

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其於2019年3月31日於中國對本集團的估值意見發出的函件全文及估值報告，乃為納入本文件而編製。

[編纂]

敬啟者：

關於：組合估值

指示、目的 及估值日期

吾等就戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）編製新力控股（集團）有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的選定物業的市場估值遵循 貴公司的指示。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢並獲得吾等認為必要的進一步資料，以便向 貴公司提供吾等於2019年3月31日（「估值日期」）對物業估值的意見。

估值基準

吾等對各項物業的估值乃為其市值，根據香港測量師學會發表之「香港測量師學會估值準則2017年版」，定義為「自願買方與自願賣方於進行適當促銷後，在估值日期於公平交易中交換資產或負債之估計價值，而交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下行事」。

吾等確認，估值乃根據香港測量師學會發表之「香港測量師學會估值準則2017年版」進行。

在評估物業中，吾等已遵守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項應用指引所載規定。

吾等亦確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

吾等對各項物業的估值乃以全部權益為基準。

估值假設

吾等對物業的估值不會考慮因如特殊融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何僅向特定擁有人或買方提供的價值因素等特殊條款或情況而有所增減的估價。

在吾等評估物業過程中，吾等已假設物業的可轉讓土地使用權已按名義年度土地使用費以各自具體條款授出且任何應付佣金已悉數支付。吾等依賴 貴公司就物業所有權及物業權益發出的意見。

在評估物業過程中，吾等已假設各項物業擁有人擁有物業的可強制執行所有權並可自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓物業所授出的全部未屆滿年期。

吾等假設已獲得或將會獲得相關政府機關有關開發的所有同意、批准及許可而無苛刻條件或延誤。吾等亦假設開發的設計及建設遵守當地規劃及其他相關規定並已獲得或將會獲得相關機關批准。

在我們的估值中，概無就任何押記、按揭或物業結欠款項，或進行銷售而可能產生的任何開支或稅項作出任何撥備。除非另有說明，否則假設物業不附帶任何可能會影響其價值的產權負擔、限制或任何繁重開支。

估值方法

除非另有說明，吾等一般使用直接比較法並經參考相關市場上可獲得的可資比較銷售證據評估物業，並可就（包括但不限於）樓層、大小、時間、視野等其他相關因素作出適當調整。

就於中國持作投資的已完工的第II組物業而言，吾等使用投資法估值，使用現有租賃產生的租金（如有），並就撥歸潛力作出妥善撥備，或使用市場比較法估值，參考相關市場可獲得的可資比較銷售證據。

在使用投資法時，吾等主要參考標的物業的租金以及類似使用類型物業的其他相關可資比較租金憑證，並就（包括但不限於）位置、便利性、年齡、質量、大小、時間、配置及其他相關因素作出適當調整。

吾等估值所採納的資本化比率乃基於經適當調整後類似使用類型物業的收益率分析。有關資本化比率乃經參考市場對類似使用類型可資比較物業（隱含物業的類型及質量）一般預期的收益率、預期潛在未來租金增長、資本增值及相關風險因素估計。考慮到相關使用類型的交易的經分析收益率，所採納的資本化比率乃為合理且符合市場常規。

除非另有說明，吾等已評估第III組及第IV組物業，評估基準為各項物業將根據 貴集團向吾等提供的最新開發方案開發及完成。吾等假設開發方案已獲得相關政府機關的所有同意、批准及許可，且無嚴苛條件或延誤。吾等亦假設，開發的設計及建設符合當地規劃及其他相關規定且已獲相關機關批准。在達至吾等估值時，吾等參考相關市場可獲得的可資比較銷售憑證並經考慮耗費的建造成本以及完成開發將會耗費的成本，採納直接比較法。假設開發已於估值日期完成，則完成的開發價值為吾等對開發的價值總額的意見。

由於第V組物業尚未取得土地使用權證，吾等並無賦予該等物業任何商業價值。

資料來源

於吾等估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團及其法律顧問金杜律師事務所就物業的所有權及 貴集團於物業中的權益向吾等提供的資料。吾等已就 貴集團所提供資料作出合理查詢。吾等已採納 貴集團就有關事宜作出的意見，如規劃許可或法定通知、地役權、租期、土地及樓宇標誌、佔用詳情、租賃詳情、地盤及建築面積、地盤及建築規劃、樓宇完工日期、停車位數目、 貴集團應佔權益等所有其他相關事宜。

維度、測量及面積乃根據文件副本或 貴公司向吾等提供的其他資料作出，因此僅為約數。概無作出現場測量。吾等無理由懷疑 貴公司提供的對估值重大的資料的真實及準確性。吾等亦獲告知，吾等獲提供的資料概無遺漏重大事實。

吾等指明，吾等獲提供的文件副本主要以中文編製，英文譯本乃吾等對內容的理解作出。因此，吾等建議 貴公司參考文件中文正本並就有關文件的合法性的詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

所有權調查

吾等已獲提供物業的所有權文件副本，但尚未作出任何土地所有權調查。此外，吾等並未調查文件正本以核實所有權或確定任何可能並未載入吾等獲提供的副本的修訂。吾等亦無法確定位於中國的物業的所有權且吾等因此依賴 貴公司就其於物業的權益發出的意見。

在吾等估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團及其法律顧問金杜律師事務所就物業於中國的所有權發出的資料。

現場視察

吾等成都辦事處的Shirley Li，長沙辦事處的Ada Liu、Jessie Zhang、Kay Zhu，廣州辦事處的Ken He，杭州辦事處的Mirro Zhou、Vikki Fang及Wynne Wang，南京辦事處的Sarah Zhang，上海辦事處的Joyce Tao、Jun Wang及Susie Li，深圳辦事處的Cathy Tang、Julino Luo、Lizheng Li、Mindy Yao、Vicky Wang，武漢辦事處的Andy Zhao、Candy Nie及Glenn Lu於2018年11月至2019年4月間視察物業的外部及（如可能）外部情況。然而，吾等並無作出結構性調查，但在視察過程中，吾等並未發現任何重大缺陷。然而，吾等無法報告物業沒有任何腐蝕、蟲害或其他結構性缺陷。吾等並未就任何服務作出測試。吾等估值乃基於該等方面乃令人信納的假設編製。

此外，吾等並未就場地進行視察以釐定土壤情況及服務等方面的適合性以作任何未來開發。吾等估值乃基於該等方面乃令人信納且於建築期間將不會產生額外開支或延誤的假設編製。

除非另有規定，吾等尚未進行詳細的現場測量以核實物業的地盤及建築面積且吾等已假設，吾等獲提供的文件所載的面積為正確。

貨幣

除非另有規定，吾等估值報告所載的所有款項均以中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

獨立性確認

吾等確認，戴德梁行及簽署人並無金錢或其他權益可能會與物業的適當估值相衝突或可能合理被視為能夠影響吾等作出公正意見。

**擬定用途及
報告使用者**

本估值報告僅供 貴公司使用，以供納入文件。

隨函附奉估值概要及估值報告以供閣下垂註。

此致

新力控股（集團）有限公司
列位董事 台照

代表

戴德梁行有限公司

大中華區估價及顧問服務部

董事總經理

陳家輝

理學碩士

皇家特許測量師學會會員

香港測量師學會會員

中國註冊房地產估價師

註冊專業測量師（產業測量）

謹啟

附註：陳家輝先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。陳先生於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務方面擁有逾30年經驗。陳先生擁有充足的勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及理解。

估值概要

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
第I組 – 貴集團持作中國銷售的物業			
1	中國廣東省惠州市大亞灣經濟技術開發區中興北路惠州東園的未售出部分 (惠州東園)	100	186,000,000
2	中國江蘇省無錫市濱湖區人民東路無錫帝泊灣的未售出部分 (無錫帝泊灣)	100	312,000,000
3	中國江西省南昌市新建區九龍湖區桂花路西側希望大道南側南昌龍灣一期的未售出部分 (南昌龍灣)	100	910,000,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
4 中國江西省南昌市九龍湖區南昌琥珀園一期的未售出部分 (南昌琥珀園一期)	1,650,000,000	100	1,650,000,000
5 中國江西省南昌市新建區望城經濟技術開發區恒望大道320國道南昌鈺瓏灣的未售出部分 (南昌鈺瓏灣)	160,000,000	51	81,600,000
6 中國湖北省武漢市黃陂區盤龍城經濟開發區武漢帝泊灣的未售出部分 (武漢帝泊灣)	490,000,000	100	490,000,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
7 中國江西省南昌市西湖區南昌雅園、 洲悅的未售出部分 (南昌雅園洲悅)	284,000,000	100	284,000,000
8 中國江西省南昌市海棠南路東側桂花 路南側南昌帝泊灣的未出售部分 (南昌帝泊灣)	2,300,000	100	2,300,000
	<u>3,994,300,000</u>		<u>3,915,900,000</u>
	小計：		

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年	
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值	
	人民幣	%	人民幣	
第II組 – 貴集團持作中國投資的物業				
9	中國江西省南昌市昌南新城金沙大道 2133號南昌愉景灣都薈的商業單位 (南昌愉景灣都薈)	450,000,000	70	315,000,000
10	中國江西省南昌市海棠南路東側桂花 路南側南昌帝泊灣商業單位的零售部 分 (南昌帝泊灣)	3,400,000	100	3,400,000
11	中國江西省南昌市新建區望城經濟技 術開發區恒望大道南昌鈺瓏灣的 零售部分 (南昌鈺瓏灣)	1,230,000	51	627,300

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
12 中國江西省南昌市南昌縣金沙大道南昌銀湖灣的零售部分 (南昌銀湖灣)	8,800,000	100	8,800,000
13 中國江西省南昌市誠信路西側象湖八月湖路南側南昌金沙灣的零售部分 (南昌金沙灣)	2,600,000	100	2,600,000
14 中國江西省南昌市南昌高新開發區瑤湖東側南昌公園壹號的在建物業 (南昌公園壹號二期)	237,000,000	100	237,000,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
15 中國江西省南昌市南昌高新開發區閔家路東側艾溪湖北側南昌時代廣場二期的在建物業 (南昌時代廣場二期)	450,000,000	100	450,000,000
	<u>1,153,030,000</u>		<u>1,017,427,300</u>

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
第III組 – 貴集團於中國持有的發展中物業			
16 中國廣東省惠州市大亞灣經濟技術開發區中興北路惠州東園一期的在建物業 (惠州東園一期)	1,540,000,000	100	1,540,000,000
17 中國廣東省惠州市大亞灣經濟技術開發區石化大道北側惠州琥珀園的在建物業 (惠州琥珀園)	1,030,000,000	100	1,030,000,000
18 中國廣東省惠州市大亞灣經濟技術開發區西區上揚馬山惠州上園的在建物業 (惠州上園)	900,000,000	100	900,000,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
19 中國廣東省惠州市大亞灣經濟技術開發區中興北路惠州香山居的在建物業 (惠州香山居)	830,000,000	100	830,000,000
20 中國廣東省惠州市惠陽區鎮隆鎮惠州帝泊灣的在建物業 (惠州帝泊灣一期)	1,900,000,000	100	1,900,000,000
21 中國廣東省惠州市惠陽區鎮隆鎮惠州帝泊灣二期的在建物業 (惠州帝泊灣二期)	500,000,000	100	500,000,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
22 中國廣東省惠州市惠陽區經濟技術開發區惠州龍灣的在建物業 (惠州龍灣)	430,000,000	100	430,000,000
23 中國廣東省惠州市惠陽區土湖村惠州睿園的在建物業 (惠州睿園)	1,180,000,000	100	1,180,000,000
24 中國廣東省惠州市惠城區惠州新力城的在建物業 (惠州新力城)	5,550,000,000	100	5,550,000,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
25 中國廣東省清遠市橫荷街新鎮清遠翡翠灣的在建物業 (清遠翡翠灣)	370,000,000	100	370,000,000
26 中國廣東省廣州市花都區天馬河西側廣州琥珀園的在建物業 (廣州琥珀園)	1,080,000,000	100	1,080,000,000
27 中國廣東省中山市中山翡翠灣的在建物業 (中山翡翠灣)	570,000,000	100	570,000,000
28 中國江蘇省無錫市濱湖區人民東路無錫帝泊灣二期的在建物業 (無錫帝泊灣二期)	1,390,000,000	100	1,390,000,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
29 中國江蘇省昆山市巴城鎮濱湖西路 昆山澄湖壹號院的在建物業 (昆山澄湖壹號院)	900,000,000	100	900,000,000
30 中國江蘇省昆山市高新區虹祺路東側 昆山中央公園的在建物業 (昆山中央公園)	930,000,000	100	930,000,000
31 中國浙江省諸暨市草塔鎮天元東路諸 暨帝泊灣的在建物業 (諸暨帝泊灣)	610,000,000	100	610,000,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
32 中國江西省贛州市經濟技術開發區華裕路贛州帝泊灣一期的在建物業 (贛州帝泊灣一期)	1,670,000,000	100	1,670,000,000
33 中國江西省贛州市經濟技術開發區華裕路贛州帝泊灣二期的在建物業 (贛州帝泊灣二期)	910,000,000	100	910,000,000
34 中國江西省贛州市章貢區紅星村贛南大道贛州鈺瓏灣的在建物業 (贛州鈺瓏灣)	750,000,000	60	450,000,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
35 中國江西省贛州市贛縣323國道贛州銀湖灣的在建物業 (贛州銀湖灣)	266,000,000	100	266,000,000
36 中國江西省吉安市廬陵區古南大道吉安帝泊灣的在建物業 (吉安帝泊灣)	595,000,000	100	595,000,000
37 中國江西省南昌市青雲譜區惠民路博文路東側南昌錦園的在建物業 (南昌錦園)	900,000,000	100	900,000,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
38 中國江西省南昌市青雲譜區桂花路東側溪橋北路北側南昌錦睿園的在建物業 (南昌錦睿園)	680,000,000	100	680,000,000
39 中國江西省豐城市河洲街龍泉路666號豐城帝泊灣的在建物業 (豐城帝泊灣)	410,000,000	100	410,000,000
40 中國江西省南昌市南昌高新開發區瑤湖東側光電大道南側南昌公園壹號一期的在建物業 (南昌公園壹號一期)	1,250,000,000	100	1,250,000,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
41 中國江西省南昌市南昌高新開發區閔家路東側艾溪湖北側南昌時代廣場一期的在建物業 (南昌時代廣場一期)	1,770,000,000	100	1,770,000,000
42 中國江西省南昌市新建區九龍湖新區學府南大道西側南昌鉑園的在建物業 (南昌鉑園)	1,640,000,000	100	1,640,000,000
43 中國江西省南昌市南昌縣八月湖路南昌金沙灣的在建物業 (南昌金沙灣)	210,000,000	100	210,000,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
44 中國江西省南昌市南昌縣金沙大道 南昌銀湖灣的在建物業 (南昌銀湖灣)	818,000,000	100	818,000,000
45 中國江西省南昌市南昌縣星塘鎮 星塘村南昌星塘灣的在建物業 (南昌星塘灣)	286,000,000	51	145,860,000
46 中國江西省南昌市新建區九龍湖區 桂花路西側希望大道南側南昌龍灣的 在建物業 (南昌龍灣)	2,840,000,000	100	2,840,000,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
47 中國江西省南昌市新建區九龍湖區 南昌琥珀園的在建物業 (南昌琥珀園)	2,150,000,000	100	2,150,000,000
48 中國江西省南昌市新建區九龍湖區南 昌東園的在建物業 (南昌東園)	1,640,000,000	100	1,640,000,000
49 中國江西省南昌市經濟技術開發區皇 姑路東側英雄大道南側南昌瀾灣的在 建物業 (南昌瀾灣)	860,000,000	100	860,000,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
50 中國江西省南昌市西湖區萬店路西側 水廠路北側南昌榕園的在建物業 (南昌榕園)	510,000,000	100	510,000,000
51 中國江西省南昌市西湖區濱江南大道 金鼎路北側南昌新力中心的在建物業 (南昌新力中心)	556,000,000	100	556,000,000
52 中國江西省南昌市進賢縣民和鎮縣北 一路南側賢士三路東側南昌青嵐灣的 在建物業 (南昌青嵐灣)	290,000,000	100	290,000,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
53 中國江西省南昌市新建區望城經濟技術開發區物華路西側南昌禧園的在建物業 (南昌禧園)	3,120,000,000	100	3,120,000,000
54 中國江西省南昌市新建區望城經濟技術開發區恒望大道320國道南側南昌鈺龍灣的在建物業 (南昌鈺龍灣)	160,000,000	51	81,600,000
55 中國江西省南昌市新建區南昌新力城的在建物業 (南昌新力城)	2,630,000,000	100	2,630,000,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
56 中國湖北省武漢市新洲區陽邏街童院 村武漢金沙灣的在建物業 (武漢金沙灣)	380,000,000	100	380,000,000
57 中國湖北省武漢市黃陂區盤龍城經濟 開發區霞飛路北側武漢帝泊灣的在建 物業 (武漢帝泊灣)	940,000,000	100	940,000,000
58 中國湖南省長沙市開福區陡嶺路長沙 紫園一期的在建物業 (長沙紫園一期)	310,000,000	100	310,000,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
59 中國湖南省長沙市長沙鈺瓏灣的在建物業 (長沙鈺瓏灣)	330,000,000	100	330,000,000
60 中國四川省成都市青白江區紅陽大道 成都翡翠灣一期的在建物業 (成都翡翠灣)	440,000,000	100	440,000,000
61 中國成都市成都琥珀園的在建物業 (成都琥珀園)	370,000,000	100	370,000,000
62 中國江西省景德鎮市南昌景德鎮帝泊 灣的在建物業 (景德鎮帝泊灣)	160,000,000	95	152,000,000
	小計：		
	<u>49,551,000,000</u>		<u>49,024,460,000</u>

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
第IV組 – 貴集團持作中國未來發展的物業			
63 中國廣東省惠州市澳頭螺嶺大亞灣經濟技術開發區惠州藍灣建議發展項目的發展地盤 (惠州藍灣)	489,000,000	100	489,000,000
64 中國廣東省惠州市大亞灣經濟技術開發區虎頭山北側惠州雅園建議發展項目的發展地盤 (惠州雅園)	220,000,000	100	220,000,000
65 中國廣東省惠州市惠陽區惠州璽園建議發展項目的發展地盤 (惠州璽園)	200,000,000	100	200,000,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
66 中國廣東省惠州市惠陽區惠州市高嶺村建議發展項目的發展地盤 (惠州市高嶺村)	600,000,000	100	600,000,000
67 中國廣東省廣州市花都區天馬河西側廣州琥珀園建議發展項目的發展地盤 (廣州琥珀園)	670,000,000	100	670,000,000
68 中國福建省慈溪市宗漢街道慈溪帝泊灣建議發展項目的發展地盤 (慈溪帝泊灣)	120,000,000	100	120,000,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
69 中國江西省贛州市贛縣323國道贛州銀湖灣建議發展項目的發展地盤 (贛州銀湖灣)	81,000,000	100	81,000,000
70 中國江西省南昌市新建區九龍湖區南昌東園建議發展項目的發展地盤 (南昌東園)	593,000,000	100	593,000,000
71 中國江西省南昌市新建區望城經濟技術開發區物華路西側南昌禧園建議發展項目的發展地盤 (南昌禧園)	1,320,000,000	100	1,320,000,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
72 中國江西省南昌市新建區九龍湖區 南昌江悅建議發展項目的發展地盤 (南昌江悅)	362,000,000	100	362,000,000
73 中國湖南省長沙市開福區陡嶺路長沙 紫園一號的發展項目 (長沙紫園一號)	9,300,000	100	9,300,000
74 中國湖南省長沙市長沙鉑園建議發展 項目的發展地盤 (長沙鉑園)	1,300,000,000	100	1,300,000,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
75 中國湖南省長沙市開福區萬家麗北路 長沙琥珀園建議發展項目的發展地盤 (長沙琥珀園)	639,000,000	95	607,050,000
76 中國湖南省長沙市望城區黃金大道長 沙帝泊灣一期建議發展項目的發展地 盤 (長沙帝泊灣)	150,000,000	100	150,000,000
77 中國江西省南昌高新區渥園建議發展 項目的發展地盤 (南昌渥園)	940,000,000	70	658,000,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
78 中國蘇州吳中區蘇州鉑園建議發展項 目的發展地盤 (蘇州鉑園)	1,190,000,000	70	833,000,000
	小計：		8,212,350,000
	8,883,300,000		

附錄三

物業估值報告

物業	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	3月31日 現況下 的市值		3月31日 現況下 貴集團 應佔市值
	人民幣	%	人民幣
第V組 – 貴集團將予收購用於中國未來發展的物業			
79 中國瑞安市瑞安經濟開發區瑞安帝泊灣建議發展項目的發展地盤 (瑞安帝泊灣)	無商業價值	100	無商業價值
80 中國山東省濰坊市寒亭區通亭街北側濰坊帝泊灣建議發展項目的發展地盤 (濰坊帝泊灣)	無商業價值	60	無商業價值
81 中國湖南省長沙市開福區陡嶺路紫園二期建議發展項目的發展地盤 (紫園二期)	無商業價值	100	無商業價值
	小計：		
	無商業價值		無商業價值
	總計：		
	63,581,630,000		62,170,137,300

估值報告

第I組 — 貴集團持作中國銷售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值
1. 中國廣東省惠州市大亞灣經濟技術開發區中興北路惠州東園的未售出部分 (惠州東園)	該物業為一個綜合發展項目，包括零售單位及停車場，於2019年竣工。 該物業總建築面積為26,067.84平方米。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 186,000,000元
		概約 建築面積 (平方米)	
	商業	4,049.05	
	停車場	22,018.79	
	總計：	26,067.84	
	該物業位於大亞灣區中心。附近發展項目主要為住宅及商業。根據貴集團提供的資料，該物業用作住宅及商業用途。		
	該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2078年5月12日及於2048年5月12日屆滿。		

附註：

- 根據惠州國土資源局發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為82,338平方米的土地使用權已歸屬於惠州大亞灣新際房地產開發有限公司。
- 根據營業執照編號91441300787974721D，惠州大亞灣新際房地產開發有限公司於2006年5月11日成立，註冊資本為人民幣164,000,000元。

從貴集團獲悉，該物業總建築面積為2,310.54平方米的商業部分的部分已按總代價約人民幣36,968,600元訂約出售。吾等於估值中已計入該部分並經考慮該代價。
- 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣13,000元及擁有業權的停車場部分為每車位人民幣120,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅物業及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣12,000元至人民幣13,500元。停車位的價格介乎約每車位人民幣100,000元至人民幣150,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用權證根據中國法律乃合法有效及可予執行。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值
2. 中國江蘇省無錫市濱湖區人民東路無錫帝泊灣的未售出部分 (無錫帝泊灣)	<p>該物業為一個綜合發展項目，包括住宅單位，於2017年竣工。</p> <p>該物業總建築面積為24,216平方米。</p> <p>該物業位於無錫市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2083年11月3日。</p>	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 312,000,000元

附註：

- (1) 根據無錫市土地資源局發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為57,409.50平方米的土地使用權已歸屬於無錫富安金邸房地產有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2015)012309	2015年6月11日	住宅	2083年11月3日	57,409.50

- (2) 根據建設工程竣工驗收合格證，該物業已竣工。
- (3) 從 貴集團獲悉，該物業總建築面積為12,867.11平方米的部分已按總代價約人民幣162,643,500元訂約出售。吾等於估值中已計入該部分並經考慮該代價。
- (4) 對物業進行估值時(如已竣工)，吾等已假設住宅為約每平方米人民幣11,500元、商業部分為每平方米人民幣16,000元及停車場部分為每車位人民幣82,000元。

進行物業估值時(如已竣工)，吾等已參考同區內別墅、住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣19,000元至人民幣23,000元。停車位的價格介乎約每車位人民幣75,000元至人民幣95,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 無錫富安金邸房地產有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，無錫富安金邸房地產有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值								
3. 中國江西省南昌市 新建區九龍湖區桂 花路西側希望大道 南側南昌龍灣一期 的未售出部分 (南昌龍灣)	<p>該物業為一個綜合發展項目，包 括住宅及商業單位，於2018年竣 工。</p> <p>該物業總建築面積為89,795.49平 方米，詳情如下：</p>	於估值日期，該物 業為空置。	人民幣 910,000,000元								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="544 640 595 666">用途</th> <th data-bbox="810 640 911 710">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="544 761 595 787">住宅</td> <td data-bbox="810 761 911 787">80,845.53</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 800 595 825">商業</td> <td data-bbox="810 800 911 825">8,949.96</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 883 612 908">總計：</td> <td data-bbox="810 883 911 908"><u>89,795.49</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	80,845.53	商業	8,949.96	總計：	<u>89,795.49</u>		
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	80,845.53										
商業	8,949.96										
總計：	<u>89,795.49</u>										
	<p>該物業位於九龍湖區中心。附近 發展項目主要為住宅。根據 貴 集團提供的資料，該物業用作住 宅及商業用途。</p>										
	<p>該物業獲授土地使用權作住宅及商 業用途，年期分別為住宅用途於 2084年7月16日 或2085年2月2日 或 2084年9月29日屆滿及商業用途於 2054年7月16日或2054年9月29日屆 滿。</p>										

