

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11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  
太古城  
英皇道1111號  
太古城中心1期1208室

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，就德信中国控股有限公司（「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（「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11月30日（「估值日期」）之市場價值的意見，以供載入[編纂]文件。

## 估值基準

我們對該等物業的估值乃我們對其市場價值的意見。所謂市場價值，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，市場價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稅項。

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權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佈的證券《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正式會員，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項進行估值時，我們已採用收入資本化法並以我們獲提供附表所示收入的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。

第二類物業第21至25項為貴集團持作出售的物業。根據我們的現場考察及貴集團提供的資料，於估值日期，第21、22、24及25項物業受租約規限且將根據租約出售。在對第21、22、24及25項物業進行估值時，我們已採用收入資本化法以反映物業的現有租約，與對第一類物業第3、第4及第7項進行估值時採用的估值方法一致。於估值日期，第23項物業由貴集團作為酒店經營。我們已採用收入資本化法對第23項物業進行估值，即將來自該物業的經營收入淨額資本化。我們亦已通過直接比較法交叉檢驗我們對該等物業的估值，且該等物業由收入資本化法得出的單位費率與直接比較法得出的相關市場可比數據一致。

對貴集團持作未來投資開發的第一類物業第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）以及持作未來開發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。我們已假設有關政府機構已就開發方案發出一切同意、批文及許可證，且並無繁苛附帶條件或延誤。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，我們未賦予該等物業商業價值，因為 貴集團尚未對該等物業取得任何國有土地使用權證及／或該等物業的代價尚未全額付清。

### 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  
德信中国控股有限公司  
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。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值概要

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
<b>第一類 – 貴集團於中國持作投資的物業</b>				
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 天空之翼的部分	人民幣 237,600,000元	62.57%	人民幣 148,666,320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 杭州One的部分	人民幣 160,600,000元	64.40%	人民幣 103,426,400元
3.	位於中國 浙江省 杭州市 濱江區 浦沿街道 偉業路3號 AI產業園的 多個辦公單元、零售單元及停車位	人民幣 807,400,000元	99.90%	人民幣 806,592,600元
4.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 北湖東街957號 德藍廣場 6幢的辦公部分	人民幣 101,000,000元	100%	人民幣 101,000,000元
5.	位於中國 浙江省 台州市 白塔鎮 高遷村及上葉村的 神仙居文化主題樂園一期A	人民幣 110,100,000元	100%	人民幣 110,100,000元

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
6.	位於中國 浙江省 台州市 白塔鎮 高遷村及上葉村的 神仙居文化主題樂園一期B	人民幣 8,500,000元	100%	人民幣 8,500,000元
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	人民幣 81,440,000元	100%	人民幣 81,440,000元
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 第一類小計	人民幣 238,000,000元	100%	人民幣 238,000,000元
		人民幣 1,744,640,000元		人民幣 1,597,725,320元
<b>第二類 – 貴集團於中國持作出售的物業</b>				
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 臻園的未出售部分	人民幣 11,200,000元	75.00%	人民幣 8,400,000元
10.	位於中國 浙江省 杭州市 拱墅區 祥富路與楊家濱路交叉口西北部 北海公園的多個停車位	無商業價值	55.00%	無商業價值

附錄四

物業估值

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
11.	位於中國 浙江省 杭州市 餘杭區 中泰鄉 石鴿社區 早安 的多個停車位	無商業價值	100%	無商業價值
12.	位於中國 浙江省 杭州市 江幹區 環站東路與天城路交叉口東北部 東宸的 多個停車位	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 泊林公館的多個停車位	人民幣 5,600,000元	51.00%	人民幣 2,856,000元
14.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 三垟街道 黃嶼村 愛琴海岸一期的 未出售部分	人民幣 8,600,000元	100%	人民幣 8,600,000元
15.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 塘東村 湖濱一號的 未出售部分	人民幣 11,200,000元	65.00%	人民幣 7,280,000元
16.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 三垟街道 黃嶼村 愛琴海岸二期的多個附屬設施	無商業價值	100%	無商業價值

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
17.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 新橋街道平天路 海派嘉園一期的多個停車位	人民幣 8,280,000元	75.00%	人民幣 6,210,000元
18.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 新橋街道平天路 海派嘉園二期的 未出售部分	人民幣 1,900,000元	75.00%	人民幣 1,425,000元
19.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 塘東村 悅城的未出售部分	人民幣 1,470,000元	65.00%	人民幣 955,500元
20.	位於中國 浙江省 溫州市 黃嶼生態園 上府的未出售部分	人民幣 22,090,000元	100%	人民幣 22,090,000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 溪山美墅的未出售部分	人民幣 14,300,000元	100%	人民幣 14,300,000元
22.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 雲岫北路 德藍廣場 1至5號樓的未出售部分	人民幣 3,090,000元	100%	人民幣 3,090,000元



附錄四

物業估值

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
23.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康街道 北湖東街957號 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
24.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 一里洋房的 未出售部分	人民幣 3,650,000元	100%	人民幣 3,650,000元
25.	位於中國 浙江省 湖州市 長興縣 太湖街道 長州路666號 泊林公館的未出售部分	人民幣 15,600,000元	100%	人民幣 15,600,000元
26.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 北湖街以南和 中興北路以西的 上城多個停車位	無商業價值	50.00%	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 九龍城A地塊的 未出售部分	人民幣 42,500,000元	100%	人民幣 42,500,000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 九龍城B地塊的 未出售部分	人民幣 177,200,000元	100%	人民幣 177,200,000元

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
29.	位於中國 安徽省 合肥市 政務區 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
30.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 商匯路以北和 景嶼路以東 大悅灣的未出售部分	人民幣 29,500,000元	55.00%	人民幣 16,225,000元
31.	位於中國 浙江省 溫州市 鹿城區 七都街道 板橋村和老塗村 鹿城大院的未出售部分	人民幣 17,000,000元	50.00%	人民幣 8,500,000元
32.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康街道 英溪桃源小區南側 英溪大院的未出售部分	人民幣 15,200,000元	50.00%	人民幣 7,600,000元
33.	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 東宸的未出售部分	人民幣 1,315,800,000元	30.00%	人民幣 394,740,000元
	第二類小計：	人民幣 1,796,840,000元		人民幣 831,176,700元

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
<b>第三類 — 貴集團於中國持有正在開發的物業</b>				
34.	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 962,500,000元	51.17%	人民幣 492,511,250元
35.	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 天空之翼一期的部分	人民幣 1,470,000,000元	62.57%	人民幣 919,779,000元
36.	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 杭州ONE的部分	人民幣 326,000,000元	64.40%	人民幣 209,944,000元
37.	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 飛雲江農場A和C地塊的 鉑瑞灣	人民幣 1,933,000,000元	75.00%	人民幣 1,449,750,000元
38.	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 1,069,400,000元	32.00%	人民幣 342,208,000元
39.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 婁橋街道 玕南村和婁橋村的 時代公館	人民幣 1,113,800,000元	31.00%	人民幣 345,278,000元

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
40.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 婁橋街道 玕南村的 德信君亭酒店	人民幣 27,000,000元	55.00%	人民幣 14,850,000元
41.	位於中國 浙江省 溫州市 龍灣區 經濟技術開發區的 觀瀾苑	人民幣 653,200,000元	46.94%	人民幣 306,612,080元
42.	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 1,014,600,000元	70.00%	人民幣 710,220,000元
43.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 舞陽街道 塔山街南側和 中興路東側的 時代廣場	人民幣 2,096,200,000元	32.32%	人民幣 677,491,840元
44.	位於中國 浙江省 湖州市 南潯鎮 南林路西側和 朝陽西路北側的 潯莊	人民幣 373,100,000元	88.83%	人民幣 331,424,730元
45.	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 312,600,000元	96.21%	人民幣 300,752,460元

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
46.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康街道 雙山路東側和 千秋街北側的 東宸	人民幣 1,029,000,000元	31.53%	人民幣 324,443,700元
47.	位於中國 浙江省 台州市 黃岩區 錦川路北側和 二環西路西側的 江山一品一期	人民幣 526,700,000元	26.50%	人民幣 139,575,500元
48.	位於中國 浙江省 台州市 黃岩區 拱新大道南側和 二環西路西側的 江山一品二期	人民幣 513,700,000元	26.50%	人民幣 136,130,500元
49.	位於中國 浙江省 台州 玉環市的 西湖雲莊3號和4號地塊	人民幣 171,500,000元	100%	人民幣 171,500,000元
50.	位於中國 浙江省 舟山市 普陀區 東港新區的 舟山府	人民幣 1,022,000,000元	86.05%	人民幣 879,431,000元
51.	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 457,000,000元	32.28%	人民幣 147,519,600元

附錄四

物業估值

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
52.	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	人民幣 344,000,000元	32.28%	人民幣 111,043,200元
53.	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 596,900,000元	23.73%	人民幣 141,644,370元
54.	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 546,000,000元	23.77%	人民幣 129,784,200元
55.	位於中國 浙江省 寧波 慈溪市 觀海衛鎮 新澤村的 君宸	人民幣 433,000,000元	34.00%	人民幣 147,220,000元
56.	位於中國 浙江省 寧波 慈溪市 古塘街道 擔山北路東側的 江南大院	人民幣 804,000,000元	31.36%	人民幣 252,134,400元
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	人民幣 1,534,100,000元	51.00%	人民幣 782,391,000元

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
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 470,200,000元	64.00%	人民幣 300,928,000元
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 1,300,000,000元	54.21%	人民幣 704,730,000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 91,000,000元	55.47%	人民幣 50,477,700元
61.	位於中國 江西省 上饒市 上饒縣 惟義路以南的 君宸	人民幣 457,600,000元	27.39%	人民幣 125,336,640元
62.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 市心南路以東的 市心府	人民幣 1,063,000,000元	36.63%	人民幣 389,376,900元
63.	位於中國 浙江省 溫州 樂清市 石馬南村的 御宸府	人民幣 759,000,000元	38.49%	人民幣 292,139,100元
64.	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 東宸	人民幣 413,500,000元	63.83%	人民幣 263,937,050元

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
65.	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 君宸	人民幣 492,200,000元	63.83%	人民幣 314,171,260元
66.	位於中國 浙江省 寧波市 鄞州區 下應街道 江六新村以北的 雲堊台	人民幣 758,500,000元	24.45%	人民幣 185,453,250元
67.	位於中國 浙江省 溫州市 經濟技術開發區 金海園區的 翡麗雲邸	人民幣 967,000,000元	26.00%	人民幣 251,420,000元
	第三類小計：	人民幣 26,101,300,000元		人民幣 12,341,608,730元

### 第四類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業

68.	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 107,500,000元	100%	人民幣 107,500,000元
69.	位於中國 浙江省 台州市 玉環市的 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
70.	位於中國 江蘇省 徐州市 蘇堤北路以西的 君宸	人民幣 184,000,000元	51.90%	人民幣 95,496,000元



## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
71.	位於中國 浙江省 台州市 白塔鎮 迎賓大道以西的 神仙居文化主題樂園二期	人民幣 18,800,000元	100%	人民幣 18,800,000元
72.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 舞陽街道 科源路以東和 石溪街以南的 2017-401-1號地塊	人民幣 927,300,000元	34.00%	人民幣 315,282,000元
73.	位於中國 江蘇省 南京市 仙林軟件園的 南京仙林智谷產業園一期	人民幣 56,000,000元	85.00%	人民幣 47,600,000元
74.	位於中國 江蘇省 南京市 仙林軟件園的 南京仙林智谷產業園二期	人民幣 23,690,000元	85.00%	人民幣 20,136,500元
75.	位於中國 湖北省 武漢市 蔡甸區 蔡甸街、蓮花湖大道及公園路交匯處的 第P(2018)048號地塊	人民幣 179,400,000元	100%	人民幣 179,400,000元
	第四類小計：	人民幣 1,662,690,000元		人民幣 950,214,500元

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
<b>第五類 – 貴集團於中國訂約收購的物業</b>				
76.	位於中國 浙江省 杭州市 江幹區 九睦路以西及旺楊街以北的 杭政儲出[2018]34號地塊	無商業價值	80.00%	無商業價值
77.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 南豐路以東、南莊路以西、港城大道 以北及南義路以南的 蕭政儲出(2018) 19號地塊	無商業價值	26.50%	無商業價值
	第五類小計：	零		零
	總計：	人民幣 <b>31,305,470,000元</b>		人民幣 <b>15,720,725,250元</b>

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 11月30日 現況下的市場價值										
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 天空之翼一期 的部分	<p>天空之翼一期（「該開發項目」）是在佔地面積約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。該開發項目距杭州市中心約45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41,422.28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>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><b>總計：</b></td> <td><b>41,422.28</b></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	<b>總計：</b>	<b>41,422.28</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 237,600,000元 (人民幣 二億三千七百 六十萬元)</p> <p>(62.57%的權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 148,666,320元 (人民幣 一億四千八百六 十六萬六千三百 二十元))</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													
<b>總計：</b>	<b>41,422.28</b>													
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年2月竣工。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於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第3301092017A21619號及日期為2017年11月6日的一份補充協議，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」）獲授予佔地面積約74,357.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣1,418,310,000元。
- 根據日期為2018年4月18日的不動產權證書浙(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，同時開始的期限分別於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。

## 附錄四

## 物業估值

4. 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，多棟建築獲批准總建設規模約為245,824.01平方米。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。

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，多棟建築總建設規模約245,824.01平方米之建設工程獲准開工。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。

6. 根據兩份日期分別為2018年8月16日及2018年9月10日的商品房預售許可證蕭售許字(2018)第00554號和00642號，總建築面積約為26,333.3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29,700,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣94,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。

8. 假設該物業於估值日期已竣工且可自由轉讓，其市場價值估計約為人民幣364,300,000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項按揭所限；
- 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容許分層所有權出售，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. 浙江德晨在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
- viii. 浙江德晨有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。

10. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：零售單元（1樓）：人民幣11,900元／平方米至人民幣14,700元／平方米；辦公單元：人民幣9,900元／平方米至人民幣11,900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、規模、樓齡及樓宇質量。

在估值中，我們已就零售單元（1樓）及辦公單元分別採用約人民幣14,300元／平方米及人民幣11,000元／平方米的單位費率，與相關可比物業一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年								
				11月30日 現況下的市場價值								
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 杭州One的 部分	杭州One（「該開發項目」）是在佔地面積約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。該開發項目距杭州市中心約40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17,616.54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 160,600,000元 (人民幣 一億六千零六十 萬元)  (64.40%的權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 103,426,400元 (人民幣 一億零三百四十二 萬六千四百元))								
		<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>酒店式公寓</td> <td>17,537.70</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>78.84</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>17,616.54</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	酒店式公寓	17,537.70	附屬設施	78.84	<b>總計：</b>	<b>17,616.54</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)											
酒店式公寓	17,537.70											
附屬設施	78.84											
<b>總計：</b>	<b>17,616.54</b>											
		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第3301102013A21133號，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」）獲授予佔地面積約16,702.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣129,780,000元。
- 根據日期為2017年9月30日的不動產權證書浙(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日到期，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，多棟建築獲批准總建設規模約為82,427.00平方米。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。

## 附錄四

## 物業估值

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，多棟建築總建設規模約82,427.00平方米之建築工程獲准開工。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。

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27,400,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣52,900,000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，其市場價值估計約為人民幣250,200,000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一項按揭所限；
- iii. 杭州五合有權佔用或使用該物業的土地使用權。於按揭解除後，杭州五合有權處置該物業的土地使用權；
- iv. 杭州五合已獲得政府部門有關建造該物業的證書、許可及批准；
- v. 杭州五合在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
- vi. 杭州五合有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。

9. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業中酒店式公寓單元的單位費率範圍為人民幣13,100元／平方米至人民幣16,000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、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量。

在估值中，我們已就酒店式公寓單元採用約人民幣14,300元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值												
3.	位於中國 浙江省 杭州市 濱江區 浦沿街道 偉業路3號 AI產業園的 多個辦公單 元、零售單元 及停車位	AI產業園（「該開發項目」）是在佔地面積約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，該開發項目於2017年竣工。  該開發項目位於杭州市濱江區浦沿街道偉業路。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。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目多個零售單元、辦公單元、停車位及附屬設施組成，總建築面積約為75,712.30平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該總建築面積約42,489.03平方米的部分已訂有多份租約，最遲於2021年7月14日到期，每月租金總額為人民幣3,114,000,000元（不含增值稅）。  該物業其餘部分空置。	人民幣807,400,000元（人民幣八億零七百四十萬元）  (99.90%的權益歸屬於 貴集團： 人民幣806,592,600元（人民幣八億零六百五十九萬二千六百元）												
		<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>零售</td> <td>3,278.23</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>62,274.88</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>8,509.17</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,650.02</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>75,712.30</b></td> </tr> </tbody> </table>	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	<b>總計：</b>	<b>75,712.30</b>		
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															
<b>總計：</b>	<b>75,712.30</b>															
		該物業獲授的土地使用權將於2052年2月25日到期，作工業和非住宅用途。														

附註：

- 根據日期為2018年6月14日的不動產權證書浙(2018)杭州市不動產權第0170288號， 貴公司擁有99.90%權益的附屬公司杭州海衍科技有限公司（「杭州海衍」）獲授予總建築面積約67,203.13平方米之物業的土地使用權及建築物所有權，於2052年2月25日到期，作工業及非住宅用途。

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：

人防停車位：1,256.95平方米

非人防停車位：7,252.22平方米

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. 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；
- 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人防區域。

4. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位租金範圍為：零售單元（1樓）：人民幣109元／平方米／月至人民幣164元／平方米／月；辦公單元：人民幣55元／平方米／月至人民幣68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、規模、樓齡及樓宇質量。

在估值中，我們已就零售單元（1樓）及辦公單元分別採用約人民幣131元／平方米／月及人民幣61元／平方米／月的年均單位租金，與相關可比物業一致。

5. 根據我們的市場研究，於估值日期，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、規模及質量。

在估值中，我們已就零售單元和辦公單元分別採用5.0%和4.5%的資本化率，考慮到上述市場收益率，該等資本化率屬合理。



估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				11月30日 現況下的市場價值
4.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 北湖東街 957號 德藍廣場 6幢的 辦公部分	<p>德藍廣場（「該開發項目」）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2013年竣工。</p> <p>該開發項目位於湖州市北湖東街957號。周邊開發項目主要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。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目第6幢總建築面積約為13,081.71平方米的辦公部分組成。</p> <p>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。</p>	<p>於估值日期，該總建築面積約11,331.39平方米的部分已訂有多份租約，最遲於2025年12月31日到期，每月租金總額約為人民幣416,000元（不含增值稅）。</p> <p>該物業其餘部分空置。</p>	<p>人民幣 101,000,000元 （人民幣一億零一百萬元）</p> <p>（全部權益歸屬於貴集團：人民幣101,000,000元（人民幣一億零一百萬元））</p>

附註：

- 根據日期為2016年12月14日的不動產權證書浙(2016)德清縣不動產權第0009246號，總建築面積約為26,067.71平方米之物業的建築物所有權及相應的土地使用權歸屬於 貴公司擁有全部權益的附屬公司德清德藍置業有限公司（「德清德藍」），該等權限將於2046年12月30日到期，作商業服務及商業用途。

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、處置該物業及從中獲得收益。
- 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業辦公單元的單位租金範圍為人民幣43元／平方米／月至人民幣49元／平方米／月。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位租金進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異及質量。

在估值中，我們已就辦公單元採用約人民幣46元／平方米／月的平均單位租金，與相關可比物業一致。
- 根據我們的市場研究，於估值日期，可比辦公開發項目的市場收益率範圍為3.4%至5.1%。在得出關鍵假設時，已對該等市場可比物業的市場收益率作出適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於位置、規模及質量。

在估值中，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 11月30日 現況下的市場價值												
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 文化主題樂園 一期A	<p>神仙居（「該開發項目」）是在佔地面積約為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，即一期A和一期B。</p> <p>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。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目竣工後總建築面積約56,662.77平方米的一期A組成。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>零售</td> <td>11,821.31</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>37,539.76</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>1,965.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>5,336.70</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>56,662.77</b></td> </tr> </tbody> </table>	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	<b>總計：</b>	<b>56,662.77</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 110,100,000元 (人民幣 一億一千 零一十萬元)</p> <p>(全部權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 110,100,000元 (人民幣 一億一千 零一十萬元)</p>
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															
<b>總計：</b>	<b>56,662.77</b>															
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年10月竣工。</p> <p>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。</p>														

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， 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」）獲授予佔地面積約80,050.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣30,090,000元。
- 根據日期為2017年8月7日的不動產權證書浙(2017)仙居縣不動產權第0002872號，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日到期，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。

## 附錄四

## 物業估值

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，物業獲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日的建築工程施工許可證第331024201806210201號，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為人民幣44,400,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣232,000,000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，其市場價值估計約為人民幣458,000,000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. 仙居德信已依法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及從中獲得收益；
  - iii. 仙居德信已獲得政府部門有關建造該物業的證書、許可及批准；及
  - iv. 仙居德信在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙。
9. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：酒店客房：人民幣405,000元／間至人民幣639,000元／間；零售單元（1樓）：人民幣10,000元／平方米至人民幣50,000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作出適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。

在估值中，我們已就酒店客房及零售單元（1樓）分別採用約人民幣450,000元／間及人民幣20,300元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值
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 文化主題樂園 一期B	神仙居（「該開發項目」）是在佔地面積約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，即一期A和一期B。  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。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目計劃總建築面積約23,756.62平方米的一期B組成，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 8,500,000元 (人民幣 八百五十萬元)  (全部權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 8,500,000元 (人民幣 八百五十萬元))

