

下文為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其於2019年3月31日對中梁控股集團有限公司所持有的選定物業權益進行估值所撰寫的函件及估值概要，以供收錄於本文件。如附錄三備查文件一節所述，將編製一份完整物業估值報告供公眾查閱。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

董事會
中梁控股集團有限公司
中國
上海市普陀區
雲嶺東路235號
上海跨國採購會展中心3號20層

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對中梁控股集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）持有的選定物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察，作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下呈述吾等對物業權益於2019年3月31日（「估值日期」）的市值的意見。

就本報告而言，吾等已將該等物業分類為與「物業活動」（指持有（直接或間接）及／或開發用作出租或保留作為投資的物業，或購買或開發供日後出售、或日後出租或保留作為投資的物業）有關的物業權益。

此外，吾等已採納下列有關構成物業權益的指引：

- (a) 位於同一樓宇或綜合樓宇的一個或多個單位；
- (b) 位於同一個地址或地段的一處或多處物業；
- (c) 構成一座綜合設施的一項或多項物業；
- (d) 構成一個物業開發項目（即使分期開發）的一項或多項物業、構築物或設施；
- (e) 位於一棟綜合樓宇內持作投資用途的一項或多項物業；

- (f) 相互毗連或位於毗鄰地段，並作同一或類似營運／業務用途的一項或多項物業、構築物或設施；或
- (g) 以整體項目向公眾呈現或構成單一營運實體的一個項目或不同開發階段。

吾等按照市值基準進行估值。市值界定為「資產或負債經過適當營銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

吾等採用比較法並參考市場上可資比較的銷售交易，對 貴集團持作銷售的第一類物業權益及持作未來開發的第三類物業權益進行估值，其中假設物業權益按現況即時交吉出售。此方法乃以廣泛接納的市場交易作為最佳指標，並預先假定可根據市場上的相關交易證據對類似物業作出推斷，惟會考慮可變因素。

就估值而言，供銷售的房地產開發項目為已獲有關地方政府部門頒發建設工程竣工驗收證明書／備案表或房屋所有權證／不動產權證或有關證書正在申請過程中的項目，亦包括已訂約出售但其正式轉讓程序尚未完成的物業權益；及供未來開發的房地產開發項目為建築工程施工許可證尚未頒發而國有土地使用權證／不動產權證已經取得的項目，亦包括國有土地使用權出讓合同已經簽訂但國有土地使用權證／不動產權證尚未頒發的物業權益。

吾等對目前 貴集團開發中的第二類物業權益進行估值時，已假設該等物業權益將會按照 貴集團向吾等提供的最新開發方案開發及完工。在達至我們的估值意見時，吾等採納了比較法，其中參考了相關市場上可資比較的銷售證據，並亦考慮了於估值日期與建設階段相關的累計建設成本及專業費用，以及完成開發項目預期產生的餘下成本及費用。吾等依賴 貴集團根據物業不同建設階段所提供的於估值日期的累計建設成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似開發項目有任何重大不一致。

就吾等的估值而言，開發中的房地產開發項目為已獲發建築工程施工許可證，惟未就樓宇取得建設工程竣工驗收證書／備案表的開發項目。

對於 貴集團已訂約將予收購的第四類物業權益， 貴集團已同相關政府機構訂立協

議。由於 貴集團尚未獲得國有土地使用權證／不動產權證及／或土地出讓金於估值日期當日尚未悉數付清，我們並未對該等物業權益賦予商業價值。

吾等採用收入法對 貴集團持作投資的第五類物業權益進行估值，其中將來自現有租約取得的及／或可於當前市場實現的物業租金收入淨額納入考慮，並適當考慮租約復歸收入潛力，之後按照適當的資本化率予以資本化從而釐定市值。在適當的情形下，亦參考了相關市場中可資比較的銷售交易。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而可能影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所估值的物業權益的任何押記、抵押或欠款，亦無考慮完成出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業並無涉及任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 2017年 全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通知、地役權、佔用詳情、出租及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供各類業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證、不動產權證及有關物業權益的其他正式圖則，並已作出相關查詢。吾等已在可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問通商律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細測量，以核實有關物業的面積是否正確，但已假設吾等所獲提供的業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

附錄三

物業估值報告

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出調查，以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何開發工程。吾等編製估值時，乃假設該等方面均符合要求，且於建設期間不會產生任何預期以外的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能確定物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

物業估值於2018年4月至2019年2月期間由約40名技術人員進行，其中包括喻偉先生、朱健峰先生、黃媛女士、雷希女士、何嘉曦先生、顧毓喆先生、詹聯俊先生、王萍女士、黃雪瑩女士、陳子暉先生、鄭雨瑋女士、黃海蓉女士、盧顯楊先生、魯瓊女士等。彼等均為特許測量師／中國註冊房地產估價師／中國合格土地估價師／中國註冊資產評估師，並於中國擁有2到13年的物業估值經驗及擁有與房地產估值學科相關的學術背景。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

吾等估值中包含的物業權益由257個 貴集團項目構成，於估值日期當日，其總計賬面價值超過 貴集團總賬面價值的90%。該257個項目位於中國境內五大經濟區，其於估值日期當日的價值概覽如下：

項目數量	經濟區	估值日期當日	估值日期當日	估值日期當日
		現況下的市值 (人民幣)	貴集團應佔市值 (人民幣)	供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業)* (人民幣)
122	長江三角洲經濟區	87,665,000,000	55,685,000,000	1,153,000,000
71	中西部經濟區	30,092,000,000	20,258,000,000	1,377,000,000
22	環渤海經濟圈	6,117,000,000	3,141,000,000	1,508,000,000
34	海峽西岸經濟區	17,958,000,000	11,723,000,000	—
8	珠江三角洲經濟區	4,576,000,000	3,483,000,000	—
257		146,408,000,000	94,290,000,000	4,038,000,000

- * 對於 貴集團持有的無適當產權證的第四類物業，吾等並未賦予其商業價值。雖然 貴集團並無該等物業的適當產權證，吾等已假設其產權證已經獲得、其可由 貴集團自由轉讓且獲取該等產權證並無法律障礙或繁重成本，並在此基礎上對該等物業市值作出評估（僅供參考之用）。

根據香港聯合交易所有限公司發佈的上市規則第五章第5.02B條的要求，由於估值日期當日物業權益的價值低於總物業權益價值的5%，吾等將該等物業資料及估值以摘要方式披露。

除非另有說明，本報告所列的所有金額均以人民幣為單位。

以下隨附吾等的估值概要，供閣下參考。

此致

為及代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

姚贈榮

MRICS MHKIS RPS (GP)

高級董事

附註： 姚贈榮為特許測量師，在香港及中國擁有25年物業估值經驗，在亞太地區亦具有相關經驗。

物業估值概要披露

簡稱：

GFA：建築面積

R：住宅

C：商業

O：辦公

H：酒店

CPS：停車位

「—」：不適用或不可用

第一類 — 貴集團於中國持作銷售之物業

物業編號	物業名稱	省/直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	總可售 建築面積		可售停 車位數量	土地使用權 屆滿日期	開工日期
					總建築面積 (平方米)	(停車位除外) (平方米)			
1	嘉興中梁秀湖壹號院 未售部分	浙江	—	R	[1,108,328.69] 132,405.58	[1,020,431.32] 132,405.58	[2,430] —	2086年11月16日 (作住宅用途)， 2056年11月16日 (作商業用途)	—
2	平湖中梁東湖壹號院 未售部分	浙江	—	R	222,896.07	222,896.07	—	2086年11月24日 (作住宅用途)	—
3	桐鄉中梁國賓府 未售部分	浙江	—	R	29,034.65	29,034.65	—	2086年9月26日 (作住宅用途)	—
4	麗水御湖東岸 未售部分	浙江	—	R	51,284.75	51,284.75	—	2086年11月28日 (作住宅用途)	—
5	三門中梁國賓天下 未售部分	浙江	—	R、C、CPS	110,873.47	90,355.87	588	2086年3月24日 (作住宅用途)， 2056年3月24日 (作商業用途)	—
6	台州椒江中梁首府 壹號一期 未售部分	浙江	—	R、C、CPS	85,767.74	72,393.66	440	2086年6月27日 (作住宅用途)， 2056年6月27日 (作商業用途)	—
7	台州椒江中梁首府 壹號二期 未售部分	浙江	—	R、C、CPS	25,109.17	20,325.67	126	2086年11月30日 (作住宅用途)， 2056年11月30日 (作商業用途)	—

附錄三

物業估值報告

完工日期	預售開始日期	預售總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至估值日 之開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
2019年1月	—	132,405.58	—	—	[12,670,000,000] 1,444,000,000	62%	[8,538,000,000] 892,000,000	—
2018年12月	—	220,402.55	—	—	2,945,000,000	70%	2,048,000,000	—
2019年3月	—	29,034.65	—	—	382,000,000	91%	349,000,000	—
2019年1月	—	51,284.75	—	—	899,000,000	39%	355,000,000	—
2019年1月	—	—	—	—	842,000,000	57%	480,000,000	—
2018年12月	—	63,776.50	—	—	863,000,000	94%	813,000,000	—
2019年3月	—	20,325.67	—	—	312,000,000	97%	303,000,000	—

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	可售停 車位數量	土地使用權 屆滿日期	開工日期
8	台州中梁溫嶺印象 未售部分	浙江	—	R、C	11,820.61	11,820.61	117	2086年10月25日 (作住宅用途)， 2056年10月25日 (作商業用途)	—
9	寧波中梁壹號院 未售部分	浙江	—	R、CPS	23,375.16	22,269.82	71	2086年2月4日 (作住宅用途)	—
10	諸暨中梁壹號院 未售部分	浙江	—	CPS、儲藏	26,906.37	2,262.17	349	2086年4月19日 (作住宅用途)， 2056年4月19日 (作商業用途)	—
11	舟山中梁首府 未售部分	浙江	—	R、C	64,185.57	64,185.57	—	2086年11月21日 (作住宅用途)， 2056年11月21日 (作商業用途)	—
12	開化中梁外灘壹號院 未售部分	浙江	—	R、C	40,228.98	40,228.98	—	2086年8月4日 (作住宅用途)， 2056年8月4日 (作商業用途)	—
13	蘭溪中梁百悅國際 未售部分	浙江	—	C	3,753.66	3,753.66	—	2087年2月3日 (作住宅用途)， 2057年2月3日 (作商業用途)	—
14	蘇州中梁首府壹號院 未售部分	江蘇	—	R	402.58	402.58	—	2086年7月13日 (作住宅用途)	—
15	蘇州中梁獨墅御湖 未售部分	江蘇	—	R、C	10,411.50	10,411.50	—	2072年11月17日 (作住宅用途)	—
16	張家港中梁壹號院 未售部分	江蘇	—	R、C、CPS	61,428.65	42,800.15	550	2086年7月6日及 2086年10月24日 (作住宅用途)	—
17	東台中梁國賓府 未售部分	江蘇	—	R、C、CPS、 儲藏	24,780.53	19,936.38	189	2084年12月12日 (作住宅用途)， 2054年12月12日 (作商業用途)	—
18	蕪湖中梁國賓府 未售部分	安徽	—	R	11,109.69	11,109.69	—	2087年3月19日 (作住宅用途)	—

附錄三

物業估值報告

完工日期	預售開始日期	預售總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至估值日 之開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
2019年3月	—	11,820.61	—	—	243,000,000	71%	172,000,000	—
2018年9月	—	22,269.82	—	—	484,000,000	93%	449,000,000	—
2018年8月	—	2,262.17	—	—	42,000,000	93%	39,000,000	—
2019年1月	—	64,185.57	—	—	917,000,000	58%	530,000,000	—
2018年9月	—	40,036.45	—	—	490,000,000	59%	288,000,000	—
2018年12月	—	3,753.66	—	—	65,000,000	52%	34,000,000	—
2018年5月	—	—	—	—	8,000,000	30%	2,000,000	—
2018年9月	—	9,445.68	—	—	205,000,000	67%	137,000,000	—
2018年10月	—	41,598.55	—	—	594,000,000	64%	382,000,000	—
2018年10月	—	17,159.23	—	—	206,000,000	82%	169,000,000	—
2018年11月	—	2,770.25	—	—	140,000,000	94%	132,000,000	—

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省/直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	可售停 車位數量	土地使用權 屆滿日期	開工日期
19	蕪湖中梁皖江壹號院 未售部分	安徽	—	R	14,616.48	14,616.48	—	2086年9月5日 (作住宅用途)， 2056年9月5日 (作商業用途)	—
20	贛州中梁江督府 未售部分	江西	—	R、C	63,109.82	63,109.82	—	2086年12月18日 (作住宅用途)， 2056年12月18日 (作商業用途)	—
21	福鼎中梁百悅城 未售部分	福建	—	R	16,145.48	16,145.48	—	2075年3月9日 (作住宅用途)	—
22	三明中梁壹號院 未售部分	福建	—	R、C	78,682.18	78,682.18	—	2087年2月27日 (作住宅用途)， 2057年2月27日 (作商業用途)	—

附註：

1. [據 貴集團告知，部分物業(總建築面積約887,896.49平方米)已預售予多個第三方，對價總額為人民幣11,425,291,861元。該等部分物業尚未依法進行實際交付，因此吾等已將相關單位納入吾等估值中。於達至吾等關於物業市值的估值意見時，吾等已考慮該等物業之合約價格。]
2. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，所載內容(除其他外)如下：
 - a. 貴集團依法有效擁有持作銷售的物業的土地使用權。 貴集團有權佔用和使用該等物業的土地(除已被抵押的地塊外)。 貴集團有權佔用、使用及租賃地塊，惟轉讓該等抵押物業須受到抵押的規限，直至抵押獲解除為止；
 - b. 貴集團已就實際開發進度取得一切必需的建築工程批文；及
 - c. [貴集團有權根據已取得的預售許可證依法預售部分該等物業]。

附錄三

物業估值報告

完工日期	預售開始日期	預售總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至估值日 之開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
2019年1月	—	14,167.72	—	—	169,000,000	53%	89,000,000	—
2019年3月	—	62,514.90	—	—	692,000,000	66%	455,000,000	—
2015年7月	—	—	—	—	121,000,000	80%	97,000,000	—
2019年1月	—	78,682.18	—	—	607,000,000	53%	323,000,000	—

附錄三

物業估值報告

第二類 — 貴集團於中國持作開發之物業

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總 建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	停車位數量	土地使用權 屆滿日期	開工日期
					[27,519,088.90]	[21,183,999.37]	[166,826]		
23	嘉興中梁秀湖壹號院部分	浙江	103,119.06	R、C	177,275.19	125,513.72	1,784	2086年11月16日 (作住宅用途)， 2056年11月16日 (作商業用途)	2016年12月
24	蒼南世紀壹號	浙江	13,915.00	R、C	37,071.50	26,508.36	180	2088年9月25日 (作住宅用途)， 2058年9月25日 (作商業用途)	2018年9月
25	蒼南壹號院	浙江	27,029.00	R、C	85,499.40	66,318.73	569	2087年5月12日 (作住宅用途)， 2057年5月12日 (作商業用途)	2017年8月
26	蒼南玖號院	浙江	25,198.00	R、C	67,297.70	49,553.84	384	2087年11月10日 (作住宅用途)， 2057年11月10日 (作商業用途)	2018年4月
27	蒼南中梁首府	浙江	19,983.96	R、C	63,342.90	49,152.01	457	2087年2月11日 (作住宅用途)， 2057年2月11日 (作商業用途)	2017年3月
28	柳市中梁首府	浙江	37,596.21	R、C	134,469.50	100,676.93	717	2088年9月4日 (作住宅用途)， 2058年9月4日 (作商業用途)， 2068年9月4日 (作教育用途)	2018年9月
29	平陽大都會	浙江	—	R、C	150,726.72	112,049.06	1,132	2083年10月9日 (作住宅用途)， 2053年10月9日 (作商業用途)	2018年3月
30	平陽中梁首府	浙江	33,693.00	R、C	123,817.00	93,380.44	617	2088年9月29日 (作住宅用途)	2018年11月

附錄三

物業估值報告

預計 完工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售總 可售建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計 總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至估值日之 開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值 日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
2019年12月	2017年1月	[11,998,179.33] 124,555.22	[154,434,800,000] 1,489,000,000	[108,041,000,000] 1,386,000,000	[123,382,000,000] 1,534,000,000	62%	[78,471,000,000] 947,000,000	—
2020年11月	2019年1月	10,951.49	301,000,000	221,000,000	231,000,000	100%	231,000,000	—
2019年11月	2017年9月	45,087.07	1,216,000,000	1,086,000,000	1,124,000,000	95%	1,066,000,000	—
2020年9月	2018年5月	46,022.45	654,000,000	538,000,000	534,000,000	94%	502,000,000	—
2019年4月	2017年6月	45,866.98	588,000,000	574,000,000	733,000,000	56%	413,000,000	—
2020年12月	2018年11月	22,184.57	893,000,000	597,000,000	911,000,000	100%	911,000,000	—
2020年3月	2018年4月	102,095.86	677,000,000	510,000,000	604,000,000	94%	568,000,000	—
2021年2月	2018年12月	29,630.89	583,000,000	277,000,000	295,000,000	100%	295,000,000	—

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總 建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	停車位數量	土地使用權 屆滿日期	開工日期
31	平陽中梁壹品	浙江	26,081.00	R	71,670.00	53,911.46	477	2088年8月28日 (作住宅用途)	2018年9月
32	瑞安公園華府	浙江	5,518.58	R	18,718.00	14,238.51	103	2087年4月23日 (作住宅用途)	2017年10月
33	瑞安香緹半島	浙江	7,856.88	R	30,194.00	23,663.32	197	2083年7月25日 (作住宅用途)	2018年2月
34	溫州龍灣中梁華鴻首府壹號	浙江	24,642.16	R、C	68,681.45	50,884.08	368	2088年1月17日 (作住宅用途)， 2058年1月17日 (作商業用途)	2018年4月
35	溫州中梁鹿城中心	浙江	48,339.00	R、C	265,365.54	186,026.01	1,831	2088年12月6日 (作住宅用途)， 2058年12月6日 (作商業用途)	2019年3月
36	溫州中梁壹號院	浙江	78,793.02	R、C	221,896.00	164,800.24	1,217	2087年7月31日 (作住宅用途)， 2057年7月31日 (作商業用途)	2017年9月
37	樂清首府熙岸	浙江	30,976.00	R、C	118,607.00	91,998.79	751	2087年4月4日 (作住宅用途)， 2057年4月4日 (作商業用途)	2017年4月
38	樂清中梁御府	浙江	11,093.01	R、C	30,599.20	23,343.68	197	2088年1月7日 (作住宅用途)， 2058年1月7日 (作商業用途)	2018年2月
39	樂清中梁悅府	浙江	4,811.00	R、C	17,313.66	13,306.42	90	2087年8月17日 (作住宅用途)	2018年4月
40	中梁華董都會中心	浙江	48,247.00	R、C	155,221.99	118,403.05	955	2088年10月28日 (作住宅用途)	2018年11月
41	麗水翡翠濱江	浙江	69,833.00	R、C	171,692.90	124,684.90	887	2087年9月24日 (作住宅用途)， 2057年9月24日 (作商業用途)	2017年11月
42	麗水天宸壹號	浙江	72,092.00	R、C	229,771.53	167,744.47	1,867	2088年11月11日 (作住宅用途)	2018年11月

附錄三

物業估值報告

預計 完工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售總 可售建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計 總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至估值日之 開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值 日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
2021年1月	2018年11月	16,284.50	581,000,000	448,000,000	477,000,000	100%	477,000,000	—
2019年7月	2017年12月	14,238.51	163,000,000	144,000,000	198,000,000	91%	180,000,000	—
2020年7月	2018年5月	23,663.32	303,000,000	206,000,000	253,000,000	94%	238,000,000	—
2020年8月	2018年6月	39,192.08	791,000,000	688,000,000	820,000,000	35%	287,000,000	—
2021年9月	2019年8月	—	3,298,000,000	1,983,000,000	2,006,000,000	46%	923,000,000	—
2019年9月	2017年12月	137,053.07	2,266,000,000	1,964,000,000	2,149,000,000	65%	1,399,000,000	—
2019年5月	2017年6月	91,998.79	789,000,000	763,000,000	917,000,000	100%	917,000,000	—
2019年11月	2018年5月	23,182.66	285,000,000	262,000,000	324,000,000	66%	213,000,000	—
2021年7月	2018年12月	2,596.08	145,000,000	99,000,000	111,000,000	64%	71,000,000	—
2021年1月	2019年1月	16,639.05	1,050,000,000	600,000,000	623,000,000	100%	623,000,000	—
2019年12月	2018年1月	111,422.70	1,703,000,000	1,411,000,000	890,000,000	62%	550,000,000	—
2021年3月	2019年1月	82,538.58	2,469,000,000	1,908,000,000	1,966,000,000	30%	590,000,000	—

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總 建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	停車位數量	土地使用權 屆滿日期	開工日期
43	青田江南中梁百悅國際	浙江	16,170.31	R	73,740.48	61,443.08	503	2087年6月21日 (作住宅用途)	2017年8月
44	青田中梁百悅城部分	浙江	—	R、C、H、O、 CPS	214,638.72	174,581.26	950	2083年6月19日 (作住宅用途)， 2053年6月19日 (作商業用途)	2016年11月
45	慶元國賓天下	浙江	20,921.70	R、C	62,749.76	46,476.29	376	2088年7月22日 (作住宅用途)， 2058年7月22日 (作商業用途)	2018年9月
46	松陽濱江首府	浙江	55,827.29	R、C	143,313.00	104,017.69	788	2087年1月2日 (作住宅用途)， 2057年1月2日 (作商業用途)	2016年12月
47	雲和國賓府	浙江	30,579.50	R、C	69,613.37	48,367.97	451	2087年8月14日 (作住宅用途)	2017年9月
48	臨海悅榮府	浙江	34,773.00	R、C、CPS、儲藏	100,004.55	77,282.90	627	2086年12月27日 (作住宅用途)， 2056年12月27日 (作商業用途)	2017年7月
49	臨海鉅悅府	浙江	42,954.00	R、C、CPS、儲藏	123,241.61	89,609.60	811	2087年10月18日 (作住宅用途)， 2057年10月18日 (作商業用途)	2018年5月
50	台州黃岩香緹公館	浙江	9,822.00	R、CPS	27,950.00	21,202.66	150	2087年4月12日 (作住宅用途)， 2057年4月12日 (作商業用途)	2017年5月
51	台州黃岩永寧首府	浙江	52,556.00	R、C	156,037.86	119,614.98	733	2087年2月20日 (作住宅用途)， 2057年2月20日 (作商業用途)	2017年4月
52	台州椒江公園首府	浙江	19,155.00	R、C、CPS	62,566.65	47,206.54	428	2087年2月14日 (作住宅用途)， 2057年2月14日 (作商業用途)	2017年3月
53	台州椒江國賓天下	浙江	14,606.00	R、C、O、CPS、 儲藏	64,556.50	50,649.26	380	2087年1月18日 (作住宅用途)， 2057年1月18日 (作商業用途)	2017年6月