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據南昌市人民政府、南昌市不動產登記局發出的5份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為333,350.58平方米的土地使用權已歸屬於南昌寶葫蘆農莊有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
			屆滿日期	
(2014) D616	2014年7月18日	住宅／商業	2084年7月16日／ 2054年7月16日	73,271.16
(2016) 1091409	2016年9月2日	住宅／商業	2085年2月2日／ 2055年2月2日	144,478.57
(2014) D615	2014年7月18日	住宅／商業	2084年7月16日／ 2054年7月16日	32,006.85
(2015) D476	2015年10月19日	住宅／商業	2084年9月29日／ 2054年9月29日	18,992.63
(2015) D477	2015年10月19日	住宅／商業	2084年9月29日／ 2054年9月29日	64,601.37
總計：				333,350.58

- (2) 根據52份建設工程竣工驗收合格證，該物業已竣工。
- (3) 從 貴集團獲悉，該物業總建築面積為80,845.53平方米的部分住宅部分已按總代價約人民幣796,328,500元訂約出售，該物業總建築面積為6,382.34平方米的部分商業部分已按總代價約人民幣78,884,700元訂約出售。吾等於估值中已計入該等部分並經考慮代價。
- (4) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣10,000元以及商業部分為每平方米人民幣13,500元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內住宅及商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣10,500元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣12,300元至人民幣14,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
- (b) 南昌寶葫蘆農莊有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
- (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，南昌寶葫蘆農莊有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值										
4. 中國江西省南昌市九龍湖區南昌琥珀園I期的出售出部分(南昌琥珀園I期)	<p>該物業為一個綜合發展項目，包括住宅、商業及辦公單位，於2018年竣工。</p> <p>該物業總建築面積為156,337.20平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>79,647.70</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>23,758.73</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>52,930.79</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>156,337.22</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於九龍湖區中心。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業用作住宅、辦公及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2084年7月17日及於2054年7月17日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	79,647.70	商業	23,758.73	辦公室	52,930.79	總計：	156,337.22	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 1,650,000,000元
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	79,647.70												
商業	23,758.73												
辦公室	52,930.79												
總計：	156,337.22												

附註：

- (1) 根據南昌國土資源局發出的4份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為216,756.45平方米的土地使用權已歸屬於江西駿宇實業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2015) D601	2015年12月25日	住宅／商業	2084年7月17日／ 2054年7月17日	81,615.27
(2013) D598	2015年12月25日	住宅／商業	2084年7月17日／ 2054年7月17日	104,914.14
(2015) D599	2015年12月25日	住宅	2054年7月17日	15,113.52
(2015) D600	2015年12月25日	住宅	2054年7月17日	15,113.52
		總計：		216,756.45

- (2) 根據35份建設工程竣工驗收合格證，該物業已竣工。
- (3) 從 貴集團獲悉，該物業總建築面積為79,647.70平方米的部分住宅部分已按總代價約人民幣890,214,400元訂約出售，該物業總建築面積為7,115.98平方米的部分商業部分已按總代價約人民幣113,998,200元訂約出售及該物業總建築面積為52,930.79平方米的部分辦公部分已按總代價約人民幣370,071,300元訂約出售。吾等於估值中已計入該等部分並經考慮代價。
- (4) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣13,500元、商業部分為每平方米人民幣16,500元及辦公室部分為每單位人民幣8,000元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內住宅及商業物業以及辦公室的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型具備商業及辦公配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣13,000元至人民幣14,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣16,000元至人民幣17,000元。辦公室的價格介乎約每單位人民幣7,000元至人民幣8,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
 - (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部地價已經支付及償清；
 - (c) 江西駿宇實業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (d) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，江西駿宇實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值
5. 中國江西省南昌市 新建區望城經濟技術 開發區恒望大道 320國道南昌鈺瓏灣 的未售出部分 (南昌鈺瓏灣)	該物業為一個綜合發展項目，包 括住宅、商業及辦公單位，於 2018年竣工。 該物業總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物 業為空置。	人民幣 160,000,000元 (貴集團應佔 51%權益：人民幣 81,600,000元)
	用途	建築面積	
		(平方米)	
	住宅	24,612.72	
	商業	819.17	
	總計：	25,431.89	
	該物業位於新建區中心。附近發 展項目主要為住宅。根據 貴集 團提供的資料，該物業用作住宅 及商業用途。		
	該物業獲授土地使用權作住宅用 途的年期分別於2083年4月24日及 2083年9月23日屆滿，以及作商業 用途的年期分別於2053年4月24日 及2053年9月23日屆滿。		

附註：

- (1) 根據南昌國土資源局發出的4份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為163,010平方米的土地使用權已歸屬於江西恒望置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2013) 06006	2013年6月4日	住宅／商業	2083年4月24日／ 2053年4月24日	40,688.00
(2013) 06007	2013年6月4日	住宅／商業	2083年4月24日／ 2053年4月24日	42,367.33
(2013) 11005	2013年11月18日	住宅／商業	2083年9月23日／ 2053年9月23日	64,543.33
(2015) 08002	2015年8月14日	住宅	2053年9月23日	15,411.00
		總計：		163,010.00

- (2) 根據9份建設工程竣工驗收合格證，該物業已竣工。
- (3) 從 貴集團獲悉，該物業總建築面積為24,612.72平方米的住宅部分已按總代價約人民幣147,942,600元訂約出售，該物業總建築面積為819.17平方米的商業部分已按總代價約人民幣9,109,500元訂約出售。吾等於估值中已計入該等部分並經考慮代價。
- (4) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣10,000元、商業部分為每平方米人民幣14,000元。
- (5) 進行物業估值時，吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車場的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣8,000元至人民幣11,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣13,000元至人民幣15,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。
- (6) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
 - (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 江西恒望置業有限公司為該物業的合法土地使用者的，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，江西恒望置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值
6. 中國湖北省武漢市黃陂區盤龍城經濟開發區武漢帝泊灣的未售出部分 (武漢帝泊灣)	該物業為一個綜合發展項目，包括住宅、商業及辦公單位，於2018年竣工。 該物業總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 490,000,000元

計劃用途	概約 建築面積
	(平方米)
住宅	38,374.83
商業	4,944.40
總計：	43,319.23

該物業位於武漢市郊區。附近發展項目主要為住宅及工業。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅及商業用途。

該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期於2075年1月26日屆滿及於2045年1月26日屆滿。

附註：

- (1) 根據房地產權證編號(2017)0001453，該物業總地盤面積為110,445.57平方米的土地使用權已歸屬於湖北華中盤龍收藏品交易市場開發有限公司，作住宅用途，年期於2075年1月26日屆滿及於2045年1月26日屆滿。

從 貴集團獲悉，該物業總建築面積為38,374.83平方米的住宅部分已按總代價約人民幣415,332,200元訂約出售。吾等於估值中已計入該部分並經考慮代價。

- (2) 對物業進行估值時(如已竣工)，吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣16,400元。

進行物業估值時(如已竣工)，吾等已參考同區內商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。商

業物業的價格介乎約每平方米人民幣19,100元至人民幣22,700元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (3) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 湖北華中盤龍收藏品交易市場開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，湖北華中盤龍收藏品交易市場開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值
7. 中國江西省南昌市 西湖區南昌雅園、 洲悅的未售出部分 (南昌雅園、洲悅)	<p>該物業為一個綜合發展項目，包括多個住宅單位，於2017年竣工。</p> <p>該物業總建築面積為16,694.37平方米。</p> <p>該物業位於西湖區中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2081年7月6日及於2051年7月6日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 284,000,000元

附註：

- (1) 根據南昌市人民政府發出的5份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為63,568平方米的土地使用權已歸屬於江西新力置地投資有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2013) D295	2013年5月8日	住宅／商業	2081年7月6日／ 2051年7月6日	63,568
			總計：	<u>63,568</u>

- (2) 根據7份建設工程竣工驗收合格證，該物業的部分已竣工。
- (3) 根據營業執照編號913600005508932100，江西新力置地投資有限公司於2010年3月25日成立，註冊資本為人民幣2,500,000,000元。
- (4) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣17,000元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內住宅物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣16,000元至人民幣18,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；及
 - (b) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，江西新力置地投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值
8. 中國江西省南昌市海棠南路東側桂花路南側南昌帝泊灣的未出售部分 (南昌帝泊灣)	該物業包括建築面積為199.45平方米的未出售住宅部分。 該物業於2015年竣工。 該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期於2080年9月16日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 2,300,000元

附註：

(1) 根據3份國有土地使用權證編號(2011)D017、(2011)D018及(2011)D019，該發展項目總地盤面積為185,564.60平方米的土地使用權已歸屬於江西新力置地投資有限公司，作住宅用途，年期於2080年9月16日屆滿。

(2) 根據建設工程竣工驗收合格證，該發展項目的建設工程已竣工。

(3) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣11,500元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內住宅物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣11,100元至人民幣13,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，江西新力置地投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

第II組 – 貴集團持作中國投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值
9. 中國江西省南昌市 昌南新城金沙大道 2133號南昌愉景灣 都薈的商業單位 (南昌愉景灣都薈)	該物業包括建築面積約為 42,102.34平方米的零售部分。 據 貴集團告知，該物業於2016 年竣工。 該物業獲授土地使用權作商業用 途，年期自2014年5月29日至2054 年5月29日。	於估值日期，該 物業涉及多份租 約，最近期租約於 2036年11月9日屆 滿，月租總額為 人民幣600,500元 (不包括管理費)。	人民幣 450,000,000元 (貴集團應佔 70%權益： 人民幣 315,000,000元)

附註：

- (1) 根據3份房地產權證，該物業總建築面積為38,875.59平方米的房屋所有權已歸屬於南昌順泰置業有限公司，作商業用途，年期自2014年5月29日至2054年5月29日。
- (2) 吾等於投資法中的主要假設為：

市場月租 (每平方米)	資本化率
人民幣147元	4%

進行估值時，吾等已參考相似物業的各類近期租賃。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型零售開發項目的比較數據。該等主要零售租賃的租金水平介乎人民幣100元至人民幣150元。

吾等已收集並分析各類近期銷售，並注意到該等銷售所顯示的收益率一般介乎4%至5%。

吾等假設的上述市場租金與該物業及上述其他相似物業的近期租賃水平一致。經考慮吾等對所收集的可比物業銷售分析得出的收益率，資本化率屬合理。於釐定資本化率時，吾等亦已考慮（包括但不限於）地點、物業質素及商業環境等因素。

- (3) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
 - (a) 該物業的物業使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值
10. 中國江西省南昌市 海棠南路東側桂花 路南側南昌帝泊灣 商業單位的零售部 分 (南昌帝泊灣)	該物業包括建築面積為121.06平 方米的零售單位。 據 貴集團告知，該物業於2015 年竣工。 該物業獲授土地使用權作住宅用 途，年期於2080年9月16日屆滿。	於估值日期，該物 業為空置。	人民幣 3,400,000元

附註：

- (1) 根據3份國有土地使用權證編號(2011)D017、(2011)D018及(2011)D019，該發展項目總地盤面積為185,564.60平方米的土地使用權已歸屬於江西新力置地投資有限公司，作住宅用途，年期於2080年9月16日屆滿。
- (2) 根據建設工程竣工驗收合格證，該發展項目的建設工程已竣工。
- (3) 吾等於投資法中的主要假設為：

市場月租 (每平方米)	資本化率
----------------	------

人民幣130元 : 4%

進行估值時，吾等已參考相似物業的各類近期租賃。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型零售開發項目的比較數據。該等主要零售租賃的租金水平介乎人民幣71元至人民幣150元。

吾等已收集並分析各類近期銷售，並注意到該等銷售所顯示的收益率一般介乎4%至5%。

吾等假設的上述市場租金與該物業及上述其他相似物業的近期租賃水平一致。經考慮吾等對所收集的可比物業銷售分析得出的收益率，資本化率屬合理。於釐定資本化率時，吾等亦已考慮（包括但不限於）地點、物業質素及商業環境等因素。

- (4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
 - (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，江西新力置地投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值
11. 中國江西省南昌市新建區望城經濟技術開發區恒望大道南昌鈺瓏灣的零售部分 (南昌鈺瓏灣)	該物業包括建築面積為95.20平方米的零售部分。 據 貴集團告知，該物業於2017年竣工。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2083年4月24日及於2053年4月24日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 1,230,000元

附註：

- (1) 根據4份國有土地使用權證，該發展項目總地盤面積為163,010平方米的土地使用權已歸屬於江西恒望置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期		地盤面積 (平方米)
			屆滿日期		
(2013) 06006	2013年6月4日	住宅／商業	2083年4月24日／ 2053年4月24日	／	40,688
(2013) 06007	2013年6月4日	住宅／商業	2083年4月24日／ 2053年4月24日	／	42,367.33
(2013) 11005	2013年11月18日	住宅／商業	2083年9月23日／ 2053年9月23日	／	64,543.33
(2015) 08002	2015年8月14日	商業	2053年9月23日		15,411
總計：					163,010

- (2) 根據9份建設工程竣工驗收合格證，該物業已竣工。

- (3) 吾等於投資法中的主要假設為：

市場月租 (每平方米)	資本化率
人民幣58元	4%

進行估值時，吾等已參考相似物業的各類近期租賃。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型零售開發項目的比較數據。該等主要零售租賃的租金水平介乎人民幣42元至人民幣62元。

吾等已收集並分析各類近期銷售，並注意到該等銷售所顯示的收益率一般介乎4%至5%。

吾等假設的上述市場租金與該物業及上述其他相似物業的近期租賃水平一致。經考慮吾等對所收集的可比物業銷售分析得出的收益率，資本化率屬合理。於釐定資本化率時，吾等亦已考慮（包括但不限於）地點、物業質素及商業環境等因素。

- (4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 江西恒望置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，江西恒望置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值
12. 中國江西省南昌市南昌縣金沙大道南昌銀湖灣的零售部分 (南昌銀湖灣)	該物業包括建築面積658.45平方米的零售部分。 如 貴集團所告知，該物業已於2018年竣工。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2081年5月17日及2081年7月29日以及於2051年5月17日及2051年7月29日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 8,800,000元

附註：

- (1) 根據3份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為132,533平方米的土地使用權已歸屬於江西和之信投資有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期	
			屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2015) 0090	2015年5月15日	商業	2051年7月29日	29,000
(2015) 0091	2015年5月15日	住宅／商業	2051年5月17日／ 2081年5月17日	50,200
(2015) 0089	2015年5月15日	住宅／商業	2051年7月29日 2081年7月29日	53,333
總計：				<u>132,533</u>

- (2) 根據26份建設工程竣工驗收合格證，該物業已竣工。

- (3) 吾等於投資法中的主要假設為：

市場月租 (每平方米)	資本化率
人民幣61元	4%

進行物業估值時，吾等已參考相似物業的各類近期租賃。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型零售開發項目的比較數據。該等主要零售租賃的租金水平介乎人民幣43元至人民幣63元。

吾等已收集並分析各類近期銷售，並注意到零售物業的該等銷售所顯示的收益率一般介乎4%至5%。

吾等假設的上述市場租金與該物業及上述其他相似物業的近期租賃水平一致。經考慮吾等對所收集的可比物業銷售分析得出的收益率，資本化率屬合理。於釐定資本化率時，吾等亦已考慮（包括但不限於）地點、物業質素及商業環境等因素。

- (4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 江西和之信投資有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，江西和之信投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值
13. 中國江西省南昌市 誠信路西側象湖八 月湖路南側南昌金 沙灣的零售部分 (南昌金沙灣)	該物業包括建築面積224.50平方 米的零售部分。 如 貴集團所告知，該物業已於 2018年竣工。 該物業獲授土地使用權作住宅及 商業用途，年期分別於2073年11 月8日及於2043年11月8日屆滿。	於估值日期，該物 業為空置。	人民幣 2,600,000元

附註：

- (1) 根據編號為(2013)00221-1、(2013)00221-2、(2013)00221-3、(2013)00221-4、(2013)00221-5及(2013)00221-6的6份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為193,167平方米的土地使用權已歸屬於江西澳斯屯實業有限公司，作住宅及商業用途，年期分別於2073年11月8日及於2043年11月8日屆滿。
- (2) 根據各項建設工程竣工驗收合格證，該物業已竣工。
- (3) 根據調查報告第(2018)42號，該物業建築面積為224.50平方米。
- (4) 吾等於投資法中的主要假設為：

市場月租 (每平方米)	資本化率
人民幣61元	4%

進行物業估值時，吾等已參考相似物業的各類近期租賃。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型零售開發項目的比較數據。該等主要辦公租賃的租金水平介乎人民幣42元至人民幣62元。

吾等已收集並分析各類近期銷售，並注意到零售物業的該等銷售所顯示的收益率一般介乎4%至5%。

吾等假設的上述市場租金與該物業及上述其他相似物業的近期租賃水平一致。經考慮吾等對所收集的可比物業銷售分析得出的收益率，資本化率屬合理。於釐定資本化率時，吾等亦已考慮（包括但不限於）地點、物業質素及商業環境等因素。

- (5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；及
 - (b) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，江西澳斯屯實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值
14. 中國江西省南昌市 南昌高新開發區瑤 湖東側南昌公園壹 號二期的在建物業 (南昌公園壹號)	該物業包括總地盤面積80,203平 方米的地塊。 該物業目前在建中，計劃開發作 酒店用途。根據 貴集團提供的 資料，該物業的組成規劃建築面 積為55,065.13平方米。 該物業獲授土地使用權作商業用 途，年期自2015年8月4日至2055 年8月3日。	於估值日期，該物 業在建中並計劃於 2020年竣工。	人民幣 237,000,000元

附註：

- 根據國有土地使用權證，該物業地盤面積為80,203平方米的土地使用權已歸屬於南昌天華置業有限公司，作商業用途，土地使用年期自2015年8月4日至2055年8月3日。
- 根據國有土地使用權出讓合同及其由南昌市土地管理局（「甲方」）與南昌天華置業有限公司（「乙方」）訂立的補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用	土地面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
			屆滿日期		
360101101523K	2015年8月4日	住宅、商業	住宅用途至 2085年8月3日	193,765	203,453,250
			商業用途至 2055年8月3日		
			總計	193,765	203,453,250

- 根據建築工程施工許可證，該物業建築面積為55,065.13平方米的部分建築工程遵守工程施工規定並已獲相關部門許可。
- 於評估物業時，吾等已參考位於同一地區土地各類近期銷售證據。該等可資比較物業因與該物業具有可比較特徵而被選定。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米人民幣1,800元至人民幣2,290元，作住宅用途。吾等已對該等銷售證據的樓面價作出適當調整，以反映（包括但不限於）位置、面積及其他特點等因素，得出假設樓面價。

- (5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 南昌天華置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，南昌天華置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值
15. 中國江西省南昌市 南昌高新開發區閔家路東側艾溪湖北側南昌時代廣場二期的在建物業 (南昌時代廣場二期)	<p>該物業包括總地盤面積180,170平方米的地塊。</p> <p>該物業目前在建中，計劃開發作住宅及商業用途。根據 貴集團提供的資料，該物業的組成規劃建築面積為312,657.80平方米。</p> <p>該物業位於南昌高新開發區中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2086年1月26日及於2056年1月26日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 450,000,000元

附註：

- 根據南昌市不動產登記局發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為180,170平方米的土地使用權已歸屬於江西新瀚置業有限公司。
- 根據由南昌市國土資源局（「甲方」）與江西新瀚置業有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用 屆滿日期	土地面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
36010110160	2016年1月27日	住宅、商業	住宅用途至 2086年1月26日 及商業用途至 2056年1月26日	180,170	702,663,000
				<u>180,170</u>	<u>702,663,000</u>

- (3) 根據南昌市中心城鄉規劃局發出的建築工程施工許可證，該物業建築面積約為231,487.57平方米的部分建築工程遵守工程施工規定並已獲相關部門許可。
- (4) 根據營業執照（編號：91360106MA35FTGH97），江西新瀚置業有限公司於2015年12月10日成立，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (5) 於評估物業時，吾等已參考位於同一地區土地各類近期銷售證據。該等可資比較物業因與該物業具有可比較特徵而被選定。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米人民幣1,800元至人民幣2,290元，作住宅用途。吾等已對該等銷售證據的樓面價作出適當調整，以反映（包括但不限於）位置、面積及其他特點等因素，得出假設樓面價。
- (6) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
 - (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 江西新瀚置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，江西新瀚置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

第III組 – 貴集團於中國持有的發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值										
16. 中國廣東省惠州市大亞灣經濟技術開發區中興北路惠州東園一期的在建物業 (惠州東園一期)	<p>該物業包括在一塊總地盤面積82,338平方米的土地建立的綜合發展項目。</p> <p>該物業目前在建中，部分計劃開發作住宅用途。根據 貴集團提供的資料，該部分物業的組成規劃建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>149,708.11</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>51,040.24</td> </tr> <tr> <td>輔助設施</td> <td>8,272.25</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>209,020.60</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於大亞灣區中心。附近發展項目主要為住宅及商業。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅及商業用途。該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2078年5月12日及於2048年5月12日屆滿。</p>	規劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	149,708.11	停車場	51,040.24	輔助設施	8,272.25	總計：	209,020.60	於估值日期，該物業在建中並計劃於2019年年底竣工。	人民幣 1,540,000,000元
規劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)												
住宅	149,708.11												
停車場	51,040.24												
輔助設施	8,272.25												
總計：	209,020.60												

附註：

- (1) 根據惠州國土資源局發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為82,338平方米的土地使用權已歸屬於惠州大亞灣新際房地產開發有限公司。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據2份國有土地使用權出讓合同及其由惠州大亞灣開發區國土資源局（「甲方」）與惠陽房地產開發集團大亞灣總公司及惠州大亞灣南海新城實業有限公司（統稱「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用 屆滿日期	土地面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
043093	2006年7月18日	住宅、商業	住宅用途至 2078年5月12日 及商業用途至 2048年5月12日	37,000	12,177,400
043094	2006年7月18日	住宅、商業	住宅用途至 2078年5月12日 及商業用途至 2048年5月12日	55,100	18,134,500
總計				92,100	30,311,900

- (3) 根據惠州大亞灣經濟開發區住房和規劃建設局發出的2份建築工程施工許可證，該開發項目建築工程遵守工程施工規定並已獲許可。
- (4) 根據營業執照（編號：91441300787974721D），惠州大亞灣新際房地產開發有限公司於2006年5月11日成立，註冊資本為人民幣164,000,000元。
- (5) 該公司名稱已由「Huizhou Daya Bay Nanhai Xincheng Industrial Co., Ltd」更名為「惠州大亞灣新際房地產開發有限公司」。
- (6) 該物業的開發價值為人民幣2,102,000,000元，猶如已於2019年3月31日竣工。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為141,528.99平方米的各個住宅單位已按代價約人民幣1,808,383,294元預售。吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建造成本約為人民幣769,150,824元。估計總建造成本約為人民幣890,575,980元。於估值過程中，吾等考慮該等成本。
- (9) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣13,000元及停車場部分為每車位人民幣120,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅物業及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣12,000元至人民幣13,500元。停車位的價格介乎約每車位人民幣100,000元至人民幣150,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (10) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 惠州大亞灣新際房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，惠州大亞灣新際房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值												
17. 中國廣東省惠州市 大亞灣經濟技術開發區石化大道北側 惠州琥珀園的在建 物業 (惠州琥珀園)	<p>該物業包括在一塊總地盤面積 37,560平方米的土地建立的綜合 發展項目。</p> <p>該物業目前在建中，部分計劃開 發作住宅及商業用途。根據 貴 集團提供的資料，該部分物業的 組成規劃建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>103,373.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>375.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>30,744.00</td> </tr> <tr> <td>輔助設施</td> <td>4,154.86</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>138,646.86</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於大亞灣區中心。附近 發展項目主要為住宅及商業。根 據 貴集團提供的資料，該物業 用作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及 商業用途，年期分別於2081年1月 12日及於2051年1月12日屆滿。</p>	規劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	103,373.00	商業	375.00	停車場	30,744.00	輔助設施	4,154.86	總計：	138,646.86	於估值日期，該物 業在建中並計劃於 2019年年底竣工。	人民幣 1,030,000,000元
規劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)														
住宅	103,373.00														
商業	375.00														
停車場	30,744.00														
輔助設施	4,154.86														
總計：	138,646.86														

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據惠州國土資源局發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為37,560平方米的土地使用權已歸屬於惠州市朗鉅實業有限公司。
- (2) 根據國有土地使用權出讓合同及其由惠州國土資源局（「甲方」）與惠州市朗鉅實業有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
(2012)22	—	2013年5月22日	住宅 商業	37,560	—