附註：

1. 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， 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」）獲授予佔地面積約80,050.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣30,090,000元。
2. 根據日期為2017年8月7日的不動產權證書浙(2017)仙居縣不動產權第0002872號，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日到期，作住宿和餐飲用途。
3. 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. 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、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益。
5. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價範圍為人民幣280元至人民幣475元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等交易的樓面價進行適當調整，以反映相關因素的影響，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，我們已採用約人民幣357元的樓面價，與相關可比物業一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年									
				11月30日 現況下的市場價值									
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	<p>九龍城A地塊（「該開發項目」）是在佔地面積約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。</p> <p>該開發項目位於徐州市沛縣漢城路以東和樊噲路以北。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。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。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目一幢12層高的商業建築及附屬設施組成，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：</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>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><b>總計：</b></td> <td><b>21,416.58</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2050年3月17日（作商業用途）及2080年3月17日（作住宅用途）到期。</p>	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	<b>總計：</b>	<b>21,416.58</b>	<p>於估值日期，該總建築面積約13,397.57 平方米的部分已訂有兩份租約，最遲於2028年12月31日到期，每月租金總額約為人民幣174,000.00元（不含增值稅）。該物業其餘部分空置。</p> <p>人民幣 81,440,000元 (人民幣八千一百四十四萬元)  (全部權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 81,440,000元 (人民幣八千一百四十四萬元))</p>
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												
<b>總計：</b>	<b>21,416.58</b>												

附註：

- 根據日期為2010年8月25日的國有土地使用權證沛縣國用(2010)第03209號，徐州德信置業有限公司（「徐州德信」）獲授予佔地面積約148,860.6平方米之地塊的土地使用權，分別於2050年3月17日（作商業用途）及2080年3月17日（作住宅用途）到期。
- 根據47份日期為2015年6月25日至2015年7月20日的房屋所有權證沛房權證政字第00047274至00047297及00033847-665至00033847-687號，該總建築面積約21,284.55平方米之零售部分的建築物所有權歸屬於徐州德信，作零售用途。

## 附錄四

## 物業估值

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該物業的部分建築物所有權；及
- ii. 徐州德信有權佔用、使用、處置該物業及從中獲得收益。

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樓為零售店舖，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，該物業可作其他用途。在估值過程中，我們根據該物業的其他辦公用途對物業上層進行估值。

5. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的市場可比數據。該等市場可比物業的單位租金範圍為：辦公單元：人民幣20元／平方米至人民幣26元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣64元／平方米至人民幣81元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位租金進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就辦公單元和零售單元（1樓）分別採納約人民幣20元／平方米／月及人民幣65元／平方米／月的平均單位租金，與相關可比物業一致。

6. 根據我們的市場研究，可比物業於估值日期的市場收益率為：零售單元：3.6%至4.9%；辦公單元：4.3%至4.9%。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、規模及質量。

在估值中，我們已分別就零售單元和辦公單元採用4.5%和5.0%的資本化率，考慮到上述市場收益率，該等資本化率屬合理。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值										
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」）是在佔地面積約為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和韓信路以南。周邊開發項目主要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。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目總建築面積約為52,006.47平方米的2號樓組成。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 238,000,000元 (人民幣二億三千八百萬元)  (全部權益歸屬於貴集團： 人民幣 238,000,000元 (人民幣二億三千八百萬元))										
		<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><b>總計：</b></td> <td><b>52,006.47</b></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	<b>總計：</b>	<b>52,006.47</b>		
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													
<b>總計：</b>	<b>52,006.47</b>													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年2月竣工。												
		該物業獲授的土地使用權分別於2051年3月7日（作商業用途）及2081年3月7日（作住宅用途）到期。												

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第3203222011CR0003號，貴公司全資附屬公司徐州德信置業有限公司（「徐州德信」）獲授予佔地面積約143,400.00平方米的地塊之土地使用權，土地出讓金為人民幣161,330,000元。
- 根據日期為2011年4月28日的國有土地使用權證沛縣國用(2011)第T-3-5號，徐州德信獲授予佔地面積約143,400.00平方米的地塊之土地使用權，同時開始的期限分別於2051年3月7日（作商業用途）及2081年3月7日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2011年7月11日的建設用地規劃許可證第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。



## 附錄四

## 物業估值

5. 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118,200,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣48,900,000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，其市場價值估計約為人民幣314,500,000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、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - iii. 徐州德信已獲得政府部門有關建造該物業的證書、許可及批准；及
  - iv. 徐州德信在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙。
9. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業零售單元（1樓）的單位費率範圍為人民幣11,400元／平方米至人民幣13,800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、規模、樓齡及樓宇質量。

在估值中，我們已就零售單元（1樓）採納約人民幣12,000元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。



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 11月30日 現況下的市場價值										
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 臻園的未出售 部分	臻園（「該開發項目」）是在佔地面積約 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，該開發項目於2013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。該開發項目距杭州 市中心約10分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由 多個住宅單元、停車位及附屬設施組 成，總建築面積約1,274.70平方米。 用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期， 該物業空置。	人民幣 11,200,000元 (人民幣 一千一百二十 萬元)  (75.00%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 8,400,000元) (人民幣 八百四十萬元)  (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>住宅</td> <td>315.28</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>452.42</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>507.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>1,274.70</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	315.28	停車位	452.42	附屬設施	507.00	<b>總計：</b>	<b>1,274.70</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	315.28													
停車位	452.42													
附屬設施	507.00													
<b>總計：</b>	<b>1,274.70</b>													
		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日的國有土地使用權出讓合同第3301002009A21060號及其日期為2009年11月5日的相關補充合約， 貴公司擁有75%權益的附屬公司浙江德信匯運置業有限公司（「浙江德信匯運」）獲授予佔地面積約21,817.00平方米之地塊的土地使用權，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，浙江德信匯運已獲授予佔地面積約21,817.00平方米之地塊的土地使用權，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。

## 附錄四

## 物業估值

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，多棟建築獲批准總建設規模約為74,260.00平方米。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。

5. 根據日期為2010年9月17日的建築工程施工許可證－330100201009170101號，多棟建築總建設規模約74,260.00平方米之建築工程獲准開工。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。

6. 根據兩份日期分別為2011年9月20日和2012年12月18日的商品房預售許可證杭售許字(2011)第0037號更I-1和0084號更II-2，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，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。

7. 根據八份日期均為2013年4月22日的竣工驗收證書第31000620130422101至31000620130422108號，總建築面積約74,260.00平方米的多棟建築的建設工程已經驗收，且該等驗收已登記。

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日的房屋所有權證杭房權證拱字第13536846、13536878及13536289號，總建築面積約920.63平方米之物業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的土地使用權；
- ii. 浙江德信匯運有權佔用、使用、處置該物業的住宅部分及從中獲得收益；
- iii. 浙江德信匯運有權佔用、使用該物業的停車位部分及從中獲得收益；及
- iv. 浙江德信匯運已取得人防區域的使用權。

10. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業住宅單元的單位費率範圍為人民幣34,700元／平方米至人民幣35,650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、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量。

在估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣35,500元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

11. 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，因為截至估值日期，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	於2018年
				11月30日 現況下的市場價值
10.	位於中國 浙江省 杭州市 拱墅區 祥富路與 楊家濱路 交叉口西北部 北海公園的 多個停車位	北海公園（「該開發項目」）是在佔地面積約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，該開發項目於2015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叉口。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約15分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目的多個停車位組成，總建築面積約為187.79平方米。  該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2051年5月4日（作零售及辦公用途）及2081年5月4日（作住宅用途）到期。	於估值日期，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)

附註：

- 根據日期分別為2010年10月28日及2010年11月24日的國有土地使用權出讓合同第3301002010A21087號及其補充合約， 貴公司擁有55.00%權益的附屬公司浙江德信東杭置業有限公司（「浙江德信東杭」）獲授予佔地面積約38,746.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣1,090,000,000元。
- 根據日期為2011年5月6日的國有土地使用權證杭拱國用[2011]第100038號，浙江德信東杭獲授予佔地面積約38,746.00平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2051年5月4日（作零售及辦公用途）及2081年5月4日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2010年12月6日的建設用地規劃許可證地字第330100201000826號，浙江德信東杭獲准使用佔地面積約38,746.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2012年11月5日的建設工程規劃許可證建字第330100201100304號，多棟建築獲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。
- 根據日期為2011年8月31日的建築工程施工許可證第330100201108310201號，多棟建築總建設規模約146,789.80平方米的建設工程獲准開工。  
  
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. 根據日期為2015年1月12日的兩份竣工驗收證書第330105201501120101號和第330105201501120102號，多棟建築總建築面積約147,329.80平方米的建設工程已經驗收，且該等驗收已登記。

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. 浙江德信東杭有權佔用、使用該物業及從中獲得收益；及

ii. 浙江德信東杭已取得使用人防區域的權利。

8. 在估值過程中，我們並未對該物業賦予任何商業價值，因為截至估值日期，該物業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	於2018年								
				11月30日 現況下的市場價值								
11.	位於中國 浙江省 杭州市 餘杭區 中泰鄉 石鴿社區 早安的多個 停車位	<p>早安（「該開發項目」）是在佔地面積約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，該開發項目於2016年竣工。</p> <p>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建築。該開發項目距杭州市中心約40分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目的多個停車位及附屬設施組成，總建築面積約為7,604.18平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <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>6,740.21</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>863.97</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>7,604.18</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2050年7月18日（作商業用途）及2080年7月18日（作住宅用途）到期。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	停車位	6,740.21	附屬設施	863.97	<b>總計：</b>	<b>7,604.18</b>	截至估值日期，該物業空置。	<p>無商業價值</p> <p>（全部權益歸屬於 貴集團：無商業價值）</p> <p>（見附註11）</p>
用途	概約建築面積 (平方米)											
停車位	6,740.21											
附屬設施	863.97											
<b>總計：</b>	<b>7,604.18</b>											

附註：

- 根據日期為2009年11月27日至2013年3月21日的國有土地使用權出讓合同第3301102009A21173號及兩份補充合同，杭州上佳房地產開發有限公司（「杭州上佳」）獲授予佔地面積約39,864.30平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣193,000,000元。
  - 根據日期為2010年8月4日的建設用地規劃許可證地字第201001519014號，杭州上佳獲准使用佔地面積約39,864.30平方米之地塊作開發用途。
  - 根據日期為2013年5月31日的建設工程規劃許可證建字第201301519003號，多棟建築獲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轉讓予 貴公司擁有全部權益的附屬公司杭州德冠投資有限公司（「杭州德冠」），代價為人民幣168,900,000元。

## 附錄四

## 物業估值

5. 根據日期為2014年3月31日的國有土地使用權證杭餘出國用(2014)第119-217號，杭州德冠獲授予佔地面積約39,864.30平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2050年7月18日（作商業用途）及2080年7月18日（作住宅用途）到期。

6. 根據日期為2014年5月7日的建築工程施工許可證第330125201405070301號，多棟建築總建設規模約118,381.28平方米的建設工程獲准開工。

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。

7. 根據日期為2014年9月20日至2015年11月2日的四份商品房預售許可證預售許字(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日的竣工驗收證書第31110020161114102號，多棟建築總建築面積約118,381.28平方米的建設工程已經驗收，且該等驗收已登記。

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：

人防停車位：859.00平方米

非人防停車位：5,881.21平方米

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. 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人防區域的權利。

11. 在估值過程中，我們並未對該物業賦予任何商業價值，因為截至估值日期，該物業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	於2018年 11月30日 現況下的市場價值								
12.	位於中國 浙江省 杭州市 江幹區 環站東路與 天城路交叉口 東北部 東宸 的多個 停車位	東宸（「該開發項目」）是在佔地面積約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，該開發項目於2017年竣工。  該開發項目位於杭州市江幹區環站東路與天城路交叉口。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約15分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目多個停車位及附屬設施組成，總建築面積約為6,949.52平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，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10)								
		<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>2,034.68</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>4,919.84</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>6,949.52</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	停車位	2,034.68	附屬設施	4,919.84	<b>總計：</b>	<b>6,949.52</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)											
停車位	2,034.68											
附屬設施	4,919.84											
<b>總計：</b>	<b>6,949.52</b>											
		該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2055年3月18日（作商業用途）及2085年3月18日（作住宅用途）到期。										

附註：

- 根據日期分別為2014年9月17日及2014年10月13日的國有土地使用權出讓合同第3301002014A21069號及其補充合同， 貴公司擁有60.00%權益的附屬公司浙江德信中順置業有限公司（「浙江德信中順」）獲授予佔地面積約52,064.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣1,271,680,000元。
- 根據日期為2015年4月2日國有土地使用權證的杭江國用(2015)第100037號，浙江德信中順獲授予佔地面積約52,064.00平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2055年3月18日（作商業用途）及2085年3月18日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2014年10月21日的建設用地規劃許可證地字第330100201400332號，浙江德信中順獲准使用佔地面積約52,064.00平方米之地塊作開發用途。

## 附錄四

## 物業估值

4. 根據日期為2015年6月10日的建設工程規劃許可證建字第330100201500227號，多棟建築獲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日的建築工程施工許可證第330104201506240101號，多棟建築總建設規模約170,417.63平方米的建設工程獲准開工。  
  
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. 根據日期為2015年7月24日至2016年4月24日的四份商品房預售許可證杭售許字(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. 根據日期均為2017年8月25日的兩份竣工驗收證書第31001620170825101號和第31001620170825102號，多棟建築總建築面積約170,417.63平方米的建設工程已經驗收，且該等驗收已登記。  
  
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：  
  
人防停車位：46.32平方米  
  
非人防停車位：1,988.36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. 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人防區域。
10. 在估值過程中，我們並未對該物業賦予任何商業價值，因為截至估值日期，該物業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	於2018年
				11月30日 現況下的市場價值
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」）是在佔地面積約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，該開發項目於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約10分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目的多個停車位及附屬設施組成，總建築面積約為4,671.87平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業空置。	人民幣 5,600,000元 (人民幣 五百六十萬元)  (51.00%的權益 歸屬於 貴集團： 人民幣2,856,000元 (人民幣 二百八十五萬 六千元))  (見附註6)

用途	概約建築面積 (平方米)
停車位	2,290.30
附屬設施	2,381.57
<b>總計：</b>	<b>4,671.87</b>

該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2053年7月1日（作批發及零售用途）及2083年7月1日（作住宅用途）到期。

附註：

- 根據日期為2013年7月2日的國有土地使用權出讓合同第330304 [2013] A21007號， 貴公司擁有51.00%權益的附屬公司溫州德信置業有限公司（「溫州德信」）獲授予佔地面積約21,530.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣289,000,000元。
- 根據五十六份建築物所有權浙(2016)溫州市不動產權第0023385、0023386、0023392、0023395、0023405、0023408、0023415、0023417、0023418、0023419、0023423、0023438、0023440、0023441、0023449、0023450、0023464、0023480、0023483、0023489、0023508、0023510、0023519、0023524、0023535、0023540、0023544、0023547、0023551、0023558、0023559、0023575、0023576、0023577、0023581、0023582、0023583、0023595、0023601、0023604、0023610、0023612、0023616、0023622、0023623、0023635、0023638、0023639、0023646、0023649、0023653、0023667、0023669、0023671、0023708、0023709號，該物業總建築面積1,797.55平方米的建築物所有權歸屬於溫州德信。

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面積。

3. 該物業的停車位明細如下：

人防停車位：492.75平方米

非人防停車位：1,797.55平方米

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. 溫州德信已依法取得該物業的建築物所有權（人防停車位除外）；
- ii. 溫州德信有權佔用、使用、處置該物業（人防停車位除外）及從中獲得收益；及
- iii. 溫州德信有權使用該物業之人防區域。

5. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：停車位：人民幣100,000元／個至人民幣120,000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，包括但不限於時間、位置及規模。

在估值中，我們已就停車位採用人民幣100,000元／個的平均單位費率，與相關可比物業一致。

6. 在估值過程中，我們並未對該等人防停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日期，該等人防停車位無法在公開市場自由轉讓。

附錄四

物業估值

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值								
14.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 三垟街道 黃嶼村 愛琴海岸一期的 未出售部分	愛琴海岸（「該開發項目」）是在總佔地面積約39,739.17平方米的兩幅地塊興建的大型綜合開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目已於2016年竣工。  該開發項目位於溫州市甌海區三垟街道黃嶼村。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。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目第一期的多個住宅單元及停車位組成，總建築面積約為473.15平方米。用途及概約建築面積明細如下：	截至估值日期，該物業空置。	人民幣 8,600,000元 (人民幣 八百六十萬元)  (全部權益歸屬於 貴集團： 人民幣 8,600,000元 (人民幣 八百六十萬元))  (見附註12)								
		<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>377.44</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>95.71</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>473.15</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	377.44	停車位	95.71	<b>總計：</b>	<b>473.15</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)											
住宅	377.44											
停車位	95.71											
<b>總計：</b>	<b>473.15</b>											
		該物業獲授的土地使用權於2083年11月6日到期，作住宅用途。										

附註：

- 根據日期為2013年11月7日的國有土地使用權出讓合同第3303042013A22905號， 貴公司擁有全部權益的附屬公司溫州德信生態園置業有限公司（「溫州德信生態園」）獲授予佔地面積約16,818.40平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣510,000,000元。
- 根據日期為2013年11月14日的國有土地使用權證溫國用(2013)第3-341035號，溫州德信生態園獲授予佔地面積約16,818.40平方米之地塊的土地使用權，於2083年11月6日到期，作住宅用途。
- 根據日期為2013年11月11日的建設用地規劃許可證地字第浙規證2013-030600016號，溫州德信生態園獲准使用佔地面積約16,818.40平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2013年12月9日的建設工程規劃許可證建字第浙規證2013-030600025號，獲批准總建設規模約為66,622.20平方米。

## 附錄四

## 物業估值

5. 根據日期為2013年12月19日的建築工程施工許可證第330302201312190133號，總建設規模約66,622.20平方米的建設工程獲准開工。
6. 根據兩份商品房預售許可證甌房售許字(2014)第001和008號，該開發項目第1期(總建築面積約為49,407.79平方米)獲准預售。
7. 根據四份不動產權證浙(2017)溫州市不動產權第0045257、0045640、0050482及0050503號，總建築面積約444.12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載列的部分總建築面積。

8. 該物業的停車位明細如下：

人防停車位： 29.03平方米

非人防停車位： 66.68平方米

9. 誠如 貴集團所告知，部分物業(總建築面積約為444.12平方米)已預售，總代價約為人民幣8,600,000元。我們已在估值中考慮上述金額。
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. 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(人防停車位除外)；
  - ii. 溫州德信生態園有權佔用、使用、處置該物業(人防停車位除外)及從中獲得收益；及
  - iii. 溫州德信生態園有權使用該物業的人防區域。

11. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣20,000元/平方米至人民幣24,000元/平方米；停車位：人民幣120,000元/個至人民幣160,000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，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。

在估值中，我們已就住宅單元和停車位分別採用人民幣22,000元/平方米及人民幣155,000元/個的平均單位費率，與相關可比物業一致。

12. 在估值過程中，我們並未對該物業的人防停車位賦予任何商業價值，因為於估值日期，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	於2018年										
				11月30日 現況下的市場價值										
15.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 塘東村 湖濱一號的 未出售部分	湖濱一號（「該開發項目」）是在佔地面積約32,111.16平方米的地塊上興建的大型綜合開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於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約10分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由一個住宅單元、多個停車位及附屬設施組成，總建築面積約為7,371.57平方米。用途及概約建築面積明細如下：	截至估值日期，該物業空置。	人民幣 11,200,000元 (人民幣 一千一百二十 萬元)  (65.00%的權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 7,280,000元 (人民幣 七百二十八 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>3,604.77</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>3,613.07</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>7,371.57</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	153.73	停車位	3,604.77	附屬設施	3,613.07	<b>總計：</b>	<b>7,371.57</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	153.73													
停車位	3,604.77													
附屬設施	3,613.07													
<b>總計：</b>	<b>7,371.57</b>													
		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。												

附註：

- 根據日期為2013年11月18日的國有土地使用權出讓合同第330304[2013]A21017號， 貴公司擁有65.0%權益的附屬公司溫州德信梧田置業有限公司（「溫州德信梧田」）已獲授予佔地面積約為32,111.16平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣593,000,000元。
- 根據日期為2013年12月8日的國有土地使用權證溫國用(2013)第3-343748號，溫州德信梧田獲授予佔地面積約為32,111.16平方米之地塊的土地使用權，於2083年11月17日到期，作住宅用途。
- 根據不動產權證書浙(2017)溫州市不動產權第0051817號，總建築面積約為153.73平方米的物業（即該開發項目的2號樓302室）的建築物所有權歸屬於溫州德信梧田，該權限將於2083年11月17日到期，作住宅用途。
- 根據78份不動產權證書，78個總建築面積約為2,738.19平方米的停車位的建築物所有權歸屬於溫州德信梧田，期限於2083年11月17日到期。

5. 該物業的停車位明細如下：

人防停車位：866.58平方米

非人防停車位：2,738.19平方米

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. 溫州德信梧田已依法取得該物業的建築物所有權（人防停車位除外）；
- ii. 溫州德信梧田有權佔用、使用、租賃、處置該物業（人防停車位除外）及從中獲得收益；及
- iii. 溫州德信梧田有權使用該物業的人防區域。

7. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣20,400元／平方米至人民幣22,200元／平方米；停車位：人民幣100,000元／個至人民幣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，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。

在估值中，我們已就住宅單元和停車位分別採用約人民幣22,200元／平方米及人民幣100,000元／個的平均單位費率，與相關可比物業一致。

8. 在估值過程中，我們並未對該物業的人防停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日期，該停車位無法在公開市場自由轉讓。

估值報告

於2018年

11月30日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
16.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 三垟街道 黃嶼村 愛琴海岸二期的 多個附屬設施	<p>愛琴海岸（「該開發項目」）是在總佔地面積約為39,739.17平方米的地塊上興建的綜合開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目的二期已於2017年竣工。</p> <p>該開發項目位於溫州市甌海區三垟街道黃嶼村。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>根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目的多個附屬設施組成，總建築面積約為1,077.70平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2054年5月21日（作商業用途）及於2084年5月21日（作住宅用途）到期。</p>	截至估值日期，該物業用作電氣室、變電室、消防監控室等。	<p>無商業價值 （100%權益歸屬於 貴集團： 無商業價值）  （見附註8）</p>

附註：

- 根據日期為2013年11月9日的國有土地使用權出讓合同第3303042014A22902號，貴公司全資附屬公司溫州德信生態園置業有限公司（「溫州生態園」）獲授予佔地面積約22,920.77平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣696,000,000元。
- 根據日期為2014年5月28日的國有土地使用權證溫國用(2014)第3-362831號，溫州德信生態園獲授予佔地面積約22,920.77平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2054年5月21日（作商業用途）及於2084年5月21日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2014年5月21日的建設用地規劃許可證地字第浙規證2014-030600002號，溫州德信生態園獲准使用佔地面積約22,920.77平方米之地塊作為開發用途。
- 根據日期為2014年7月18日的建設工程規劃許可證建字第浙規證2014-030600013號，獲批准總建設規模約為88,780.96平方米。
- 根據日期為2014年7月29日的建築工程施工許可證第330302201407290109號，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浙(2017)溫州市不動產權第0050446、0050451和0050487號，該物業總建築面積約100.02平方米的建築物所有權歸屬於溫州德信生態園。

## 附錄四

## 物業估值

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. 溫州德信生態園已依法取得該物業之土地使用權。
8. 在估值過程中，我們並未對該物業賦予任何商業價值，因為截至估值日期，該物業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	於2018年
				11月30日 現況下的市場價值
17.	位於 中國浙江省 溫州市甌海區 新橋街道 平天路 海派嘉園 一期的 多個停車位	海派嘉園一期（「該開發項目」）是在佔地面積約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，該開發項目於2017年竣工。  該開發項目位於溫州市甌海區新橋街道平天路。周邊開發項目主要為各種住宅及商業樓宇。該開發項目距市中心約30分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目多個停車位組成，總建築面積約為2,169.09平方米。  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。	於估值日期，該物業空置。	人民幣 8,280,000元 (人民幣 八百二十八萬元)  (75.00%的權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 6,210,000元 (人民幣 六百二十一萬元))

附註：

1. 根據日期為2014年5月30日的國有土地使用權出讓合同第3303042014B05049號， 貴公司擁有75.0%權益的附屬公司溫州德信廣景置業有限公司（「溫州德信廣景」）獲授予佔地面積約28,202.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣537,000,000元。
2. 根據日期為2014年6月12日的國有土地使用權證溫國用(2014)第3-364173號，溫州德信廣景獲授予佔地面積約28,202.00平方米之地塊的土地使用權，於2084年6月2日到期，作住宅用途。  
  
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。
3. 根據不動產權證書浙(2018)溫州市不動產權第006648號，總建築面積約74.38平方米的住宅單元（即該開發項目5號樓204室）的建築物所有權歸屬於溫州德信廣景。
4. 根據69份不動產權證書，總建築面積約2,169.09平方米的69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、處置該物業及從中獲得收益。

6. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：停車位：人民幣120,000元／個至人民幣150,000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，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。

在估值中，我們已就停車位採用人民幣120,000元／個的平均單位費率，與相關可比物業一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值
18.	位於 中國 浙江省 溫州市 甌海區 新橋街道 平天路 海派嘉園 二期的 未出售部分	海派嘉園二期（「該開發項目」）是在佔地面積約29,452.00平方米的地塊上興建的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2018年竣工。  該開發項目位於溫州市甌海區新橋街道平天路。周邊開發項目主要為各種住宅及商業樓宇。該開發項目距市中心約30分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目一套住宅單元及停車位組成，總建築面積約為9,035.57平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業空置。	人民幣 1,900,000元 (人民幣 一百九十萬元)  (75.00%的權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 1,425,000元 (人民幣 一百四十二萬 五千元))  (見附註10)

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	102.27
停車位	7,568.21
配套設施	1,365.09
<b>總計：</b>	<b>9,035.57</b>

該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2055年7月7日（作商業用途）及2085年7月7日（作住宅用途）到期。

附註：

- 根據日期分別為2015年7月8日和2017年11月1日的國有土地使用權出讓合同第330304(2015)B06675號， 貴公司擁有75.00%權益的附屬公司溫州德信廣景置業有限公司（「溫州德信廣景」）獲授予佔地面積約29,452.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金總額為人民幣483,110,000元。
- 根據日期為2015年8月17日的國有土地使用權證溫國用(2015)第3-04841號，溫州德信廣景獲授予佔地面積約29,452.00平方米之地塊的土地使用權，期限分別於2055年7月7日（作商業用途）及2085年7月7日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2018年1月26日的竣工驗收證書第32500520180126101號，多棟建築總建築面積約84,461.11平方米的建設工程已於2018年1月驗收，且該等驗收已登記。

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。

## 附錄四

## 物業估值

4. 根據三份預售許可證，總建築面積約為80,934.24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	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：	<b>80,934.24</b>	

5. 該物業的停車位明細如下：

人防停車位：5,563.74平方米

非人防停車位：2,004.47平方米

6. 誠如 貴集團所告知，部分物業（建築面積約為102.27平方米）已預售，代價約為人民幣1,900,000元。我們已在估值中考慮上述金額。
7. 誠如 貴集團所告知，部分停車位（總建築面積約為152.85平方米）已預售，總代價約為人民幣696,000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：
- 溫州德信廣景已依法取得該物業住宅單元的建築物所有權；
  - 溫州德信廣景有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - 溫州德信廣景有權佔用、使用該物業的停車部分及從中獲得收益；及
  - 溫州德信廣景有權使用該物業的人防區域。
9. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣14,900元／平方米至人民幣16,400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、規模、樓齡及樓宇質量。
- 在估值中，我們已就住宅單元採用人民幣18,600元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。
10. 在估值過程中，我們並未對位於該物業的停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日期，該等停車位無法在公開市場自由轉讓。

附錄四

物業估值

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				11月30日 現況下的市場價值										
19.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 塘東村 悅城的 未出售部分	悅城（「該開發項目」）是在佔地面積約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，該開發項目於2018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約10分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目一套住宅單元、停車位及附屬設施組成，總建築面積約5,623.62平方米。用途及概約建築面積明細如下：	截至估值日期，該物業空置。	人民幣 1,470,000元 (人民幣 一百四十七萬元)  (65.00%的權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 955,500元 (人民幣 九十五萬 五千五百元)  (見附註12)										
		<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>78.40</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>3,031.23</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>2,513.99</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>5,623.62</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	78.40	停車位	3,031.23	附屬設施	2,513.99	<b>總計：</b>	<b>5,623.62</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	78.40													
停車位	3,031.23													
附屬設施	2,513.99													
<b>總計：</b>	<b>5,623.62</b>													
		該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2056年1月5日（作批發和零售用途）及2086年1月5日（作住宅用途）到期。												

附註：

- 根據日期為2015年11月10日的國有土地使用權出讓合同第330304[2015]A21024號， 貴公司擁有65.00%權益的附屬公司溫州德信金田置業有限公司（「溫州德信金田」）獲授予佔地面積約20,751.91平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣398,500,000元。
- 根據日期為2016年1月12日的國有土地使用權證溫國用(2016)第3-00203號，溫州德信金田獲授予佔地面積約20,751.91平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2056年1月5日（作批發和零售用途）及2086年1月5日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2015年12月15日的建設用地規劃許可證地字第浙規證2015-030400098號，溫州德信金田獲准使用佔地面積約20,751.91平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2016年1月22日的建設工程規劃許可證建字第浙規證2016-030400008號，獲批准總建設規模約為70,629.80平方米。

## 附錄四

## 物業估值

5. 根據日期為2016年2月5日的建築工程施工許可證第330304201602050101號，總建設規模約70,629.80平方米之建設工程獲准開工。
6. 根據日期為2016年5月24日和2016年10月25日的兩份商品房預售許可證甌房售許字(2016)第008號及014號，總建築面積約53,079.08平方米的多棟建築獲准預售。
7. 根據竣工驗收備案登記證，多棟建築總建築面積約為70,610.10平方米的建設工程已經驗收，且該等驗收已登記。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述登記證載列的部分建築。
8. 誠如 貴集團所告知，該物業的部分停車位（總建築面積約為204.61平方米）已預售，總代價約為人民幣816,000元。
9. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：2,853.54平方米  
  
非人防停車位：177.69平方米
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. 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、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；及
  - iii. 溫州德信金田有權使用該物業的人防區域。
11. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣17,500元／平方米至人民幣19,800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、規模、樓齡及樓宇質量。  
  
在估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣18,700元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。
12. 在估值過程中，我們並未對該物業的停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日期，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	於2018年										
				11月30日 現況下的市場價值										
20.	位於中國 浙江省 溫州市 黃嶼生態園 上府的 未出售部分	<p>上府（「該開發項目」）是在佔地面積約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，該開發項目於2018年竣工。</p> <p>該開發項目位於溫州市黃嶼生態園附近。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。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>根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目多套住宅單元和停車位組成，總建築面積約為3,076.93平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p>	<p>截至估值日期，該物業空置。</p>	<p>人民幣 22,090,000元 (人民幣 二千二百零九萬元)</p> <p>(全部權益歸屬 於 貴集團： 人民幣 22,090,000元 (人民幣 二千二百零九萬元))</p> <p>(見附註12)</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>1,195.50</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>1,561.27</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>320.16</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>3,076.93</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	1,195.50	停車位	1,561.27	附屬設施	320.16	<b>總計：</b>	<b>3,076.93</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	1,195.50													
停車位	1,561.27													
附屬設施	320.16													
<b>總計：</b>	<b>3,076.93</b>													
		<p>該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2056年2月28日（作商業用途）及2086年2月28日（作住宅用途）到期。</p>												

附註：

1. 根據日期為2016年2月29日的國有土地使用權出讓合同第3303042016A22901號， 貴公司擁有全部權益的附屬公司溫州德信生態園置業有限公司（「溫州德信生態園」）獲授予佔地面積約9,023.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣185,000,000元。
2. 根據日期為2016年3月15日的國有土地使用權證溫國用(2016)第3-01360號，溫州德信生態園獲授予佔地面積約9,023.00平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2056年2月28日（作商業用途）及2086年2月28日（作住宅用途）到期。
3. 根據日期為2016年3月14日的建設用地規劃許可證地字第浙規證(2016) 030600002號，溫州德信生態園獲准使用佔地面積約9,023.00平方米之地塊作開發用途。
4. 根據日期為2016年6月21日的建設工程規劃許可證建字第浙規證(2016) 030600004號，獲批准總建設規模約為29,762.30平方米。

## 附錄四

## 物業估值

5. 根據日期為2016年6月30日的建築工程施工許可證第330302201606300109號，總建設規模約為29,762.30平方米之建設工程獲准開工。
6. 根據日期為2016年9月9日的商品房預售許可證甌房售許字(2016)第011號，總建築面積約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日的竣工驗收證書第32500020180629101號，多棟建築總建築面積約29,762.3平方米的建設工程已經驗收，且該等驗收已登記。
8. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：528.36平方米  
  
非人防停車位：1,032.91平方米
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為1,195.50平方米）已預售，總代價約為人民幣22,090,000元。我們已在估值中考慮上述金額。
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. 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、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；及
  - iii. 溫州德信生態園有權使用該物業的人防區域。
11. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣20,000元／平方米至人民幣24,000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、規模、樓齡及樓宇質量。  
  
在估值中，我們已就住宅單元採用人民幣18,480元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。
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，因為截至估值日期，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	於2018年								
				11月30日 現況下的市場價值								
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 溪山美墅 的未出售部分	<p>溪山美墅（「該開發項目」）是在總佔地面積約為105,650.00平方米的兩幅地塊上興建的大型住宅開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2012年竣工。</p> <p>該開發項目位於湖州市德清縣雲岫路以東舞陽街以南。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距德清火車站約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多個零售單元，總建築面積約為2,710.32平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <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><b>總計：</b></td> <td><b>2,710.32</b></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	<b>總計：</b>	<b>2,710.32</b>	<p>截至估值日期，該總建築面積約1,200.00平方米的部分已訂有兩份租約，最遲於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）。</p> <p>該物業其餘部分空置。</p>	<p>人民幣 14,300,000元 (人民幣一千四百三十萬元)  (全部權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 14,300,000元 (人民幣一千四百三十萬元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)											
零售	1,407.12											
附屬設施	1,303.20											
<b>總計：</b>	<b>2,710.32</b>											
		<p>該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2047年8月7日（作商業用途）及2077年8月7日（作住宅用途）到期。</p>										

附註：

1. 根據兩份日期均為2008年2月1日的國有土地使用權證書德清國用(2008)第00145534和00145535號， 貴公司全資附屬公司浙江華詩置業有限公司（「浙江華詩」）獲授予總佔地面積約105,650.00平方米之兩幅地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2047年8月7日（作商業用途）及2077年8月7日（作住宅用途）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。

2. 根據日期為2008年1月24日的建設用地規劃許可證地字第330521200800004號，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。

## 附錄四

## 物業估值

3. 根據日期為2008年2月4日至2009年5月26日期間的三份建設工程規劃許可證建字第330521200800018號、第330521200800023號及第330521200900071號，多棟建築獲批准總建設規模約為178,158.25平方米。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證所述的部分建築。

4. 根據日期為2008年3月3日至2009年8月4日期間的三份建設工程施工許可證第330521200802250101、330521200908040101和330521200805260101號，多棟建築總建設規模約176,416.15平方米之建築工程獲准開始施工。

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日的房屋所有權證德房權證武康鎮字第066645號，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. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- 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、處置該物業及從中獲得收益；及
- iii. 浙江華詩有權使用該物業之人防區域。

7. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業零售單元（1樓）的單位租金範圍為人民幣37元／平方米／月至人民幣45元／平方米／月。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位租金進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異及樓宇質量。

在估值中，我們已就零售單元（1樓）採納約人民幣47元／平方米／月的平均單位租金，與相關可比物業一致。

8. 根據我們的市場研究，於估值日期，可比物業的市場收益率介乎2.2%至3.5%。在得出關鍵假設時，已對該等市場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、規模及樓宇質量。

在估值中，我們已就零售單元採納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 11月30日 現況下的市場價值
22.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 雲岫北路 德藍廣場 1至5號樓的 未出售部分	<p>德藍廣場（「該開發項目」）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，該開發項目於2014年竣工。</p> <p>該開發項目位於湖州市武康鎮雲岫北路。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該開發項目距湖州市中心約50分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包含該開發項目1至5號樓多個商業單元，總建築面積約為223.31平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2046年12月30日期滿，作商業服務及其他商業服務用途。</p>	<p>截至估值日期，該總建築面積約111.93平方米的部分已訂有多份租約，最遲於2020年7月31日到期，每月租金總額約為人民幣9,300元（不含增值稅）。</p> <p>該物業其餘部分空置。</p>	<p>人民幣 3,090,000元 （人民幣 三百零九萬元）</p> <p>（全部權益歸屬於 貴集團： 人民幣 3,090,000元 （人民幣 三百零九萬元）</p>

附註：

1. 根據四份日期均為2014年9月30日的國有土地使用權證德清國用(2014)第02302847、02302849、02302858和02302859號， 貴公司全資附屬公司德清德藍置業有限公司（「德清德藍」）獲授予總分攤佔地面積約18,400.00平方米之四幅地塊的土地使用權，於2046年12月30日期滿，作商業服務及其他商業服務用途。
2. 根據四份房屋所有權證德房權證武康鎮字第13076549、13076613、13076614和13076615號，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。
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。
4. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的零售單元（1樓）的單位租金範圍為人民幣51元／平方米／月至人民幣53元／平方米／月。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位租金進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差別及質量。
 

在估值中，我們已就零售單元（1樓）採納約人民幣60元／平方米／月的平均單位租金，與相關可比物業一致。
5. 根據我們的市場研究，於估值日期，可比物業零售開發項目的市場收益率介乎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、規模及質量。

在估值中，我們已就零售單元採納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								
				11月30日 現況下的市場價值								
23.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康街道 北湖東街957號 德藍廣場 6號樓 酒店部分	<p>德藍廣場（「該開發項目」）是由辦公、酒店、住宅和商業單元組成的綜合開發項目。該項目在佔地面積約為23,886.13平方米的地塊上興建。誠如貴集團所告知，該開發項目於2014年竣工。</p> <p>該開發項目位於武康街道。周邊開發項目主要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。</p> <p>根據貴集團提供的資料，該物業包含該開發項目中總建築面積約為13,625.56平方米的酒店部分。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>酒店</td> <td>12,986.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>639.56</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>13,625.56</b></td> </tr> </tbody> </table> <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，於2046年12月30日到期，作商業用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	酒店	12,986.00	附屬設施	639.56	<b>總計：</b>	<b>13,625.56</b>	<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，截至估值日期該物業的佔用率約為60%。</p>	<p>人民幣 83,000,000元 (人民幣 八千三百萬元)  (全部權益歸屬於貴集團： 人民幣 83,000,000元 (人民幣 八千三百萬元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)											
酒店	12,986.00											
附屬設施	639.56											
<b>總計：</b>	<b>13,625.56</b>											

附註：

- 根據日期為2016年12月14日的不動產權證書浙(2016)德清縣不動產權第0009246號，貴公司全資附屬公司德清德藍置業有限公司（「德清德藍」）獲授予建築面積約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，於2046年12月30日到期，作商業用途。

誠如貴集團所告知，該物業包含上述證書載列的部分建築。

## 附錄四

## 物業估值

2. 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
	<b>總計：</b>	<b>168</b>

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
	<b>總計</b>	<b>438</b>	<b>122</b>

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

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420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												
				11月30日 現況下的市場價值												
24.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 一里洋房的 未出售部分	<p>一里洋房（「該開發項目」）是在一幅總佔地面積約47,540.00平方米的地塊上興建的大型住宅開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2013年竣工。</p> <p>該開發項目位於德清縣。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距德清火車站約20分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目的各種零售單元、停車位、儲藏室及附屬設施組成，總建築面積約8,161.78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>46.08</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>150.75</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>7,539.82</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>8,161.78</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2050年1月14日（作商業用途）及2080年1月14日（作住宅用途）到期。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	商業	425.13	停車位	46.08	儲藏室	150.75	附屬設施	7,539.82	<b>總計：</b>	<b>8,161.78</b>	<p>於估值日期，該總建築面積約425.13平方米的部分已訂有一份租約，於2023年2月10日到期，每月租金總額約人民幣7,900元（不含增值稅）。</p> <p>該物業其餘部分空置。</p>	<p>人民幣 3,650,000元 (人民幣 三百六十五萬元)  (全部權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 3,650,000元 (人民幣 三百六十五萬元))  (見附註10)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
商業	425.13															
停車位	46.08															
儲藏室	150.75															
附屬設施	7,539.82															
<b>總計：</b>	<b>8,161.78</b>															

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第3305212009A211111號，貴公司全資附屬公司德清名城置業有限公司（「德清名城」）獲授予佔地面積約為47,540.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣207,274,400元。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述合同載列的部分地塊。

2. 根據三份日期均為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，德清名城獲授予三幅總佔地面積約47,540.00平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2050年1月14日（作商業用途）及2080年1月14日（作住宅用途）到期。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述證書載列的部分地塊。

## 附錄四

## 物業估值

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平方米之三幅地塊作開發用途。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分地塊。

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，獲批准總建設規模約100,416.35平方米。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。

5. 根據兩份日期為2010年11月1日的建築工程施工許可證第330521201011010201號及第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，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。

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

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. 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（停車部分除外）及從中獲得收益；
- iii. 德清名城有權佔用、使用該物業之停車位及從中獲得收益；及
- iv. 德清名城有權使用該物業之人防區域。

8. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的零售單元（1樓）的單位租金範圍為人民幣38元／平方米／月至人民幣50元／平方米／月。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位租金進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異及質量。

在估值中，我們已就零售單元（1樓）採納約人民幣41元／平方米／月的平均單位租金，與相關可比物業一致。

9. 根據我們的市場研究，於估值日期，可比物業的市場收益率介乎2.1%至3.5%。在得出關鍵假設時，已對該等市場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、規模及質量。

