2日（作商 業服務用途）及2087年1月2日到期（作 住宅用途）。																		

附註：

- 根據國有土地使用權出讓合同3311012016A21008號及日期分別為2016年10月8日及2016年10月31日的補充協議，德信地產（麗水）有限公司（「德信地產（麗水）」（一家由 貴公司擁有45.26%權益的附屬公司）獲授予佔地面積約74,068.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣732,000,000元。
- 根據日期為2017年1月4日的房地產權證浙(2017)麗水市不動產權第0000079號，德信地產（麗水）獲授予佔地面積約74,068.25平方米之地塊的土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2057年1月2日（作商業服務用途）及2087年1月2日到期（作住宅用途）。
- 根據日期為2016年12月20日的建設用地規劃許可證－麗規地字第(2016)10065號，德信地產（麗水）獲准使用佔地面積約74,068.00平方米之地塊作開發用途。

4. 根據日期為2017年1月24日的建設工程規劃許可證麗規建字第(2017)10002號，批准建設規模約為116,238.67平方米。
5. 根據兩份日期均為2017年2月17日的建築工程施工許可證－331102201702170101號及331102201702170201號，總建設規模約174,485.25平方米之建築工程獲准開工。
6. 根據兩份日期分別為2017年5月20日和2017年7月14日的麗售許字(2017)第00241號和00501號商品房預售許可證，總建築面積約102,541.54平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：29,305.49平方米

非民防停車位：12,936.28平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣254,900,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣176,100,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約140,976.56平方米）已預售，總代價約為人民幣1,773,100,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,787,900,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 德信地產（麗水）已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 德信地產（麗水）有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
 - iii. 德信地產（麗水）已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
 - iv. 德信地產（麗水）已取得銷售該物業的預售許可證；
 - v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
 - vi. 德信地產（麗水）有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的零售單位（1樓）的單位費率介乎人民幣19,800元至人民幣23,300元／每平方米。對該等可比較項目的單價已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就零售單位（1樓）採用約人民幣21,800元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
58.	位於 中國 江蘇省 徐州市 沛縣 濱河北路以北， 樊噲路以南 的瓏璽台	瓏璽台是在面積約101,149.43平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。 該物業位於徐州市沛縣濱河北路北側和樊噲路南側。周邊開發項目多為各種住宅及商業。從該物業駕車前往徐州觀音國際機場需用時110分鐘左右。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為278,829.40平方米。用途及概約總建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣433,800,000元 (人民幣四億三千三百八十萬元) (56.35%權益歸屬於貴集團：人民幣244,446,300元 (人民幣二億四千四百四十四萬六千三百元))

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	199,628.22
零售	1,636.57
幼兒園	1,171.42
儲藏室	14,556.64
停車位	39,435.00
附屬設施	23,573.00
總計：	278,829.40

誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年6月竣工。

該物業獲授的土地使用權於2088年1月9日到期，作住宅用途。

附註：

- 根據兩份國有土地使用權出讓合同3203222017CR0065號和3203222017CR0066號，以及兩份日期在2017年7月11日至2017年7月26日的補充協議，徐州德遠置業有限公司（「徐州德遠」）（本公司擁有56.35%權益的附屬公司）獲授予佔地面積約101,149.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣242,760,000元。
- 根據日期為2018年1月27日的房地產權證蘇(2018)沛縣不動產權第0000902號，徐州德遠獲授予佔地面積約101,149.43平方米之地塊的土地使用權，於2088年1月9日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2017年9月14日的建設用地規劃許可證—地字第320322201700023號，徐州德遠獲准使用佔地面積約151.72畝之地塊作開發用途。
- 根據三份日期均為2012年2月24日的建設工程規劃許可證—建字第3203222018012號至3203222018014號，批准總建設規模約為278,829.64平方米。

5. 根據四份於2018年3月30日至2018年5月3日的建築工程施工許可證－320322201803300401、320322201803300501、320322201805030101及320322201805030201號，總建設規模約278,829.65平方米之建築工程獲准開始施工。
6. 根據兩份日期均為2018年5月10日的沛房售許字(2018)第39號和第40號商品房預售許可證，總建築面積約41,281.16平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：15,430.00平方米