- (3) 根據惠州大亞灣經濟開發區住房和規劃建設局發出的建築工程施工許可證，該開發項目138,647.06平方米的建築工程遵守工程施工規定並已獲許可。
- (4) 該物業的開發價值為人民幣1,469,000,000元，猶如已於2019年3月31日竣工。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為102,300.08平方米的各個住宅單位已按代價約人民幣1,323,216,699元預售。吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建造成本約為人民幣317,713,221元。估計總建造成本約為人民幣507,994,314元。於估值過程中，吾等考慮該等成本。
- (7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣13,000元、商業部分為每平方米人民幣25,000元及停車場部分為每車位人民幣120,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣12,000元至人民幣13,500元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣22,000元至人民幣26,000元。就停車位而言，價格介乎約每車位人民幣100,000元至人民幣150,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
 - (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 惠州市朗鉅實業有限公司為該物業的合法使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，惠州市朗鉅實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值												
18. 中國廣東省惠州市 大亞灣經濟技術開 發區西區上揚馬山 惠州上園的在建物 業 (惠州上園)	<p>該物業包括在一塊總地盤面積 36,516平方米的土地建立的綜合 發展項目。</p> <p>該物業目前在建中，部分計劃開 發作住宅及商業用途。根據 貴 集團提供的資料，該部分物業的 組成規劃建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>92,226.51</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,012.43</td> </tr> <tr> <td>輔助</td> <td>872.46</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>27,510.72</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>122,622.12</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於大亞灣區中心。附近 發展項目主要為住宅及商業。根 據 貴集團提供的資料，該物業 用作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及 商業用途，年期分別於2080年5月 30日及於2050年5月30日屆滿。</p>	規劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	92,226.51	商業	2,012.43	輔助	872.46	地下	27,510.72	總計：	122,622.12	於估值日期，該物 業在建中並計劃於 2020年竣工。	人民幣 900,000,000元
規劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)														
住宅	92,226.51														
商業	2,012.43														
輔助	872.46														
地下	27,510.72														
總計：	122,622.12														

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據惠州國土資源局大亞灣經濟技術開發區分局發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為36,516平方米的土地使用權已歸屬於惠州市均城投資有限公司。
- (2) 根據國有土地使用權出讓合同及其由惠州國土資源局（「甲方」）與惠州市均城投資有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
(2013)0162	88-01-186	2013年8月18日	住宅 商業	36,516	182,580,000

- (3) 根據惠州大亞灣經濟開發區住房和規劃建設局發出的建築工程施工許可證，該開發項目建築工程遵守工程施工規定並已獲許可。
- (4) 該物業的開發價值為人民幣1,365,000,000元，猶如已於2019年3月31日竣工。
- (5) 根據 貴集團所提供資料，該物業總建築面積為87,258.66平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣401,876,633元進行預售，該物業總建築面積為39.67平方米的多個商業單位已按代價約人民幣733,900元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建造成本約為人民幣192,259,914元。估計總建造成本約為人民幣401,876,633元。於估值過程中，吾等考慮該等成本。
- (7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣13,800元、商業部分為每平方米人民幣19,500元及停車場部分為每車位人民幣120,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣13,000元至人民幣14,300元。一樓商業物業的價格介乎約每平方米人民幣22,000元至人民幣27,000元。就停車位而言，價格介乎約每車位人民幣100,000元至人民幣150,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
 - (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 惠州市均城投資有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，惠州市均城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值												
19. 中國廣東省惠州市 大亞灣經濟技術開發區中興北路惠州 香山居的在建物業 (惠州香山居)	<p>該物業包括在一塊總地盤面積 22,940平方米的土地建立的綜合 發展項目。</p> <p>該物業目前在建中，部分計劃開 發作住宅及商業用途。根據 貴 集團提供的資料，該部分物業的 組成規劃建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>76,347.01</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,432.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>18,503.87</td> </tr> <tr> <td>輔助設施</td> <td>62.20</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>99,345.08</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於大亞灣區中心。附近 發展項目主要為住宅及商業。根 據 貴集團提供的資料，該物業 用作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及 商業用途，年期分別於2080年1月 23日及於2050年1月23日屆滿。</p>	規劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	76,347.01	商業	4,432.00	停車場	18,503.87	輔助設施	62.20	總計：	99,345.08	於估值日期，該物 業在建中並計劃於 2019年年底竣工。	人民幣 830,000,000元
規劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)														
住宅	76,347.01														
商業	4,432.00														
停車場	18,503.87														
輔助設施	62.20														
總計：	99,345.08														

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據惠州國土資源局發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為22,940平方米的土地使用權已歸屬於惠州市勝源投資有限公司。
- (2) 根據3份國有土地使用權出讓合同及其由惠興隆貿易運輸公司及惠州大亞灣恒興發展有限公司（「甲方」）與惠州市勝源投資有限公司（統稱「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
013015	2012年4月18日	綜合	7,330	11,090,300
021016	2012年4月18日	綜合	7,510	15,280,000
013014	2012年4月18日	綜合	8,100	12,376,800
		總計	<u>22,940</u>	<u>38,747,100</u>

- (3) 根據惠州大亞灣經濟開發區住房和規劃建設局發出的建築工程施工許可證，該開發項目建築工程遵守工程施工規定並已獲許可。
- (4) 該物業的開發價值為人民幣1,012,000,000元，猶如已於2019年3月31日竣工。
- (5) 根據 貴集團所提供資料，該物業總建築面積為72,945.24平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣881,802,200元進行預售，該物業總建築面積為4,364.99平方米的多個商業單位已按代價約人民幣56,705,100元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建造成本約為人民幣243,149,247元。估計總建造成本約為人民幣266,894,619元。於估值過程中，吾等考慮該等成本。
- (7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣13,000元、商業部分為每平方米人民幣25,000元及擁有業權的停車場部分為每車位人民幣120,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣12,000元至人民幣13,500元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣22,000元至人民幣26,000元。就停車位而言，價格介乎約每車位人民幣100,000元至人民幣150,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 惠州市勝源投資有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，惠州市勝源投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值														
20. 中國廣東省惠州市 惠陽區鎮隆鎮惠州 帝泊灣一期的在建 物業 (惠州帝泊灣一期)	<p>該物業包括在一塊總地盤面積 122,152平方米的土地建立的綜合 發展項目。</p> <p>該物業目前在建中，部分計劃開 發作住宅、辦公及商業用途。根 據 貴集團提供的資料，該部分 物業的組成規劃建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>274,115.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>7,915.00</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>19,458.00</td> </tr> <tr> <td>輔助</td> <td>11,520.16</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>89,113.84</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>402,122.00</td> </tr> </tbody> </table>	規劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	274,115.00	商業	7,915.00	辦公	19,458.00	輔助	11,520.16	地下	89,113.84	總計：	402,122.00	於估值日期，該物 業在建中並計劃於 2019年年底竣工。	人民幣 1,900,000,000元
規劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)																
住宅	274,115.00																
商業	7,915.00																
辦公	19,458.00																
輔助	11,520.16																
地下	89,113.84																
總計：	402,122.00																
	<p>該物業位於惠陽區城郊。附近發 展項目主要為住宅及商業。根 據 貴集團提供的資料，該物業 用作住宅、辦公及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及 商業用途，年期分別於2087年5月 19日及於2057年5月19日屆滿。</p>																

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據惠州國土資源局發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為122,152.00平方米的土地使用權已歸屬於惠州市均榮實業有限公司。
- (2) 根據惠州國土資源局（「甲方」）與惠州市均榮實業有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
(2017)3042035	88-01-186	2017年8月7日	住宅 商業	122,152	40,808,736.48

- (3) 根據惠陽區住房和城鄉規劃建設局發出的2份建築工程施工許可證，該物業總建築面積約402,122.00平方米的部分建築工程遵守工程施工規定並已獲相關部門許可。
- (4) 該物業的開發價值為人民幣2,958,000,000元，猶如已於2019年3月31日竣工。
- (5) 根據 貴集團所提供資料，該物業總建築面積為195,997.44平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣1,751,347,000元進行預售，該物業總建築面積為2,550.22平方米的多個商業單位已按代價約人民幣28,875,100元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建造成本約為人民幣718,662,899元。估計總建造成本約為人民幣1,046,863,100元。於估值過程中，吾等考慮該等成本。
- (7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣9,000元、一樓商業部分為每平方米人民幣14,000元、二樓商業部分為每平方米人民幣9,000元、辦公部分為每平方米人民幣10,000元及擁有業權的停車場部分為每車位人民幣100,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、辦公及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型擁有商業輔助設施的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣8,500元至人民幣9,500元。辦公物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣12,000元至人民幣17,000元。就停車位而言，價格介乎約每車位人民幣100,000元至人民幣150,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 惠州市均榮實業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，惠州市均榮實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值																
21. 中國廣東省惠州市惠陽區鎮隆鎮惠州帝泊灣二期的在建物業 (惠州帝泊灣二期(君悅灣))	該物業包括在2塊總地盤面積44,440.60平方米的土地建立的綜合發展項目。 該物業目前在建中，部分計劃開發作住宅、辦公及商業用途。根據貴集團提供的資料，該部分物業的組成規劃建築面積如下：	於估值日期，該物業在建中並計劃於2021年竣工。	人民幣 500,000,000元																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>概約規劃 建築面積</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">(平方米)</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">99,717.72</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">4,861.00</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td style="text-align: right;">4,731.00</td> </tr> <tr> <td>輔助</td> <td style="text-align: right;">4,308.00</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td style="text-align: right;">39,745.52</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;">153,363.24</td> </tr> </tbody> </table>	概約規劃 建築面積			(平方米)	住宅	99,717.72	商業	4,861.00	辦公	4,731.00	輔助	4,308.00	地下	39,745.52	總計：	153,363.24	
概約規劃 建築面積																			
	(平方米)																		
住宅	99,717.72																		
商業	4,861.00																		
辦公	4,731.00																		
輔助	4,308.00																		
地下	39,745.52																		
總計：	153,363.24																		
	該物業位於惠陽區城郊。附近發展項目主要為住宅及商業。根據貴集團提供的資料，該物業用作住宅、辦公及商業用途。																		
	該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2083年11月21日及於2053年11月21日屆滿。																		

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據惠陽區住房和城鄉規劃建設局發出的2份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為44,440.60平方米的土地使用權已歸屬於惠州市天華宇實業有限公司。
- (2) 根據惠州國土資源局（「甲方」）與惠州市天華宇實業有限公司訂立的2份國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	土地面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
GP1325	2013年11月25日	住宅、 商業	住宅用途至 2083年11月21日 及商業用途至 2053年11月21日 屆滿。	7,967.6	8,490,000
GP1326	2013年11月25日	住宅、 商業	住宅用途至 2083年11月21日 及商業用途至 2053年11月21日 屆滿。	36,473	38,850,000
			總計	<u>44,440.60</u>	<u>47,340,000</u>

- (3) 根據惠陽區住房和城鄉規劃建設局發出的建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為153,679.00平方米的部分建築工程遵守工程施工規定並已獲相關部門許可。
- (4) 該物業的開發價值為人民幣1,129,000,000元，猶如已於2019年3月31日竣工。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建造成本約為人民幣129,749,980元。估計總建造成本約為人民幣438,490,000元。於估值過程中，吾等考慮該等成本。
- (6) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣9,000元、一樓商業部分為每平方米人民幣14,000元及二樓商業部分為每平方米人民幣9,000元、辦公部分為每平方米人民幣10,000元及擁有業權的停車場部分為每車位人民幣100,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、辦公及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型擁有商業輔助設施的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣8,500元至人民幣9,500元。辦公物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元。商業物業的價格介乎約每平方米

人民幣12,000元至人民幣17,000元。就停車位而言，價格介乎約每車位人民幣100,000元至人民幣150,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (7) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 惠州市天華宇實業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，惠州市天華宇實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值														
22. 中國廣東省惠州市惠陽區經濟技術開發區惠州龍灣的在建物業 (惠州龍灣)	<p>該物業包括一個將於2塊土地上修建的綜合發展項目，總地盤面積為36,670平方米。</p> <p>該物業目前仍然在建，計劃為住宅及商業用途發展項目的一部分。根據 貴集團所提供資料，該物業部分的組成計劃總建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>概約計劃 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>99,009.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,883.00</td> </tr> <tr> <td>服務式公寓</td> <td>4,171.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>5,604.84</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>37,312.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>148,979.84</td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約計劃 總建築面積 (平方米)	住宅	99,009.00	商業	2,883.00	服務式公寓	4,171.00	配套設施	5,604.84	地下	37,312.00	總計：	148,979.84	於估值日期，該物業仍然在建並計劃於2021年竣工。	人民幣 430,000,000元
計劃用途	概約計劃 總建築面積 (平方米)																
住宅	99,009.00																
商業	2,883.00																
服務式公寓	4,171.00																
配套設施	5,604.84																
地下	37,312.00																
總計：	148,979.84																
	<p>該物業位於惠州市經濟技術開發區中心／郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團所提供資料，該物業主要用作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別為住宅用途於2081年4月8日或2082年9月10日屆滿及商業用途於2052年9月10日屆滿。</p>																

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據惠州市人民政府發出的兩個國有土地使用權證，該物業總地盤面積為36,670平方米的土地使用權已歸屬於惠州市旺友實業有限公司。
- (2) 根據惠州市國土資源管理局（「甲方」）與惠州市旺友實業有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，有關重要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	土地面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
441303-2012-000316	GP1244	2012年9月10日	住宅、 商業	住宅用途為 2082年9月10日 及商業用途為 2052年9月10日	15,180.00	13,810,000
441303-2011-000124	GP1245	2011年4月8日	住宅	住宅用途為 2081年4月8日	21,490.00	16,117,500

- (3) 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局發佈的建築工程施工許可證，該物業部分建築工程總建築面積約149,835.00平方米，符合動工要求並已獲得有關當局許可。
- (4) 倘於2019年3月31日竣工，該物業發展價值為人民幣1,163,000,000元。
- (5) 根據 貴集團所提供資料，該物業總建築面積為19,199.01平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣181,887,200元進行預售，該物業總建築面積為1,545.14平方米的多個商業單位已按代價約人民幣15,514,400元進行預售及該物業總建築面積為656.69平方米的多個服務式公寓單位已按代價約人民幣5,773,600元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。
- (6) 根據 貴集團所提供資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣114,652,103元。估計總建築成本約為人民幣485,277,800元。在估值過程中，吾等已考慮該等成本。
- (7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分約為每平方米人民幣9,500元、公寓部分為每平方米人民幣10,000元、商業部分一樓及二樓每平方米分別為人民幣15,000元及人民幣10,000元以及帶產權車位部分為每車位人民幣120,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、公寓及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣8,600元至人民幣9,500元。公寓物業的價格介乎約每平方米人民幣9,600元至人民幣10,500元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣15,000元至人民幣18,000元。就停車位而言，其價格介乎約每車位人民幣100,000元至人民幣150,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 惠州市旺友實業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，惠州市旺友實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值												
23. 中國廣東省惠州市惠陽區土湖村惠州睿園的在建物業 (惠州睿園)	<p>該物業包括一個將於一塊土地上修建的綜合發展項目，總地盤面積為37,025平方米。</p> <p>該物業目前仍然在建，計劃為住宅、辦公室及商業用途發展項目的一部分。根據 貴集團所提供資料，該物業部分的組成計劃總建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>概約計劃 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>133,622.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>11,493.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>7,270.00</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>50,490.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>202,815.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約計劃 總建築面積 (平方米)	住宅	133,622.00	商業	11,493.00	配套設施	7,270.00	地下	50,490.00	總計：	<u>202,815.00</u>	於估值日期，該物業仍然在建並計劃於2021年竣工。	人民幣 1,180,000,000元
計劃用途	概約計劃 總建築面積 (平方米)														
住宅	133,622.00														
商業	11,493.00														
配套設施	7,270.00														
地下	50,490.00														
總計：	<u>202,815.00</u>														
	<p>該物業位於惠陽郊區。附近發展項目主要為住宅及商業。根據 貴集團所提供資料，該物業主要用作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2080年4月10日及於2050年4月10日屆滿。</p>														

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據惠州市人民政府發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為42,567.00平方米的土地使用權已歸屬於惠州市美麗置業有限公司。
- (2) 根據惠州國土資源局（「甲方」）與惠州市美麗置業有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，有關重要詳情如下：

編號：	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
441303-2010-000107	GP1025	2080年4月10日、 2050年4月10日	住宅商業	42,567	34,138,700

- (3) 根據惠陽區住房和城鄉規劃建設局發出的2個建築工程施工許可證，該物業部分建築工程總建築面積約202,815平方米，符合動工要求並已獲得有關當局許可。
- (4) 倘於2019年3月31日竣工，該物業發展價值為人民幣2,291,000,000元。
- (5) 根據 貴集團所提供資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣182,027,604元。估計總建築成本約為人民幣641,140,000元。在估值過程中，吾等已考慮該等成本。
- (6) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分約為每平方米人民幣13,800元、商業部分每平方米為人民幣23,000元以及車位部分為每車位人民幣120,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣12,600元至人民幣14,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣21,300元至人民幣25,000元。就停車位而言，其價格介乎約每車位人民幣100,000元至人民幣150,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (7) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
 - (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 惠州市美麗置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，惠州市美麗置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值														
24. 中國廣東省惠州市惠城區惠州新力城的在建物業 (惠州新力城)	<p>該物業包括一個將於3塊土地上修建的綜合發展項目，總地盤面積為452,346.70平方米。</p> <p>該物業目前仍然在建，計劃為住宅及商業用途發展項目的一部分。根據 貴集團所提供資料，該物業部分的組成計劃總建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>概約計劃 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>937,216.41</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>18,994.39</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>893.70</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>9,751.40</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>365,302.30</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>1,332,158.20</u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約計劃 總建築面積 (平方米)	住宅	937,216.41	商業	18,994.39	公寓	893.70	配套	9,751.40	地下	365,302.30	總計：	<u>1,332,158.20</u>	於估值日期，該物業仍然在建並計劃於2020年竣工。	人民幣 5,550,000,000元
計劃用途	概約計劃 總建築面積 (平方米)																
住宅	937,216.41																
商業	18,994.39																
公寓	893.70																
配套	9,751.40																
地下	365,302.30																
總計：	<u>1,332,158.20</u>																
	<p>該物業位於惠城區中心。附近發展項目主要為住宅及商業。根據 貴集團所提供資料，該物業主要用作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2077年5月1日及於2047年5月1日屆滿。</p>																

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據惠州市人民政府發出的3個國有土地使用權證，該物業總地盤面積為452,346.70平方米的土地使用權已歸屬於惠州市湯普實業有限公司。
- (2) 根據惠州國土資源局（「甲方」）與惠州市湯普實業有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，有關重要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
GSK2006-8	2007年1月5日	住宅、商業	478,306	312,420,000

- (3) 根據惠城區城鄉規劃建設局發出的3個建築工程施工許可證，該發展項目建築工程符合動工要求並已獲得有關當局許可。
- (4) 倘於2019年3月31日竣工，該物業發展價值為人民幣11,502,000,000元。
- (5) 根據 貴集團所提供資料，該物業總建築面積為398,410.48平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣4,161,216,800元進行預售，該物業總建築面積為4,660.29平方米的多個商業單位已按代價約人民幣81,555,100元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。
- (6) 根據 貴集團所提供資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣1,453,161,844.37元。估計總建築成本約為人民幣3,821,015,800.00元。在估值過程中，吾等已考慮該等成本。
- (7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分約為每平方米人民幣10,400至11,000元、商業部分每平方米為人民幣25,000元以及帶產權車位部分為每車位人民幣120,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣11,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣24,000元至人民幣30,000元。就停車位而言，其價格介乎約每車位人民幣120,000元至人民幣150,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
 - (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 惠州湯普（實業）有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值												
25. 中國廣東省清遠市橫荷街新鎮清遠翡翠灣的在建物業 (清遠翡翠灣)	<p>該物業包括一個將於1塊土地上修建的綜合發展項目，總地盤面積為15,473.35平方米。</p> <p>該物業目前仍然在建，計劃為商業及住宅用途發展項目的一部分。根據 貴集團所提供資料，該物業部分的組成計劃總建築面積如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">計劃用途</th> <th style="text-align: right;">概約計劃 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">66,618.61</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">2,444.89</td> </tr> <tr> <td>車位</td> <td style="text-align: right;">24,499.40</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td style="text-align: right;">1,680.14</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>95,243.04</u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約計劃 總建築面積 (平方米)	住宅	66,618.61	商業	2,444.89	車位	24,499.40	配套	1,680.14	總計：	<u>95,243.04</u>	於估值日期，該物業仍然在建並計劃於2020年完工。	人民幣 370,000,000元
計劃用途	概約計劃 總建築面積 (平方米)														
住宅	66,618.61														
商業	2,444.89														
車位	24,499.40														
配套	1,680.14														
總計：	<u>95,243.04</u>														
	<p>該物業位於清遠市清城區中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團所提供資料，該物業主要用作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期於2052年6月27日屆滿。</p>														

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據清遠國土資源局發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為15,473.35平方米的土地使用權已歸屬於清遠市萬力源投資置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期	
			屆滿日期	地盤面積 (平方米)

(2010) 00135	2010年3月24日	住宅及商業	2052年6月27日	15,473.35
--------------	------------	-------	------------	-----------

- (2) 倘於2019年3月31日竣工，該物業發展價值為人民幣773,000,000元。
- (3) 根據 貴集團所提供資料，總建築面積為17,267.06平方米的各個住宅單位已按代價約人民幣149,738,500元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。
- (4) 根據 貴集團所提供資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣29,217,000元。估計總建築成本約為人民幣297,350,000元。在估值過程中，吾等已考慮該等成本。
- (5) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分約為每平方米人民幣9,500元、商業部分每平方米為人民幣17,300元以及車位部分為每車位人民幣150,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣11,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣16,633元至人民幣19,000元。就停車位而言，其價格介乎約每車位人民幣120,000元至人民幣160,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (6) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
- (b) 清遠市萬力源投資置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
- (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，清遠市萬力源投資置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值										
26. 中國廣東省廣州市 花都區天馬河西側 廣州琥珀園的在建 物業 (廣州琥珀園)	<p>該物業包括一個將於一塊土地上 修建的綜合發展項目，總地盤面 積為56,562.71平方米。</p> <p>該物業目前仍然在建，計劃為住 宅用途發展項目的一部分。根 據 貴集團所提供資料，該物業 部分的組成計劃總建築面積如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">計劃用途</th> <th style="text-align: right;">概約計劃 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">54,661.10</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td style="text-align: right;">3,528.90</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td style="text-align: right;"><u>63,099.00</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>121,289.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約計劃 總建築面積 (平方米)	住宅	54,661.10	配套	3,528.90	地下	<u>63,099.00</u>	總計：	<u>121,289.00</u>	於估值日期，該物 業仍然在建並計劃 於2019年 年 底 完 工。	人民幣 1,080,000,000元
計劃用途	概約計劃 總建築面積 (平方米)												
住宅	54,661.10												
配套	3,528.90												
地下	<u>63,099.00</u>												
總計：	<u>121,289.00</u>												
	<p>該物業位於廣州郊區。附近發展 項目主要為住宅。根據 貴集團 所提供資料，該物業主要用作住 宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及 商業用途，年期分別於2065年2月 14日及於2035年2月14日屆滿。</p>												

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據廣州市土地資源局發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為56,562.71平方米的土地使用權已歸屬於廣東強科地產有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期		地盤面積 (平方米)
			屆滿日期		
(2006) 721388	2006年1月	住宅	2065年2月14日 / 2035年2月14日		56,562.71

- (2) 根據廣州市花都區地產公司（「甲方」）與廣東強科地產有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，有關重要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	淨地盤面積 (平方米)	總可		地價 (人民幣元)
				建築面積 (平方米)		
0206046、 0206047	2005年12月28日	住宅	56,562.71	113,125.42		20,650,000

- (3) 根據廣州市城市規劃局於2002年2月2日發佈的編號為(2008)71的土地使用規劃許可證，該物業的擬議建設用地符合城鎮規劃要求及建築地盤面積為62,730平方米的許可證（包括淨地盤面積55,244平方米及道路7,488平方米）。

- (4) 根據建築工程施工許可證，該物業部分建築工程總建築面積約309,209.61平方米，符合動工要求並已獲得有關當局許可，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	總建築面積 (平方米)
4201032010070800214BJ4001	2011年11月10日	泛海國際SOHO城（一期） 1、2、7及8棟	309,209.61

- (5) 倘於2019年3月31日竣工，該物業發展價值為人民幣2,939,000,000元。
- (6) 根據 貴集團所提供資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣298,400,000元。估計總建築成本約為人民幣550,200,000元。在估值過程中，吾等已考慮該等成本。
- (7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分約為每平方米人民幣25,000元以及車位部分為每車位人民幣250,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣21,000元至人民幣27,000元。就停車位而言，其價格介乎約每車位

