

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就祥生控股(集團)有限公司所持若干物業權益於二零二零年三月三十一日的估值而編製的物業估值函件及概要披露，以供載入本文件。按附錄六「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

香港英皇道979號太古坊一座7樓

電話：+852 2846 5000 傳真：+852 2169 6001

公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等茲遵照閣下的指示，就祥生控股(集團)有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)於中華人民共和國(「**中國**」)持有的若干物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾視察物業及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的詳細資料，以就有關物業權益於二零二零年三月三十一日(「**估值日期**」)的市值向閣下提供意見。

吾等的估值中包含的物業權益包括 貴集團的121個項目。於估值日期，未估值的物業權益的總賬面值少於 貴集團總資產的10%。

就本報告而言，吾等將此等物業劃歸為與「物業業務」相關的物業權益，「物業業務」即持有(直接或間接)及／或發展物業以出租或保留作投資用途，或買入或發展物業供日後出售或其後出租或保留作投資用途。

此外，吾等已採納以下有關構成物業權益之內容的指引：

- (a) 位於同一樓宇或綜合體的一個或多個單位；
- (b) 位於同一地址或地段編號的一項或多項物業；
- (c) 構成一項綜合設施的一項或多項物業；
- (d) 構成一個物業開發項目（即使分為多期）的一項或多項物業、建築物或設施；
- (e) 一個綜合體內持作投資的一項或多項物業；
- (f) 相互接連或位於臨近地段並作相同或類似營運／業務用途的一項或多項物業、建築物或設施；或
- (g) 向公眾展現為一個完整項目或構成單一營運實體的一個項目或開發項目各期。

吾等按市值基準進行估值。市值的定義為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下就資產或負債於估值日期達成公平交易的估計金額」

吾等已採取比較法對第一組 貴集團持作出售的物業權益及第三組 貴集團留作未來開發的物業權益進行估值，當中假設物業權益按現有狀況即時交吉出售，並會參考市場可得的可資比較銷售交易。該方法以大眾接受的市場交易作為最佳指標，並預先假定市場上相關交易證據可用以推斷同類物業的交易價格（或會因各種因素而調整）。

就吾等的估值而言，待售房地產開發項目指已獲相關地方部門發出或正在申請建築工程竣工驗收證／備案表或房屋所有權證／不動產權證的項目，亦包括已訂約銷售惟尚未辦妥正式轉讓程序的物業權益；而作未來開發的房地產開發項目指尚未獲發建築工程施工許可證惟已取得國有土地使用權證／不動產權證的項目，亦包括已簽署國有土地使用權出讓合同惟尚未獲發國有土地使用權證／不動產權證的物業權益。

對第二組 貴集團現時開發中的物業權益進行估值時，吾等已假設其將按 貴集團提供予吾等的最新開發方案開發及竣工。在達至吾等的估值意見時，吾等已採納比較法，參考有關市場上可得的可資比較銷售證據，亦已計及與於估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用和為完成開發項目而預期產生的剩餘成本及費用。吾等依賴 貴集團根據物業於估值日期的不同建設階段所提供的應計建設成本及專業費用資料，且並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料有任何重大不一致之處。

就吾等的估值而言，開發中的房地產開發項目指已獲發建築工程施工許可證惟尚未獲發樓宇建築工程竣工驗收證／備案表的項目。

有關第四組 貴集團訂約收購的物業權益， 貴集團已與相關政府部門訂立協議。由於 貴集團於估值日期尚未取得國有土地使用權證／不動產權證及／或尚未繳清土地出讓金，故吾等並無賦予此類物業權益任何商業價值。

吾等已採取收益法對第五組 貴集團持作投資的物業權益進行估值，已計及以現有租約及／或在現有市場上可收取的物業租金收入淨額，且已就租約的復歸收入潛力作適當估量，而後按適當的資本化比率進行資本化以釐定市值。在適當情況下，吾等亦會參考相關市場可得的可資比較銷售交易。

吾等的估值乃假設賣方在並無遞延期限合約利益、售後回租、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值的類似安排情況下，於市場出售物業權益。

吾等的報告並無考慮所估物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮在完成出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概不附帶任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值－全球準則》、香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈之《國際估值準則》的所有規定。

吾等相當依賴 貴集團所提供的資料，並已接受向吾等提出之有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供多個業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證、不動產權證及其他有關物業權益的正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱有關文件正本，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問通商律師事務所所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積的準確性，惟假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積正確無誤。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察該等物業的外部及在可能情況下視察物業的內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施在其上進行任何開發的適宜性。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意且於施工期間不會產生無法預計的成本及延誤而編製。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

物業視察乃於二零二零年五月由約26名技術人員進行，包括顧毓喆先生、朱健峰先生、馮科升先生、盧顯揚先生、鄭雨瑋女士、劉揚女士、何嘉曦先生、魯瓊女士等。彼等均為特許測量師／中國註冊房地產估價師／中國合資格土地估價師／中國註冊資產評估師，並擁有二至十年以上中國物業估值經驗及擁有有關房地產估值之學科學術背景。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供之資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團確認，所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告中所有貨幣數字均以人民幣計量。

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒肺炎（新冠肺炎）的爆發進入「全球大流行疫情」，對全球金融市場產生了影響。許多國家已經實施了旅行限制。

眾多行業的市場活動正受到影響。於估值日期，吾等認為，吾等可減少對先前市場證據的權重以作比較用途，並知會對價值的看法。確實，當前應對新冠肺炎意味著吾等面對前所未有的所賴以作出判斷的情況。

因此，根據英國皇家特許測量師學會全球紅皮書的VPS 3和VPGA 10，在「重大估值不確定性」的基礎上報告吾等的估值。因此，與通常情況相比，吾等對估值的確定性較低，而謹慎度更高。鑑於新冠肺炎可能會對房地產市場產生未知的未來影響，吾等建議閣下不時對房地產進行估值。

此外，吾等獲指示僅根據估值日期提供吾等對價值的看法，基於估值日期之前存在的經濟、市場及其他條件以及向吾等提供的資料，自此，吾等並不承擔任何更新或修訂該等材料的義務。尤其是新冠肺炎的爆發給全世界的經濟活動帶來極大的干擾。此干擾增加了達致租金／收入預測的風險。其亦可能會對投資信心產生負面影響，從而對任何形式的所需回報率以及任何資產的流動性產生負面影響。截至報告日期，尚不確定干擾將持續多長時間，以及將在多大程度上影響經濟。因此，這會導致波動性及不確定性，即使在短期內，價值亦可能發生顯著及意外的變化。協商出售所需的時間亦可能明顯超出正常預計期限，而此亦會反映物業的性質及規模。謹提醒閱讀者，吾等概無於本報告中提供估值日期後任何日期的價值意見。

根據香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章第5.02B條，由於該等物業權益於估值日期的價值低於物業權益總值的5%，故吾等按概要形式披露該等物業資料及估值。

以下隨附吾等的物業估值概要披露，敬請閣下注意。

此致

祥生控股（集團）有限公司
董事會 台照
中國
上海市
閔行區
恒基旭輝中心南區
5號樓

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

[編纂]

附註：姚贈榮為特許測量師，有26年香港及中國物業估值經驗，並擁有亞太區相關經驗。

附錄三

物業估值報告

物業估值概要披露

簡稱：

建築面積：建築面積

R：住宅

C：商業

O：寫字樓

H：酒店

CPS：停車位

「-」：不適用或不可獲得

第一組一 貴集團在中國持作出售的物業

物業編號	物業名稱	省份/直轄市	土地面積 (平方米)	用途	可供出售 總建築面積 (平方米)		可供出售 停車位 數目	土地 使用權 屆滿日	竣工日期	預售 開始日期	竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (平方米)	估計總開發 成本(如為 發展中)	截至 估值日期 產生的開發 成本(如為 發展中)	於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔市值	於估值日期 於估值日期 的參考市值	(無適用 產權證書)
					總建築 面積	(不包括 CPS)													
1	杭州祥生郡賢府 未出售部分	浙江省	-	R、C	626,517.87	529,714.06	4,156	-	-	-	二零一九年 十月	209,058.02	-	7,499,000,000	7,215,000,000	-	-	-	-
2	杭州祥生雲浦新語公寓 未出售部分	浙江省	-	R、C	132,004.86	132,004.86	-	二零八六年 十二月二十六日 (住宅用途)， 二零五六年 十二月二十六日 (商業用途)	-	-	-	131,826.73	-	2,978,000,000	2,978,000,000	100%	88,000,000	88,000,000	-
					3,127.63	3,127.63	-	二零八六年 九月八日 (住宅用途)	-	-	-	3,127.63	-	88,000,000	88,000,000	100%	88,000,000	88,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS)	可供出售 停車位 數目	土地使用權 屆滿日	動工日期	預售 開始日期	竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS)	估計總開發 成本(如為 發展中)	截至 估值日期 產生的開發 成本(如為 發展中)	於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔市值	(無條件 產權證書) 於估值日期 的參考市值
3	安吉祥生東方麓花園 未出售部分	浙江省	-	R, C, 倉庫	43,234.39	43,234.39	-	二零一七年 十二月十二日 (住宅用途), 二零一七年 十二月十二日 (商業用途)	-	-	二零一九年 十二月	3,975.92	-	523,000,000	100%	523,000,000	-	
4	海鹽祥生新韻府 未出售部分	浙江省	-	C	6,868.63	6,868.63	-	二零一六年 十一月八日 (住宅用途), 二零一六年 十一月八日 (商業用途)	-	-	二零一九年 六月	6,868.63	-	91,000,000	60%	55,000,000	-	
5	慈溪祥生望玥府 未出售部分	浙江省	-	CPS, 倉庫	2,909.61	364.96	185	二零一七年 十月十七日 (住宅用途), 二零一七年十月 十七日(商業用途), 二零一七年十月 十七日(健康、 醫療及慈善用途)	-	-	二零一九年 十二月	-	-	20,000,000	100%	20,000,000	-	
6	柯橋祥生群賢府 未出售部分	浙江省	-	R	798.79	798.79	-	二零一七年 三月二十一日及 二零一七年 三月二十八日 (住宅用途)	-	-	二零一九年 十二月	652.52	-	20,000,000	80%	16,000,000	-	
7	諸暨祥生未來城 未出售部分	浙江省	-	R, C, CPS	46,933.01	42,212.03	368	二零一九年 十一月十七日 (商業用途), 二零一九年十一月 十七日(住宅用途)	-	-	二零二零年 一月	-	-	535,000,000	100%	535,000,000	-	
8	舟山祥生南山郡花園 未出售部分	浙江省	-	R, C	723.30	723.30	-	二零一六年 四月二十四日 (住宅用途)	-	-	二零一八年 八月	328.60	-	12,000,000	100%	12,000,000	-	

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS) (平方米)	可供出售 停車位 數目	土地使用的 屆滿日	動工日期	預售 開始日期	竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS) (平方米)	估計總開發 成本(如為 發展中) (人民幣元)	截至 估值日期 產生的開發 成本(如為 發展中) (人民幣元)	於估值日期 現況下的 市值 (人民幣元)	貴集團 應佔 權益 (人民幣元)	於估值日期 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	(無條件 產權證書) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
9	上海祥生福田雅園 未出售部分	上海市	-	R, CPS	13,096.45	6,719.33	164	二零七年 四月二十七日 (住宅用途)	-	-	二零二年 三月	1,588.41	-	297,000,000	68%	201,000,000	-	
10	濟陽祥生中央華府 未出售部分	山東省	-	C, CPS	826.19	346.54	17	二零八年三月 四日、二零八年 十月十六日、 二零八年十二月 十二日、二零九年 五月十四日及 二零九年十一月 二十六日 (住宅用途)	-	-	二零七年 十月	-	-	5,000,000	100%	5,000,000	-	
11	鄭城祥生群賢府 未出售部分	山東省	-	R	26,532.80	26,532.80	-	二零七年 八月二十一日 (住宅用途)	-	-	二零九年 十二月	-	-	257,000,000	100%	257,000,000	-	
12	遼寧祥生越都華府 未出售部分	遼寧省	-	R, C, CPS	11,942.55	11,060.67	44	二零八年 八月三十日 (住宅用途)， 二零九年 八月三十日 (商業用途)	-	-	二零九年 十二月	-	-	89,000,000	51%	45,000,000	-	
13	連雲港祥生蒼梧春曉苑 未出售部分	江蘇省	-	C, O	24,046.83	24,046.83	-	二零六年 五月十五日(住宿、 辦公及零售用途)， 二零六年五月 十五日(住宅用途)	-	-	二零二年 三月	-	-	114,000,000	90%	103,000,000	-	
14	連雲港祥生翰林府 未出售部分	江蘇省	-	R	285.53	285.53	-	二零六年四月四日 (住宅用途)	-	-	二零九年 十一月	285.53	-	3,000,000	100%	3,000,000	-	

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS) (平方米)	可供出售 停車位 數目	土地使用的 屆滿日	動工日期	預售 開始日期	竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS) (平方米)	估計總開發 成本(如為 發展中) (人民幣元)	截至 估值日期 產生的開發 成本(如為 發展中) (人民幣元)	於估值日期 現況下的 市值 (人民幣元)	貴集團 應佔 權益 (人民幣元)	於估值日期 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	(無條件 產權證書) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
15	如東祥生翰林苑二期 未出售部分	江蘇省	-	R, C, CPS	134,892.13	109,323.90	814	二零八年七月 九月二十一日 (住宅用途), 二零七年 九月二十一日 (商業用途)	-	-	二零二零年 三月	-	-	1,326,000,000	100%	1,326,000,000	-	
16	張家港祥生東方麓花苑 未出售部分	江蘇省	-	R, CPS, 倉庫	53,106.37	47,973.49	389	二零八年一月 十四日(住宅用途)	-	-	二零二零年 三月	-	-	435,000,000	100%	435,000,000	-	
17	泰興祥生觀棠府 未出售部分	江蘇省	-	R, CPS	6,202.13	4,791.45	66	二零八年七月 十九日(住宅用途), 二零七年九月 十九日(商業用途)	-	-	二零一九年 八月	-	-	70,000,000	70%	49,000,000	-	
18	泰興祥生未來城花園 未出售部分	江蘇省	-	R, CPS, 倉庫	31,507.31	14,783.15	872	二零八年五月 十一日(住宅用途), 二零五年五月 十一日(商業用途)	-	-	二零一九年 八月	-	-	126,000,000	70%	88,000,000	-	
19	岳陽祥生金麟府 未出售部分	湖南省	-	R	6,873.48	6,873.48	-	二零七年 九月二十四日 (住宅用途), 二零七年 九月二十四日 (商業用途)	-	-	二零一八年 十月	-	-	103,000,000	100%	103,000,000	-	
20	南平祥生藝境花城 未出售部分	福建省	-	R, C	35,305.21	35,305.21	-	二零八年八月 二十日(住宅用途)	-	-	二零一八年 五月	-	-	241,000,000	100%	241,000,000	-	
21	滁州祥生東方樾 未出售部分	安徽省	-	R	3,805.97	3,805.97	-	二零八年七月 十五日(住宅用途), 二零七年六月 十五日(商業用途)	-	-	二零一九年 十二月	-	-	40,000,000	100%	40,000,000	-	