非民防停車位：24,005.00平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣52,900,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣648,800,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團告知，總建築面積約為30,421.10平方米的部分物業已預售，總代價為人民幣205,700,000元，我們已考慮上述估值金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,466,000,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 徐州德遠已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
 - iii. 徐州德遠有權佔用和使用該物業的土地使用權。於抵押解除後，徐州德遠有權處置該物業的土地使用權；
 - iv. 徐州德遠已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
 - v. 徐州德遠已取得銷售部分物業的預售許可證；
 - vi. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
 - vii. 徐州德遠有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率為：住宅單元：人民幣6,200元至人民幣10,700元／平方米；零售單位（1樓）：人民幣10,400元至人民幣13,800元／平方米。對該等可比較項目的單價已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單元和零售單元（1樓）分別採納約人民幣8,300元／每平方米及人民幣12,900元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

第四類 – 貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
59.	中國 浙江省 杭州市 之江度假區 XH1705-11號 地塊 九溪雲莊	該物業包括佔地面積約40,884.00平方米的一幅地塊。 該物業位於杭州市之江度假區。周邊開發項目多為各種住宅建築。從該物業駕車前往杭州市中心需用時30分鐘左右。 根據 貴集團提供的資料，該物業的地面規劃總建築面積約為61,326.00平方米，作住宅用途。 該物業獲授的土地使用權於2087年12月12日到期，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置地盤。	人民幣 1,240,300,000元 (人民幣十二億四千零三十萬元) (60.00%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣744,180,000元 (人民幣七億四千四百一十八萬元))

附註：

- 根據日期為2017年8月21日的國有土地使用權出讓合同3301002017A21071號及日期為2017年9月18日的補充協議， 貴公司擁有60.00%權益的附屬公司浙江德鴻置業有限公司（「浙江德鴻」）獲授予佔地面積約40,884.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣1,207,790,000元。
- 根據日期為2018年1月3日的房地產權證浙(2018)杭州市不動產權第0001128號，浙江德鴻獲授予佔地面積約40,884.00平方米之地塊的土地使用權，於2087年12月12日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2017年10月31日的建設用地規劃許可證地字第330100201700240號，浙江德鴻獲准使用佔地面積約40,884.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2018年7月9日的建設工程規劃許可證建字第330100201800227號，批准總建設規模約為107,516.00平方米。
- 根據日期為2018年8月17日的建築工程施工許可證一330106201808171301號，總建築規模約為170,516.00平方米的建築工程獲准開工。
- 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣4,600,000元，未償土地出讓金約為人民幣43,500,000元。我們已在估值中計入上述金額。
- 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - 浙江德鴻已依法取得該物業的土地使用權；
 - 浙江德鴻有權佔用、使用及處置該物業的土地使用權；及
 - 誠如國有土地使用權出讓合同規定所述，該物業總建築面積的可數地面地積比率不少於43%的限制出售。南京雲狐雲時代應持有上述部分，並有權租賃該部分。
- 對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣18,200元至人民幣19,600元。我們已對該等交易的樓面價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間。

在估值中，我們已採納每平方米約人民幣20,900元的樓面價，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
60.	中國 浙江省 杭州市 蕭山區 河莊路以西和 緯九路以南 大江壹號	<p>該物業包括佔地面積約4,349.00平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於杭州市蕭山區河莊路以西和緯九路以南。周邊開發項目主要為各種住宅建築。從該物業駕車前往杭州市中心需用時45分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為12,177.20平方米，作商業及住宅用途。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2058年7月9日（作商業用途）及2088年7月9日（作住宅用途）到期，兩個年期同時生效。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置地盤。</p>	<p>人民幣 57,240,000元 (人民幣五千七百二十四萬元)</p> <p>(70.00%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 40,068,000元 (人民幣四千零六萬 八千元))</p> <p>(請參閱附註4)</p>