人民幣230,000元至人民幣260,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 廣東強科地產有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，廣東強科地產有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值										
27. 中國廣東省 中山市 中山翡翠灣的 在建物業 (中山翡翠灣)	<p>該物業包括一個將於一塊土地上 修建的綜合發展項目，總地盤面 積為48,519.30平方米。</p> <p>該物業目前仍然在建，計劃為住 宅及商業用途發展項目的一部 分。根據 貴集團所提供資料， 該物業部分的組成計劃總建築面 積如下：</p>	於估值日期，該物 業仍然在建並計劃 於2020年完工。	人民幣 570,000,000元										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>概約計劃 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>88,371.97</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>11,582.52</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>26,087.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>126,041.49</td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約計劃 總建築面積 (平方米)	住宅	88,371.97	配套	11,582.52	地下	26,087.00	總計：	126,041.49		
計劃用途	概約計劃 總建築面積 (平方米)												
住宅	88,371.97												
配套	11,582.52												
地下	26,087.00												
總計：	126,041.49												
	<p>該物業位於中山市南區。附近發 展項目主要為住宅。根據 貴集 團所提供資料，該物業主要用作 住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權年期於 2082年10月5日屆滿。</p>												

附註：

- (1) 根據中山市國土資源局發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為48,519.30平方米的土地使用權已歸屬於中山市渡頭房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2017) 0305166	2017年12月29日	住宅	2082年10月5日	48,519.30

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據中山市國土資源局（「甲方」）與中山市南區渡頭股份合作經濟聯合社（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，有關重要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地		地價 (人民幣元)
			使用年限	容積率	
442000-2012-002025	2012年 8月23日	商業及住宅	70年	不高於2； 不低於1	12,081,306

- (3) 根據中山市城鄉規劃局向中山市南區渡頭股份合作經濟聯合社發出的建設用地規劃許可證乃概述如下：

編號	簽發日期	發展項目類型	地點	地盤面積 (平方米)
DZD281222012090001	2012年10月8日	商業及住宅	中山市南區 渡頭村鬆仔嶺	48,519.30

- (4) 根據中山市城鄉規劃局向中山市渡頭房地產開發有限公司就中山市南區渡頭項目（一期）建築工程發出的建設工程規劃許可證乃概述如下：

編號	簽發日期	棟數編號	地點	計劃 總建築面積 (平方米)
JZD281212018060082	2018年7月12日	5	中山市南區 渡頭村	30,711.79

- (5) 根據中山市住房和城鄉建設局發出的建築工程施工許可證，該物業部分建築工程總建築面積約30,711.79平方米，符合動工要求並已獲得有關當局許可，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	總建築面積 (平方米)
442000201809141301	2018年9月14日	新翠花園（一期）	30,711.79

- (6) 倘於2019年3月31日竣工，該物業發展價值為人民幣1,235,000,000元。

- (7) 根據 貴集團所提供資料，該物業總建築面積為12,385.82平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣151,073,800元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。

(8) 根據 貴集團所提供資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣42,151,000元。估計總建築成本約為人民幣454,030,000元。在估值過程中，吾等已考慮該等成本。

(9) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分約為每平方米人民幣13,000元以及車位部分為每車位人民幣160,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣12,500元至人民幣14,500元。就停車位而言，其價格介乎約每車位人民幣150,000元至人民幣180,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(10) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
- (b) 中山市渡頭房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
- (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，中山市渡頭房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值												
28. 中國江蘇省無錫市濱湖區人民東路無錫帝泊灣二期的在建物業 (無錫帝泊灣二期)	<p>該物業包括一個將於一塊土地上修建的綜合發展項目的一期及二期，總地盤面積為154,752.5平方米。</p> <p>該物業目前仍然在建，計劃為商業及住宅用途發展項目的一部分。根據 貴集團所提供資料，該物業部分的組成計劃總建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>概約計劃 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>3,660.45</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>170,429.00</td> </tr> <tr> <td>車位</td> <td>62,621</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,269.55</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>239,980.00</td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約計劃 總建築面積 (平方米)	住宅	3,660.45	商業	170,429.00	車位	62,621	配套設施	3,269.55	總計：	239,980.00	於估值日期，該物業仍然在建並計劃於2019年年底完工。	人民幣 1,390,000,000元
計劃用途	概約計劃 總建築面積 (平方米)														
住宅	3,660.45														
商業	170,429.00														
車位	62,621														
配套設施	3,269.55														
總計：	239,980.00														
	<p>該物業位於無錫市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團所提供資料，該物業主要用作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2087年5月23日及於2057年5月23日屆滿。</p>														

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據無錫國土資源局（「甲方」）與江蘇富安投資集團有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，有關重要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用 屆滿日期	地盤面積 (平方米)	樓宇契約 (用於竣工)	地價 (人民幣元)
1	XGD-2011-95	2012年 5月9日	住宅	2087年 5月23日	154,752.5	2019年 12月31日	350,000,000
總計					<u>154,752.5</u>		<u>350,000,000</u>

- (2) 根據無錫市濱湖區行政服務中心發佈的兩個建築工程施工許可證，該物業部分建築工程總建築面積約275,374平方米，符合動工要求並已獲得有關當局許可，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	總建築面積 (平方米)
320211020140122	2014年8月18日	第1-1至1-7、1-10至1-15、 1-17至1-24、1-24-a、 1-26至1-30棟	31,452
320211020140121	2014年8月15日	第1-8、1-9、1-16棟	3,940
320211201708170101	2017年8月17日	XGD-2011-95二期	239,982
總計：			<u>275,374</u>

- (3) 根據編號為9132021107278326X4的營業執照，無錫富安金邸房地產有限公司於2013年7月17日成立，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (4) 倘於2019年3月31日竣工，該物業發展價值為人民幣1,892,000,000元。
- (5) 根據 貴集團所提供資料，該物業總建築面積為164,084.14平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣1,827,166,400元進行預售，該物業總建築面積為753.22平方米的多個商業單位已按代價約人民幣13,963,000元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。
- (6) 根據 貴集團所提供資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣267,550,000元。估計總建築成本約為人民幣844,340,000元。在估值過程中，吾等已考慮該等成本。
- (7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設低層公寓約為每平方米人民幣12,876元、住宅部分為每平方米人民幣10,499元、商業部分每平方米為人民幣19,834元以及車位部分為每車位人民幣82,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、公寓及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。別墅物業的價格介乎約每平方米人民幣12,000元至人民幣15,000元。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣19,000元至人民幣23,000元。就停車位而言，其價格介乎約每車位人民幣75,000元至人民幣95,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 無錫富安金邸房地產有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，無錫富安金邸房地產有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值										
29. 中國江蘇省昆山市巴城鎮濱湖西路昆山澄湖壹號院的在建物業 (昆山澄湖壹號院)	<p>該物業包括一個將於一塊土地上修建的綜合發展項目，總地盤面積為74,222.20平方米。</p> <p>該物業目前仍然在建，計劃為住宅用途發展項目的一部分。根據貴集團所提供資料，該物業部分的組成計劃總建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>概約計劃 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>100,095.63</td> </tr> <tr> <td>車位</td> <td>35,287.58</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>2,346.55</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>137,729.76</td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約計劃 總建築面積 (平方米)	住宅	100,095.63	車位	35,287.58	配套	2,346.55	總計：	137,729.76	於估值日期，該物業仍然在建並計劃於2020年完工。	人民幣 900,000,000元
計劃用途	概約計劃 總建築面積 (平方米)												
住宅	100,095.63												
車位	35,287.58												
配套	2,346.55												
總計：	137,729.76												
	<p>該物業位於昆山市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團所提供資料，該物業主要用作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅，年期於2082年3月19日屆滿。</p>												

附註：

- (1) 根據昆山市國土資源局發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為74,222.20平方米的土地使用權已歸屬於昆山萊克斯投資有限公司，詳情如下：

合同編號	簽發日期	用途	土地使用 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2016) DW72	2016年6月17日	住宅	2082年3月19日	74,222.20

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據昆山市土地管理局（「甲方」）與昆山萊克斯投資有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，有關重要詳情如下：

合同編號	簽發日期	土地用途	土地使用 屆滿日期	總可 建築面積 (平方米)	樓宇契約 (用於竣工)	地價 (人民幣元)
3205832011CR0325	2014年 8月20日	住宅	2082年 3月19日	89,066.64	2014年 3月21日	166,999,995

- (3) 根據昆山市城鄉建設局發佈的建築工程施工許可證，該物業建築工程總建築面積約137,729.76平方米，符合動工要求並已獲得有關當局許可，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	總建築面積 (平方米)
320583201801050701	2018年1月5日	第1-23#棟樓宇及 配套設施	137,729.76

- (4) 根據編號為913205835884473120的營業執照，昆山萊克斯投資有限公司於2012年1月5日成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。

- (5) 倘於2019年3月31日竣工，該物業發展價值為人民幣1,210,000,000元。

- (6) 根據 貴集團所提供資料，總建築面積為47,973.69平方米的各個住宅單位已按代價約人民幣567,568,900元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。

- (7) 根據 貴集團所提供資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣397,600,000元。估計總建築成本約為人民幣530,200,000元。在估值過程中，吾等已考慮該等成本。

- (8) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分約為每平方米人民幣12,300元以及車位部分約為每車位人民幣70,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣12,000元至人民幣13,500元。就停車位而言，其價格介乎約每車位人民幣80,000元至人民幣96,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (9) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
- (b) 昆山萊克斯投資有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
- (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，昆山萊克斯投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

			於2019年3月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
30. 中國江蘇省昆山市高新區虹祺路東側昆山中央公園的在建物業 (昆山中央公園)	<p>該物業包括一個將於一塊土地上修建的綜合發展項目一期，總地盤面積為25,980平方米。</p> <p>該物業目前仍然在建，為包括地下車位的住宅發展項目，總建築面積78,024.86平方米。</p> <p>該物業位於昆山高新區中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團所提供資料，該物業主要用作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2074年4月13日及於2044年4月13日屆滿。</p>	於估值日期，該物業仍然在建並計劃於2021年完工。	人民幣 930,000,000元

附註：

- (1) 根據昆山市國土資源局發出的國有土地使用權證蘇2016昆山市不動產權第0001666號，該物業總地盤面積為25,980平方米的土地使用權已歸屬於江蘇中原置業有限公司。
- (2) 根據昆山市土地管理局與江蘇中原置業有限公司訂立的編號為(2004)4的國有土地使用權出讓合同及其五份補充協議，土地使用權包含地盤面積25,980平方米已出讓予江蘇中原置業有限公司，溢價為人民幣29,045,640元。
- (3) 根據昆山市城鄉建設局發佈的編號為320583201808220501建築工程施工許可證，該物業建築工程總建築面積為49,033.77平方米，符合動工要求並已獲得有關當局許可。
- (4) 根據編號為91320583775439799D的營業執照，江蘇中原置業有限公司於2005年6月30日成立，註冊資本為人民幣77,200,000元。
- (5) 倘於2019年3月31日竣工，該物業發展價值為人民幣1,390,000,000元。

- (6) 根據 貴集團所提供資料，總建築面積為36,673.07平方米的各個住宅單位已按代價約人民幣877,132,800元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。
- (7) 根據 貴集團所提供資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣203,700,000元。估計總建築成本約為人民幣369,700,000元。在估值過程中，吾等已考慮該等成本。
- (8) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分約為每平方米人民幣23,000元以及車位部分為每車位人民幣98,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、公寓及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣22,000元至人民幣24,000元。停車位價格介乎約每車位人民幣90,000元至人民幣130,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (9) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
 - (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 江蘇中原置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，江蘇中原置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日												
			現況下的市值												
31. 中國浙江省諸暨市草塔鎮天元東路諸暨帝泊灣的在建物業 (諸暨帝泊灣)	<p>該物業包括一個將於2塊土地上修建的綜合發展項目，總地盤面積為74,527.8平方米。</p> <p>該物業目前仍然在建，計劃為商業及辦公室用途發展項目的一部分。根據 貴集團所提供資料，該物業部分的組成計劃總建築面積如下：</p>	於估值日期，該物業仍然在建並計劃於2020年完工。	人民幣 610,000,000元												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>概約計劃 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>171,709.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>13,034.79</td> </tr> <tr> <td>車位</td> <td>52,467.40</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>3,286.84</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>240,498.03</u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約計劃 總建築面積 (平方米)	住宅	171,709.00	商業	13,034.79	車位	52,467.40	配套	3,286.84	總計：	<u>240,498.03</u>		
計劃用途	概約計劃 總建築面積 (平方米)														
住宅	171,709.00														
商業	13,034.79														
車位	52,467.40														
配套	3,286.84														
總計：	<u>240,498.03</u>														
	<p>該物業位於諸暨市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團所提供資料，該物業主要用作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2088年12月11日及於2058年12月11日屆滿。</p>														

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據諸暨市國土資源局發出的兩個中華人民共和國不動產權證，該物業總地盤面積為74,768.70平方米的土地使用權已歸屬於諸暨力睿房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2019) 0000232	2019年1月3日	住宅／商業	住宅用途及商業用途分別於2088年12月11日及2058年12月11日屆滿	19,015.20
(2013) 04285	2012年3月9日	住宅／商業	住宅用途及商業用途分別於2088年12月11日及2058年12月11日屆滿	55,512.60
總計：				74,527.80

- (2) 根據諸暨市土地管理局（「甲方」）與諸暨力睿房地產有限公司（「乙方」）訂立的兩個國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，有重要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	總可 建築面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
[2018]105號	1#-A	2018年 9月14日	住宅、商業 及停車地庫	住宅用途及商業用途分別於2088年12月11日及2058年12月11日屆滿	43,735.0	71,120,000
[2018]106號	1#-B	2018年 9月14日	住宅、商業 及停車地庫	住宅用途及商業用途分別於2088年12月11日及2058年12月11日屆滿	144,332.8	224,370,000
總計					188,067.80	295,490,000

- (3) 倘於2019年3月31日竣工，該物業發展價值為人民幣1,708,000,000元。
- (4) 根據 貴集團所提供資料，該物業總建築面積為8,931.28平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣68,150,700元進行預售，該物業總建築面積為79.94平方米的多個商業單位已按代價約人民幣947,100元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。
- (5) 根據 貴集團所提供資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣2,250,000元。估計總建築成本約為人民幣727,429,300元。在估值過程中，吾等已考慮該等成本。
- (6) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日												
			現況下的市值												
32. 中國江西省贛州市經濟技術開發區華裕路贛州帝泊灣一期的在建物業 (贛州帝泊灣一期)	<p>該物業為一個綜合發展項目，其將興建於一幅總地盤面積為89,838.00平方米的土地上。</p> <p>該物業(目前仍在建)為一個住宅及商業用途規劃發展項目的一部分。根據 貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">計劃用途</th> <th style="text-align: right;">概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">259,541.51</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">9,891.58</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td style="text-align: right;">73,372.62</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td style="text-align: right;"><u>3,871.93</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>346,677.64</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	259,541.51	商業	9,891.58	停車場	73,372.62	附屬設施	<u>3,871.93</u>	總計：	<u><u>346,677.64</u></u>	於估值日期，該物業尚在建，並預計於2019年年底竣工。	人民幣 1,670,000,000元
計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)														
住宅	259,541.51														
商業	9,891.58														
停車場	73,372.62														
附屬設施	<u>3,871.93</u>														
總計：	<u><u>346,677.64</u></u>														
	<p>該物業位於經開區的中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅及零售用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及零售用途，年期分別於2087年3月30日及於2057年3月30日屆滿。</p>														

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據贛州不動產登記局發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為89,838.00平方米的土地使用權已歸屬於贛州新力力合置業有限公司。
- (2) 根據兩份出讓合同及轉讓合同，贛州新力力合置業有限公司擁有位於經濟技術開發區總地盤面積為89,838平方米的部分土地。

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用	土地面積 (平方米)	建築契約 (就竣工而言)	地價 (人民幣元)
				屆滿日期			
36201711020003K	DBA2017008	2017年 3月31日	住宅／零售	住宅用途年期於 2087年3月30日 屆滿／零售用 途年期於2057 年3月30日屆滿	89,838.00	2020年 3月31日	893,606,800
				總計	<u>89,838.00</u>		<u>893,606,800</u>

- (3) 根據贛州經濟技術開發區住房和建設局發出的三份建設工程開工許可證，該物業總建築面積約346,677.64平方米的部分的建設工程乃按照開工要求進行，並已獲相關部門許可。
- (4) 根據營業執照編號91360702MA35UNAK0G，贛州新力力合置業有限公司於2017年4月10日成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (5) 該物業的發展價值（猶如於2019年3月31日竣工）為人民幣2,708,000,000元。
- (6) 根據 貴集團所提供資料，該物業總建築面積為237,464.36平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣2,194,526,100元進行預售，該物業總建築面積為1,572.73平方米的多個商業單位已按代價約人民幣21,781,900元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，截至估值日期所產生的建築成本約為人民幣321,500,000元。預計總建築成本約為人民幣1,016,660,000元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。
- (8) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣9,800元，商業部分為每平方米人民幣16,000元及停車場部分為每車位人民幣100,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型住宅開發項目（以商業開發為輔）的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣9,000元至人民幣10,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣15,000元至人民幣17,000元。停車位的價格介乎約每車位人民幣80,000元至人民幣110,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (9) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 贛州新力力合置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，贛州新力力合置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日
			現況下的市值
33. 中國江西省贛州市經濟技術開發區華裕路贛州帝泊灣二期的在建物業 (贛州帝泊灣二期)	該物業為一個綜合發展項目，其將興建於一幅總地盤面積為83,934.00平方米的土地上。 該物業(目前仍在建)為一個住宅及零售用途規劃發展項目的一部分。根據 貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：	於估值日期，該物業尚在建，並預計於2020年竣工。	人民幣 910,000,000元

計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)
住宅	151,072.31
停車場	61,653.20
附屬	777.62
總計：	<u>213,503.13</u>

該物業位於經濟技術開發區的中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅及零售用途。

該物業獲授土地使用權作住宅及零售用途，年期分別於2087年5月4日及於2057年5月4日屆滿。

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據贛州不動產登記局發出的國有土地使用權證，該物業土地合計面積為83,934.00平方米的土地使用權已歸屬於贛州新力未來置業有限公司。
- (2) 根據贛州市國土資源局（「甲方」）與贛州新力未來置業有限公司（「乙方」）簽訂的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同的補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用 屆滿日期	土地面積 (平方米)	建築契約 (就竣工而言)	地價 (人民幣元)
36201711020010K	DBA2017018	2017年 5月5日	住宅／零售	住宅用途年期於 2087年5月4日 屆滿／零售用 途年期於2057 年5月4日屆滿	83,934.00	2020年 5月4日	512,204,900
				總計	<u>83,934.00</u>		<u>512,204,900</u>

- (3) 根據贛州經濟技術開發區住房和建設局發出的兩份建設工程開工許可證，該物業總建築面積約213,503.53平方米的部分的建設工程乃按照開工要求進行，並已獲相關部門許可。
- (4) 該物業的發展價值（猶如於2019年3月31日竣工）為人民幣1,613,000,000元。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為76,828.30平方米的各個住宅單位已按代價約人民幣754,096,600元予以預售。吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，截至估值日期所產生的建築成本約為人民幣250,950,000元。預計總建築成本約為人民幣613,520,000元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。
- (7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣10,000元及停車場部分為每車位人民幣100,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型住宅開發項目（以商業開發為輔）的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣9,500元至人民幣11,000元。停車位的價格介乎約每車位人民幣90,000元至人民幣110,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (8) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 贛州新力未來置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，贛州新力未來置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值												
34. 中國江西省贛州市章貢區紅星村贛南大道贛州鈺瓏灣的在建物業 (贛州鈺瓏灣)	<p>該物業為一幅總地盤面積為75,709.00平方米的土地。</p> <p>該物業(目前仍在建)為一個住宅及商業用途規劃發展項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">計劃用途</th> <th style="text-align: right;">概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">129,249.87</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">1,147.60</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td style="text-align: right;">48,346.80</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td style="text-align: right;">572.80</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>179,317.07</u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	129,249.87	商業	1,147.60	停車場	48,346.80	附屬設施	572.80	總計：	<u>179,317.07</u>	<p>於估值日期，該物業尚在建，並預計於2020年竣工。</p>	<p>人民幣 750,000,000元</p> <p>(60%的權益歸屬於貴集團： 人民幣 450,000,000元)</p>
計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)														
住宅	129,249.87														
商業	1,147.60														
停車場	48,346.80														
附屬設施	572.80														
總計：	<u>179,317.07</u>														
	<p>該物業位於章貢區的郊區。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業主要用作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期於2081年10月1日屆滿。</p>														

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據贛州不動產登記局發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為75,709.00平方米的土地使用權已歸屬於贛州市匯鑫置業有限公司。
- (2) 根據贛州市國土資源局（「甲方」）與贛州市匯鑫置業有限公司（「乙方」）簽訂的國有土地使用權出讓合同，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用	土地面積 (平方米)	建築契約	地價 (人民幣元)
				屆滿日期		(就竣工而言)	
36201111030014	2011-26	2011年 8月5日	住宅	2081年10月1日	75,709.00	2015年 10月2日	182,458,690
				總計	<u>75,709.00</u>		<u>182,458,690</u>

- (3) 根據贛州市住房和城鄉規劃建設局發出的兩份建設工程開工許可證，該物業總建築面積約179,317.07平方米的部分的建設工程乃按照開工要求進行，並已獲相關部門許可。
- (4) 根據營業執照編號91360700581603191B，贛州市匯鑫置業有限公司於2011年8月17日成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (5) 該物業的發展價值（猶如於2019年3月31日竣工）為人民幣1,286,000,000元。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為102,526.26平方米的各個住宅單位已按代價約人民幣896,759,000元予以預售。吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，截至估值日期所產生的建築成本約為人民幣291,786,011元。預計總建築成本約為人民幣595,700,000元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。
- (8) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣8,000元，商業部分為每平方米人民幣16,000元及停車場部分為每車位人民幣70,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型住宅開發項目（以商業開發為輔）的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣7,900元至人民幣8,500元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣15,000元至人民幣17,000元。停車位的價格介乎約每車位人民幣60,000元至人民幣80,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (9) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 贛州市匯鑫置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，贛州市匯鑫置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值								
35. 中國江西省贛州市贛縣323國道贛州銀湖灣的在建物業 (贛州銀湖灣)	<p>該物業為一個綜合發展項目，其將興建於一幅總地盤面積為60,732.90平方米的土地上。</p> <p>該物業(目前仍在建)為一個住宅及商業用途規劃發展項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>51,552.07</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>463.69</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>52,015.76</td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	51,552.07	配套	463.69	總計：	52,015.76	於估值日期，該物業尚在建，並預計於2022年竣工。	人民幣 266,000,000元
計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)										
住宅	51,552.07										
配套	463.69										
總計：	52,015.76										
	<p>該物業位於贛州市的郊區。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業用作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2083年7月29日及於2053年7月30日屆滿。</p>										

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據贛州不動產登記局發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為60,732.90平方米的土地使用權已歸屬於江西匯濤實業有限公司。
- (2) 根據兩份出讓合同及轉讓合同，江西匯濤實業有限公司擁有位於贛縣總地盤面積為60,732.9平方米的部分土地。

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	土地面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
36201311110021	DBB2013015	2013年 5月23日	住宅／商業	住宅用途年期於2083年7 月29日屆滿／商業用 途年期於2053年7月30 日屆滿	60,732.90	73,700,000
總計					<u>60,732.90</u>	<u>73,700,000</u>

- (3) 根據贛州市住房和城鄉規劃建設局發出的建設工程開工許可證，該物業總建築面積約52,015.76平方米的部分的建設工程乃按照開工要求進行，並已獲相關部門許可。
- (4) 根據營業執照編號91360721MA35KCB84H，江西匯濤實業有限公司於2016年9月2日成立，註冊資本為人民幣600,000,000元。
- (5) 該物業的發展價值（猶如於2019年3月31日竣工）為人民幣832,000,000元。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為5,751.66平方米的各個住宅單位已按代價約人民幣30,523,800元予以預售。吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，截至估值日期所產生的建築成本約為人民幣72,372,578元。預計總建築成本約為人民幣417,500,000元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。
- (8) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣5,400元，商業部分為每平方米人民幣12,000元及停車場部分為每車位人民幣50,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型住宅開發項目（以商業開發為輔）的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣5,000元至人民幣6,500元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元。停車位的價格介乎約每車位人民幣50,000元至人民幣60,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (9) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 江西匯濤實業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，江西匯濤實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日												
			現況下的市值												
36. 中國江西省吉安市廬陵區古南大道吉安帝泊灣的在建物業 (吉安帝泊灣)	<p>該物業為一個綜合發展項目，其將興建於一幅總地盤面積為52,390平方米的土地上。</p> <p>該物業(目前仍在建)為一個住宅及商業用途規劃發展項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：</p> <table border="1" data-bbox="539 761 912 1166"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>115,744.12</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>528.60</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>33,642.7</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>691.38</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>150,606.80</td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	115,744.12	商業	528.60	停車場	33,642.7	附屬設施	691.38	總計：	150,606.80	於估值日期，該物業尚在建，並預計於2020年竣工。	人民幣 595,000,000元
計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)														
住宅	115,744.12														
商業	528.60														
停車場	33,642.7														
附屬設施	691.38														
總計：	150,606.80														
	<p>該物業位於吉安市的郊區。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業用作住宅／商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2088年7月29日及於2058年7月29日屆滿。</p>														