附錄三

物業估值報告

預計 完工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售總 可售建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計 總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至估值日之 開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值 日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
2019年7月	2017年9月	50,996.68	301,000,000	189,000,000	242,000,000	28%	69,000,000	—
2019年11月	2017年1月	133,716.35	1,468,000,000	949,000,000	1,088,000,000	47%	512,000,000	—
2020年8月	2018年10月	37,502.68	528,000,000	355,000,000	373,000,000	100%	373,000,000	—
2019年4月	2017年4月	104,017.69	831,000,000	772,000,000	939,000,000	32%	304,000,000	—
2019年7月	2017年11月	48,367.97	296,000,000	291,000,000	329,000,000	92%	303,000,000	—
2019年5月	2017年8月	77,282.90	997,000,000	981,000,000	1,315,000,000	87%	1,147,000,000	—
2020年3月	2018年6月	64,515.71	1,455,000,000	1,247,000,000	1,372,000,000	55%	749,000,000	—
2019年6月	2017年10月	21,202.66	240,000,000	239,000,000	296,000,000	87%	258,000,000	—
2019年5月	2017年6月	119,614.98	1,017,000,000	952,000,000	1,210,000,000	62%	748,000,000	—
2019年5月	2017年5月	46,810.55	543,000,000	522,000,000	548,000,000	76%	415,000,000	—
2019年7月	2017年9月	36,703.76	434,000,000	422,000,000	572,000,000	62%	355,000,000	—

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總 建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	停車位數量	土地使用權 屆滿日期	開工日期
54	台州椒江中梁首府壹號院	浙江	23,490.00	R、C、CPS	55,960.51	41,694.69	342	2087年2月14日 (作住宅用途)， 2057年2月14日 (作商業用途)	2017年7月
55	台州溫嶺學府壹號	浙江	14,128.00	R、C	40,697.26	29,597.88	331	2088年1月21日 (作住宅用途)， 2058年1月21日 (作商業用途)	2018年3月
56	台州溫嶺中梁望族學府	浙江	11,231.00	R、C	60,776.90	41,714.54	336	2087年2月20日 (作住宅用途)， 2057年2月20日 (作商業用途)	2017年3月
57	溫嶺中梁·國賓1號	浙江	19,626.00	R、C	63,342.03	49,289.37	318	2088年8月30日 (作住宅用途)， 2058年8月30日 (作商業用途)	2018年9月
58	溫嶺中梁·香緹公館	浙江	13,279.00	R、C	35,534.09	26,563.03	193	2088年9月4日 (作住宅用途)， 2058年9月4日 (作商業用途)	2018年9月
59	玉環中梁玖號院	浙江	94,767.00	R、CPS、儲藏	186,417.45	149,435.83	1,117	2087年10月28日 (作住宅用途)， 2057年10月28日 (作商業用途)	2017年11月
60	寧波中梁首府	浙江	51,700.00	R、C、CPS	135,034.95	100,825.49	904	2087年3月21日 (作住宅用途)， 2057年3月21日 (作商業用途)	2017年4月
61	寧波中梁大都會	浙江	19,249.75	R、C、H、O、 CPS	124,203.22	89,753.26	780	2087年7月17日 (作住宅用途)， 2057年7月17日 (作商業用途)	2018年5月
62	余姚中梁九號院	浙江	47,160.00	R、CPS	124,609.99	93,540.63	839	2086年8月15日 (作住宅用途)	2017年3月
63	杭州淳安中梁千島首府	浙江	100,687.50	R、C	149,757.22	111,231.54	824	2080年6月10日 (作住宅用途)， 2050年6月10日 (作商業用途)	2017年10月

附錄三

物業估值報告

預計 完工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售總 可售建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計 總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至估值日之 開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值 日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
2019年8月	2017年11月	41,694.69	415,000,000	377,000,000	430,000,000	67%	289,000,000	—
2020年8月	2018年7月	19,389.89	545,000,000	442,000,000	540,000,000	60%	324,000,000	—
2019年6月	2017年9月	41,714.54	521,000,000	356,000,000	459,000,000	63%	291,000,000	—
2021年7月	2018年12月	26,944.15	791,000,000	573,000,000	580,000,000	37%	215,000,000	—
2021年4月	2019年1月	6,126.06	410,000,000	289,000,000	303,000,000	44%	132,000,000	—
2019年12月	2018年5月	122,752.74	1,565,000,000	1,162,000,000	1,326,000,000	66%	873,000,000	—
2019年6月	2017年6月	100,825.49	1,152,000,000	1,082,000,000	1,400,000,000	56%	790,000,000	—
2020年12月	2018年11月	32,991.61	812,000,000	472,000,000	632,000,000	45%	285,000,000	—
2019年4月	2017年6月	93,540.63	759,000,000	755,000,000	989,000,000	53%	520,000,000	—
2019年12月	2017年12月	94,943.01	1,198,000,000	979,000,000	1,280,000,000	56%	722,000,000	—

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總 建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	停車位數量	土地使用權 屆滿日期	開工日期
64	安吉百悅博園	浙江	22,559.00	R、C、O	55,596.46	41,656.88	264	2088年9月24日 (作住宅用途)， 2058年9月24日 (作商業用途)	2018年12月
65	安吉中梁百悅首府 (北區)	浙江	25,767.00	R	41,919.42	32,199.52	258	2088年4月16日 (作住宅用途)， 2058年4月16日 (作商業用途)	2018年7月
66	安吉中梁百悅首府 (南區)	浙江	19,118.97	R	40,326.94	30,056.10	235	2088年1月29日 (作住宅用途)， 2058年1月29日 (作商業用途)	2018年7月
67	德清中梁壹號院	浙江	56,910.00	R	117,071.31	84,356.79	662	2088年7月30日 (作住宅用途)	2018年9月
68	湖州中梁首府	浙江	20,346.00	R、C、CPS	53,523.52	39,841.35	382	2087年12月19日 (作住宅用途)	2018年1月
69	湖州中梁國賓府	浙江	13,732.00	R、CPS	43,167.66	31,547.80	337	2088年5月10日 (作住宅用途)， 2058年5月10日 (作商業用途)	2018年7月
70	舟山中梁首府部分	浙江	—	R、C	76,038.00	52,005.14	486	2086年11月21日 (作住宅用途)， 2056年11月21日 (作商業用途)	2017年4月
71	舟山中梁文昌府	浙江	11,328.70	R	27,653.93	20,132.69	154	2087年11月22日 (作住宅用途)	2018年2月
72	舟山中梁文瀾府	浙江	44,919.98	R	84,333.14	61,620.99	556	2088年1月30日 (作住宅用途)	2018年5月
73	東陽中梁濱江壹號院	浙江	45,117.00	R、C	127,391.17	96,945.02	690	2087年12月10日 (作住宅用途)， 2057年12月10日 (作商業用途)	2018年2月
74	東陽中梁東陽府	浙江	56,526.00	R、C	204,581.98	154,789.62	1,320	2088年4月2日 (作住宅用途)， 2058年4月2日 (作商業用途)	2018年7月

附錄三

物業估值報告

預計 完工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售總 可售建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計 總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至估值日之 開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值 日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
2020年5月	2019年3月	—	432,000,000	300,000,000	300,000,000	100%	300,000,000	—
2020年3月	2018年9月	16,992.38	233,000,000	157,000,000	174,000,000	48%	83,000,000	—
2020年1月	2018年8月	26,376.57	214,000,000	144,000,000	162,000,000	37%	59,000,000	—
2020年6月	2018年11月	5,610.41	1,529,000,000	1,085,000,000	1,097,000,000	95%	1,042,000,000	—
2019年10月	2018年4月	38,630.73	334,000,000	306,000,000	360,000,000	80%	288,000,000	—
2020年3月	2018年9月	24,874.23	385,000,000	344,000,000	410,000,000	94%	385,000,000	—
2019年5月	2017年5月	52,005.14	656,000,000	654,000,000	784,000,000	58%	453,000,000	—
2019年7月	2018年3月	12,451.13	265,000,000	249,000,000	291,000,000	57%	166,000,000	—
2020年5月	2018年7月	45,251.84	742,000,000	630,000,000	745,000,000	66%	490,000,000	—
2020年1月	2018年4月	86,212.12	711,000,000	539,000,000	795,000,000	47%	373,000,000	—
2020年7月	2018年7月	83,901.70	1,210,000,000	807,000,000	1,005,000,000	41%	416,000,000	—

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總 建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	停車位數量	土地使用權 屆滿日期	開工日期
75	武義中梁華董壹號院	浙江	70,318.00	R、C	187,337.77	151,538.02	1,151	2088年9月27日 (作住宅用途)， 2058年9月27日 (作商業用途)	2018年11月
76	永康中梁華董國賓府	浙江	53,040.00	R、C	156,093.30	103,081.18	1,250	2088年7月31日 (作住宅用途)	2018年6月
77	常州中梁首府壹號院 部分	江蘇	—	R、CPS	146,736.59	120,316.05	1,230	2083年5月27日 (作住宅用途)， 2053年5月27日 (作商業用途)	2018年1月
78	常州中梁百悅城部分	江蘇	—	R、CPS	111,101.72	83,252.04	556	2088年12月12日 (作住宅用途)	2019年3月
79	溧陽中梁香緹	江蘇	49,896.00	R、C	152,292.76	107,476.30	1,010	2084年11月7日 (作住宅用途)， 2054年11月7日 (作商業用途)	2017年7月
80	前黃中梁壹號院	江蘇	37,558.00	R、C、CPS	98,201.54	73,808.74	754	2088年11月12日 (作住宅用途)	2018年12月
81	贛榆中梁首府	江蘇	45,854.00	R	112,922.65	80,876.70	615	2089年3月9日 (作住宅用途)	2018年11月
82	連雲港中梁鬱洲壹號院	江蘇	39,360.45	R、C、儲藏	91,531.80	76,253.34	571	2085年5月14日 (作住宅用途)	2017年9月
83	海門中梁壹號院	江蘇	54,702.00	R、C	129,264.00	97,230.91	975	2088年7月15日 (作住宅用途)， 2058年7月15日 (作商業用途)	2018年10月
84	如皋中梁壹號院	江蘇	23,811.00	R、CPS	53,050.73	40,074.26	269	2088年7月10日 (作住宅用途)	2018年9月
85	通州中梁首府	江蘇	41,241.00	R、C、儲藏	106,517.62	86,451.76	474	2086年12月26日 (作住宅用途)， 2056年12月26日 (作商業用途)	2017年3月
86	張家港中梁壹號院部分	江蘇	—	R、C、CPS	152,617.09	110,247.33	342	2086年7月6日及2086年 10月24日 (作住宅用途)	2016年8月

附錄三

物業估值報告

預計 完工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售總 可售建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計 總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至估值日之 開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值 日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
2021年6月	2018年12月	25,170.08	1,280,000,000	663,000,000	678,000,000	100%	678,000,000	—
2020年12月	2018年7月	21,402.08	1,558,000,000	1,144,000,000	1,356,000,000	60%	816,000,000	—
2020年3月	2018年1月	86,390.07	633,000,000	427,000,000	1,060,000,000	38%	398,000,000	—
2021年5月	2019年5月	—	545,000,000	245,000,000	252,000,000	100%	252,000,000	—
2019年6月	2017年12月	107,476.30	747,000,000	596,000,000	768,000,000	50%	383,000,000	—
2020年9月	2019年1月	5,698.68	561,000,000	291,000,000	334,000,000	70%	234,000,000	—
2021年1月	2018年12月	12,197.52	536,000,000	208,000,000	224,000,000	51%	115,000,000	—
2019年7月	2017年12月	72,947.95	481,000,000	335,000,000	561,000,000	59%	332,000,000	—
2020年10月	2018年11月	50,240.93	630,000,000	346,000,000	388,000,000	56%	219,000,000	—
2020年3月	2018年11月	27,792.05	240,000,000	178,000,000	206,000,000	42%	87,000,000	—
2019年7月	2017年5月	81,902.51	668,000,000	649,000,000	691,000,000	62%	428,000,000	—
2019年4月	2016年10月	110,147.39	1,241,000,000	1,231,000,000	1,423,000,000	64%	914,000,000	—

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總 建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	停車位數量	土地使用權 屆滿日期	開工日期
87	靖江中梁壹號院	江蘇	62,655.00	R、C	114,590.12	92,525.88	585	2087年4月9日 (作住宅用途)， 2057年4月9日 (作商業用途)	2017年6月
88	台州中梁泰達首府壹號	江蘇	62,040.00	R、C	171,226.28	125,829.55	1,141	2087年12月17日 (作住宅用途)， 2057年12月17日 (作商業用途)	2018年4月
89	泰州中梁泰達壹號院	江蘇	43,536.00	R、C	121,272.00	89,798.38	826	2086年7月25日 (作住宅用途)， 2056年7月25日 (作商業用途)	2017年12月
90	江陰中梁壹號公館	江蘇	20,914.00	R、C	112,248.32	82,290.62	669	2084年7月16日 (作住宅用途)， 2054年7月16日 (作商業用途)	2017年7月
91	江陰中梁國賓府	江蘇	30,170.00	R、C	67,948.51	53,282.48	424	2088年10月14日 (作住宅用途)， 2058年10月14日 (作商業用途)	2019年1月
92	江陰中梁壹號院	江蘇	47,328.00	R	105,857.64	84,100.11	625	2080年11月1日 (作住宅用途)， 2050年11月1日 (作商業用途)	2017年11月
93	無錫中梁首府壹號	江蘇	47,804.00	R、C	123,662.00	94,053.54	752	2086年8月29日 (作住宅用途)， 2056年8月29日 (作商業用途)	2016年12月
94	宜興中梁壹號院	江蘇	60,434.00	R、C	106,784.06	70,526.98	750	2087年6月7日 (作住宅用途)， 2057年6月7日 (作商業用途)	2017年11月
95	邳州中梁國賓府一期	江蘇	66,246.00	R、C	212,783.30	164,326.19	1,379	2087年6月28日 (作住宅用途)， 2057年6月28日 (作商業用途)	2017年10月
96	邳州中梁國賓府二期	江蘇	27,380.90	R	88,485.50	70,495.57	—	2088年12月18日 (作住宅用途)	2019年1月
97	新沂鐘吾首府	江蘇	29,138.38	R	97,970.00	74,191.35	596	2088年6月17日 (作住宅用途)， 2058年6月17日 (作商業用途)	2018年8月

附錄三

物業估值報告

預計 完工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售總 可售建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計 總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至估值日之 開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值 日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
2019年5月	2017年7月	92,525.88	807,000,000	768,000,000	962,000,000	61%	587,000,000	—
2020年1月	2018年6月	124,343.57	837,000,000	674,000,000	896,000,000	51%	455,000,000	—
2019年9月	2018年1月	87,055.34	478,000,000	362,000,000	614,000,000	31%	188,000,000	—
2020年5月	2018年6月	54,480.52	669,000,000	513,000,000	705,000,000	62%	436,000,000	—
2020年12月	2019年5月	—	387,000,000	195,000,000	221,000,000	56%	125,000,000	—
2019年9月	2017年12月	84,100.11	859,000,000	782,000,000	939,000,000	22%	205,000,000	—
2019年4月	2017年1月	93,492.87	1,035,000,000	1,030,000,000	1,095,000,000	66%	728,000,000	—
2019年8月	2017年12月	67,261.24	807,000,000	708,000,000	811,000,000	53%	431,000,000	—
2019年12月	2018年1月	158,861.20	782,000,000	476,000,000	662,000,000	46%	305,000,000	—
2021年3月	2019年4月	—	359,000,000	144,000,000	155,000,000	46%	71,000,000	—
2021年2月	2018年11月	30,801.39	706,000,000	379,000,000	391,000,000	48%	187,000,000	—

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總 建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	停車位數量	土地使用權 屆滿日期	開工日期
98	徐州中梁首府	江蘇	74,487.20	R、C	231,582.51	182,960.02	1,492	2087年4月17日 (作住宅用途)， 2057年4月17日 (作商業用途)	2017年10月
99	徐州中梁香緹公館	江蘇	213,723.70	R、C	760,523.12	618,749.67	3,241	2084年2月5日 (作住宅用途)	2017年6月
100	徐州中梁壹號院	江蘇	47,360.15	R	100,319.49	74,483.25	609	2088年8月16日 (作住宅用途)	2018年11月
101	東台中梁國賓府部分	江蘇	—	R、C、CPS	119,364.41	95,621.33	591	2084年12月12日 (作住宅用途)， 2054年12月12日 (作商業用途)	2016年12月
102	鹽城中梁翠龍首府	江蘇	57,683.00	R、C、CPS	166,633.51	127,359.99	1,235	2086年10月31日 (作住宅用途)	2017年3月
103	鹽城中梁鹽督府	江蘇	49,845.00	R、C、CPS	110,934.18	83,657.90	600	2088年4月18日 (作住宅用途)， 2058年4月18日 (作商業用途)	2018年12月
104	寶應中梁融創首府壹號	江蘇	77,707.00	R、C、CPS、儲藏	217,763.40	159,425.92	1,320	2087年9月29日 (作住宅用途)， 2057年9月29日 (作商業用途)	2018年1月
105	蒙城中梁玖璽台	安徽	—	R、C	68,375.43	64,525.40	390	2088年8月9日 (作住宅用途)	2018年11月
106	池州中梁壹號院	安徽	54,477.00	R、C	117,603.66	94,878.13	527	2087年11月30日 (作住宅用途)	2018年1月
107	蒙城中梁壹號院	安徽	121,830.95	R、C	308,145.54	243,273.52	1,796	2087年3月27日 (作住宅用途)， 2057年3月27日 (作商業用途)	2017年7月
108	濉溪中梁國賓天下	安徽	60,361.20	R、C	162,189.18	130,333.75	873	2087年7月13日 (作住宅用途)， 2057年7月13日 (作商業用途)	2017年9月
109	濉溪中梁國賓天下御府	安徽	60,050.79	R、C	165,283.11	130,755.91	907	2087年8月3日 (作住宅用途)， 2057年8月3日 (作商業用途)	2018年4月

附錄三

物業估值報告

預計 完工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售總 可售建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計 總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至估值日之 開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值 日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
2020年4月	2018年2月	177,837.18	1,382,000,000	977,000,000	1,075,000,000	47%	506,000,000	—
2021年8月	2017年7月	578,859.44	3,403,000,000	1,925,000,000	2,848,000,000	53%	1,510,000,000	—
2021年2月	2018年12月	10,142.13	521,000,000	321,000,000	345,000,000	94%	324,000,000	—
2019年4月	2017年1月	95,420.11	588,000,000	494,000,000	617,000,000	82%	506,000,000	—
2019年6月	2017年4月	127,359.99	867,000,000	827,000,000	1,204,000,000	88%	1,063,000,000	—
2020年12月	2019年1月	18,562.94	637,000,000	330,000,000	330,000,000	66%	217,000,000	—
2019年12月	2018年2月	125,890.02	1,249,000,000	917,000,000	998,000,000	56%	558,000,000	—
2020年11月	2018年12月	20,646.17	298,000,000	195,000,000	249,000,000	63%	156,000,000	—
2020年1月	2018年5月	82,370.55	788,000,000	628,000,000	697,000,000	66%	459,000,000	—
2019年8月	2017年9月	225,010.82	1,567,000,000	1,303,000,000	1,383,000,000	80%	1,106,000,000	—
2019年7月	2017年11月	126,402.63	601,000,000	428,000,000	487,000,000	66%	320,000,000	—
2019年8月	2018年4月	98,138.25	602,000,000	336,000,000	398,000,000	48%	191,000,000	—

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總 建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	停車位數量	土地使用權 屆滿日期	開工日期
110	銅陵中梁熙華府	安徽	36,626.66	R、C	114,057.76	90,999.97	718	2087年4月5日 (作住宅用途)	2017年8月
111	樅陽中梁壹號院	安徽	60,682.00	R、C	134,159.96	108,418.18	549	2088年7月1日 (作住宅用途)	2018年10月
112	繁昌中梁壹號院	安徽	47,274.00	R	108,836.60	82,151.30	668	2087年9月4日 (作住宅用途)	2017年12月
113	蕪湖中梁江城府1621	安徽	99,204.00	R、C	315,313.62	244,896.85	2,094	2087年1月9日 (作住宅用途)	2017年6月
114	蕪湖中梁國賓府部分	安徽	—	R、C	80,498.94	48,103.45	841	2087年3月19日 (作住宅用途)	2017年5月
115	蕪湖中梁皖江壹號院部分	安徽	—	R、C	128,447.41	77,206.70	1,308	2086年9月5日 (作住宅用途)， 2056年9月5日 (作商業用途)	2017年4月
116	蕪湖中梁龍璽臺	安徽	82,074.00	R、C	196,147.05	146,583.82	1,430	2088年6月19日 (作住宅用途)， 2058年6月19日 (作商業用途)	2018年8月
117	宿州中梁首府	安徽	11,910.48	R、C	33,939.00	26,907.88	158	2088年2月23日 (作住宅用途)， 2058年2月23日 (作商業用途)	2018年11月
118	寧國中梁寧國府	安徽	34,077.00	R、C	71,958.00	60,253.07	305	2087年3月9日 (作住宅用途)， 2057年3月9日 (作商業用途)	2018年5月
119	宣城中梁敬亭府	安徽	27,695.00	R、C	56,266.58	44,025.26	326	2087年11月12日 (作住宅用途)， 2057年11月12日 (作商業用途)	2018年4月
120	宣城中梁宣督府	安徽	35,296.00	R、C	79,342.68	63,435.95	479	2087年8月27日 (作住宅用途)， 2057年8月27日 (作商業用途)	2017年12月
121	中梁宣州壹號院	安徽	119,240.00	R、C	324,389.53	256,426.30	2,452	2087年3月21日 (作住宅用途)， 2057年3月21日 (作商業用途)	2017年6月

附錄三

物業估值報告

預計 完工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售總 可售建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計 總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至估值日之 開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值 日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
2019年6月	2017年10月	90,484.65	400,000,000	351,000,000	469,000,000	61%	286,000,000	—
2020年10月	2018年12月	10,115.48	597,000,000	299,000,000	324,000,000	100%	324,000,000	—
2019年4月	2018年1月	78,661.44	436,000,000	377,000,000	459,000,000	47%	216,000,000	—
2019年5月	2017年6月	244,477.31	1,345,000,000	1,164,000,000	1,278,000,000	62%	794,000,000	—
2019年6月	2017年6月	48,103.45	558,000,000	532,000,000	569,000,000	94%	535,000,000	—
2019年9月	2017年1月	76,607.85	659,000,000	623,000,000	715,000,000	53%	376,000,000	—
2020年4月	2018年9月	88,412.62	987,000,000	661,000,000	746,000,000	76%	567,000,000	—
2020年4月	2018年11月	21,429.24	163,000,000	84,000,000	54,000,000	100%	54,000,000	—
2019年10月	2018年5月	54,351.59	283,000,000	179,000,000	229,000,000	39%	88,000,000	—
2019年10月	2018年6月	33,679.34	257,000,000	178,000,000	217,000,000	66%	143,000,000	—
2019年8月	2018年1月	60,529.72	439,000,000	385,000,000	381,000,000	55%	208,000,000	—
2019年10月	2017年6月	256,175.76	1,398,000,000	1,035,000,000	1,169,000,000	66%	769,000,000	—