附註：

- 根據日期為2018年1月31日的國有土地使用權出讓合同3301092018A21803號及日期為2018年6月15日的補充協議， 貴公司擁有70.00%權益的附屬公司浙江德璟置業有限公司（「浙江德璟」）獲授予佔地面積約4,349.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣106,930,000元。
- 根據日期為2018年8月17日的國有土地使用權證浙(2018)杭州市(大江東)多年國產權第0010422號，佔地面積約4,349.00平方米之地塊的土地使用權已授於浙江德璟，分別於2058年7月9日（作商業用途）及2088年7月9日（作住宅用途）屆滿，兩個年期同時生效。
- 根據日期為2018年5月31日的建設用地規劃許可證地字第330111201800042號，浙江德璟獲准使用佔地面積約4,349.00平方米之地塊作開發用途。
- 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣400,000元，未償土地出讓金及拆遷補償金總額約為人民幣57,600,000元。我們已在估值中計入上述金額。
- 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - 浙江德璟已依法取得該物業的土地使用權；以及
 - 浙江德璟有權佔用、使用、獲得收益置該物業的土地使用權及從中獲得收益。
- 對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣8,700元至人民幣10,800元。我們已對該等交易的樓面價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積、時間及總許可建築面積。

在估值中，我們已採納每平方米約人民幣9,400元的樓面價，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
61.	中國 浙江省 湖州市 德清縣 莫干山鎮 高峰村 高峰村項目 2017-343號 地塊	該物業包括總佔地面積約74,373.00平方米的一幅地塊。 該物業位於莫干山鎮。周邊開發項目主要為各種商業建築。從該物業駕車前往德清火車站需用時35分鐘左右。 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為29,749.20平方米，作商業用途。 該物業獲授的土地使用權於2058年2月22日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業為空置地盤。	人民幣98,900,000元 (人民幣九千八百九十萬元) (100%權益歸屬於貴集團： 人民幣98,900,000元 (人民幣九千八百九十萬元))

附註：

1. 根據日期為2017年10月26日的國有土地使用權出讓合同3305212017A210101號，貴公司的全資附屬公司德清莫干山東麓建設有限公司（「德清莫干山東麓」）獲授予佔地面積約74,373.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣97,428,630元。
2. 根據日期為2018年6月19日的房地產權證浙(2018)德清縣不動產權第0010722號，德清莫干山東麓獲授予佔地面積約74,373.00平方米之地塊的土地使用權，於2058年2月22日屆滿，作商業服務用途。
3. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 德清莫干山東麓已依法取得該物業的土地使用權；及
 - ii. 德清莫干山東麓有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益。
4. 對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣1,195元至人民幣1,480元。我們已對該等交易的樓面價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積時間。

在估值中，我們已採納每平方米約人民幣1,330元的樓面價，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
62.	中國 浙江省 台州市 玉環縣 西湖雲莊1號和 2號地塊	<p>西湖雲莊（開發項目）是一個中等規模的住宅開發項目，建於一幅佔地面積約92,318.00平方米的地塊上。該開發項目包括4個地塊，即：1至4號地塊，分兩期開發。</p> <p>該開發項目位於台州市玉環縣。周邊開發項目主要為各種住宅建築。從該開發項目駕車前往台州市中心需用時60分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包含該開發項目的1號及2號地塊，總佔地面積約為41,448.00平方米，規劃總建築面積約為48,270.29平方米，作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2057年7月2日（作商業用途）、2067年7月2日（作科學與教育用途）及2087年7月2日（作住宅用途）到期，三個年期同時生效。</p>	於估值日期，該物業為空置地盤。	<p>人民幣166,000,000元 (人民幣一億六千六百萬元)</p> <p>(100%權益歸屬於貴集團： 人民幣166,000,000元 (人民幣一億六千六百萬元)</p>

附註：

1. 根據日期為2017年6月5日的國有土地使用權出讓合同3310212017A21021號及日期為2017年7月3日的補充協議，貴公司的全資附屬公司台州德信置業有限公司（「台州德信」）獲授予佔地面積約92,318.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣271,900,000元。
2. 根據日期為2017年6月5日的房地產權證浙(2017)玉環市不動產權第0014608號，台州德信獲授予佔地面積約92,318.00平方米之地塊的土地使用權，分別於2057年7月2日（作商業用途）、2067年7月2日（作科學與教育用途）及2087年7月2日（作住宅用途）到期，三個年期同時生效。
3. 根據日期為2017年9月20日的建設用地規劃許可證地字第(2017)0132號，台州德信獲准使用佔地面積約92,318.00平方米之地塊作開發用途。
4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 台州德信已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；及
 - iii. 台州德信有權佔用和使用該物業的土地使用權。於抵押解除後，台州德信有權處置該物業的土地使用權。