在估值中，我們已就零售單元採納3.0%的資本化率，考慮到以上市場收益率，該資本化率屬合理。

10. 在估值過程中，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。



## 附錄四

## 物業估值

### 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				11月30日 現況下的市場價值										
25.	位於中國 浙江省 湖州市 長興縣 太湖街道 長州路666號 泊林公館的 未出售部分	<p>泊林公館（「該開發項目」）是在一幅總佔地面積約55,942.00平方米的地塊上興建的大型住宅開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2014年竣工。</p> <p>該開發項目位於湖州市長興縣長州路。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該開發項目距長興高鐵站約15分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目多個零售單元、停車位及附屬設施組成，總建築面積約15,208.81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>零售</td> <td>1,658.48</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>12,291.29</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,259.04</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>15,208.81</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授土地使用權，於2051年12月30日到期（作商業用途）。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	1,658.48	停車位	12,291.29	附屬設施	1,259.04	<b>總計：</b>	<b>15,208.81</b>	<p>於估值日期，該總建築面積約311.08平方米的部分已訂有多份租約，最遲於2021年5月31日到期，每月租金總額約人民幣13,400元（不含增值稅）。</p> <p>該物業其餘部分空置。</p>	<p>人民幣 15,600,000元 (人民幣 一千五百六十萬元)  (全部權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 15,600,000元 (人民幣 一千五百 六十萬元))  (見附註10)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
零售	1,658.48													
停車位	12,291.29													
附屬設施	1,259.04													
<b>總計：</b>	<b>15,208.81</b>													

#### 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第3305222011A21001號，貴公司全資附屬公司長興德信置業有限公司（「長興德信」）獲授予佔地面積約55,942.00平方米之地塊的土地使用權，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，長興德信獲授予佔地面積約55,942.00平方米之地塊的土地使用權，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為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，該開發項目之獲批准總建設規模約為181,546.39平方米。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建設規模。



## 附錄四

## 物業估值

5. 根據三份日期為2011年9月21日至2011年10月28日期間的建築工程施工許可證第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，該物業僅包括上述許可證載列的部分建設規模。

6. 根據下述房屋所有權證，該總建築面積約1,658.48平方米的物業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	物業	建築面積 (平方米)	用途	簽發日期
i.	長房權證太湖字第00217667號	太湖街道長州路666-7號	34.14	商業	2014年11月19日
ii.	長房權證太湖字第00218384號	太湖街道長州路666-24號	1,003.04	商業	2014年11月19日
iii.	長房權證太湖字第00217928號	太湖街道長州路666-34號	149.79	商業	2014年11月20日
iv.	長房權證太湖字第00217929號	太湖街道長州路666-35號	87.58	商業	2014年11月20日
v.	長房權證太湖字第00217932號	太湖街道長州路666-38號	65.44	商業	2014年11月20日
vi.	長房權證太湖字第00217933號	太湖街道長州路666-39號	46.39	商業	2014年11月20日
vii.	長房權證太湖字第00217934號	太湖街道長州路666-40號	51.96	商業	2014年11月20日
viii.	長房權證太湖字第00218119號	太湖街道長州路666-43號	50.12	商業	2014年11月20日
ix.	長房權證太湖字第00218120號	太湖街道長州路666-44號	45.73	商業	2014年11月20日
x.	長房權證太湖字第00218122號	太湖街道長州路666-46號	77.77	商業	2014年11月20日
xi.	長房權證太湖字第00218123號	太湖街道長州路666-47號	46.52	商業	2014年11月20日
總計：			<b>1,658.48</b>		

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（停車位除外）及從中獲得收益；
- iii. 長興德信有權佔用、使用該物業之停車位及從中獲得收益；及
- iv. 長興德信有權使用該物業之人防區域。

8. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的零售單元（1樓）的單位租金介乎人民幣48元／平方米／月至59元／平方米／月。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位租金進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異及樓宇質量。

在估值中，我們已就零售單元（1樓）採納約人民幣48元／平方米／月的平均單位租金，與相關可比物業一致。

9. 根據我們的市場研究，於估值日期，可比商業開發項目的市場收益率介乎3.0%至3.5%。在得出關鍵假設時，已對該等市場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、規模及質量。

在估值中，我們已就零售單元採納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. 在估值過程中，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

於2018年  
11月30日  
現況下的市場價值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
26.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 北湖街以南和 中興北路 以西的 上城多個 停車位	上城（「該開發項目」）是在總佔地面積約47,345.00平方米的地塊上興建的大型住宅開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2015年竣工。  該開發項目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建築。該開發項目距德清火車站約20分鐘車程。	於估值日期，該物業空置。	無商業價值  (50.00%的權益歸於 貴集團：無商業價值)  (見附註7)

根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目161個停車位及附屬設施組成，總建築面積約8,044.00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)
停車位	6,093.09
附屬設施	1,950.91
<b>總計：</b>	<b>8,044.00</b>

該物業獲授的土地使用權分別於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。

附註：

1. 根據日期為2010年12月21日的國有土地使用權出讓合同第3305212010A210100號， 貴公司擁有50.00%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47,345.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣498,542,850元。
2. 根據日期為2012年12月24日的國有土地使用權證德清國用(2012)第02122868號，德清凱銀獲授予佔地面積約47,345.00平方米之地塊的土地使用權，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。
3. 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。
4. 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，多棟建築獲批准總建設規模約為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. 根據兩份日期均為2013年1月29日的建築工程施工許可證第330521201301290101號及330521201301290201號，多棟建築總建設規模約124,245.10平方米之建設工程獲准開工。

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、使用該物業之停車位及從中獲得收益；及

ii. 德清凱銀有權使用該物業之人防區域。

7. 在估值過程中，我們並未對該物業賦予任何商業價值，因為於估值日期，該物業無法於公開市場自由轉讓。

附錄四

物業估值

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年																
				11月30日 現況下的市場價值																
27.	位於中國 江蘇省 徐州市 沛縣 漢城路以東 正陽路以西和 樊噲路以北九 龍城A地塊的 未出售部分	九龍城A地塊（「該開發項目」）是在佔地面積約148,860.60平方米的地塊上興建的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2015年竣工。  該開發項目位於徐州市樊噲路以北。周邊開發項目主要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。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目各種住宅單元、辦公單元、零售單元、儲藏室及停車位組成，總建築面積約16,602.53平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業空置。	人民幣 42,500,000元 (人民幣四千二百五十萬元)  (全部權益歸於 貴集團： 人民幣 42,500,000元 (人民幣四千二百五十萬元))  (見附註6)																
		<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>222.04</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>586.36</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,413.72</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>1,825.34</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>8,928.07</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,627.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>16,602.53</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	222.04	辦公	586.36	零售	3,413.72	儲藏室	1,825.34	停車位	8,928.07	附屬設施	1,627.00	<b>總計：</b>	<b>16,602.53</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)																			
住宅	222.04																			
辦公	586.36																			
零售	3,413.72																			
儲藏室	1,825.34																			
停車位	8,928.07																			
附屬設施	1,627.00																			
<b>總計：</b>	<b>16,602.53</b>																			
		該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2050年3月17日（作商業用途）及2080年3月17日（作住宅用途）到期。																		

附註：

1. 根據日期為2010年8月25日的國有土地使用權證沛縣國用(2010)第03209號，貴公司全資附屬公司徐州德信置業有限公司（「徐州德信」）獲授予佔地面積約148,860.60平方米之地塊的土地使用權，分別於2050年3月17日（作商業用途）及於2080年3月17日（作住宅用途）到期。
2. 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第2013-066至2013-075號、2014-139至2014-156號及2015-087至2015-091號，多棟建築總建築面積約289,208.70平方米的建設工程已驗收，且有關驗收已登記。

## 附錄四

## 物業估值

3. 根據二十八份日期均為2015年6月25日的房屋所有權證沛房權證政字第00047639至00047666號，總建築面積約2,712.88平方米的零售單元的建築物所有權歸屬於徐州德信作零售用途。
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. 徐州德信已依法取得部分該物業的建築物所有權；
  - ii. 徐州德信有權佔用、使用、處置該物業（停車位及儲藏室除外）及從中獲得收益；及
  - iii. 徐州德信有權佔用、使用該物業之停車位及從中獲得收益。
5. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：零售單元（1樓）：人民幣11,500元／平方米至人民幣13,800元／平方米；住宅單元：人民幣6,100元／平方米至人民幣6,300元／平方米；辦公單元：人民幣6,100元／平方米至人民幣6,300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、規模、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就零售單元（1樓）、住宅單元及辦公單元分別採用約人民幣13,000元／平方米、人民幣6,000元／平方米及人民幣6,500元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。
6. 在估值過程中，我們並未對該物業之停車位及儲藏室賦予任何商業價值，因為於估值日期，該等停車位及儲藏室無法於公開市場自由轉讓。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值														
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 九龍城B地塊的 未出售部分	九龍城B地塊（「該開發項目」）是在佔地面積約143,400.00平方米的地塊上興建的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目已於2018年竣工。  該開發項目位於徐州市樊噲路北側。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。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。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目各種住宅單元、零售單元、停車位、儲藏室及附屬設施組成，總建築面積約31,473.12平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業空置。	人民幣 177,200,000元 (人民幣一億七千七百二十萬元)  (全部權益歸於 貴集團： 人民幣 177,200,000元 (人民幣一億七千七百二十萬元)  (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>住宅</td> <td>209.09</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>20,168.77</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>9,412.95</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>804.31</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>878.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>31,473.12</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	209.09	零售	20,168.77	停車位	9,412.95	儲藏室	804.31	附屬設施	878.00	<b>總計：</b>	<b>31,473.12</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	209.09																	
零售	20,168.77																	
停車位	9,412.95																	
儲藏室	804.31																	
附屬設施	878.00																	
<b>總計：</b>	<b>31,473.12</b>																	
		該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2051年3月7日（作商業用途）及2081年3月7日（作住宅用途）到期。																

附註：

- 根據日期為2011年4月28日的國有土地使用權證沛縣國用(2011)第T-3-5號，貴公司全資附屬公司徐州德信置業有限公司（「徐州德信」）獲授予佔地面積約143,400.00平方米之地塊的土地使用權，分別於2051年3月7日（作商業用途）及於2081年3月7日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2011年7月11日的建設用地規劃許可證第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，獲批准總建設規模約為51,217.00平方米。
- 根據日期為2013年4月3日至2016年7月11日的建設工程施工許可證第2013007號、320322201607110101號及2014019號，總建設規模約277,458平方米之建設工程獲准開工。

## 附錄四

## 物業估值

5. 根據以下八份商品房預售許可證，總建築面積約236,450.78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 (平方米)	建築面積	用途	簽發日期
i. 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	
ii. 沛房售許字(2013)第9	6至7棟	14,223.99	住宅	2013年5月21日
		889.19	非住宅	
iii. 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	
iv. 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	
v. 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
vi. 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	
vii. 沛房售許字(2016)第29	商業1棟	35,252.51	非住宅	2016年7月29日
viii. 沛房售許字(2016)第51	19至20棟	34,638.66	住宅	2016年12月24日
		3,612.80	非住宅	
	<b>總計：</b>	<b>236,450.78</b>		

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，該開發項目多棟建築總建築面積約124,596.56平方米的建設工程（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，該物業僅包含上述登記證所述整棟建築的部分建築。

7. 根據日期均為2018年4月24日的十二份不動產權證書蘇(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平方米的零售部分的建築物所有權歸屬於徐州德信作零售用途。

8. 該物業的停車位明細如下：

人防停車位：8,240.64平方米

非人防停車位：1,172.31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：

- 徐州德信已依法取得該物業之土地使用權；
- 徐州德信有權佔用、使用、處置該物業（停車位及儲藏室除外）及從中獲得收益；
- 徐州德信已獲得政府部門有關建造該物業的證書、許可及批准；及
- 徐州德信已取得銷售該物業的預售許可證。

10. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣6,200元／平方米至人民幣6,400元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣13,600元／平方米至人民幣15,400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、規模、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就住宅單元及零售單元（1樓）分別採納約人民幣6,200元／平方米、人民幣14,400元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

11. 在估值過程中，我們並未對該物業之停車位及儲藏室賦予任何商業價值，因為於估值日期，該等停車位及儲藏室無法於公開市場自由轉讓。



估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值								
29.	位於中國 安徽省 合肥市 政務區 麗晶城的多個 停車位	<p>麗晶城（「該開發項目」）是在佔地面積約55,917.00平方米的地塊上興建的大型住宅開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目已於2010年竣工。</p> <p>該開發項目位於安徽省合肥市政務區。周邊開發項目主要為各種商業及住宅建築。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。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目138個停車位及附屬設施組成，總建築面積約10,787.55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>停車位</td> <td>4,180.64</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>6,606.91</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>10,787.55</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權於2077年6月4日到期，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	停車位	4,180.64	附屬設施	6,606.91	<b>總計：</b>	<b>10,787.55</b>	<p>於估值日期，該物業空置。</p>	<p>人民幣 9,660,000元 (人民幣 九百六十六萬元)</p> <p>(72.00%的權益 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))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)											
停車位	4,180.64											
附屬設施	6,606.91											
<b>總計：</b>	<b>10,787.55</b>											

附註：

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建築物所有權歸屬於 貴公司擁有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，該物業僅包括上述證書載列的部分停車位。
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建築物所有權；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. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：每個停車位人民幣70,000元至人民幣100,000元。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率作出適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置及規模。

在估值中，我們已就停車位採用每個停車位約人民幣70,000元的平均單位費率，與相關可比物業一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年											
				11月30日 現況下的市場價值											
30.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 商匯路以北和 景嶼路以東 大悅灣的未出 售部分	<p>大悅灣（「該開發項目」）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。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2018年竣工。</p> <p>該開發項目位於甌海區商匯路以北及景嶼路以東。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，該物業包括該開發項目的住宅單元、零售單元及停車位，總建築面積約12,305.20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>603.68</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>663.94</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>6,616.09</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>4,421.49</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>12,305.20</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授土地使用權，同時開始的期限分別於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）。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	603.68	零售	663.94	停車位	6,616.09	附屬設施	4,421.49	<b>總計：</b>	<b>12,305.20</b>	<p>於估值日期，該物業空置。</p> <p>人民幣29,500,000元 (人民幣二千九百五十萬元)</p> <p>(55.00%權益歸於貴集團： 人民幣16,225,000元 (人民幣一千六百二十二萬五千元))</p> <p>(見附註13)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)														
住宅	603.68														
零售	663.94														
停車位	6,616.09														
附屬設施	4,421.49														
<b>總計：</b>	<b>12,305.20</b>														

附註：

- 根據日期為2015年12月10日的國有土地使用權出讓合同—2330304[2015]A21028號，該面積約33,972.80平方米的地塊（包括一塊面積約46.15平方米的劃撥土地）的土地使用權已授予由 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（「溫州德信明成」），土地出讓金為人民幣502,200,000元。
- 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（包括一塊面積約46.15平方米的劃撥土地）之土地使用權已授予溫州德信明成，同時開始的期限分別於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）。

## 附錄四

## 物業估值

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，獲批准總建設規模約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號，以及甌房售許字(2017)第002號，總建築面積約87,037.66平方米的多棟建築獲准預售。
7. 根據日期為2018年9月29日的第32500520180929101號竣工驗收證書，總建築面積約為120,408.66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：  
  
人防停車位：3,123.58平方米  
  
非人防停車位：3,492.51平方米
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為888.83平方米）已預售，總代價約為人民幣22,200,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 誠如 貴集團所告知，該物業的部分停車位（總建築面積約為72.78平方米）已預售，總代價約為人民幣102,000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. 溫州德信明成在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vii. 溫州德信明成有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 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：住宅單元：人民幣13,100元至人民幣15,300元／平方米；及零售單元（1層）：人民幣30,000元至人民幣31,000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，我們已就住宅單元及零售單元（1層）分別採納約人民幣14,900元／平方米及人民幣31,000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，因為截至估值日期，該等停車位無法在公開市場自由轉讓。

估值報告

於2018年  
11月30日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值										
31.	位於中國 浙江省 溫州市 鹿城區 七都街道 板橋村和 老塗村 鹿城大院的 未出售部分	鹿城大院（「該開發項目」）是在佔地面積約21,527.00平方米的地塊上興建的大型住宅開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2018年竣工。  該開發項目位於板橋村和老塗村。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距市中心約30分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目的多個住宅單元、停車位及附屬設施組成，總建築面積約5,349.60平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業空置。	人民幣17,000,000元 （人民幣一千七百萬元）  （50.00%權益歸於 貴集團： 人民幣8,500,000元 （人民幣八百五十萬元）  （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>617.45</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>3,394.08</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,338.07</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>5,349.60</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	617.45	停車位	3,394.08	附屬設施	1,338.07	<b>總計：</b>	<b>5,349.60</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	617.45													
停車位	3,394.08													
附屬設施	1,338.07													
<b>總計：</b>	<b>5,349.60</b>													
		該物業獲授土地使用權，於2086年6月6日到期，作住宅用途。												

附註：

- 根據日期為2016年6月7日的國有土地使用權出讓合同第3303022016B37429號，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」）獲授予佔地面積約21,527.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣474,010,000元。
- 根據日期為2016年9月9日的不動產權證書浙(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2018年8月8日的竣工驗收證書第3303022018號，總建築面積約為58,943.55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，該物業僅包括上述證書載列的部分建築。

4. 該物業的停車位的明細如下：

人防停車位：1,434.75平方米

非人防停車位：1,959.33平方米

5. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為293.58平方米）已預售，總代價約為人民幣7,100,000元。我們已在估值中計入上述金額。

6. 誠如 貴集團所告知，該物業的部分停車位（總建築面積約為114.73平方米）已預售，總代價約為人民幣383,000元。

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. 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、處置該物業之土地使用權及從中獲得收益；
- 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人防區域建成後使用該物業的人防區域。

8. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣27,000元／平方米至人民幣33,600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，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。

在估值中，我們已就住宅單元採納約人民幣30,000元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

9. 在估值過程中，我們並未對該物業的停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日期，該等停車位無法在公開市場自由轉讓。

估值報告

				於2018年 11月30日										
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值										
32.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康街道 英溪桃源小區 南側 英溪大院的 未出售部分	英溪大院（「該開發項目」）是在佔地面積約62,423.00平方米的地塊上興建的大型住宅開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2018年竣工。  該開發項目位於德清縣。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距德清火車站約15分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目多套住宅單元、停車位及附屬設施組成，總建築面積約為1,735.18平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業空置。	人民幣 15,200,000元 (人民幣 一千五百二十萬元)  (50.00%的權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 7,600,000元 (人民幣 七百六十萬元))  (見附註10)										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">639.55</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td style="text-align: right;">502.80</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td style="text-align: right;">592.83</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td style="text-align: right;"><b>1,735.18</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	639.55	停車位	502.80	附屬設施	592.83	<b>總計：</b>	<b>1,735.18</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	639.55													
停車位	502.80													
附屬設施	592.83													
<b>總計：</b>	<b>1,735.18</b>													
		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：

1. 根據日期為2016年5月12日的國有土地使用權出讓合同第3305212016A210013號， 貴公司擁有50.00%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。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述合同載列的部分建築。

2. 根據日期為2016年8月3日的兩份不動產權證書浙(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平方米之兩幅地塊的土地使用權，於2086年7月28日到期，作住宅用途。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述證書載列的部分建築。

## 附錄四

## 物業估值

3. 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。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。
4. 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，獲批准總建設規模約為93,073.71平方米。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。
5. 根據日期為2016年12月14日的兩份建築工程施工許可證第330521201612140201號及330521201612140101號，總建設規模約93,008.73平方米之建設工程獲准開工。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。
6. 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。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：54.90平方米  
  
非人防停車位：447.90平方米
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. 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. 德清凱銀在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 德清凱銀有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
9. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業住宅單元的單位費率範圍為：人民幣25,400元／平方米至人民幣26,500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、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。  
  
在估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣23,700元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。
10. 在估值過程中，我們並未對該物業的停車位賦予任何商業價值，因為於估值日，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	於2018年 11月30日 現況下的市場價值												
33.	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 東宸的 未出售部分	東宸（「該開發項目」）是在佔地面積約26,451.00平方米的地塊上興建的中型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2018年竣工。  該開發項目位於寧波市朱一路以西，明珠路以北和福明路以東。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距寧波市中心約30分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目多套住宅單元、零售單元、停車位及附屬設施組成，總建築面積約為82,998.41平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業空置。	人民幣 1,315,800,000元 (人民幣十三億一千五百八十萬元)  (30.00%的權益歸於 貴集團： 人民幣 394,740,000元 (人民幣三億九千四百七十四萬元))  (見附註12)												
		<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>54,549.84</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,668.03</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>24,920.30</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>860.24</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>82,998.41</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	54,549.84	零售	2,668.03	停車位	24,920.30	附屬設施	860.24	<b>總計：</b>	<b>82,998.41</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	54,549.84															
零售	2,668.03															
停車位	24,920.30															
附屬設施	860.24															
<b>總計：</b>	<b>82,998.41</b>															
		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：

- 根據日期分別為2016年1月28日及2016年3月7日的國有土地使用權出讓合同第3302012016A21001號及補充協議， 貴公司擁有30.00%權益的附屬公司德信地產（寧波）有限公司（「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，土地出讓金為人民幣610,319,793.60元。
- 根據日期為2016年7月26日的不動產權證書浙(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日到期，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，獲批准總建設規模約為82,998.41平方米。

## 附錄四

## 物業估值

5. 根據日期為2016年7月29日的建築工程施工許可證第330204201607290101號，總建設規模約82,998.41平方米之建設工程獲准開工。

6. 根據兩份日期分別為2016年12月21日及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。

根據兩份日期在2018年10月22日至2018年11月12日期間的商品房預售許可證杭售許字(2018)第005022號及第005024號，總建築面積約9,956.54平方米的多棟建築獲准預售。