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總 建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	停車位數量	土地使用權 屆滿日期	開工日期
122	濟源中梁濟源府	河南	49,506.00	R、C	154,091.55	119,414.99	904	2087年12月10日 (作住宅用途)	2018年4月
123	焦作中梁首府	河南	16,283.00	R、C	54,934.44	43,346.94	315	2087年9月17日 (作住宅用途)， 2057年9月17日 (作商業用途)	2018年2月
124	南陽中梁首府二期	河南	53,588.50	R、C	158,541.54	119,218.51	1,005	2088年10月27日 (作住宅用途)， 2058年10月27日 (作商業用途)	2019年3月
125	平頂山中梁鷹城壹號院	河南	38,350.89	R	149,135.13	118,993.54	1,002	2087年8月4日 (作住宅用途)， 2057年8月4日 (作商業用途)	2018年5月
126	濮陽中梁壹號院	河南	59,450.30	R	181,702.15	147,424.50	994	2088年1月18日 (作住宅用途)	2018年6月
127	商丘中梁榮華城部分	河南	—	R、C	260,884.00	191,407.58	1,902	2088年1月7日 (作住宅用途)， 2058年1月7日 (作商業用途)	2018年8月
128	商丘中梁壹號院	河南	33,987.09	R	109,720.25	84,097.79	464	2088年8月6日 (作住宅用途)	2018年11月
129	信陽中梁申州壹號院 部分	河南	—	R、C	253,268.35	238,355.33	937	2087年8月8日 (作住宅用途)， 2057年8月8日 (作商業用途)	2017年11月
130	長葛中梁葛天府	河南	42,757.29	R、C	158,932.28	125,958.03	860	2088年12月18日 (作住宅用途)， 2058年12月18日 (作商業用途)	2019年2月
131	許昌西都府	河南	62,670.00	R、C	220,201.40	171,042.60	1,368	2088年6月20日 (作住宅用途)	2018年9月
132	許昌中梁●魏都府	河南	60,008.00	R、C	208,090.01	162,657.73	1,199	2087年12月17日 (作住宅用途)	2018年4月
133	許昌中梁首府	河南	36,403.00	R、C	122,518.00	95,774.81	707	2087年11月28日 (作住宅用途)	2018年3月
134	禹州中梁禹州府	河南	28,568.00	R	107,388.69	83,280.05	613	2088年4月15日 (作住宅用途)	2018年8月

附錄三

物業估值報告

預計 完工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售總 可售建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計 總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至估值日之 開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值 日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
2020年3月	2018年5月	63,721.57	594,000,000	255,000,000	287,000,000	56%	161,000,000	—
2020年3月	2018年6月	32,934.74	234,000,000	150,000,000	160,000,000	66%	105,000,000	—
2021年2月	2019年6月	—	741,000,000	300,000,000	307,000,000	83%	255,000,000	—
2020年7月	2018年7月	45,505.64	561,000,000	224,000,000	251,000,000	64%	161,000,000	—
2020年9月	2018年6月	104,550.43	720,000,000	390,000,000	383,000,000	66%	252,000,000	—
2020年3月	2018年9月	51,425.33	925,000,000	459,000,000	497,000,000	47%	234,000,000	—
2020年10月	2019年1月	23,974.20	546,000,000	300,000,000	280,000,000	66%	184,000,000	—
2021年4月	2018年4月	100,691.85	1,314,000,000	842,000,000	1,013,000,000	56%	571,000,000	—
2021年1月	2019年2月	—	613,000,000	250,000,000	254,000,000	100%	254,000,000	—
2021年1月	2018年11月	31,917.79	985,000,000	496,000,000	515,000,000	60%	309,000,000	—
2020年5月	2018年6月	61,668.08	1,200,000,000	787,000,000	777,000,000	66%	511,000,000	—
2020年5月	2018年6月	45,811.03	493,000,000	318,000,000	346,000,000	66%	228,000,000	—
2020年9月	2018年9月	39,516.25	449,000,000	223,000,000	230,000,000	94%	216,000,000	—

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總 建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	停車位數量	土地使用權 屆滿日期	開工日期
135	保山中梁壹號院	雲南	44,394.00	R、C、CPS	146,949.00	109,808.88	828	2088年3月8日 (作住宅用途)， 2058年3月8日 (作商業用途)	2018年6月
136	大理中梁壹號院部分	雲南	—	R	217,773.33	148,512.85	1,097	2088年5月22日 (作住宅用途)， 2058年5月22日 (作商業用途)	2018年10月
137	昆明安寧中梁華府	雲南	24,764.31	R、C、CPS	119,632.46	85,722.36	646	2087年7月26日 (作住宅用途)， 2057年7月26日 (作商業用途)	2017年12月
138	昆明安寧中梁博翠	雲南	15,850.17	R、C、CPS	94,894.55	72,217.64	728	2087年10月11日 (作住宅用途)， 2057年10月11日 (作商業用途)	2018年3月
139	昆明中梁首府	雲南	36,353.50	R、C、CPS	259,384.20	165,915.33	1,888	2088年12月5日 (作住宅用途)	2018年9月
140	普洱中梁壹號院	雲南	32,772.00	R、C、CPS	66,791.10	52,099.05	378	2088年7月6日 (作住宅用途)	2018年11月
141	玉溪中梁壹號院	雲南	117,612.17	R、C、CPS	195,094.40	138,553.84	1,221	2087年12月5日 (作住宅用途)	2018年3月
142	昭通中梁壹號院•瀾庭	雲南	92,577.09	R、C、CPS	309,109.89	230,753.85	2,318	2088年7月8日 (作住宅用途)， 2058年7月8日 (作商業用途)	2018年10月
143	昭通中梁壹號院•御庭	雲南	20,966.56	R、C、CPS	70,056.87	52,278.73	524	2088年7月8日 (作住宅用途)， 2058年7月8日 (作商業用途)	2019年1月
144	鄂州中梁佳兆業壹號院 部分	湖北	—	R、C	196,891.95	126,819.86	1,158	2088年9月12日 (作住宅用途)， 2058年9月12日 (作商業用途)	2018年10月
145	恩施中梁國賓壹號	湖北	20,961.60	R、C	94,608.13	73,752.00	643	2089年9月22日 (作住宅用途)	2018年12月
146	恩施中梁九號院	湖北	26,096.20	R、C、H	104,349.84	84,659.31	681	2082年1月4日 (作住宅用途)， 2052年1月4日 (作商業用途)	2018年4月
147	隨州中梁楚悅府	湖北	62,500.00	R、C	179,748.74	139,841.16	1,010	2088年5月10日 (作住宅用途)， 2058年5月10日 (作商業用途)	2018年9月

附錄三

物業估值報告

預計 完工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售總 可售建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計 總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至估值日之 開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值 日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
2019年10月	2018年9月	47,513.59	665,000,000	389,000,000	424,000,000	70%	297,000,000	—
2020年5月	2018年11月	42,613.38	1,868,000,000	1,421,000,000	1,674,000,000	73%	1,222,000,000	—
2019年8月	2018年1月	84,357.25	575,000,000	402,000,000	441,000,000	96%	422,000,000	—
2019年11月	2018年6月	65,255.23	346,000,000	202,000,000	264,000,000	66%	174,000,000	—
2020年6月	2018年10月	54,106.92	1,325,000,000	761,000,000	1,102,000,000	34%	370,000,000	—
2020年6月	2018年12月	12,948.44	582,000,000	380,000,000	357,000,000	100%	357,000,000	—
2019年9月	2018年5月	133,829.68	989,000,000	736,000,000	887,000,000	100%	887,000,000	—
2020年8月	2018年11月	15,661.30	1,574,000,000	946,000,000	958,000,000	100%	958,000,000	—
2021年3月	2019年6月	—	360,000,000	190,000,000	210,000,000	100%	210,000,000	—
2021年12月	2018年11月	43,525.14	995,000,000	559,000,000	564,000,000	65%	367,000,000	—
2020年10月	2019年1月	15,908.87	318,000,000	103,000,000	124,000,000	41%	51,000,000	—
2020年4月	2018年5月	73,434.11	428,000,000	294,000,000	369,000,000	66%	243,000,000	—
2020年8月	2018年11月	57,655.52	730,000,000	378,000,000	390,000,000	58%	225,000,000	—

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總 建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	停車位數量	土地使用權 屆滿日期	開工日期
148	前川中梁首府部分	湖北	—	R、C	98,049.25	75,365.00	848	2088年11月30日 (作住宅用途)	2019年3月
149	宜城中梁首府	湖北	27,710.18	R、C	79,085.50	68,553.30	375	2087年11月11日 (作住宅用途)	2018年5月
150	常德中梁濱江首府	湖南	74,389.96	R、C	248,147.00	191,898.52	1,599	2088年7月19日 (作住宅用途)， 2058年7月19日 (作商業用途)	2018年9月
151	衡陽中梁壹號院	湖南	—	R、C	114,444.78	97,940.41	896	2084年8月30日 (作住宅用途)， 2054年8月30日 (作商業用途)	2018年6月
152	瀏陽中梁禦府	湖南	32,374.12	R、C	114,301.51	90,544.53	604	2088年6月11日 (作住宅用途)	2018年10月
153	婁底中梁首府	湖南	12,906.16	R、C	58,046.24	48,897.95	266	2088年5月31日 (作住宅用途)， 2058年5月31日 (作商業用途)	2018年11月
154	桃江中梁首府	湖南	52,053.31	R、C	195,336.32	155,486.99	1,131	2088年11月26日 (作住宅用途)， 2058年11月26日 (作商業用途)	2019年1月
155	岳陽中梁首府	湖南	—	R、C	91,605.40	63,421.88	793	2088年3月25日 (作住宅用途)， 2058年3月25日 (作商業用途)	2018年10月
156	寧鄉中梁首府部分	湖南	—	R	158,072.56	129,980.97	802	2087年6月29日 (作住宅用途)， 2057年6月29日 (作商業用途)	2017年11月
157	株洲中梁建寧檀府	湖南	—	R、C	255,394.85	204,701.70	1,487	2088年3月25日 (作住宅用途)， 2058年3月25日 (作商業用途)	2018年8月
158	成都中梁一號院	四川	26,666.67	R、CPS	57,520.21	39,865.40	481	2088年10月18日 (作住宅用途)	2019年1月
159	達州中梁首府部分	四川	—	R	285,583.35	205,636.10	2,157	2087年8月8日 (作住宅用途)， 2057年8月8日 (作商業用途)	2017年12月

附錄三

物業估值報告

預計 完工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售總 可售建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計 總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至估值日之 開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值 日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
2021年1月	2019年8月	—	55,800,000	233,000,000	254,000,000	100%	254,000,000	—
2020年1月	2018年7月	49,428.60	282,000,000	154,000,000	164,000,000	35%	58,000,000	—
2021年1月	2018年11月	69,425.95	994,000,000	537,000,000	586,000,000	100%	586,000,000	—
2020年4月	2018年6月	90,485.83	399,000,000	331,000,000	515,000,000	46%	239,000,000	—
2020年6月	2018年10月	24,042.39	474,000,000	291,000,000	291,000,000	80%	233,000,000	—
2020年3月	2018年12月	41,063.39	231,000,000	149,000,000	164,000,000	70%	115,000,000	—
2021年5月	2019年6月	—	734,000,000	299,000,000	322,000,000	100%	322,000,000	—
2020年10月	2018年11月	6,423.54	425,000,000	224,000,000	244,000,000	31%	77,000,000	—
2019年6月	2017年11月	129,830.29	622,000,000	500,000,000	560,000,000	40%	223,000,000	—
2020年12月	2018年8月	36,679.21	1,186,000,000	717,000,000	740,000,000	36%	265,000,000	—
2021年1月	2019年4月	—	619,000,000	407,000,000	431,000,000	20%	86,000,000	—
2019年12月	2017年12月	187,865.51	1,397,000,000	1,040,000,000	974,000,000	56%	549,000,000	—

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總 建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	停車位數量	土地使用權 屆滿日期	開工日期
160	眉山中梁華府	四川	40,000.00	R、C、幼兒園、CPS	131,952.64	98,867.91	714	2082年4月9日 (作住宅用途)， 2052年4月9日 (作商業用途)	2018年6月
161	綿陽中梁御府	四川	20,005.72	R、C、CPS	52,445.11	39,838.16	310	2088年3月7日 (作住宅用途)， 2058年3月7日 (作商業用途)	2018年9月
162	綿陽中梁壹號院	四川	28,844.01	R、C、CPS	110,854.49	85,638.08	765	2088年1月14日 (作住宅用途)， 2058年1月14日 (作商業用途)	2018年5月
163	南充中梁壹號院	四川	25,771.00	R、C、CPS	102,506.00	76,297.72	774	2087年12月26日 (作住宅用途)， 2057年12月26日 (作商業用途)	2018年4月
164	貴港中梁國賓首府	廣西	66,696.99	R、C、CPS	288,633.84	228,388.49	2,308	2088年8月27日 (作住宅用途)， 2058年8月27日 (作商業用途)	2019年1月
165	貴港中梁國賓一號	廣西	21,793.99	R、C、CPS	85,082.85	65,176.21	653	2087年11月20日 (作住宅用途)， 2057年11月20日 (作商業用途)	2018年3月
166	柳州中梁百悅首府部分	廣西	—	R、C、CPS	45,037.00	35,198.51	334	2088年11月16日 (作住宅用途)	2019年2月
167	南寧中梁柏仕公館	廣西	14,130.76	C、O、H	61,143.96	49,257.17	396	2058年7月31日 (作商業用途)	2018年10月
168	欽州中梁欽州府	廣西	43,550.81	R、C、CPS	181,172.50	147,509.01	640	2088年8月27日 (作住宅用途)， 2058年8月27日 (作商業用途)	2018年11月
169	畢節中梁國賓府	貴州	23,089.16	R、C	61,472.87	46,058.59	416	2088年7月31日 (作住宅用途)， 2058年7月31日 (作商業用途)	2019年2月

附錄三

物業估值報告

預計 完工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售總 可售建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計 總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至估值日之 開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值 日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
2019年12月	2018年7月	29,642.00	438,000,000	246,000,000	397,000,000	51%	203,000,000	—
2020年4月	2018年11月	21,580.93	199,000,000	110,000,000	123,000,000	67%	82,000,000	—
2020年1月	2018年7月	78,319.85	588,000,000	456,000,000	516,000,000	66%	340,000,000	—
2019年12月	2018年7月	67,514.50	587,000,000	397,000,000	453,000,000	66%	298,000,000	—
2021年1月	2019年1月	59,321.91	1,157,000,000	537,000,000	547,000,000	37%	203,000,000	—
2019年10月	2018年4月	58,549.20	298,000,000	228,000,000	330,000,000	46%	152,000,000	—
2020年6月	2019年3月	21,819.55	264,000,000	203,000,000	227,000,000	100%	227,000,000	—
2020年11月	2018年12月	9,499.76	370,000,000	223,000,000	232,000,000	100%	232,000,000	—
2020年11月	2018年12月	—	643,000,000	291,000,000	375,000,000	35%	131,000,000	—
2020年4月	2019年3月	—	248,000,000	97,000,000	85,000,000	100%	85,000,000	—

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總 建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	停車位數量	土地使用權 屆滿日期	開工日期
170	安康中梁御墅花園	陝西	39,715.73	R、C	108,875.80	82,897.42	545	2088年4月30日 (作住宅用途)， 2058年4月30日 (作商業用途)	2018年8月
171	銅川中梁壹號院	陝西	74,930.00	R、C	205,649.72	160,221.03	1,417	2088年7月19日 (作住宅用途)	2018年10月
172	榆林泰發祥中梁首府 一期	陝西	47,383.40	R	141,198.29	104,458.90	887	2088年1月26日 (作住宅用途)	2018年12月
173	榆林泰發祥中梁首府 二期	陝西	22,690.53	R	67,683.84	51,360.10	374	2088年1月26日 (作住宅用途)	2019年1月
174	臨汾中梁首府	山西	51,363.20	R	181,994.63	137,813.54	885	2088年4月29日 (作住宅用途)	2018年10月
175	平涼中梁首府	甘肅	20,651.80	R、C	73,849.64	55,459.57	426	2088年4月3日 (作住宅用途)， 2058年4月3日 (作商業用途)	2018年8月
176	秦安中梁壹號院	甘肅	31,063.70	R、C	123,687.75	109,577.99	402	2088年11月16日 (作住宅用途)	2019年1月
177	包頭中梁首府壹號院 部分	內蒙古	—	R、C	286,312.50	263,831.21	—	2088年7月10日 (作住宅用途)， 2058年7月10日 (作商業用途)	2018年8月
178	呼和浩特市中梁首府	內蒙古	42,318.69	R、C	110,829.60	83,608.96	669	2088年8月12日 (作住宅用途)， 2058年8月12日 (作商業用途)	2018年9月
179	重慶中梁百悅匯	重慶	20,849.00	C、O、CPS	113,761.23	85,090.56	784	2057年9月3日 (作商業用途)	2018年7月
180	銀川中梁御府	寧夏	75,160.81	R、C、CPS	166,731.50	126,831.84	980	2088年2月5日 (作住宅用途)， 2058年2月5日 (作商業用途)	2018年3月

附錄三

物業估值報告

預計 完工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售總 可售建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計 總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至估值日之 開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值 日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
2020年8月	2018年10月	41,189.56	543,000,000	303,000,000	303,000,000	94%	285,000,000	—
2020年5月	2018年11月	17,379.93	884,000,000	398,000,000	399,000,000	66%	263,000,000	—
2020年5月	2019年6月	—	776,000,000	435,000,000	439,000,000	97%	428,000,000	—
2021年3月	2019年12月	—	374,000,000	203,000,000	204,000,000	68%	138,000,000	—
2021年3月	2018年12月	45,536.94	623,000,000	210,000,000	274,000,000	66%	180,000,000	—
2020年6月	2018年9月	17,162.49	361,000,000	207,000,000	208,000,000	66%	137,000,000	—
2021年1月	2019年3月	—	529,000,000	232,000,000	266,000,000	100%	266,000,000	—
2020年10月	2018年9月	125,954.56	1,304,000,000	656,000,000	716,000,000	33%	238,000,000	—
2020年10月	2018年12月	—	677,000,000	397,000,000	401,000,000	70%	282,000,000	—
2020年5月	2018年11月	18,333.86	662,000,000	443,000,000	746,000,000	56%	418,000,000	—
2020年6月	2018年6月	80,143.36	721,000,000	504,000,000	574,000,000	100%	574,000,000	—

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總 建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	停車位數量	土地使用權 屆滿日期	開工日期
181	濱州中梁九號院	山東	43,333.00	R、CPS	83,187.59	68,876.76	456	2087年10月9日 (作住宅用途)	2018年8月
182	德州中梁金麟府	山東	34,696.76	R、C	101,142.88	78,499.48	488	2087年9月14日 (作住宅用途)， 2057年9月14日 (作商業用途)	2018年7月
183	濟寧中梁壹號院	山東	49,622.00	R、C	127,861.75	94,649.14	794	2088年9月29日 (作住宅用途)	2019年1月
184	萊蕪中梁魯中首府	山東	—	R、C	337,861.11	280,476.13	1,975	2088年6月20日 (作住宅用途)， 2058年6月20日 (作商業用途)	2018年10月
185	聊城中梁國賓府	山東	49,941.00	R、C	108,214.00	78,833.01	773	2088年6月18日 (作住宅用途)	2018年12月
186	臨沂中梁壹號院	山東	63,866.00	R、C、O、CPS、 儲藏	145,684.98	104,248.21	785	2087年9月24日 (作住宅用途)， 2058年9月24日 (作商業用途)	2018年3月
187	泰安中梁香緹公館	山東	17,781.00	R	45,727.98	31,218.32	306	2087年11月1日 (作住宅用途)	2018年3月
188	萊陽瓏府	山東	35,149.00	R、C	98,527.80	76,757.80	612	2083年5月14日 (作住宅用途)， 2053年5月14日 (作商業用途)	2019年1月
189	煙台中梁海志府	山東	60,665.56	R、C	204,730.00	155,041.27	1,389	2080年10月27日 (作住宅用途)， 2050年10月27日 (作商業用途)， 2060年10月27日 (作科學教育用途及公 共設施用途)	2018年3月
190	棗莊中梁首府	山東	71,364.00	R	169,012.29	125,620.80	1,227	2088年3月20日 (作住宅用途)， 2058年3月20日 (作商業用途)	2018年11月

附錄三

物業估值報告

預計 完工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售總 可售建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計 總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至估值日之 開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值 日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
2020年5月	2018年8月	66,733.36	432,000,000	311,000,000	342,000,000	32%	108,000,000	—
2020年10月	2018年9月	33,428.93	608,000,000	420,000,000	404,000,000	66%	266,000,000	—
2021年5月	2019年3月	—	513,000,000	173,000,000	180,000,000	94%	169,000,000	—
2021年1月	2018年12月	41,925.34	1,767,000,000	917,000,000	939,000,000	23%	212,000,000	—
2020年5月	2018年12月	1,565.89	755,000,000	449,000,000	466,000,000	70%	326,000,000	—
2019年12月	2018年6月	75,570.05	899,000,000	644,000,000	672,000,000	30%	202,000,000	—
2019年12月	2018年4月	30,182.75	185,000,000	160,000,000	186,000,000	43%	80,000,000	—
2021年1月	2019年1月	—	331,000,000	132,000,000	178,000,000	46%	81,000,000	—
2019年11月	2018年4月	142,843.22	676,000,000	415,000,000	535,000,000	46%	245,000,000	—
2020年9月	2018年12月	36,337.04	706,000,000	385,000,000	386,000,000	56%	218,000,000	—

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總 建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	停車位數量	土地使用權 屆滿日期	開工日期
191	淄博中梁首府花園	山東	22,569.00	R、C	34,291.33	26,649.73	215	2087年8月12日 (作住宅用途)	2017年12月
192	淄博中梁壹號院	山東	53,815.00	R	78,475.56	63,540.99	398	2088年7月30日 (作住宅用途)	2018年9月
193	淄川中梁首府壹號	山東	59,014.00	R、C	139,916.60	110,731.17	619	2087年7月12日 (作住宅用途)	2018年11月
194	中梁燕山壹號院	河北	69,527.00	R、C	173,305.54	133,919.32	1,000	2088年7月25日 (作住宅用途)， 2058年7月25日 (作商業用途)	2018年11月
195	沈陽中梁首府	遼寧	17,453.69	R	38,442.80	29,258.73	194	2089年3月11日 (作住宅用途)	2019年3月
196	贛州中梁蟠龍府	江西	55,163.00	R、C、CPS	155,514.71	120,827.16	1,214	2087年5月7日 (作住宅用途)， 2057年5月7日 (作商業用途)	2017年9月
197	贛州中梁南安府	江西	25,238.00	R、C	82,495.52	62,729.88	567	2087年1月18日 (作住宅用途)， 2057年1月18日 (作商業用途)	2017年4月
198	贛州中梁南山院	江西	43,569.00	R、C	133,008.55	106,134.49	874	2087年6月3日 (作住宅用途)， 2057年6月3日 (作商業用途)	2017年7月
199	會昌中梁壹號院	江西	44,907.75	R、C、CPS	100,036.00	80,264.67	560	2088年6月27日 (作住宅用途)	2018年11月
200	寧都中梁江都府	江西	45,612.31	R、C、CPS	88,017.53	67,993.58	566	2087年9月19日 (作住宅用途)， 2057年9月19日 (作商業用途)	2017年12月
201	瑞金中梁瑞園部分	江西	—	R、CPS	161,632.00	126,468.41	1,174	2087年7月27日 (作住宅用途)， 2057年7月27日 (作商業用途)	2017年9月
202	瑞金中梁瑞園	江西	34,569.00	R、C、CPS	80,763.47	61,472.51	418	2088年8月7日 (作住宅用途)， 2058年8月7日 (作商業用途)	2018年8月
203	興國中梁金座	江西	10,522.30	R、C	37,912.99	29,085.50	252	2087年7月23日 (作住宅用途)， 2057年7月23日 (作商業用途)	2017年12月