5. 對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣2,930元至人民幣5,950元。我們已對該等交易的樓面價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間。

在估值中，我們已採納每平方米約人民幣3,460元的樓面價，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
63.	中國 江蘇省 徐州市 蘇堤北路以西 徐州鼓樓空地 2018-4號地塊	<p>該物業包括佔地面積約15,459.60平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於江蘇省徐州市蘇堤北路西側。周邊開發項目多為各種住宅及商業建築。從該物業駕車前往徐州東火車站需用時20分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為38,649.00平方米，作商業及住宅用途。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2058年5月31日（作商業用途）及2088年5月31日（作住宅用途）到期，兩個年期同時生效。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置地盤。</p>	<p>人民幣176,600,000元 (人民幣一億七千六百六十萬元)</p> <p>(60.00%權益歸屬於貴集團： 人民幣105,960,000元 (人民幣一億零五百九十六萬元))</p>

附註：

1. 根據日期為2018年4月23日的國有土地使用權出讓合同3203012018CR0040號，佔地面積約15,459.60平方米的一幅地塊的土地使用權已授予 貴公司擁有60.00%權益的附屬公司徐州德翼置業有限公司（「徐州德翼」），土地出讓金為人民幣176,000,000元。
2. 根據日期為2018年7月4日的房地產權證蘇(2018)徐州市不動產權第0083665號，佔地面積約15,459.60平方米的一幅地塊的土地使用權已授予徐州德翼，分別於2058年5月31日（作商業用途）及2088年5月31日（作住宅用途）到期，兩個年期同時生效。
3. 根據日期為2018年6月7日的建設用地規劃許可證地字第32030020181047號，徐州德翼獲准使用佔地面積約15,459.60平方米之地塊作開發用途。
4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 徐州德翼已依法取得該物業的土地使用權；以及
 - ii. 徐州德翼有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益。
5. 對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣4,260元至人民幣5,110元。我們已對該等交易的樓面價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間。

在估值中，我們已採納每平方米約人民幣4,570元的樓面價，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
64.	中國 江西省 上饒市 上饒縣 惟義路以南 江西上饒空地 DE2018014號 和DE2018015 號地塊	<p>該物業包括總佔地面積約82,399.99平方米的兩幅地塊。</p> <p>該物業位於江西省上饒市惟義路南側。周邊開發項目多為各種住宅及商業建築。從該物業駕車前往市中心需用時15分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為214,242.60平方米，作商業及住宅用途。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2058年3月21日（作商業用途）及2088年3月21日（作住宅用途）到期，兩個年期同時生效</p>	<p>於估值日期，該物業為空置地盤。</p>	<p>人民幣573,800,000元 (人民幣五億七千三百八十萬元)</p> <p>(51.00%權益歸屬於貴集團：人民幣292,638,000元 (人民幣兩億九千兩百六十三萬八千元))</p>

附註：

- 根據日期同為2018年3月22日的兩份國有土地使用權出讓合同DEB2018014號及DEB2018015號，總佔地面積約82,401.00平方米的兩幅地塊的土地使用權已授予 貴公司擁有51.00%權益的附屬公司上饒市合韜置業有限公司（「上饒合韜」），土地出讓金總額為人民幣564,200,000.00元。
- 根據日期為2018年3月22日的房地產權證贛(2018)上饒不動產權第0005046號及0005047號，佔地面積約82,399.99平方米之地塊的土地使用權已授予上饒合韜，分別於2058年3月21日（作商業用途）及2088年3月21日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2018年5月9日的建設用地規劃許可證批字第[2018]Y0303012號，上饒合韜獲准使用佔地面積約82,399.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據八份日期為2018年7月17日的建築工程規劃許可證建字第(2018)第049號至第056號，批准的總建設規模約為283,013.00平方米。
- 根據日期為2018年8月1日的建築工程施工許可證 - 361121201808010401號，總建設規模約為168,466.65平方米的建築工程已獲准開工。
- 誠如 貴集團所告知，於估值日期擴建的總建築成本約為人民幣1,800,000元。我們已在估值中考慮上述金額。
- 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - 上饒合韜已依法取得該物業的土地使用權；以及
 - 上饒合韜有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
 - 上饒合韜已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准。
- 對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣2,395元至人民幣3,140元。我們已對該等交易的樓面價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間。