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據吉安不動產登記局發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為52,390.00平方米的土地使用權已歸屬於吉安新悅力創房地產開發有限公司。
- (2) 根據吉安市土地管理局（「甲方」）與吉安新悅力創房地產開發有限公司（統稱「乙方」）簽訂的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同的補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用 屆滿日期	土地面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
DDA2018018	2018年 11月20日	住宅／商業	住宅及商業用途年 期分別於2088年7 月29日及2058年7 月29日屆滿	52,390	493,513,800

- (3) 根據吉安市住房和城鄉規劃建設局發出的建設工程開工許可證，該物業總建築面積約150,606.80平方米的部分的建設工程乃按照開工要求進行，並已獲相關部門許可。
- (4) 根據營業執照編號91361100MA37YGEM7G，吉安新悅力創房地產開發有限公司於2018年6月12日成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (5) 該物業的發展價值（猶如於2019年3月31日竣工）為人民幣1,241,000,000元。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為13,748.87平方米的各個住宅單位已按代價約人民幣124,756,700元予以預售。吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，截至估值日期所產生的建築成本約為人民幣85,140,436元。預計總建築成本約為人民幣502,469,263元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。
- (8) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣9,700元，商業部分為每平方米人民幣18,000元及停車場部分為每車位人民幣150,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型住宅開發項目（以商業開發為輔）的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣8,500元至人民幣10,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣17,000元至人民幣20,000元。停車位的價格介乎約每車位人民幣130,000元至人民幣170,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (9) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 吉安新悅力創房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，吉安新悅力創房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日														
			現況下的市值														
37. 中國江西省南昌市青雲譜區惠民路博文路東側南昌錦園的在建物業 (南昌錦園)	<p>該物業為一個綜合發展項目，其將興建於兩幅合計地盤面積為30,525平方米的土地上。</p> <p>該物業(目前仍在建)為一個住宅及商業用途規劃發展項目的一部分。根據 貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">計劃用途</th> <th style="text-align: right;">概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">84,380.50</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">11,628.00</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td style="text-align: right;">10,829.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td style="text-align: right;">33,487.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td style="text-align: right;"><u>1,014.50</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>141,339.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	84,380.50	商業	11,628.00	公寓	10,829.00	停車場	33,487.00	附屬設施	<u>1,014.50</u>	總計：	<u>141,339.00</u>	於估值日期，該物業尚在建，並預計於2020年竣工。	人民幣 900,000,000元
計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)																
住宅	84,380.50																
商業	11,628.00																
公寓	10,829.00																
停車場	33,487.00																
附屬設施	<u>1,014.50</u>																
總計：	<u>141,339.00</u>																
	<p>該物業位於南昌市區青雲譜區的中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業主要用作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2088年4月29日及於2058年4月29日屆滿。</p>																

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據南昌市不動產登記局發出的兩份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為30,525平方米的土地使用權已歸屬於江西新騰房地產開發有限公司。
- (2) 根據兩份出讓合同及其補充協議，江西新騰房地產開發有限公司擁有位於青雲譜區總地盤面積為30,525平方米的部分土地。

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	土地面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
362017011300021	360171108009	2018年1月	住宅、商業	住宅及商業用途年期 分別於2088年4月 29日及2058年4月 29日屆滿	14,219.00	367,765,102
362017011300024	3601711080010	2018年 1月18日	住宅、商業	住宅及商業用途年期 分別於2088年4月 29日及2058年4月 29日屆滿	16,306.00	422,864,313
總計					<u>30,525.00</u>	<u>790,629,415</u>

- (3) 根據南昌縣行政審批局發出的建設工程開工許可證，該物業總建築面積約141,414.57平方米的部分的建設工程乃按照開工要求進行，並已獲相關部門許可。
- (4) 根據營業執照編號91360104MA37PB6X32，江西新騰房地產開發有限公司於2018年1月19日成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (5) 該物業的發展價值（猶如於2019年3月31日竣工）為人民幣1,683,000,000元。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為30,551.42平方米的各個住宅單位已按代價約人民幣450,383,275元予以預售。吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，截至估值日期所產生的建築成本約為人民幣122,356,400元。預計總建築成本約為人民幣470,250,000元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。
- (8) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣15,200元，公寓部分為每平方米人民幣10,800元及商業部分為每平方米人民幣25,800元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、公寓及商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型住宅及公寓開發項目（以商業開發為輔）的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣13,800元至人民幣16,500元。公寓物業的價格介乎約每平方米人民幣9,000元至人民幣13,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣23,000元至人民幣26,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (9) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 江西新騰房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，江西新騰房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日										
			現況下的市值										
38. 中國江西省南昌市青雲譜區桂花路東側溪橋路北側南昌錦睿園的在建物業 (南昌錦睿園)	<p>該物業為一幅總地盤面積為27,499平方米的土地。</p> <p>該物業(目前仍在建)為一個住宅及商業用途規劃發展項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>63,982.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,288.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>17,760.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>85,030.00</td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	63,982.00	商業	3,288.00	停車場	17,760.00	總計：	85,030.00	於估值日期，該物業尚在建，並預計於2021年竣工。	人民幣 680,000,000元
計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)												
住宅	63,982.00												
商業	3,288.00												
停車場	17,760.00												
總計：	85,030.00												
	<p>該物業位於南昌市青雲譜區的東北部。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2088年4月26日及於2058年4月26日屆滿。</p>												

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據南昌市不動產登記局發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為27,499平方米的土地使用權已歸屬於江西新潯房地產開發有限公司。
- (2) 根據南昌市國土地資源局（「甲方」）與江西新潯房地產開發有限公司（「乙方」）簽訂的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同的補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	土地面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
362017011300023	CN203-F04	2018年 3月21日	住宅、商業	住宅及商業用途年期 分別於2088年4月 26日及2058年4月 26日屆滿。	27,499	529,307,168
				總計	<u>27,499</u>	<u>529,307,168</u>

- (3) 根據南昌市政府審批局發出的建設工程開工許可證，該物業總建築面積約87,852.54平方米的部分的建設工程乃按照開工要求進行，並已獲相關部門許可。
- (4) 根據營業執照編號91360104MA37PB5P10，江西新潯房地產開發有限公司於2018年1月19日成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (5) 該物業的發展價值（猶如於2019年3月31日竣工）為人民幣1,105,000,000元。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，截至估值日期所產生的建築成本約為人民幣61,287,700元。預計總建築成本約為人民幣258,239,900元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。
- (7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣15,970元及商業部分為每平方米人民幣25,380元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型住宅開發項目（以商業開發為輔）的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣13,800元至人民幣16,500元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣23,000元至人民幣25,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (8) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 江西新潯房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，江西新潯房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日												
			現況下的市值												
39. 中國江西省豐城市河洲街龍泉路666號豐城帝泊灣的在建物業 (豐城帝泊灣)	<p>該物業為一個綜合發展項目，其將興建於兩幅合計地盤面積為121,850.90平方米的土地上。</p> <p>該物業(目前仍在建)為一個住宅及商業用途規劃發展項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>99,106.30</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,340.34</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>6,279.51</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>16,114.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>123,839.88</td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	99,106.30	商業	2,340.34	停車場	6,279.51	附屬設施	16,114.00	總計：	123,839.88	於估值日期，該物業尚在建，並預計於2019年年底竣工。	人民幣 410,000,000元
計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)														
住宅	99,106.30														
商業	2,340.34														
停車場	6,279.51														
附屬設施	16,114.00														
總計：	123,839.88														
	<p>該物業位於豐城市的郊區。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業用作住宅／商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2082年2月14日及於2052年2月14日屆滿。</p>														

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據豐城市國土資源局發出的兩份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為121,850.90平方米的土地使用權已歸屬於豐城贛鐵置業有限公司。
- (2) 根據豐城市土地管理局（「甲方」）與豐城贛鐵置業有限公司（「乙方」）簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同的補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	土地面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
36201203200004	B-c-7	2012年 2月10日	住宅、商業	住宅及商業用途年期 分別於2082年2月 10日及2052年2月 10日屆滿	60,000	94,000,000
36201203200005	B-c-8	2012年 2月10日	住宅、商業	住宅及商業用途年期 分別於2082年2月 14日及2052年2月 14日屆滿	61,850	97,000,000
總計					<u>121,850.90</u>	<u>191,000,000</u>

- (3) 根據豐城市住房和城鄉規劃建設局發出的四份建設工程開工許可證，該物業總建築面積約362,244.00平方米的部分的建設工程乃按照開工要求進行，並已獲相關部門許可。
- (4) 根據營業執照編號91360981586596330R，豐城贛鐵置業有限公司於2011年12月28日成立，註冊資本為人民幣6,000,000元。
- (5) 該物業的發展價值（猶如於2019年3月31日竣工）為人民幣513,000,000元。
- (6) 根據 貴集團所提供資料，該物業總建築面積為94,237.37平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣481,428,700元進行預售，該物業總建築面積為208.93平方米的多個商業單位已按代價約人民幣2,411,900元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，截至估值日期所產生的建築成本約為人民幣149,900,000元。預計總建築成本約為人民幣263,200,000元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。
- (8) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣5,200元及商業部分為每平方米人民幣12,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型住宅開發項目（以商業開發為輔）的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣4,500元至人民幣6,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作

出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (9) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 豐城贛鐵置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，豐城贛鐵置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值
40. 中國江西省南昌市 南昌高新開發區瑤 湖東側光電大道南 側南昌公園壹號一 期的在建物業 (南昌公園壹號一 期)	該物業為一幅總地盤面積為 113,562平方米的土地。 該物業(目前仍在建)為一個住宅 用途規劃發展項目的一部分。根 據 貴集團提供的資料，該部分 物業的規劃建築面積構成如下：	於估值日期，該物 業尚在建，並預計 於2019年 年 底 竣 工。	人民幣 1,250,000,000元

計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)
住宅	159,568.53
商業	11,391.36
公寓	25,825.50
停車場	51,516.00
附屬設施	20,243.83
總計：	268,545.22

該物業位於南昌市高新區(其需要進一步開發)的東部。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。

該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期於2085年8月3日屆滿。

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據南昌市不動產登記局發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為113,562平方米的土地使用權已歸屬於南昌天華置業有限公司。
- (2) 根據南昌市土地管理局（「甲方」）與南昌天華置業有限公司（「乙方」）簽訂的國有土地使用權出讓合同及其修訂協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用	土地面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
			屆滿日期		
360101101523K	2015年 8月4日	住宅、商業	住宅用途年期於 2085年8月3日 屆滿	193,765	203,453,250
			總計	193,765	203,453,250

- (3) 根據南昌高新開發區發出的三份建設工程開工許可證，該物業總建築面積約268,545.22平方米的部分的建設工程乃按照開工要求進行，並已獲相關部門許可。
- (4) 根據營業執照編號91360106332925245T，南昌天華置業有限公司於2015年7月22日成立，註冊資本為人民幣200,000,000元。
- (5) 該物業的發展價值（猶如於2019年3月31日竣工）為人民幣1,693,000,000元。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為121,351.65平方米的各個住宅單位已按代價約人民幣1,139,468,300元預售，該物業總建築面積為1,911.48平方米的各個商業單位已按代價約人民幣29,430,600元預售及該物業總建築面積為25,080.26平方米的各個服務式公寓單位已按代價約人民幣155,829,900元預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，截至估值日期所產生的建築成本約為人民幣630,349,300元。預計總建築成本約為人民幣719,323,000元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。
- (8) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣9,400元、公寓部分為每平方米人民幣6,800元、別墅部分為每平方米人民幣11,000元及商業部分為每平方米人民幣14,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、公寓、別墅及商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型住宅開發項目（以商業開發為輔）的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣9,000元至人民幣12,000元。公寓物業的價格介乎約每平方米人民幣6,500元至人民幣7,000元。別墅物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣12,500元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣12,000元至人民幣14,200元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (9) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 南昌天華置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，南昌天華置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日										
			現況下的市值										
41. 中國江西省南昌市 南昌高新開發區閔家路東側艾溪湖北側南昌時代廣場一期的在建物業 (南昌時代廣場一期)	<p>該物業為一幅總地盤面積為92,085.81平方米的土地。</p> <p>該物業(目前仍在建)為一個住宅及商業用途規劃發展項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">計劃用途</th> <th style="text-align: right;">概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">257,896.57</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td style="text-align: right;">6,704.64</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td style="text-align: right;"><u>62,260.38</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>326,861.68</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於南昌高新開發區的中心。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業用作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2086年1月26日及於2056年1月26日屆滿。</p>	計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	257,896.57	附屬	6,704.64	地下	<u>62,260.38</u>	總計：	<u>326,861.68</u>	於估值日期，該物業尚在建，並預計於2021年竣工。	人民幣 1,770,000,000元
計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)												
住宅	257,896.57												
附屬	6,704.64												
地下	<u>62,260.38</u>												
總計：	<u>326,861.68</u>												

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據南昌市不動產登記局發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為180,170平方米的土地使用權已歸屬於江西新瀚置業有限公司。
- (2) 根據南昌市國土資源局高新分局（「甲方」）與江西新瀚置業有限公司（「乙方」）簽訂的國有土地使用權出讓合同，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	土地面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
36201601010001	360101101601K	2016年 1月27日	住宅、商業	住宅及商業用途年期 分別於2086年1月 26日及2056年1月 26日屆滿。	180,170	702,663,000
				總計	<u>180,170</u>	<u>702,663,000</u>

- (3) 根據南昌高新開發區發出的建設工程開工許可證，該物業總建築面積約231,487.57平方米的部份的建設工程乃按照開工要求進行，並已獲相關部門許可。
- (4) 根據營業執照編號91360106MA35FTGH97，江西新瀚置業有限公司於2015年12月10日成立，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (5) 該物業的發展價值（猶如於2019年3月31日竣工）為人民幣4,263,000,000元。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為109,170.15平方米的各個住宅單位已按代價約人民幣1,840,896,900元予以預售。吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，截至估值日期所產生的建築成本約為人民幣643,403,000元。預計總建築成本約為人民幣2,051,645,028元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。
- (8) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣17,000元、別墅部分為每平方米人民幣19,000元及商業部分為每平方米人民幣22,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、別墅及商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型住宅開發項目（以商業開發為輔）的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣14,000元至人民幣17,500元。別墅物業的價格介乎約每平方米人民幣17,500元至人民幣23,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣19,000元至人民幣27,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (9) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 江西新瀚置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，江西新瀚置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日										
			現況下的市值										
42. 中國江西省南昌市新建區九龍湖新區學府南大道西側南昌鉞園的在建物業(南昌鉞園)	<p>該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於總地盤面積為63,845.96平方米的土地上。</p> <p>該物業目前在開發中，其為住宅用途計劃發展項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>122,347.72</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>4,168.00</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>42,387.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>168,902.72</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於新建區中心。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2086年10月30日及於2053年10月30日屆滿。</p>	計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	122,347.72	附屬	4,168.00	地下	42,387.00	總計：	168,902.72	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2019年竣工。	人民幣 1,640,000,000元
計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)												
住宅	122,347.72												
附屬	4,168.00												
地下	42,387.00												
總計：	168,902.72												

附註：

- (1) 根據南昌市不動產登記局發出的2份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為63,845.96平方米的土地使用權已歸屬於南昌名門世家房產開發經營有限責任公司。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據南昌市國土資源局（「甲方」）與南昌名門世家房產開發經營有限責任公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

地盤編號	簽發日期	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
360101145038	2016年9月9日	住宅、商業	2086年10月30日作住宅用途以及2053年10月30日作商業用途	63,845.96	349,556,850
總計				<u>63,845.96</u>	<u>349,556,850</u>

- (3) 根據南昌市中心城鄉建設委員會發出的建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為170,493.97平方米的建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。
- (4) 根據營業執照編號91360100009122540G，南昌名門世家房產開發經營有限責任公司於2014年10月17日成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (5) 猶如於2019年3月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣1,968,000,000元。
- (6) 根據貴集團提供的資料，該物業總建築面積為91,955.45平方米的多個單位已按代價約人民幣1,609,435,000元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (7) 根據貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣518,975,100元。預計總建築成本約為人民幣603,744,800元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。
- (8) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣23,000元。
- (9) 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣22,000元至人民幣25,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位元價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。
- (10) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - 南昌名門世家房產開發經營有限責任公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，南昌名門世家房產開發經營有限責任公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日										
			現況下的市值										
43. 中國江西省南昌市南昌縣八月湖路南 昌金沙灣的在建物業 (南昌金沙灣)	該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於六幅合計地盤面積為193,167平方米的土地上。 該物業目前在開發中，其為住宅及商業用途計劃發展項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2019年年底竣工。	人民幣 210,000,000元										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>32,763.20</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>8,137.51</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>11,466.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>52,366.71</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	32,763.20	零售	8,137.51	停車場	11,466.00	總計：	52,366.71		
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	32,763.20												
零售	8,137.51												
停車場	11,466.00												
總計：	52,366.71												
	<p>該物業位於南昌縣中心。附近發展項目主要為住宅及工業。根據貴集團提供的資料，該物業作住宅及零售用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2073年11月8日及2043年11月8日屆滿。</p>												

附註：

- (1) 根據南昌縣人民政府發出的6份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為193,167平方米的土地使用權已歸屬於江西澳斯屯實業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2013) 00221-1	2013年11月20日	住宅／商業	2073年11月8日／2043年11月8日	34,494

附錄三

物業估值報告

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2013) 00221-2號	2013年11月20日	住宅／商業	2073年11月8日／2043年11月8日	39,666
(2013) 00221-3	2013年11月20日	住宅／商業	2073年11月8日／2043年11月8日	31,458
(2013) 00221-4	2013年11月20日	住宅／商業	2073年11月8日／2043年11月8日	35,200
(2013) 00221-5	2013年11月20日	住宅／商業	2073年11月8日／2043年11月8日	29,487
(2013) 00221-6	2013年11月20日	住宅／商業	2073年11月8日／2043年11月8日	22,862
總計：				193,167

- (2) 根據南昌縣國土資源局（「甲方」）與江西澳斯屯實業有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

簽發日期	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
2008年6月12日	住宅／商業	2073年11月8日／2043年11月8日	193,266.67	55,580,000
總計			193,266.67	55,580,000

- (3) 根據南昌縣房產管理局發出的2份建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為270,502.85平方米的建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。
- (4) 根據營業執照編號91360100739186288B，江西澳斯屯實業有限公司於2002年7月27日成立，註冊資本為人民幣50,000,000元。
- (5) 猶如於2019年3月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣378,000,000元。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為27,205.68平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣284,072,100元預售，該物業總建築面積為6,065.94平方米的多個商業單位已按代價約人民幣79,649,400元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (7) 根據貴集團提供的資料，預計總建築成本約為人民幣136,153,446元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。
- (8) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設商業部分為約每平方米人民幣12,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型商業開發項目的比較數據。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣9,330元至人民幣12,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (9) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；及
 - (b) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，江西澳斯屯實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日														
			現況下的市值														
44. 中國江西省南昌市南昌縣金沙大道南昌銀湖灣的在建物業 (南昌銀湖灣)	<p>該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於三幅合計地盤面積為132,533平方米的土地上。</p> <p>該物業目前在開發中，其為住宅及商業用途計劃發展項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：</p>	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2019年年底竣工。	人民幣 818,000,000元														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>40,603.53</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>6,407.61</td> </tr> <tr> <td>服務式公寓</td> <td>114,428.61</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>121.44</td> </tr> <tr> <td>地下範圍</td> <td>34,971.76</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>196,532.95</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	40,603.53	零售	6,407.61	服務式公寓	114,428.61	配套	121.44	地下範圍	34,971.76	總計：	196,532.95		
用途	建築面積 (平方米)																
住宅	40,603.53																
零售	6,407.61																
服務式公寓	114,428.61																
配套	121.44																
地下範圍	34,971.76																
總計：	196,532.95																
	<p>該物業位於南昌縣中心。附近發展項目主要為住宅及工業。根據貴集團提供的資料，該物業作住宅、零售及公寓用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於從2081年5月17日至2081年7月29日及從2051年5月17日至2051年7月29日屆滿。</p>																

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據南昌縣人民政府發出的三份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為132,533平方米的土地使用權已歸屬於江西省多倫多實業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2015) 0090	2015年5月15日	商業	2051年7月29日	29,000
(2015) 0091	2015年5月15日	住宅／商業	2051年5月17日／2081年5月17日	50,200
(2015) 0089	2015年5月15日	住宅／商業	2051年7月29日／2081年7月29日	53,333
總計：				132,533

- (2) 根據南昌縣國土資源局（「甲方」）與江西省多倫多實業有限公司（「乙方」）訂立的三份國有土地使用權出讓合同，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)	地價 (人民幣)
360102110082	2011年7月29日	商業	2051年7月29日	29,000	20,010,000
360102110034	2011年5月11日	住宅、商業	2081年5月17日作住宅用途以及 2051年5月17日作商業用途	50,200	27,108,000
360102110083	2011年7月29日	住宅、商業	2081年7月29日作住宅用途以及 2051年7月29日作商業用途	53,333	48,000,000
總計				132,533	95,118,000

- (3) 根據南昌縣房產管理局發出的兩份建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為346,865.62平方米的建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。
- (4) 根據營業執照編號91360100571182821L，江西省多倫多實業有限公司於2011年4月6日成立，註冊資本為人民幣150,000,000元。
- (5) 猶如於2019年3月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣1,120,000,000元。

- (6) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為40,303.59平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣348,185,800元預售，該物業總建築面積為4,890.87平方米的多個商業單位已按代價約人民幣63,705,900元預售及該物業總建築面積為110,441.83平方米的多個服務式公寓單位已按代價約人民幣684,407,700元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (7) 根據貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣299,560,679元。預計總建築成本約為人民幣512,817,779元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。
- (8) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分、商業部分及公寓分別為約每平方米人民幣11,000元、人民幣12,000元及人民幣8,500元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、商業及公寓開發項目的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型住宅、商業及公寓開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣9,500元至人民幣11,500元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣10,200元至人民幣13,000元。公寓物業的價格介乎約每平方米人民幣7,500元至人民幣9,500元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (9) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
- (b) 江西和之信投資有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
- (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，江西和之信投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值														
45. 中國江西省南昌市南昌縣向塘鎮向塘村南昌星塘灣的在建物業 (南昌星塘灣)	<p>該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於兩幅合計地盤面積為49,047平方米的土地上。</p> <p>該物業目前在開發中，其為住宅及商業用途計劃發展項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：</p>	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2019年年底竣工。	<p>人民幣 286,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51%權益：人民幣 145,860,000元)</p>														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>76,878.73</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,643.73</td> </tr> <tr> <td>服務式公寓</td> <td>11,443.43</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>25,975.82</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,587.60</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>119,529.31</td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	76,878.73	商業	3,643.73	服務式公寓	11,443.43	停車場	25,975.82	配套設施	1,587.60	總計：	119,529.31		
計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)																
住宅	76,878.73																
商業	3,643.73																
服務式公寓	11,443.43																
停車場	25,975.82																
配套設施	1,587.60																
總計：	119,529.31																
	<p>該物業位於向塘鎮北部／南昌市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業主要作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2082年9月26日及2052年9月26日屆滿。</p>																

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據南昌縣人民政府發出的兩份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為49,047.00平方米的土地使用權已歸屬於江西璽瑞實業有限公司。
- (2) 根據南昌縣國土資源局（「甲方」）與江西璽瑞實業有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
NCX2005006	2012年9月27日	住宅、商業	2082年9月26日作住宅用途以及 2052年9月26日作商業用途	49,047	9,740,869
			總計	<u>49,047</u>	<u>9,740,869</u>

- (3) 根據南昌縣行政審批局發出的建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為121,259.26平方米的部分建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。
- (4) 根據營業執照編號91360121083903888H，江西璽瑞實業有限公司於2013年11月20日成立，註冊資本為人民幣20,400,000元。
- (5) 猶如於2019年3月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣636,000,000元。
- (6) 根據貴集團提供的資料，該物業總建築面積為75,611.87平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣533,466,800元預售，該物業總建築面積為2,256.09平方米的多個商業單位已按代價約人民幣20,088,400元預售及該物業總建築面積為8,052.13平方米的多個服務式公寓單位已按代價約人民幣35,744,700元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (7) 根據貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣152,652,200元。預計總建築成本約為人民幣383,785,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。
- (8) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅、公寓及商業部分分別為約每平方米人民幣8,000元、人民幣6,500元及人民幣11,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、公寓及商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣7,500元至人民幣9,000元。公寓物業的價格介乎約每平方米人民幣6,500元至人民幣8,500元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (9) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 江西璽瑞實業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，江西璽瑞實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日														
			現況下的市值														
46. 中國江西省南昌市新建區九龍湖區桂花路西側希望大道南側南昌龍灣的在建物業 (南昌龍灣)	<p>該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於五幅合計地盤面積為333,350.58平方米的土地上。</p> <p>該物業目前在開發中，其為住宅、辦公及商業用途計劃發展項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>382,218.90</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>24,636.96</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>50,738.75</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>43,654.43</td> </tr> <tr> <td>地下範圍</td> <td>147,347.77</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>648,596.81</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於新建區中心。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業作住宅、辦公及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2084年7月16日／2085年2月2日／2084年9月29日及2054年7月16日／2054年9月29日屆滿。</p>	計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	382,218.90	商業	24,636.96	辦公	50,738.75	配套設施	43,654.43	地下範圍	147,347.77	總計：	648,596.81	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2019年竣工。	人民幣 2,840,000,000元
計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)																
住宅	382,218.90																
商業	24,636.96																
辦公	50,738.75																
配套設施	43,654.43																
地下範圍	147,347.77																
總計：	648,596.81																