附錄三

物業估值報告

預計 完工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售總 可售建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計 總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至估值日之 開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值 日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
2019年6月	2018年4月	26,198.43	231,000,000	187,000,000	197,000,000	55%	107,000,000	—
2020年12月	2018年12月	5,870.51	446,000,000	295,000,000	310,000,000	85%	264,000,000	—
2021年1月	2018年12月	71,279.89	539,000,000	230,000,000	274,000,000	32%	87,000,000	—
2020年12月	2019年2月	—	932,000,000	448,000,000	448,000,000	65%	290,000,000	—
2021年8月	2019年6月	—	299,000,000	152,000,000	158,000,000	80%	126,000,000	—
2020年4月	2017年11月	114,728.14	811,000,000	739,000,000	740,000,000	61%	451,000,000	—
2019年5月	2017年6月	61,027.90	492,000,000	465,000,000	563,000,000	58%	328,000,000	—
2019年12月	2017年9月	92,296.34	940,000,000	833,000,000	883,000,000	58%	515,000,000	—
2020年9月	2018年12月	9,564.14	465,000,000	269,000,000	335,000,000	100%	335,000,000	—
2019年10月	2018年1月	51,441.24	389,000,000	305,000,000	362,000,000	56%	202,000,000	—
2019年8月	2017年11月	126,468.41	681,000,000	537,000,000	607,000,000	62%	375,000,000	—
2020年6月	2018年9月	26,423.94	443,000,000	321,000,000	342,000,000	100%	342,000,000	—
2019年9月	2017年12月	28,106.22	183,000,000	127,000,000	139,000,000	47%	65,000,000	—

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總 建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	停車位數量	土地使用權 屆滿日期	開工日期
204	興國中梁國賓府	江西	20,439.78	R、C、CPS	62,620.87	48,875.85	336	2087年12月10日 (作住宅用途)， 2057年12月10日 (作商業用途)	2018年5月
205	于都中梁貢江壹號院	江西	51,191.36	R、C	146,040.12	111,928.76	1,118	2087年7月31日 (作住宅用途)， 2057年7月31日 (作商業用途)	2017年11月
206	中梁寧都壹號院(D2)	江西	9,856.77	R、C、CPS	18,824.72	14,509.53	96	2088年5月8日 (作住宅用途)， 2058年5月8日 (作商業用途)	2018年11月
207	中梁寧都壹號院(D3)	江西	18,747.20	R、C、CPS	37,869.79	29,605.44	193	2088年4月25日 (作住宅用途)	2018年7月
208	中梁寧都壹號院 (D4、D5)	江西	45,202.76	R、C	119,788.94	96,045.78	645	2088年4月25日 (作住宅用途)	2018年8月
209	安福中梁首府	江西	50,709.43	R、C	151,372.94	118,511.50	868	2087年11月23日 (作住宅用途及 商業用途)	2017年12月
210	景德鎮中梁首府	江西	76,730.97	R、C	217,921.53	167,371.73	1,205	2087年6月26日 (作住宅用途)	2017年12月
211	九江中梁首府	江西	78,179.27	R、C	248,114.13	193,919.06	1,573	2087年3月14日 (作住宅用途)， 2057年3月14日 (作商業用途)	2017年9月
212	永修中梁首府	江西	39,999.34	R、C	104,408.21	79,099.12	572	2057年12月6日 (作商業用途)， 2087年12月6日 (作住宅用途)	2018年2月
213	廣豐華西中梁國賓府	江西	35,270.00	R、C	119,957.43	94,522.33	814	2088年4月17日 (作住宅用途)， 2058年4月17日 (作商業用途)	2018年7月
214	廣豐中梁國賓熙岸	江西	19,133.00	R、C	60,516.50	47,421.90	341	2088年8月22日 (作住宅用途)， 2058年8月22日 (作商業用途)	2018年9月

附錄三

物業估值報告

預計 完工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售總 可售建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計 總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至估值日之 開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值 日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
2020年5月	2018年6月	38,137.44	311,000,000	214,000,000	264,000,000	100%	264,000,000	—
2019年10月	2018年1月	108,970.61	756,000,000	626,000,000	672,000,000	47%	315,000,000	—
2020年12月	2019年1月	1,738.15	93,000,000	58,000,000	61,000,000	100%	61,000,000	—
2019年12月	2018年7月	21,454.62	183,000,000	120,000,000	126,000,000	100%	126,000,000	—
2020年3月	2018年8月	35,469.43	590,000,000	371,000,000	389,000,000	100%	389,000,000	—
2019年10月	2018年3月	106,061.15	687,000,000	455,000,000	458,000,000	54%	246,000,000	—
2019年5月	2017年12月	166,134.20	1,023,000,000	899,000,000	946,000,000	91%	861,000,000	—
2019年6月	2017年9月	188,824.90	1,252,000,000	1,246,000,000	1,570,000,000	52%	822,000,000	—
2019年8月	2018年4月	59,862.25	527,000,000	434,000,000	460,000,000	66%	303,000,000	—
2020年6月	2018年9月	38,462.60	445,000,000	255,000,000	328,000,000	59%	194,000,000	—
2020年8月	2018年9月	18,118.13	292,000,000	183,000,000	183,000,000	94%	172,000,000	—

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總 建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	停車位數量	土地使用權 屆滿日期	開工日期
215	廣豐中梁國賓金座	江西	17,838.00	R、C	56,729.21	44,186.16	384	2088年11月12日 (作住宅用途)， 2058年11月12日 (作商業用途)	2018年11月
216	廣豐中梁國賓壹號	江西	35,336.00	R、C	91,825.67	73,508.79	520	2088年5月20日 (作住宅用途)， 2058年5月20日 (作商業用途)	2018年7月
217	玉山華雲中梁首府	江西	32,415.28	R、C	113,812.51	89,925.16	679	2088年8月16日 (作住宅用途)， 2058年8月16日 (作商業用途)	2018年11月
218	武平中梁首府A區	福建	9,700.00	R、C	28,438.00	20,746.60	155	2088年8月27日 (作住宅用途)	2018年9月
219	武平中梁首府C區	福建	33,140.70	R	47,189.68	39,176.37	142	2088年8月27日 (作住宅用途)	2018年9月
220	福鼎中梁百悅城部分	福建	—	R、C	309,670.71	267,947.13	2,420	2087年3月27日 (作住宅用途)	2018年4月
221	霞浦中梁壹號院	福建	66,875.04	R、C	200,886.60	152,295.43	1,184	2087年8月31日 (作住宅用途)， 2057年8月31日 (作商業用途)	2017年9月
222	漳州龍海中梁玖號院	福建	36,999.00	R、C、CPS	117,360.13	85,573.76	658	2088年6月20日 (作住宅用途)， 2058年6月20日 (作商業用途)	2018年10月
223	漳州雲霄中梁•首府	福建	26,606.98	R、C、CPS	90,619.00	67,524.24	673	2088年3月15日 (作住宅用途)， 2058年3月15日 (作商業用途)	2018年6月
224	撫州中梁首府	江西	43,109.40	R、C	120,034.00	93,991.18	815	2087年5月30日 (作住宅用途)， 2057年5月30日 (作商業用途)	2017年11月
225	泰和中梁首府	江西	66,670.00	R、C	179,910.90	145,358.76	1,222	2086年3月7日 (作住宅用途)， 2056年3月7日 (作商業用途)	2017年9月

附錄三

物業估值報告

預計 完工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售總 可售建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計 總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至估值日之 開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值 日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
2020年10月	2018年12月	5,463.78	203,000,000	115,000,000	121,000,000	100%	121,000,000	—
2020年3月	2018年7月	51,835.54	429,000,000	294,000,000	297,000,000	39%	114,000,000	—
2020年11月	2018年12月	23,956.96	427,000,000	239,000,000	322,000,000	26%	84,000,000	—
2020年1月	2018年11月	11,487.72	153,000,000	119,000,000	110,000,000	100%	110,000,000	—
2019年8月	2018年11月	5,626.47	267,000,000	193,000,000	223,000,000	100%	223,000,000	—
2021年8月	2018年6月	89,405.54	1,389,000,000	597,000,000	734,000,000	80%	587,000,000	—
2020年6月	2017年11月	90,695.49	1,174,000,000	843,000,000	861,000,000	56%	486,000,000	—
2020年9月	2018年12月	10,168.40	1,284,000,000	992,000,000	995,000,000	70%	697,000,000	—
2019年12月	2018年8月	52,432.54	505,000,000	427,000,000	479,000,000	66%	315,000,000	—
2019年6月	2017年11月	93,272.98	680,000,000	597,000,000	704,000,000	52%	364,000,000	—
2019年4月	2017年10月	141,962.30	667,000,000	444,000,000	594,000,000	39%	234,000,000	—

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總 建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	停車位數量	土地使用權 屆滿日期	開工日期
226	上饒中梁翼天首府	江西	63,064.00	R、C	242,586.00	188,207.94	1,692	2087年12月6日 (作住宅用途)	2018年1月
227	潮安中梁壹號院	廣東	29,343.76	R、C、CPS	146,096.14	115,941.58	845	2088年9月20日 (作住宅用途)	2018年12月
228	楓溪中梁首府	廣東	10,183.37	R、C、CPS	52,005.60	40,431.98	225	2088年9月2日 (作住宅用途)	2019年1月
229	高明中梁首府	廣東	42,159.76	R、CPS	114,469.62	92,507.66	561	2088年5月6日 (作住宅用途)， 2058年5月6日 (作商業用途)	2018年8月
230	河源中梁首府	廣東	25,300.50	R、C、CPS	94,480.13	75,266.10	546	2086年8月9日 (作住宅用途)， 2056年8月9日 (作商業用途)	2018年11月
231	江門中梁旭輝壹號院	廣東	60,485.04	R、C、CPS	215,579.20	164,287.73	1,368	2088年6月2日 (作住宅用途)， 2058年6月2日 (作商業用途)	2018年8月
232	高州中梁國賓壹號	廣東	37,504.20	R、C、CPS	168,927.16	129,521.43	872	2088年6月15日 (作住宅用途)， 2058年6月15日 (作商業用途)	2018年10月
233	翁源中梁國賓壹號	廣東	36,620.21	R	97,082.65	80,013.02	526	2088年6月25日 (作住宅用途)	2018年7月
234	肇慶中梁端州壹號院	廣東	60,637.00	R、C、CPS	188,882.05	152,030.10	1,056	2089年3月14日 (作住宅用途)， 2069年3月14日 (作教育用途)	2018年12月

附錄三

物業估值報告

預計 完工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售總 可售建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計 總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至估值日之 開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值 日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
2020年4月	2018年2月	117,172.96	711,000,000	311,000,000	460,000,000	29%	133,000,000	—
2021年4月	2018年12月	11,288.57	521,000,000	204,000,000	204,000,000	37%	75,000,000	—
2020年7月	2019年4月	—	232,000,000	102,000,000	103,000,000	37%	38,000,000	—
2020年2月	2019年1月	1,808.78	716,000,000	451,000,000	494,000,000	94%	464,000,000	—
2020年8月	2019年4月	—	411,000,000	143,000,000	320,000,000	100%	320,000,000	—
2021年2月	2018年11月	4,743.01	1,851,000,000	1,524,000,000	1,696,000,000	56%	957,000,000	—
2020年10月	2018年12月	9,006.27	965,000,000	618,000,000	653,000,000	100%	653,000,000	—
2020年12月	2018年8月	33,786.13	482,000,000	306,000,000	342,000,000	62%	212,000,000	—
2020年11月	2018年12月	—	1,587,000,000	1,155,000,000	764,000,000	100%	764,000,000	—

附註：

1. 據 貴集團告知，部分物業(總建築面積約11,998,179.33平方米)已預售予多個第三方，對價總額人民幣111,193,346,284元。該等部分物業尚未依法進行實際交付，因此吾等已將相關單位納入吾等估值中。於達至吾等關於物業市值的估值意見時，吾等已考慮該等物業之合約價格。據 貴集團告知，上述預售對價總額人民幣4,762,317,771元已於估值日期確認為收入。
2. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，所載內容(除其他外)如下：
 - a. 貴集團依法有效擁有持作開發的物業的土地使用權。 貴集團有權佔用和使用該等物業的土地(除已被抵押的地塊外)。 貴集團有權佔用、使用及租賃地塊，惟轉讓該等抵押物業須受到抵押的規限，直至抵押獲解除為止；
 - b. 貴集團已就實際開發進度取得一切必需的建築工程批文；及
 - c. 貴集團有權根據已取得的預售許可證依法預售部分物業。

附錄三

物業估值報告

第三類 — 貴集團於中國持作未來開發之物業

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃 總建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	停車位數量	土地使用權屆滿日期	預計開工日期	預計完工日期
					[3,729,505.31]					
235	玉環第33102104966號地塊	浙江	70,000.00	R	134,900.00	—	—	2089年2月27日 (作住宅用途)	2019年5月	—
236	義烏中梁國賓府地塊	浙江	24,423.95	R、C	70,594.34	—	—	2089年11月13日 (作住宅用途)， 2059年3月17日 (作商業用途)	2019年6月	—
237	常州中梁首府壹號保留用地	江蘇	36,675.40	C	95,187.31	—	—	2083年5月27日 (作住宅用途)， 2053年5月27日 (作商業用途)	2019年12月	—
238	常州中梁百悅城保留用地	江蘇	27,494.85	R、C	64,081.73	—	—	2088年12月12日 (作住宅用途)， 2058年12月12日 (作商業用途)	2019年5月	—
239	常熟中梁瓏環閣地塊	江蘇	57,647.00	R	159,207.55	—	—	2089年4月10日 (作住宅用途)	2019年5月	—
240	宿遷中梁首府地塊	江蘇	87,030.00	R	296,203.77	—	—	2089年1月24日 (作住宅用途)	2019年4月	—
241	鹽城中梁通達國賓府地塊	江蘇	65,835.00	R、CPS	229,074.50	—	—	2088年5月6日 (作住宅用途)	2019年5月	—
242	蒙城中梁玖璽台保留用地	安徽	56,959.37	R	165,725.10	—	—	2088年8月9日 (作住宅用途)	2019年6月	—
243	六安中梁望璟台地塊	安徽	58,177.00	R	146,782.73	—	—	2089年3月1日 (作住宅用途)	2019年4月	—
244	洛陽中梁壹號院地塊	河南	49,923.87	R、C、CPS	133,290.24	—	—	2088年11月13日 (作住宅用途)， 2058年11月13日 (作商業用途)	2019年4月	—

附錄三

物業估值報告

預計／ 實際預售 開始日期	預售總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計 總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至 估值日之 開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值 日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值 日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
—	—	—	—	[9,425,000,000] 526,000,000	100%	[6,551,000,000] 526,000,000	—
—	—	—	—	234,000,000	100%	234,000,000	—
—	—	—	—	393,000,000	38%	147,000,000	—
—	—	—	—	136,000,000	100%	136,000,000	—
—	—	—	—	1,294,000,000	30%	388,000,000	—
—	—	—	—	552,000,000	51%	280,000,000	—
—	—	—	—	522,000,000	94%	491,000,000	—
—	—	—	—	259,000,000	63%	162,000,000	—
—	—	—	—	170,000,000	60%	102,000,000	—
—	—	—	—	547,000,000	65%	356,000,000	—

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃 總建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	停車位數量	土地使用權屆滿日期	預計開工日期	預計完工日期
245	南陽中梁首府一期地塊	河南	19,428.40	R	51,591.97	—	—	2088年8月25日 (作住宅用途)， 2058年8月25日 (作商業用途)	2019年4月	—
246	商丘中梁榮華城 保留用地	河南	13,463.47	R、C	75,099.00	—	—	2088年1月7日 (作住宅用途)， 2058年1月7日 (作商業用途)	2019年7月	—
247	信陽中梁申州壹號院 保留用地	河南	—	R、教育	50,124.53	—	—	2087年8月8日 (作住宅用途)， 2057年8月8日 (作商業用途)	2019年5月	—
248	鄭州中梁首府壹號地塊	河南	39,180.49	R、C、CPS	124,202.14	—	—	2088年12月9日 (作住宅用途)	2019年5月	—
249	大理中梁壹號院 保留用地	雲南	19,313.33	C、H	35,869.00	—	—	2088年5月22日 (作住宅用途)， 2058年5月22日 (作商業用途)	2019年5月	—
250	鄂州中梁佳兆業壹號院 保留用地	湖北	41,862.00	R	155,086.05	—	—	2088年9月12日 (作住宅用途)， 2058年9月12日 (作商業用途)	2019年4月	—
251	前川中梁首府保留用地	湖北	—	R、C	84,450.75	—	—	2088年11月30日 (作住宅用途)	2019年6月	—
252	襄陽中梁壹號院地塊	湖北	78,195.90	R、C、CPS	244,570.50	—	—	2084年3月16日 (作住宅用途)， 2054年3月16日 (作商業用途)	2019年4月	—
253	岳陽中梁首府保留用地	湖南	—	R、C	23,176.02	—	—	2088年3月25日 (作住宅用途)， 2058年3月25日 (作商業用途)	2019年5月	—
254	長沙中梁·雲麓傳奇 地塊	湖南	64,566.19	R、C、CPS	197,383.82	—	—	2088年8月28日 (作住宅用途)	2019年4月	—

附錄三

物業估值報告

預計／ 實際預售 開始日期	預售總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計 總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至 估值日之 開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值 日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值 日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
—	—	—	—	120,000,000	50%	60,000,000	—
—	—	—	—	97,000,000	47%	46,000,000	—
—	—	—	—	36,000,000	56%	20,000,000	—
—	—	—	—	194,000,000	70%	136,000,000	—
—	—	—	—	234,000,000	73%	171,000,000	—
—	—	—	—	380,000,000	65%	247,000,000	—
—	—	—	—	182,000,000	100%	182,000,000	—
—	—	—	—	545,000,000	85%	464,000,000	—
—	—	—	—	62,000,000	31%	19,000,000	—
—	—	—	—	667,000,000	60%	400,000,000	—

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃 總建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	停車位數量	土地使用權屆滿日期	預計開工日期	預計完工日期
255	江油中梁首府地塊	四川	63,171.29	R、C	246,948.07	—	—	2089年3月10日 (作住宅用途)， 2059年3月10日 (作商業用途)	2019年4月	—
256	柳州中梁百悅首府 保留用地	廣西	—	R、CPS	24,863.06	—	—	2088年11月16日 (作住宅用途)	2019年5月	—
257	包頭中梁首府壹號院 保留用地	內蒙古	—	C	44,255.50	—	—	2088年7月10日 (作住宅用途)， 2058年7月10日 (作商業用途)	2019年6月	—
258	赤峰中梁首府壹號地塊	內蒙古	56,302.73	R、C	178,464.32	—	—	2088年12月24日 (作住宅用途)	2019年4月	—
259	中梁國信海岳府地塊	山東	39,944.00	R、C、CPS	110,244.00	—	—	2088年12月5日 (作住宅用途)	2019年6月	—
260	青州中梁首府地塊	山東	25,651.00	R、C	67,855.30	—	—	2089年1月20日 (作住宅用途)， 2059年1月20日 (作商業用途)	2019年5月	—
261	大連觀瀾中梁壹號地塊	遼寧	67,287.00	R、C、CPS	123,147.78	—	—	2089年1月31日 (作住宅用途)	2019年6月	—
262	安義中梁首府地塊	江西	51,893.00	R、C	133,536.00	—	—	2089年2月19日 (作住宅用途)， 2059年2月19日 (作商業用途)	2019年7月	—
263	福鼎中梁百悅城 保留用地	福建	170,058.20	R、C	263,590.23	—	—	2087年3月27日 (作住宅用途)	2019年10月	—

附註：

1. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，所載內容(除其他外)如下：

貴集團依法有效擁有持作未來開發物業的土地使用權。貴集團有權佔用和使用該等物業的土地(除已被抵押的地塊外)，惟轉讓該等抵押物業須受到抵押的規限，直至抵押獲解除為止。

附錄三

物業估值報告

預計／ 實際預售 開始日期	預售總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計 總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至 估值日之 開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值 日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值 日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
—	—	—	—	241,000,000	100%	241,000,000	—
—	—	—	—	86,000,000	100%	86,000,000	—
—	—	—	—	76,000,000	33%	25,000,000	—
—	—	—	—	322,000,000	100%	322,000,000	—
—	—	—	—	168,000,000	51%	86,000,000	—
—	—	—	—	36,000,000	100%	36,000,000	—
—	—	—	—	238,000,000	100%	238,000,000	—
—	—	—	—	318,000,000	100%	318,000,000	—
—	—	—	—	790,000,000	80%	632,000,000	—

附錄三

物業估值報告

第四類 — 貴集團於中國訂約將予收購之物業

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃 總建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	停車位數量	土地使用 權屆滿日期	預計 開工日期
264	杭州中梁御府地塊	浙江	26,094.00	R	47,201.95	—	—	—	2019年5月
265	合肥崗集中梁華地·辰陽府地塊	安徽	69,271.00	R、C	153,892.44	—	—	—	2019年6月
266	南陽方城中梁首府地塊	河南	49,990.00	R、C	155,833.00	—	—	—	2019年6月
267	長沙市第4301212019B00336號地塊	湖南	87,315.88	R、C	205,250.50	—	—	—	2019年6月
268	遂寧中梁首府地塊	四川	16,006.16	R、C、CPS	47,793.55	—	—	—	2019年6月
269	南寧中梁國賓熙岸地塊	廣西	25,090.71	R、C	93,128.13	—	—	—	2019年5月
270	西安中梁壹號院地塊	陝西	102,329.79	R、C、CPS	231,233.00	—	—	—	2019年7月
271	萊西中梁首府地塊	山東	35,097.00	R、C、CPS	125,439.46	—	—	—	2019年6月
272	滄州市第1309002019B00627號地塊	河北	69,927.80	R、C	203,841.16	—	—	—	2019年8月
273	天津中梁津門首府一期地塊	天津	62,087.40	R、C、CPS	140,267.70	—	—	—	2019年8月
274	天津中梁津門首府二期地塊	天津	54,988.10	R、C、CPS	120,530.24	—	—	—	2019年8月

附註：

- 於估值日期當日，該等物業尚未轉讓予 貴集團，因此該等物業的產權並未歸屬於 貴集團，且並無獲得相關土地使用權證。因此，吾等並未賦予 貴集團該等物業任何商業價值。我們在假設已獲得該等的產權證且 貴集團可以自由轉讓，以及獲取該產權證並無法律障礙及繁重成本的基礎之上，對該等物業的參考價值做出評估（僅供參考之用）。
- 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，其內容（除其他外）如下：

國有建設用土使用權出讓合約為合法及有效。

附錄三

物業估值報告

預計 完工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計 總開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至 估值日之 開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值 日期當日 供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
					零		零	4,038,000,000
—	—	—	—	—	—	100%	—	471,000,000
—	—	—	—	—	—	70%	—	682,000,000
—	—	—	—	—	—	100%	—	115,000,000
—	—	—	—	—	—	100%	—	338,000,000
—	—	—	—	—	—	100%	—	99,000,000
—	—	—	—	—	—	100%	—	214,000,000
—	—	—	—	—	—	94%	—	611,000,000
—	—	—	—	—	—	80%	—	94,000,000
—	—	—	—	—	—	100%	—	590,000,000
—	—	—	—	—	—	100%	—	460,000,000
—	—	—	—	—	—	100%	—	364,000,000