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	可供出售 總建築面積 (平方米)		可供出售 停車位 數目	土地 使用權 屆滿日	動工日期	預售 開始日期	竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS)	估計總開發 成本(如為 發展中)	截至 估值日期 產生的開發 成本(如為 發展中)	於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔市值	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值
					總建築 面積 (平方米)	可供出售 面積 (平方米)												
22	定遠祥生府未出售部分	安徽省	-	R	7,647.93	7,647.93	-	二零八年 一月二十六日 (住宅用途)	-	-	二零一九年 十二月	-	-	63,000,000	51%	32,000,000	-	
23	南陵祥生金麟府 未出售部分	安徽省	-	R	563.48	563.48	-	二零八年六月 十日(住宅用途)	-	-	二零一八年 十二月	-	-	4,000,000	51%	2,000,000	-	
24	廣德祥生花潤樾府 未出售部分	安徽省	-	R	319.71	319.71	-	二零八年十一月 十八日(住宅用途)	-	-	二零一九年 十二月	-	-	3,000,000	51%	2,000,000	-	
25	宣城祥生宛陵湖新城 未出售部分	安徽省	-	CPS	32,963.58	-	1,237	二零八年四月 三月二十六日 (住宅用途)， 二零四年三月 二十六日 (商業用途)	-	-	二零一九年 十月	-	-	56,000,000	100%	56,000,000	-	

附註：

- 根據 貴集團的意見，總建築面積約209,058.02平方米的部分物業(不包括CPS)已預售予多名第三方，總對價為人民幣3,696,634,000元。該等物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。吾等達致有關該等物業市值的意見時已考慮該等物業有關部分的訂約價格。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - 就第2、4、11及13項物業而言，本集團已根據相關房地產權證合法獲得該等物業的房屋所有權。本集團有權佔用及使用該等物業，但按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除為止；
 - 就第1、3、5至10、12及14至26項物業而言，根據相關國有土地使用權證／房地產權證，本集團合法及有效佔有該等物業的土地使用權。本集團有權佔用及使用該等地塊，但按揭地塊的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除為止；
 - 就第1、3、5至10、12及14至26項物業而言，本集團已就實際開發進度獲得所需建築工程批文；
 - 就第1、3、5至10、12及14至26項物業而言，本集團有權根據所獲得的預售許可證合法預售部分物業；及
 - 就第1、3、5至10、12及14至26項物業而言，該等物業的建設已通過最終驗收。根據有關法律法規，本集團獲得該等物業的房地產權證方面並無重大法律障礙。

附錄三

物業估值報告

第二組 – 貴集團在中國持有的開發中的物業

物業編號	物業名稱	省份/直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃總建築面積 (平方米)	可供出售總建築面積 (不包括CPS) (平方米)	停車位數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計/實際開始日期	預計/實際竣工日期	可供出售預售總建築面積 (不包括CPS) (平方米)	估計總開發成本 (如為發展中) (人民幣元)	直至估價日期產生的開發成本 (尚處於開發中) (人民幣元)	於估價日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於估價日期貴集團應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書) 於估價日期的參考市值 (人民幣元)
26	富陽祥生宸光悅公寓	浙江省	30,163.00	R, C, CPS	102,594.11	68,215.52	807	二零九年三月二十五日 (住宅用途), 二零零九年三月二十五日 (輔助用途)	二零一九年十二月	二零二零年四月	二零二二年四月	-	1,384,000,000	862,000,000	875,000,000	100%	875,000,000	-
27	杭州瓶窑德合園	浙江省	19,052.00	C	21,106.00	17,758.90	-	二零九年七月二十一日 (商業服務用途)	二零二零年三月	-	二零二一年十二月	-	346,000,000	123,000,000	135,000,000	55%	74,000,000	-
28	杭州祥生銀湖宸語公寓部分	浙江省	-	R, C, CPS	287,309.08	188,510.91	2,460	二零九年五月七日 (住宅用途), 二零九年五月七日 (輔助用途)	二零一九年十二月	二零二零年一月	二零二三年九月	8,205.39	3,503,000,000	2,081,000,000	2,160,000,000	100%	2,160,000,000	-
29	杭州祥生銀湖新語公寓	浙江省	69,665.00	R, C, CPS	241,613.29	158,365.45	1,804	二零八年十二月二十三日 (住宅用途), 二零八年十二月二十三日 (商業用途)	二零一八年九月	二零一九年五月	二零二一年三月	72,811.87	2,951,000,000	2,357,000,000	2,386,000,000	100%	2,386,000,000	-
30	杭州祥生光合映公寓	浙江省	57,139.10	R, C	163,478.00	107,610.50	1,278	二零九年三月十六日 (住宅用途), 二零零九年三月十六日 (商業用途)	二零二零年三月	二零二零年七月	二零二三年一月	-	2,347,000,000	1,568,000,000	1,570,000,000	100%	1,570,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃 總建築 面積 (平方米)	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS) (平方米)	停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計／ 實際 開始日期	預計／ 實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS) (平方米)	估計 總開發成本 (如為發展中) (人民幣元)	截至 估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中) (人民幣元)	於估值日期 現況下的 市值 (人民幣元)	貴集團 應佔 權益 (人民幣元)	於估值日期 貴集團 應佔 權益 (人民幣元)	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
31	杭州祥生雲境 名邸	浙江省	76,443.00	R, C, CPS	208,891.40	67,717.79	1,314	二零八年 九月二十五日 (住宅用途)， 二零五八年 九月二十五日 (輔助用途)	二零八年 十二月	二零一九年 六月	二零二一年 六月	33,372.32	3,351,000,000	3,360,000,000	100%	3,360,000,000	-	
32	安吉祥生雲溪 花苑	浙江省	22,567.00	R, C, CPS, 倉儲	46,275.21	34,074.35	301	二零八年八月二日 (住宅用途)， 二零五八年八月二日 (商業用途)	二零八年 九月	二零二一年 四月	二零二二年 一月	-	338,000,000	209,000,000	210,000,000	100%	210,000,000	-
33	安吉祥生玖溪 花園	浙江省	160,038.00	R, CPS, 倉儲	309,048.20	216,200.36	1,780	二零八年 三月二十六日 (住宅用途)	二零八年 六月	二零一八年 九月	二零二一年 三月	80,256.71	1,878,000,000	1,132,000,000	1,281,000,000	100%	1,281,000,000	-
34	祥生田野牧歌 住宅開發項目	浙江省	26,656.00	R, CPS	33,417.98	25,136.07	169	二零八年 三月二十五日 (住宅用途)	二零八年 八月	二零二一年 八月	二零二一年 十二月	-	323,000,000	199,000,000	200,000,000	100%	200,000,000	-
35	德清祥生雲山 花苑	浙江省	94,656.00	R, C, CPS, 倉儲	259,132.79	191,048.53	2,138	二零八年十二月 四日(住宅用途)， 二零五八年十二月 四日(商業用途)	二零八年 十二月	二零一九年 一月	二零二一年 四月	46,329.19	1,510,000,000	953,000,000	1,117,000,000	60%	670,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份/直轄市	土地面積 (平方米)	用途	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS)		停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計/ 實際 開始日期	預計/ 實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS)	估計 總開發成本 (如為發展中)	截至 估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中)	於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔 權益	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值
					規劃 總建築 面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)												
36	南澤祥生澤越 花苑	浙江省	154,127.00	R, C, CPS, 倉儲	290,919.00	199,070.48	1,780	二零一七年 十二月 十七日 (住宅用途), 二零一七年九月十七日 (商業用途), 二零一七年九月十七日 (衛生用途)	二零一七年 十二月	二零二零年 六月	149,661.38	1,889,000,000	1,740,000,000	1,926,000,000	100%	1,926,000,000	-	
37	海寧祥生新語府 部分	浙江省	-	C	26,814.22	26,624.86	-	二零一六年十一月 八日 (住宅用途), 二零一六年十一月 八日 (商業用途)	二零一七年 十二月	二零二零年 六月	-	196,000,000	153,000,000	250,000,000	60%	150,000,000	-	
38	桐鄉祥生國玥 公館	浙江省	59,576.48	R, C, CPS	152,464.76	100,044.77	865	二零一八年 四月二十二日 (住宅用途), 二零一八年 四月二十二日 (商業用途)	二零一八年 九月	二零二零年 十月	42,217.31	1,936,000,000	1,654,000,000	1,684,000,000	100%	1,684,000,000	-	
39	麗水祥生雲山 祥城	浙江省	132,957.00	R, C, CPS, 倉儲	219,752.14	121,255.00	1,069	二零一八年九月 二十日 (住宅用途), 二零一八年九月 二十日 (商業用途)	二零一九年 九月	二零二零年 九月	4,641.03	1,223,000,000	626,000,000	773,000,000	100%	773,000,000	-	
40	遂昌祥生和泰 觀瀾府	浙江省	55,086.00	R, C, CPS	137,592.81	98,153.16	970	二零一九年十二月 十日 (住宅用途), 二零一九年十二月 十日 (商業用途)	二零二零年 一月	二零二零年 三月	18,318.68	1,010,000,000	572,000,000	579,000,000	100%	579,000,000	-	

