

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就三巽控股集團有限公司所持有的物業權益於2021年4月30日進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



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
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等根據閣下的指示，對三巽控股集團有限公司（「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」）持有的物業權益進行估值。吾等確認已對相關物業進行視察及曾作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必需的有關進一步資料，以就該等物業權益於2021年4月30日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

吾等以市值為基準進行估值，市值乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則在知情、審慎及自願的情況下於估值日期交易資產或負債的估計金額」。

吾等以比較法（即假設物業權益在現況下出售並立即交吉）以及參考相關市場可資比較出售交易，對貴集團持作銷售的第一類物業權益及貴集團持作未來發展的第三類物業權益進行估值。該方法以廣泛接納的市場交易為最佳指標，並預先假設該市場上的相關交易的證據可延伸至推斷類似物業的價值，惟受可變因素限制。

就吾等的估值而言，持作銷售的房地產發展項目為已獲相關當地機關簽發或正在申請建築工程竣工及驗收證書／表格／報告或房屋所有權證／不動產權證的項目，此亦包括已訂約出售但未完成正式轉讓程序的物業權益；持作未來發展的房地產開發項目即指未獲簽發建築工程施工許可證而已獲國有土地使用證的項目，此亦包括已簽訂國有土地使用權出讓合同但未獲簽發國有土地使用證／不動產權證的物業權益。

於對第二類物業權益（即 貴集團的發展中物業）進行估值時，吾等假設其會根據由 貴集團向吾等提供的最新開發建議書中所述日期開發及竣工。就達致吾等的估值時，吾等採用比較法，參考相關市場上可獲得的可資比較出售憑證，及亦將產生的建築成本及於估值日期與建築進度相關的專業費用以及竣工前預計產生之餘下成本及費用計入。吾等依賴 貴集團基於物業於估值日期的施工階段所提供的累計建築成本及專業費用資料，並在與其他類似發展項目比較後，並無發現兩者有任何重大差異。

就吾等的估值而言，在建房地產發展項目指已獲發建築工程施工許可證而未獲發樓宇建築工程竣工驗收證或竣工驗收備案表之項目。

就 貴集團已訂約將予收購的第四類物業權益而言， 貴集團已與相關政府機關訂立協議。由於 貴集團於估值日期尚未取得國有土地使用證及／或尚未完全支付土地出讓金，吾等認為該等物業權益並無商業價值。

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

吾等的報告並無考慮任何有關所估物業權益的任何抵押、按揭或所欠款項，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值－全球準則；香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則以及國際評估準則理事會出版的國際評估準則所載之一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租以及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲出示有關物業權益的各種業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證、不動產權證及其他正式圖則，並已作出有關查詢。於情況許可下，吾等亦已查閱文件正本以核實中國物業權益現有業權及物業權益可能附帶任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問通商律師事務所就中國物業權益有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟吾等假設所獲有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在情況許可下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定土地狀況及設施是否適合作任何發展。吾等進行估值時假設該等方面良好，且不會於施工期間產生預料之外的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，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。吾等亦無對任何設施進行測試。

八名技術人員(包括喻偉先生、詹聯俊先生、譚詩先生、鄭雨嫦女士、Jason Chen先生、顏思為先生、Daisy Zhang女士及Alice Zhong女士)於2019年3月至2021年4月期間對物業進行檢查。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／中國註冊估價師或於中國物業估值方面擁有逾兩年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認所提供資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有指明外，本報告所載述的任何金額均以人民幣列示。

吾等獲指示僅提供於估值日期的估值意見。估值意見乃基於估值日期存在的經濟、市場及其他狀況及截至估值日期可查閱的資料作出。吾等不承擔責任就此後的事件更新或以其他方式修改該等材料。尤其是，自2020年3月11日定性為全球大流行的新型冠狀病毒(COVID-19)疫情已對全球經濟活動造成嚴重干擾。於報告日期，中國經濟已復甦且大多數商業活動已回復正常。吾等亦注意到，該特定市場領域的市場活動及市場氣氛保持穩定。然而，由於疫情導致全球經濟復甦步伐不明朗，或會對未來的房地產市場造成影響，故吾等仍然抱審慎態度。因此，吾等建議閣下時常審閱物業的估值。

以下隨函附奉吾等之估值概要及估值證書，敬請閣下垂注。

此致

[地址]

三巽控股集團有限公司

董事會台照

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

[日期]

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有27年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

估值概要

簡稱：

- 第一類： 貴集團於中國持作銷售的物業
 第二類： 貴集團於中國持作發展中的物業
 第三類： 貴集團於中國持作未來發展的物業
 第四類： 貴集團於中國訂約收購的物業