附註：

- (1) 根據南昌市人民政府、南昌市不動產登記局發出的五份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為333,350.58平方米的土地使用權已歸屬於南昌寶葫蘆農莊有限公司。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據南昌市國土資源局（「甲方」）與南昌寶葫蘆農莊有限公司（「乙方」）訂立的四份國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)	地塊編號 (人民幣元)
360101145031	2014年7月17日	住宅、商業	2084年7月16日作住宅用途以及 2054年7月16日作商業用途	73,271.16	120,897,700
360101145051	2015年2月3日	住宅、商業	2085年2月2日作住宅用途以及 2055年2月2日作商業用途	144,478.57	244,891,340
360101145030	2014年7月17日	住宅、商業	2084年7月16日作住宅用途以及 2054年7月16日作商業用途	32,006.85	50,410,500
360101145051	2014年9月30日	住宅、商業	2084年9月29日作住宅用途以及 2054年9月29日作商業用途	83,594	132,353,570
總計				<u>333,350.58</u>	<u>548,643,110</u>

- (3) 根據南昌城鄉建設委員會發出的五份建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為819,153.06平方米的建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。
- (4) 根據營業執照編號913601256620012000，南昌寶葫蘆農莊有限公司於2007年5月10日成立，註冊資本為人民幣179,620,000元。
- (5) 猶如於2019年3月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣4,605,000,000元。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為347,507.50平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣4,134,479,400元預售，該物業總建築面積為5,483.79平方米的多個商業單位已按代價約人民幣79,180,800元預售及該物業總建築面積為6,171.63平方米的多個服務式公寓單位已按代價約人民幣38,931,300元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(7) 根據貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣1,215,287,459元。預計總建築成本約為人民幣1,920,672,789元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。

(8) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅、商業及辦公部分分別為約每平方米人民幣10,000元、人民幣13,500元及人民幣6,500元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、商業物業以及辦公的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業及辦公配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣10,500元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣12,333元至人民幣14,000元。辦公物業的價格介乎約每平方米人民幣6,000元至人民幣7,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(9) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
- (b) 南昌寶葫蘆農莊有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
- (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，南昌寶葫蘆農莊有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值														
47. 中國江西省南昌市新建區九龍湖區南昌琥珀園的在建物業 (南昌琥珀園)	<p>該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於四幅合計地盤面積為216,756.45平方米的土地上。</p> <p>該物業目前在開發中，其為住宅、辦公室及商業用途計劃發展項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：</p>	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2019年年底竣工。	人民幣 2,150,000,000元														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>211,397.21</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>30,229.45</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>53,984.42</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>2,925.16</td> </tr> <tr> <td>地下範圍</td> <td>122,921.44</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>421,457.68</td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	211,397.21	商業	30,229.45	辦公	53,984.42	配套	2,925.16	地下範圍	122,921.44	總計：	421,457.68		
計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)																
住宅	211,397.21																
商業	30,229.45																
辦公	53,984.42																
配套	2,925.16																
地下範圍	122,921.44																
總計：	421,457.68																
	<p>該物業位於新城區中心。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業作住宅、辦公及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2084年7月17日及2054年7月17日屆滿。</p>																

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據南昌國土資源局發出的四份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為216,756.45平方米的土地使用權已歸屬於江西駿宇實業有限公司。
- (2) 根據新建縣國土資源局（「甲方」）與江西駿宇實業有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
360101145015	2014年7月17日	住宅、商業	2084年7月14日作住宅用途以及 2054年7月17日作商業用途	216,818.82	281,989,960*
			總計	<u>216,818.82</u>	<u>281,989,960</u>

* 地價包括由江西駿宇實業有限公司簽署的地塊編號2011G030的價值，以人民幣107,339,960元轉換為地塊編號360101145015。

- (3) 根據南昌市城鄉建設委員會發出的四份建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為670,732.45平方米的建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。
- (4) 根據營業執照編號91360100799494565E，江西駿宇實業有限公司於2007年5月24日成立，註冊資本為人民幣30,000,000元。
- (5) 猶如於2019年3月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣3,414,000,000元。
- (6) 根據貴集團提供的資料，該物業總建築面積為200,600.30平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣2,691,624,700元預售，該物業總建築面積為9,044.45平方米的多個商業單位已按代價約人民幣128,988,000元預售及該物業總建築面積為53,091.88平方米的多個服務式公寓單位已按代價約人民幣490,334,900元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (7) 根據貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣798,795,436元。預計總建築成本約為人民幣1,248,365,582.98元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。

對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅、商業及辦公部分分別為約每平方米人民幣13,500元、人民幣16,000元及人民幣10,000元。進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、商業物業以及辦公的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業及辦公配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平

方米人民幣13,000元至人民幣14,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣15,000元至人民幣16,000元。辦公物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣11,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 江西駿宇實業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，江西駿宇實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日								
			現況下的市值								
48. 中國江西省南昌市新建區九龍湖區南昌東園的在建物業 (南昌東園)	<p>該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於一幅總地盤面積為112,316.66平方米的土地上。</p> <p>該物業目前在開發中，其為住宅、辦公室及商業用途計劃發展項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>183,603.29</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>55,632.44</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>239,235.73</td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	183,603.29	配套	55,632.44	總計：	239,235.73	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2020年竣工。	人民幣 1,640,000,000元
計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)										
住宅	183,603.29										
配套	55,632.44										
總計：	239,235.73										
	<p>該物業位於新建區中心。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2088年4月1日及2058年4月1日屆滿。</p>										

附註：

- (1) 根據南昌國土資源局發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為112,316.66平方米的土地使用權已歸屬於南昌新銘房地產開發有限公司。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據南昌市國土資源局（「甲方」）與南昌市貿良實業發展有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用年期		(於竣工時)	
				屆滿日期	地盤面積	建築契諾	地價
					(平方米)		(人民幣元)
36201701120012	3601011750029	2017年 12月25日	住宅、商業	2088年4月1日作住宅 用途以及2058年4月 1日作商業用途	112,316.66	2021年 9月24日	1,922,299,750
				總計	<u>112,316.66</u>		<u>1,922,299,750</u>

- (3) 根據南昌市政府發出的建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為239,235.73平方米的部分建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。
- (4) 根據營業執照編號91360122MA37MN2A63，南昌新銘房地產開發有限公司於2017年12月18日成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (5) 猶如於2019年3月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣2,723,000,000元。
- (6) 根據貴集團提供的資料，該物業總建築面積為130,269.14平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣2,061,585,900元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (7) 根據貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣335,463,400元。預計總建築成本約為人民幣1,036,864,335元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。
- (8) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣16,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣15,000元至人民幣16,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (9) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
- (b) 南昌新銘房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
- (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，南昌新銘房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日										
			現況下的市值										
49. 中國江西省南昌市經濟技術開發區皇姑路東側英雄大道南側南昌瀾灣的在建物業 (南昌瀾灣)	<p>該物業包括一幅總地盤面積為63,060平方米的土地。</p> <p>該物業目前在開發中，其為住宅及住宅用途計劃發展項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>122,974.70</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>13,080.29</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>44,907.48</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>180,962.47</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於經濟技術開發區北部／南昌市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2088年5月9日及2058年5月9日屆滿。</p>	計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	122,974.70	商業	13,080.29	配套設施	44,907.48	總計：	180,962.47	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2020年竣工。	人民幣 860,000,000元
計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)												
住宅	122,974.70												
商業	13,080.29												
配套設施	44,907.48												
總計：	180,962.47												

附註：

- (1) 根據南昌市不動產登記局發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為63,060.00平方米的土地使用權已歸屬於南昌市梓棟房地產開發有限公司。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據南昌市國土資源局（「甲方」）與南昌市梓棟房地產開發有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用年期	地盤面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
				屆滿日期		
36201801130003	3601711080016	2018年2月1日	住宅、商業	2088年5月9日作住宅用途以及2058年5月9日作商業用途	63,060	597,118,293
總計					63,060	597,118,293

- (3) 根據贛江新區行政審批局發出的建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為180,962.47平方米的部分建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。
- (4) 根據營業執照編號91360108MA37PRT387，南昌市梓棟房地產開發有限公司於2018年1月31日成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (5) 猶如於2019年3月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣1,662,000,000元。
- (6) 根據貴集團提供的資料，該物業總建築面積為60,623.32平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣700,479,200元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (7) 根據貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣156,017,600元。預計總建築成本約為人民幣614,112,100元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。
- (8) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅及商業部分分別為約每平方米人民幣12,000元及人民幣18,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣15,000元至人民幣21,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (9) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
- (b) 南昌市梓棟房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
- (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，南昌市梓棟房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值												
50. 中國江西省南昌市西湖區萬店路西側水廠路北側南昌榕園的在建物業 (南昌榕園)	<p>該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於一幅總地盤面積為22,196平方米的土地上。</p> <p>該物業目前在開發中，其為住宅及商業用途計劃發展項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>49,331.93</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,698.51</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>376.94</td> </tr> <tr> <td>地下範圍</td> <td>12,163.57</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>63,570.95</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於西湖區中心／南昌市市區。附近發展項目主要為住宅、商業及辦公物業。根據貴集團提供的資料，該物業主要作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2088年7月22日及2058年7月22日屆滿。</p>	計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	49,331.93	商業	1,698.51	配套	376.94	地下範圍	12,163.57	總計：	63,570.95	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2020年竣工。	人民幣 510,000,000元
計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)														
住宅	49,331.93														
商業	1,698.51														
配套	376.94														
地下範圍	12,163.57														
總計：	63,570.95														

附註：

- (1) 根據南昌市不動產登記局發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為22,196平方米的土地使用權已歸屬於南昌泰新房地產開發有限公司。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據南昌國土資源局（「甲方」）與南昌泰新房地產開發有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同及其修訂協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用年期	地盤面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
				屆滿日期		
36201801130005	360181108001	2018年6月25日	住宅、商業	2088年7月22日作住宅用途以及 2058年7月22日作商業用途	22,196	539,029,860
總計					22,196	539,029,860

- (3) 根據南昌市行政審批局發出的建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為63,823.69平方米的部分建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。
- (4) 根據營業執照編號91360103MA37WHBC80，南昌泰新房地產開發有限公司於2018年5月10日成立，註冊資本為人民幣50,000,000元。
- (5) 猶如於2019年3月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣890,000,000元。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為4,832平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣82,342,200元預售，該物業總建築面積為420.69平方米的多個商業單位已按代價約人民幣11,866,100元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (7) 根據貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣55,898,200元。預計總建築成本約為人民幣265,852,400元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。
- (8) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅及商業部分分別為約每平方米人民幣18,000元及人民幣30,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣16,500元至人民幣18,800元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣22,000元至人民幣30,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (9) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
- (b) 南昌泰新房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
- (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，南昌泰新房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日								
			現況下的市值								
51. 中國江西省南昌市西湖區濱江南大道金鼎路北側南昌新力中心的在建物業（南昌新力中心）	<p>該物業包括一幅總地盤面積為15,813.00平方米的土地。</p> <p>該物業目前在開發中，其為辦公室用途計劃發展項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>55,163.50</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>34,863.70</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>90,027.20</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於南昌市傳統中心西湖區的中心。附近發展項目主要為辦公及商業。根據貴集團提供的資料，該物業作辦公用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作辦公用途，年期於2051年4月3日屆滿。</p>	計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	辦公	55,163.50	配套設施	34,863.70	總計：	90,027.20	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2019年年底竣工。	人民幣 556,000,000元
計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)										
辦公	55,163.50										
配套設施	34,863.70										
總計：	90,027.20										

附註：

- (1) 根據南昌市人民政府發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為15,813平方米的土地使用權已歸屬於江西新力置地投資有限公司。
- (2) 根據南昌市國土資源局（「甲方」）與江西新力置地投資有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

附錄三

物業估值報告

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
D01-04	2011年3月4日	商業	2051年4月3日	15,813	92,508,000
總計				15,813	92,508,000

(3) 根據南昌市城鄉規劃局發出的建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為90,027.18平方米的建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。

(4) 根據營業執照編號913600005508932100，江西新力置地投資有限公司於2010年3月25日成立，註冊資本為人民幣2,500,000,000元。

(5) 猶如於2019年3月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣799,000,000元。

(6) 根據貴集團提供的資料，該物業總建築面積為28,146.26平方米的多個辦公單位已按代價約人民幣361,513,000元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(7) 根據貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣489,890,000元。預計總建築成本約為人民幣618,465,900元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。

(8) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設辦公部分為約每平方米人民幣16,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內辦公物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。辦公物業的價格介乎約每平方米人民幣16,000元至人民幣18,800元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(9) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
- (b) 江西新力置地投資有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
- (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，江西新力置地投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日										
			現況下的市值										
52. 中國江西省南昌市進賢縣民和鎮縣北一路南側賢士三路東側南昌青嵐灣的在建物業 (南昌青嵐灣)	<p>該物業包括一幅總地盤面積為29,168.10平方米的土地。</p> <p>該物業目前在開發中，其為住宅用途規劃發展項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">計劃用途</th> <th style="text-align: right;">概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">69,599.08</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">197.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td style="text-align: right;">13,822.23</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td style="text-align: right;"><u>83,618.31</u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	69,599.08	商業	197.00	停車場	13,822.23	總計:	<u>83,618.31</u>	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2019年竣工。	人民幣 290,000,000元
計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)												
住宅	69,599.08												
商業	197.00												
停車場	13,822.23												
總計:	<u>83,618.31</u>												
	<p>該物業位於進賢縣中心。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業主要作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期於2088年3月13日屆滿。</p>												

附註：

- (1) 根據進賢縣不動產登記局發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為29,168.10平方米的土地使用權已歸屬於南昌新穎房地產開發有限公司。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據進賢縣國土資源局（「甲方」）與南昌新穎房地產開發有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同及其修訂協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
360104180002	2018年1月29日	住宅	2088年3月13日作住宅用途	29,168.10	92,508,000
			總計	<u>29,168.10</u>	<u>92,508,000</u>

- (3) 根據進賢縣住房和城鄉規劃建設局發出的建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為83,617.31平方米的部分建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。
- (4) 猶如於2019年3月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣567,000,000元。
- (5) 根據貴集團提供的資料，該物業總建築面積為55,587.80平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣472,050,500元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (6) 根據貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣113,507,300元。預計總建築成本約為人民幣285,665,800元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。
- (7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣8,700元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣8,000元至人民幣9,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
- (b) 南昌新穎房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
- (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，南昌新穎房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日										
			現況下的市值										
53. 中國江西省南昌市新建區望城經濟技術開發區物華路西側南昌禧園的在建物業 (南昌禧園)	<p>該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於12幅合計地盤面積為461,741平方米的土地上。</p> <p>該物業目前在開發中，其為住宅及商業用途規劃發展項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>335,466.69</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>14,880.94</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>109,183.39</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>459,531.02</td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	335,466.69	商業	14,880.94	配套設施	109,183.39	總計：	459,531.02	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2019年年底竣工。	人民幣 3,120,000,000元
計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)												
住宅	335,466.69												
商業	14,880.94												
配套設施	109,183.39												
總計：	459,531.02												
	<p>該物業位於新建區中心。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途。其住宅用途的年期分別於2080年7月27日、2080年9月19日及於2082年12月7日屆滿，而商業用途的年期分別於2050年7月27日、2050年9月19日及2052年12月7日屆滿。</p>												

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據南昌縣人民政府發出的12份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為461,741平方米的土地使用權已歸屬於江西金麒麟置業有限公司。
- (2) 根據新建縣國土資源局（「甲方」）與江西金麒麟置業有限公司（「乙方」）訂立的11份國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同的補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
2010G011	2010年7月28日	住宅、商業	2080年7月27日作住宅用途及 2050年7月27日作商業用途	70,000	29,400,000
2010G012	2010年7月28日	住宅、商業	2080年7月27日作住宅用途及 2050年7月27日作商業用途	63,833.33	26,810,000
2010G013	2010年7月28日	住宅、商業	2080年7月27日作住宅用途及 2050年7月27日作商業用途	48,700	20,454,000
2010G019	2010年9月20日	住宅、商業	2080年9月19日作住宅用途及 2050年9月19日作商業用途	69,246.67	29,083,600
2010G020	2010年9月20日	住宅、商業	2080年9月19日作住宅用途及 2050年9月19日作商業用途	110,760	46,519,200
DAK2012018	2012年10月8日	商業	2052年12月7日作商業用途	1,826.67	1,918,000
DAK2012019	2012年10月8日	住宅、商業	2082年12月7日作住宅用途及 2052年12月7日作商業用途	2,432	4,523,520
DAK2012020	2012年10月8日	商業	2052年12月7日作商業用途	5,040	5,292,000
DAK2012021	2012年10月8日	住宅、商業	2082年12月7日作住宅用途及 2052年12月7日作商業用途	9,260	14,723,400
DAK2012022	2012年10月8日	商業	2052年12月7日作商業用途	14,853.33	38,767,200

附錄三

物業估值報告

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
DAK2012023	2012年10月8日	住宅、商業	2082年12月7日作住宅用途及 2052年12月7日作商業用途	65,789.33	81,907,720
			總計	<u>461,741</u>	<u>299,398,640</u>

- (3) 根據南昌市新建區建築行業管理中心發出的六份建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為639,632.9平方米的建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。
- (4) 猶如於2019年3月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣4,017,000,000元。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為280,163.34平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣3,608,587,300元預售，該物業總建築面積為12,525.14平方米的多個商業單位已按代價約人民幣143,462,900元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (6) 根據貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣1,444,551,900元。預計總建築成本約為人民幣1,668,678,628元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。
- (7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣13,000元，而商業部分為每平方米人民幣17,500元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣13,000元至人民幣13,200元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣16,500元至人民幣18,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
- (b) 江西金麒麟置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
- (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，江西金麒麟置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值														
54. 中國江西省南昌市新建區望城經濟技術開發區恒望大道南昌鈺瓏灣的在建物業 (南昌鈺瓏灣)	<p>該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於四幅合計地盤面積為163,010平方米的土地上。</p> <p>該物業目前在開發中，其為住宅、辦公及商業用途規劃發展項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：</p>	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2019年年底竣工。	<p>人民幣 160,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51%權益：人民幣 81,600,000元)</p>														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>17,667.81</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>5,670.70</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>18,757.01</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>2,112.84</td> </tr> <tr> <td>地下範圍</td> <td>31,497.87</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>75,705.94</td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	17,667.81	商業	5,670.70	辦公	18,757.01	配套	2,112.84	地下範圍	31,497.87	總計：	75,705.94		
計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)																
住宅	17,667.81																
商業	5,670.70																
辦公	18,757.01																
配套	2,112.84																
地下範圍	31,497.87																
總計：	75,705.94																
	<p>該物業位於新建區郊區。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業作住宅、商業及辦公用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途。其住宅用途的年期於2083年4月24日／於2083年9月23日屆滿，而商業用途的年期於2053年4月24日／於2053年9月23日屆滿。</p>																

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據南昌國土資源局發出的四份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為163,010平方米的土地使用權已歸屬於江西恒望置業有限公司。
- (2) 根據兩份國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同的補充協議，江西恒望置業有限公司於望城經濟技術開發區擁有土地A2、A3及B1的部分，其總地盤面積為163,010平方米。該物業土地使用權合約的主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
DAK2013002	2013年2月25日	住宅、商業	2083年4月24日作住宅用途及 2053年4月24日作商業用途	332,376.67	199,426,000
DAK2013013	2013年7月8日	住宅、商業	2083年9月23日作住宅用途及 2053年9月23日作商業用途	266,635.33	159,981,200
總計				<u>599,012</u>	<u>359,407,200</u>

- (3) 根據新建縣建築管理局、新建區建築行業管理中心發出的四份建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為362,130.68平方米的建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。
- (4) 猶如於2019年3月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣435,000,000元。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為17,211.69平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣103,455,800元預售，該物業總建築面積為5,649.11平方米的多個商業單位已按代價約人民幣62,843,500元預售及該物業總建築面積為4,393.96平方米的多個服務式公寓單位已按代價約人民幣67,681,200元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (6) 根據貴集團提供的資料，預計總建築成本約為人民幣197,200,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。
- (7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣10,000元，商業部分為每平方米人民幣14,000元以及辦公部分為每平方米人民幣14,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣8,000元至人民幣11,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣13,000元至人民幣15,000元。辦公物業的價格介乎約每平方米人民幣13,000元至人民幣15,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 江西恒望置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，江西恒望置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日												
			現況下的市值												
55. 中國江西省南昌市新建區南昌新力城的在建物業 (南昌新力城)	<p>該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於三幅合計地盤面積為247,862平方米的土地上。</p> <p>該物業目前在開發中，其為住宅、辦公及商業用途規劃發展項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">計劃用途</th> <th style="text-align: right;">概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">482,933.21</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">26,059.58</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td style="text-align: right;">56,611.67</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td style="text-align: right;">178,367.58</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>743,972.04</u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	482,933.21	商業	26,059.58	辦公	56,611.67	配套設施	178,367.58	總計：	<u>743,972.04</u>	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2020年竣工。	人民幣 2,630,000,000元
計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)														
住宅	482,933.21														
商業	26,059.58														
辦公	56,611.67														
配套設施	178,367.58														
總計：	<u>743,972.04</u>														
	<p>該物業位於南昌市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業主要作住宅、辦公及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2088年8月15日及於2058年8月15日屆滿。</p>														

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據南昌國土資源局發出的三份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為247,862平方米的土地使用權已歸屬於江西運發實業有限公司。
- (2) 根據與南昌國土資源局訂立的三份國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同的補充協議，江西運發實業有限公司擁有總地盤面積為197,773平方米的部分土地。已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用年期	地盤面積	地價
				屆滿日期		
					(平方米)	(人民幣元)
36201801090010	DAK2018010	2018年 7月2日	商業	2058年8月14日作商業用途	153,577	354,458,800
36201801090011	DAK2018011	2018年 7月2日	住宅、商業	2088年8月14日作住宅用途及2058年8月14日作商業用途	197,773	764,465,400
36012220130715G013	DAK2018013	2013年 7月24日	住宅、商業	2083年9月23日作住宅用途及9月23日作商業用途	266,635.33	159,981,200
總計					617,985.33	1,278,905,400

- (3) 根據南昌市住房和城鄉規劃建設局發出的五份建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為743,972.04平方米的部分建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。
- (4) 猶如於2019年3月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣6,836,000,000元。
- (5) 根據貴集團提供的資料，該物業總建築面積為126,247.96平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣1,502,216,300元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (6) 根據貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣556,081,400元。預計總建築成本約為人民幣2,951,116,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。
- (7) 對物業進行估值時(如已竣工)，吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣12,000元、商業部分為每平方米人民幣16,000元以及辦公部分為每平方米人民幣10,000元。

進行物業估值時(如已竣工)，吾等已參考同區內住宅、商業以及辦公物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣10,100元至人民幣13,000元，商業物業的價格介乎約每平方米人民幣15,000元至人民幣16,500元，而辦公物業的價格介乎約每平方米人民幣8,500元至人民幣10,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 江西運發實業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，江西運發實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日										
			現況下的市值										
56. 中國湖北省武漢市新洲區陽邏街童院村武漢金沙灣的在建物業 (武漢金沙灣)	<p>該物業包括一期及二期的綜合發展項目，其將興建於一幅總地盤面積為33,351.05平方米的土地上。</p> <p>該物業目前在開發中，其為住宅及商業用途規劃發展項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">計劃用途</th> <th style="text-align: right;">概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">3,313.99</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">102,148.83</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td style="text-align: right;"><u>27,175.68</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>132,638.50</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於武漢市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2079年12月31日及於2049年12月31日屆滿。</p>	計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	商業	3,313.99	住宅	102,148.83	停車場	<u>27,175.68</u>	總計：	<u><u>132,638.50</u></u>	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2019年年底竣工。	人民幣 380,000,000元
計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)												
商業	3,313.99												
住宅	102,148.83												
停車場	<u>27,175.68</u>												
總計：	<u><u>132,638.50</u></u>												

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據編號為(2018)0004857的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為33,351.05平方米的土地使用權已歸屬於武漢市升陽房地產開發有限公司，其住宅用途的年期於2079年12月31日以及於2049年12月31日屆滿。
- (2) 根據日期為2018年3月26日編號為(2018)019的建設用地規劃許可證，總地盤面積為33,351.05平方米的建築工程乃根據城市規劃的規定動工。
- (3) 根據武漢市新洲區國土資源和規劃局發出的建築工程規劃許可證，該物業建築面積約為135,116.13平方米的獲許可建築工程乃根據建築工程的規定動工並已獲批准，有關詳情如下：