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃 總建築 面積 (平方米)	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS)	停車位 數目	土地用途滿日	動工日期	預計／ 實際 開始日期	預計／ 實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS)	估計 總開發成本 (如為發展中)	直至 估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中)	於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔 權益	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值
41	寧波祥生光明 金麟府	浙江省	65,854.00	R, C, O, CPS	179,318.68	128,080.25	1,237	二零八年 六月二十七日 (住宅用途)， 二零九年 六月二十七日 (商業用途)	二零二零年 二月	二零二零年 六月	二零二零年 三月	-	2,677,000,000	1,773,000,000	1,787,000,000	50%	894,000,000	-
42	龍游祥生國玥府	浙江省	69,937.00	R, C, CPS, 倉儲	187,552.21	132,199.39	1,146	二零八年 一月二十七日 (住宅用途)， 二零八年 一月二十七日 (商業用途)	二零八年 三月	二零八年 八月	二零二零年 七月	78,038.52	1,658,000,000	1,109,000,000	1,109,000,000	100%	1,109,000,000	-
43	龍游祥生翰林府	浙江省	86,014.00	R, C, CPS, 倉儲	198,608.83	138,076.50	1,143	二零八年七月十日 (住宅用途)， 二零八年八月十日 (商業用途)	二零一七年 九月	二零一七年 十月	二零二零年 六月	129,433.70	1,730,000,000	1,344,000,000	1,350,000,000	100%	1,350,000,000	-
44	衢州祥生觀棠府	浙江省	81,827.00	R, C, CPS, 倉儲	203,750.20	131,408.54	1,177	二零八年七月十日 (住宅用途)， 二零八年七月十日 (商業用途)	二零一七年 八月	二零一七年 九月	二零二零年 六月	129,235.74	2,292,000,000	2,257,000,000	2,644,000,000	80%	2,115,000,000	-
45	衢州祥生花洞樾 小區	浙江省	40,019.00	R, C, CPS, 倉儲	108,274.30	73,724.23	535	二零八年七月四日 (住宅用途)， 二零八年七月四日 (商業用途)	二零一七年 八月	二零一七年 九月	二零二零年 六月	67,521.72	1,131,000,000	1,046,000,000	1,256,000,000	80%	1,005,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS)		動工日期	預計／ 實際 開始日期	預計／ 實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS)	估計 總開發成本 (如為發展中)	直至 估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中)	於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔市值	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值
					規劃 總建築 面積 (平方米)	停車位 數目										
46	衢州祥生悅海棠	浙江省	16,748.00	R, C, CPS, 倉儲	39,610.72	25,516.57	二零一八年七月 十八日(住宅用途), 二零一八年七月 十八日(商業用途)	二零一八年 九月	二零二零年 六月	23,313.15	451,000,000	409,000,000	457,000,000	100%	457,000,000	-
47	柯橋祥生苗陽府	浙江省	100,580.90	R, CPS	214,394.60	145,007.95	二零一九年 十二月二十六日 (住宅用途)	二零二零年 一月	二零二零年 四月	24,961.75	2,453,000,000	1,720,000,000	1,868,000,000	100%	1,868,000,000	-
48	柯橋祥生群賢府 雅園	浙江省	46,033.00	R, CPS	122,003.06	72,932.25	二零一七年八月三日 (住宅用途)	二零一八年 一月	二零二零年 六月	72,932.25	991,000,000	799,000,000	1,391,000,000	80%	1,113,000,000	-
49	上虞祥生明玥府	浙江省	87,783.40	CPS	231,055.78	155,349.34	二零一八年七月十日 (住宅用途)	二零一八年 三月	二零二零年 七月	155,349.34	2,158,000,000	1,806,000,000	2,222,000,000	100%	2,222,000,000	-
50	紹興祥生金麟府	浙江省	54,675.00	R, C, CPS	145,172.22	97,648.96	二零一八年七月九日 (住宅用途), 二零一八年七月九日 (商業用途)	二零一八年 九月	二零二零年 六月	94,287.85	2,065,000,000	1,732,000,000	1,747,000,000	100%	1,747,000,000	-
51	紹興祥生尚賢府	浙江省	68,993.00	R, CPS	198,443.63	136,321.68	二零一八年三月二十九日 (住宅用途)	二零一八年 十一月	二零二零年 三月	104,476.69	2,191,000,000	1,818,000,000	1,832,000,000	100%	1,832,000,000	-
52	諸暨祥生江南 大院	浙江省	118,793.10	R, C, CPS, 倉儲	216,533.00	159,773.93	二零一九年二月 十八日(住宅用途), 二零一九年二月 十八日(商業用途)	二零一九年 八月	二零二零年 九月	79,825.63	1,411,000,000	1,163,000,000	1,353,000,000	100%	1,353,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃總建築面積 (平方米)	可供出售總建築面積 (不包括CPS) (平方米)	停車位數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計／實際開始日期	預計／實際竣工日期	可供出售預售總建築面積 (不包括CPS) (平方米)	估計總開發成本 (如為發展中) (人民幣元)	截至估值日期產生的開發成本 (尚處於開發中) (人民幣元)	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於估值日期貴集團應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書)於估值日期參考市值 (人民幣元)
53	諸暨祥生金辰府	浙江省	49,633.90	R, CPS, 倉儲	124,268.46	98,875.55	769	二零八年六月十二日 (住宅用途)	二零八年七月	二零八年十月	二零八年十一月	97,430.50	955,000,000	801,000,000	946,000,000	100%	946,000,000	-
54	諸暨祥生君臨府	浙江省	26,464.90	R, CPS, 倉儲	49,467.65	39,992.70	284	二零八年七月十五日 (住宅用途)	二零八年一月	二零八年六月	二零八年六月	19,179.18	440,000,000	288,000,000	309,000,000	70%	216,000,000	-
55	諸暨祥生南山郡 (西區) 部分	浙江省	-	R, C, CPS	162,287.28	104,788.60	645	二零八年五月二十八日及二零八年九月三日 (住宅用途), 二零四年五月二十八日及二零五年九月三日 (商業用途)	二零八年十二月	二零八年八月	二零八年四月	-	1,228,000,000	424,000,000	541,000,000	100%	541,000,000	-
56	諸暨祥生悅海棠花園	浙江省	21,086.40	R, CPS, 倉儲	52,080.93	40,013.85	469	二零八年十一月二十二日 (住宅用途)	二零八年十一月	二零八年三月	二零八年二月	36,265.49	388,000,000	321,000,000	321,000,000	100%	321,000,000	-
57	諸暨祥生雲境花園	浙江省	69,419.50	R, CPS, 倉儲	149,012.46	114,555.69	1,202	二零八年七月二十九日 (住宅用途), 二零八年七月二十九日 (商業用途)	二零八年十一月	二零八年二月	二零八年十一月	111,590.23	1,496,000,000	1,450,000,000	1,518,000,000	100%	1,518,000,000	-
58	諸暨祥生雲禧花園	浙江省	82,143.90	R, CPS, 倉儲	159,592.76	121,367.45	906	二零八年八月十二日 (住宅用途), 二零八年八月十二日 (商業用途)	二零八年九月	二零八年十月	二零八年四月	35,529.49	1,572,000,000	1,306,000,000	1,320,000,000	100%	1,320,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃 總建築 面積 (平方米)	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS) (平方米)	停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計／ 實際 開始日期	預計／ 實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS) (平方米)	估計 總開發成本 (如為發展中) (人民幣元)	截至 估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中) (人民幣元)	於估值日期 現況下的 市值 (人民幣元)	貴集團 應佔 權益 (人民幣元)	於估值日期 貴集團 應佔 權益 (人民幣元)	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
59	諸暨祥生雲尚花園	浙江省	69,470.60	R, CPS, 倉儲	165,488.66	126,171.23	1,041	二零一九年十月八日 (住宅用途), 二零一九年十月八日 (商業用途)	二零二零年 二月	二零二零年 六月	二零二三年 二月	-	842,000,000	843,000,000	100%	843,000,000	-	
60	臨海祥生江山府	浙江省	41,120.00	R, C, CPS, 倉儲	135,483.08	102,152.21	935	二零一八年十月九日 (住宅用途), 二零一七年十月九日 (商業用途)	二零一八年 四月	二零一八年 五月	二零二零年 九月	82,784.90	1,835,000,000	1,508,000,000	1,657,000,000	100%	1,657,000,000	-
61	臨海祥生君臨府	浙江省	38,907.00	R, CPS, 倉儲	122,850.14	86,577.90	813	二零一八年七月 二月二十二日 (住宅用途), 二零一七年 二月二十二日 (商業用途)	二零一七年 七月	二零一七年 八月	二零二零年 四月	84,101.23	1,245,000,000	1,215,000,000	1,673,000,000	100%	1,673,000,000	-
62	臨海祥生未來公館	浙江省	35,188.00	R, C, CPS, 倉儲	120,023.90	90,689.42	853	二零一八年十月 十五日 (住宅用途), 二零一八年十月 十五日 (商業用途)	二零一九年 一月	二零一九年 六月	二零二零年 九月	75,986.67	1,021,000,000	788,000,000	918,000,000	100%	918,000,000	-
63	臨海祥生悅賓府	浙江省	102,520.00	R, C, CPS, 倉儲	318,012.41	217,426.04	1,576	二零一八年七月 十二月二十七日 (住宅用途), 二零一七年 十二月二十七日 (商業用途)	二零一八年 一月	二零一八年 三月	二零二零年 十二月	175,736.05	3,513,000,000	2,834,000,000	2,870,000,000	100%	2,870,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃 總建築 面積 (平方米)	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS) (平方米)	停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計／ 實際 開始日期	預計／ 實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS) (平方米)	估計 總開發成本 (如為發展中) (人民幣元)	截至 估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中) (人民幣元)	於估值日期 現況下的 市值 (人民幣元)	貴集團 應佔 權益 (人民幣元)	於估值日期 貴集團 應佔 權益 (人民幣元)	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
64	天台祥生江山樾	浙江省	17,147.00	R, C, CPS	70,577.89	45,815.63	438	二零一七年八月 三十日 (住宅用途)， 二零一七年八月 三十日 (商業用途)	二零一七年 十一月	二零一七年 十二月	二零二零年 六月	38,509.86	422,000,000	342,000,000	465,000,000	100%	465,000,000	-
65	天台祥生世紀 廣場部分	浙江省	71,401.00	R, C, CPS, 倉儲	415,565.90	318,581.42	2,636	二零一八年四月 十五日 (住宅用途)	二零一八年 七月	二零一八年 十一月	二零二零年 六月	285,110.09	2,958,000,000	1,980,000,000	2,800,000,000	100%	2,800,000,000	-
66	溫嶺祥生金麟府	浙江省	57,622.00	R, 倉儲	151,465.51	80,464.15	758	二零一七年五月二日 (住宅用途)， 二零一七年五月二日 (商業用途)	二零一七年 八月	二零一七年 八月	二零二零年 六月	80,256.41	2,310,000,000	2,295,000,000	2,826,000,000	100%	2,826,000,000	-
67	仙居祥生群賢府	浙江省	29,931.00	R, C, O, CPS, 倉儲	82,923.97	62,829.71	543	二零一八年六月 十三日 (住宅用途)	二零一九年 七月	二零一九年 九月	二零二零年 十月	13,057.40	809,000,000	589,000,000	609,000,000	100%	609,000,000	-
68	溫州祥生祥瑞 錦園	浙江省	57,196.00	R, C, CPS	185,847.65	140,139.11	1,233	二零一八年十二月 五日 (住宅用途)， 二零一七年十二月 五日 (商業、住宿及 餐飲用途)	二零一八年 五月	二零一八年 七月	二零二零年 十月	103,095.28	2,257,000,000	2,076,000,000	2,424,000,000	100%	2,424,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS)		停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計／ 實際 開始日期	預計／ 實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS)	估計 總開發成本 (如為發展中)	估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中)	於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔 市值	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值
					規劃 總建築 面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)												
69	溫州祥生尚都 錦園	浙江省	79,769.00	R, C, H, CPS	268,525.59	185,429.55	1,613	二零一七年 八月二十二日 (住宅用途)， 二零一七年八月 二十二日(商業、 住宿及餐飲、商務及 金融用途)	二零一七年 十二月	二零一八年 一月	二零二零年 八月	127,059.88	3,405,000,000	3,258,000,000	3,520,000,000	100%	3,520,000,000	-
70	舟山祥生南山郡 花園部分	浙江省	-	R, C	214,544.50	144,954.58	1,174	二零一七年 三月三十一日 (住宅用途)	二零一七年 八月	二零一七年 八月	二零二零年 五月	141,915.00	1,312,000,000	1,212,000,000	1,912,000,000	100%	1,912,000,000	-
71	舟山祥生雲海 新語花園	浙江省	34,021.71	R, C	83,902.01	60,088.69	499	二零一七年七月十日 (住宅用途)， 二零一七年七月十日 (商業用途)	二零一七年 八月	二零一七年 十二月	二零二零年 六月	59,829.07	838,000,000	683,000,000	826,000,000	100%	826,000,000	-
72	舟山祥生雲山府	浙江省	32,990.00	R, C	109,299.67	81,201.88	664	二零一八年十一月 七日(住宅用途)， 二零一八年十一月 七日(商業用途)	二零一八年 十二月	二零一九年 四月	二零二零年 三月	21,897.82	1,030,000,000	612,000,000	619,000,000	100%	619,000,000	-
73	濟南祥生玫瑰 家園部分	山東省	-	R, C, CPS, 倉儲	60,795.19	58,433.37	545	二零一九年八月九日 (住宅用途)， 二零一九年八月九日 (商業用途)	二零一九年 八月	二零一九年 十二月	二零二零年 四月	6,488.63	484,000,000	193,000,000	194,000,000	51%	99,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃總建築面積 (平方米)	可供出售總建築面積 (不包括CPS)	停車位數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計／實際開始日期	預計／實際竣工日期	可供出售預售總建築面積 (不包括CPS)	估計總開發成本 (如為發展中)	截至估值日期產生的開發成本 (尚處於開發中)	於估值日期現況下的市值	貴集團應佔權益	於估值日期貴集團應佔市值	(無適用產權證書) 於估值日期的參考市值
74	濟陽祥生西江樾	山東省	122,176.42	R, C, CPS, 倉儲	390,406.59	311,283.24	2,380	二零一八年八月七日 (住宅用途)	二零一八年八月	二零一八年十一月	二零二零年十二月	160,276.80	1,933,000,000	1,857,000,000	1,910,000,000	51%	974,000,000	-
75	濟陽祥生中央華府部分	山東省	-	R, C, H, CPS, 倉儲、公寓	215,217.77	211,207.85	1,830	二零一八年三月四日、二零一八年十月十六日、二零一六年十二月十二日、二零一八年五月十四日及二零一八年十一月二十六日 (住宅用途)	二零一六年十二月	二零一七年四月	二零二三年一月	70,673.27	1,038,000,000	428,000,000	556,000,000	100%	536,000,000	-
76	鄭城祥生東方樾小區	山東省	60,559.00	R	169,508.30	119,430.91	985	二零一七年八月二十一日 (住宅用途)	二零一八年三月	二零一八年四月	二零二零年五月	119,241.69	659,000,000	605,000,000	778,000,000	100%	778,000,000	-
77	聊城祥生金麟府	山東省	38,470.00	R, C, 倉儲	132,675.66	105,980.20	715	二零一八年四月三日 (住宅用途)	二零一八年十月	二零一八年十一月	二零二一年十月	98,618.32	841,000,000	662,000,000	1,217,000,000	100%	1,217,000,000	-
78	呼和浩特祥生東方樾	內蒙古	64,401.59	R, C, CPS	208,551.57	156,832.17	1,203	二零一八年八月十二日(住宅用途)、二零一八年八月十二日(商業用途)	二零一八年十月	二零一八年十二月	二零二二年一月	76,521.71	1,390,000,000	927,000,000	957,000,000	100%	937,000,000	-
79	遼寧祥生越郡華府部分	遼寧省	-	R, C, CPS, 倉儲	49,665.74	44,236.83	141	二零一八年八月二十九日 (住宅用途)、二零一五年八月二十九日 (商業用途)	二零一八年九月	二零一八年一月	二零二零年十月	25,699.62	147,000,000	107,000,000	224,000,000	51%	114,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃總建築面積 (平方米)	可供出售總建築面積 (不包括CPS)	停車位數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計／實際預售開始日期	預計／實際竣工日期	可供出售預售總建築面積 (不包括CPS)	估計總開發成本 (如為發展中)	估值日期產生的開發成本 (尚處於開發中)	於估值日期現況下的市值	貴集團應佔權益	於估值日期貴集團應佔市值	(無適用產權證書) 於估值日期 於估值的參考市值
80	撫州祥生辰東新語	江西省	69,915.00	R, CPS	203,133.24	152,683.15	1,187	二零八年八月十九日 (住宅用途)	二零八年九月	二零八年十月	二零八年六月	144,834.86	812,000,000	663,000,000	777,000,000	100%	777,000,000	-
81	撫州祥生東方越	江西省	44,912.00	R, CPS	137,973.69	98,527.38	779	二零八年七月九日 (住宅用途)	二零八年七月	二零八年九月	二零八年十二月	91,858.29	688,000,000	442,000,000	445,000,000	100%	445,000,000	-
82	撫州祥生佛嶺小鎮總雨台	江西省	57,791.20	R, C, CPS	162,033.81	126,004.83	1,030	二零八年九月九日及二零八年九月二十二日 (住宅用途)	二零八年十二月	二零八年一月	二零八年五月	22,510.93	606,000,000	188,000,000	190,000,000	63%	119,000,000	-
83	永修祥生君臨府	江西省	79,877.59	R, C, O, CPS	208,887.24	154,667.66	1,021	二零八年二月十六日 (住宅用途)，二零八年二月十六日 (商業用途)	二零八年六月	二零八年十月	二零八年九月	125,745.96	765,000,000	511,000,000	723,000,000	60%	434,000,000	-
84	連雲港祥生蒼梧春曉苑部分	江蘇省	-	- C	55,918.11	3,131.11	857	二零六年五月十五日 (住宿、辦公及零售用途)，二零六年五月十五日 (住宅用途)	二零六年十二月	二零七年三月	二零七年四月	1,083.85	193,000,000	193,000,000	125,000,000	90%	113,000,000	-
85	張家港祥生東方樾苑部分	江蘇省	-	- R	101,533.00	9,297.00	-	二零八年一月十四日 (住宅用途)	二零八年四月	二零八年四月	二零八年四月	9,297.00	69,000,000	68,000,000	83,000,000	100%	83,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS)		停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計／ 實際 預售 開始日期	預計／ 實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS)	估計 總開發成本 (如為發展中)	截至 估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中)	於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔 權益	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值
					(平方米)	(平方米)												
86	張家港祥生金麟 書庭	江蘇省	45,512.92	R, CPS, 倉儲	98,127.00	74,451.32	508	二零八年八月 十五日(住宅用途)	二零八年 八月	二零八年 九月	二零二年 七月	61,258.72	1,202,000,000	1,154,000,000	1,219,000,000	100%	1,219,000,000	-
87	泰興祥生泰和苑	江蘇省	50,868.00	R, CPS, 倉儲	137,790.00	107,798.28	739	二零八年三月 十九日(住宅用途)	二零八年 六月	二零八年 七月	二零二年 七月	81,814.98	924,000,000	809,000,000	691,000,000	100%	691,000,000	-
88	泰興祥生觀棠府 部分	江蘇省	-	R, C, CPS, 倉儲	135,793.94	109,076.46	704	二零八年七月 十九日(住宅用途), 二零八年九月 十九日(商業用途)	二零八年 一月	二零八年 四月	二零二年 七月	60,062.66	676,000,000	652,000,000	722,000,000	70%	505,000,000	-
89	泰興祥生未來城 花園部分	江蘇省	-	R, C, CPS, 倉儲	453,544.99	354,318.90	1,611	二零八年五月 十一日(住宅用途), 二零八年五月 十一日(商業用途)	二零八年 四月	二零八年 十一月	二零二年 十二月	313,674.47	2,032,000,000	1,898,000,000	3,025,000,000	70%	2,118,000,000	-
90	宿遷祥生雲湖 繖花苑	江蘇省	59,196.00	R, CPS, 倉儲	119,340.79	95,904.57	691	二零八年八月三 日(住宅用途)	二零八年 十一月	二零八年 四月	二零二年 五月	93,023.99	585,000,000	585,000,000	769,000,000	100%	769,000,000	-
91	鹽城祥生金麟府	江蘇省	128,609.00	R, C, CPS, 倉儲	222,159.34	177,374.98	999	二零八年七月二 日(住宅用途), 二零八年七月二 日(商業用途)	二零八年 九月	二零八年 九月	二零二年 十月	156,191.54	1,161,000,000	891,000,000	1,035,000,000	100%	1,035,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS)		停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計／ 實際 開始日期	預計／ 實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS)	估計 總開發成本 (如為發展中)	直至 估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中)		於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔 權益	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值
					(平方米)	(平方米)								(人民幣元)	(人民幣元)				
92	寶德祥生藍悅花園	江蘇省	100,049.00	R, C, CPS, 倉儲	205,301.61	163,368.60	914	二零一八年二月一日 (住宅用途), 二零一八年二月一日 (商業用途)	二零一八年八月	二零一八年九月	二零二二年十月	18,626.04	846,000,000	475,000,000	527,000,000	100%	527,000,000	-	
93	岳陽祥生金麟府部分	湖南省	-	R, C	245,370.62	169,670.73	1,524	二零一七年九月二十四日 (住宅用途), 二零一七年九月二十四日 (商業用途)	二零一八年八月	二零一八年六月	二零二二年四月	48,835.32	957,000,000	655,000,000	1,198,000,000	100%	1,198,000,000	-	
94	臨豐祥生江山樾部分	湖南省	-	R, C, CPS	217,733.96	162,120.32	1,199	二零一七年十二月二十一日 (住宅用途), 二零一七年十二月二十一日 (商業用途)	二零一八年一月	二零一八年二月	二零二二年十二月	67,004.35	699,000,000	464,000,000	481,000,000	70%	337,000,000	-	
95	衡陽祥生杉木嶺菜花園部分	湖南省	-	R, C, CPS	131,205.56	109,129.70	626	二零一八年十一月十一日 (住宅用途), 二零一八年十一月十一日 (商業用途)	二零一八年十二月	二零一八年一月	二零二二年十月	13,444.09	643,000,000	261,000,000	290,000,000	90%	261,000,000	-	