附錄三

物業估值報告

第五類 — 貴集團於中國持作投資之物業

物業 編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	總可租賃／ 可售建築面積		計劃 停車位數量	土地使用權 屆滿日期	預計／ 實際開工日期	
					計劃 總建築面積 (平方米)	(停車位除外) (平方米)				
					[93,404.70]	[81,582.70]				
275	平陽中梁首府的多處商業單元	浙江	—	C	12,043.73	12,043.73	—	2055年11月11日 (作商業用途)	2016年4月	2017年11月
276	溫州龍灣首府的多處商業單元	浙江	—	C、CPS	32,309.40	20,487.40	395	2055年7月30日 (作商業用途)	2015年11月	2017年11月
277	青田中梁百悅城的多處商業單元	浙江	—	H	4,526.87	4,526.87	—	2053年6月19日 (作商業用途)	2017年4月	2019年11月
278	三門中梁國賓天下的多處商業單元	浙江	—	C	5,381.26	5,381.26	—	2056年3月24日 (作商業用途)	2016年12月	2019年1月
279	蘭溪中梁百悅國際的多處商業單元	浙江	—	C	1,055.39	1,055.39	—	2087年2月3日 (作住宅用途)，2057年 2月3日(作商業用途)	2017年5月	2018年12月
280	東台中梁國賓府的多處商業單元	江蘇	—	C	5,583.41	5,583.41	—	2084年12月12日 (作住宅用途)， 2054年12月12日 (作商業用途)	2016年12月	2019年4月
281	寧鄉中梁首府的多處商業單元	湖南	—	C	9,064.44	9,064.44	—	2087年6月29日 (作住宅用途)， 2057年6月29日 (作商業用途)	2017年11月	2019年6月
282	達洲中梁首府的多處商業單元	四川	—	C	14,138.61	14,138.61	—	2087年8月8日 (作住宅用途)， 2057年8月8日 (作商業用途)	2017年12月	2019年12月
283	贛州中梁江督府的多處商業單元	江西	—	C	1,741.59	1,741.59	—	2086年12月18日 (作住宅用途)， 2056年12月18日 (作商業用途)	2017年3月	2019年3月
284	瑞金中梁瑞園的多處商業單元	江西	—	C	7,560.00	7,560.00	—	2087年7月27日 (作住宅用途)， 2057年7月27日 (作商業用途)	2017年9月	2019年8月

附錄三

物業估值報告

預計/ 實際完工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售總可售 建築面積 (停車位除外) (平方米)	預計總 開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	截至 估值日之 開發成本 (倘於開發中) (人民幣元)	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	估值 日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	估值日期 當日供參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)
					[931,000,000]		[730,000,000]	
	—	—	—	—	101,000,000	100%	101,000,000	—
	—	—	—	—	352,000,000	100%	352,000,000	—
	—	—	31,000,000	22,000,000	47,000,000	47%	22,000,000	—
	—	—	—	—	72,000,000	57%	41,000,000	—
	—	—	—	—	15,000,000	52%	8,000,000	—
	—	—	32,000,000	31,000,000	63,000,000	82%	52,000,000	—
	—	—	41,000,000	33,000,000	65,000,000	40%	26,000,000	—
	—	—	82,000,000	62,000,000	114,000,000	56%	64,000,000	—
	—	—	—	—	29,000,000	66%	19,000,000	—
	—	—	34,000,000.00	29,000,000	73,000,000	62%	45,000,000	—

附註：

1. 據 貴集團告知，部分物業(總可租賃面積約為32,531.13平方米)已出租予多個租戶，屆滿日期為2032年12月28日至2038年11月30日，於估值日期的應收月租總額約人民幣1,061,000元，不包括管理費、水電費。
2. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，其內容(除其他外)如下：
 - a. 貴集團依法有效擁有持作投資的物業的土地使用權。 貴集團有權佔用和使用該等物業的土地(除已被抵押的地塊外)，惟轉讓該等抵押物業須受到抵押的規限，直至抵押獲解除為止；
 - b. 貴集團已就實際開發進度取得一切必需的建築工程批文；及
 - c. 貴集團已依法獲得土地使用權並根據相關房地產權證依法取得該等物業的房屋所有權，且相關物業並無任何產權糾紛。根據相關抵押合約， 貴集團有權根據中國法律法規依法佔用、使用、出租、出借或出售該等物業。

附錄三

物業估值報告

項目概覽

簡稱：

- GDV：項目在建物業竣工之總開發價值(人民幣元)
 MCP-R：住宅物業之市場可資比較價格(人民幣/平方米)
 MCP-C：商用物業之市場可資比較價格(人民幣/平方米)
 MCP-O：辦公物業之市場可資比較價格(人民幣/平方米)
 MCP-H：酒店物業之市場可資比較價格(人民幣/平方米)
 MCP-CPS：停車位之市場可資比較價格(人民幣/車位)
 MCP-Storage：儲藏物業之市場可資比較價格(人民幣/平方米)
 MCP-AV：裸地之市場可資比較價格(樓面價)(人民幣/平方米)
 Rent-C：商用物業之市場月租金(人民幣/平方米)
 Rent-CPS：停車位之市場月租金(人民幣/車位)
 CR-C：商用物業之資本化率
 CR-CPS：停車位之資本化率

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省/直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
					146,408,000,000	94,290,000,000	4,038,000,000	
1	嘉興中梁秀湖壹號院	該項目位於嘉興市秀洲區東升西路與秀園路交匯處，毗鄰秀湖公園使該項目坐擁自然及景觀資源。該項目正分三期開發成帶別墅的頂級住宅物業，部分已完工且持作出售，其餘部分在建。	浙江	1, 23	2,978,000,000	1,839,000,000	—	GDV：1,708,000,000 MCP-R：11,000-18,000 MCP-C：20,000-25,000
2	平湖中梁東湖壹號院	該項目位於平湖市環城東路西側及福臻路南側，已分兩期開發為別墅住宅物業，該項目已完工，持作出售。	浙江	2	2,945,000,000	2,048,000,000	—	MCP-R：11,000-23,000
3	桐鄉中梁國賓府	該項目位於嘉興市環城北路2號以北，物業所在地為發達的住宅區，擁有公共及市政設施。項目已分一期開發為頂級別墅住宅物業。該項目已完工，持作出售。	浙江	3	382,000,000	349,000,000	—	MCP-R：10,000-20,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
4	蒼南世紀壹號	該項目位於溫州市蒼南縣東城路北側、上住路東側，物業所在地為新開發的商業區。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	24	231,000,000	231,000,000	—	GDV：364,000,000 MCP-R：11,000-16,000 MCP-C：12,000-20,000
5	蒼南壹號院	該項目位於溫州市靈溪鎮惠達路與體育場路的交匯處，該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	25	1,124,000,000	1,066,000,000	—	GDV：1,389,000,000 MCP-R：21,000-23,000 MCP-C：22,000-23,000
6	蒼南玖號院	該項目位於溫州市蒼山工業園區大道與蒼山大道交匯處，項目正分兩期開發成帶高層及中高層樓宇及別墅的住宅物業，目前在建。	浙江	26	534,000,000	502,000,000	—	GDV：809,000,000 MCP-R：16,000-20,000 MCP-C：18,000-21,000
7	蒼南中梁首府	該項目位於溫州市靈溪鎮濱浦路與建興路的交匯處，項目正開發為建有停車場的住宅及商業物業，目前在建。	浙江	27	733,000,000	413,000,000	—	GDV：759,000,000 MCP-R：15,000-17,000 MCP-C：17,000-20,000
8	柳市中梁首府	該項目位於溫州市樂清市柳市鎮西潭頭村柳翁東路與環城東路交匯處。該物業所在地為新開發的區域，配備有公共設施，如學校、醫院等。項目正開發為建有停車場的住宅及商業物業，目前在建。	浙江	28	911,000,000	911,000,000	—	GDV：1,328,000,000 MCP-R：12,000-14,000 MCP-C：22,000-25,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
9	平陽大都會	該項目位於溫州市蒼江鎮蒼江站附近，項目正開發為建有停車場的住宅及商業物業，目前在建。	浙江	29	604,000,000	568,000,000	—	GDV：911,000,000 MCP-R：7,000-9,000 MCP-C：10,000-12,000
10	平陽中梁首府	該項目位於溫州市平陽縣環城北路南側，物業所在地為新開發住宅區，配備公共設施及交通設施。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	30	295,000,000	295,000,000	—	GDV：769,000,000 MCP-R：8,000-10,000 MCP-C：7,000-12,000
11	平陽中梁國賓天下	該項目位於溫州市平陽縣昆陽鎮惠達路南側及江濱路北側。該項目已分兩期開發為住宅及商業物業。該項目已完工，持作投資。	浙江	275	101,000,000	101,000,000	—	MCP-C：10,000-18,000 Rent-C：34-68 CR-C：4.5%
12	平陽中梁壹品	該項目位於溫州市龍江鎮濱江中心、貝爾路與經五路交匯處西北角。物業所在地為新開發住宅區，臨近公園及河流，擁有自然及景觀資源。該項目正開發為住宅物業，目前在建。	浙江	31	477,000,000	477,000,000	—	GDV：713,000,000 MCP-R：11,000-15,000
13	瑞安公園華府	該項目位於溫州市靈溪鎮富民北路與新興路的交匯處，正開發為帶有停車場的住宅物業，目前在建。	浙江	32	198,000,000	180,000,000	—	GDV：238,000,000 MCP-R：17,000-22,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
14	瑞安香堤半島	該項目位於溫州市瑞安市虹橋北路與華洲路的交匯處。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	浙江	33	253,000,000	238,000,000	—	GDV : 372,000,000 MCP-R : 16,000-18,000
15	溫州龍灣首府	該項目位於溫州市龍灣區中心，永中西路與龍祥路的交匯處東南角。物業所在地公共設施及公交系統發達。該項目已分二期開發為住宅及商業物業。該項目已完工，持作投資。	浙江	276	352,000,000	352,000,000	—	MCP-C : 20,000-33,000 MCP-CPS : 80,000-120,000 Rent-C : 67-133 Rent-CPS : 400 CR-C : 4.5% CR-CPS : 2.5%
16	溫州龍灣中梁華鴻首府壹號	該項目位於溫州市龍灣區龍海路東側，永強路北側，永中西路南側。該項目正分二期開發為帶高層及中層樓宇的住宅及商業物業，目前在建。	浙江	34	820,000,000	287,000,000	—	GDV : 1,038,000,000 MCP-R : 20,000-26,000 MCP-C : 30,000-38,000
17	溫州中梁鹿城中心	該項目位於溫州市鹿城區車站大道與錦江路交匯處，物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及交通系統。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	35	2,006,000,000	923,000,000	—	GDV : 3,997,000,000 MCP-R : 18,000-32,000 MCP-C : 22,000-26,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
18	溫州中梁壹號院	該項目位於溫州市北部永嘉縣上塘鎮南城街中興村。物業所在地為新開發的住宅及商業區，周邊有多所學校及學院(如中塘幼兒園、中塘小學、永嘉高中、電視大學永嘉校區等)。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	36	2,149,000,000	1,399,000,000	—	GDV：2,785,000,000 MCP-R：11,000-26,000 MCP-C：15,000-19,000
19	樂清首府熙岸	該項目位於溫州市寧康東路南側，毗鄰樂清中學及市公園，使得項目擁有自然及景觀資源。該項目正在開發為住宅物業。目前在建。	浙江	37	917,000,000	917,000,000	—	GDV：961,000,000 MCP-R：11,000-16,000 MCP-C：10,000-16,000
20	樂清中梁禦府	該物業位於樂清市旭陽路南側，緯一路西側，毗鄰樂清新體育中心。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	浙江	38	324,000,000	213,000,000	—	GDV：367,000,000 MCP-R：13,000-20,000 MCP-C：20,000-30,000
21	樂清中梁悅府	該物業位於樂清市寧康東路北側，雙雁路西側，物業所在地公共及市政設施發達。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	浙江	39	111,000,000	71,000,000	—	GDV：190,000,000 MCP-R：13,000-17,000 MCP-C：20,000-30,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
22	中梁華董都會中心	該項目位於溫州市平陽縣興鰲中路與車站大道交匯處。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及交通系統。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	40	623,000,000	623,000,000	—	GDV：1,323,000,000 MCP-R：10,000-14,000 MCP-C：7,000-12,000
23	麗水翡翠濱江	該項目位於麗水市東港路與東地路交匯處。物業所在地擁有豐富自然及景觀資源。該項目正分兩期開發成住宅及商業物業。目前在建。	浙江	41	890,000,000	550,000,000	—	GDV：2,116,000,000 MCP-R：17,000-26,000 MCP-C：15,000-17,000
24	麗水禦湖東岸	該項目位於麗水市東港路與東地路交匯處。物業所在地擁有豐富自然及景觀資源。項目已分兩期開發為住宅物業。該項目已完工，持作出售。	浙江	4	899,000,000	355,000,000	—	MCP-R：15,000-22,000
25	麗水天宸壹號	該項目位於城北街北側，括蒼路西側，物業所在地為中央商業區，擁有若干公共設施。項目正分四期開發成住宅及商業物業，目前在建。	浙江	42	1,966,000,000	590,000,000	—	GDV：3,305,000,000 MCP-R：15,000-25,000 MCP-C：15,000-26,000
26	青田江南中梁百悅國際	該項目位於麗水市青田縣渭南街湖口村國道G330南側，物業所在地為新開發郊區，擁有自然河流景觀和山景，但公共設施仍待改進。該項目正在開發為住宅物業。項目正在建設中，項目部分可供預售。	浙江	43	242,000,000	69,000,000	—	GDV：433,000,000 MCP-R：6,800-7,300

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
27	青田中梁百悅城	該物業位於麗水市青田縣G330國道北側及甌江河岸邊，物業所在地毗鄰青田火車站，交通便利。項目正開發成集住宅、商業及酒店於一體的綜合體物業。項目目前正在建設中，項目若干部分持作投資。	浙江	44,277	1,135,000,000	534,000,000	—	GDV：2,281,000,000 MCP-R：13,000-17,000 MCP-C：20,000-25,000 MCP-H：15,000-16,000 MCP-O：9,000-12,000 MCP-CPS：120,000-160,000
28	慶元國賓天下	該項目位於麗水市S329路南側、大吉中路東側、桂花路西側。該物業所在地為成熟的商業區，配備有公交設施。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	45	373,000,000	373,000,000	—	GDV：684,000,000 MCP-R：12,000-19,000 MCP-C：14,000-18,000
29	松陽濱江首府	該項目位於麗水市松陽縣中心、江濱路北側。該項目正分兩期開發成住宅及商業物業，目前在建。	浙江	46	939,000,000	304,000,000	—	GDV：1,075,000,000 MCP-R：8,000-17,000 MCP-C：10,000-12,000
30	雲和國賓府	該項目位於麗水市雲和縣新吉安南路西側，物業所在地毗鄰中央商務區，擁有公共設施及公交系統。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	47	329,000,000	303,000,000	—	GDV：394,000,000 MCP-R：8,000-9,000 MCP-C：7,000-8,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
31	臨海悅榮府	該項目位於台州市雙林路東側及大洋路北側，項目周邊為新開發區域，其公共設施(如市政設施)仍在建設。項目正開發為建有停車場的住宅及商業物業，目前在建。	浙江	48	1,315,000,000	1,147,000,000	—	GDV : 1,333,000,000 MCP-R : 17,000-19,000 MCP-C : 15,000-20,000 MCP-CPS : 150,000-170,000 MCP-Storage : 1,500-2,000
32	臨海鉅悅府	該項目位於台州市雙林路東側及大洋路北側，所在地為新開發區域，其公共設施(如市政設施)仍在建設。項目正開發為建有停車場的住宅及商業物業，目前在建。	浙江	49	1,372,000,000	749,000,000	—	GDV : 1,774,000,000 MCP-R : 17,000-20,000 MCP-C : 13,000-16,000 MCP-CPS : 160,000-200,000 MCP-Storage : 3,500-4,200
33	三門中梁國賓天下	該項目位於台州市三門鎮老城中心南山路42號，物業所在地公共設施齊全、交通便利；而且周邊擁有自然及景觀資源。該項目已分兩期開發為住宅及商業物業。項目已竣工，項目若干部分持作投資。	浙江	5,278	914,000,000	521,000,000	—	MCP-R : 8,000-16,000 MCP-C : 9,000-16,000 MCP-CPS : 90,000-100,000
34	台州黃岩香緞公館	該項目位於台州市黃岩區內環線西側，方山路北側，項目所在地擁有良好的公共交通系統及自然資源。項目正開發為帶停車位的住宅物業，目前在建。	浙江	50	296,000,000	258,000,000	—	GDV : 296,000,000 MCP-R : 12,500-14,000 MCP-CPS : 120,000-140,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
35	台州黃岩永寧首府	該項目位於台州市天元路北側，松岩路東側，物業所在地為發達的住宅區，擁有公共及市政設施。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	51	1,210,000,000	748,000,000	—	GDV：1,473,000,000 MCP-R：10,000-17,000 MCP-C：13,000-20,000
36	台州椒江公園首府	該項目位於台州市東環路西側，歐尚超市南側，物業所在地為新開發商業區，擁有公共設施。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	浙江	52	548,000,000	415,000,000	—	GDV：670,000,000 MCP-R：10,000-14,000 MCP-C：15,000-21,000 MCP-CPS：110,000-130,000
37	台州椒江國賓天下	該項目位於台州市解放南路西側，雲西路北側，物業所在地為開發成熟的住宅區，擁有公共設施。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	53	572,000,000	355,000,000	—	GDV：590,000,000 MCP-R：11,000-15,000 MCP-C：12,000-20,000 MCP-O：7,000-10,000 MCP-CPS：100,000-135,000 MCP-Storage：1,800-3,600
38	台州椒江中梁首府壹號院	該項目位於台州市學院路東側，四號路北側，物業所在地為發達的住宅區，擁有公共及市政設施。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	54	430,000,000	289,000,000	—	GDV：670,000,000 MCP-R：13,000-16,000 MCP-C：19,000-22,000 MCP-CPS：120,000-140,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
39	台州椒江中梁首府壹號一期	該項目位於台州市學院路東側，廣場路北側，物業所在地為開發成熟的住宅區，擁有公共設施。該項目已開發為住宅及商業物業，該項目已完工，持作出售。	浙江	6	863,000,000	813,000,000	—	MCP-R：12,000-19,000 MCP-C：7,000-9,000 MCP-CPS：110,000-145,000
40	台州椒江中梁首府壹號二期	該項目位於台州市學院路東側，廣場路北側，物業所在地為開發成熟的住宅區，擁有公共設施。該項目已開發為住宅及商業物業，該項目已完工，持作出售。	浙江	7	312,000,000	303,000,000	—	MCP-R：14,000-16,000 MCP-C：15,000-20,000 MCP-CPS：110,000-140,000
41	台州溫嶺學府壹號	該項目位於台州市溫嶺縣三星大道北側。物業所在地交通及商業設施發達。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	55	540,000,000	324,000,000	—	GDV：751,000,000 MCP-R：21,000-30,000 MCP-C：30,000-40,000
42	台州溫嶺中梁望族學府	該項目位於台州市萬壽路與東輝路交匯處，物業所在地為發達的住宅區，擁有公共及市政設施。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	浙江	56	459,000,000	291,000,000	—	GDV：543,000,000 MCP-R：18,000-21,000 MCP-C：20,000-21,000
43	台州中梁溫嶺印象	該項目位於台州市人民路南側，千禧路北側，物業所在地為發達的住宅區，擁有公共及市政設施。該項目正在開發為住宅物業。該項目已完工，持作出售。	浙江	8	243,000,000	172,000,000	—	MCP-R：18,000-22,000 MCP-C：14,000-19,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
44	溫嶺中梁·國賓1號	該項目位於台州市溫嶺縣中華路與上林路的交匯處。該物業所在地為成熟的住宅及商業區，配備公共交通及市政設施，如溫嶺市政府。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	57	580,000,000	215,000,000	—	GDV：973,000,000 MCP-R：21,000-25,000 MCP-C：5,000-7,000
45	溫嶺中梁·香緞公館	該項目位於台州市溫嶺縣錦屏路北側。物業所在地為開發成熟的商業區，配備公共設施及交通系統。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	58	303,000,000	132,000,000	—	GDV：514,000,000 MCP-R：15,000-22,000 MCP-C：18,000-24,000
46	玉環第33102104966號地塊	該項目位於浙江省台州新城港南大道西側，蘆北大道東側。物業所在地為新開發住宅、商業及旅遊區，配備公共設施及交通設施。該項目將開發為住宅物業，目前為裸地。	浙江	235	526,000,000	526,000,000	—	MCP-AV：4,000-6,300
47	玉環中梁玖號院	該項目位於台州市銀湖大道東側及石台路南側，毗鄰樂清灣，使該項目坐擁自然及景觀資源。項目正開發為帶停車位的住宅物業，目前在建。	浙江	59	1,326,000,000	873,000,000	—	GDV：2,020,000,000 MCP-R：12,000-25,000 MCP-CPS：100,000-130,000 MCP-Storage：9,000-11,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
48	寧波中梁首府	該項目位於寧波市鎮海區鎮海大道北側，民和路北側，項目所在地為新開發區，擁有公共設施。該項目正分兩期開發為帶高層樓宇及別墅的住宅及商業區，目前在建。	浙江	60	1,400,000,000	790,000,000	—	GDV：1,579,000,000 MCP-R：14,000-20,000 MCP-C：13,000-20,000 MCP-CPS：40,000-60,000
49	寧波中梁大都會	該項目位於寧波市象山區中心城區新華路及象山路交匯處的西北側，物業所在地為開發成熟的住宅區，擁有公共設施。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	61	632,000,000	285,000,000	—	GDV：1,084,000,000 MCP-R：8,000-12,000 MCP-C：20,000-30,000 MCP-H：11,000-13,000 MCP-O：8,000-9,000 MCP-CPS：50,000-100,000
50	寧波中梁壹號院	該項目位於寧波市機場路西側，廟前河北側，物業所在地為開發成熟的住宅區，擁有公共設施。項目已開發為帶高層樓宇的住宅物業。該項目已完工，持作出售。	浙江	9	484,000,000	449,000,000	—	MCP-R：16,000-23,000 MCP-CPS：50,000-170,000
51	余姚中梁九號院	該項目位於寧波市余姚經濟開發區城東新區城東路西側。該項目正分三期開發成住宅物業。項目正在建設中，項目一期及二期部分可供預售。	浙江	62	989,000,000	520,000,000	—	GDV：995,000,000 MCP-R：9,000-12,000 MCP-CPS：60,000-80,000
52	杭州淳安中梁千島首府	該項目位於杭州市環湖北路南側，物業所在地為景區，擁有自然及景觀資源。該項目正分兩期開發成住宅及商業物業，目前在建。	浙江	63	1,280,000,000	722,000,000	—	GDV：1,807,000,000 MCP-R：14,000-26,000 MCP-C：15,000-27,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
53	杭州中梁禦府	該項目位於餘杭區未來科技城南區、沈邱路北側、桃園小鎮東側。項目所佔地塊地盤面積約為26,094.00平方米，將分一期開發為住宅物業。於估值日期當日，該項目為一塊裸地，訂約待收購。	浙江	264	—	—	471,000,000.00	MCP-AV：12,000-17,000
54	安吉百悅博園	該項目位於湖州市長樂路南側，遞鋪路東側。物業所在地為新開發區，配備公共設施及交通設施。項目正分一期開發成住宅及商業物業，目前在建。	浙江	64	300,000,000	300,000,000	—	GDV：496,000,000 MCP-R：12,000-18,000 MCP-C：18,000-22,000 MCP-O：8,500-9,000
55	安吉中梁百悅首府(北區)	該項目位於湖州市安吉經濟開發區古鄆路北側，六官裏路西側。物業所在地為發達的住宅商業區。項目將分一期開發成住宅及商業物業，目前在建。	浙江	65	174,000,000	83,000,000	—	GDV：292,000,000 MCP-R：8,000-11,000
56	安吉中梁百悅首府(南區)	該項目位於湖州市安吉縣石佛路北側、苧麻墩路東側。物業所在地為發達的住宅商業區。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	浙江	66	162,000,000	59,000,000	—	GDV：284,000,000 MCP-R：7,500-11,000
57	德清中梁壹號院	該項目位於湖州市春輝街南側及余英溪北側。物業所在地為新開發住宅區，基礎設施及配套設施並不完善。該項目正分兩期開發成住宅物業。目前在建。	浙江	67	1,097,000,000	1,042,000,000	—	GDV：1,718,000,000 MCP-R：18,000-33,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省/直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
58	湖州中梁首府	該項目位於湖州市杭長橋路及環莊路交匯口西北角，物業所在地為發達的住宅商業區。該項目正分一期開發成住宅物業，目前在建。	浙江	68	360,000,000	288,000,000	—	GDV : 439,000,000 MCP-R : 10,000-12,000 MCP-C : 12,000-13,000 MCP-CPS : 85,000-100,000
59	湖州中梁國賓府	該項目位於湖州市鳳凰東區杭長橋中路。物業所在地毗鄰愛山小學及第五中學，學術氛圍濃厚。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	浙江	69	410,000,000	385,000,000	—	GDV : 496,000,000 MCP-R : 13,000-15,000 MCP-CPS : 100,000-150,000
60	諸暨中梁壹號院	該項目位於紹興暨北路西側，安康路南側及浦陽江東畔。物業所在地毗鄰老城區，配備公共及基礎設施。該項目已分兩期開發為低密度住宅物業。該項目已完工，持作出售。	浙江	10	42,000,000	39,000,000	—	MCP-CPS : 110,000-140,000 MCP-Storage : 2,000-4,000
61	舟山中梁首府	該項目位於舟山市富麗島路西側。物業所在地為新開發住宅及商業區，配備公共設施及交通設施。該項目正分兩期開發成住宅及商業物業。該項目一期已完工且持作出售，而二期仍在建。	浙江	11, 70	1,701,000,000	983,000,000	—	GDV : 788,000,000 MCP-R : 8,000-30,000 MCP-C : 10,000-27,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
62	舟山中梁文昌府	該項目位於舟山市定海區文化路。物業所在地毗鄰浙江海洋大學、413醫院及第二中學，學術氛圍濃厚。項目正開發為帶中層樓宇及安置房的住宅物業。項目正在建設中，項目部分已預售。	浙江	71	291,000,000	166,000,000	—	GDV : 311,000,000 MCP-R : 13,000-17,000
63	舟山中梁文瀾府	該項目位於舟山市沈蔭公路西側，物業所在地為新開發住宅區，配備公共設施及交通設施。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	浙江	72	745,000,000	490,000,000	—	GDV : 913,000,000 MCP-R : 15,000-16,000
64	開化中梁外灘壹號院	該項目位於衢州市開化縣靈山路東側。物業所在地配備良好的市政設施及公共交通。該項目已開發為住宅及商業物業。該項目已完工，持作出售。	浙江	12	490,000,000	288,000,000	—	MCP-R : 11,000-18,000 MCP-C : 18,000-20,000
65	東陽中梁濱江壹號院	該項目位於金華市江濱路北側及八華路西側，物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及交通系統。該項目正分兩期開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	73	795,000,000	373,000,000	—	GDV : 1,182,000,000 MCP-R : 10,000-15,000 MCP-C : 15,000-25,000
66	東陽中梁東陽府	該項目位於金華市月亮灣北側，中山路西側，物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及交通系統。項目正分三期開發成住宅及商業物業，目前在建。	浙江	74	1,005,000,000	416,000,000	—	GDV : 1,709,000,000 MCP-R : 10,000-13,000 MCP-C : 11,000-15,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
67	蘭溪中梁百悅國際	該項目位於金華市蘭溪區府前路北側及三江路西側，該項目已開發為住宅及商業物業，部分已完工且持作出售，其餘部分持作投資。	浙江	13,279	80,000,000	42,000,000	—	MCP-C: 15,000-19,000
68	武義中梁華董壹號院	該項目位於金華市湖濱路北側，建設路西側。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及交通系統。該項目亦毗鄰若干公園，擁有自然及景觀資源。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	75	678,000,000	678,000,000	—	GDV: 1,645,000,000 MCP-R: 10,000-20,000 MCP-C: 13,000-15,000
69	義烏中梁國賓府	該項目位於上佛路與四通路交匯處，城西街道西側及義亭鎮北側。所在地交通非常便利，距離義烏機場、義烏火車站或市中心約20分鐘車程。項目周邊擁有優美的自然景點，例如岩口湖及吳晗故居。於估值日期當日，該項目為一塊持作未來開發的裸地。	浙江	236	234,000,000	234,000,000	—	MCP-AV: 4,100-6,700
70	永康中梁華董國賓府	該項目位於永康市麗州北路北側及香樟東大道南側，物業所在地毗鄰古麗中學及第二人民小學，學術氛圍濃厚。該項目正分兩期開發成住宅及商業物業，目前在建。	浙江	76	1,356,000,000	816,000,000	—	GDV: 2,165,000,000 MCP-R: 18,000-22,000 MCP-C: 20,000-30,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
71	常州中梁首府壹號	項目位於常州市聚湖路與長溝路的交匯處。物業所在地為新開發區，配備公共交通及設施，如萬達廣場及學校。項目正開發為帶高層樓宇的住宅物業，部分正在建設中，其餘部分為裸地。	江蘇	77,237	1,453,000,000	545,000,000	—	GDV : 1,481,000,000 MCP-R : 11,000-20,000 MCP-CPS : 75,000-85,000 MCP-AV : 3,600-7,000
72	常州中梁百悅城	該項目位於常州市武進區南塘路北側，桐莊河東側，物業所在地為新開發住宅區，配備公共設施及交通設施。該項目正開發為住宅及商業物業，部分正在建設中，其餘部分為裸地。	江蘇	78,238	388,000,000	388,000,000	—	GDV : 735,000,000 MCP-R : 8,000-11,000 MCP-AV : 2,000-2,800
73	溧陽中梁香堤	該項目位於常州市溧陽區北街區金梧路與鳳凰路的交匯處，項目周邊擁有成熟的公共設施，如學校、醫院及交通系統。該項目正分一期開發為住宅物業，目前在建。	江蘇	79	768,000,000	383,000,000	—	GDV : 970,000,000 MCP-R : 7,000-11,000 MCP-C : 13,000-16,000
74	前黃中梁壹號院	該項目位於府東路西側，物業所在地為新開發的住宅區，擁有公共設施。項目正分一期開發成住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	80	334,000,000	234,000,000	—	GDV : 781,000,000 MCP-R : 9,000-11,000 MCP-C : 14,000-16,000 MCP-CPS : 90,000-110,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
75	贛榆中梁首府	該項目位於連雲港市龍湖海岸南側，鷗翔路西側，沙旺河南側。該物業所在地為新開發區，配備公交及市政設施，如贛榆政府。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	81	224,000,000	115,000,000	—	GDV：680,000,000 MCP-R：6,000-14,000
76	連雲港中梁鬱洲壹號院	該項目位於連雲港海州區林溪路北側，浦發路東側，物業所在地為新開發區。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	82	561,000,000	332,000,000	—	GDV：699,000,000 MCP-R：8,000-13,000 MCP-C：10,000-18,000 MCP-Storage：3,000-8,000
77	海門中梁壹號院	該項目位於南通秀山路北側及鐘樓路西側。物業所在地為新開發住宅及商業區，配備公共設施及交通設施。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	江蘇	83	388,000,000	219,000,000	—	GDV：862,000,000 MCP-R：7,000-9,000 MCP-C：9,000-15,000
78	如皋中梁壹號院	該項目位於南通市學府路西側，豐澤路南側。物業所在地為開發成熟的住宅商業區，配備教育及娛樂設施。項目正開發為帶高層樓宇及別墅的住宅物業，目前在建。	江蘇	84	206,000,000	87,000,000	—	GDV：304,000,000 MCP-R：5,500-7,000 MCP-CPS：30,000-70,000
79	通州中梁首府	該項目位於南通金橋路北側及崇德路東側，物業所在地為發達開發區，配備公共設施。該項目正開發為頂級住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	85	691,000,000	428,000,000	—	GDV：843,000,000 MCP-R：9,000-12,000 MCP-C：16,000-19,000 MCP-Storage：3,000-3,500