7. 該物業的停車位明細如下：

人防停車位： 6,323.00平方米

非人防停車位： 18,597.30平方米

8. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約56,791.91平方米）已預售，總代價約為人民幣1,312,300,000元。我們已在估值中計入上述金額。

9. 誠如 貴集團所告知，該物業的部分停車位（總建築面積約為13,433.54平方米）已預售，總代價約為人民幣46,500,000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. 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從中獲得收益；
- iii. 德信地產（寧波）已獲得政府部門有關建造該物業的證書、許可證及批准；
- iv. 德信地產（寧波）已取得銷售該物業的預售許可證；
- v. 德信地產（寧波）在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
- vi. 德信地產（寧波）有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。

11. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣25,500元／平方米至人民幣26,400元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣24,500元／平方米至人民幣28,200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、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就住宅單元及零售單元（1樓）分別採用約人民幣23,700元／平方米及人民幣25,300元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

12. 在估值過程中，我們並未對該物業的停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日期，該等停車位無法在公開市場自由轉讓。

估值報告

第三類 — 貴集團於中國持有正在開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值										
34.	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	大江源著是在佔地面積約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建築。該物業距杭州市中心約50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，該物業正在建設中。	人民幣 962,500,000元 (人民幣九億六千二百五十萬元)  (51.17%的權益歸於 貴集團： 人民幣 492,511,250元 (人民幣四億九千二百五十一萬一千二百五十元))										
		<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><b>總計：</b></td> <td><b>117,133.02</b></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	<b>總計：</b>	<b>117,133.02</b>		
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													
<b>總計：</b>	<b>117,133.02</b>													
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年9月竣工。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2057年1月5日及2087年1月5日到期，作住宅用途（附屬設施及公共設施）。</p>												

附註：

- 根據日期為2016年8月9日的國有土地使用權出讓合同第3301092016A21814號及日期為2016年9月1日的補充協議， 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」）獲授予佔地面積約39,212.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣405,000,000元。
- 根據日期為2017年1月18日的不動產權證書浙(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，同時開始的期限分別於2057年1月5日及2087年1月5日到期，作住宅用途（附屬設施及公共設施）。
- 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。

## 附錄四

## 物業估值

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，獲批准總建設規模約為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第330190201702280101號，總建設規模約117,133.04平方米之建設工程獲准開工。
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：  
  
人防停車位：9,329.20平方米  
  
非人防停車位：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為人民幣211,700,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣129,900,000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105,366.12平方米）已預售，總代價約人民幣1,231,800,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣1,247,200,000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. 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、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - iii. 浙江德廣已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可證及批准；
  - iv. 浙江德廣已取得銷售該物業的預售許可證；
  - v. 浙江德廣在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 浙江德廣有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業住宅單元的單位費率範圍為：人民幣15,000元／平方米至人民幣29,300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、規模、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣22,500元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日												
				現況下的市場價值												
35.	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 天空之翼一期 的部分	<p>天空之翼一期（「該開發項目」）是在佔地面積約74,357.00平方米的地塊上興建的大型住宅及商業開發項目。</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。該開發項目距杭州市中心約45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為204,401.73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>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><b>總計：</b></td> <td><b>204,401.73</b></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	<b>總計：</b>	<b>204,401.73</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 1,470,000,000元 (人民幣十四億七千萬元)</p> <p>(62.57%的權益歸於 貴集團： 人民幣 919,779,000元 (人民幣九億一千九百七十七萬九千元))</p>
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															
<b>總計：</b>	<b>204,401.73</b>															

誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年3月竣工。

該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於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。

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第3301092017A21619號及日期為2017年11月6日的補充協議， 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」）獲授予佔地面積約74,357.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣1,418,310,000元。
- 根據日期為2018年4月18日的不動產權證書浙(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，同時開始的期限分別於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。

## 附錄四

## 物業估值

4. 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，多棟建築獲批准總建設規模約為245,824.01平方米。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。
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第330109201805300301號及330109201806050101號，多棟建築總建設規模約245,824.01平方米之建設工程獲准開工。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。
6. 根據兩份日期在2018年8月16日至2018年9月10日期間的商品房預售許可證肅售許字(2018)第00554號和00642號，總建築面積約26,333.30平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：21,488.35平方米  
  
非人防停車位：48,978.79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159,200,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣295,800,000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55,534.34平方米）已預售，總代價約為人民幣800,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工且可自由轉讓，其市場價值估計約為人民幣2,194,400,000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. 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、許可證及批准；
  - vi. 浙江德晨已取得銷售該物業的預售許可證；
  - vii. 浙江德晨在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - viii. 浙江德晨有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣17,400元／平方米至人民幣20,300元／平方米；公寓單元：人民幣11,800元／平方米至人民幣13,600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，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量等。  
  
在估值中，我們已就住宅單元及公寓單元分別採用約人民幣18,900元／平方米及人民幣8,600元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。



## 附錄四

## 物業估值

### 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				11月30日 現況下的市場價值												
36.	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 杭州One的 部分	杭州One（「該開發項目」）是在佔地面積約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建築。該開發項目距杭州市中心約40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，該物業正在建設中。	人民幣 326,000,000元 (人民幣三億二千 六百萬元)  (64.40%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 209,944,000元 (人民幣二億零九百 九十四萬四千元))												
		<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>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>290.16</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>64,810.56</b></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	290.16	<b>總計：</b>	<b>64,810.56</b>		
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	290.16															
<b>總計：</b>	<b>64,810.56</b>															
		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，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」）獲授予佔地面積約16,702.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣129,780,000元。
- 根據日期為2017年9月30日的不動產權證書浙(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日到期，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，多棟建築獲批准總建設規模約為82,427.00平方米。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。

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第330110201802070101號及330110201803260201號，多棟建築總建設規模約82,427.00平方米之建設工程獲准開工。

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. 該物業的停車位明細如下：

人防停車位：8,642.24平方米

非人防停車位：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為人民幣73,700,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣221,400,000元。我們已在估值中計入上述金額。

8. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣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。於按揭解除後，杭州五合有權處置該物業的土地使用權；
- iv. 杭州五合已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可證及批准；
- v. 杭州五合在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
- vi. 杭州五合有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。

10. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：辦公單元：人民幣15,500元／平方米至人民幣18,100元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣31,800元／平方米至人民幣36,400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、規模、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就辦公單元和零售單元（1樓）分別採用人民幣14,700元／平方米及人民幣29,800元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。



估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值												
37.	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 飛雲江農場A和 C地塊的 鉑瑞灣	鉑瑞灣是在兩塊總佔地面積約57,538.30 平方米的地塊上興建的大型住宅及商業 開發項目。  該物業位於瑞安市飛雲江農場。周邊 開發項目主要為各種住宅及商業建 築。該開發項目距市中心約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， 該物業正在建 設中。	人民幣 1,933,000,000元 (人民幣十九億 三千三百萬元)  (75.00%的權益歸 於 貴集團： 人民幣 1,449,750,000元 (人民幣十四億四千 九百七十五萬元))												
		<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>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><b>總計：</b></td> <td><b>221,089.85</b></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	<b>總計：</b>	<b>221,089.85</b>		
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															
<b>總計：</b>	<b>221,089.85</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於 2019年6月竣工。														
		該物業已獲授土地使用權，同時開始 的期限分別於2056年4月7日（作商業 用途）及2086年4月7日（作住宅用途） 到期。														

附註：

- 根據日期為2016年3月30日的國有土地使用權出讓合同第3303812016A21006號及日期為2016年3月31日的補充協議， 貴公司持有75.00%權益的附屬公司瑞安市德信置業有限公司（「瑞安德信」）獲授予佔地面積約57,538.30平方米之地塊的土地使用權，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，瑞安德信獲授予兩幅總佔地面積約57,538.30平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2056年4月7日（作商業用途）及2086年4月7日（作住宅用途）到期。
- 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，獲批准總建設規模約為221,204.70平方米。

## 附錄四

## 物業估值

5. 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第330381201608030101號及330381201608150101號，總建設規模約215,685.70平方米之建設工程獲准開工。
6. 根據五份日期在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. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：13,234.00平方米  
  
非人防停車位：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為人民幣517,500,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣104,300,000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193,387.79平方米）已預售，總代價約為人民幣2,107,800,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣2,189,400,000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. 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、許可證及批准；
  - v. 瑞安德信已取得銷售該物業的預售許可證；
  - vi. 瑞安德信在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vii. 瑞安德信有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業零售單元（1樓）的單位費率範圍為人民幣9,400元／平方米至人民幣14,700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，以反映相關要素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量等。  
  
在估值中，我們已就零售單元（1樓）採用約人民幣11,500元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				11月30日 現況下的市場價值												
38.	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	玖號院是在佔地面積約30,080.83平方米的地塊上興建的大型住宅及商業開發項目。  該物業位於溫州市甌海區。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該物業距市中心約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105,770.65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 1,069,400,000元 (人民幣十億六千九百四十萬元)  (32.00%的權益歸於貴集團： 人民幣 342,208,000元 (人民幣三億四千二百二十萬八千元))												
		<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>74,497.68</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>468.46</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>24,262.55</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>6,541.96</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>105,770.65</b></td> </tr> </tbody> </table>	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	<b>總計：</b>	<b>105,770.65</b>		
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															
<b>總計：</b>	<b>105,770.65</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年2月竣工。														
		該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2057年2月22日（作批發及零售以及住宿和餐飲用途）及2087年2月22日（作住宅用途）到期。														

附註：

- 根據日期為2017年2月23日的國有土地使用權出讓合同第330304[2017]A21003號，貴公司擁有32.00%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日的不動產權證書浙(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，同時開始的期限分別於2057年2月22日（作批發及零售以及住宿和餐飲用途）及2087年2月22日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2017年3月7日的建設用地規劃許可證地字第浙規證2017-030400015號，溫州德信甌潤獲准使用佔地面積約30,080.83平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2017年6月16日的建設工程規劃許可證建字第浙規證2017-030400053號，獲批准總建設規模約為106,025.21平方米。

## 附錄四

## 物業估值

5. 根據日期為2017年6月30日的建築工程施工許可證第30304201706300201號，總建設規模約106,025.21平方米之建設工程獲准開工。
6. 根據三份日期在2017年8月30日至2018年4月24日期間的商品房預售許可證歐房售許字(2017)第010號、(2017)第014號和(2018)第007號，總建築面積約74,966.14平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：7,888.60平方米  
  
非人防停車位：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為人民幣145,300,000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（總建築面積約為88,319.02平方米）已預售，總代價約為人民幣1,491,600,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣1,501,100,000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。於按揭解除後，溫州德信甌潤有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 溫州德信甌潤已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可證及批准；
  - v. 溫州德信甌潤已取得銷售該物業的預售許可證；
  - vi. 溫州德信甌潤在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vii. 溫州德信甌潤有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：高層住宅單元：人民幣19,800元／平方米至人民幣23,300元／平方米；中層住宅單元：人民幣24,500元／平方米至人民幣26,500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、規模、樓齡及樓宇質量。  
  
在估值中，我們已就高層住宅單元及中層住宅單元分別採用約人民幣19,800元／平方米及人民幣26,400元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值														
39.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 婁橋街道環南 村和婁橋村的 時代公館	時代公館是在佔地面積約28,836.87平方 米的地塊上興建的大型住宅及商業 開發項目。  該物業位於溫州市甌海區。周邊開發 項目主要為各種住宅及商業建築。該 物業距市中心約40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97,739.66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 1,113,800,000元 (人民幣 十一億一千 三百八十萬元)  (31.00%的權益歸 於貴集團： 人民幣 345,278,000元 (人民幣 三億四千五百 二十七萬八千元))														
		<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>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><b>總計：</b></td> <td><b>97,739.66</b></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	<b>總計：</b>	<b>97,739.66</b>		
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																	
<b>總計：</b>	<b>97,739.66</b>																	
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於 2019年12月竣工。																
		該物業已獲授土地使用權，同時開始 的期限分別於2057年1月23日（作商業 金融、批發及零售以及住宿和餐飲用 途）及2087年1月23日（作住宅用 途）到期。																

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第330304[2017]A21001號，貴公司擁有31.00%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日的不動產權證書浙(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，同時開始的期限分別於2057年1月23日（作商業金融、批發及零售以及住宿和餐飲用途）及2087年1月23日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2017年2月20日的建設用地規劃許可證地字第浙規證2017-030400009號，溫州德信時代獲准使用佔地面積約28,884.87平方米之地塊作開發用途。

## 附錄四

## 物業估值

4. 根據日期為2017年6月8日的建設工程規劃許可證建字第浙規證2017-030400037號，獲批准總建設規模約為97,876.43平方米。
5. 根據日期為2017年6月23日的建築工程施工許可證第330304201706230301號，總建設規模約97,876.43平方米之建設工程獲准開工。
6. 根據兩份日期分別為2017年8月22日和2017年10月31日的商品房預售許可證歐房售許字(2017)第009號和第013號，總建築面積約71,028.92平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：4,836.19平方米  
  
非人防停車位：19,051.27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182,700,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣181,800,000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80,770.56平方米）已預售，總代價約為人民幣1,506,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣1,569,600,000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、許可證及批准；
  - iv. 溫州德信時代已取得銷售該物業的預售許可證；
  - v. 溫州德信時代在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 溫州德信時代有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣18,700元／平方米至人民幣36,200元／平方米；公寓單元：人民幣14,200元／平方米至人民幣16,300元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣38,100元／平方米至人民幣45,100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，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。  
  
在估值中，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27,500元／平方米、人民幣13,800元／平方米及人民幣42,400元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				11月30日 現況下的市場價值										
40.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 婁橋街道 玗南村的 德信君亭酒店	德信君亭酒店是在佔地面積約5,726.11平方米的地塊上興建的酒店。  該物業位於溫州市甌海區婁橋街道玗南村。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該物業距市中心約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為18,865.12平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在進行工地平整工程。	人民幣 27,000,000元 (人民幣 二千七百萬元)  (55.00%的權益歸 於 貴集團： 人民幣 14,850,000元 (人民幣 一千四百 八十五萬元))										
		<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>酒店</td> <td>14,715.24</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>2,356.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,793.88</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>18,865.12</b></td> </tr> </tbody> </table>	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	<b>總計：</b>	<b>18,865.12</b>		
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													
<b>總計：</b>	<b>18,865.12</b>													
		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第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日到期，作住宿和餐飲用途。
- 根據日期為2016年11月21日的建設用地規劃許可證地字第浙規證2016-030400074號，溫州德信明成獲准使用佔地面積約5,726.11平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2018年1月10日的建設工程規劃許可證建字第浙規證2018-030400010號，該物業獲批准總建設規模約為18,665.12平方米。



5. 根據日期為2018年1月12日的建築工程施工許可證第330304201801120101號，總建設規模約18,865.12平方米之建設工程獲准開工。
6. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：1,261.00平方米  
  
非人防停車位：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18,400,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣95,500,000元。我們已在估值中計入上述金額。
8. 假設該物業於估值日期已竣工且可自由轉讓，其市場價值估計約為人民幣150,000,000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. 溫州德信明成已依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，該物業的建築面積應全部由溫州德信明成持有，不得進行分層所有權出售；
  - iii. 溫州德信明成有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - iv. 溫州德信明成在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - v. 溫州德信明成有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
10. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的多項土地可比數據。該等可比物業的樓面價範圍為：人民幣360元／平方米至人民幣610元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的樓面價進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、位置、用途、佔地面積、時間及總許可建築面積。

在估值中，我們已採用約人民幣550元／平方米的樓面價，與相關可比物業一致。



估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				11月30日 現況下的市場價值												
41.	位於中國 浙江省 溫州市 龍灣區 經濟技術 開發區的 觀瀾苑	<p>觀瀾苑是在佔地面積約79,964.37平方米的地塊上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技術開發區。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該物業距溫州市中心約40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為190,793.09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>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><b>總計：</b></td> <td><b>190,793.09</b></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	<b>總計：</b>	<b>190,793.09</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 653,200,000元 (人民幣六億五千三百二十萬元)</p> <p>(46.94%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 306,612,080元 (人民幣 三億零六百六十一萬二千零八十元))</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															
<b>總計：</b>	<b>190,793.09</b>															
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年3月竣工。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2057年11月2日（作批發及零售以及住宿和餐飲用途）及2087年11月2日（作住宅用途）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第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（包括佔地面積約為6,010.00平方米的劃撥地塊）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日的不動產權證書浙(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，同時開始的期限分別於2057年11月2日（作批發及零售以及住宿和餐飲用途）及2087年11月2日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2017年11月23日的建設用地規劃許可證地字第浙規證(2017)030300034號，溫州德信濱海獲准使用佔地面積約79,964.37平方米之地塊作開發用途。

## 附錄四

## 物業估值

4. 根據日期為2018年3月13日的建設工程規劃許可證建字第浙規證(2018)030300010號，該物業獲批准總建設規模約為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第330303201803260101號，該物業總建設規模約190,793.09平方米之建設工程獲准開工。
6. 根據以下四份商品房預售許可證，總建築面積約136,713.24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	簽發日期
i.	溫房售許字(2018) 008	45,411.88	住宅	2018年4月17日
		零	商業	
ii.	溫房售許字(2018) 020	31,030.10	住宅	2018年6月5日
		2,766.05	商業	
iii.	溫房售許字(2018) 035	30,310.72	住宅	2018年8月7日
		2,068.01	商業	
iv.	溫房售許字(2018) 047	25,126.48	住宅	2018年9月19日
		零	商業	
總計：		<b>136,713.24</b>		

7. 該物業的停車位明細如下：
  - 人防停車位：14,537.13平方米
  - 非人防停車位：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126,900,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣543,800,000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170,669.23平方米）已預售，總代價約為人民幣1,411,800,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣1,472,400,000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. 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、許可證及批准；
  - v. 溫州德信濱海在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 溫州德信濱海有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣10,000元／平方米至人民幣12,000元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣18,800元／平方米至人民幣22,900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、規模、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就住宅單元和零售單元（1樓）分別採用約人民幣11,200元／平方米和人民幣20,200元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				11月30日 現況下的市場價值										
42.	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	郡望是在總佔地面積約62,204.00平方 米的地塊上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。該物業距德清火 車站約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， 該物業正在建 設中。	人民幣 1,014,600,000元 (人民幣 十億一千四百 六十萬元)  (70.00%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 710,220,000元 (人民幣 七億一千零 二十二 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>110,973.45</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>40,951.13</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>964.43</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>152,889.01</b></td> </tr> </tbody> </table>	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	<b>總計：</b>	<b>152,889.01</b>		
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													
<b>總計：</b>	<b>152,889.01</b>													
		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第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日的不動產權證書浙(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日到期，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，獲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第330521201703090201號，總建設規模約為152,889.01平方米之建設工程獲准開工。

6. 根據四份日期在2017年6月2日至2017年10月23日期間的商品房預售許可證德售許字(2017)第00069號、第00112號、第00150號及第00207號，總建築面積約110,973.45平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：9,355.71平方米  
  
非人防停車位：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278,800,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣99,700,000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148,534.42平方米）已預售，總代價約為人民幣1,171,300,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣1,177,400,000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. 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、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - iii. 德清德宇已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可證及批准；
  - iv. 德清德宇已取得銷售該物業的預售許可證；
  - v. 德清德宇在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 德清德宇有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業住宅單元的單位費率範圍為：人民幣6,800元／平方米至人民幣12,300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、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量。  
  
在估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣9,100元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				11月30日 現況下的市場價值										
43.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 舞陽街道 塔山街南側和 中興路東側的 時代廣場	<p>時代廣場是在佔地面積約86,729.00平方米的地塊上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。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該物業距德清火車站約25分鐘車程。</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" 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>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><b>總計：</b></td> <td><b>240,431.00</b></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	<b>總計：</b>	<b>240,431.00</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 2,096,200,000元 (人民幣 二十億九千六百 二十萬元)</p> <p>(32.32%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 677,491,840元 (人民幣 六億七千七百 四十九萬一千 八百四十元))</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													
<b>總計：</b>	<b>240,431.00</b>													
		<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第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日的不動產權證書浙(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日到期，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，獲批准總建設規模約為240,431.00平方米。

## 附錄四

## 物業估值

5. 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. 根據日期為2018年11月2日的商品房預售許可證德售許字(2018)第00355號，總建築面積約為52,203.95平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：14,303.43平方米  
  
非人防停車位：52,820.22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256,300,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣621,400,000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，其市場價值估計約為人民幣3,383,700,000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. 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。於按揭解除後，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、許可證及批准；
  - v. 德清德寧在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 德清德寧有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
11. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參照了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的住宅單元的單位費率範圍為：人民幣15,900元／平方米至人民幣17,100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，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣19,700元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				11月30日 現況下的市場價值												
44.	位於中國 浙江省 湖州市 南潯鎮 南林路西側和 朝陽西路北側 的潯莊	<p>潯莊是在佔地面積約29,848.00平方米的地塊上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。該物業距湖州火車站約60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70,995.39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>52,771.72</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>15,239.26</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>1,902.73</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,081.68</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>70,995.39</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	52,771.72	停車位	15,239.26	儲藏室	1,902.73	附屬設施	1,081.68	<b>總計：</b>	<b>70,995.39</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 373,100,000元 (人民幣 三億七千 三百一十萬元)  (88.83%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 331,424,730元 (人民幣 三億三千一百 四十二萬四千 七百三十元))
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	52,771.72															
停車位	15,239.26															
儲藏室	1,902.73															
附屬設施	1,081.68															
<b>總計：</b>	<b>70,995.39</b>															
		<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：