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS)		停車位 數目	土地使用權屆滿日	預計／ 實際 開始日期	預計／ 實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS)	估計 總開發成本 (如為發展中)	直至 估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中)	於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔市值	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值
					規劃 總建築 面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)											
96	京山祥生尚京 公館部分	湖北省	-	R, C, CPS, 倉儲	148,852.12	110,481.33	954	二零一八年 八月	二零一八年 十二月	二零二四年 五月	37,798.15	527,000,000	226,000,000	243,000,000	80%	194,000,000	-
97	仙桃祥生觀瀾府	湖北省	-	R, CPS, 倉儲	58,303.77	45,628.21	193	二零一七年 十二月	二零一七年 十二月	二零二零年 六月	45,253.05	156,000,000	96,000,000	158,000,000	100%	158,000,000	-
98	仙桃祥生觀棠府	湖北省	84,338.27	R, C, CPS, 倉儲	170,167.40	142,603.42	425	二零一八年 十一月	二零一九年 六月	二零二一年 八月	48,607.03	605,000,000	215,000,000	359,000,000	100%	359,000,000	-
99	南平祥生藝境 花城部分	福建省	-	R	66,329.46	57,461.90	94	二零一四年 七月	二零一八年 一月	二零二零年 四月	7,362.48	373,000,000	273,000,000	187,000,000	100%	187,000,000	-
100	定遠祥生府部分	安徽省	-	R, C	90,832.75	62,178.93	724	二零一八年 四月	二零一八年 七月	二零二零年 七月	58,908.59	337,000,000	285,000,000	285,000,000	51%	145,000,000	-
101	天長祥生君臨府	安徽省	39,570.00	R, C	97,163.68	70,820.86	617	二零一八年 九月	二零一八年 九月	二零二零年 七月	67,010.68	501,000,000	425,000,000	456,000,000	100%	456,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃 總建築 面積 (平方米)	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS) (平方米)	停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計／ 實際 開始日期	預計／ 實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS) (平方米)	估計 總開發成本 (如為發展中) (人民幣元)	截至 估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中) (人民幣元)	於估值日期 現況下的 市值 (人民幣元)	貴集團 應佔 權益 (人民幣元)	於估值日期 貴集團 應佔市 值 (人民幣元)	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市 值 (人民幣元)
102	天長祥生君臨 府紫園	安徽省	45,622.00	R, C	125,043.17	90,585.21	797	二零八年八月八日 (住宅用途)	二零九年 一月	二零一九年 一月	二零二零年 十一月	82,157.85	612,000,000	510,000,000	602,000,000	51%	307,000,000	-
103	馬鞍山祥生 江山府	安徽省	60,043.75	R, C	110,211.84	89,034.49	541	二零八年八月 十八日(住宅用途)	二零九年 十二月	二零二零年 一月	二零二零年 三月	9,088.41	492,000,000	167,000,000	169,000,000	26%	44,000,000	-
104	馬鞍山祥生 江山樾	安徽省	57,943.26	R, C	138,725.33	114,481.32	239	二零八年十一月 二十九日 (住宅用途)	二零九年 一月	二零一九年 一月	二零二零年 七月	54,038.23	568,000,000	242,000,000	310,000,000	26%	81,000,000	-
105	南陵祥生東方樾	安徽省	68,600.00	R, C	168,074.90	135,055.89	828	二零八年十二月 二十七日 (住宅用途)， 二零五年十二月 二十七日 (商業用途)	二零八年 三月	二零八年 五月	二零二零年 九月	127,231.55	643,000,000	628,000,000	806,000,000	51%	411,000,000	39,000,000
106	南陵祥生江南府	安徽省	70,000.00	R, C	173,204.25	138,839.52	861	二零八年七月 二十四日 (住宅用途)	二零九年 八月	二零一九年 九月	二零二零年 四月	63,376.07	780,000,000	413,000,000	431,000,000	51%	220,000,000	33,000,000
107	南陵祥生金麟府 部分	安徽省	-	R, C	169,260.84	123,863.27	864	二零八年六月九日 (住宅用途)	二零八年 九月	二零八年 十二月	二零二零年 二月	83,155.08	587,000,000	388,000,000	548,000,000	51%	279,000,000	43,000,000
108	蕪湖祥生府	安徽省	58,668.00	R, C, CPS	150,493.34	116,255.36	861	二零八年九月 二十八日 (住宅用途)， 二零五年九月 二十八日 (商業用途)	二零八年 十二月	二零一九年 四月	二零二零年 四月	40,077.87	1,261,000,000	992,000,000	1,098,000,000	100%	1,098,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份/直轄市	土地面積 (平方米)	用途	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS)		停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計/ 實際 開工日期	預計/ 實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS)	估計 總開發成本 (如為發展中)	截至 估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中)	於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔 權益	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值
					(平方米)	(平方米)												
109	宿州洋生江山樾	安徽省	80,243.30	R, C, CPS	260,736.89	195,515.12	1,309	二零八年一月九日 (住宅用途), 二零八年一月九日 (商業用途), 二零八年一月九日 (科技教育用途)	二零八年 九月	二零八年 十一月	二零二年 六月	144,494.52	1,609,000,000	1,250,000,000	1,252,000,000	100%	1,252,000,000	-
110	廣德祥生君麟府	安徽省	19,223.00	R, C, CPS	53,372.35	42,020.44	324	二零八年八月 三十一日 (住宅用途), 二零八年八月 三十一日 (商業用途)	二零八年 八月	二零八年 九月	二零二年 三月	27,500.02	403,000,000	332,000,000	347,000,000	100%	347,000,000	-
111	廣德祥生熙悅府	安徽省	84,780.00	R, C, CPS	203,586.70	163,387.56	1,109	二零九年十月四日 (住宅用途), 二零九年十月四日 (商業用途)	二零九年 十月	二零九年 十一月	二零二年 四月	17,693.76	854,000,000	334,000,000	440,000,000	100%	440,000,000	-
112	郎溪祥生悅江南	安徽省	58,787.00	R, C	153,682.72	116,052.44	1,045	二零八年十月 三十一日 (住宅用途), 二零八年十月 三十一日 (商業用途)	二零八年 七月	二零八年 十月	二零二年 十一月	99,204.19	683,000,000	494,000,000	502,000,000	100%	502,000,000	-
113	宣城祥生宛陵湖 新城部分	安徽省	-	R, C, CPS	271,284.90	204,262.74	1,063	二零八年七月六日 (住宅用途), 二零八年七月六日 (商業用途)	二零七年 九月	二零八年 三月	二零二年 四月	204,262.74	1,162,000,000	1,158,000,000	1,469,000,000	100%	1,469,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃 總建築 面積 (平方米)	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS) (平方米)	停車位 數目	土地使用權屆滿日 期	預計／ 實際 開工日期	預計／ 實際 預售 開始日期	預計／ 實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS) (平方米)	估計 總開發成本 (如為發展中)	估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中)	於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔 權益	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值
114	宣城祥生宛境 新語	安徽省	51,247.00	R, C, CPS, 倉 儲	141,194.24	112,356.68	518	二零一八年 十一月 三十日 (住宅用途), 二零一七年十一月 三十日 (商業用途)	二零一八年 四月 五月	二零一八年 四月 五月	二零二一年 五月	107,530.56	705,000,000	668,000,000	749,000,000	100%	749,000,000	-
115	宣城祥生雲境 小區	安徽省	54,050.00	R, C, CPS	115,307.50	91,696.70	751	二零一八年十月七日 (住宅用途), 二零一九年十月七日 (商業用途)	二零一九年 十二月 十二月	二零一九年 十二月 十二月	二零二一年 十月	10,576.28	647,000,000	361,000,000	327,000,000	100%	327,000,000	36,000,000

附註：

- 根據 貴集團的意見，總建築面積約6,206,416.97平方米的部分物業（不包括CPS）已預售予多名第三方，總對價為人民幣73,492,307,000元。該等物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。吾等建議有關該等物業市值的意見時已考慮該等物業有關部分的訂約價格。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - 根據相關國有土地使用權證／房地產權證，貴集團合法及有效佔有該等物業的土地使用權。貴集團有權佔用及使用該等地塊，但按揭地塊的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除為止；
 - 貴集團已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - 貴集團有權根據取得的預售許可證合法預售部分物業。

附錄三

物業估值報告

第三組 – 貴集團在中國持作未來發展的物業

物業編號	物業名稱	省份/直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃總建築面積 (平方米)	可供出售總建築面積 (不包括停車位) (平方米)	停車位數目	土地取得權屆滿日	預計/實際動工日期	預計預售開始日期	預計竣工日期	可供出售預售總建築面積 (不包括停車位) (平方米)	估計總開發成本 (如為發展中) (人民幣元)	截至估值日期產生的開發成本 (如為發展中) (人民幣元)	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於估值日期貴集團應佔市值 (人民幣元)	於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書) 於估值日期參考市值 (人民幣元)
			3,375,876.61											14,809,000,000	11,928,000,000				
116	杭州祥生銀湖宸語公寓保留土地	浙江省	-	R, C, CPS	1,54,862.75	-	-	二零八年十二月二十三日 (住宅用途), 二零八年十二月二十三日 (商業用途)	二零二年六月	-	-	-	-	-	1,154,000,000	100%	1,154,000,000	-	
117	麗水祥生十里雲山2號地塊一幅土地	浙江省	192,195.00	R, C, H, CPS, 倉儲	255,842.00	-	-	二零八年九月二十日 (住宅用途), 二零八年九月二十日 (商業用途)	二零二年七月	-	-	-	-	578,000,000	100%	578,000,000	-		
118	麗水祥生十里雲山3號地塊一幅土地	浙江省	144,253.00	R, C, CPS, 倉儲	184,256.00	-	-	二零八年十一月二十二日 (住宅用途), 二零八年十一月二十二日 (商業用途)	二零二年一月	-	-	-	-	407,000,000	100%	407,000,000	-		