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
80	常熟中梁瓏景園	該項目位於常熟市北部珠海路西側，寧波路北側，常青河東側，蘇州路南側。所在地為正在開發的住宅區，毗鄰常熟高新技術產業園。項目所佔地塊地盤面積約為57,647.00平方米，正開發為住宅物業。目前一塊為裸地。	江蘇	239	1,294,000,000	388,000,000	—	MCP-AV : 7,000-9,600
81	蘇州中梁首府壹號院	該項目位於蘇州吳中區甬龍路1號，物業所在地為開發成熟的住宅及商業區域，擁有公共交通系統及若干大型住宅物業，如街邊商店、學校和公園。該項目已開發成住宅物業。該項目已完工，持作出售。	江蘇	14	8,000,000	2,000,000	—	MCP-R : 18,000-22,000
82	蘇州中梁獨墅禦湖	該項目位於蘇州市陽澄湖東岸的湖濱路。物業所在地為住宅區域，建有若干大型住宅物業，如街邊商店、學校和公園。項目正分兩期開發為帶別墅的頂級住宅物業。該項目已完工，持作出售。	江蘇	15	205,000,000	137,000,000	—	MCP-R : 18,000-22,000 MCP-C : 16,000-18,000
83	張家港中梁壹號院	該項目位於張家港市吳中區暨陽湖大道南側，河西南路東側。物業所在地為開發成熟的住宅區域，擁有公共交通系統及若干大型住宅物業，如街邊商店、學校和公園。該項目正分兩期開發成住宅物業，部分已完工且持作出售，其餘部分在建。	江蘇	16, 86	2,017,000,000	1,296,000,000	—	GDV : 1,440,000,000 MCP-R : 13,000-18,000 MCP-C : 16,500-18,000 MCP-CPS : 70,000-90,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
84	靖江中梁壹號院	該項目位於無錫同安路與望江路的交匯處。物業所在地為新開發住宅區，其中公共設施(如市政設施及便利設施)仍在開發中。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	87	962,000,000	587,000,000	—	GDV : 1,038,000,000 MCP-R : 9,500-12,000 MCP-C : 24,000-28,000
85	台州中梁泰達首府壹號	該項目位於泰州市董堰區花園路與高教路的交匯處。物業所在地為成熟的住宅及商業區，擁有公共設施。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	88	896,000,000	455,000,000	—	GDV : 1,155,000,000 MCP-R : 8,000-13,000 MCP-C : 18,000-20,000
86	泰州中梁泰達壹號院	該項目位於泰州市董堰區上海路與陳莊路的交匯處。物業所在地為發達的住宅商業區。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	89	614,000,000	188,000,000	—	GDV : 725,000,000 MCP-R : 8,000-13,000 MCP-C : 11,000-12,000
87	江陰中梁壹號公館	該項目位於無錫連洋路與虹橋南路的交匯處。物業所在地為新開發住宅區，其中公共設施(如市政設施及便利設施)仍在開發中。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	90	705,000,000	436,000,000	—	GDV : 937,000,000 MCP-R : 9,500-16,000 MCP-C : 26,000-44,000
88	江陰中梁國賓府	該項目位於向陽路南側，金三角路東側，物業所在地為開發區，未來將通高鐵。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	江蘇	91	221,000,000	125,000,000	—	GDV : 545,000,000 MCP-R : 9,000-11,000 MCP-C : 12,000-15,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省/直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
89	江陰中梁壹號院	該項目位於無錫澄張路與延陵路的交匯處。物業所在地為新開發住宅區，其中公共設施(如市政設施及便利設施)仍在開發中。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	江蘇	92	939,000,000	205,000,000	—	GDV: 1,065,000,000 MCP-R: 9,500-16,000
90	無錫中梁首府壹號	該項目位於無錫市新華路與興越路的交匯處。物業所在地為成熟的住宅及商業區，配備公交系統。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	93	1,095,000,000	728,000,000	—	GDV: 1,134,000,000 MCP-R: 13,500-17,500 MCP-C: 19,000-21,000
91	宜興中梁壹號院	該項目位於無錫市太湖大道與學府東路的交匯處。物業所在地為新開發住宅區，其中公共設施(如市政設施及便利設施)仍在開發中。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	94	811,000,000	431,000,000	—	GDV: 1,005,000,000 MCP-R: 9,000-26,000 MCP-C: 15,000-25,000
92	宿遷中梁首府	該項目位於青海湖南側，淮海路東側，物業所在地公交系統發達。該項目正開發為住宅物業，目前為一塊裸地。	江蘇	240	552,000,000	280,000,000	—	MCP-AV: 2,300-2,400
93	邳州中梁國賓府一期	該物業位於邳州六保河東側，文苑路南側，物業所在地公交系統發達。項目正開發成住宅物業，主要面向周邊區域的高收入投資者或居民。該物業正在開發中，其中項目部分已經預售。	江蘇	95	662,000,000	305,000,000	—	GDV: 1,097,000,000 MCP-R: 6,500-8,000 MCP-C: 11,000-13,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
94	邳州中梁國賓府二期	該項目位於邳州市文苑路南側，清秀街西側，物業所在地公交系統發達。該項目正分一期開發為住宅物業，目前在建。	江蘇	96	155,000,000	71,000,000	—	GDV : 496,000,000 MCP-R : 6,200-9,000
95	新沂鐘吾首府	該項目位於徐州市新安路南側，臨沭中路東側。該項目所在地毗鄰中央商務區，配備公共交通系統及設施，如商店、學校及醫院。該項目正開發為住宅物業，目前在建。	江蘇	97	391,000,000	187,000,000	—	GDV : 851,000,000 MCP-R : 9,000-14,000
96	徐州中梁首府	該項目位於徐州市銀山路與楚河路的交匯處。物業所在地為新開發區，配備通過高速公路及公共交通前往中央商務區。該項目正開發為住宅及商業物業，項目正在建設中，項目部分可供預售。	江蘇	98	1,075,000,000	506,000,000	—	GDV : 1,819,000,000 MCP-R : 10,000-12,000 MCP-C : 18,000-22,000
97	徐州中梁香緞公館	該項目位於徐州徐商路與311國道的交匯處。物業所在地為擬作未來中央商務區的新開發區，於未來幾年內亦將建成公共設施及基礎設施。項目正分四期開發成住宅物業，目前在建。	江蘇	99	2,848,000,000	1,510,000,000	—	GDV : 4,735,000,000 MCP-R : 7,000-10,000 MCP-C : 9,000-12,000
98	徐州中梁壹號院	該項目位於徐州北環街道南側及濰河北路東側。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備小學等公共設施。該項目正分兩期開發成住宅物業，目前在建。	江蘇	100	345,000,000	324,000,000	—	GDV : 660,000,000 MCP-R : 7,000-13,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省/直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
99	東台中梁國賓府	該項目位於鹽城市東台市範公路與廣場路的交匯處，物業所在地為發達的住宅商業區。項目一期已開發為住宅物業，當前已完工並持作出售。項目二期正開發為住宅及商業物業。項目二期仍在建，部分持作投資。	江蘇	17, 101, 280	886,000,000	727,000,000	—	GDV : 820,000,000 MCP-R : 7,800-12,000 MCP-C : 15,000-30,000 MCP-CPS : 75,000-120,000 MCP-Storage : 4,000-5,000
100	鹽城中梁通達國賓府	該項目位於鹽城市新中央商務區鹽都區閱海路北側，北康居路東側，該項目將開發成住宅及商業物業。目前為一塊裸地。	江蘇	241	522,000,000	491,000,000	—	MCP-AV : 3,000-3,500
101	鹽城中梁聚龍首府	該項目位於鹽城市鹽都區藍海路北側，人民路東側。物業所在地毗鄰鹽城市的新中央商務區，配備公共設施。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	102	1,204,000,000	1,063,000,000	—	GDV : 1,396,000,000 MCP-R : 10,000-11,000 MCP-C : 13,000-14,000 MCP-CPS : 60,000-100,000
102	鹽城中梁鹽都府	該項目位於鹽城市鹽都區經二路與青年路交匯處，物業所在地毗鄰鹽城高新區。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	103	330,000,000	217,000,000	—	GDV : 803,000,000 MCP-R : 6,000-10,000 MCP-C : 15,000-20,000 MCP-CPS : 50,000-80,000
103	寶應中梁融創首府壹號	該項目位於揚州市南園路北側，荷香路東側，該項目正開發為頂級住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	104	998,000,000	558,000,000	—	GDV : 1,517,000,000 MCP-R : 8,200-15,000 MCP-C : 13,000-17,000 MCP-CPS : 70,000-90,000 MCP-Storage : 1,500-2,500

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
104	蒙城中梁玖璽台	該項目位於亳州市蒙城縣永興路南側，靈山大道西側。物業所在地為新開發住宅及商業區，配備公共設施及交通設施。該項目正開發為住宅及商業物業，部分正在建設中，其餘部分為裸地。	安徽	105,242	508,000,000	318,000,000	—	GDV : 455,000,000 MCP-R : 6,000-9,000 MCP-C : 12,000-16,000 MCP-AV : 2,000-2,600
105	池州中梁壹號院	該項目位於池州市中心，建設西路與虎泉路交匯處，毗鄰三臺山公園，坐擁自然及景觀資源。該項目正分三期開發成住宅物業。目前在建。	安徽	106	697,000,000	459,000,000	—	GDV : 952,000,000 MCP-R : 7,500-16,000 MCP-C : 18,000-22,000
106	蒙城中梁壹號院	該項目位於亳州市仁和路北側，幸福路南側，北蒙大道西側及齊山路東側，物業所在地交通及公共設施便利。項目正在開發成附帶高層樓宇、多層住宅及別墅的住宅及商業物業，分兩期進行。目前在建。	安徽	107	1,383,000,000	1,106,000,000	—	GDV : 1,980,000,000 MCP-R : 7,000-9,000 MCP-C : 18,000-25,000
107	合肥崗集中梁華地·辰陽府	該項目位於朝陽路東側，富民路南側。物業所在地公交系統發達。該項目將開發成住宅及商業物業。目前為一塊裸地。	安徽	265	—	—	682,000,000.00	MCP-AV : 5,000-5,500