許可證編號	階段	簽發日期	建築面積 (平方米)
(2018) 186	一期	2018年9月20日	60,066.87
(2018) 187	二期	2018年9月20日	75,049.26
總計			135,116.13

- (4) 根據武漢市新洲區行政審批局發出的兩份建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為135,116.13平方米的建築工程部分乃根據施工工程的規定動工並已獲相關機構批准，有關詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
4201172018052100214BJ4001	2018年9月30日	一期	60,066.87
4201172018052100214BJ4002	2018年10月19日	二期	75,049.26
總計：			135,116.13

- (5) 根據日期為2018年10月31日編號為(2018)644的商品房預售許可證，該物業（住宅樓宇1-4、商業樓宇1-3、商業樓宇）總建築面積為48,533.75平方米的建築工程部分已獲許可預售。
- (6) 猶如於2019年3月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣926,000,000元。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為38,706.06平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣354,169,900元預售，該物業總建築面積為187.06平方米的多個商業單位已按代價約人民幣2,926,000元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (8) 根據貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣54,000,000元。預計總建築成本約為人民幣453,000,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。

- (9) 對物業進行估值時(如已竣工)，吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣8,600元，而商業部分為每平方米人民幣16,700元。

進行物業估值時(如已竣工)，吾等已參考同區內住宅及商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣7,800元至人民幣8,100元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣17,000元至人民幣17,500元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (10) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
- (b) 武漢市升陽房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
- (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，武漢市升陽房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日												
			現況下的市值												
57. 中國湖北省武漢市黃陂區盤龍城經濟開發區武漢帝泊灣的在建物業 (武漢帝泊灣)	<p>該物業包括三期的綜合發展項目，其將興建於一幅總地盤面積為110,445.57平方米的土地上。</p> <p>該物業目前在開發中，其為住宅及商業用途規劃發展項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">計劃用途</th> <th style="text-align: right;">概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">128,335.42</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">17,133.89</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td style="text-align: right;">55,720.43</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td style="text-align: right;"><u>5,265.46</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>206,455.20</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	128,335.42	商業	17,133.89	停車場	55,720.43	配套設施	<u>5,265.46</u>	總計：	<u><u>206,455.20</u></u>	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2019年年底竣工。	人民幣 940,000,000元
計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)														
住宅	128,335.42														
商業	17,133.89														
停車場	55,720.43														
配套設施	<u>5,265.46</u>														
總計：	<u><u>206,455.20</u></u>														
	<p>該物業位於武漢市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期於2075年1月26日及於2045年1月26日屆滿。</p>														

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據編號為(2017)0001453的房產證，該物業總地盤面積為110,445.57平方米的土地使用權已歸屬於湖北華中盤龍收藏品交易市場開發有限公司，其住宅用途的年期於2075年1月26日以及於2045年1月26日屆滿。
- (2) 根據日期為2017年1月16日編號為(2017)002的建設用地規劃許可證，總地盤面積為110,445.57平方米的建築工程乃根據城市規劃的規定動工。
- (3) 根據武漢市黃陂區國土資源和規劃局發出的三份建築工程規劃許可證，該物業總建築面積約為331,091.05平方米的獲許可建築工程乃根據建築工程的規定動工並已獲批准，有關詳情如下：

許可證編號	階段	簽發日期	建築面積 (平方米)
[2017] 024	新力帝泊灣一期	2017年3月15日	130,317.63
[2017] 043	新力帝泊灣二期	2017年5月16日	115,111.23
[2017] 091	新力帝泊灣三期	2017年8月3日	85,662.19
總計			331,091.05

- (4) 根據武漢市黃陂區住房和城鄉建設局發出的三份建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為331,091.05平方米的建築工程部分乃根據建築工程的規定動工並已獲相關機構批准，有關詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
4201162017011100114BJ4001	2017年3月17日	新力帝泊灣一期	130,317.63
4201162017011100114BJ4002	2017年6月6日	新力帝泊灣二期	115,111.23
4201162017011100114BJ4003	2017年8月17日	新力帝泊灣三期	85,662.19
總計：			331,091.05

- (5) 根據武漢市住房保障和房屋管理局發出的六份商品房預售許可證，總建築面積為237,643.65平方米的物業已獲許可預售，主要詳情如下：

許可證編號	簽發日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
[2017]084	2017年3月23日	第1、2、5、6、7、8、9及12區	72,188.57
[2017]266	2017年6月26日	第4、10及11區	25,190.66
[2017]365	2017年8月25日	第13、14、15及16區	37,088.58
[2017]453	2017年9月29日	第17、18、19、20及23區	41,280.71
[2017]467	2018年9月13日	第21、22、25、26及27區	41,455.32
[2017]576	2018年10月12日	第24及28區	20,439.81
總計：			237,643.65

- (6) 猶如於2019年3月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣2,256,000,000元。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為116,825.95平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣1,129,917,700元預售，該物業總建築面積為8,757.84平方米的多個商業單位已按代價約人民幣148,814,600元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (8) 根據貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣389,000,000元。預計總建築成本約為人民幣1,087,000,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。
- (9) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣10,200元，而商業部分為每平方米人民幣16,400元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣9,000元至人民幣11,400元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣19,100元至人民幣22,700元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (10) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
- (b) 湖北華中盤龍收藏品交易市場開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
- (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，湖北華中盤龍收藏品交易市場開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日										
			現況下的市值										
58. 中國湖南省長沙市開福區陡嶺路長沙紫園一期的在建物業 (長沙紫園二期)	<p>該物業包括一期及二期的綜合發展項目，其將興建於兩幅合計地盤面積為25,765.25平方米的土地上。</p> <p>該物業目前在開發中，其為高層住宅及商業用途規劃發展項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">計劃用途</th> <th style="text-align: right;">概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">42,511.66</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td style="text-align: right;">1,903.12</td> </tr> <tr> <td>地下範圍</td> <td style="text-align: right;"><u>18,197.33</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>62,612.11</u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	42,511.66	配套	1,903.12	地下範圍	<u>18,197.33</u>	總計：	<u>62,612.11</u>	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2021年竣工。	人民幣 310,000,000元
計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)												
住宅	42,511.66												
配套	1,903.12												
地下範圍	<u>18,197.33</u>												
總計：	<u>62,612.11</u>												
	<p>該物業位於長沙市開福區中心。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業作高層住宅及商業用途。</p> <p>該物業編號為(2017) 0307925的土地使用權已獲出讓，其住宅用途的年期於2077年11月11日屆滿，而商業用途的年期於2047年11月11日屆滿。</p> <p>該物業編號為(2017) 0307926的土地使用權已獲出讓，其住宅用途的年期於2077年11月16日屆滿，而商業用途的年期於2047年11月16日屆滿。</p>												

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據長沙市國土資源局發出的兩份房產證，該物業總地盤面積為25,765.25平方米的土地使用權已歸屬於長沙新力湘房地產開發有限公司，有關詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2017) 0307925	2017年11月23日	住宅／商業	2077年11月16日／2047年11月16日	2,598.79
(2017) 0307926	2017年11月23日	住宅／商業	2077年11月11日／2047年11月11日	23,166.46
總計：				25,765.25

- (2) 根據長沙市城鄉建設委員會發出的建築用地規劃許可證，該物業的建築工程部分乃根據工程施工的規定動工並已獲相關機構批准，有關詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	地盤面積 (平方米)
[2018]0057	2018年10月26日	新力紫園	17,997.85

- (3) 根據長沙市城鄉建設委員會發出的五份建築工程規劃許可證，該物業總建築面積約為48,705.64平方米的建築工程部分乃根據工程施工的規定動工並已獲相關機構批准，有關詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	地盤面積 (平方米)
[2018]0034	2018年4月23日	2#	14,698.72
[2018]0041	2018年5月2日	3#	538.25
[2018]0047	2018年5月2日	1#幼兒園	1,364.87
[2018]0033	2018年5月2日	4#西部單位	13,906.47
[2018]0039	2018年5月2日	北部地下室	18,197.33
總計：			48,705.64

- (4) 根據長沙市城鄉建設委員會發出一份建築工程規劃許可證，該物業總建築面積約為48,705.64平方米的建築工程部分乃根據工程施工的規定動工並已獲相關機構批准，有關詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	地盤面積 (平方米)
430101201805290101	2018年5月29日	第1、2、3、4區西部單位及 北部地下室（一期）	48,705.64
總計：			48,705.64

- (5) 根據長沙市住房和城鄉規劃局於2018年6月28日發出的編號為(2018)0255的預售許可證，第2區的地盤面積為13,134.24平方米。
- (6) 猶如於2019年3月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣650,000,000元。
- (7) 根據貴集團提供的資料，該物業總建築面積為11,504.40平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣155,450,000元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (8) 根據貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣39,260,000元。預計總建築成本約為人民幣273,605,073元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。
- (9) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設高層住宅部分為約每平方米人民幣12,700元，商業部分為每平方米人民幣34,000元，而停車場部分為每車位人民幣110,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、商業物業及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣12,133元至人民幣13,816元，商業物業的價格介乎約每平方米人民幣37,000元至人民幣42,000元，而停車位的價格介乎約每車位人民幣105,000元至人民幣110,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (10) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
 - (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (c) 長沙新力湘房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，長沙新力湘房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值
59. 中國湖南省長沙市 長沙鈺瓏灣的在建 物業 (長沙鈺瓏灣)	該物業包括一個綜合發展項目， 其將興建於一幅總地盤面積為 68,585.30平方米的土地上。	於估值日期，該物 業在開發中，並計 劃於2020年竣工。	人民幣 330,000,000元
	該物業目前在開發中，其為商業 及住宅用途規劃發展項目的一部 分。根據貴集團提供的資料，該 部分物業的規劃建築面積構成如 下：		
	<u>計劃用途</u>	<u>概約規劃 建築面積</u> (平方米)	
	商業	2,662.48	
	住宅	183,057.20	
	配套	4,429.39	
	地下範圍	<u>44,208.84</u>	
	總計：	<u>234,357.91</u>	
	該物業獲授土地使用權作住宅及 商業用途，年期分別於2081年10 月9日及於2051年10月9日屆滿。		

附註：

- (1) 根據長沙市國土資源局發出的兩份房產證，該物業總地盤面積為68,585.30平方米的土地使用權已歸屬於長沙新力源房地產開發有限公司，有關詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2017) 0307925	2017年11月22日	住宅／商業	2081年10月9日／2051年10月9日	68,585.30

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據長沙市國土資源局（「甲方」）與長沙新力源房地產開發有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同的補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	用途	地盤面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
4301242017078	2017078	2017年8月11日	住宅及商業	68585.30	166,750,000

- (3) 根據編號為430124201710170101的建築工程許可證，該物業總建築面積為238,498.66平方米的建築工程乃根據工程施工的規定動工，並已獲相關機構批准。
- (4) 猶如於2019年3月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣1,300,000,000元。
- (5) 根據貴集團提供的資料，該物業總建築面積為85,644.37平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣546,652,500元（不含增值稅）預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (6) 根據貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣121,900,000元。預計總建築成本約為人民幣814,000,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。
- (7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設高層住宅部分為約每平方米人民幣6,700元，而商業部分為每平方米人民幣12,800元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、商業物業及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣5,400元至人民幣7,100元，商業物業的價格介乎約每平方米人民幣15,200元至人民幣19,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
- (b) 長沙新力源房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
- (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，長沙新力源房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日												
			現況下的市值												
60. 中國四川省成都市青白江區紅陽大道成都翡翠灣一期的在建物業 (成都翡翠灣)	<p>該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於一幅總地盤面積為29,503.39平方米的土地上。</p> <p>該物業目前在開發中，其為商業及住宅用途規劃發展項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積構成如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>115,306</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,210</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>707</td> </tr> <tr> <td>地下範圍</td> <td>15,710</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>133,933</td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	115,306	商業	2,210	配套	707	地下範圍	15,710	總計：	133,933	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2020年竣工。	人民幣 440,000,000元
計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)														
住宅	115,306														
商業	2,210														
配套	707														
地下範圍	15,710														
總計：	133,933														
	<p>該物業位於青白江區中心／成都市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業作住宅／商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2076年9月19日及於2046年9月19日屆滿。</p>														

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據中華人民共和國四川省成都市青白江區國土資源局（「甲方」）與內江市耘錘實業集團有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同的補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	地盤面積 (平方米)	地盤面積 (平方米)
------	------	------	------	---------------	---------------

1	QP2006-2	2006年9月20日	住宅及商業	32,388	27,205,920
---	----------	------------	-------	--------	------------

- (2) 根據房地產權證，該物業地盤面積為29,503.39平方米的土地使用權已歸屬於成都新力錦業房地產開發有限公司，有關詳情如下：

合同編號	土地用途	土地使用年期屆滿日期	獲許可的地盤面積 (平方米)
------	------	------------	-------------------

(201) 000141	住宅、商業	2076年9月19日 2046年9月19日	29,503.39
--------------	-------	--------------------------	-----------

- (3) 根據成都市青白江區行政審批局發出的建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為134,010.40平方米的建築工程部分乃根據工程施工的規定動工並已獲相關機構批准，有關詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
------	------	------	---------------

510113201808301001	2018年8月30日	住宅及商業（1-3、5-7、支持業務及地下室）	134,010.40
--------------------	------------	-------------------------	------------

- (4) 猶如於2019年3月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣950,000,000元。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為24,682.66平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣178,090,400元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (6) 根據貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣37,100,000元。預計總建築成本約為人民幣359,000,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。

- (7) 對物業進行估值時(如已竣工)，吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣7,500元，商業部分為每平方米人民幣25,000元，而停車位部分為每車位人民幣58,000元。

進行物業估值時(如已竣工)，吾等已參考同區內住宅、商業物業及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣7,120元至人民幣7,125元，商業物業的價格介乎約每平方米人民幣23,700元至人民幣26,600元，而停車位的價格介乎約每車位人民幣47,500元至人民幣61,700元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 成都新力錦業房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，成都新力錦業房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日
			現況下的市值
61. 中國成都市成都琥珀園的在建物業 (成都琥珀園)	該物業包括一個將建築在一幅地盤面積為11,079.49平方米的土地上的綜合發展項目。	於估值日，該物業在建中，計劃於2020年竣工。	人民幣 370,000,000元

該物業現時在建中，為計劃開發作商業及住宅用途的項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積組成如下：

計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)
住宅	39,863.00
商業	456.00
配套設施	4,444.00
地庫	14,920.83
總計：	59,683.83

該物業位於成華區中心／成都市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業用作住宅／商業用途。

該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2087年4月22日及於2057年4月22日屆滿。

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據成都市國土資源局（「甲方」）與成都新力錦業房地產開發有限公司（「乙方」）訂立的不動產權證書：

合同編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	核准總地盤面積 (平方米)
川(2018)成都市不動產權第0061984號	2018年2月24日	住宅 商業	2087年4月22日 2057年4月22日	11,079.47
			總計	<u>11,079.47</u>

- (2) 根據成都市成華區建設局簽發的建築工程施工許可證，該物業的建築工程部分總建築面積約為59,683.83平方米，符合工程動工的規定以及已由相關機關許可，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
510108201807110101	2018年7月11日	住宅、商業及配套設施、 公共廁所、社區服務中心	59,683.83
		總計	<u>59,683.83</u>

- (3) 倘該物業於2019年3月31日竣工，其發展價值為人民幣625,000,000元。
- (4) 根據貴集團提供的資料，於估值日產生的建築成本約為人民幣60,821,200元。估計總建築成本約為人民幣227,670,000元。吾等已於估值過程中計入有關成本。
- (5) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣14,000元，商業部分為每平方米人民幣32,000元以及停車場部分為每車位人民幣105,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型帶有商業配套設施的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣10,918元至人民幣11,867元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣29,295元至人民幣36,166元。停車位的價格介乎約每車位人民幣104,430元至人民幣113,924元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (6) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 成都力新森房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，成都力新森房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

- (3) 根據編號為360222201812300101的建築工程施工許可證，該物業建築面積約為124,965.71平方米的建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。
- (4) 猶如於2019年3月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣750,000,000元。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為7,504.96平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣48,174,000元預售，該物業總建築面積為941.54平方米的多個商業單位已按代價約人民幣15,274,900元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣924,000元。預計總建築成本約為人民幣379,000,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。
- (7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣6,500元，商業部分為每平方米人民幣[12,000]元，而辦公部分為每平方米人民幣7,300元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、商業以及辦公物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣6,000元至人民幣7,000元，商業物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元，而辦公物業的價格介乎約每平方米人民幣6,800元至人民幣7,500元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位元元價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
 - (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 浮梁縣靜好實業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，浮梁縣靜好實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

第IV組 — 貴集團持作中國未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日										
			現況下的市值										
63. 中國 廣東省 惠州市 澳頭螺嶺 大亞灣 經濟技術開發區 惠州藍灣 建議發展項目的 發展地盤 (惠州藍灣)	該物業包括一幅總地盤面積為19,520平方米的土地。 該物業為作住宅用途的規劃開發項目。 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積組成如下：	於估值日，該物業為空置。	人民幣 489,000,000元										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>59,661.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>17,559.04</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>4,340.87</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>81,560.00</td> </tr> </tbody> </table>	用途	總建築面積 (平方米)	住宅	59,661.00	停車場	17,559.04	配套設施	4,340.87	總計：	81,560.00		
用途	總建築面積 (平方米)												
住宅	59,661.00												
停車場	17,559.04												
配套設施	4,340.87												
總計：	81,560.00												
	<p>該物業位於大亞灣經濟技術開發區的郊區。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期於2081年4月1日屆滿。</p>												

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據惠州國土資源局簽發的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為19,520平方米的土地使用權已歸屬於惠州市錦繡灣實業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期	
			屆滿日期	地盤面積 (平方米)

(2017) 406831	2017年11月17日	住宅	2081年4月9日	19,520.00
---------------	-------------	----	-----------	-----------

- (2) 根據惠州國土資源局（「甲方」）與惠州市錦繡灣實業有限公司（「乙方」）訂立的2份國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約以授予乙方，主要詳情如下：

簽發日期	土地用途	核准總地盤面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
2014年6月10日	住宅	4,300.00	8,200,000
2011年3月3日	住宅	15,220.00	24,254,600
總計		19,520.00	32,454,600

- (3) 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局簽發編號為441303201720378的建設工程規劃許可證，該物業總面積為62,464.00平方米的建築場地符合城市規劃規定。

- (4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
- (b) 惠州市錦繡灣實業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
- (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，惠州市錦繡灣實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

				於2019年3月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值	
64. 中國 廣東省 惠州市 大亞灣 經濟技術開發區 虎頭山北側 惠州雅園 建議發展項目的 發展地盤 (惠州雅園)	該物業包括兩幅總地盤面積為34,362平方米的土地。 該物業為用作住宅及商業用途的規劃開發項目。 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積組成如下：	於估值日，該物業為空置。	人民幣 220,000,000元	
	用途	建築面積		
		(平方米)		
	住宅	80,519.51		
	商業	2,078.00		
	停車場	24,864.68		
	配套設施	1,298.01		
	總計：	108,760.20		
	該物業位於大亞灣經濟技術開發區中心。附近發展項目主要作住宅及商業用途。根據貴集團提供的資料，該物業用作住宅及商業用途。			
	該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期分別於2083年11月7日及於2053年11月7日屆滿。			

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據惠州國土資源局簽發的2份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為34,362平方米的土地使用權已歸屬於惠州市均林實業有限公司及惠州市均城投資有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
			屆滿日期	
(2013) 13210300855	2013年12月17日	住宅、商業	2083年11月7日、 2053年11月7日	16,373.00
總計				<u>34,362.00</u>

- (2) 根據2份國有土地使用權出讓及轉讓合同及國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予惠州市均林實業有限公司及惠州市均城投資有限公司，主要詳情如下：

簽發日期	土地用途	核准總地盤面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
2013年9月9日	住宅、商業	16,373.00	25,700,000
總計			<u>34,362.00</u>

- (3) 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局簽發的2份建設工程規劃許可證，該物業總面積為34,362.00平方米的建築場地符合城市規劃規定。

- (4) 根據編號為91441300077927760U的營業執照，惠州市均林實業有限公司於2013年9月13日成立，註冊資本為人民幣5,000,000元。

- (5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
- (b) 惠州市均林實業有限公司及惠州市均城投資有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府相關證書及批文；及
- (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，惠州市均林實業有限公司及惠州市均城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

於2019年3月31日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
65. 中國 廣東省 惠州市 惠陽區 惠州璽園 建議發展項目的 發展地盤 (惠州璽園)	該物業包括兩幅總地盤面積為23,891平方米的土地。 該物業為用作住宅、辦公室及商業用途的規劃開發項目。 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積組成如下：	於估值日，該物業為空置。	人民幣 200,000,000元

用途	總建築面積 (平方米)
住宅	57,464.10
商業	1,870.00
辦公室	2,908.26
配套設施	1,740.96
地庫	19,839.40
總計：	83,822.76

該物業位於惠陽區中心。附近發展項目主要作住宅及商業用途。根據貴集團提供的資料，該物業用作住宅、辦公室及商業用途。

該物業獲授土地使用權作住宅用途以及辦公室及商業用途，年期分別於2087年11月26日及於2057年11月26日屆滿。

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據惠州國土資源局簽發的3份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為23,891平方米的土地使用權已歸屬於惠州市萬基實業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期	
			屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2017) 3045946	2017年11月25日	住宅、商業	2087年11月26日 2057年11月26日	660.00
(2017) 3045943	2017年11月25日	住宅、商業	2087年11月26日 2057年11月26日	2,118.00
(2011) 0100036	2011年1月14日	住宅、商業	2081年1月26日 2051年1月26日	21,113.00
總計				<u>23,891.00</u>

- (2) 根據3份國有土地使用權出讓及轉讓合同及國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予惠州市萬基實業有限公司，主要詳情如下：

簽發日期	土地用途	核准建築面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
2017年11月27日	住宅、商業	660.00	3,860,000
2017年11月27日	住宅、商業	2,118.00	12,300,000
2018年11月28日	住宅、商業	21,113.00	22,587,900
總計		<u>23,891.00</u>	<u>38,747,900</u>

- (3) 根據惠州市惠陽區住房和城鄉規劃建設局簽發的3份建設工程規劃許可證，該物業總面積為23,891平方米的建築場地符合城市規劃規定。

- (4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
- (b) 惠州市萬基實業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
- (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，惠州市萬基實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

				於2019年3月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值	
66. 中國 廣東省 惠州市 惠陽區 惠州高嶺村 建議發展項目的 發展地盤 (惠州市高嶺村)	該物業包括兩幅總地盤面積為71,212平方米的土地。 該物業為用作住宅及商業用途的規劃開發項目。 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積組成如下：	於估值日，該物業為空置。	人民幣 600,000,000元	
	用途	總建築面積		
		(平方米)		
	住宅	184,523.40		
	商業	20,502.60		
	停車場	55,832.00		
	配套設施	11,207.00		
	總計：	272,065.00		
	該物業位於惠陽區中心。附近發展項目主要作住宅及商業用途。根據貴集團提供的資料，該物業用作住宅及商業用途。			
	該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2088年11月27日及於2058年11月27日屆滿。			

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據惠州國土資源局簽發的2份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為71,212平方米的土地使用權已歸屬於惠州市豐匯房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期	
			屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2019) 3009828	2019年2月25日	住宅、商業	2088年11月27日、 2058年11月27日	48,748.00
(2019) 3009726	2019年2月22日	住宅、商業	2088年11月27日、 2058年11月27日	22,464.00
總計				71,212.00

- (2) 根據2份國有土地使用權出讓及轉讓合同及國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用已訂約出讓予惠州市豐匯房地產開發有限公司，主要詳情如下：

簽發日期	土地用途	核准建築面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
2018年11月28日	住宅、商業	48,748.00	315,887,040.00
2018年11月28日	住宅、商業	22,464.00	135,495,680.40
總計		71,212.00	451,382,720.40

- (3) 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局簽發的2份建設工程規劃許可證，該物業總面積為34,362.00平方米的建築場地符合城市規劃規定。

- (4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
- (b) 惠州市豐匯房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
- (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，惠州市豐匯房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

於2019年3月31日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值								
67. 中國 廣東省 廣州市 花都區 天馬河西側 廣州琥珀園建議 發展項目的 發展地盤 (廣州琥珀園)	該物業包括一個將建築在一幅總地盤面積為56,562.71平方米的土地上的綜合發展項目。 該物業現時在建中，為計劃開發作綜合用途的項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積組成如下：	於估值日，該物業為空置。	人民幣 670,000,000元								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">57,363</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td style="text-align: right;"><u>16,536</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>73,899</u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	57,363	地庫	<u>16,536</u>	總計：	<u>73,899</u>	
計劃用途	概約規劃 建築面積 (平方米)										
住宅	57,363										
地庫	<u>16,536</u>										
總計：	<u>73,899</u>										
	該物業位於廣州市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。										
	該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2065年2月14日及於2035年2月14日屆滿。										