- 根據日期為2017年7月7日的國有土地使用權出讓合同第3305032017A21039號及日期為2017年9月22日的補充協議， 貴公司擁有88.83%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。
- 根據日期為2017年11月14日的不動產權證書浙(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日到期，作住宅用途。
- 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。
- 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，該物業獲批准總建設規模約為70,995.39平方米。



## 附錄四

## 物業估值

5. 根據日期為2018年1月8日的建築工程施工許可證第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. 根據兩份日期在2018年7月11日至2018年8月15日期間的商品房預售許可證（滬）售許字(2018)第00188號和第00240號，總建築面積約為59,919平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：3,883.08平方米  
  
非人防停車位：11,356.18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81,100,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣118,500,000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，其市場價值估計約為人民幣571,800,000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. 部分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。於按揭解除後，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、許可證及批准；
  - vi. 湖州德信在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vii. 湖州德信有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
11. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參照了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的住宅單元的單位費率範圍為：人民幣9,400元／平方米至人民幣10,000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、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣11,200元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。



附錄四

物業估值

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				11月30日 現況下的市場價值										
45.	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	春風里是在總佔地面積約31,632.00平方 米的兩幅地塊上興建的大型住宅開 發項目。  該物業位於湖州市南潯鎮向陽路與風 順路交叉口。周邊開發項目主要為各 種住宅建築。該物業距湖州火車站約 60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76,171.39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 312,600,000元 (人民幣 三億一千二百六十 萬元)  (96.21%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 300,752,460元 (人民幣 三億零七十五萬 二千四百六十元))										
		<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>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><b>總計：</b></td> <td><b>76,171.39</b></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	<b>總計：</b>	<b>76,171.39</b>		
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													
<b>總計：</b>	<b>76,171.39</b>													
		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分別於2057 年12月22日(作商業用途)及2087年 12月22日(作住宅用途)到期。												

附註：

- 根據日期均為2017年10月9日的兩份國有土地使用權出讓合同第3305032017A21055號和第3305032017A21056號及日期均為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」)獲授予總佔地面積約31,632.00平方米之兩幅地塊的土地使用權，土地出讓金總額為人民幣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平方米之兩幅地塊的土地使用權，分別於2057年12月22日(作商業用途)及2087年12月22日(作住宅用途)到期。
- 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，該物業獲批准總建設規模約為76,166.09平方米。

## 附錄四

## 物業估值

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，物業總建設規模約76,166.09平方米之建築工程獲准開工。
6. 根據兩份日期分別為2018年4月13日和2018年4月18日的商品房預售許可證（滬）售許字(2018)第00072號和第00078號，總建築面積約為60,847.00平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
    人防停車位：4,131.31平方米  
  
    非人防停車位：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81,100,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣127,500,000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（總建築面積約為60,773.02平方米）已預售，總代價約為人民幣491,100,000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，其市場價值估計約為人民幣500,900,000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. 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。於按揭解除後，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、許可證及批准；
  - v. 湖州德越在符合開發程序後並不存在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. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參照了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的住宅單元的單位費率範圍為：人民幣9,400元／平方米至人民幣10,000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、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。  
  
在估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣8,600元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日												
				現況下的市場價值												
46.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康街道 雙山路東側和 千秋街北側的 東宸	東宸是在佔地面積約52,528.00平方米的地塊上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。該物業距德清火車站約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，該物業正在建設中。	人民幣 1,029,000,000元 (人民幣 十億二千九百萬元)  (31.53%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 324,443,700元 (人民幣 三億二千四百四 四萬三千七百元))												
		<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><b>總計：</b></td> <td><b>148,024.47</b></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	<b>總計：</b>	<b>148,024.47</b>		
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															
<b>總計：</b>	<b>148,024.47</b>															
		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第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日的不動產權證書浙(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（作商業用途）、2067年11月22日（作研究教育用途）及2087年11月22日（作住宅用途）到期。
- 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，獲批准總建設規模約為148,024.47平方米。

## 附錄四

## 物業估值

5. 根據日期為2018年3月27日的建築工程施工許可證第330521201803270101號，總建設規模約為148,024.47平方米之建築工程獲准開工。
6. 根據四份日期在2018年5月18日至2018年10月25日期間的商品房預售許可證德售許字(2018)第00117號、第00165號、第00345號和第00216號，總建築面積約為76,530.27平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：8,784.92平方米  
  
非人防停車位：29,445.09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145,700,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣446,400,000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（總建築面積約為90,400.48平方米）已預售，總代價約為人民幣1,216,100,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣1,804,000,000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。於按揭解除後，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、許可證及批准；
  - v. 德清錦鴻已取得銷售該物業的預售許可證；
  - vi. 德清錦鴻在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vii. 德清錦鴻有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業住宅單元的單位費率範圍為人民幣17,300元／平方米至人民幣17,400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、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。  
  
在估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣17,200元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				11月30日 現況下的市場價值												
47.	位於中國 浙江省 台州市 黃岩區 錦川路北側和 二環西路西側 的江山一品一 期	江山一品一期是在佔地面積約22,762.00 平方米的地塊上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。該物業距台州 火車站約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， 該物業正在建 設中。	人民幣 526,700,000元 (人民幣 五億二千六百七十 萬元)  (26.50%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 139,575,500元 (人民幣 一億三千九百五十 七萬五千五百元))												
		<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>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><b>總計：</b></td> <td><b>67,281.63</b></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	<b>總計：</b>	<b>67,281.63</b>		
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															
<b>總計：</b>	<b>67,281.63</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於 2019年5月竣工。														
		該物業已獲授土地使用權，同時開始 的期限分別於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。														

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第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日的不動產權證書浙(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，同時開始的期限分別於2057年3月14日（作商業用途）及於2087年3月14日（作住宅用途）到期。
- 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。

## 附錄四

## 物業估值

4. 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，獲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. 根據六份日期在2017年9月29日至2018年6月6日期間的商品房預售許可證黃售許字(2017)第00028號、第00039號、第00048號及第00081號以及黃售許字(2018)第00038號和第00114號，總建築面積約58,198.93平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：1,078.51平方米  
  
非人防停車位：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163,300,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣46,100,000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56,330.21平方米）已預售，總代價為人民幣571,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣616,700,000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. 台州德新園已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 總佔地面積約為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、使用及／或處置該物業的土地使用權（已按揭部分除外）及從中獲得收益；
  - iv. 就已按揭部分，台州德新園有權佔用和使用該部分的土地使用權。於按揭解除後，台州德新園有權處置該物業已按揭部分的土地使用權；
  - 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、許可證及批准；
  - vi. 台州德新園已取得銷售該物業的預售許可證；及
  - vii. 台州德新園在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙。
12. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參照了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣12,000元／平方米至人民幣12,500元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣12,000元／平方米至人民幣12,900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、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。  
  
在估值中，我們已就住宅單元和零售單元（1樓）分別採用約人民幣12,290元／平方米和人民幣11,800元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				11月30日 現況下的市場價值										
48.	位於中國 浙江省 台州市 黃岩區 北城街道 拱新大道南側和 二環西路 西側的 江山一品二期	江山一品二期是在佔地面積約為50,819.00平方米的地塊上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。該物業距台州火車站約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116,266.46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 513,700,000元 (人民幣 五億一千三百七十 萬元)  (26.50%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 136,130,500元 (人民幣 一億三千六百一十 三萬零五百元))										
		<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>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>11,288.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>116,266.46</b></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	11,288.00	<b>總計：</b>	<b>116,266.46</b>		
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	11,288.00													
<b>總計：</b>	<b>116,266.46</b>													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年3月竣工。												
		該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2057年6月27日（作商業用途）及2087年6月27日（作住宅用途）到期。												

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第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日的不動產權證書浙(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，同時開始的期限分別於2057年6月27日（作商業用途）及於2087年6月27日（作住宅用途）到期。
- 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。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分地塊。



## 附錄四

## 物業估值

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，各建築獲批准總建設規模約299,887.39平方米。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。
5. 根據兩份日期分別為2017年12月20日及2018年1月23日的建築工程施工許可證第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，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。
6. 根據五份日期在2018年1月29日至2018年8月21日期間的商品房預售許可證黃售許字(2018)第00022號、第00056號、第00099號、第00144號及第00186號，總建築面積約為46,637.40平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：15,155.77平方米  
  
非人防停車位：14,028.11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62,300,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣288,700,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，總建築面積約為42,289.12平方米的物業已預售，總代價為人民幣420,400,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣873,800,000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. 台州德新園已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 部分物業的土地使用權受按揭所限；
  - iii. 台州德新園有權佔用、使用及處置該物業的土地使用權（已按揭部分除外）及從中獲得收益；
  - iv. 就已按揭部分，台州德新園有權佔用或使用該部分的土地使用權。於按揭解除後，台州德新園有權處置該物業已按揭部分的土地使用權；
  - 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、許可證及批准；
  - vi. 台州德新園已取得銷售部分物業的預售許可證；
  - vii. 台州德新園在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - viii. 台州德新園有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參照了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的住宅單元的單位費率範圍為：人民幣12,000元／平方米至人民幣12,500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、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。  
  
在估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣12,290元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。



估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				11月30日 現況下的市場價值												
49.	位於中國 浙江省 台州 玉環市的 西湖雲莊3號和 4號地塊	<p>西湖雲莊（「該開發項目」）是在佔地面積約為92,318.00平方米的地塊上興建的中型住宅開發項目。該開發項目包括4幅地塊，即1至4號地塊，分兩期開發。</p> <p>該開發項目位於台州玉環市。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60分鐘車程。</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" 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>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><b>總計：</b></td> <td><b>93,007.26</b></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	<b>總計：</b>	<b>93,007.26</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 171,500,000元 (人民幣一億七千一百五十萬元)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 171,500,000元 (人民幣一億七千一百五十萬元))</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															
<b>總計：</b>	<b>93,007.26</b>															
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年6月竣工。</p> <p>該物業獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2057年7月2日（作商業用途）、2067年7月2日（作科教用途）及2087年7月2日（作住宅用途）到期。</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第3310212017A21021號及日期為2017年7月3日的補充協議， 貴公司擁有100%權益的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日的不動產權證書浙(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，同時開始的期限分別於2057年7月2日（作商業用途）、2067年7月2日（作科教用途）及2087年7月2日（作住宅用途）到期。

## 附錄四

## 物業估值

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，該物業獲批准建設規模約為93,007.26平方米。
5. 根據兩份建築工程施工許可證第331021201806280401號及第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41,800,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣313,900,000元。我們已在估值中計入上述成本。
7. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣647,300,000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。於按揭解除後，台州德信有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 台州德信在符合開發程序後並不存在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、許可證及批准。
9. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參照了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣10,000元／平方米至人民幣11,700元／平方米；別墅：人民幣15,500元／平方米至人民幣21,000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、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就住宅單元和別墅分別採用約人民幣10,820元／平方米和人民幣18,600元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

附錄四

物業估值

估值報告

				於2018年 11月30日												
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值												
50.	位於 中國 浙江省 舟山市 普陀區 東港新區 的舟山府	舟山府是在總佔地面積約49,064.34平方米的地塊上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。該物業距舟山普陀山機場約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132,532.59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 1,022,000,000元 (人民幣十億二千二百萬元)  (86.05%的權益歸於 貴集團： 人民幣 879,431,000元 (人民幣八億七千九百四十三萬一千元))												
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">91,571.26</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">3,941.03</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td style="text-align: right;">34,408.21</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td style="text-align: right;">2,612.09</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td style="text-align: right;"><b>132,532.59</b></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	2,612.09	<b>總計：</b>	<b>132,532.59</b>		
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	2,612.09															
<b>總計：</b>	<b>132,532.59</b>															
<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年11月竣工。</p> <p>該物業獲授土地使用權，於2087年4月23日到期，作住宅用途。</p>																

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第3309032017A21002號， 貴公司擁有86.05%權益的附屬公司德信地產（舟山）有限公司（「德信地產（舟山）」）獲授予佔地面積約49,064.34平方米的地塊之土地使用權，土地出讓金為人民幣589,262,724元。
- 根據日期為2017年4月25日的不動產權證書浙(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日到期，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，獲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第330903201705230201號，總建設規模約為132,532.59平方米之建築工程獲准開工。

## 附錄四

## 物業估值

6. 根據五份日期在2017年8月11日至2018年6月20日期間的商品房預售許可證普售許字第(2017)0005號、第(2017) 006號、第(2017) 011號、第(2018) 0003號和第(2018) 0007號，總建築面積約95,512.29平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
    人防停車位：    9,837.00平方米  
  
    非人防停車位：    24,571.21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243,800,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣314,000,000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121,534.28平方米）已預售，總代價約為人民幣1,373,300,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣1,546,700,000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。於按揭解除後，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、許可證及批准；
  - v. 德信地產（舟山）已取得銷售該物業的預售許可證；
  - vi. 德信地產（舟山）在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vii 德信地產（舟山）有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣18,000元／平方米至人民幣18,400元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣38,600元／平方米至人民幣44,000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、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。  
  
在估值中，我們已就住宅單元及零售單元（1樓）分別採用約人民幣16,300元／平方米及人民幣37,200元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

附錄四

物業估值

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				11月30日 現況下的市場價值												
51.	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	紫宸是在面積約46,458.00平方米的地塊上興建的大型住宅開發項目。  該物業位於岱山縣。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距岱山港客運中心約5分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積將約為114,314.09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 457,000,000元 (人民幣 四億五千七百萬元)  (32.28%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 147,519,600元 (人民幣一億四千七百五十一萬九千六百元))												
		<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>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><b>總計：</b></td> <td><b>114,314.09</b></td> </tr> </tbody> </table>	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	<b>總計：</b>	<b>114,314.09</b>		
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															
<b>總計：</b>	<b>114,314.09</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年4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10月20日的國有土地使用權出讓合同第3309212017A21011號， 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」）獲授予佔地面積約46,458.00平方米的地塊之土地使用權，土地出讓金為人民幣276,425,100元。
- 根據日期為2017年12月8日的不動產權證書浙(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日到期，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，獲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日的建築工程施工許可證第330921201804040101號，總建設規模約為114,314.09平方米之建築工程獲准開工。

## 附錄四

## 物業估值

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
i.	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
ii.	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：	<b>46,632.98</b>		

7. 該物業的停車位明細如下：

人防停車位： 5,006.04平方米

非人防停車位： 25,695.69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130,200,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣202,400,000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47,680.82平方米）已預售，總代價約為人民幣376,200,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣822,000,000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。於按揭解除後，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、許可證及批准；
  - 舟山德通已取得銷售部分物業的預售許可證；
  - 舟山德通在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - 舟山德通有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣10,500元／平方米至人民幣11,500元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣13,100元／平方米至人民幣18,600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，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就住宅單元及零售單元（1樓）分別採用約人民幣10,200元／平方米及人民幣15,200元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				11月30日 現況下的市場價值												
52.	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	君宸是在佔地面積約26,871.00平方米 的地塊上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。該物業距岱山港客運中心約5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75,578.53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344,000,000 元 (人民幣三億四千四 百萬元)  (32.28%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 111,043,200元 (人民幣一億一千一 百零四萬三千 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><b>總計：</b></td> <td><b>75,578.53</b></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	<b>總計：</b>	<b>75,578.53</b>		
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															
<b>總計：</b>	<b>75,578.53</b>															
		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第3309212017A21010號， 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)」)獲授予佔地面積約26,871.00平方米的地塊之土地使用權，土地出讓金為人民幣243,182,550元。
- 根據日期為2017年12月8日的不動產權證書浙(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日到期，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，獲批准總建設規模約為75,578.53平方米。



## 附錄四

## 物業估值

5. 根據日期為2018年4月25日的建築工程施工許可證第330921201804250000號，總建設規模約為75,578.53平方米之建築工程獲准開工。
6. 根據日期為2018年6月25日及2018年8月14日的商品房預售許可證待售許字(2018)第0006號及第0008號，總建築面積約37,925.65平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
    人防停車位：        3,742.21平方米  
  
    非人防停車位：      18,107.87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73,600,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣139,300,000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16,974.91平方米）已預售，總代價約為人民幣149,200,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣598,100,000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. 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、許可證及批准；
  - iv. 德信地產（岱山）已取得銷售部分物業的預售許可證；
  - v. 德信地產（岱山）在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 德信地產（岱山）有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣11,000元／平方米至人民幣13,000元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣13,100元／平方米至人民幣18,600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，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。  
  
在估值中，我們已就住宅單元及零售單元（1樓）分別採用約人民幣11,400元／平方米及人民幣15,100元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。



估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值
53.	位於中國 浙江省 衢州市 柯城區 花園街道 葉蓬村 的悅鑫府	悅鑫府是在佔地面積約46,474.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。  該物業位於衢州市柯城區花園街道葉蓬村。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該物業距衢州市中心約10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109,605.13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596,900,000元 (人民幣五億九千六百九十萬元)  (23.73%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣141,644,370元 (人民幣一億四千一百六十四萬四千三百七十元))

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
<b>總計：</b>	<b>109,605.13</b>

誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年5月竣工。

該物業獲授土地使用權，同時開始的期限分別於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。

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第3308022017A21004號，貴公司擁有23.73%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」）獲授予佔地面積約46,474.00平方米的地塊之土地使用權，土地出讓金為人民幣277,000,000元。
2. 根據日期為2017年11月3日的不動產權證書浙(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，同時開始的期限分別於2057年9月12日（作商業用途）、2067年9月12日（作研究教育用途）及2087年9月12日（作住宅用途）到期。
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) 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。

## 附錄四

## 物業估值

4. 根據日期為2017年10月20日至2018年5月28日期間的十二份建設工程規劃許可證－建字第衢規建(2017) 08000112號至08000122號及(2018) 12018108000043號，獲批准的總建設規模約為109,605.13平方米。
5. 根據日期為2017年10月31日至2018年7月9日的三份建築工程施工許可證第330802201710310101號、第330802201711210101號及第330802201807090101號，總建設規模約為109,605.13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日期間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。
7. 該物業的停車位的明細如下：  
  
    人防停車位：        7,876.00平方米  
  
    非人防停車位：      17,872.74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141,500,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣123,000,000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92,785.19平方米）已預售，總代價約為人民幣811,500,000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，其市場價值估計約為人民幣811,500,000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. 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. 衢州站前東路在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 衢州站前東路有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業的住宅單元的單位費率範圍為人民幣10,700元／平方米至人民幣12,100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，包括但不限於時間、位置、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，與相關可比物業一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				11月30日 現況下的市場價值												
54.	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	悅蓉府是在佔地面積約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。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該物業距衢州市中心約10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546,000,000元 (人民幣五億四千六百萬元)  (23.77%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣129,784,200元 (人民幣一億二千九百七十八萬四千二百元))												
		<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>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><b>總計：</b></td> <td><b>108,737.25</b></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	<b>總計：</b>	<b>108,737.25</b>		
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															
<b>總計：</b>	<b>108,737.25</b>															
		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，同時開始的期限分別於2057年9月12日（作商業用途）及2087年9月12日（作住宅用途）到期。														

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第3308022017A21005號，貴公司擁有23.77%權益的附屬公司衢州德信置業有限公司（「衢州德信」）獲授予佔地面積約40,411.00平方米的地塊之土地使用權，土地出讓金為人民幣286,500,000元。
- 根據日期為2017年11月3日的不動產權證書浙(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，同時開始的期限分別於2057年9月12日（作商業用途）及於2087年9月12日（作住宅用途）到期。
- 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。

## 附錄四

## 物業估值

4. 根據日期均為2017年11月6日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，獲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第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日期間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. 該物業的停車位明細如下：

人防停車位： 8,262.56平方米

非人防停車位： 18,036.90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123,800,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣144,900,000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96,696.22平方米）已預售，總代價約為人民幣780,100,000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，其市場價值估計約為人民幣781,500,000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. 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. 衢州德信在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 衢州德信有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業的住宅單元的單位費率範圍為：人民幣10,700元／平方米至12,100元／平方米，而零售單元（1樓）的單位費率則介乎人民幣18,200元／平方米至人民幣18,700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、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元（1樓）分別採用約人民幣10,900元／平方米及人民幣19,100元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				11月30日 現況下的市場價值												
55.	位於中國 浙江省 寧波 慈溪市 觀海衛鎮 新澤村的 君宸府	君宸府是在佔地面積約44,974.00平方 米的地塊興建的大型住宅開發項目。  該物業位於寧波市觀海衛鎮新澤村。 周邊開發項目主要為各種住宅建築。 該物業距寧波市中心的60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109,435.00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 433,000,000元 (人民幣 四億三千三百萬元)  (34.00%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 147,220,000元 (人民幣 一億四千七百 二十二萬元))												
		<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>15,797.85</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>109,435.00</b></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	15,797.85	<b>總計：</b>	<b>109,435.00</b>		
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	15,797.85															
<b>總計：</b>	<b>109,435.00</b>															
		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：

- 根據日期分別為2017年7月3日及2017年7月18日的國有土地使用權出讓合同第3302822017A21071號及補充協議，貴公司擁有34.00%權益的附屬公司慈溪市梁建置業有限責任公司（「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，土地出讓金為人民幣178,000,000元。
- 根據日期為2017年8月4日的不動產權證書浙(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日到期，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，獲批准總建設規模約為109,435.31平方米。