在估值中，我們已採納每平方米約人民幣2,670元的樓面價，與相關可比較項目一致。

估值報告

第五類 – 貴集團於中國訂約收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
65.	中國 浙江省 杭州市 蕭山區 市心南路以東 市中心府	市中心府包括佔地面積約25,318.00平方米的一幅地塊。 該物業位於杭州市蕭山區市心南路東側。周邊開發項目多為高層住宅建築。從該物業駕車前往杭州市中心需用時30分鐘左右。 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為63,295.00平方米。 根據國有土地使用權出讓合同，該物業獲授的土地使用權期限分別為40年（作商業用途）及70年（作住宅用途）。	於估值日期，該物業為空置地盤。	無商業價值 (請參閱附註6)

附註：

1. 根據日期為2018年2月12日的國有土地使用權出讓合同3301092018A21604號及日期為2018年3月19日的補充協議， 貴公司擁有51.00%權益的附屬公司杭州德信蜀山置業有限公司（「杭州蜀山」）獲授予佔地面積約25,318.00平方米之地塊的土地使用權，期限分別為40年（作商業用途）及70年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣1,113,900,000元。
2. 根據日期為2018年5月22日的建設用地規劃許可證地字第330109201800099號，杭州蜀山獲准使用佔地面積約28,211.00平方米之地塊作開發用途。
3. 根據日期為2018年7月23日的建設用地規劃許可證建字第330109201800207號，總批准建築規模約為94,227.37平方米。
4. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣800,000元，未償土地出讓金約為人民幣595,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
5. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 上述附註1所述的國有土地使用權出讓合同為合法有效。
 - ii. 該物業已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准。
6. 在我們估值過程中，於估值日期我們並未對該物業賦予任何商業價值，因為 貴集團尚未取得任何有效的業權文件。為便於參考，如果 貴集團已悉數付清土地出讓金並已取得有效的國有土地使用權證，該物業於估值日期的市值總額將為人民幣1,202,000,000元（51.0%權益歸屬於 貴集團：人民幣613,020,000元）。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
66.	中國 浙江省 溫州市 樂清 石馬南村 E-b11-1號地塊 (樂清地塊)	<p>該物業包括佔地面積約25,314.00平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於溫州市樂清石馬南村。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距溫州市中心約60分鐘車程，距樂清市中心約5分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的地上規劃總建築面積約為65,816.40平方米。</p> <p>根據國有土地使用權出讓合同，該物業獲授的土地使用權期限為70年（作住宅用途）。</p>	於估值日期，該物業為空置地盤。	無商業價值 (請參閱附註7)

附註：

1. 根據日期為2018年6月20日的國有土地使用權出讓合同3303822018A21027號， 貴公司擁有51.00%權益的附屬公司樂清信輝置業有限公司（「樂清信輝」）獲授予佔地面積約25,314.00平方米之地塊的土地使用權，期限為70年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣691,000,000元。
2. 根據日期為2018年8月10日的房地產權證浙(2018)樂清市不動產權第0029302號，樂清信輝獲授予佔地面積約25,313.87平方米之地塊的土地使用權，於2088年8月9日屆滿，作住宅用途。
3. 根據日期為2018年7月16日的建設用地規劃許可證地字第浙規證2018-038200179號，樂清信輝獲批准開發總建設規模約為25,314.00平方米。
4. 根據日期為2018年8月21日的建築工程規劃許可證建字第浙規證2018-038200196號，批准總建設規模約為86,150.65平方米。
5. 根據日期為2018年8月22日的建築工程施工許可證330382201808220101號，總建設規模約為81,150.65平方米的建築工程獲准開工。
6. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 樂清信輝已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 樂清信輝有權佔用、使用、獲得收益或以其他合法方式處置該物業；及
 - iii. 該物業已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准。
7. 在我們估值過程中，我們並未於估值日期對該物業賦予任何商業價值，因為 貴集團尚未取得任何有效的業權文件。為便於參考，如果 貴集團已悉數付清土地出讓金並已取得有效的國有土地使用權證，該物業於估值日期的市值總額將為人民幣691,000,000元（51.00%權益歸屬於 貴集團：人民幣352,410,000元）。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
67.	中國 浙江省 湖州市 德清縣 舞陽街道 科源路以東和 石溪街以南 2017-401-1號 地塊	<p>該物業包括佔地面積約48,355.00平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於湖州市德清縣。科源路以東和石溪街以南周邊開發項目多為各種住宅及辦公大樓。從該物業駕車前往德清火車站需用時25分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為96,710.00平方米。</p> <p>根據國有土地使用權出讓合同，該物業將獲授的土地使用權期限為70年（作住宅用途）。</p>	於估值日期，該物業為空置地盤。	無商業價值 (請參閱附註3)