「－」或不適用：不適用或不可用

* 於本估值概要中，估值已約整至十萬。

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的 市值總額
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	
1.	位於中國安徽省滁州市南譙區龍蟠大道與金陵北路交匯處的滁州左岸香頌部分	8,300,000	-	-	-	8,300,000
2.	位於中國安徽省滁州市琅琊區南京路與中新大道交匯處的滁州和悅郡(英倫華第)部分	135,900,000	184,900,000	-	-	320,800,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	市值總額
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	人民幣元
3.	位於中國安徽省明光市柳灣路以南、明光大道以西的明光英倫華第部分	5,400,000	-	-	-	5,400,000
4.	位於中國安徽省明光市嘉山大道以北、明星路以西的明光壹號院部分	21,700,000	-	-	-	21,700,000
5.	位於中國安徽省明光市抹山大道與淮河道交匯處的明光公園墅部分	67,200,000	363,800,000	-	-	431,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的 市值總額
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	
6.	位於中國安徽省滁州市鳳陽縣右弼路以東、長秋路以北的鳳陽壹號院部分	62,800,000	-	-	-	62,800,000
7.	位於中國安徽省亳州市譙城區仙翁路以東、白芍東路以北的亳州公園墅部分	117,600,000	-	-	-	117,600,000
8.	位於中國安徽省亳州市譙城區建安路以西、杜仲路以北的亳州壹號院部分	62,800,000	-	-	-	62,800,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的 市值總額
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	
9.	位於中國安徽省亳州市譙城區養生大道以南、湯王大道以東的亳州亳公館部分	73,400,000	-	-	-	73,400,000
10.	位於中國安徽省亳州市譙城區牡丹路以南、仙翁路以西的亳州鉅悅府	-	874,800,000	-	-	874,800,000
11.	位於中國安徽省亳州市譙城區牡丹路以南、仙翁路以西的亳州公園里部分	97,900,000	350,600,000	-	-	448,500,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	市值總額
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	人民幣元
12.	位於中國安徽省亳州市譙城區三曹路以西、市府南路以南的亳州和悅府	-	225,600,000	-	-	225,600,000
13.	位於中國安徽省亳州市譙城區市府南路以北、三曹路以西的亳州亳府凌楓	-	327,400,000	-	-	327,400,000
14.	位於中國安徽省亳州市利辛縣前進路以北、晴嵐路以西的利辛英倫華第部分	18,000,000	-	-	-	18,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	市值總額
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	人民幣元
15.	位於中國安徽省亳州市利辛縣前進路以北、世紀大道以西的利辛鉞悅府部分	47,600,000	484,200,000	-	-	531,800,000
16.	位於中國安徽省亳州市利辛縣長春路與淝河大道交匯處的利辛壹號院部分	10,000,000	-	-	-	10,000,000
17.	位於中國安徽省亳州市利辛縣文溪路以南、世紀大道以東的利辛文州府部分	373,300,000	40,800,000	-	-	414,100,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	市值總額
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	人民幣元
18.	位於中國安徽省亳州市利辛縣學府路以北、車轍溝以西的利辛風華和悅	-	545,000,000	-	-	545,000,000
19.	位於中國安徽省亳州市利辛縣錦繡路以南、創業路以西的利辛國賓府臻園	-	658,200,000	-	-	658,200,000
20.	位於中國安徽省亳州市渦陽縣育英路以東、錦繡大道以南的渦陽江山印	-	779,000,000	-	-	779,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	市值總額
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	人民幣元
21.	位於中國安徽省合肥市瑤海區裕溪路以北、障山路以東的合肥和悅風華	-	710,800,000	-	-	710,800,000
22.	位於中國安徽省合肥市瑤海區半塔北路以東、豐樂亭路以北的合肥翡麗東方	-	1,301,800,000	-	-	1,301,800,000
23.	位於中國安徽省巢湖市旗山路以東、旗麓路以北的合肥雲著園	-	428,200,000	309,700,000	-	737,900,000

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	市值總額
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	人民幣元
24.	位於中國安徽省淮南市田家庵區華興路以東、慶興北路以南的淮南風華和悅	-	126,400,000	51,100,000	-	177,500,000
25.	位於中國安徽省淮南市壽縣科學路以北、永樂路以東的淮南學府壹號	-	668,700,000	-	-	668,700,000
26.	位於中國安徽省阜陽市潁泉區渦陽北路以東、蒙城路以南的阜陽文華上郡部分	655,900,000	827,000,000	-	-	1,482,900,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	市值總額
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	人民幣元
27.	位於中國安徽省安慶市太湖縣陳鳳路以南、騎龍路以東的太湖晉州府	-	574,500,000	-	-	574,500,000
28.	位於中國安徽省宿州市埇橋區人民路與外環南路交匯處的宿州國建風華	-	364,500,000	-	-	364,500,000
29.	位於中國安徽省宿州市靈璧縣汴河路以北、平山路以西的宿州靈璧清楓	-	269,500,000	158,700,000	-	428,200,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的 市值總額
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	
30.	位於中國安徽省宣城市廣德市南塘路與濱河路交匯處的廣德濱河首府	-	332,600,000	-	-	332,600,000
31.	位於中國安徽省蚌埠市榴城鎮荊涂路以西、新懷路以東的蚌埠清楓公園里	-	217,700,000	-	-	217,700,000
32.	位於中國安徽省蚌埠市榴城鎮荊涂路以西、新懷路以東的榴城鎮05地塊	-	-	-	無商業價值	零