## 附錄四

## 物業估值

5. 根據日期為2017年11月27日的建築工程施工許可證第330282201711270301號，總建設規模約109,435.31平方米之建設工程獲准開工。
6. 根據兩份日期在2018年1月30日至2018年6月15日期間的商品房預售許可證慈房預許字(2018)第201號和第202號，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119,600,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣161,200,000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89,703.96平方米）已預售，總代價約為人民幣672,300,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣673,300,000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. 慈溪梁建已獲得政府部門有關建造該物業的證書、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. 慈溪梁建在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙。
11. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業住宅單元的單位費率範圍為：人民幣7,900元／平方米至8,500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、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣7,600元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				11月30日 現況下的市場價值										
56.	位於中國 浙江省 寧波 慈溪市 古塘街道 擔山北路東側 的江南大院	江南大院是在兩幅總佔地面積約53,908.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。  該物業位於慈溪市古塘街道擔山北路東側。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距寧波市中心約60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134,103.52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 804,000,000元 (人民幣 八億零四百萬元)  (31.36%的權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 252,134,400元 (人民幣二億五千 二百一十三萬 四千四百元))										
		<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>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>5,163.86</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>134,103.52</b></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	5,163.86	<b>總計：</b>	<b>134,103.52</b>		
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	5,163.86													
<b>總計：</b>	<b>134,103.52</b>													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年1月竣工。												
		該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2053年9月23日（作其他商業服務用途）及2083年9月23日（作住宅用途）到期。												

附註：

- 根據兩份日期在2013年9月23日至2017年12月21日期間的國有土地使用權出讓合同第3302822013A21120號和3302822013A21122號、民事判決文件(2017)浙0282 破 3-2號及兩份補充協議，貴公司擁有31.36%權益的附屬公司慈溪合翔置業有限公司（「慈溪合翔」）獲授予兩幅總佔地面積約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日的不動產權證書浙(2018)慈溪市不動產權第0002111號和0002112號，慈溪合翔獲授予兩幅總佔地面積約53,908.00平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2053年9月23日（作其他商業服務用途）及2083年9月23日（作住宅用途）到期。
- 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，慈溪合翔獲准使用兩幅總佔地面積約53,908.00平方米之地塊作開發用途。



## 附錄四

## 物業估值

4. 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，獲批准總建設規模約為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第330282201804190201號及330282201804190401號，總建設規模約134,103.52平方米之建設工程獲准開工。
6. 根據兩份日期均為2018年7月25日的商品房預售許可證慈房預許字(2018)第016號和第017號，總建築面積約47,242.82平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：

人防停車位：	11,105.09平方米
非人防停車位：	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為人民幣122,800,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣246,900,000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17,371.07平方米）已預售，總代價約為人民幣215,800,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣1,309,100,000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. 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. 慈溪合翔有權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. 慈溪合翔在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vii. 慈溪合翔有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業住宅單元的單位費率範圍為：人民幣13,600元／平方米至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、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就住宅單元採用人民幣11,900元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。



估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年																
				11月30日 現況下的市場價值																
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	元湖一號是在佔地面積約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。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該物業距麗水市中心約10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174,196.49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 1,534,100,000元 (人民幣十五億三千四百一十萬元)  (51.00%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 782,391,000元 (人民幣七億八千二百三十九萬一千元))																
		<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>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><b>總計：</b></td> <td><b>174,196.49</b></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	<b>總計：</b>	<b>174,196.49</b>		
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																			
<b>總計：</b>	<b>174,196.49</b>																			
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年6月竣工。																		
		該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2057年1月2日（作商業服務用途）及2087年1月2日（作住宅用途）到期。																		

附註：

- 根據日期分別為2016年10月8日及2016年10月31日的國有土地使用權出讓合同第3311012016A21008號及補充協議， 貴公司擁有51.00%權益的附屬公司德信地產（麗水）有限公司（「德信地產（麗水）」）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日的不動產權證書浙(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，同時開始的期限分別於2057年1月2日（作商業服務用途）及2087年1月2日（作住宅用途）到期。

## 附錄四

## 物業估值

3. 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，獲批准建設規模約為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第331102201702170101號及331102201702170201號，總建設規模約174,485.25平方米之建設工程獲准開工。
6. 根據兩份日期分別為2017年5月20日和2017年7月14日的商品房預售許可證麗售許字(2017)第00241號和第00501號，總建築面積約102,541.54平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：

人防停車位：	12,936.28平方米
非人防停車位：	29,305.49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286,600,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣144,400,000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142,048.48平方米）已預售，總代價約為人民幣1,799,800,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣1,803,600,000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. 德信地產（麗水）在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 德信地產（麗水）有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業零售單元（1樓）的單位費率範圍為：人民幣19,800元／平方米至人民幣23,300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、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就零售單元（1樓）採用約人民幣21,800元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

附錄四

物業估值

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年														
				11月30日 現況下的市場價值														
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	瓏璽台是在佔地面積約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以北和樊噲路以南。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該物業距徐州觀音國際機場約110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278,829.43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 470,200,000元 (人民幣四億七千零二十萬元)  (64.00%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 300,928,000元 (人民幣三億零九十二萬八千元))														
		<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>199,628.22</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,636.57</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>14,556.64</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>39,435.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>23,573.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>278,829.43</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	199,628.22	零售	1,636.57	儲藏室	14,556.64	停車位	39,435.00	附屬設施	23,573.00	<b>總計：</b>	<b>278,829.43</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	199,628.22																	
零售	1,636.57																	
儲藏室	14,556.64																	
停車位	39,435.00																	
附屬設施	23,573.00																	
<b>總計：</b>	<b>278,829.43</b>																	
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年6月竣工。																
		該物業獲授土地使用權，於2088年1月9日到期，作住宅用途。																

附註：

- 根據日期在2017年7月11日至2017年7月26日期間的兩份國有土地使用權出讓合同第3203222017CR0065號和第3203222017CR0066號，以及兩份補充協議，貴公司擁有64.00%權益的附屬公司徐州德遠置業有限公司（「徐州德遠」）獲授予總佔地面積約101,149.00平方米之兩幅地塊的土地使用權，土地出讓金總額為人民幣242,760,000元。
- 根據日期為2018年1月27日的不動產權證書蘇(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日到期，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，獲批准總建設規模約為278,829.64平方米。

## 附錄四

## 物業估值

5. 根據四份日期在2018年3月30日至2018年5月3日期間的建築工程施工許可證第320322201803300401號、第320322201803300501號、第320322201805030101號及第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. 根據四份日期在2018年5月10日至2018年11月15日期間的商品房預售許可證沛房售許字(2018)第39號、第40號、第67號及第96號，總建築面積約56,945.41平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的明細如下：

人防停車位：	15,430.00平方米
非人防停車位：	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125,800,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣575,900,000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67,557.98平方米的部分物業已預售，總代價為人民幣404,700,000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，其市場價值估計約為人民幣1,390,000,000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。於按揭解除後，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. 徐州德遠在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vii. 徐州德遠有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣6,200元／平方米至人民幣6,600元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣11,400元／平方米至人民幣13,800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、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6,300元／平方米及人民幣13,200元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

附錄四

物業估值

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日										
				現況下的市場價值										
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	九溪雲莊是在佔地面積約為40,884.00平方米的一幅地塊上興建的大型住宅開發項目。  該物業位於杭州市之江度假區。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距杭州市中心約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為107,516.00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 1,300,000,000元 (人民幣十三億元)  (54.21%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 704,730,000元 (人民幣七億零四百 七十三萬元))										
		<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>60,253.00</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>33,724.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>13,539.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>107,516.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	60,253.00	停車位	33,724.00	配套設施	13,539.00	<b>總計</b>	<b>107,516.00</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	60,253.00													
停車位	33,724.00													
配套設施	13,539.00													
<b>總計</b>	<b>107,516.00</b>													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年6月竣工。												
		該物業獲授土地使用權，於2087年12月12日到期，作住宅用途。												

附註：

1. 根據日期為2017年8月21日的國有土地使用權出讓合同第3301002017A21071號及日期為2017年9月18日的補充協議， 貴公司擁有54.21%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。
2. 根據日期為2018年1月3日的不動產權證書浙(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日到期，作住宅用途。
3. 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。
4. 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，獲批准總建設規模約為107,516.00平方米。

5. 根據日期為2018年8月17日的建築工程施工許可證第330106201808171301號，總建築規模約為170,516.00平方米的建築工程獲准開工。
6. 根據兩份日期在2018年10月22日至2018年11月12日期間的商品房預售許可證杭售許字(2018)第005022號及第005024號，總建築面積約9,956.54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105,000,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣333,200,000元。我們已在估值中計入上述金額。
8. 誠如 貴集團所告知，總建築面積約為14,590.21平方米的部分物業已預售，總代價約為人民幣443,200,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 該物業的停車位明細如下：  
  
    人防停車位：        7,301.61平方米  
  
    非人防停車位：      26,422.39平方米
10. 假設物業於估值日期已竣工（假設其可自由轉讓），其市場價值預計約為人民幣2,161,400,000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. 浙江德鴻已依法取得該物業的土地使用權；
  - ii. 浙江德鴻有權佔用、使用及處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；及
  - iii. 誠如國有土地使用權出讓合同所述，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。
12. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業的住宅單元的單位費率介乎人民幣46,000元／平方米至人民幣50,000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、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47,800元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

附錄四

物業估值

估值報告

				於2018年 11月30日												
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值												
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	大江壹號是在佔地面積約為4,349.00平方米的一幅地塊上興建的住宅及商業開發項目。  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。該物業距杭州市中心約45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17,200.34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 91,000,000元 (人民幣九千一百萬元)  (55.47%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 50,477,700元 (人民幣五千零四十七萬 七千七百元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">9,837.64</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td style="text-align: right;">1,804.56</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td style="text-align: right;">5,023.14</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td style="text-align: right;">535.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>17,200.34</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	9,837.64	零售	1,804.56	停車場	5,023.14	配套設施	535.00	<b>總計</b>	<b>17,200.34</b>		
用途	概約建築面積 平方米															
住宅	9,837.64															
零售	1,804.56															
停車場	5,023.14															
配套設施	535.00															
<b>總計</b>	<b>17,200.34</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年10月竣工。														
		該物業獲授土地使用權，同時開始的期限分別於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。														

附註：

1. 根據日期為2018年1月31日的國有土地使用權出讓合同第3301092018A21803號及日期為2018年6月15日的補充協議， 貴公司擁有55.47%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。
2. 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，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，同時開始的期限分別於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。
3. 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。
4. 根據日期為2018年9月3日的建設工程規劃許可證建字第330111201800074號，多棟建築獲批准總建設規模約為17,200.34平方米。



## 附錄四

## 物業估值

5. 根據日期為2018年9月26日的建築工程施工許可證第330190201809260101號，多棟建築總建設規模約為17,200.34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987,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣77,400,000元。我們已在估值中計入上述金額。
7. 該物業的停車位明細如下：  

人防停車位：	1,940.76平方米
非人防停車位：	3,082.38平方米
8. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值預計約為人民幣225,300,000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. 浙江德環已依法取得該物業的土地使用權；以及
  - ii. 浙江德環有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益。
10. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣17,000元／平方米至人民幣20,000元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣11,000元／平方米至人民幣15,000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、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元（1樓）分別採用約人民幣21,000元／平方米及人民幣14,100元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。



估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日												
				現況下的市場價值												
61.	位於中國 江西省 上饒市 上饒縣 惟義路以南的 君宸	君宸是在總佔地面積約82,399.99平方 米的兩幅地塊興建的大型住宅及商業 開發項目。  該物業位於江西省上饒市惟義路以 南。周邊開發項目主要為各種住宅及 商業建築。該物業距市中心約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283,103.00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 457,600,000元 (人民幣四億五千 七百六十萬元)  (27.39%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 125,336,640元 (人民幣一億 二千五百三十三萬 六千六百四十元)												
		<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>210,638.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,548.79</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>67,906.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>2,009.74</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>283,103.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	210,638.00	零售	2,548.79	停車位	67,906.00	附屬設施	2,009.74	<b>總計：</b>	<b>283,103.00</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	210,638.00															
零售	2,548.79															
停車位	67,906.00															
附屬設施	2,009.74															
<b>總計：</b>	<b>283,103.00</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於 2020年5月竣工。														
		該物業獲授土地使用權，同時開始的 期限分別於2088年3月21日(作住宅用 途)及2058年3月21日(作商業用途) 到期。														

附註：

- 根據兩份日期均為2018年3月22日的國有土地使用權出讓合同第DEB2018014號和DEB2018015號，貴公司擁有27.39%權益的附屬公司上饒市合韜置業有限公司(「上饒合韜」)獲授予總佔地面積約82,399.99平方米之兩幅地塊的土地使用權，土地出讓金總額為人民幣564,200,000.00元。
- 根據兩份日期均為2018年5月14日的不動產權證書贛(2018)上饒縣不動產權第0005047號及0005046號，上饒合韜獲授予總佔地面積約82,399.99平方米之兩幅地塊的土地使用權，分別於2088年3月21日(作住宅用途)及2058年3月21日(作商業用途)到期。
- 根據日期為2018年5月9日的建設用地規劃許可證—地字第[2018]Y0303012號，上饒合韜獲准使用佔地面積約82,399.99平方米之地塊作開發用途。
- 根據八份日期均為2017年7月17日的建設工程規劃許可證—建字第[2018]049號至056號，各建築的獲批准總建設規模約為283,103.00平方米。

## 附錄四

## 物業估值

5. 根據兩份日期為2018年8月1日至2018年9月7日的建築工程施工許可證第361121201808010401號及第361121201809070101號，各建築的總建設規模約283,105.00平方米之建築工程獲准開始施工。
6. 根據以下商品房預售許可證，總建築面積約為44,042.66平方米的多棟建築獲准預售。許可證詳情如下：

編號	許可證編號	物業	建築面積 (平方米)	用途	頒發日期
i	(2018)房預售字第060/1號	君宸府	11,653.02	住宅 零售	2018年9月20日
ii	(2018)房預售字第060/2號	君宸府	14,116.52	住宅 零售	2018年9月20日
iii	(2018)房預售字第071/1號	君宸府	18,273.12	住宅 零售	2018年10月22日
總計：			<b>44,042.66</b>		

7. 該物業的停車位的明細如下：

人防停車位： 14,028.00平方米

非人防停車位： 53,878.00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105,100,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣687,200,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，總建築面積約為29,416.41平方米的部分物業已預售，總代價約為人民幣196,100,000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，其市場價值估計約為人民幣1,503,600,000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. 上饒合韜已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 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；
  - iii. 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；
  - iv. 上饒合韜在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
  - v. 上饒合韜有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：零售單元（1樓）：人民幣7,800元／平方米至人民幣11,000元／平方米；住宅單元：人民幣6,500元／平方米至人民幣8,000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、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就零售單元（1樓）和住宅單元分別採納約人民幣9,000元／平方米及人民幣7,100元／每平方米的單位費率，與相關可比物業一致。

估值報告

				於2018年 11月30日														
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值														
62.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 市心南路以東的 市心府	<p>市心府是在佔地面積約為25,318.00平方米的一幅地塊興建的大型住宅及商業開發項目。</p> <p>該物業位於杭州市蕭山區市心南路以東。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距杭州市中心約30分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為94,227.37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 style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">42,843.11</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td style="text-align: right;">544.60</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td style="text-align: right;">18,351.75</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td style="text-align: right;">31,013.63</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td style="text-align: right;">1,474.28</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>94,227.37</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	42,843.11	零售	544.60	酒店式公寓	18,351.75	停車位	31,013.63	附屬設施	1,474.28	<b>總計</b>	<b>94,227.37</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 1,063,000,000元 (人民幣十億 六千三百萬元)</p> <p>(36.63%權益歸屬 於 貴集團： 人民幣 389,376,900元 (人民幣三億八千 九百三十七萬 六千九百元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	42,843.11																	
零售	544.60																	
酒店式公寓	18,351.75																	
停車位	31,013.63																	
附屬設施	1,474.28																	
<b>總計</b>	<b>94,227.37</b>																	
<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年10月竣工。</p> <p>該物業獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2058年8月13日（作商業用途）及2088年8月13日（作住宅用途）到期。</p>																		

附註：

- 根據日期為2018年2月12日的國有土地使用權出讓合同第3301092018A21604號及日期為2018年3月19日的補充協議， 貴公司擁有36.63%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。
- 根據日期為2018年8月22日的不動產權證書浙(2018)蕭山區不動產權第0076396號，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，同時開始的期限分別於2058年8月13日（作商業用途）及2088年8月13日（作住宅用途）到期。
- 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。

## 附錄四

## 物業估值

4. 根據日期為2018年7月23日的建設工程規劃許可證建字第330109201800207號，獲批准總建築規模約為94,227.37平方米。
5. 根據日期為2018年8月16日的建築工程施工許可證第330109201808160101號，多棟建築之總建設規模約94,227.37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25,800,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣408,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
7. 該物業的停車位明細如下：

人防停車位：	6,393.10平方米
非人防停車位：	24,620.53平方米
8. 假設物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣1,975,400,000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. 杭州蜀山已依法取得該物業的土地使用權；
  - ii. 杭州蜀山有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - iii. 杭州蜀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. 杭州蜀山在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
  - v. 杭州蜀山有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
10. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣27,000元／平方米至人民幣51,000元／平方米；酒店式公寓單元：人民幣20,000元／平方米至人民幣25,000元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣27,000元至人民幣36,000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、規模及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單元、酒店式公寓單元及零售單元（1樓）分別採用約人民幣46,000元／平方米、人民幣25,000元／平方米及人民幣30,000元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				11月30日 現況下的市場價值										
63.	位於中國 浙江省 溫州 樂清市 石馬南村的 御宸府	御宸府是在佔地面積約25,314.00平方 米的地塊興建的大型住宅開發項目。  該物業位於溫州樂清市石馬南村。周 邊開發項目主要為各種住宅建築。該 物業距溫州市中心及樂清市中心分別 約60分鐘及5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86,150.65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 759,000,000元 (人民幣七億五千 九百萬元)  (38.49%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 292,139,100元 (人民幣二億九千 二百一十三萬 九千一百元))										
		<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>64,946.70</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>17,465.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>3,738.95</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>86,150.65</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	64,946.70	停車位	17,465.00	附屬設施	3,738.95	<b>總計：</b>	<b>86,150.65</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	64,946.70													
停車位	17,465.00													
附屬設施	3,738.95													
<b>總計：</b>	<b>86,150.65</b>													
		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於2088年8月9 日到期，作住宅用途。												

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第3303822018A21027號， 貴公司擁有38.49%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日的不動產權證書浙(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日到期，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，樂清信輝獲准使用佔地面積約25,314.00平方米之地塊作開發用途。
4. 根據日期為2018年8月21日的建設工程規劃許可證建字第浙規證2018-038200196號，獲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21日的建設工程施工許可證第330382201808220101號，總建設規模約為86,150.65平方米的建築工程獲准開工。

6. 該物業的停車位的明細如下：

人防停車位： 5,390.00平方米

非人防停車位： 12,075.00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人民幣69,700,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣341,300,000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，其市場價值估計約為人民幣1,386,600,000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. 樂清信輝已依法取得該物業的土地使用權；

ii. 樂清信輝有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；

iii. 樂清信輝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. 樂清信輝在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及

v. 樂清信輝有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。

10. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣20,200元／平方米至人民幣23,300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、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用約人民幣21,100元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

估值報告

於2018年  
11月30日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值												
64.	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 東宸	東宸是在佔地面積約31,668.00平方米的地塊上興建的住宅及商業開發項目。  該物業位於浙江省衢州市衢江區東跡大道以北和梅林路以東。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該物業距市中心約25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74,305.74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 413,500,000元 (人民幣四億一千三百五十萬元)  (63.83%的權益歸屬於 貴集團： 人民幣 263,937,050元 (人民幣二億六千三百九十三萬七千零五十元))												
		<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>51,803.06</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,237.45</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>20,231.39</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,033.84</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>74,305.74</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	51,803.06	零售	1,237.45	停車位	20,231.39	附屬設施	1,033.84	<b>總計：</b>	<b>74,305.74</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	51,803.06															
零售	1,237.45															
停車位	20,231.39															
附屬設施	1,033.84															
<b>總計：</b>	<b>74,305.74</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年4月竣工。														
		該物業獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2058年8月28日（作商業用途）及2088年8月28日（作住宅用途）到期。														

附註：

- 根據日期為2018年6月29日的國有土地使用權出讓合同第3308032018A21011號，貴公司擁有63.83%權益的附屬公司衢州德信東跡置業有限公司（「衢州德信」）獲授予佔地面積約31,668平方米之地塊的土地使用權，期限為40年（作商業用途）及70年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣255,800,000元。
- 根據日期為2018年8月31日的不動產權證書浙(2018)衢州市不動產權第0036202號，衢州德信獲授予佔地面積約31,668平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2058年8月28日（作商業用途）及2088年8月28日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2018年7月30日的建設用地規劃許可證衢江規地字第2018014號，衢州德信獲准使用佔地面積約31,668平方米之地塊作開發用途。



## 附錄四

## 物業估值

4. 根據日期為2018年9月20日的建設工程規劃許可證衢江規建字第2018038號，多棟建築獲批准總建設規模約為74,305.74平方米。
5. 根據日期為2018年9月21日的建築工程施工許可證第330803201809210201號，多棟建築總建設規模約74,305.74平方米之建設工程獲准開工。
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27,500,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣171,100,000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，其市場價值估計約為人民幣771,600,000.00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. 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；及
  - iii. 衢州德信已獲得政府部門有關建造該物業的證書、許可及批准。
9. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：零售單元（1樓）：人民幣11,400元／平方米至人民幣15,200元／平方米；住宅單元：人民幣13,500元／平方米至人民幣14,900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、規模、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就零售單元（1樓）及住宅單元分別採用約人民幣14,000元／平方米人民幣及14,600元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。