附註：

1. 根據日期為2018年6月28日的國有土地使用權出讓合同3305212018B01827號， 貴公司的全資附屬公司浙江翌成投資管理有限公司（「浙江翌城」）（「德清錦瀾」）獲授予佔地面積約48,355.00平方米之地塊的土地使用權，期限為70年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣925,514,700元。
2. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 上述附註1所述的國有土地使用權出讓合同屬合法有效。
3. 在我們估值過程中，我們並未於估值日期對該物業賦予任何商業價值，因為 貴集團尚未取得任何有效的業權文件。為便於參考，如果 貴集團已悉數付清土地出讓金並已取得有效的國有土地使用權證，該物業於估值日期的市值總額將為人民幣925,500,000元（100%權益歸屬於 貴集團：人民幣925,500,000元）。

估值報告

於2018年
6月30日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
68.	中國 浙江省 台州市 白塔鎮 迎賓街以西 神仙居二期	<p>該物業包括佔地面積約15,804.37平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於浙江省台州市白塔鎮。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距台州市中心約90分鐘車程，距台州火車站約45分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為20,545.68平方米。</p> <p>根據國有土地使用權出讓合同，該物業獲授的土地使用權期限為40年（作商業用途）。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置地盤。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（請參閱附註4）</p>

附註：

1. 根據日期為2018年7月18日的國有土地使用權出讓合同3310242018A21015號， 貴公司的全資附屬公司仙居縣德信旅遊開發有限公司（「仙居德信」）獲授予佔地面積約15,804.37平方米之地塊的土地使用權，期限為40年（作商業用途），土地出讓金為人民幣18,740,000元。
2. 根據日期為2018年8月5日的房地產權證浙(2018) 仙居不動產權第0005518號，仙居德信獲授予總佔地面積約15,804.37平方米之地塊的土地使用權，於2057年8月5日屆滿，作住宿及餐飲用途。
3. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 仙居德信已依法取得該物業之土地使用權；及
 - ii. 仙居德信有權佔用、使用、獲得收益或以其他合法方式處置該物業。
4. 在我們估值過程中，我們並未於估值日期對該物業賦予任何商業價值，因為 貴集團尚未取得任何有效的業權文件。為便於參考，如果 貴集團已悉數付清土地出讓金並已取得有效的國有土地使用權證，該物業於估值日期的市值總額將為人民幣18,740,000元（100%權益歸屬於 貴集團：人民幣18,740,000元）。

估值報告

於2018年

6月30日

現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
69.	中國 浙江省 衢州市 衢江區 東跡大道以北 和梅林路以東 5號地塊 (衢州東跡大道 5號空地)	該物業包括佔地面積約31,668.00平方米的一幅地塊。 該物業位於浙江省衢州市衢江區東跡大道北側和梅林路東側。周邊開發項目多為各種住宅及商業樓宇。從該物業駕車前往市中心需用時25分鐘左右。 根據 貴集團提供的資料，該物業的總許可建築面積約為53,836.00平方米。 根據國有土地使用權出讓合同，該物業獲授的土地使用權期限分別為40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)。	於估值日期，該物業為空置地盤。	無商業價值 (請參閱附註5)