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份/直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃 總建築 面積 (平方米)	可供出售 總建築 面積 (不包括 停車位) (平方米)	停車位 數目	土地使權屆滿日	預計/ 實際 動工日期	預計預售 開始日期	預計 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 停車位) (平方米)	估計 總開發成本 (如為發展中) (人民幣元)	截至 估值日期 產生的 開發成本 (如為 發展中) (人民幣元)	於估值日期 現況下的 市值 (人民幣元)	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔 市值 (人民幣元)	於估值日期 應佔 市值 (人民幣元)	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
119	諸暨祥生南山郡 (東區)一幢土地	浙江省	231,850.70	R	386,313.77	-	-	二零二零年四月 二十六日及 二零一九年 九月二十五日 (住宅用途)	二零二零年 六月	-	-	-	1,189,000,000	832,000,000	70%	832,000,000	-	-	
120	諸暨祥生南山郡 (西區)保留土地	浙江省	-	R, C, CPS	33,329.52	-	-	二零二零年五月 二十八日 (住宅用途), 二零二零年五月 二十八日 (商業用途)	二零二零年 五月	-	-	-	115,000,000	115,000,000	100%	115,000,000	-	-	
121	上海祥生虹口區 項目一幢土地	上海市	45,437.00	R, C, O	288,366.21	-	-	二零二零年二月 二十二日 (住宅用途), 二零二零年二月 二十二日 (商業用途)	二零二零年 八月	-	-	-	8,809,000,000	7,047,000,000	80%	7,047,000,000	-	-	
122	濟南祥生玫瑰 家園保留土地	山東省	-	R, C, 倉 儲	42,582.62	-	-	二零一九年八月九日 (住宅用途), 二零一九年八月九日 (商業用途)	二零二零年 四月	-	-	-	86,000,000	44,000,000	51%	44,000,000	-	-	
123	鄭城祥生未來城 一幢土地	山東省	269,631.00	R, C, CPS, 倉 儲	723,398.61	-	-	二零一九年八月 二十七日 (住宅用途), 二零一九年八月 二十七日 (商業用途)	二零二零年 四月	-	-	-	820,000,000	139,000,000	17%	139,000,000	-	-	

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份/直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃 總建築 面積 (平方米)	可供出售 總建築 面積 (不包括 停車位) (平方米)	停車位 數目	土地使權屆滿日	預計/ 實際 動工日期	預計預售 開始日期	預計 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 停車位) (平方米)	估計 總開發成本 (如為發展中) (人民幣元)	截至 估值日期 產生的 開發成本 (如為 發展中) (人民幣元)	於估值日期 現況下的 市值 (人民幣元)	貴集團 應佔 權益 (人民幣元)	於估值日期 貴集團 應佔 市值 (人民幣元)	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
124	呼和浩特祥生 東方總二期 一幅土地	內蒙古	44,980.37	R	126,595.28	-	-	二零二零年四月八日 (住宅用途)， 二零二零年四月八日 (商業用途)	二零二零年 五月	-	-	-	241,000,000	-	241,000,000	100%	241,000,000	-
125	呼和浩特祥生 江山樓一幅土地	內蒙古	75,670.36	R, C	208,671.14	-	-	二零二零年三月 二十七日 (住宅用途)， 二零二零年三月 二十七日 (商業用途)	二零二零年 七月	-	-	-	440,000,000	-	440,000,000	100%	440,000,000	-
126	呼和浩特祥生 雲湖樓保留土地	內蒙古	32,090.14	R, CPS	89,417.10	-	-	二零二零年三月 二十七日 (住宅用途)	二零二零年 六月	-	-	-	202,000,000	-	202,000,000	100%	202,000,000	-
127	贛豐祥生江山樓 保留土地	湖南省	-	R, CPS	125,805.43	-	-	二零一七年十二月 二十一日 (住宅用途)	二零二零年 三月	-	-	-	68,000,000	-	68,000,000	70%	48,000,000	-
128	衡陽祥生杉杉奧 萊花園保留土地	湖南省	-	R, CPS	100,353.94	-	-	二零一九年十一月 十一日(住宅用途)	二零二零年 八月	-	-	-	110,000,000	-	110,000,000	90%	99,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份/直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃 總建築 面積 (平方米)	可供出售 總建築 面積 (不包括 停車位) (平方米)	停車位 數目	土地使權屆滿日	預計/ 實際 動工日期	預計預售 開始日期	預計 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 停車位) (平方米)	估計 總開發成本 (如為發展中) (人民幣元)	截至 估值日期 產生的 開發成本 (如為 發展中) (人民幣元)	於估值日期 現況下的 市值 (人民幣元)	貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日期 貴集團 應佔 市值 (人民幣元)	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
129	京山祥生尚京 公館一幢土地	湖北省	-	R, C, CPS, 倉 儲	118,367.24	-	-	二零八年六月六日 (住宅用途), 二零八年六月六日 (商業用途)	二零二一年 六月	-	-	-	-	-	38,000,000	80%	30,000,000	-
130	武漢祥生半島 一幢土地	湖北省	224,293.10	C	67,293.00	-	-	二零四七年四月 三十日 (商業用途)	二零二一年 三月	-	-	-	-	-	145,000,000	100%	145,000,000	-
131	南平祥生藝境 花城保留土地	福建省	-	R	300,000.00	-	-	二零四年八月 二十日 (住宅用途)	二零二二年 三月	-	-	-	-	-	306,000,000	100%	306,000,000	-
132	宣城祥生宛陵 湖新城保留土地	安徽省	-	C, CPS	170,452.00	-	-	二零五年三月 二十六日及 二零五年七月六日 (商業用途)	二零二零年 十一月	-	-	-	-	-	101,000,000	100%	101,000,000	-

附註：

1. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

根據相關國有土地使用權證/房地產權證，貴集團合法及有效佔有該等物業的土地使用權。貴集團有權佔用及使用該等地塊，但按揭地塊的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除為止。

附錄三

物業估值報告

第四組 – 貴集團在中國訂約收購的物業

物業編號	物業名稱	省份/直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃總建築面積 (平方米)	可供出售總建築面積 (不包括CPS) (平方米)	停售位數目	土地使用權屆滿日	預計動工日期	預計發售開始日期	預計竣工日期	可供出售預售總建築面積 (不包括CPS) (平方米)	估計總開發成本 (如為發展中) (人民幣元)	截至估值日期產生的開發成本 (如為發展中) (人民幣元)	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 (人民幣元)	於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無條件) 產權證書) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
133	諾暨祥生春風十里一幅土地	浙江省	309,383.45	C, CPS	629,833.33	-	-	-	二零二一年五月	-	-	-	-	-	零	100%	零	1,292,000,000
134	呼和浩特祥生江山樾一幅土地	內蒙古	42,402.50	R	79,807.46	-	-	-	二零二零年七月	-	-	-	-	-	-	100%	-	134,000,000
135	呼和浩特祥生瀾庭樾一幅土地	內蒙古	36,413.03	R	106,500.40	-	-	-	二零二零年七月	-	-	-	-	-	-	100%	-	238,000,000
136	呼和浩特祥生水棠園一幅土地	內蒙古	61,663.88	R, C, H, CPS, 倉儲	178,014.22	-	-	-	二零二零年七月	-	-	-	-	-	-	100%	-	387,000,000
137	呼和浩特祥生雲湖樾一幅土地	內蒙古	82,207.71	C	45,500.00	-	-	-	二零二零年七月	-	-	-	-	-	-	100%	-	166,000,000
138	京山祥生尚京公館一幅土地	湖北省	30,759.33	R, C, CPS	100,035.61	-	-	-	二零二零年六月	-	-	-	-	-	-	100%	-	211,000,000
			55,937.00	R, C, CPS, 倉儲	119,975.64	-	-	-	二零二一年六月	-	-	-	-	-	-	80%	-	156,000,000

附註：

- 截至估值日期，該等物業並未轉讓予貴集團，故該等物業的業權並未歸屬於貴集團，貴集團因而並未取得有關土地的使用權證。因此，我們並無賦予該等物業任何商業價值。僅供參考，我們評估該等物業的市場價值時假設貴集團已取得相關產權證書並可自由轉讓該等物業，且於取得產權證書時並無法律障礙及繁重成本。
- 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - 國有建設用地使用權出讓合同合法有效。

附錄三

物業估值報告

第五組 – 貴集團在中國持作投資的物業

物業編號	物業名稱	省份/直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可供出售 總建築 面積 (不包括 CPS)	停車位 數目	土地使用權屆滿日	預計/ 實際動工 日期	預計/ 實際預告 動工日期	預計/ 實際竣工 日期	可供出售 總建築 面積 (不包括停 車位 單位)	估計 總開發成本 (如為發展中)	截至 估值日期 產生的 開發成本 (如為 發展中)	於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔市值	於估值日期 的參考市值 (無選用 產權證書)
			297,145.59		280,239.28									1,857,000,000		1,857,000,000		
139	諾暨廣場商貿 項目的多個 商業單位	浙江省	78,332.74	- C, O, CPS	61,426.43	444	二零四年十二月 三十一日 (商業用途), 二零五年六月一日 (辦公用途)	-	-	-	二零八年 十二月	-	-	567,000,000	100%	567,000,000	-	
140	天台祥生世紀 廣場的多個 商業單位	浙江省	127,036.48	C	127,036.48	-	二零五年四月十五日 (商業用途)	-	-	-	二零二年 一月	-	-	937,000,000	100%	937,000,000	-	
141	新世紀花園商舖 的多個商業單位	浙江省	769.92	- C	769.92	769.92	二零七年七月三十日 (住宅用途)	-	-	-	二零七年 一月	-	-	5,000,000	100%	5,000,000	-	
142	福田花園商舖的 多個商業單位	浙江省	7,267.66	- C	7,267.66	7,267.66	二零三年十一月一日 (商業用途)	-	-	-	二零二年 八月	-	-	16,000,000	100%	16,000,000	-	
143	瑞晶國際商務 中心27樓一個 辦公單位	浙江省	240.81	- O	240.81	240.81	二零四年七月十四日 (辦公用途)	-	-	-	二零二年 六月	-	-	7,000,000	100%	7,000,000	-	
144	廣新大廈18層 多個辦公單位	浙江省	1,374.81	- O	1,374.81	1,374.81	二零五年八月九日 (辦公用途)	-	-	-	二零九年 一月	-	-	22,000,000	100%	22,000,000	-	
145	洪湖祥生聚金 廣場的多個 商業單位	湖北省	13,236.08	4,493.81 C	13,236.08	-	二零四年七月 二十七日 (商業用途)	-	-	-	二零九年 七月	-	-	54,000,000	100%	54,000,000	-	

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份/直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可供出售 總建築 面積 (不包括 CFS)	停車位 數目	土地使用權屆滿日 (商業服務用途)	預計/ 實際動工 日期	預計/ 實際預告 動工日期	預計/ 實際竣工 日期	可供出售 總建築 面積 (不包括停 車位)	估計 總開發成本 (如為發展中)	截至 估值日期 產生的 開發成本 (如為 發展中)	於估值日期 現況下的 市值 (人民幣元)	貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日期 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	於估值日期 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
146	湖北祥生仙苑 國際大酒店	湖北省	-	H	68,887.09	68,887.09	-	二零一五年十二月一日 (商業服務用途)	-	-	-	-	-	-	249,000,000	100%	249,000,000	249,000,000	-

附註：

- 根據 貴集團的意見，可出租總建築面積約176,742平方米的部分物業已租予多名租戶，截至估值日期的應收月租總額約為人民幣5,557,000元（不包括管理費及水電費）。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - 就第139及141至146項物業而言，貴集團已根據相關房地產權證合法獲得該等物業的房屋所有權證；
 - 就第140項物業而言，根據相關國有土地使用權證，貴集團合法有效佔有該物業的土地使用權；
 - 就第140項物業而言，貴集團已就實際開發進度獲得所需建築工程批文；及
 - 就第140項物業而言，該物業的建設已通過最終驗收。根據有關法律法規，貴集團獲得該物業的房地產權證方面並無重大法律障礙。

項目概要

簡稱：

- GDV：項目在建物業於完工時的總開發價值（人民幣元）
- MCP-R：住宅的市場可資比較價格（人民幣元／平方米）
- MCP-C：商舖的市場可資比較價格（人民幣元／平方米）
- MCP-O：寫字樓的市場可資比較價格（人民幣元／平方米）
- MCP-H：酒店的市場可資比較價格（人民幣元／平方米）
- MCP-CPS：停車位的市場可資比較價格（人民幣元／車位）
- MCP-Storage：倉庫的市場可資比較價格（人民幣元／平方米）
- MCP-AV：空地的市場可資比較價格（樓面地價）（人民幣元／平方米）
- Rent-R：住宅的市場月租（人民幣元／平方米）
- Rent-C：商舖的市場月租（人民幣元／平方米）
- Rent-CPS：停車位的市場月租（人民幣元／車位）
- CR-R：住宅的資本化率
- CR-C：商舖的的資本化率
- CR-O：寫字樓的資本化率
- CR-CPS：停車位的的資本化率

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
1	富陽祥生宸光悅公寓	該項目位於杭州市富陽區新橋新路北側及高橋南路東側。公共交通十分便利，距富陽長途汽車站約10分鐘車程及距杭州火車站約一小時車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	26	119,418,000,000	109,078,000,000	1,443,000,000	GDV: 1,484,000,000 MCP-R: 21,000-23,000 MCP-C: 22,000-28,000 MCP-CPS: 200,000-240,000
2	杭州瓶窑德合園	該項目位於杭州市余杭區彭安路南側及彭長路東側。公共交通便利，距余杭長途汽車站約40分鐘車程及距杭州火車站約一小時車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	27	135,000,000	74,000,000	-	GDV: 317,000,000 Rent-R: 80-120 CR-R: 3.5%