## 附錄四

## 物業估值

### 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				11月30日 現況下的市場價值												
65.	位於中國 浙江省 衢州市 衢江區 東跡大道以北 和霞飛路 以西的君宸	君宸為在佔地面積約39,510.00平方米的地塊上興建的住宅及商業開發項目。  該物業位於衢州市衢江區東跡大道以北和霞飛路以西，周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該物業距市中心約25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91,962.47平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 492,200,000元 (人民幣四億九千二百二十萬元)  (63.83%的權益歸屬於 貴集團： 人民幣 314,171,260元 (人民幣三億一千四百一十七萬一千二百六十元))												
		<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>64,773.83</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,511.36</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>24,554.67</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,122.61</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>91,962.47</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	64,773.83	零售	1,511.36	停車位	24,554.67	附屬設施	1,122.61	<b>總計：</b>	<b>91,962.47</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	64,773.83															
零售	1,511.36															
停車位	24,554.67															
附屬設施	1,122.61															
<b>總計：</b>	<b>91,962.47</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年6月竣工。														
		該物業獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2058年8月28日（作商業用途）及2088年8月28日（作住宅用途）到期。														

#### 附註：

- 根據日期為2018年6月29日的國有土地使用權出讓合同第3308032018A21012號，貴公司佔63.83%權益的附屬公司衢州德信東跡置業有限公司（「衢州德信」）獲授予佔地面積約39,510.00平方米之地塊的土地使用權，作住宅用途，期限為70年，土地出讓金為人民幣345,300,000元。
- 根據日期為2018年8月31日的不動產權證書浙(2018)衢州市不動產權第0036201號，衢州德信獲授予佔地面積約39,510平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2058年8月28日（作商業用途）及2088年8月28日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2018年7月30日的建設用地規劃許可證衢江規地字第2018015號，衢州德信獲准使用佔地面積約39,976平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2018年9月21日的建設工程規劃許可證衢江規建字第2018037號，多棟建築獲批准總建設規模約為91,962.47平方米。

5. 根據日期為2018年9月21日的建築工程施工許可證第330803201809210101號，多棟建築總建設規模約91,962.47平方米之建設工程獲准開工。
6. 根據日期為2018年11月28日的商品房預售許可證衢江售許字(2018)第00142號，總建築面積約12,806.22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32,100,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣235,700,000元。我們已在估值中計入上述金額。
8. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣966,900,000.00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. 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；及
  - iii. 衢州德信已獲得政府部門有關建造該物業的證書、許可及批准。
10. 對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：零售單元（1樓）：人民幣11,400元／平方米至人民幣15,200元／平方米；住宅單元：人民幣13,500元／平方米至人民幣14,900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、規模、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就零售單元（1樓）及住宅單元分別採用約人民幣14,000元／平方米及人民幣14,600元／平方米的平均單位費率，該等平均單位費率與相關可比物業一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				11月30日 現況下的市場價值										
66.	位於中國 浙江省 寧波市 鄞州區 下應街道 江六新村 以北的 雲堇台	雲堇台為一個在佔地面積約40,044.00平方米的地塊上開發的住宅開發項目。  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。該物業距寧波櫟社國際機場約25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111,521.55平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 758,500,000元 (人民幣七億五千八百五十萬元)  (24.45%的權益歸屬於 貴集團： 人民幣 185,453,250元 (人民幣一億八千五百四十五萬三千二百五十元))										
		<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>76,793.93</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>29,415.29</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>5,312.33</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>111,521.55</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	76,793.93	停車位	29,415.29	附屬設施	5,312.33	<b>總計：</b>	<b>111,521.55</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	76,793.93													
停車位	29,415.29													
附屬設施	5,312.33													
<b>總計：</b>	<b>111,521.55</b>													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2021年1月竣工。												
		該物業獲授的土地使用權於2088年8月14日到期，作住宅用途。												

附註：

- 根據日期分別為2018年6月6日及2018年6月20日的國有土地使用權出讓合同第3302122018A21009號及補充協議， 貴公司擁有24.45%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。
- 根據日期為2018年9月4日的不動產權證書浙(2018)寧波市鄞州不動產權第0190304號，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，於2088年8月14日到期，作住宅用途。
- 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。
- 根據日期為2018年9月4日的建設工程規劃許可證建字第33021220800086號，獲批准總建設規模約為111,521.55平方米。

5. 根據日期為2018年9月20日的建築工程施工許可證第330212201809200000號，總建設規模約111,521.55平方米的建設工程獲准開工。
6. 該物業的停車位明細如下：

人防停車位：	6,422.00平方米
非人防停車位：	22,993.29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7,300,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣559,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。
8. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣1,781,600,000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. 寧波湧韜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. 寧波湧韜有權佔用和使用該物業的土地使用權；
  - iv. 寧波湧韜已獲得政府部門有關建造該物業的證書、許可及批准；
  - v. 寧波湧韜在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 寧波湧韜有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
10. 在對該物業（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多項市場可比物業。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣22,700元／平方米至人民幣24,000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、規模、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣23,200元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

估值報告

於2018年  
11月30日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
67.	位於中國 浙江省 溫州市 經濟技術開發 區金海園區的 翡麗雲邸	<p>翡麗雲邸是在佔地面積約90,199.08平方米的地上興建的大型住宅開發項目。</p> <p>該物業位於溫州市經濟技術開發區金海園區內。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。</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308,170.92平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p>	<p>於估值日期，該物業正在建設中。</p>	<p>人民幣 967,000,000元 (人民幣九億 六千七百萬元)</p> <p>(26.00%的權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 251,420,000元 (人民幣二億五千 一百四十二萬元))</p>

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	199,061.53
零售	22,549.80
停車位	75,711.00
附屬設施	10,848.59
<b>總計：</b>	<b>308,170.92</b>

誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2021年3月竣工。

該物業獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2058年7月15日（作商業用途）及2088年7月15日（作住宅用途）到期。

附註：

- 根據日期為2018年7月16日的國有土地使用權出讓合同第3303052018A210007號，貴公司擁有26.00%權益的附屬公司溫州德信東宸置業有限公司（「溫州德信東宸」）獲授予佔地面積約90,199.08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940,600,000元。
- 根據日期為2018年9月18日的不動產權證書浙(2018)溫州市不動產權第0100902號，溫州德信東宸獲授予佔地面積約90,199.08平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2058年7月15日（作商業用途）及2088年7月15日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2018年9月25日的建築工程規劃許可證建字第浙規證2018-030700074號，獲批准總建設規模約為309,815.76平方米。

## 附錄四

## 物業估值

4. 根據兩份日期分別為2018年9月30日及2018年10月16日的建築工程施工許可證第33030201809300401號及第32030120180160101號，總建設規模約309,815.76平方米的建設工程獲准開工。
5. 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34,200,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣1,072,300,000元。我們已在估值中計入上述金額。
6. 該物業的停車位明細如下：

人防停車位：	23,295.00平方米
非人防停車位：	52,416.00平方米
7. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣2,769,600,000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. 溫州德信東宸已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 溫州德信東宸有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - iii. 溫州德信東宸已獲得政府部門有關建造該物業的證書、許可及批准；及
  - iv. 溫州德信有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
9. 在對該物業（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多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣10,000元／平方米至人民幣12,700元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣16,300元／平方米至人民幣19,000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、規模、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就住宅單元和零售單元（1樓）分別採用約人民幣12,500元／平方米及人民幣17,600元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

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
				11月30日 現況下的市場價值
68.	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	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。該物業距德清火車站約35分鐘車程。  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 107,500,000元 (人民幣一億零七百 五十萬元)  (全部權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 107,500,000元 (人民幣一億零七百 五十萬元))

附註：

- 根據日期為2017年10月26日的國有土地使用權出讓合同第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。
- 根據日期為2018年6月19日的不動產權證書浙(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，作商業用途。
- 根據日期為2018年8月17日的建設用地規劃許可證地字第330521201800107號，德清莫干山東麓獲准使用佔地面積約74,373.00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為人民幣9,300,000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：
  - 德清莫干山東麓已依法取得該物業的土地使用權；及
  - 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。
- 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的多項土地交易。該等地塊交易的樓面價介乎人民幣2,630元／平方米至人民幣3,650元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等交易的樓面價進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、位置、用途、佔地面積及時間。

在估值中，我們已採納約人民幣3,300元／平方米的樓面價，與相關可比物業一致。



估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				11月30日 現況下的市場價值
69.	位於中國 浙江省 台州 玉環市的 西湖雲莊1號和 2號地塊	<p>西湖雲莊（「該開發項目」）是一個在一幅佔地面積約92,318.00平方米的地塊上興建的中等規模的住宅開發項目。該開發項目由4幅地塊組成，即：1至4號地塊，分兩期開發。</p> <p>該開發項目位於台州玉環市。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距台州市中心約60分鐘車程。</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>該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2057年7月2日（作商業用途）、2067年7月2日（作科教用途）及2087年7月2日（作住宅用途）到期。</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>(全部權益 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第3310212017A21021號及日期為2017年7月3日的補充協議， 貴公司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9月21日的不動產權證書浙(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，同時開始的期限分別於2057年7月2日（作商業用途）、2067年7月2日（作科教用途）及2087年7月2日（作住宅用途）到期。
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。於按揭解除後，台州德信有權處置該物業的土地使用權。



5. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的多項土地交易。該等地塊交易的樓面價介乎人民幣2,930元／平方米至人民幣5,950元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等交易的樓面價進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、位置、用途、佔地面積及時間。

在估值中，我們已採納約人民幣3,440元／平方米的樓面價，與相關可比物業一致。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值報告

				於2018年 11月30日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
70.	位於中國 江蘇省 徐州市 蘇堤北路以西的 君宸	<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以西。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該物業距徐州東火車站約20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50,534.04平方米，作商業及住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於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。</p>	於估值日期，該物業為空置地盤。	<p style="text-align: right;">人民幣 184,000,000元 (人民幣一億八千四百萬元)</p> <p style="text-align: right;">(51.90%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 95,496,000元 (人民幣九千五百四十九萬六千元))</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第3203012018CR0040號， 貴公司擁有51.90%權益的附屬公司徐州德翼置業有限公司（「徐州德翼」）獲授予佔地面積約15,459.60平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣176,000,000元。
2. 根據日期為2018年7月4日的不動產權證書蘇(2018)徐州市不動產權第0083665號，徐州德翼獲授予佔地面積約15,459.60平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於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。
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320300201801047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. 根據日期為2018年11月12日的建設工程規劃許可證建字第320300201801193號，該物業獲批准的建築規模約為50,534.04平方米。
5. 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7,000,000元，我們已在估值中計入上述金額。
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. 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。
7. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的多項土地交易。該等地塊交易的樓面價介乎人民幣4,260元／平方米至人民幣5,110元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等交易的樓面價進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、位置、用途、佔地面積及時間。

在估值中，我們已採納約人民幣4,580元／平方米的樓面價，與相關可比物業一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				11月30日 現況下的市場價值
71.	位於中國 浙江省 台州市 白塔鎮 迎賓大道以西的 神仙居文化主題 樂園二期	該物業包括佔地面積約15,804.37平方米的一幅地塊。  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。  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，作住宿及餐飲用途。  該物業已獲授土地使用權，於2058年8月5日屆滿，作住宿及餐飲用途。	於估值日期，該物業為空置地盤。	人民幣 18,800,000元 (人民幣一千八百八十萬元)  (全部權益歸屬於 貴集團： 人民幣 18,800,000元 (人民幣一千八百八十萬元))

附註：

1. 根據日期為2018年7月6日的國有土地使用權出讓合同第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13日的不動產權證書浙(2018)仙居縣不動產權第0005518號，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，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、處置該物業的土地使用權，並從中獲得收益。
4. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的多項土地交易。該等地塊交易的樓面價介乎人民幣357元／平方米至人民幣961元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等交易的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、位置、用途、佔地面積及時間。

在估值中，我們已採用約人民幣915元／平方米的樓面價，與相關可比物業一致。

估值報告

				於2018年 11月30日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
72.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 舞陽街道 科源路以東和 石溪街以南的 2017-401-1號 地塊	該物業包括佔地面積約48,355.00平方米的一幅地塊。  該物業位於德清縣科源路以東和石溪街以南。周邊開發項目主要為各種住宅及辦公建築。該物業距德清火車站約25分鐘車程。  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，作住宅用途。  該物業已獲授土地使用權，於2088年10月28日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置地盤。	人民幣 927,300,000元 (人民幣九億二千七百三十萬元)  (34.00%權益歸屬於 貴集團： 人民幣 315,282,000元 (人民幣三億一千五百二十八萬二千元))

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第3305212018A210081號及日期為2018年8月29日的補充協議， 貴公司擁有34.00%權益的附屬公司德清錦瀾置業有限公司（「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. 根據日期為2018年10月30日的不動產權證書浙(2018)德清縣不動產權第0018614號，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，於2088年10月28日屆滿，作住宅用途。
3. 根據日期為2018年11月2日的建設用地規劃許可證—地字第330521201800141號，德清錦瀾獲准使用佔地面積約48,335.00平方米之地塊作開發用途。
4. 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1,800,000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. 德清錦瀾已依法取得該物業的土地使用權；及
  - ii. 德清錦瀾有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益。
6. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的多項土地交易。該等地塊交易的樓面價介乎人民幣8,720元／平方米至人民幣10,800元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等交易的樓面價進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、位置、用途、佔地面積及時間。

在估值中，我們已採納約人民幣9,570元／平方米的樓面價，與相關可比物業一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				11月30日 現況下的市場價值
73.	位於中國 江蘇省 南京市 仙林軟件園的 南京仙林智谷產 業園一期	該物業包括佔地面積約24,119.40平方 米的一幅地塊。  該物業位於南京市仙林軟件園。周邊 開發項目主要為各種住宅及辦公建 築。該物業距南京火車站約40分鐘車 程。  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。  該物業獲授的土地使用權，於2068年9 月5日到期，作科教用途。	於估值日期， 該物業為空置 地盤。	人民幣 56,000,000元 (人民幣五千六百 萬元)  (85.00%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 47,600,000元 (人民幣四千七百 六十萬元))

附註：

- 根據日期為2018年6月27日的國有土地使用權出讓合同第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24,119.40平方米之地塊的土地使用權，期限為50年，作科教用途，土地出讓金為人民幣54,100,000元。  
  
上述合同規定，不超過地上建築面積的50%可用於分層所有權出售，而剩餘部分不得用於分層所有權出售。上述出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。
- 根據日期均為2018年11月3日的不動產權證書蘇(2018)寧啟不動產第0037829號及第0037826號，南京雲狐雲時代獲授予佔地面積約24,119.58平方米之地塊的土地使用權，於2068年9月5日屆滿，作科教服務用途。
- 根據日期為2018年9月29日的建設用地規劃許可證地字第320113201810470號，南京雲狐雲時代獲准使用佔地面積約24,119.40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1,400,000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：
  - 南京雲狐雲時代已依法取得該物業的土地使用權；及
  - 南京雲狐雲時代有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益。
- 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價範圍為人民幣500元／平方米至人民幣1,630元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等交易的樓面價進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、位置、用途、佔地面積及時間。  
  
在估值中，我們已採用約人民幣870元／平方米的樓面價，與相關可比物業一致。

附錄四

物業估值

估值報告

		於2018年 11月30日		
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
74.	位於中國 江蘇省 南京市 仙林軟件園的 南京仙林智谷產 業園二期	該物業包括佔地面積約12,186.17平方米的一幅地塊。  該物業位於南京市仙林軟件園。周邊開發項目主要為各種住宅及辦公建築。該物業距南京火車站約40分鐘車程。  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，作科教用途。  該物業獲授的土地使用權於2068年9月5日到期（作科教用途）。	於估值日期， 該物業為空置 地盤。	人民幣 23,690,000元 (人民幣二千三百六十九萬元)  (85.00%的權益歸屬於 貴集團： 人民幣 20,136,500元 (人民幣二千零一十三萬六千五百元))

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第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12,186.17平方米之地塊的土地使用權，期限為50年（作科教用途），土地出讓金為人民幣23,200,000元。

上述合同規定，不超過地上建築面積的50%可用於分層所有權出售，而剩餘部分不得用於分層所有權出售。上述出售須經南京棲霞高新技術產業開發管理委員會書面批准。

2. 根據日期為2018年11月3日的不動產權證書蘇(2018)寧啟不動產權第0037827號，南京雲狐雲時代獲授予佔地面積約12,186.17平方米之地塊的土地使用權，於2068年9月5日到期，作科教服務用途。
3. 根據日期為2018年9月29日的建設用地規劃許可證地字第320113201810471號，南京雲狐雲時代獲准使用佔地面積約12,186.17平方米之地塊作開發用途。
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370,000元，我們已在估值中計及上述金額。
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. 南京雲狐雲時代已依法取得該物業的土地使用權；
  - ii. 南京雲狐雲時代有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益。

6. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價範圍為人民幣900元／平方米至人民幣2,850元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等交易的樓面價進行適當調整，以反映相關因素的影響，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。

在估值時，我們已採用約人民幣1,470元／平方米的樓面價，與相關可比物業一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值
75.	位於中國 湖北省 武漢市 蔡甸區 蔡甸街、蓮花湖 大道 及公園路交匯處 的 第P(2018)048號 地塊	該物業包括一幅佔地面積約25,478.00 平方米的地塊。  該物業位於武漢市蔡甸區蔡甸街、蓮 花湖大道及公園路交匯處。周邊開發 項目主要為高層住宅及商業建築。該 物業距武漢市中心約45分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業的 規劃總建築面積約為56,051.60平方 米。  該物業獲授的土地使用權於2088年10 月7日到期，作住宅用途。	於估值日期， 該物業為空置 地盤。	人民幣 179,400,000元 (人民幣一億七千九 百四十萬元)  (全部權益歸屬 於 貴集團： 人民幣 179,400,000元 (人民幣一億七千九 百四十萬元))

附註：

1. 根據日期為2018年7月27日的國有土地使用權出讓合同第EWH(CD)-2018-00032號， 貴公司全資附屬公司武漢德信君宸置業發展有限公司（「武漢德信君宸」）獲授予佔地面積約25,478.00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179,400,000元。
2. 根據日期為2018年10月10日的不動產權證書鄂(2018)武漢市蔡甸不動產權第0023498號，武漢德信君宸獲授予佔地面積約25,478.00平方米之地塊的土地使用權，於2088年10月7日到期，作住宅用途。
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. 武漢德信君宸已依法取得該物業的土地使用權；及
  - ii. 武漢德信君宸有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益。
4. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價範圍為人民幣2,700元／平方米至人民幣4,000元／平方米。在得出關鍵假設時，對該等交易的樓面價進行適當調整，以反映相關因素的影響，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。

在估值時，我們已採用約人民幣3,200元／平方米的樓面價，與相關可比物業一致。



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 11月30日 現況下的市場價值
76.	位於中國 浙江省 杭州市 江幹區九睦路 以西及旺楊街 以北的杭政儲出 [2018]34號地塊	該物業包括一幅佔地面積約36,476.00 平方米的地塊。  該物業位於杭州市江幹區九睦路以西 及旺楊路以北。周邊開發項目主要為 各種住宅建築。該物業距杭州市中心 約30分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業的 規劃總建築面積約為72,952.00平方 米，作綜合用途。  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。	於估值日期， 該物業為空置 地盤。	無商業價值  (見附註3)

附註：

1. 根據日期為2018年9月10日的國有土地使用權出讓合同第3301002018A21077號， 貴公司擁有80.00%權益的附屬公司杭州德森置業有限公司（「杭州德森」）獲授佔地面積約36,476.00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1,460,800,000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. 杭州德森已簽署上述附註1所述合法有效的國有土地使用權出讓合同。
3. 在估值過程中，我們於估值日期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且未悉數付清土地出讓金。為便於參考，假設 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1,460,800,000元（80.00%的權益歸屬於 貴集團：人民幣1,168,640,000元）。



估值報告

於2018年  
11月30日  
現況下的市場價值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
77.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 南豐路以東、 南莊路以西、 港城大道以北 及南義路以南的 蕭政儲出 (2018)19號地塊	該物業包括一幅佔地面積約73,434.00平方米的地塊。  該物業位於杭州市蕭山區南豐路以東、南莊路以西、港城大道以北及南義路以南。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距杭州市中心約50分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為154,211.40平方米，作綜合用途。  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  (見附註4)

附註：

1. 根據日期為2018年7月19日的國有土地使用權出讓合同第3301092018A21619號及日期為2018年8月3日的一份補充協議， 貴公司擁有26.50%權益的附屬公司杭州德信錦玉置業有限公司（「杭州德信錦玉」）獲授佔地面積約73,434.00平方米之地塊的土地使用權，期限為40年（作商業用途）及70年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣1,313,690,000.00元。
2. 根據日期為2018年9月13日的建設用地規劃許可證地字第330109201800157號，杭州德信錦玉獲准使用佔地面積約73,434.00平方米之地塊作開發用途。
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. 杭州德信錦玉已簽署上述附註1所述合法有效的國有土地使用權出讓合同。
4. 在估值過程中，我們於估值日期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且未悉數付清土地出讓金。為便於參考，假設 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1,313,900,000元（26.50%的權益歸屬於 貴集團：人民幣348,183,500元）。