附註：

1. 根據日期為2018年6月29日的國有土地使用權出讓合同3308032018A21011號，貴公司的全資附屬公司衢州德信東跡置業有限公司(「衢州德信東跡」)獲授予佔地面積約31,668.00平方米之地塊的土地使用權，期限分別為40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)，土地出讓金為人民幣401,700,000元。
2. 根據日期為2018年8月31日的房地產權證浙(2018)衢州市不動產權第0036202號，衢州德信東跡獲授予總佔地面積約31,668.00平方米之地塊的土地使用權，於2058年8月28日及2088年8月28日屆滿，分別作商業及住宅用途。
3. 根據日期為2018年7月30日的建設用地規劃許可證衢建規地字第第2018014號，衢州德信東跡獲准使用佔地面積約31,668.00平方米之地塊作開發用途。
4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
 - i. 衢州德信東跡已依法取得該物業之土地使用權；及
 - ii. 衢州德信東跡有權佔用、使用及處置該物業的土地使用權或從中獲得收益。
5. 在我們估值過程中，我們並未對該物業賦予任何商業價值，因為 貴集團尚未取得任何有效的業權文件。為便於參考，如果 貴集團已悉數付清土地出讓金並已取得有效的國有土地使用權證，該物業於估值日期的市值總額將為人民幣401,700,000元(100%權益歸屬於 貴集團：人民幣401,700,000元)。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
70.	中國 浙江省 衢州市 衢江區 東跡大道以北 和霞飛路以西 7號地塊 (衢州東跡大道 7號空地)	<p>該物業包括佔地面積約39,510.00平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於衢州市衢江區東跡大道北側和霞飛路西側。周邊開發項目多為各種住宅及商業樓宇。從該物業駕車前往市中心需用時25分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總許可建築面積約為67,167.00平方米。</p> <p>根據國有土地使用權出讓合同，該物業獲授的土地使用權期限分別為40年（作商業用途）及70年（作住宅用途）。</p>	於估值日期，該物業為空置地盤。	無商業價值 (請參閱附註5)

附註：

1. 根據日期為2018年6月29日的國有土地使用權出讓合同3308032018A21012號，貴公司的全資附屬公司衢州德信東跡置業有限公司（「衢州德信東跡」）獲授予佔地面積約39,510.00平方米之地塊的土地使用權，期限分別為40年（作商業用途）及70年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣530,400,000.00元。
2. 根據日期為2018年8月31日的房地產權證浙(2018)衢州市不動產權第0036201號，衢州德信東跡獲授予佔地面積約為39,510.00平方米之地塊的土地使用權，於2058年8月28日及2088年8月28日屆滿，分別用作商業及住宅用途。
3. 根據日期為2018年7月30日的建設用地規劃許可證衢建規字第2018055號，樂清信輝輝獲批准使用佔地面積約39,976.00平方米的地塊，作開發用途。
4. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 衢州德信東跡已依法取得該物業之土地使用權；及
 - ii. 衢州德信東跡有權佔用、使用及處置該物業的土地使用權或從中獲得收益。
5. 在我們估值過程中，我們並未於估值日期對該物業賦予任何商業價值，因為 貴集團尚未取得任何有效的業權文件。為便於參考，如果 貴集團已悉數付清土地出讓金並已取得有效的國有土地使用權證，該物業於估值日期的市值總額將為人民幣530,400,000元（100%權益歸屬於 貴集團：人民幣530,400,000元）。

估值報告

於2018年

6月30日

現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
71.	中國 浙江省 寧波市 鄞州區 下應街道 江六新村以北 之地塊	<p>該物業包括佔地面積約40,044.00平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於寧波市鄞州區江六新村以北。周邊開發項目主要為各種住宅建築。從該物業駕車前往寧波櫟社國際機場需用時25分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為80,088.00平方米。</p> <p>根據國有土地使用權出讓合同，該物業獲授的土地使用權期限為70年（作住宅用途）。</p>	於估值日期，該物業為空置地盤。	無商業價值 (請參閱附註4)