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
108	濉溪中梁國賓天下	該項目位於淮北市濉溪縣沱河西路北側，紫薇路東側，毗鄰濉溪縣政府辦公區及濉溪花園，坐擁自然及景觀資源。該項目正分兩期開發成頂級住宅物業。目前在建。	安徽	108	487,000,000	320,000,000	—	GDV : 728,000,000 MCP-R : 5,200-6,000 MCP-C : 11,000-13,000
109	濉溪中梁國賓天下御府	該項目位於淮北市濉溪縣沱河西路北側，紫薇路東側，毗鄰政府辦公區及濉溪花園，坐擁自然及景觀資源。該項目正開發為頂級住宅物業，項目正在建設中，項目部分可供預售。	安徽	109	398,000,000	191,000,000	—	GDV : 815,000,000 MCP-R : 5,200-8,500 MCP-C : 11,000-13,000
110	六安中梁望璟台	該項目位於安徽省六安市裕安區六安路與天堂寨路交匯口西南角。物業所在地為開發成熟的住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目將開發為住宅物業，目前為一塊裸地。	安徽	243	170,000,000	102,000,000	—	MCP-AV : 1,500-2,000
111	銅陵中梁熙華府	該項目毗鄰銅陵西湖，該區域為銅陵深受歡迎的住宅區。物業所在地周圍有若干學校，學術及文化氛圍濃厚。該項目正分兩期開發成住宅物業，目前在建。	安徽	110	469,000,000	286,000,000	—	GDV : 540,000,000 MCP-R : 5,800-6,300 MCP-C : 11,000-12,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省/直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
112	樞陽中梁壹號院	該項目位於銅陵蒲州路北側。物業所在地為開發成熟的區域，配備公交及公園、名校及醫院等設施。項目正開發為帶高層樓宇及別墅的住宅物業，目前在建。	安徽	111	324,000,000	324,000,000	—	GDV : 728,000,000 MCP-R : 5,500-12,000 MCP-C : 9,000-11,000
113	繁昌中梁壹號院	該項目位於繁昌縣馬仁山路與龍亭路交匯處，項目正分兩期開發成帶高層樓宇及別墅的住宅物業，目前在建。	安徽	112	459,000,000	216,000,000	—	GDV : 546,000,000 MCP-R : 6,000-10,000
114	蕪湖中梁江城府1612	該項目位於蕪湖市弋江鹽田區弋江南路以東、峨山路立交橋以南、倉津路以西及文津東路以北。物業所在地靠近宣城大學，具有濃厚的學術及文化氛圍。項目正分四期開發成住宅物業，目前在建。	安徽	113	1,278,000,000	794,000,000	—	GDV : 1,799,000,000 MCP-R : 7,000-8,500 MCP-C : 10,000-12,000
115	蕪湖中梁國賓府	該項目位於蕪湖市烏霞山西路與長江南路交匯處。項目正分四期開發成住宅及商業物業，部分已完工且持作出售，其餘部分在建。	安徽	18,114	709,000,000	667,000,000	—	GDV : 616,000,000 MCP-R : 8,000-12,000 MCP-C : 12,000-14,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
116	蕪湖中梁皖江壹號院	該項目位於蕪湖市中山南路與烏霞山西路的交匯處，烏霞山西路南側，長江南路西側。物業所在地公共設施及公交系統發達。其亦鄰近蘆花蕩濕地公園，坐擁自然及景觀資源。項目正分四期開發成住宅物業，部分已完工且持作出售，其餘部分在建。	安徽	19,115	884,000,000	465,000,000	—	GDV：746,000,000 MCP-R：8,000-11,000 MCP-C：12,000-14,000
117	蕪湖中梁龍壘台	該項目位於蕪湖市荊江東路與蕪湖中路交匯處。該區域為蕪湖市中心商業區，物業所在地毗鄰自然及景觀資源豐富的東湖公園。該項目正在開發為帶高層樓宇及別墅的住宅及商業區。目前在建。	安徽	116	746,000,000	567,000,000	—	GDV：1,329,000,000 MCP-R：6,500-7,500 MCP-C：12,000-22,000
118	宿州中梁首府	該項目位於宿州市淮海路與宿淮路交匯處東角，物業周邊配備完備的公共設施及公交系統，如學校、醫院、公共汽車站、火車站。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	安徽	117	54,000,000	54,000,000	—	GDV：166,000,000 MCP-R：5,500-6,000 MCP-C：11,000-13,000
119	寧國中梁寧國府	該項目位於南山西路與中溪南路交匯處，緊鄰城南門戶地帶及宣城核心區。物業周邊配套設施眾多，如學校及市政設施。項目正開發為建有停車場的住宅及商業物業，目前在建。	安徽	118	229,000,000	88,000,000	—	GDV：386,000,000 MCP-R：6,000-7,000 MCP-C：10,000-11,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
120	宣城中梁敬亭府	該項目位於宣城市水陽江大道與梅溪路交匯處西南角，項目正開發為帶高層樓宇及聯排別墅的住宅及商業物業，目前在建。	安徽	119	217,000,000	143,000,000	—	GDV：343,000,000 MCP-R：7,000-8,500 MCP-C：10,000-14,000
121	宣城中梁宣督府	該項目位於宣城市水陽江大道與蓮塘路的交匯處，項目正開發為帶中高層樓宇及別墅的住宅及商業物業，目前在建。	安徽	120	381,000,000	208,000,000	—	GDV：474,000,000 MCP-R：6,500-7,500 MCP-C：11,000-12,000
122	中梁宣州壹號院	該項目位於宣城市開發區寶城路北側。物業所在地配備輔助設施，項目規劃建造一條6,000平方米的商業街。項目正分一期開發成帶高層及中高層樓宇及別墅的住宅物業，目前在建。	安徽	121	1,169,000,000	769,000,000	—	GDV：1,742,000,000 MCP-R：6,500-7,500 MCP-C：9,500-10,000
123	濟源中梁濟源府	該項目位於濟源市Zhaoli縣機械高級技工學校西側及居委會南側。物業所在地為濟源市新開發區，公共設施仍在升級。該項目正在開發成帶高層、中高層樓宇及別墅的住宅物業，目前在建。	河南	122	287,000,000	161,000,000	—	GDV：796,000,000 MCP-R：6,000-8,000 MCP-C：10,000-11,000
124	焦作中梁首府	該項目位於焦作市核心區北環路北側及新華街西側，該項目正在開發為帶高層樓宇及別墅的住宅及商業物業，該項目目前在建。	河南	123	160,000,000	105,000,000	—	GDV：295,000,000 MCP-R：6,500-8,000 MCP-C：13,000-15,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
125	洛陽中梁壹號院	該項目位於伊洛路南側及厚載門街東側。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及交通系統，距離地鐵站步行五分鐘。該項目將開發為住宅物業，目前為一塊裸地。	河南	244	547,000,000	356,000,000	—	MCP-AV : 3,000-4,800
126	南陽方城中梁首府	該項目位於河南省南陽市方城縣七峰大道與泰安路交匯處。物業所在地為開發成熟的住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目將開發成住宅及商業物業，目前為一塊裸地。	河南	266	—	—	115,000,000.00	MCP-AV : 700-900
127	南陽中梁首府一期	該項目位於南陽市梨園路東側、雪楓路北側。物業所在地為新開發區，配備公共設施及交通設施。該項目將分一期開發為住宅及商業物業，目前為一塊裸地。	河南	245	120,000,000	60,000,000	—	MCP-AV : 1,000-4,500
128	南陽中梁首府二期	該項目位於南陽市新區Qujian路南側。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及交通系統。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	河南	124	307,000,000	255,000,000	—	GDV : 974,000,000 MCP-R : 6,000-8,000 MCP-C : 8,000-12,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
129	平頂山中梁鷹城壹號院	該項目位於平頂山市中心福泉路南側及鳳凰山路西側。毗鄰白龜湖，坐擁自然及景觀資源。該項目正分三期開發成帶高層及中高層樓宇的住宅物業。該項目目前在建。	河南	125	251,000,000	161,000,000	—	GDV : 778,000,000 MCP-R : 6,000-9,000
130	濮陽中梁壹號院	該項目位於濮陽縣華龍區的東北部。物業所在地鄰近濮陽高鐵路，出行十分便利。該項目正分三期開發成帶高層及中高層樓宇的住宅物業。目前在建。	河南	126	383,000,000	252,000,000	—	GDV : 893,000,000 MCP-R : 5,000-8,000
131	商丘中梁榮華城	該項目位於商丘市珠江路、華夏路、清華路所環繞區域。物業所在地自然環境宜人，市政設施完善。該項目正分三期開發成住宅物業，部分正在建設中，其餘部分為裸地。	河南	127, 246	594,000,000	280,000,000	—	GDV : 1,191,000,000 MCP-R : 6,200-7,200 MCP-AV : 1,200-1,600
132	商丘中梁壹號院	該項目位於商丘市神火大道與華夏路交匯處。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共交通及商場、學校及醫院等設施。該項目亦鄰近華夏遊樂園，坐享自然及景觀資源。該項目正在開發為帶中高層樓宇的住宅物業，目前在建。	河南	128	280,000,000	184,000,000	—	GDV : 628,000,000 MCP-R : 6,500-9,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
133	信陽中梁神州壹號院	該項目位於信陽市中心區新五大道與新三十二街交匯處的西北角。該項目正在開發成帶高層樓宇及別墅的住宅及商業物業。部分正在建設中，其餘部分為裸地。	河南	129, 247	1,049,000,000	591,000,000	—	GDV : 1,828,000,000 MCP-R : 7,000-110,000 MCP-C : 10,000-12,000 MCP-AV : 1,200-2,400
134	長葛中梁葛天府	該項目位於葛園路北側。所在地為發達的住宅區，擁有公共設施。項目正分一期開發成住宅及商業物業。目前在建。	河南	130	254,000,000	254,000,000	—	GDV : 785,000,000 MCP-R : 6,000-7,000 MCP-C : 11,000-13,000
135	許昌西都府	該項目位於許昌西門，即許由路與瀟陵路交匯處。該項目位於兩河交匯處，周邊有三大商業中心，毗鄰五大公園。該項目為帶有相關商業設施的頂級住宅項目，分一期進行。目前在建。	河南	131	515,000,000	309,000,000	—	GDV : 1,116,000,000 MCP-R : 6,000-7,000 MCP-C : 12,000-14,000
136	許昌中梁·魏都府	該項目位於許昌市天寶路北及八龍路西。項目正分二期開發為帶別墅的頂級住宅物業。目前在建。	河南	132	777,000,000	511,000,000	—	GDV : 1,345,000,000 MCP-R : 8,000-12,000 MCP-C : 15,000-18,000
137	許昌中梁首府	該項目位於許昌市建安區蓮苑路東側及魏莊街北側。項目正分一期開發為帶別墅的頂級住宅物業。目前在建。	河南	133	346,000,000	228,000,000	—	GDV : 592,000,000 MCP-R : 6,000-6,700 MCP-C : 10,000-12,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
138	禹州中梁禹州府	該項目位於禹州市潁北區，被植物園路、學府西路、三裏路環繞。物業所在地毗鄰禹州植物園，配備公共設施。該項目正開發為頂級住宅及商業物業，目前在建。	河南	134	230,000,000	216,000,000	—	GDV : 535,000,000 MCP-R : 6,000-7,000
139	鄭州中梁首府壹號	該項目位於鄭州市上街區龍江路南側。物業所在地為新開發住宅區，配備公共設施及交通設施。該項目將開發成住宅及商業物業。目前為一塊裸地。	河南	248	194,000,000	136,000,000	—	MCP-AV : 1,500-2,000
140	保山中梁壹號院	該項目位於連然街道辦事處西苑路東側。所在地目前公共交通不發達。周邊擁有若干住宅樓宇、零售商店及教育設施。該項目擬開發為擁有花園洋房及高層樓宇的住宅物業，且於估值日期當日該物業仍在建設中。	雲南	135	424,000,000	297,000,000	—	GDV : 825,000,000 MCP-R : 5,500-14,000 MCP : C : 10,000-15,000 MVP : CPS : 60,000-90,000
141	大理中梁壹號院	該項目位於大理白族自治州下關將軍洞北側。所在地目前公共交通不發達。周邊擁有若干住宅樓宇、零售商店及教育設施。該項目部分計劃開發為住宅及商業物業，且於估值日期當日該物業正在建設中。該項目的餘下部分計劃開發成商業物業及酒店物業，且於估值日期當日為裸地。	雲南	136, 249	1,908,000,000	1,393,000,000	—	GDV : 2,695,000,000 MCP-R : 12,000-40,000 MCP-AV : 6,600-7,800

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省/直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
142	昆明安寧中梁華府	該項目位於昆明連然街道辦事處大屯新區東側。物業所在地為新開發區，擁有若干住宅樓宇、零售商店、教育設施，但公共交通不發達。項目擬開發成帶中高層及高層樓宇的住宅及商業物業，目前正在建設中。	雲南	137	441,000,000	422,000,000	—	GDV : 699,000,000 MCP-R : 6,000-11,000 MCP-C : 12,000-16,000 MCP-CPS : 60,000-80,000
143	昆明安寧中梁博翠	該項目位於昆明西園路東。物業所在地為新開發區，配備公共交通及零售商店、學校等設施。該項目正在開發為帶高層樓宇的住宅物業。目前在建。	雲南	138	264,000,000	174,000,000	—	GDV : 521,000,000 MCP-R : 6,000-8,500 MCP-C : 10,000-15,500 MCP-CPS : 40,000-8,000
144	昆明中梁首府	該項目毗鄰穿金路與培元路交匯處。物業所在地為新開發區，交通正在建設中。項目擬開發成帶商業設施的高層住宅物業，目前正在建設中。	雲南	139	1,102,000,000	370,000,000	—	GDV : 1,782,000,000 MCP-R : 8,000-11,000 MCP-C : 12,000-15,000 MCP-CPS : 55,000-70,000
145	普洱中梁壹號院	該項目毗鄰普洱市普洱大道龍王井段。物業所在地為開發成熟的住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。項目亦鄰近洗馬湖，坐享自然及景觀資源。該項目正在開發為住宅物業。目前在建。	雲南	140	357,000,000	357,000,000	—	GDV : 631,000,000 MCP-R : 7,000-20,000 MCP-C : 10,000-25,000 MCP-CPS : 110,000-200,000
146	玉溪中梁壹號院	該項目位於紅塔區金鐘山片區紅塔大道北側，東方人家住宅區東側，山水佳園西側。所在地目前公共交通不發達。周邊擁有若干住宅樓宇、零售商店及教育設施。目前在建。	雲南	141	887,000,000	887,000,000	—	GDV : 1,383,000,000 MCP-R : 6,000-13,000 MCP-C : 16,000-20,000 MCP-CPS : 80,000-100,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
147	昭通中梁壹號院•瀾庭	該項目位於省耕塘區祥和路與無名規劃道路交匯處東南角。所在地目前公共交通不發達。周邊擁有若干住宅樓宇、零售商店及教育設施。於估值日期當日，該物業正開發成帶停車位及少量商業區域的住宅物業，且正在建設中。	雲南	142	958,000,000	958,000,000	—	GDV：1,845,000,000 MCP-R：6,000-11,000 MCP-C：16,000-19,000 MCP-CPS：60,000-80,000
148	昭通中梁壹號院•禦庭	該項目位於昭通市省耕塘區祥和路與無名規劃道路交匯處東南角。所在地為新開發住宅區，配備有公共設施，但目前公共交通不發達。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	雲南	143	210,000,000	210,000,000	—	GDV：481,000,000 MCP-R：6,000-11,000 MCP-C：15,000-18,000 MCP-CPS：60,000-80,000
149	鄂州中梁佳兆業壹號院	該項目位於鄂州迎賓大道西側。物業所在地為新開發區，公共設施將逐步升級。該項目正在開發為帶高層樓宇的住宅物業。部分正在建設中，其餘部分為裸地。	湖北	144, 250	944,000,000	614,000,000	—	GDV：1,011,000,000 MCP-R：7,500-13,000 MCP-C：14,000-16,000 MCP-AV：2,100-2,800
150	恩施中梁國賓壹號	該項目位於恩施市沙灣路北側、土橋大道東側。所在地為新開發住宅區。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	湖北	145	124,000,000	51,000,000	—	GDV：430,000,000 MCP-R：5,900-6,200 MCP-C：7,100-7,600
151	恩施中梁九號院	該項目位於襄陽市中桂大道東側。所在地為新開發住宅區。該項目正分兩期開發成住宅物業，目前在建。	湖北	146	369,000,000	243,000,000	—	GDV：581,000,000 MCP-R：6,000-8,000 MCP-C：20,000-26,000 MCP-H：6,000-8,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
152	隨州中梁楚悅府	該項目位於隨州編鐘大道與勝利大道交匯處西北角。物業所在地為新開發的住宅區。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	湖北	147	390,000,000	225,000,000	—	GDV : 870,000,000 MCP-R : 5,300-7,000 MCP-C : 11,700-12,700
153	前川中梁首府	該項目位於黃陂區向陽大街西側及板橋大道南側。物業所在地為新開發住宅區，配備公共設施及交通設施。該項目正在開發為住宅物業。項目部分正在建設中，其餘部分為裸地。	湖北	148, 251	436,000,000	436,000,000	—	GDV : 763,000,000 MCP-R : 8,000-10,000 MCP-C : 15,000-25,000 MCP-AV : 3,000-4,000
154	襄陽中梁壹號院	該項目位於襄陽市樊城區追日路南側及漢江夢1958項目西側。物業所在地為新開發的住宅區。該項目將分三期開發成住宅物業，目前為一塊裸地。	湖北	252	545,000,000	464,000,000	—	MCP-AV : 2,800-3,600
155	宜城中梁首府	該項目位於宜城市發展大道與紫陽觀路交匯處北側。物業所在地為新開發的住宅區。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	湖北	149	164,000,000	58,000,000	—	GDV : 344,000,000 MCP-R : 4,000-6,000 MCP-C : 17,000-21,000
156	常德中梁濱江首府	該項目位於常德市永豐路南側、福廣路北側、西站路西側、祥雲路東側。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及交通系統。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	湖南	150	586,000,000	586,000,000	—	GDV : 1,263,000,000 MCP-R : 5,000-12,000 MCP-C : 8,000-14,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
157	衡陽中梁壹號院	該物業位於衡陽市行政核心區蒸水大道及蔡倫西路的交匯處。物業所在地為成熟的住宅區域，配備公交系統及公園、學校等設施。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	湖南	151	515,000,000	239,000,000	—	GDV : 705,000,000 MCP-R : 6,500-7,500 MCP-C : 17,000-18,000
158	瀏陽中梁禦府	該項目位於瀏陽市道吾路和復興路交匯處。物業所在地為新開發的區域，民用基礎設施正在逐步升級。該項目正分兩期開發成住宅及商業物業，目前在建。	湖南	152	291,000,000	233,000,000	—	GDV : 531,000,000 MCP-R : 3,000-6,000 MCP-C : 18,000-20,000
159	婁底中梁首府	該項目位於婁底市新興北路的西側。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及交通系統。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	湖南	153	164,000,000	115,000,000	—	GDV : 288,000,000 MCP-R : 5,000-7,000 MCP-C : 15,000-18,000
160	桃江中梁首府	該項目位於Shengli West路南側及Shiba路東側。物業所在地為由當地政府設為南部開發區的開發區域。該項目正在開發為住宅物業。目前在建。	湖南	154	322,000,000	322,000,000	—	GDV : 1,005,000,000 MCP-R : 5,000-7,000 MCP-C : 25,000-35,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
161	岳陽中梁首府	該項目位於岳陽市岳陽樓區岳陽大道西側。項目所在地為開發成熟區域，公共交通便利，配套購物中心、醫院、名校等公共設施。該項目由公園和湖泊環繞，坐擁自然及風景資源。該項目正開發為住宅及商業物業，項目部分正在建設中，其餘部分為裸地。	湖南	155, 253	306,000,000	96,000,000	—	GDV : 573,000,000 MCP-R : 7,500-8,600 MCP-C : 12,000-18,000 MCP-AV : 2,000-3,000
162	長沙市第4301212019B00336號地塊	該項目位於長沙縣茶塘路東側，長龍路西側。物業所在地為新開發住宅區，配備公共設施及交通設施。該項目將開發為住宅物業，目前為一塊裸地。	湖南	267	—	—	338,000,000.00	MCP-AV : 2,000-2,500
163	長沙中梁·雲麓傳奇	該項目位於岳麓區穀苑路及麓開路交匯處。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及交通系統。該項目將開發為住宅物業，一所優質小學正好位於該項目附近。目前為一塊裸地。	湖南	254	667,000,000	400,000,000	—	MCP-AV : 3,500-4,500
164	寧鄉中梁首府	該項目位於寧鄉市金洲大道與兆山路交匯處西南角。物業所在地為開發成熟的區域，配備公共交通及公園、學校及醫院等設施。該項目正在開發為帶別墅的住宅及商業物業，且部分項目將於完工時持作投資。目前在建。	湖南	156, 281	625,000,000	249,000,000	—	GDV : 860,000,000 MCP-R : 5,500-6,500 MCP-C : 15,000-20,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
165	株洲中梁寧檀府	該項目位於被稱作古城區的荷塘區。該項目毗鄰主幹道，因此周邊交通便利，附近有許多公園及名校等配套公共設施。該物業附近包括眾多住宅及商業物業，項目目前在建。	湖南	157	740,000,000	265,000,000	—	GDV：1,431,000,000 MCP-R：6,000-7,400 MCP-C：13,000-18,000
166	成都中梁一號院	該項目位於成都市龍泉驛區長靈南路東側，江月東路北側。物業所在地為新開發住宅區，配備公共設施及公共交通。該項目將開發為住宅物業，目前在建。	四川	158	431,000,000	86,000,000	—	GDV：827,000,000 MCP-R：16,000-26,000
167	達州中梁首府	該項目位於達州市通川區金龍大道西側。毗鄰蓮花湖，坐擁自然及景觀資源。該項目正分兩期開發為住宅物業，目前在建。	四川	159, 282	1,088,000,000	613,000,000	—	GDV：1,736,000,000 MCP-R：7,400-8,800 MCP-C：7,000-16,000
168	眉山中梁華府	該項目位於眉山市東坡區科工園三路與文忠街交匯處。項目正開發為帶停車位的住宅物業。目前在建。	四川	160	397,000,000	203,000,000	—	GDV：751,000,000 MCP-R：6,000-8,000 MCP-C：12,000-15,000 MCP—幼兒園： 5,000-8,000 MCP-CPS：30,000-40,000
169	江油中梁首府	該項目位於江油市中心區域，居安路與瀝豐路交匯處，公共設施齊全方便。於估值日期當日，該項目為一塊持作未來開發的裸地。	四川	255	241,000,000	241,000,000	—	MCP-AV：1,000-1,500