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
3	杭州祥生銀湖宸語公寓	該項目位於杭州市富陽區上林湖路北側及美達路東側。公共交通便利，距杭州蕭山國際機場約70分鐘車程及距杭州火車站約50分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目仍在建，餘下部分為空地。	浙江	28、116	3,314,000,000	3,314,000,000	-	GDV: 4,337,000,000 MCP-R: 21,000-22,000 MCP-C: 22,000-28,000 MCP-CPS: 200,000-240,000 MCP-AV: 11,000-12,000
4	杭州祥生銀湖新語公寓	該項目位於杭州市富陽區向陽路南側及美達路東側。公共交通便利，距杭州蕭山國際機場約70分鐘車程及距杭州火車站約50分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	29	2,386,000,000	2,386,000,000	-	GDV: 3,058,000,000 MCP-R: 18,000-22,000 MCP-C: 22,000-28,000 MCP-CPS: 200,000-240,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
5	杭州祥生光合映公寓	該項目位於杭州市余杭區崇杭街北側及康賢路東側。公共交通十分便利，距杭州北站約20分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約一小時車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	30	1,570,000,000	1,570,000,000	-	GDV: 2,459,000,000 MCP-R: 17,000-21,000 MCP-C: 33,000-38,000
6	杭州祥生群賢府	該項目位於杭州市余杭區崇杭街北側及張家橋路東側。公共交通十分便利，距杭州北站約20分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約一小時車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	浙江	1	2,978,000,000	2,978,000,000	-	MCP-R: 13,000-40,000 MCP-C: 33,000-38,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
7	杭州祥生雲境名邸	該項目位於杭州市西湖區鳳樺西路與轉之路交匯處。公共交通十分便利，距杭州火車站約30分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約50分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	31	3,360,000,000	3,360,000,000	-	GDV: 4,898,000,000 MCP-R: 40,000-53,000 MCP-C: 50,000-52,000 MCP-CPS: 380,000-410,000
8	杭州祥生雲浦新語公寓	該項目位於杭州市西湖區科海路與週二路交匯處。公共交通十分便利，距杭州火車站約40分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約55分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	浙江	2	88,000,000	88,000,000	-	MCP-R: 28,000-34,000 MCP-C: 50,000-52,000 MCP-CPS: 340,000-490,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數	
9	安吉祥生東方樾花園	該項目位於湖州市安吉縣安吉大道南側及繞城南路西側。公共交通十分便利，距湖州火車站約50分鐘車程及距安吉客運中心約20分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	浙江	3	523,000,000	523,000,000	-	MCP-R: 11,000-25,000 MCP-C: 5,600-7,500 MCP-Storage: 1,700-3,500	
10	安吉祥生雲溪花苑	該項目位於湖州市安吉縣後寨路東南側及繞城東路東側。公共交通十分便利，距湖州火車站約50分鐘車程及距安吉客運中心約20分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	32	210,000,000	210,000,000	-	GDV: 337,000,000 MCP-R: 11,000-13,000 MCP-C: 8,000-9,000 MCP-CPS: 90,000-100,000	

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
11	安吉祥生玖溪花園	該項目位於湖州市安吉縣石馬港北側及繞城東路東側。公共交通十分便利，距湖州火車站約50分鐘車程及距安吉客運中心約20分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	33	1,281,000,000	1,281,000,000	-	GDV: 2,436,000,000 MCP-R: 11,000-14,000 MCP-CPS: 45,000-51,000 MCP-Storage: 1,900-2,000
12	祥生田野牧歌住宅開發項目	該項目位於湖州市安吉縣霞大線路西側及S201大道南側。公共交通便利，距湖州德清西站約55分鐘車程及距安吉客運中心約20分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	34	200,000,000	200,000,000	-	GDV: 311,000,000 MCP-R: 13,000-15,000 MCP-CPS: 100,000-110,000 MCP-Storage: 3,300-3,600

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
13	德清祥生雲山花苑	該項目位於湖州市德清縣104國道西側及余英溪南側。公共交通十分便利，距湖州德清西站約10分鐘車程及距德清客運中心約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	35	1,117,000,000	670,000,000	-	GDV: 1,844,000,000 MCP-R: 12,000-14,000 商業購回價格: 2,353 MCP-CPS: 18,000-22,000 MCP-Storage: 500-520
14	南潯祥生潯越花苑	該項目位於湖州市南潯區虹陽南路東側。公共交通十分便利，距湖州火車站約一小時車程及距湖州南潯長途汽車站約15分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	36	1,926,000,000	1,926,000,000	-	GDV: 2,109,000,000 MCP-R: 14,000-15,000 MCP-C: 15,000-16,000 MCP-CPS: 88,000-91,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
15	海寧祥生新語府	該項目位於海寧市棟樑路西側及欽潮路東側。公共交通十分便利，距桐鄉火車站約40分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約40分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作出售，餘下部分仍在建。	浙江	4-37	341,000,000	205,000,000	-	GDV: 306,000,000 MCP-C: 10,000-14,000
16	桐鄉祥生國玥公館	該項目位於桐鄉市振東新區校場東路北側及二環東路東側。公共交通十分便利，距桐鄉火車站約20分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約一個半小時車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	38	1,684,000,000	1,684,000,000	-	GDV: 2,176,000,000 MCP-R: 18,000-33,000 MCP-C: 14,000-15,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
17	麗水祥生雲山祥城	該項目位於麗水市蓮都區S222省道與石牛路交匯處。公共交通便利，距麗水火車站約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	39	773,000,000	773,000,000	-	GDV: 1,698,000,000 MCP-R: 9,000-25,000 MCP-C: 19,000-23,000 MCP-CPS: 100,000-120,000 MCP-Storage: 3,000-3,500
18	麗水祥生十里雲山2號地塊	該項目位於麗水市蓮都區S222省道與石牛路交匯處。公共交通便利，距麗水火車站約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目為空地。	浙江	117	578,000,000	578,000,000	-	MCP-AV: 4,000-4,200

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數	
19	麗水祥生十里雲山3號地塊	該項目位於麗水市蓮都區S222省道與石牛路交匯處。公共交通便利，距麗水火車站約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目為空地。	浙江	118	407,000,000	407,000,000	-	MCP-AV: 4,000-4,200	
20	遂昌祥生和泰觀瀾府	該項目位於麗水市遂昌縣園丁路南側及吳樂路西側。公共交通便利，距遂昌縣客運中心約10分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	40	579,000,000	579,000,000	-	GDV: 1,329,000,000 MCP-R: 10,000-15,000 MCP-C: 19,000-23,000 MCP-CPS: 80,000-120,000	

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
21	慈溪祥生望玥府	該項目位於寧波市慈溪北三環東路及中橫路北側。公共交通便利，距余姚北站約40分鐘車程及距寧波櫟社國際機場約一個小時車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	浙江	5	20,000,000	20,000,000	-	MCP-CPS: 90,000-120,000
22	寧波祥生光明金麟府	該項目位於寧波市江北區李馮路南側及康橋南路西側。公共交通十分便利，距莊橋火車站約10分鐘車程及距寧波櫟社國際機場約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	41	1,787,000,000	894,000,000	-	GDV: 3,054,000,000 MCP-R: 27,000-31,000 MCP-C: 28,000-30,000 MCP-O: 11,000-15,000 MCP-CPS: 120,000-170,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
23	龍游祥生國羽府	該項目位於衢州市龍游縣學上路東側、龍翔東路南側及子鳴路西側。公共交通十分便利，距龍游火車站約15分鐘車程及距衢州市航機場約50分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	42	1,109,000,000	1,109,000,000	-	GDV: 1,981,000,000 MCP-R: 14,000-15,000 MCP-C: 16,000-30,000
24	龍游祥生翰林府	該項目位於衢州市龍游縣子鳴路東側、陽光小學南側、博真路西側及永安路北側。公共交通十分便利，距龍游火車站約15分鐘車程及距衢州市航機場約55分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	43	1,350,000,000	1,350,000,000	-	GDV: 1,983,000,000 MCP-R: 14,000-15,000 MCP-C: 16,000-30,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數	
								GDV:	MCP-R: / MCP-C:
25	衢州祥生觀棠府	該項目位於衢州市柯城區西區花園大道與古田路交匯處。公共交通十分便利，距衢州高鐵站約10分鐘車程及距衢州民航機場約15分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	44	2,644,000,000	2,115,000,000	-	GDV: 2,767,000,000 MCP-R: 15,000-40,000 MCP-C: 15,000-25,000	
26	衢州祥生花潤越小區	該項目位於衢州市柯城區荷二路南側、荷花中路西側及荷三路北側。公共交通十分便利，距衢州高鐵站約10分鐘車程及距衢州民航機場約15分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	45	1,256,000,000	1,005,000,000	-	GDV: 1,342,000,000 MCP-R: 15,000-19,000 MCP-C: 20,000-30,000	

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
27	衢州祥生悅海棠	該項目位於衢州市柯城區荷花中路西側、松園蔬菜市場東側及花鳥市場北側。公共交通十分便利，距衢州高鐵站約10分鐘車程及距衢州民航機場約15分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	46	457,000,000	457,000,000	-	GDV: 509,000,000 MCP-R: 17,000-22,000 MCP-C: 24,000-45,000
28	柯橋祥生笛陽府	該項目位於紹興市柯橋區柯南大道北側及香林大道東側。公共交通便利，距紹興北站約35分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約55分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	47	1,868,000,000	1,868,000,000	-	GDV: 3,240,000,000 MCP-R: 17,000-36,000 MCP-CPS: 200,000-250,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
29	柯橋祥生群賢府	該項目位於紹興市柯橋區緇緞路北側及育才路東側。公共交通十分便利，距紹興北站約15分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約40分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目已分兩期開發成住宅項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	浙江	6	20,000,000	16,000,000	-	MCP-R: 14,000-17,000
30	柯橋祥生群賢府雅園	該項目位於紹興市柯橋區緇緞路北側及育才路東側。公共交通十分便利，距紹興北站約15分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約40分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	48	1,391,000,000	1,113,000,000	-	GDV: 1,654,000,000 MCP-R: 14,000-17,000 MCP-CPS: 200,000-250,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
31	上虞祥生明玥府	該項目位於紹興市上虞區梁祝大道北側及望山路東側。公共交通十分便利，距紹興東站約15分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約一小時車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	49	2,222,000,000	2,222,000,000	-	GDV: 2,487,000,000 MCP-R: 14,000-17,000
32	紹興祥生金麟府	該項目位於紹興市鏡湖新區錦帆路北側及後墅路西側。公共交通十分便利，距紹興火車站約25分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	50	1,747,000,000	1,747,000,000	-	GDV: 2,289,000,000 MCP-R: 21,000-24,000 MCP-C: 28,000-32,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
33	紹興祥生尚賢府	該項目位於紹興市越城區銀山路北側及解放大道東側。公共交通十分便利，距紹興火車站約35分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約一小時車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	51	1,832,000,000	1,832,000,000	-	GDV: 2,327,000,000 MCP-R: 15,000-18,000
34	諸暨廣場商貿項目	該項目位於紹興市諸暨市苧蘿東路195號。公共交通十分便利，距諸暨火車站約25分鐘車程及距義烏機場約55分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成商業項目。於估值日期，部分項目空置，餘下部分已出租予多名第三方。	浙江	139	567,000,000	567,000,000	-	Rent-C: 32-106 Rent-O: 32-38 Rent-CPS: 400-600 CR-C: 5.0% CR-O: 5.0% CR-CPS: 3.0%

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
35	諸暨祥生春風十里	該項目位於紹興市諸暨市東和鄉。公共交通便利，距諸暨火車站約40分鐘車程及距義烏機場約一小時車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃分期開發成商業項目。於估值日期，該項目為空地。	浙江	133	-	-	134,000,000	MCP-AV: 900-1,200
36	諸暨祥生江南大院	該項目位於紹興市諸暨市解放路與勝利路交匯處。公共交通便利，距諸暨火車站約45分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約一小時車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	52	1,353,000,000	1,353,000,000	-	GDV: 1,692,000,000 MCP-R: 9,000-23,000 MCP-C: 15,000-20,000 MCP-CPS: 100,000-120,000 MCP-Storage: 4,000-4,500

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
37	諸暨祥生金辰府	該項目位於紹興市諸暨市環城南路與環城東路交匯處。公共交通十分便利，距諸暨火車站約20分鐘車程及距義烏機場約50分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	53	946,000,000	946,000,000	-	GDV: 1,137,000,000 MCP-R: 9,000-20,000 MCP-CPS: 120,000-150,000 MCP-Storage: 3,000-3,500
38	諸暨祥生君臨府	該項目位於紹興市諸暨市東二路與東三路交匯處。公共交通十分便利，距諸暨火車站約30分鐘車程及距義烏機場約55分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	54	309,000,000	216,000,000	-	GDV: 533,000,000 MCP-R: 15,000-19,000 MCP-CPS: 150,000-180,000 MCP-Storage: 2,000-3,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
39	諸暨祥生南山郡(東區)	該項目位於紹興市諸暨市市南路北側。公共交通十分便利，距諸暨火車站約30分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約75分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃分期開發成住宅項目。於估值日期，該項目為空地。	浙江	119	1,189,000,000	832,000,000	-	MCP-AV: 4,000-7,000
40	諸暨祥生南山郡(西區)	該項目位於紹興市諸暨市市南路北側。公共交通十分便利，距諸暨火車站約30分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約75分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目仍在建，餘下部分為空地。	浙江	55、120	656,000,000	656,000,000	-	GDV: 1,573,000,000 MCP-R: 9,000-22,000 MCP-C: 12,000-18,000 MCP-CPS: 90,000-150,000 MCP-AV: 4,000-7,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
41	諸暨祥生未來城	該項目位於紹興市諸暨市良塔西路南側及西二環路東側。公共交通十分便利，距諸暨火車站約5分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約70分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	浙江	7	535,000,000	535,000,000	-	MCP-R: 8,000-13,000 MCP-CPS: 110,000-130,000
42	諸暨祥生悅海棠花園	該項目位於紹興市諸暨市東一路南側及東三環路東側。公共交通十分便利，距諸暨火車站約25分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約75分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	56	321,000,000	321,000,000	-	GDV: 418,000,000 MCP-R: 8,000-12,000 MCP-CPS: 120,000-150,000 MCP-Storage: 2,000-3,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
43	諸暨祥生雲境花園	該項目位於紹興市諸暨市育英路南側及東二環路西側。公共交通十分便利，距諸暨火車站約20分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約70分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	57	1,518,000,000	1,518,000,000	-	GDV: 1,592,000,000 MCP-R: 11,000-23,000 MCP-CPS: 140,000-160,000 MCP-Storage: 2,000-3,000
44	諸暨祥生雲栖花園	該項目位於紹興市諸暨市育英路北側及東二環路西側。公共交通十分便利，距諸暨火車站約20分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約70分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	58	1,320,000,000	1,320,000,000	-	GDV: 1,685,000,000 MCP-R: 11,000-23,000 MCP-CPS: 140,000-160,000 MCP-Storage: 3,000-4,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
45	諸暨祥生雲尚花園	該項目位於紹興市諸暨市東江路北側及環城東路東側。公共交通十分便利，距諸暨火車站約20分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約70分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	59	843,000,000	843,000,000	-	GDV: 1,729,000,000 MCP-R: 11,000-14,000 MCP-CPS: 140,000-160,000 MCP-Storage: 3,000-4,000
46	臨海祥生江山府	該項目位於台州市臨海市雙林路西側及大洋路北側。公共交通十分便利，距臨海火車站約15分鐘車程及距台州路桥機場約70分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	60	1,637,000,000	1,637,000,000	-	GDV: 2,233,000,000 MCP-R: 19,000-21,000 MCP-C: 24,000-26,000 MCP-CPS: 170,000-190,000 MCP-Storage: 4,500-5,500