附註：

1. 根據日期為2018年6月6日的國有土地使用權出讓合同3302122018A21009號及日期為2018年6月20日的補充協議， 貴公司擁有26.50%權益的附屬公司寧波湧韜置業有限公司（「寧波湧韜」）獲授予佔地面積約40,044.00平方米之地塊的土地使用權，期限為70年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣1,239,762,240元。
2. 根據日期為2018年9月4日的浙(2018)寧波市鄞州不動產權第0190304號國有土地使用權證，該面積約為40,044.00平方米的地塊的土地使用權已授予寧波湧韜，於2088年8月14日屆滿，作住宅用途。
3. 根據日期為2018年6月27日的建設用地規劃許可證地字第330212201800049號，寧波湧韜獲准使用佔地面積約40,044.00平方米之地塊作開發用途。
4. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 寧波湧韜已依法取得該物業之土地使用權；
 - ii. 寧波湧韜有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業的土地使用權。
5. 在我們估值過程中，我們並未於估值日期對該物業賦予任何商業價值，因為 貴集團尚未取得任何有效的業權文件。為便於參考，如果 貴集團已悉數付清土地出讓金並已取得有效的國有土地使用權證，該物業於估值日期的市值總額將為人民幣1,240,000,000元（26.50%權益歸屬於 貴集團：人民幣328,600,000元）。

估值報告

於2018年
6月30日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
72.	中國 江蘇省 南京市 仙林軟件園 320113007016 GB00025號地塊	<p>該物業包括佔地面積約24,119.40平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於南京市仙林軟件園。周邊開發項目多為各種住宅及辦公大樓。從該物業駕車前往南京火車站需用時40分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為62,710.44平方米。</p> <p>根據國有土地使用權出讓合同，該物業獲授的土地使用權期限為50年（作科學與教育用途）。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置地盤。</p>	<p>無商業價值 (請參閱附註3)</p>

附註：

1. 根據日期為2018年6月27日的國有土地使用權出讓合同3201012018CR0042號， 貴公司擁有85.00%權益的附屬公司南京雲狐雲時代建設發展有限公司（「南京雲狐雲時代」）獲授予佔地面積約24,119.4平方米之地塊的土地使用權，期限為50年（作科學與教育用途），土地出讓金為人民幣54,100,000元。

合同規定，不超過地上建築面積的50%可用於分層產權銷售，而剩餘部分不得用於分層產權銷售。上述銷售須經南京棲霞高新技術產業開發管理委員會的書面批准。
2. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 南京雲狐雲時代已簽署合法有效的土地出讓合同。
3. 在我們估值過程中，我們並未於估值日期對該物業賦予任何商業價值，因為 貴集團尚未取得任何有效的業權文件。為便於參考，如果 貴集團已悉數付清土地出讓金並已取得有效的國有土地使用權證，該物業於估值日期的市值總額將為人民幣54,100,000元（85.00%權益歸屬於 貴集團：人民幣45,985,000元）。

估值報告

於2018年
6月30日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
73.	中國 江蘇省 南京市 仙林軟件園 320113007016 GB00024號地塊	<p>該物業包括佔地面積約12,186.17平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於南京市仙林軟件園。周邊開發項目多為各種住宅及辦公大樓。從該物業駕車前往南京火車站需用時40分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為15,842.02平方米。</p> <p>根據國有土地使用權出讓合同，該物業獲授的土地使用權期限為50年（作科學與教育用途）。</p>	於估值日期，該物業為空置地盤。	無商業價值 (請參閱附註3)

附註：

1. 根據日期為2018年6月27日的國有土地使用權出讓合同3201012018YC0043號， 貴公司擁有85.00%權益的附屬公司南京雲狐雲時代建設發展有限公司（「南京雲狐雲時代」）獲授予佔地面積約24,119.4平方米之地塊的土地使用權，期限為50年（作科學與教育用途），土地出讓金為人民幣23,200,000元。

合同規定，不超過地上建築面積的50%可用於分層產權銷售，而剩餘部分不得用於分層產權銷售。上述銷售須經南京棲霞高新技術產業開發管理委員會的書面批准。
2. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - i. 上述附註1所述的國有土地使用權出讓合同為合法有效；及
3. 在我們估值過程中，我們並未於估值日期對該物業賦予任何商業價值，因為 貴集團尚未取得任何有效的業權文件。為便於參考，如果 貴集團已悉數付清土地出讓金並已取得有效的國有土地使用權證，該物業於估值日期的市值總額將為人民幣23,200,000元（85.00%權益歸屬於 貴集團：人民幣19,720,000元）。