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
170	綿陽中梁御府	該項目位於綿陽市培城區西山路51號。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	四川	161	123,000,000	82,000,000	—	GDV : 324,000,000 MCP-R : 6,000-8,000 MCP-C : 15,000-18,000 MCP-CPS : 30,000-60,000
171	綿陽中梁壹號院	該項目位於綿陽市經開區綿州大道與群文街交匯處。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	四川	162	516,000,000	340,000,000	—	GDV : 752,000,000 MCP-R : 8,000-11,000 MCP-C : 15,000-17,000 MCP-CPS : 30,000-60,000
172	南充中梁壹號院	該項目位於南充市順慶區清嘉路與澄泉路交匯處。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	四川	163	453,000,000	298,000,000	—	GDV : 727,000,000 MCP-R : 8,000-12,500 MCP-C : 14,000-16,000 MCP-CPS : 30,000-70,000
173	遂寧中梁首府	該項目位於興文路南側，南京北路東側。物業所在地配備完善的公共交通。該項目將開發為住宅及商業物業。目前為一塊裸地。	四川	268	—	—	99,000,000.00	MCP-AV : 2,700-3,100
174	貴港中梁國賓首府	該項目位於貴港市江南大道路南側。物業所在地為開發成熟的區域，配備公共設施及公共交通。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	廣西	164	547,000,000	203,000,000	—	GDV : 1,457,000,000 MCP-R : 5,000-7,000 MCP-C : 18,000-20,000 MCP-CPS : 50,000-70,000
175	貴港中梁國賓一號	該項目位於貴港市廉石路南側。物業所在地為新開發住宅區，配備公共設施。該項目正分期開發為住宅及商業物業，目前在建。	廣西	165	330,000,000	152,000,000	—	GDV : 443,000,000 MCP-R : 6,000-10,000 MCP-C : 8,000-12,000 MCP-CPS : 90,000-110,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
176	柳州中梁百悅首府	該項目位於柳州市外環路東側。物業所在地為開發成熟的住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目正開發為住宅物業。項目部分正在建設中，其餘部分為裸地。	廣西	166, 256	313,000,000	313,000,000	—	GDV : 347,000,000 MCP-R : 8,000-11,000 MCP-C : 6,000-12,000 MCP-CPS : 40,000-100,000 MCP-AV : 3,000-6,000
177	南寧中梁國賓熙岸	該項目位於廣西省南寧市邕寧區柳浪路北側，茶柳街西側。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及公共交通。該項目將開發為住宅及商業物業。目前為一塊裸地。	廣西	269	—	—	214,000,000.00	MCP-AV : 3,000-3,500
178	南寧中梁柏仕公館	該項目位於南寧市大學西路南側，思聖路東側。項目所在地為新開發住宅區。該項目正在開發為LOFT公寓的商業物業，目前在建。	廣西	167	232,000,000	232,000,000	—	GDV : 456,000,000 MCP-R : 25,000-30,000 MCP-O : 8,000-10,000 MCP-H : 9,000-11,000
179	欽州中梁欽州府	該項目位於欽州市永福西大街北側，東環路東側。物業所在地為新開發區，配備公共設施及公共交通。該項目正開發為建有停車場的住宅及商業物業，目前在建。	廣西	168	375,000,000	131,000,000	—	GDV : 930,000,000 MCP-R : 6,000-7,000 MCP-C : 9,000-10,000 MCP-CPS : 50,000-70,000
180	畢節中梁國賓府	該項目位於畢節市德溪街道西側，臨近畢節主大橋。物業所在地配備完善的公共交通，亦毗鄰德溪濕地公園，坐享自然及景觀資源。該項目正開發為高綠化率住宅及商業物業，目前在建。	貴州	169	85,000,000	85,000,000	—	GDV : 311,000,000 MCP-R : 5,000-7,000 MCP-C : 18,000-20,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
181	安康中梁禦墅花園	該物業位於安康市高新區生態文化公園西側，漢江路南側。物業所在地配備完善的公共交通，坐擁自然及景觀資源。該項目正開發為帶洋房及別墅的頂級住宅物業，目前在建。	陝西	170	303,000,000	285,000,000	—	GDV：631,000,000 MCP-R：6,000-14,000 MCP-C：19,000-25,000
182	銅川中梁壹號院	該項目位於銅川市中心區域的鴻基西路北側。物業所在地為新開發的住宅區。該項目正分兩期開發為住宅物業，目前在建。	陝西	171	399,000,000	263,000,000	—	GDV：985,000,000 MCP-R：5,700-6,200 MCP-C：14,000-16,000
183	西安中梁壹號院	該項目位於西鹹新區蕭何路北側。物業所在地為開發成熟的住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目將開發為住宅物業，目前為一塊裸地。	陝西	270	—	—	611,000,000.00	MCP-AV：3,000-3,900
184	榆林泰發祥中梁首府一期	該項目位於榆林市建業大道南側，建華路北側。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及公共交通。該項目正開發為高端住宅物業，目前在建。	陝西	172	439,000,000	428,000,000	—	GDV：992,000,000 MCP-R：8,500-12,000
185	榆林泰發祥中梁首府二期	該項目位於榆林市建業路南側，騰飛路東側。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及公共交通。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	陝西	173	204,000,000	138,000,000	—	GDV：462,000,000 MCP-R：7,000-12,000
186	臨汾中梁首府	該項目位於堯都區東部華康路南側，108國道西側。該項目分兩期開發，一期及二期正在建設中。	山西	174	274,000,000	180,000,000	—	GDV：958,000,000 MCP-R：6,000-7,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
187	平涼中梁首府	該項目位於平涼市渭河大道南側。物業所在地為新開發區，坐擁有自然及景觀資源。該項目正在開發為帶高層樓宇及別墅的住宅及商業物業，目前在建。	甘肅	175	208,000,000	137,000,000	—	GDV : 463,000,000 MCP-R : 6,500-8,000 MCP-C : 20,000-22,000
188	秦安中梁壹號院	該項目位於邢泉街南側，何川路西側。物業所在地為開發區，目前公共設施尚不完善。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	甘肅	176	266,000,000	266,000,000	—	GDV : 772,000,000 MCP-R : 6,000-7,000 MCP-C : 13,000-15,000
189	包頭中梁首府壹號院	該項目位於包頭市稀土高新區中部阿拉坦汗大街北側，幸福南路西側。物業所在地城市區規劃有序，未來發展潛力巨大。該項目正開發為住宅及商業物業，目前該項目部分正在建設中，其餘部分為裸地。	內蒙古	177, 257	792,000,000	263,000,000	—	GDV : 1,677,000,000 MCP-R : 5,500-8,000 MCP-C : 10,000-20,000 MCP-AV : 1,500-2,500
190	赤峰中梁首府壹號	該項目位於赤峰市北部新開發區的主軸線松山物流園區商貿大道北側，內蒙古農牧學校東側。該項目所佔地塊的地盤面積約為56,302.73平方米，將分三期開發為住宅及商業物業。於估值日期當日，該項目為一塊裸地。	內蒙古	258	322,000,000	322,000,000	—	MCP-AV : 2,100-2,700
191	呼和浩特市中梁首府	該項目位於呼和浩特市成吉思汗大道與五裡沙河交匯處。物業所在地為開發成熟的區域，配備公共設施及公共交通。該項目正分一期開發為住宅及商業物業，目前在建。	內蒙古	178	401,000,000	282,000,000	—	GDV : 809,000,000 MCP-R : 9,000-11,000 MCP-C : 11,000-13,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
192	重慶中梁百悅匯	該項目位於重慶市南坪區學府路與二塘路交匯處東北角。物業所在地毗鄰三所大學，學術氛圍濃厚。該項目正開發為帶SOHO、LOFT及商業街的综合物業，目前在建。	重慶	179	746,000,000	418,000,000	—	GDV : 1,114,000,000 MCP-C : 5,000-15,000 MCP-O : 12,000-20,000 MCP-CPS : 80,000-100,000
193	銀川中梁御府	該項目位於銀川市金鳳區寶湖鎮南側。該項目正開發為帶花園洋房及別墅的頂級住宅及商業物業，目前在建。	寧夏	180	574,000,000	574,000,000	—	GDV : 902,000,000 MCP-R : 6,000-11,000 MCP-C : 11,000-13,000 MCP-CPS : 120,000-140,000
194	濱州中梁九號院	該項目位於濱州市高新區黃河十四路與濱杜路交匯處西南角。物業所在地配備完善的公共設施，如學校及醫院，周邊亦擁有自然及景觀資源。該項目正開發為帶高層樓宇及別墅的住宅物業，目前在建。	山東	181	342,000,000	108,000,000	—	GDV : 561,000,000 MCP-R : 7,000-10,000 MCP-CPS : 70,000-100,000
195	德州中梁金麟府	該項目位於德州市開發區東方紅路南側、東風路北側及減河西大道西側。該項目正分兩期開發為帶中層及高層樓宇的住宅物業，目前在建。	山東	182	404,000,000	266,000,000	—	GDV : 747,000,000 MCP-R : 9,000-10,000 MCP-C : 13,000-20,000
196	濟寧中梁壹號院	該項目位於濟寧市任城區進士路東側與景德路南側。物業所在地為新開發住宅區，配備公共設施及公共交通。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	山東	183	180,000,000	169,000,000	—	GDV : 701,000,000 MCP-R : 6,000-11,000 MCP-C : 10,000-16,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
197	萊蕪中梁魯中首府	該項目位於魯中大街與大崗山路交匯處，總地盤面積為95,650.3平方米。該項目由一棟帶配套商業部分的住宅樓宇構成，目前在建。	山東	184	939,000,000	212,000,000	—	GDV：2,090,000,000 MCP-R：6,500-9,000 MCP-C：14,000-15,000
198	聊城中梁國賓府	該項目位於聊城市高新區松桂路與華山路交匯處西北角。物業所在地坐擁自然資源及醫療設施。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	山東	185	466,000,000	326,000,000	—	GDV：924,000,000 MCP-R：9,000-13,000 MCP-C：18,000-24,000
199	臨沂中梁壹號院	該項目位於臨沂市河東區中昇大街與智聖路東北交匯處。物業所在地配備完善的公共設施及公共交通。該項目正分三期開發為住宅物業，目前在建。	山東	186	672,000,000	202,000,000	—	GDV：1,166,000,000 MCP-R：6,500-9,600 MCP-C：14,000-24,000 MCP-O：14,000-18,000 MCP-CPS：80,000-120,000 MCP-Storage：2,500-3,000
200	萊西中梁首府	該項目位於萊西市青島路東側。物業所在地為開發成熟的住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目將開發為住宅物業，目前為一塊裸地。	山東	271	—	—	94,000,000.00	MCP-AV：600-1,000
201	泰安中梁香緞公館	該項目位於泰安市高新區北天門大街與奉天路交匯處西南角。物業所在地毗鄰若干學校，學術氛圍濃厚。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	山東	187	186,000,000	80,000,000	—	GDV：232,000,000 MCP-R：8,000-9,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
202	中梁國信海岳府	該項目位於環翠區昌華路東側，張村河南側。物業所在地為新開發住宅區，配備公共設施及公共交通。該項目將開發為住宅物業，目前為一塊裸地。	山東	259	168,000,000	86,000,000	—	MCP-AV：1,500-2,500
203	青州中梁首府	該項目位於山東省濰坊市青州市益王府北路與紐約路交匯處東北角。物業所在地為開發區，目前公共設施尚不完善。該項目將開發為住宅及商業物業，目前為一塊裸地。	山東	260	36,000,000	36,000,000	—	MCP-AV：500-800
204	萊陽瓏府	該項目位於煙台市萊陽市軍民路東側，馬山路北側。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及公共交通。該項目正開發為住宅物業，目前在建。	山東	188	178,000,000	81,000,000	—	GDV：498,000,000 MCP-R：5,000-7,000 MCP-C：20,000-30,000
205	煙台中梁海志府	該項目位於煙台市牟平區東關路與濱海路交匯處東南角。物業所在地坐擁自然及景觀資源。該項目正開發為帶高層樓宇的住宅及商業物業，目前在建。	山東	189	535,000,000	245,000,000	—	GDV：1,003,000,000 MCP-R：6,500-8,500 MCP-C：20,000-40,000
206	棗莊中梁首府	該項目位於棗莊市東勝路東側。物業所在地為開發成熟的住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目分為南部與北部，目前均在建。	山東	190	386,000,000	218,000,000	—	GDV：840,000,000 MCP-R：5,000-8,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
207	淄博中梁首府花園	該項目位於淄博市經濟開發區柳園路西側，張周路北側。物業所在地配備完善的公共設施及公共交通。該項目正開發為帶花園洋房及別墅的住宅物業，目前在建。	山東	191	197,000,000	107,000,000	—	GDV：270,000,000 MCP-R：8,500-12,600 MCP-C：15,000-16,000
208	淄博中梁壹號院	該項目位於淄博市規劃路西側，S102文昌湖省級旅遊度假區北側。物業所在地為開發成熟的區域，配備公共設施及公共交通。項目正開發為帶停車位的住宅物業，目前在建。	山東	192	310,000,000	264,000,000	—	GDV：511,000,000 MCP-R：7,000-12,000
209	淄川中梁首府壹號	該項目位於淄博市淄川經濟開發區松齡西路北側。物業所在地為新開發區，配備公共設施及交通設施。該項目正開發為住宅物業，目前在建。	山東	193	274,000,000	87,000,000	—	GDV：720,000,000 MCP-R：6,000-8,000 MCP-C：6,000-10,000
210	滄州市第1309002019B00627號地塊	該項目位於滄縣貴州大道東側，西安路北側。物業所在地為新開發的住宅區，配備公共設施及公共交通。該項目將開發為住宅及商業物業，目前為一塊裸地。	河北	272	—	—	590,000,000.00	MCP-AV：3,500-4,000
211	中梁燕山壹號院	該項目位於唐山市灤縣新城文興道南側，規劃體育大街東側。項目毗鄰公園，坐享自然及景觀資源。該項目正開發為住宅物業，目前在建。	河北	194	448,000,000	290,000,000	—	GDV：1,480,000,000 MCP-R：6,000-9,500 MCP-C：10,000-25,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
212	天津中梁津門首府一期	該項目位於民安路西側，所在地為新開發的住宅區，配備公共設施。該項目將分一期開發為住宅及商業物業。該項目為一塊裸地。	天津	273	—	—	460,000,000.00	MCP-AV : 3,500-4,500
213	天津中梁津門首府二期	該項目位於民安路東側，所在地為新開發的住宅區，配備公共設施。該項目將分一期開發為住宅及商業物業。該項目為一塊裸地。	天津	274	—	—	364,000,000.00	MCP-AV : 3,500-4,500
214	大連觀瀾中梁壹號院	該項目位於龍山路西側，所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施。該項目將分一期開發為住宅及商業物業。該項目為一塊裸地。	遼寧	261	238,000,000	238,000,000	—	MCP-AV : 2,300-2,500
215	沈陽中梁首府	該項目位於沈陽市鐵西區星海路10號，所在地為新開發的住宅區，配備公共設施。該項目正分一期開發為住宅物業，目前在建。	遼寧	195	158,000,000	126,000,000	—	GDV : 356,000,000 MCP-R : 9,000-12,500 MCP-C : 18,000-22,000
216	贛州中梁蟠龍府	該項目位於贛州市章貢區金平西路北側，章貢王南路西側。物業所在地為新開發住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目正分兩期開發為住宅及商業物業，目前在建。	江西	196	740,000,000	451,000,000	—	GDV : 1,040,000,000 MCP-R : 6,800-10,000 MCP-C : 13,000-15,000 MCP-CPS : 80,000-100,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
217	贛州中梁江督府	該項目位於贛州市文武壩路與五指峰路交匯處。物業所在地為開發成熟的住宅及商業區。該項目已開發為住宅及商業物業。該項目已完工，項目若干部分持作投資。	江西	20,283	721,000,000	474,000,000	—	MCP-R : 9,000-15,000 MCP-C : 18,000-30,000
218	贛州中梁南安府	該項目位於贛州市南康區南山路北側。物業所在地為新開發住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目正分兩期開發為住宅及商業物業，目前在建。	江西	197	563,000,000	328,000,000	—	GDV : 571,000,000 MCP-R : 7,000-18,000 MCP-C : 13,000-21,000
219	贛州中梁南山院	該項目位於贛州市南康區南山大道北側，幸福路東側。物業所在地為新開發住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目正分三期開發為住宅及商業物業，目前在建。	江西	198	883,000,000	515,000,000	—	GDV : 1,100,000,000 MCP-R : 8,000-21,000 MCP-C : 12,000-21,000
220	會昌中梁壹號院	該項目位於贛州市會昌區，臨近主大橋。物業所在地配備完善的公共交通及商場、醫院及名校等設施。該項目亦毗鄰湘江，坐享自然及景觀資源。該項目正開發為低密度和高綠化率的住宅物業，目前在建。	江西	199	335,000,000	335,000,000	—	GDV : 655,000,000 MCP-R : 6,000-10,000 MCP-C : 12,000-18,000 MCP-CPS : 80,000-150,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
221	寧都中梁江都府	該項目位於贛州寧都縣龍溪路北側。物業所在地為新開發住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目正分兩期開發為住宅及商業物業，目前在建。	江西	200	362,000,000	202,000,000	—	GDV : 540,000,000 MCP-R : 5,900-13,400 MCP-C : 17,000-21,000 MCP-CPS : 48,000-53,000
222	瑞金中梁瑞園	該項目位於贛州市七彩大道南側。物業所在地為新開發住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目正分兩期開發為住宅及商業物業。該項目正在建設中，項目若干部分持作投資。	江西	201, 284	680,000,000	420,000,000	—	GDV : 930,000,000 MCP-R : 5,100-10,600 MCP-C : 11,000-23,000 MCP-CPS : 50,000-70,000
223	瑞金中梁瑞園	該項目位於贛州市瑞金縣紅黃藍幼兒園西側。物業所在地配備完善的公共交通及商場、學校等設施。該項目正開發為建有停車場的住宅及商業物業，目前在建。	江西	202	342,000,000	342,000,000	—	GDV : 552,000,000 MCP-R : 7,500-13,500 MCP-C : 13,000-15,000 MCP-CPS : 55,000-65,000
224	興國中梁金座	該項目位於贛州市興國縣中心平陽路北側。物業所在地為開發成熟的區域，配備公共設施及公共交通。該項目正分三期開發為帶高層及中高層樓宇的住宅及商業物業，目前在建。	江西	203	139,000,000	65,000,000	—	GDV : 220,000,000 MCP-R : 6,000-7,000 MCP-C : 11,000-13,000
225	興國中梁國賓府	該項目位於贛州市興國縣的核心地帶迎賓大道南側。該項目正在開發為帶高層樓宇及別墅的住宅及商業物業，目前在建。	江西	204	264,000,000	264,000,000	—	GDV : 412,000,000 MCP-R : 6,500-7,500 MCP-C : 12,000-13,000 MCP-CPS : 50,000-80,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
226	于都中梁貢江壹號院	該項目位於贛州市於都縣思源大道南側，大昌路西側。物業所在地為新開發住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目正分兩期開發為住宅及商業物業，目前在建。	江西	205	672,000,000	315,000,000	—	GDV : 903,000,000 MCP-R : 6,900-12,800 MCP-C : 12,100-14,300
227	中梁寧都壹號院(D2)	該項目位於贛州市龍溪路南側。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共交通及商場、名校、醫院等設施。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	江西	206	61,000,000	61,000,000	—	GDV : 158,000,000 MCP-R : 7,000-14,000 MCP-C : 20,000-22,000 MCP-CPS : 100,000-120,000
228	中梁寧都壹號院(D3)	該項目位於贛州市龍溪路北側。物業所在地為正在逐步升級基礎設施及生活設施的新開發區。該項目正分一期開發為帶別墅的住宅及商業物業，目前在建。	江西	207	126,000,000	126,000,000	—	GDV : 227,000,000 MCP-R : 6,000-7,500 MCP-C : 13,000-20,000 MCP-CPS : 60,000-70,000
229	中梁寧都壹號院(D4, D5)	該項目位於贛州市梅江縣龍溪路南側。物業所在地為新開發住宅區，配備公共設施及公共交通。該項目正分一期開發為帶別墅的住宅及商業物業，目前在建。	江西	208	389,000,000	389,000,000	—	GDV : 749,000,000 MCP-R : 6,000-7,000 MCP-C : 10,000-20,000
230	安福中梁首府	該項目位於吉安市安福區東側英才路南側，柳煌街東側。該項目正分兩期開發為住宅及商業物業，目前在建。	江西	209	458,000,000	246,000,000	—	GDV : 803,000,000 MCP-R : 6,000-7,000 MCP-C : 9,000-11,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
231	景德鎮中梁首府	該項目位於景德鎮市經五路西側，緯三路南側。物業所在地為新開發的住宅區，配備公共設施及公共交通。該項目正分兩期開發為住宅及商業物業，目前在建。	江西	210	946,000,000	861,000,000	—	GDV：1,310,000,000 MCP-R：7,000-9,000 MCP-C：9,000-11,000
232	九江中梁首府	該項目位於九江市八裏湖地方政府東側，康泰路西側。物業所在地為新開發的住宅區，配備公共設施及公共交通。該項目正分三期開發為住宅及商業物業，目前在建。	江西	211	1,570,000,000	822,000,000	—	GDV：1,700,000,000 MCP-R：7,000-9,000 MCP-C：8,000-13,000
233	永修中梁首府	該項目位於永修縣府北路南側，濱湖大道東側。物業所在地為新開發住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目正分一期開發為高層住宅及商業物業，目前在建。	江西	212	460,000,000	303,000,000	—	GDV：608,000,000 MCP-R：6,000-10,000 MCP-C：17,000-19,000
234	安義中梁首府	該項目位於南昌市安義縣學府路西側。所在地位為新城區中心，坐享絕佳的自然及景觀資源以及完善的教育、行政及交通設施。該項目所佔地塊的地盤面積約為51,893.00平方米，將分二期開發為住宅及商業物業。於估值日期當日，該項目為一塊持作未來開發的裸地。	江西	262	318,000,000	318,000,000	—	MCP-AV：2,600-4,500

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
235	廣豐華西中梁國賓府	該項目位於上饒市廣靈大道東側，華西汽貿城南側。該項目正分兩期開發為住宅及商業物業，目前在建。	江西	213	328,000,000	194,000,000	—	GDV : 627,000,000 MCP-R : 6,000-10,000 MCP-C : 9,000-11,000
236	廣豐中梁國賓熙岸	該項目位於廣豐區，毗鄰上饒市的主要交通樞紐裕豐大橋。物業所在地配備完善的公共交通及名校、商場等設施。該項目正開發為住宅物業，目前在建。	江西	214	183,000,000	172,000,000	—	GDV : 313,000,000 MCP-R : 5,000-7,500 MCP-C : 9,000-15,000
237	廣豐中梁國賓金座	該項目位於廣豐區，毗鄰上饒市的主幹道蘆洲大道。物業所在地配備完善的公共交通及名校等設施。該項目正開發為住宅物業，目前在建。	江西	215	121,000,000	121,000,000	—	GDV : 239,000,000 MCP-R : 5,000-9,000 MCP-C : 7,000-15,000
238	廣豐中梁國賓壹號	該項目位於上饒市迎賓大道北側，官塘大道西側。物業所在地為新開發區，配備公共交通及公共設施。該項目正分二期開發為帶高層樓宇的住宅及商業物業。目前在建。	江西	216	297,000,000	114,000,000	—	GDV : 580,000,000 MCP-R : 6,500-9,000 MCP-C : 12,000-14,000
239	玉山華雲中梁首府	該項目位於上饒市玉山縣玉清大道東側，玉紫路南側。物業所在地配備完善的自然資源及公共設施。該項目正開發為建有停車場的住宅及商業物業，目前在建。	江西	217	322,000,000	84,000,000	—	GDV : 636,000,000 MCP-R : 6,000-9,000 MCP-C : 12,000-14,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
240	武平中梁首府A區	該項目位於龍岩市武平縣西北部武平東大道西側。物業所在地為武平縣最繁華的區域之一，坐擁商店、學校及其他生活設施。該項目正開發為住宅物業，目前在建。	福建	218	110,000,000	110,000,000	—	GDV : 198,000,000 MCP-R : 7,000-11,000 MCP-C : 12,000-22,000
241	武平中梁首府C區	該項目位於龍岩市武平縣西北部武平東大道西側。物業所在地為武平縣最繁華的區域之一，坐擁商店、學校及其他生活設施。該項目正開發為住宅物業，目前在建。	福建	219	223,000,000	223,000,000	—	GDV : 317,000,000 MCP-R : 6,000-15,000
242	福鼎中梁百悅城	該項目位於福鼎市潮音島桐城街道。該項目正分六期開發為帶高層樓宇、別墅的住宅物業。三期及四期部分已完工並持作出售；一期及部分二期至五期為裸地，其餘部分正在建設中。	福建	21, 220, 263	1,645,000,000	1,316,000,000	—	GDV : 1,920,000,000 MCP-R : 6,000-11,000 MCP-C : 8,000-12,000 MCP-AV : 1,500-2,000
243	霞浦中梁壹號院	該項目位於寧德市牛瀨路西側，赤岸大道東側。該項目正分一期開發為帶高層樓宇及別墅的住宅及商業物業，目前在建。	福建	221	861,000,000	486,000,000	—	GDV : 1,398,000,000 MCP-R : 7,900-14,000 MCP-C : 16,000-18,000
244	三明中梁壹號院	該項目位於三明市梅列區貴溪洋萬達廣場東側。該項目正分二期開發為帶別墅的頂級住宅物業。該項目已完工，持作出售。	福建	22	607,000,000	323,000,000	—	GDV : 607,000,000 MCP-R : 7,900-8,400 MCP-C : 13,000-16,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
245	漳州龍海中梁玖號院	該項目位於漳州市石碼鎮錦江道與宿淮路交匯處。該項目正分四期開發為帶高層樓宇、多層住房及別墅的住宅及商業物業，目前在建。	福建	222	995,000,000	697,000,000	—	GDV : 1,632,000,000 MCP-R : 16,000-25,000 MCP-C : 13,000-25,000 MCP-CPS : 120,000-180,000
246	漳州雲霄中梁•首府	該項目位於漳州市雲霄縣將軍大道北側，開漳大道西側。所在地配備完善的公共設施及公共交通。該項目正開發為帶高層樓宇及別墅的住宅及商業物業，目前在建。	福建	223	479,000,000	315,000,000	—	GDV : 641,000,000 MCP-R : 8,000-15,000 MCP-C : 12,000-15,000 MCP-CPS : 70,000-90,000
247	撫州中梁首府	該項目位於撫州市臨川區中心迎賓大道北側，伍塘路南側該項目正分三期開發為住宅物業，目前在建。	江西	224	704,000,000	364,000,000	—	GDV : 849,000,000 MCP-R : 7,000-13,500 MCP-C : 12,000-13,500
248	泰和中梁首府	該項目位於吉安市泰和區東側泰和大道東側，文沿路南側。該項目正分三期開發為住宅物業，目前在建。	江西	225	594,000,000	234,000,000	—	GDV : 979,000,000 MCP-R : 6,000-11,500 MCP-C : 11,500-13,500
249	上饒中梁翼天首府	該項目位於上饒市惟義路南側，武夷山大道東側。物業所在地為新開發的住宅區，配備公共設施及公共交通。該項目正分四期開發為住宅及商業物業，目前在建。	江西	226	460,000,000	133,000,000	—	GDV : 1,021,000,000 MCP-R : 6,000-8,000 MCP-C : 8,000-10,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
250	潮安中梁壹號院	該項目位於潮州市浮洋鎮北側。物業所在地配備完善的公共設施及公共交通。該項目亦毗鄰東山及桑浦山，坐享自然及景觀資源。該項目將分一期開發為住宅及商業物業，目前正在建。	廣東	227	204,000,000	75,000,000	—	GDV : 650,000,000 MCP-R : 5,000-6,500 MCP-C : 10,000-11,000 MCP-CPS : 60,000-70,000
251	楓溪中梁首府	該項目位於潮州市新鳳路，毗鄰潮州火車站。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共交通及學校、醫院等設施。該項目正分一期開發為建有停車場的住宅及商業物業，目前正在建。	廣東	228	103,000,000	38,000,000	—	GDV : 308,000,000 MCP-R : 7,000-8,500 MCP-C : 12,000-15,000 MCP-CPS : 100,000-120,000
252	高明中梁首府	該項目位於佛山市滄江南路南側，碧桂路西側。該項目正開發為住宅物業，目前正在建。	廣東	229	494,000,000	464,000,000	—	GDV : 838,000,000 MCP-R : 7,000-10,000 MCP-CPS : 80,000-85,000
253	河源中梁首府	該項目位於永和東路南側，所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施。該項目將分一期開發為住宅及商業物業，目前正在建。	廣東	230	320,000,000	320,000,000	—	GDV : 762,000,000 MCP-R : 8,000-10,000 MCP-C : 6,000-7,000 MCP-CPS : 90,000-110,000
254	江門中梁旭輝壹號院	該項目位於江門市灑景園西北側，群華路南側。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公園、萬達廣場及江門火車站等公共設施及公共交通。該項目正分三期開發為住宅物業，目前正在建。	廣東	231	1,696,000,000	957,000,000	—	GDV : 2,357,000,000 MCP-R : 9,000-18,000 MCP-C : 15,000-25,000 MCP-CPS : 90,000-170,000

附錄三

物業估值報告

項目 序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考 編號	估值日期當日 現況下的市值 (人民幣元)	估值	估值	估值參數
						日期當日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	日期當日 參考市值 (適用於無適當 產權證之物業) (人民幣元)	
255	高州中梁國賓壹號	該項目位於高州市永青大道西側。物業所在地配備高鐵站等公共設施及公共交通。該項目正開發為住宅物業，目前在建。	廣東	232	653,000,000	653,000,000	—	GDV : 1,266,000,000 MCP-R : 7,000-12,000 MCP-C : 10,000-15,000 MCP-CPS : 100,000-180,000
256	翁源中梁國賓壹號	該項目位於韶關市翁源縣萬隆街北側。物業所在地為新開發的住宅區。該項目分兩期正開發為住宅物業，目前在建。	廣東	233	342,000,000	212,000,000	—	GDV : 538,000,000 MCP-R : 5,000-7,500
257	肇慶中梁端州壹號院	該項目位於肇慶市端州區151區學院路東側。物業所在地為開發成熟的住宅區。該項目正開發為帶停車位的住宅物業，目前在建。	廣東	234	764,000,000	764,000,000	—	GDV : 1,401,000,000 MCP-R : 7,500-12,000 MCP-C : 18,000-22,000 MCP-CPS : 10,000-12,000