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
47	臨海祥生君臨府	該項目位於台州市臨海市雙林路東側及東方大道南側。公共交通十分便利，距臨海火車站約15分鐘車程及距台州路橋機場約70分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	61	1,673,000,000	1,673,000,000	-	GDV: 1,729,000,000 MCP-R: 19,000-21,000 MCP-CPS: 170,000-190,000 MCP-Storage: 4,500-5,500
48	臨海祥生未來公館	該項目位於台州市臨海市東渡路西側及朝莊路北側。公共交通十分便利，距臨海火車站約10分鐘車程及距台州路橋機場約70分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	62	918,000,000	918,000,000	-	GDV: 1,343,000,000 MCP-R: 13,000-15,000 MCP-C: 14,000-16,000 MCP-CPS: 140,000-160,000 MCP-Storage: 4,000-5,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
49	路橋祥生悅賓府	該項目位於台州市路橋區雙水路與銀座街交匯處。公共交通十分便利，距台州南站約30分鐘車程及距台州路橋機場約25分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	63	2,870,000,000	2,870,000,000	-	GDV: 3,986,000,000 MCP-R: 15,000-30,000 MCP-C: 14,000-16,000 MCP-CPS: 120,000-140,000 MCP-Storage: 2,000-2,500
50	天台祥生江山樾	該項目位於台州市天台縣濟公大道東側。公共交通便利，距台州路橋機場約兩小時車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	64	465,000,000	465,000,000	-	GDV: 586,000,000 MCP-R: 13,000-15,000 MCP-C: 10,000-18,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
51	天台祥生世紀廣場	該項目位於台州市天台縣濟公大道西側及康寧路北側。公共交通便利，距天台汽車站約5分鐘車程及距三門縣火車站約40分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作投資，餘下部分仍在建。	浙江	65、140	3,737,000,000	3,737,000,000	-	GDV: 4,474,900,000 MCP-R: 10,000-16,000 MCP-C: 14,000-25,000 MCP-CPS: 100,000-150,000 MCP-Storage: 2,000-4,000 Rent-C: 60-150 CR-C: 5.0%
52	溫嶺祥生金麟府	該項目位於台州市溫嶺市太平區中華路南側。公共交通十分便利，距溫嶺火車站約30分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	66	2,826,000,000	2,826,000,000	-	GDV: 2,842,000,000 MCP-R: 25,000-60,000 MCP-Storage: 6,000-8,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
53	仙居祥生群賢府	該項目位於台州市仙居縣花園路南側。公共交通便利，距仙居汽車總站約5分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	67	609,000,000	609,000,000	-	GDV: 1,018,000,000 MCP-R: 13,000-15,000 MCP-C: 28,000-30,000 MCP-O: 5,000-6,000 MCP-CPS: 110,000-130,000 MCP-Storage: 10,000-15,000
54	溫州祥生祥端錦園	該項目位於溫州市龍灣區永中西路南側及南洋大道東側。公共交通十分便利，距溫州南站約25分鐘車程及距溫州龍灣國際機場約10分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	68	2,424,000,000	2,424,000,000	-	GDV: 2,551,000,000 MCP-R: 16,000-18,000 MCP-C: 20,000-25,000 MCP-CPS: 90,000-110,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
55	溫州祥生尚都錦園	該項目位於溫州市龍灣區永中西路南側及龍水路東側。公共交通十分便利，距溫州南站約30分鐘車程及距溫州龍灣國際機場約10分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	69	3,520,000,000	3,520,000,000	-	GDV: 3,779,000,000 MCP-R: 19,000-21,000 MCP-C: 20,000-25,000 MCP-H: 8,000-11,000 MCP-CPS: 90,000-110,000
56	舟山祥生南山郡花園	該項目位於舟山市定海區新城大道北側及港島路東側。公共交通十分便利，距舟山普陀山機場約20分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分四期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作出售，餘下部分仍在建。	浙江	8·70	1,924,000,000	1,924,000,000	-	GDV: 2,189,000,000 MCP-R: 11,000-20,000 MCP-C: 15,000-23,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
57	舟山祥生雲海新語花園	該項目位於舟山市普陀區海印路西側。公共交通十分便利，距舟山普陀山機場約15分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	71	826,000,000	826,000,000	-	GDV: 1,096,000,000 MCP-R: 15,000-21,000 MCP-C: 16,000-26,000
58	舟山祥生雲山府	該項目位於舟山市定海區翁洲大道北側。公共交通十分便利，距舟山普陀山機場約40分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	72	619,000,000	619,000,000	-	GDV: 1,160,000,000 MCP-R: 12,000-15,000 MCP-C: 21,000-24,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
59	新世紀花園商舖	該項目位於紹興市諸暨市苧蘿東路277號。公共交通十分便利，距諸暨火車站約25分鐘車程及距義烏機場約55分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成商業項目。於估值日期，該項目已出租予一名第三方。	浙江	141	5,000,000	5,000,000	-	Rent-C: 21-25 CR-C: 4.0%
60	福田花園商舖	該項目位於紹興市諸暨市苧蘿東路985號。公共交通十分便利，距諸暨火車站約30分鐘車程及距義烏機場約55分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成商業項目。於估值日期，該項目已出租予多名第三方。	浙江	142	16,000,000	16,000,000	-	Rent-C: 15-20 CR-C: 4.0%

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
61	瑞晶國際商務中心27樓	該項目位於杭州市江干區五星路198號。公共交通十分便利，距杭州東站約30分鐘車程及距杭州蕭山機場約40分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成寫字樓項目。於估值日期，該項目已出租予一名關聯方。	浙江	143	7,000,000	7,000,000	-	Rent-O: 130-140 CR-O: 4.5%
62	廣新大廈18層	該項目位於杭州市江干區新塘路36、38、46、50、56、58及66號。公共交通十分便利，距杭州東站約20分鐘車程及距杭州蕭山機場約35分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成寫字樓項目。於估值日期，該項目已出租予一名關聯方。	浙江	144	22,000,000	22,000,000	-	Rent-O: 70-90 CR-O: 4.5%

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
63	上海祥生虹口區項目	該項目位於上海市虹口區四平路東側及天水路北側。公共交通便利，距上海火車站約20分鐘車程及距虹橋國際機場約45分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃分期開發成住宅項目。於估值日期，該項目為空地。	上海	121	8,809,000,000	7,047,000,000	-	MCP-AV: 52,000-63,000
64	上海祥生福田雅園	該項目位於上海市楊浦區國權北路東側及國政路北側。公共交通便利，距上海火車站約30分鐘車程及距上海浦東國際機場約50分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目已分期開發成住宅項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	上海	9	297,000,000	201,000,000	-	MCP-R: 30,000-45,000 MCP-CPS: 180,000-220,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
65	濟南祥生玫瑰家園	該項目位於濟南市平陰縣翠屏街北側及錦湖路東側。公共交通十分便利，距平陰長途汽車站約15分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	山東	73、122	280,000,000	143,000,000	-	GDV: 511,000,000 MCP-R: 7,000-9,000 MCP-C: 5,500-6,500 MCP-CPS: 70,000-90,000
66	濟陽祥生西江樾	該項目位於濟南市濟陽區新源大街南側及澄波湖路東側。公共交通十分便利，距濟陽長途汽車站約10分鐘車程及距濟南遙牆國際機場約30分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	山東	74	1,910,000,000	974,000,000	-	GDV: 1,958,000,000 MCP-R: 6,500-7,600 MCP-C: 10,000-16,000 MCP-CPS: 110,000-130,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
67	濟陽祥生中央華府	該項目位於濟南市濟陽區安康街南側。公共交通十分便利，距濟陽長途汽車站約15分鐘車程及距濟南遙牆國際機場約35分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作出售，餘下部分仍在建。	山東	10、75	541,000,000	541,000,000	-	GDV: 1,457,000,000 MCP-R: 7,700-7,800 MCP-C: 10,000-16,000 MCP-CPS: 110,000-130,000
68	鄒城祥生東方樾小區	該項目位於濟寧市鄒城市禮義路南側。公共交通便利，距鄒城火車站約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	山東	76	778,000,000	778,000,000	-	GDV: 8+1,000,000 MCP-R: 6,000-14,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)	
							於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
69	鄭城祥生群賢府	該項目位於濟寧市鄭城市Yongguo大道西側及太平東路南側。公共交通便利，距濟寧火車站約70分鐘車程及距濟寧曲阜機場約100分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	山東	11	257,000,000	257,000,000	-	MCP-R: 7,000-12,000
70	鄭城祥生未來城	該項目位於濟寧市鄭城市禮義路北側及弘義路南側。公共交通便利，距濟寧火車站約75分鐘車程及距濟寧曲阜機場約一個半小時車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃分三期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目為空地。	山東	123	820,000,000	139,000,000	-	MCP-AV: 1,100-1,300

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
71	聊城祥生金麟府	該項目位於聊城市東昌府區花園南路東側及舉東街北側。公共交通十分便利，距聊城火車站約20分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	山東	77	1,217,000,000	1,217,000,000	-	GDV: 1,217,000,000 MCP-R: 10,000-13,000 MCP-C: 15,000-18,000 MCP-Storage: 2,500-3,000
72	呼和浩特祥生東方樾	該項目位於呼和浩特市回民區成吉思汗西街北側及巴彥淖爾北快速路東側。公共交通十分便利，距呼和浩特火車站約20分鐘車程及距呼和浩特白塔國際機場約25分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	內蒙古	78	937,000,000	937,000,000	-	GDV: 1,547,000,000 MCP-R: 8,000-10,000 MCP-C: 18,000-20,000 MCP-CPS: 70,000-90,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
73	呼和浩特祥生東方樾二期	該項目位於呼和浩特市回民區成吉思汗西街北側及巴彥淖爾北快速路東側。公共交通十分便利，距呼和浩特火車站約20分鐘車程及距呼和浩特白塔國際機場約25分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃分期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目為空地。	內蒙古	124	241,000,000	241,000,000	-	MCP-AV: 2,700-3,200
74	呼和浩特祥生江山樾	該項目位於呼和浩特市回民區巴彥樹貴街北側及阿拉善路東側。公共交通十分便利，距呼和浩特火車站約20分鐘車程及距呼和浩特白塔國際機場約40分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃分期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目為空地。	內蒙古	125、134	440,000,000	440,000,000	238,000,000	MCP-AV: 2,600-3,200

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
75	呼和浩特祥生瀾庭樾	該項目位於呼和浩特市回民區海拉爾西路北側。公共交通十分便利，距呼和浩特火車站約10分鐘車程及距呼和浩特白塔國際機場約25分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃分期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目為空地。	內蒙古	135	-	-	387,000,000	MCP-AV: 2,000-3,000
76	呼和浩特祥生水樂園	該項目位於呼和浩特市回民區金一道東側。公共交通便利，距呼和浩特火車站約20分鐘車程及距呼和浩特白塔國際機場約40分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃分期開發成娛樂項目。於估值日期，該項目為空地。	內蒙古	136	-	-	166,000,000	MCP-AV: 1,000-2,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數	
77	呼和浩特祥生雲湖樾	該項目位於呼和浩特市回民區群藝館西巷東側。公共交通便利，距呼和浩特火車站約15分鐘車程及距呼和浩特白塔國際機場約25分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目為空地。	內蒙古	126、137	202,000,000	202,000,000	211,000,000	MCP-AV: 2,000-3,000	
78	遼寧祥生越都華府	該項目位於鞍山市岫岩滿族自治縣阜昌路西側及萬潤大街南側。公共交通便利，距鞍山火車站約兩小時車程及距鞍山騰龍機場約一個半小時車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作出售，餘下部分仍在建。	遼寧	12、79	313,000,000	159,000,000	-	GDV: 290,000,000 MCP-R: 5,000-7,000 MCP-C: 9,000-11,000 MCP-CPS: 130,000-150,000 MCP-Storage: 1,500-3,500	

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
79	撫州祥生辰東新語	該項目位於撫州市東鄉區迎賓大道北側。公共交通十分便利，距撫州火車站約5分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	江西	80	777,000,000	777,000,000	-	GDV: 968,000,000 MCP-R: 5,000-7,000 MCP-CPS: 50,000-60,000
80	撫州祥生東方樾	該項目位於撫州市東鄉區龍山大道東側。公共交通十分便利，距東鄉火車站約10分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	江西	81	445,000,000	445,000,000	-	GDV: 780,000,000 MCP-R: 6,000-13,000 MCP-CPS: 50,000-60,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
81	撫州祥生佛嶺小鎮聽雨台	該項目位於撫州市東鄉區佛嶺大道北側。公共交通十分便利，距東鄉火車站約10分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	江西	82	190,000,000	119,000,000	-	GDV: 699,000,000 MCP-R: 5,000-6,000 MCP-C: 8,000-9,000 MCP-CPS: 20,000-25,000
82	永修祥生君臨府	該項目位於九江市永修縣建昌大道北側。公共交通十分便利，距永修火車站約10分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	江西	83	723,000,000	434,000,000	-	GDV: 1,097,000,000 MCP-R: 5,000-10,000 MCP-C: 10,000-12,000 MCP-O: 4,000-5,000 MCP-CPS: 50,000-70,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
83	連雲港祥生蒼梧春曉苑	該項目位於連雲港市海州區海寧中路南側及通灌路西側。公共交通十分便利，距連雲港火車站約15分鐘車程及距連雲港白塔埠機場約45分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作出售，餘下部分仍在建。	江蘇	13 - 84	239,000,000	216,000,000	-	GDV: 125,000,000 MCP-O: 5,000-7,000 MCP-C: 9,000-23,000
84	連雲港祥生翰林府	該項目位於連雲港市海州區秦東門大街南側及通灌路西側。公共交通十分便利，距連雲港火車站約15分鐘車程及距連雲港白塔埠機場約45分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	江蘇	14	3,000,000	3,000,000	-	MCP-R: 9,000-12,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數	
								MCP-C	MCP-CPS
85	如東祥生翰林苑二期	該項目位於南通市如東縣富春江路南側及太行山路東側。公共交通便利，距如東火車站約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	江蘇	15	1,326,000,000	1,326,000,000	-	MCP-C: 24,000-27,000 MCP-CPS: 100,000-130,000	
86	張家港祥生東方樾苑	該項目位於張家港市大新鎮港城大道東側及新湖中路北側。公共交通便利，距張家港汽車總站約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作出售，餘下部分仍在建。	江蘇	16·85	518,000,000	518,000,000	-	GDV: 84,000,000 MCP-R: 7,000-11,000 MCP-CPS: 70,000-90,000 MCP-Storage: 2,000-3,000	