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據廣州市國土資源局簽發的一份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為56,562.71平方米的土地使用權已歸屬於廣東強科地產有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期		地盤面積 (平方米)
			屆滿日期		
(2006) 721388	2006年1月	住宅	2065年2月14日 / 2035年2月14日		56,562.71

- (2) 根據廣州市花都區地產公司（「甲方」）與廣東強科地產有限公司（「乙方」）訂立的一份國有土地使用權轉讓合同，該物業的土地使用權已訂約以轉讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	淨地盤	核准	地價 (人民幣元)
			面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	
0206046, 0206047	2005年12月28日	住宅	56,562.71	113,125.42	20,650,000

- (3) 根據廣州市城市規劃局於2002年2月2日簽發的編號為（2008）71的土地建設工程規劃許可證，該物業的建議建築土地用途符合城市規劃規定及許可建築地盤面積62,730平方米（包括淨地盤面積55,244平方米及道路面積7,488平方米）。

- (4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
- (b) 廣東強科地產有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
- (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，廣東強科地產有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

			於2019年3月31日	
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值	
68. 中國 福建省 慈溪市 宗漢街道的 慈溪帝泊灣建議 發展項目的發展 地盤 (慈溪帝泊灣)	該物業包括一個將建築在一幅總地盤面積為23,822平方米的土地上的綜合發展項目。 該物業現時在建中，為計劃開發作住宅及商業用途的項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積組成為54,510平方米。 該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期於2089年2月23日屆滿。	於估值日，該物業為空置。	人民幣 120,000,000元	

附註：

- (1) 根據慈溪國土資源局簽發的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為23,822平方米的土地使用權已歸屬於慈溪力創房屋地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期		地盤面積 (平方米)
			屆滿日期		
(2019) 0009948	2019年3月12日	住宅	2089年2月23日		23,822

- (2) 根據慈溪國土資源局(「甲方」)與杭州新韜房地產開發有限公司(「乙方」)訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約以授予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用 屆滿日期	建築規約期		地價 (人民幣元)
					容積率	(已竣工)	
3302822019 A21008	1201804	2019年1月24日	住宅	70年	≥1.2及≤1.8	2023年2月24日	119,470,000

- (3) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 杭州新韜房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，杭州新韜房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

			於2019年3月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
69. 中國 江西省 贛州市 贛縣 323國道 贛州銀湖灣的 建議發展項目的 發展地盤 (贛州銀湖灣)	<p>該物業包括一個將建築在一幅總地盤面積為60,732.90平方米的土地上的綜合發展項目。</p> <p>該物業現時在建中，為計劃開發作住宅及商業用途的項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該部分物業的規劃建築面積組成為100,489.15平方米。</p> <p>該物業位於贛州市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業用作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2083年7月29日及於2053年7月30日屆滿。</p>	<p>於估值日，該物業為空置。</p>	<p>人民幣 81,000,000元</p>

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據贛州不動產登記局簽發的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為60,732.90平方米的土地使用權已歸屬於江西匯濤實業有限公司。
- (2) 根據2份出讓合同及轉讓合同，江西匯濤實業有限公司擁有贛縣的部分土地，總地盤面積為60,732.9平方米。

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	土地面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
36201311110021	DBB2013015	2013年5月23日	住宅／商業	用作住宅及商業用途，年期分別於2083年7月29日及於2053年7月30日屆滿	60,732.90	73,700,000
				總計	<u>60,732.90</u>	<u>73,700,000</u>

- (3) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：
 - (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 江西匯濤實業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，江西匯濤實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

				於2019年3月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值	
70. 中國 江西省 南昌市 新建區 九龍湖區 南昌東園 建議發展項目的 發展地盤 (南昌東園)	該物業包括一幅地盤面積為112,316.66平方米的土地。 該物業為用作住宅、辦公室及商業用途的規劃發展項目。 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積組成如下：	於估值日，該物業為空置。	人民幣 593,000,000元	
	用途	總建築面積		
		(平方米)		
	住宅	24,429.74		
	商業	11,185.08		
	辦公室	38,477.30		
	配套設施	10,053.68		
	總計：	84,145.80		
	該物業位於新建區中心。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業用作住宅、辦公室及商業用途。			
	該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2088年4月1日及於2058年4月1日屆滿。			

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據南昌市國土資源局簽發的國有土地使用權證，該物業總地盤面積為112,316.66平方米的土地使用權已歸屬於南昌新銘房地產開發有限公司。

證書編號	簽發日期	用途	土地使用屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2018) 0064553	2018年4月17日	住宅／商業	2088年4月1日／ 2058年4月1日	112,316.66
總計：				<u>112,316.66</u>

- (2) 根據南昌市國土資源局（「甲方」）與南昌市賢良實業發展有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用 屆滿日期	建築規約期		地價 (人民幣元)
					土地面積 (平方米)	(已竣工)	
3620170 1120012	3601011750029	2017年12月25日	住宅、商業	用作住宅及商業 用途，年期分 別於2088年4月 1日及於2058年 4月1日屆滿	112,316.66	2021年9月24日	384,459,950
總計					<u>112,316.66</u>		<u>384,459,950</u>

- (3) 根據南昌市中心城鄉規劃局於2018年1月30日簽發編號為36010020180020的建設工程規劃許可證，該物業總面積約170畝的建築場地符合城市規劃規定。
- (4) 根據南昌市政府批局簽發的建築工程施工許可證，該部分物業總建築面積約為239,235.73平方米的建築工程符合工程施工規定以及由相關機關許可。
- (5) 進行物業估值時，吾等已參考同區內土地各類近期售價證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作住宅及商業用途的可比土地的樓面價格介乎每平方米約人民幣7,800元至人民幣8,100元。於達致假設樓面價格的過程中，該等銷售證據的樓面價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)地點、大小及其他特點等因素。

- (6) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 南昌新銘房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者、並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，南昌新銘房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

			於2019年3月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
71. 中國 江西省 南昌市 新建區 望城經濟技術開發區 物華路西側 南昌禧園建議發展 項目的發展地盤 (南昌禧園)	<p>該物業包括於12幅地塊興建的綜合發展項目，總地盤面積為461,741平方米。</p> <p>該物業目前處於建設中，為作住宅及商業用途的計劃發展項目的一部分。根據 貴集團提供的資料，該物業部分的規劃組成建築面積為230,338.88平方米。</p> <p>該物業位於新建區的中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期將於2080年7月27日、2080年9月19日及2082年12月7日屆滿以及作商業用途，年期將於2050年7月27日、2050年9月19日及2052年12月7日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 1,320,000,000元

附註：

- (1) 根據南昌縣人民政府發出的12份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為461,741平方米的土地使用權已歸屬於江西金麒麟置業有限公司。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據新建縣國土資源局（「甲方」）與江西金麒麟置業有限公司（「乙方」）簽訂的11份國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同之補充協議，該物業的土地使用權已經訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地用途屆滿日期	土地面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
2010G011	2010年7月28日	住宅、商業	住宅及商業用途分別於2080年7月27日及2050年7月27日屆滿	70,000	29,400,000
2010G012	2010年7月28日	住宅、商業	住宅及商業用途分別於2080年7月27日及2050年7月27日屆滿	63,833.33	26,810,000
2010G013	2010年7月28日	住宅、商業	住宅及商業用途分別於2080年7月27日及2050年7月27日屆滿	48,700	20,454,000
2010G019	2010年9月20日	住宅、商業	住宅及商業用途分別於2080年9月19日及2050年9月19日屆滿	69,246.67	29,083,600
2010G020	2010年9月20日	住宅、商業	住宅及商業用途分別於2080年9月19日及2050年9月19日屆滿	110,760	46,519,200
DAK2012018	2012年10月8日	商業	商業用途於2052年12月7日屆滿	1,826.67	1,918,000
DAK2012019	2012年10月8日	住宅、商業	住宅及商業用途分別於2082年12月7日及2052年12月7日屆滿	2,432	4,523,520
DAK2012020	2012年10月8日	商業	商業用途於2052年12月7日屆滿	5,040	5,292,000
DAK2012021	2012年10月8日	住宅、商業	住宅及商業用途分別於2082年12月7日及2052年12月7日屆滿	9,260	14,723,400
DAK2012022	2012年10月8日	商業	商業用途於2052年12月7日屆滿	14,853.33	38,767,200
DAK2012023	2012年10月8日	住宅、商業	住宅及商業用途分別於2082年12月7日及2052年12月7日屆滿	65,789.33	81,907,720
			總計	461,741	299,398,640

- (3) 根據南昌市新建區建築行業管理中心發出的6份建設工程施工許可證，該物業總建築面積約為639,632.9平方米的建設工程符合工程施工的規定，並已獲有關部門許可。
- (4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用權證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 江西金麒麟置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，江西金麒麟置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權以及房屋所有權。

估值報告

於2019年3月31日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值								
72. 中國 江西省 南昌市 新建區 九龍湖區 南昌江悅 建議發展項目 的發展地盤 (南昌江悅)	該物業包括一幅地盤面積為17,030平方米的地塊。 該物業為作住宅用途的計劃發展項目。 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃組成建築面積如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 362,000,000元								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>41825.75</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>13,493.06</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>55,318.81</td> </tr> </tbody> </table>	用途	總建築面積 (平方米)	住宅	41825.75	配套設施	13,493.06	總計：	55,318.81		
用途	總建築面積 (平方米)										
住宅	41825.75										
配套設施	13,493.06										
總計：	55,318.81										
	<p>該物業位於九龍湖區中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2089年1月10日及於2059年1月10日屆滿。</p>										

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據南寧國土資源局發出的兩份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為50,889.74平方米的土地使用權已歸屬於南昌新嵐房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期		地盤面積 (平方米)
			屆滿日期		
(2013) 04284	2013年4月	住宅／商業	2074年8月30日／ 2054年8月30日		18,773.13
(2013) 04285	2012年3月9日	住宅／商業	2074年8月30日／ 2054年8月30日		32,116.61
總計：					50,889.74

- (2) 根據南昌市土地資源局（「甲方」）與南昌新嵐房地產開發有限公司（「乙方」）簽訂的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同之補充協議，該物業的土地使用權已經訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地用途屆滿日期	許可建築面積	地價
				(平方米)	(人民幣元)
360101185036	2019年1月11日	住宅、商業	住宅及商業用途分別於2089年1月10日及2059年1月10日屆滿	17,030	346,390,200
總計				17,030	346,390,200

- (3) 根據南昌市中心城鄉規劃局於2019年1月21日發出的第360101185036號建設用地規劃許可證，該物業總面積約為17,000平方米的建築工地符合城市規劃的規定。
- (4) 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局發出的23份建設工程施工許可證，該物業的部分總建築面積約為303,193.68平方米的建築工程符合工程施工的規定，並已獲有關部門許可。
- (5) 進行物業估值時，吾等已參考同區內土地各類近期銷售證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作住宅及商業用途的可比地塊的樓面價介於每平方米人民幣8,100元至人民幣9,200元。於達至假設樓面價過程中，該等銷售證據的樓面價已作適當調整，以反映(包括但不限於)地點、大小及其他因素。

- (6) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用權證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 南昌新嵐房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，南昌新嵐房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權以及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值
73. 中國湖南省長沙市開福區陡嶺路長沙紫園一號的發展項目 (長沙紫園一號)	<p>該物業包括於2幅地塊興建的綜合發展項目的一期及二期，總地盤面積為25,765.25平方米。</p> <p>該物業目前處於建設中，為作高層住宅及商業用途的計劃開發項目的一部分。根據 貴集團提供的資料，該物業部分的規劃組成建築面積為1,870.11平方米。</p> <p>該物業位於長沙市開福區中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作高層住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權（證書編號(2017) 0307925）作住宅及商業用途，年期分別於2077年11月11日及於2047年11月11日屆滿。</p> <p>該物業獲授土地使用權（證書編號(2017) 0307926）作住宅及商業用途，年期分別於2077年11月16日及於2047年11月16日屆滿。</p>	於估值日期，該物業處於建設中並計劃於2021年竣工。	人民幣 9,300,000元

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據長沙市國土資源局發出的兩份不動產證書，該物業總地盤面積為25,765.25平方米的土地使用權已歸屬於長沙新力湘房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2017) 0307925	2017年11月23日	住宅／商業	2077年11月16日／ 2047年11月16日／	2,598.79
(2017) 0307926	2017年11月23日	住宅／商業	2077年11月11日／ 2047年11月11日／	23,166.46
總計：				25,765.25

- (2) 根據長沙市城鄉建設委員會發出的建設用地規劃許可證，該物業部分的建設工程符合工程施工的規定，並已獲有關部門許可，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	地盤面積 (平方米)
[2018] 0057	2018年10月26日	新力紫園	17,997.85

- (3) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設高層住宅部分為約每平方米人民幣12,700元、商業部分為每平方米人民幣34,000元及停車場部分為每車位人民幣110,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套設施的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣12,133元至人民幣13,816元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣37,000元至人民幣42,000元。停車位的價格介乎約每車位人民幣105,000元至人民幣110,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

- (4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
 - (b) 長沙新力湘房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，長沙新力湘房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值
74. 中國湖南省長沙市 長沙鉞園建議發展 項目的發展地盤 (長沙鉞園)	<p>該物業包括一幅總地盤面積為79,952.95平方米的地塊。</p> <p>該物業為作住宅及商業用途的計劃發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃組成建築面積為315,209.27平方米。</p> <p>該物業位於望城區黃金鎮。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期將於2077年9月5日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 1,300,000,000元

附註：

- (1) 根據國有土地使用權，該物業總地盤面積為66,532.40平方米的土地使用權已歸屬於長沙新力鴻房地產有限公司。

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2018) 0392811	2018年11月11日	住宅／商業	2083年1月19日／2053年1月19日／	49,274.29
(2018) 0392812	2018年11月11日	住宅	2074年10月15日	17,257.75
(2019) 0098943	2019年4月1日	住宅／商業	2083年1月19日／2053年1月19日／	3,938.49
(2019) 0098960	2019年4月1日	住宅／商業	2083年1月19日／2053年1月19日／	2,713.67
			總計：	<u>73,184.20</u>

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據2份國有土地使用權轉讓合同，該物業的土地使用權已訂約轉讓予長沙新力鴻房地產有限公司，主要詳情如下：

編號	土地用途	土地用途屆滿日期	土地面積 (平方米)	容積率	代價 (人民幣元)
1	住宅、商業	住宅及商業用途分別於2083年 1月9日及2053年1月9日屆滿	49,274.29	4.8	800,000,000
2	商業	2074年10月15日	17,257.75	1.8	

- (3) 進行物業估值時，吾等已參考同區內土地各類近期銷售證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作住宅／商業用途的可比地塊的樓面價介於每平方米人民幣3,200元至人民幣5,600元。於達至假設樓面價過程中，該等銷售證據的樓面價已作適當調整，以反映(包括但不限於)地點、大小及其他因素。

- (4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
- (b) 長沙新力鴻房地產有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
- (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，長沙新力鴻房地產有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值
75. 中國湖南省長沙市開福區萬家麗北路長沙琥珀園建議發展項目的發展地盤(長沙琥珀園)	<p>該物業包括三幅總地盤面積為28,311.13平方米的地塊。</p> <p>該物業為作住宅及商業用途的計劃發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃組成建築面積為152,557.17平方米。</p> <p>該物業位於長沙市開福區中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作高層住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權(證書編號(2018) 0060339)作住宅及商業用途，年期分別於2075年1月31日及於2045年1月31日屆滿。</p> <p>該物業獲授土地使用權(證書編號(2017) 0355954)作住宅及商業用途，年期分別於2075年1月31日及於2045年1月31日屆滿。</p> <p>該物業獲授土地使用權(證書編號(2017) 0084272)作住宅及商業用途，年期分別於2080年12月27日及於2050年12月27日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 639,000,000元 (貴集團應佔 95%權益： 人民幣 607,050,000元)

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據長沙市國土資源局發出的三份不動產證書，該物業總地盤面積為28,311.13平方米的土地使用權已歸屬於長沙旺國置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2018) 0060339	2018年2月13日	住宅／商業	2075年1月31日／2045年1月31日／	4,242.64
(2017) 0355954	2017年11月26日	住宅／商業	2075年1月31日／2045年1月31日／	1,761.52為路面 5,799.75
(2017) 0084272	2017年11月26日	住宅／商業	2080年12月27日／2050年12月27日	556.17為路面 18,268.74
			總計：	<u>34,045.27</u>

- (2) 進行物業估值時，吾等已參考同區內土地各類近期銷售證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作住宅用途的可比地塊的樓面價介於每平方米人民幣3,900元至人民幣5,200元。於達至假設樓面價過程中，該等銷售證據的樓面價已作適當調整，以反映（包括但不限於）地點、大小及其他因素。

- (3) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；
- (b) 長沙旺國置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
- (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，長沙旺國置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日												
			現況下的市值												
76. 中國湖南省長沙市望城區黃金大道長沙帝泊灣一期建議發展項目的發展地盤 (長沙帝泊灣)	<p>該物業包括一幅總地盤面積為86,946.5平方米的地塊。</p> <p>該物業為作住宅及商業用途的計劃發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃組成建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>74,555.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>630.00</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>17,000.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,469.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>95,654.00</td> </tr> </tbody> </table>	用途	總建築面積 (平方米)	住宅	74,555.00	零售	630.00	停車位	17,000.00	配套設施	3,469.00	總計：	95,654.00	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 150,000,000元
用途	總建築面積 (平方米)														
住宅	74,555.00														
零售	630.00														
停車位	17,000.00														
配套設施	3,469.00														
總計：	95,654.00														
	<p>該物業位於望城區黃金鎮。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期將於2077年9月5日屆滿。</p>														

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據望城縣人民政府發出的望國用(2007)第292號國有土地使用權證，該物業總地盤面積為86,946.5平方米的土地使用權已歸屬於湖南悅禧置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2007) 292	2007年9月21日	住宅	2077年9月5日	86,946.5
總計：				<u>86,946.5</u>

- (2) 進行物業估值時，吾等已參考同區內土地各類近期銷售證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作住宅用途的可比地塊的樓面價介於每平方米人民幣1,500元至人民幣2,200元。於達至假設樓面價過程中，該等銷售證據的樓面價已作適當調整，以反映（包括但不限於）地點、大小及其他因素。
- (3) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用權證書根據中國法律乃合法有效及可予執行；
- (b) 湖南悅禧置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批准；及
- (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，湖南悅禧置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權以及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值
77. 中國江西省南昌高新區渥園建議發展項目的發展地盤	<p>該物包括於1幅地塊興建的綜合發展項目，總地盤面積為63,257平方米。</p> <p>該物業目前處於建設中，為住宅及商業用途的計劃開發項目的一部份。根據 貴集團提供的資料，該物業部份的規劃組成建築面積為187,190.96平方米。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期由2018年11月5日起至2088年11月4日。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 940,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 70%權益： 人民幣 658,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據房地產權證編號(2019)0010375，該物業總建築面積為63,257平方米的土地使用權已歸屬於江西海越房地產開發有限公司作住宅用途，年期自2018年11月5日至2088年11月4日。
- (2) 根據南昌市國土資源局（「甲方」）與江西海越房地產開發有限公司（「乙方」）簽訂的國有土地使用權出讓合同，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用 屆滿日期	容積率	樓宇契約 (用於竣工)	地價 (人民幣元)
36201801010039	360101101839K	2018年 11月5日	住宅	70年	≥1.0及 ≤2.2	2021年5月5日	938,417,595

- (3) 根據多項建築工程規劃許可證，該物業建築面積為187,190.96平方米的獲許可建築工程乃根據建築工程的規定動工並已獲批准。
- (4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
 - (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃有效合法及可予執行；
 - (b) 江西海越房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

- (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，江西海越房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值
78. 中國蘇州吳中區蘇州鉞園建議發展項目的發展地盤 (蘇州鉞園)	該物包括於1幅地塊興建的綜合發展項目，總地盤面積為90,890.80平方米。 該物業目前處於建設中，為住宅及商業用途的計劃開發項目的一部份。根據 貴集團提供的資料，該物業部份的規劃組成建築面積為185,103.93平方米。 該物業獲授土地使用權，作住宅用途，年期於2089年2月25日屆滿，及作教育用途，年期於2069年2月25日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 1,190,000,000元 (貴集團應佔 70%權益： 人民幣 833,000,000元)

附註：

- (1) 根據國有土地使用權，該物業總建築面積為90,890.80平方米的土地使用權已歸屬於蘇州力創香谷置業發展有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2019) 6010950	2019年3月25日	住宅	2089年2月25日	37,206.50
(2019) 6010951	2019年3月25日	住宅	2089年2月25日	48,259.10
(2019) 6010949	2019年3月25日	教育	2069年2月25日	5,425.20

- (2) 根據蘇州市國土資源局(「甲方」)與蘇州力創香谷置業發展有限公司(「乙方」)簽訂的國有土地使用權出讓合同，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆 滿日期	容積率	樓宇契約 (用於竣工)	地價 (人民幣元)
3205012019CR0017	2018-WG-30	2019年 1月23日	住宅、 商業及 教育	70年、40 年、50年	L≥1.0及 ≤1.5 ≤1.0	2020年4月4日	1,170,031,656

- (3) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃有效合法及可予執行；
 - (b) 蘇州力創香谷置業發展有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及
 - (c) 在未違反與現有按揭及銷售協議有關的法規情況下，蘇州力創香谷置業發展有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

第V組 – 將予收購用於中國未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值
79. 中國瑞安市瑞安 經濟開發區 瑞安帝泊灣建議 發展項目的發展 地盤 (瑞安帝泊灣)	<p>該物業包括一幅總地盤面積為 26,319平方米的地塊。</p> <p>該物業為作住宅及商業用途的計 劃發展項目，規劃建築面積為 85,899平方米。</p> <p>該物業位於瑞安市城郊。附近發 展項目主要為住宅。根據 貴集 團提供的資料，該物業用作住宅 及商業用途。</p>	於估值日期，該物 業為空置。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等獲 貴集團告知尚未獲得該物業的國有土地使用權證，吾等通常將該物業歸為無商業價值。倘該物業獲發有效國有土地使用權證，且全部地價及出讓證書產生的相關費用以及可供地盤準備立即開發所需的成本已結清，則該物業於2019年3月31日現況下的市值將為人民幣480,000,000元。
- (2) 根據瑞安市國土資源局（「甲方」）與溫州力環房地產開發有限公司（「乙方」）簽訂的國有土地使用權（編號3303812018A21052）出讓合同及國有土地使用權出讓合同的修訂，該物業地盤面積為26,319平方米的土地使用權已經訂約出讓予乙方，代價為人民幣478,780,000元。
- (3) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
 - (a) 溫州力環房地產開發有限公司已根據現有開發進度獲政府發出相關證書及批文。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日現況下的市值
80. 中國山東省 濰坊市寒亭區 通亭街北側 渤海路西側 濰坊帝泊灣建議 發展項目的發展 地盤 (濰坊帝泊灣)	該物業包括一幅總地盤面積為 30,387平方米的地塊。 該物業為作住宅及商業用途的計 劃發展項目，規劃建築面積為 106,466.69平方米。	於估值日期，該物 業為空置。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等獲 貴集團告知尚未獲得該物業的國有土地使用權證，吾等通常將該物業歸為無商業價值。倘該物業獲發有效國有土地使用權證，且全部地價及出讓證書產生的相關費用以及可供地盤準備立即開發所需的成本已結清，則該物業於2019年3月31日現況下的市值將為人民幣91,200,000元。
- (2) 根據國有土地使用權協議，該物業地盤面積為30,387平方米的土地使用權已轉讓予濰坊新力力合房地產開發有限公司，代價為人民幣91,161,000元。
- (3) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
 - (a) 濰坊新力力合房地產開發有限公司為根據中國法律及法規成立的項目公司及有效房地產開發公司。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市值
81. 中國湖南省長沙市開福區陡嶺路紫園二期建議發展項目的發展地盤(紫園二期)	<p>該物業包括兩幅總地盤面積為25,765.25平方米的地塊。</p> <p>該物業為作住宅及商業用途的計劃發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃組成建築面積為82,469.74平方米。</p> <p>該物業位於長沙市開福區中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作高層住宅及商業用途。</p>	於估值日期，該物業為空置。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等獲 貴集團告知尚未獲得該物業的國有土地使用權證，吾等通常將該物業歸為無商業價值。倘該物業獲發有效國有土地使用權證，且全部地價及出讓證書產生的相關費用以及可供地盤準備立即開發所需的成本已結清，則該物業於2019年3月31日現況下的市值將為人民幣381,000,000元。
- (2) 根據長沙市國土資源局(「甲方」)與長沙新力湘房地產開發有限公司(「乙方」)簽訂的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同之補充協議，該物業的土地使用權已經訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地用途 屆滿日期	容積率	地價 (人民幣元)
360101185036	2007年11月10日	住宅、商業	住宅70年、 商業40年	1.5	226,420,800

- (3) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：
 - (a) 土地使用權出讓合同乃合法有效。