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
87	張家港祥生金麟薈庭	該項目位於張家港市東二環路東側及沈巷路南側。公共交通十分便利，距張家港汽車總站約10分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	江蘇	86	1,219,000,000	1,219,000,000	-	GDV: 1,296,000,000 MCP-R: 17,000-22,000 MCP-CPS: 70,000-90,000 MCP-Storage: 2,000-3,000
88	泰興祥生泰和苑	該項目位於泰州市泰興市文江路西側及運河北側。公共交通十分便利，距泰興汽車總站約5分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	江蘇	87	691,000,000	691,000,000	-	GDV: 846,000,000 MCP-R: 7,000-9,000 MCP-CPS: 30,000-70,000 MCP-Storage: 500-600

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
89	泰興祥生觀棠府	該項目位於泰州市泰興市文昌東路南側及興南路北側。公共交通十分便利，距泰興汽車總站約15分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作出售，餘下部分仍在建。	江蘇	17-88	792,000,000	554,000,000	-	GDV: 753,000,000 MCP-R: 7,000-14,000 MCP-C: 20,000-22,000 MCP-CPS: 30,000-80,000 MCP-Storage: 500-600
90	泰興祥生未來城花園	該項目位於泰州市泰興市羌溪路西側及澄江路北側。公共交通十分便利，距泰興汽車總站約20分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分七期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作出售，餘下部分仍在建。	江蘇	18-89	3,151,000,000	2,206,000,000	-	GDV: 3,227,000,000 MCP-R: 7,000-9,000 MCP-C: 20,000-22,000 MCP-CPS: 30,000-200,000 MCP-Storage: 500-600

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
91	宿遷祥生雲湖樾花苑	該項目位於宿遷市宿城區鄆陽湖南側及紅海大道西側。公共交通十分便利，距宿遷火車站約20分鐘車程及距宿遷汽車總站約15分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	江蘇	90	769,000,000	769,000,000	-	GDV: 769,000,000 MCP-R: 8,600-9,500 MCP-C: 20,000-25,000
92	鹽城祥生金麟府	該項目位於鹽城市東台市惠陽路與寧樹路交匯處。公共交通十分便利，距東台火車站約20分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	江蘇	91	1,035,000,000	1,035,000,000	-	GDV: 1,035,000,000 MCP-R: 7,700-15,000 MCP-C: 12,000-15,000 MCP-CPS: 62,000-114,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數	
93	寶應祥生酷悅花園	該項目位於揚州市寶應縣丹寶明路南側及金灣路東側。公共交通便利，距寶應火車站約20分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	江蘇	92	527,000,000	527,000,000	-	GDV: 1,028,000,000 MCP-R: 3,000-9,000 MCP-C: 10,000-14,000 MCP-CPS: 120,000-190,000	
94	岳陽祥生金麟府	該項目位於岳陽市岳陽樓區湘北大道西側及趕山路北側。公共交通十分便利，距岳陽火車站約25分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作出售，餘下部分仍在建。	湖南	19·93	1,301,000,000	1,301,000,000	-	GDV: 1,752,000,000 MCP-R: 5,500-14,000 MCP-C: 18,000-21,000	

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
95	臨澧祥生江山樾	該項目位於常德市臨澧縣青年路南側及月亮島西側。公共交通十分便利，距臨澧火車站約10分鐘車程及距常德桃花源機場約65分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅項目。於估值日期，部分項目仍在建，餘下部分為空地。	湖南	94、127	549,000,000	385,000,000	-	GDV: 762,000,000 MCP-R: 3,000-7,000 MCP-C: 12,000-25,000 MCP-CPS: 40,000-80,000 MCP-AV: 530-640
96	衡陽祥生杉杉奧萊花園	該項目位於衡陽市高新技術產業開發區臨水路東側、銀杏路南側、風順路西側及臨水路北側。公共交通十分便利，距衡陽火車站約30分鐘車程及距衡陽南岳機場約35分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目仍在建，餘下部分為空地。	湖南	95、128	400,000,000	360,000,000	-	GDV: 763,000,000 MCP-R: 6,000-7,000 MCP-C: 16,000-35,000 MCP-CPS: 50,000-120,000 MCP-AV: 1,300-1,600

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
97	京山祥生尚京公館	該項目位於荊門市京山市屈家嶺路西側及新陽大道南側。公共交通便利，距荊門火車站約一個半小時車程及距荊門漳河機場約一個半小時車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分八期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目仍在建，餘下部分為空地。	湖北	96、129、138	281,000,000	224,000,000	156,000,000	GDV: 660,000,000 MCP-R: 5,000-7,000 MCP-C: 10,000-13,000 MCP-CPS: 40,000-60,000 MCP-Storage: 1,000-2,500
98	洪湖祥生聚金廣場	該項目位於荊州市洪湖市長江西北側及人民路南側。公共交通十分便利，距洪湖長途汽車站約5分鐘車程及距岳陽三荷機場約75分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成商業項目。於估值日期，該項目已竣工並持作投資。	湖北	145	54,000,000	54,000,000	-	Rent-C: 40-70 CR-C: 5.5%

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
99	武漢祥生半島	該項目位於武漢市東西湖區環湖路東側。公共交通十分便利，距漢口火車站約25分鐘車程及距武漢天河國際機場約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃分一期開發成商業項目。於估值日期，該項目為空地。	湖北	130	145,000,000	145,000,000	-	MCP-AV: 1,900-2,700
100	仙桃祥生觀瀾府	該項目位於仙桃市電排河西側及仙源西路北側。公共交通十分便利，距仙桃火車站約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	湖北	97	158,000,000	158,000,000	-	GDV: 234,000,000 MCP-R: 4,000-5,000 MCP-CPS: 60,000-110,000 MCP-Storage: 2,000-3,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
101	仙桃祥生觀棠府	該項目位於仙桃市電排河西側及仙源西路北側。公共交通十分便利，距仙桃火車站約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	湖北	98	359,000,000	359,000,000	-	GDV: 832,000,000 MCP-R: 4,000-10,000 MCP-C: 7,000-10,000 MCP-CPS: 20,000-40,000 MCP-Storage: 2,000-4,000
102	湖北祥生仙苑國際大酒店	該項目位於仙桃市電排河西側及仙源西路北側。公共交通十分便利，距仙桃火車站約31分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成商業項目。於估值日期，該物業已出租予一名第三方。	湖北	146	249,000,000	249,000,000	-	Rent-H: 15-27 CR-H: 6.0%

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數	
103	南平祥生藝境花城	該項目位於南平市延平區山溪線西側。公共交通十分便利，距延平東站約18分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作出售，部分項目仍在建及餘下部分為空地。	福建	20、99、131	734,000,000	734,000,000	-	GDV: 302,000,000 MCP-R: 4,200-8,000 MCP-C: 18,000-21,000 MCP-AV: 800-1,200	
104	滁州祥生東方樾	該項目位於滁州市南谿區醉翁路南側及陽明路東側。公共交通十分便利，距滁州火車站約10分鐘車程及距滁州汽車總站約10分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	安徽	21	40,000,000	40,000,000	-	MCP-CFS: 40,000-60,000	

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
105	定遠祥生府	該項目位於滁州市定遠縣迎賓東路南側，泉鳴山路東側及威繼光大道北側。公共交通十分便利，距定遠火車站約20分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作出售，餘下部分仍在建。	安徽	22、100	348,000,000	177,000,000	-	GDV: 348,000,000 MCP-R: 5,000-8,500 MCP-C: 6,000-8,000
106	天長祥生君臨府	該項目位於滁州市天長市城南新區平安路東側及千秋大道北側。公共交通十分便利，距天長客運中心約5分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	安徽	101	456,000,000	456,000,000	-	GDV: 567,000,000 MCP-R: 6,000-11,000 MCP-C: 10,000-18,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數	
107	天長祥生君臨府紫園	該項目位於天長市天長城南新區天佳路西側及千秋大道北側。公共交通十分便利，距天長客運中心約5分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	安徽	102	602,000,000	307,000,000	-	GDV: 602,000,000 MCP-R: 6,000-11,000 MCP-C: 10,000-18,000	
108	馬鞍山祥生江山府	該項目位於馬鞍山市鄭蒲港新區新陶路南側及趙上路西側。公共交通便利，距馬鞍山火車站約45分鐘車程及距南京祿口國際機場約60分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	安徽	103	169,000,000	44,000,000	-	GDV: 647,000,000 MCP-R: 6,000-12,000 MCP-C: 13,000-16,000	

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
109	馬鞍山祥生江山樾	該項目位於馬鞍山市鄭蒲港新區經一路東側及新陶路北側。公共交通便利，距馬鞍山火車站約45分鐘車程及距南京祿口國際機場約60分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	安徽	104	310,000,000	81,000,000	-	GDV: 742,000,000 MCP-R: 5,800-7,500 MCP-C: 13,000-16,000
110	南陵祥生東方樾	該項目位於蕪湖市南陵縣城東區籍山大道與戈江大道交匯處。公共交通十分便利，距南陵火車站約20分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	安徽	105	806,000,000	411,000,000	39,000,000	GDV: 866,000,000 MCP-R: 5,500-6,800 MCP-C: 9,000-10,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
111	南陵祥生江南府	該項目位於蕪湖市南陵縣城南區東山路南側及惠民南路東側。公共交通十分便利，距南陵火車站約20分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	安徽	106	431,000,000	220,000,000	33,000,000	GDV: 992,000,000 MCP-R: 6,800-10,000 MCP-C: 12,000-14,000
112	南陵祥生金麟府	該項目位於蕪湖市南陵縣城南區陵陽路與學士路交匯處。公共交通十分便利，距南陵火車站約25分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作出售，餘下部分仍在建。	安徽	23、107	552,000,000	281,000,000	43,000,000	GDV: 872,000,000 MCP-R: 3,500-14,000 MCP-C: 4,000-12,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
113	蕪湖祥生府	該項目位於蕪湖市鳩江區北京中路與中江大道交匯處。公共交通十分便利，距蕪湖東站約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	安徽	108	1,098,000,000	1,098,000,000	-	GDV: 1,578,000,000 MCP-R: 12,000-14,000 MCP-C: 30,000-35,000 MCP-CPS: 90,000-95,000
114	宿州祥生江山樾	該項目位於宿州市埇橋區銀河二路與通濟五路交匯處。公共交通十分便利，距宿州火車站約25分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	安徽	109	1,252,000,000	1,252,000,000	-	GDV: 1,765,000,000 MCP-R: 6,800-20,000 MCP-C: 18,000-25,000 MCP-CPS: 30,000-40,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
115	廣德祥生花潤樾府	該項目位於宣城市廣德市團結西路北側及松濤路東側。公共交通便利，距廣德客運中心約5分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	安徽	24	3,000,000	2,000,000	-	MCP-R: 9,000-10,000
116	廣德祥生君麟府	該項目位於宣城市廣德市廣德路129號。公共交通便利，距廣德火車站約15分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	安徽	110	347,000,000	347,000,000	-	GDV: 461,000,000 MCP-R: 9,000-10,000 MCP-C: 17,000-19,000 MCP-CPS: 60,000-90,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
117	廣德祥生熙悅府	該項目位於宣城市廣德市濱河路與南塘路交匯處。公共交通便利，距廣德火車站約15分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	安徽	111	440,000,000	440,000,000	-	GDV: 1,218,000,000 MCP-R: 7,000-8,400 MCP-C: 8,000-9,000 MCP-CPS: 40,000-50,000
118	郎溪祥生悅江南	該項目位於宣城市郎溪鎮碧河路北側及茅嶺路西側。公共交通便利，距宣城火車站約一小時車程及距南京祿口國際機場約一個半小時車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	安徽	112	502,000,000	502,000,000	-	GDV: 767,000,000 MCP-R: 6,100-7,000 MCP-C: 7,000-10,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
119	宣城祥生宛陵湖新城	該項目位於宣城市宣城經濟技術開發區薰化路西側、鴻越大道北側、清溪路東側及林海路南側。公共交通便利，距宣城火車站約20分鐘車程及距南京祿口國際機場約100分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分四期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作出售，部分項目仍在建及餘下部分為空地。	安徽	25、113、132	1,626,000,000	1,626,000,000	-	GDV: 1,469,000,000 MCP-R: 5,000-7,000 MCP-C: 10,000-16,000 MCP-CPS: 50,000-60,000 MCP-AV: 900-1,100

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
120	宣城祥生宛陵新語	該項目位於宣城市宣城經濟技術開發區薰化路西側及柏槐山路北側。公共交通十分便利，距宣城火車站約20分鐘車程及距南京祿口國際機場約100分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	安徽	114	749,000,000	749,000,000	-	GDV: 797,000,000 MCP-R: 5,000-7,000 MCP-C: 10,000-16,000 MCP-CPS: 50,000-60,000 MCP-Storage: 1,000-2,000
121	宣城祥生雲境小區	該項目位於宣城市水陽江北大道南側及拱極路兩側。公共交通十分便利，距宣城火車站約10分鐘車程及距宣城長途汽車站約15分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目仍在建，餘下部分為空地。	安徽	115	327,000,000	327,000,000	36,000,000	GDV: 794,000,000 MCP-R: 7,200-8,500 MCP-C: 10,000-19,000 MCP-CPS: 50,000-70,000