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	市值總額
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	人民幣元
33.	位於中國安徽省蚌埠市榴 城鎮荊塗路以西、新懷路 以東的榴城鎮04地塊	-	-	-	無商業價值	零
34.	位於中國山東省泰安市寧 陽縣文成路以西、金陽大 街以南的寧陽鉅悅府部分	41,200,000	311,600,000	-	-	352,800,000
35.	位於中國江蘇省南京市江 寧區仁壽路以南、義和路 以西的南京如意郡	-	548,400,000	-	-	548,400,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	市值總額
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	人民幣元
36.	位於中國江蘇省南京市高淳區北漪路以西、北嶺路以北的南京和悅瀾庭	-	156,200,000	-	-	156,200,000
37.	位於中國江蘇省南京市浦口區浦珠路以東、華江路以北的南京尚上悅苑	-	509,000,000	-	-	509,000,000
38.	位於中國江蘇省南京市高淳區南漪路以西、淳南路以南的南京和悅江南	-	100,200,000	-	-	100,200,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	市值總額
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	人民幣元
39.	位於中國江蘇省南京市高淳區石白湖南路以西、寶塔路以南的南京和悅風華	-	262,200,000	-	-	262,200,000
40.	位於中國江蘇省無錫市江陰市新楊路以西、澄鹿路以南的無錫星輝苑	-	345,700,000	274,100,000	-	619,800,000
41.	位於中國江蘇省無錫市江陰市新楊路以西、澄鹿路以南的無錫星光苑	-	443,700,000	-	-	443,700,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	市值總額
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	人民幣元
42.	位於中國江蘇市無錫市江陰市英才西街北側、富康路東側的無錫瀾景雅苑	-	112,500,000	-	-	112,500,000
43.	位於中國江蘇省無錫市錫山區東港鎮聯群路以西、創新西路以南的無錫東港地塊	-	-	226,300,000	-	226,300,000
	總計：	<u>1,799,000,000</u>	<u>13,445,500,000</u>	<u>1,019,900,000</u>	<u>-</u>	<u>16,264,400,000</u>

附註：於估值日期，第32及33號物業尚未轉讓予貴集團，故相關物業的所有權尚未歸屬予貴集團，且尚未獲得相關土地使用證。因此，吾等並無分配商業價值至相關物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國安徽省滁州市南譙區龍蟠大道與金陵北路交匯處的滁州左岸香頌部分	<p>滁州左岸香頌位於龍蟠大道與金陵北路交匯處。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>滁州左岸香頌佔用一幅佔地面積約98,020.00平方米的地塊，正開發成住宅發展項目。項目部分於2019年竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。</p> <p>於估值日期，該物業包括滁州左岸香頌的未出售單位，總建築面積為約718.08平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2080年6月12日屆滿，而作批發零售用途的年期於2050年6月12日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置作出售。	8,300,000

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2010年6月9日的國有土地使用權出讓合同—第341100出讓(2010)014號，佔地面積約98,020.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予滁州三巽置業有限公司(「滁州三巽」， 貴公司的一間全資附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作批發零售用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣239,000,000元。
2. 根據兩份建設用地規劃許可證—地字第341100201000064號及341100201100054號，滁州三巽已獲准規劃上述佔地面積約98,020.00平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2017)滁州市不動產權第0037969號，上述佔地面積約98,020.00平方米的地塊的土地使用權已授予滁州三巽，作住宅用途的年期於2080年6月12日屆滿，而作批發零售用途的年期於2050年6月12日屆滿。
4. 根據滁州三巽獲發的六份建設工程規劃許可證—建字第341100201600133號、20100098號、20100102號、20110077號、20160061號及20120002號，滁州左岸香頌總建築面積約299,390.24平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據滁州三巽獲發的14份建築工程施工許可證—第341100201105130101號、341100201211190301號、341100201104270101號、341100201202290101號、34110014021801S05號、34110213122302S02號、34110014021801S01號、34110014021801S10號、34110014021801S11號、341100201311120101號、34110213122302S03號、341100201305310101號、34110014021801S06號及3411002007060002-sx-001號，有關地方機關已批准滁州左岸香頌總建築面積約299,383.41平方米的建設工程動工。
6. 根據滁州三巽獲發的23份預售許可證—(2011)房預售證第070號、071號、226號、227號、289號、(2012)房預售證第151號、152號、037號、039號、(2013)房預售證第171號、085號、086號、161號、170號、(2014)房預售證第066號、075至077號、(2015)房預售證第050號、051號以及(2016)房預售證第041號、044號及(2017)404號， 貴集團有權向買家出售總建築面積約254,751.16平方米的滁州左岸香頌的部分單位。
7. 根據滁州三巽獲發的25份建設工程竣工驗收備案表，滁州左岸香頌的部分建設工程(總建築面積約262,550.69平方米)已完工並通過驗收。
8. 根據 貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	可出售的 停車位數目
第一類— 貴集團持作 銷售	商業	718.08	
	總計：	718.08	不適用

9. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約146.48平方米的多個商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣2,021,424元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：
- 於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的商業單位。就第一層的商業單位而言，該等可資比較物業之單位價格介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣15,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。
11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：
- a. 滁州三巽合法有效擁有該物業的土地使用權。滁州三巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
 - b. 滁州三巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
 - c. 滁州三巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。
12. 主要證書／批文概要如下：
- | | |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證／不動產權證（土地） | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 有 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 部分 |
13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持作銷售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
2.	位於中國安徽省滁州市琅琊區南京路與中新大道交匯處的滁州和悅郡(英倫華第)部分	<p>滁州和悅郡(英倫華第)位於南京路與中新大道交匯處。該地區交通完善，為配備了成熟完善基礎設施的成熟住宅及商業區。</p> <p>滁州和悅郡(英倫華第)佔用一幅佔地面積約為68,696.00平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。項目部分於2019年竣工，於估值日期，其未出售部分(「未出售單位」)空置作出售。於估值日期，項目的餘下部分正在建設(「在建工程」)，並計劃將於2021年5月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的規劃總建築面積將為約61,856.23平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括滁州和悅郡(英倫華第)規劃總建築面積約84,521.02平方米的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業在建工程的建築成本估計將為約人民幣140,700,000元，其中於估值日期已產生約人民幣137,200,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2087年4月11日屆滿，而作商業用途的年期於2057年4月11日屆滿。</p>	於估值日期，該物業的未出售單位為空置，而該物業的餘下部分正在建設。	320,800,000

附錄三

物業估值報告

附註：

- 根據日期為2016年12月16日的國有土地使用權出讓合同—第341100(2016)070號，佔地面積約68,696.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予滁州三巽蘇滁置業有限公司(「滁州蘇滁」，貴公司的一間全資附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣125,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第341100201700023號，滁州蘇滁已獲准規劃上述佔地面積約68,696.00平方米的地塊。
- 根據不動產權證—皖(2017)滁州市不動產權第0009938號，上述佔地面積約68,696.00平方米的地塊的土地使用權已授予滁州蘇滁，作住宅用途的年期於2087年4月11日屆滿，而作商業用途的年期於2057年4月11日屆滿。
- 根據滁州蘇滁獲發的六份建設工程規劃許可證—第20170064號、20170087號、20170113號、20170103號、20180050號及建字第341100202100043號，滁州和悅郡(英倫華第)總建築面積約200,471.29平方米的建設工程已獲批准。
- 根據滁州蘇滁獲發的五份建築工程施工許可證—第3411001704100101-SX-002號至006號，有關地方機關已批准滁州和悅郡(英倫華第)總建築面積約200,453.45平方米的建設工程動工。
- 根據滁州蘇滁獲發的22份預售許可證，貴集團有權向買家出售總建築面積約152,890.53平方米的滁州和悅郡(英倫華第)的部分單位。
- 根據滁州蘇滁獲發的24份建設工程完成驗收備案表，滁州和悅郡(英倫華第)的部分建設工程(總建築面積約139,170.15平方米)已完工並通過驗收。
- 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第一類— 貴集團 持作出售	住宅 小計：	22,664.79 22,664.79	
第二類— 貴集團 持作發展	住宅 商業 配套 地庫(包括停車位) 小計：	27,298.78 2,570.39 751.32 31,235.74 61,856.23	不適用
	總計：	84,521.02	不適用

- 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約22,664.79平方米的多個第一類住宅單位及總建築面積約22,580.59平方米的多個第二類住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣278,840,996元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

附錄三

物業估值報告

10. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣189,600,000元。

11. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣5,500元至人民幣6,800元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣11,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

12. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 滁州蘇滁合法有效擁有該物業的土地使用權。滁州蘇滁有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 滁州蘇滁已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 滁州蘇滁有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

13. 主要證書／批文概要如下：

- | | | |
|----|-------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證／不動產權證（土地） | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部分 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 部分 |

14. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值
	人民幣元
第一類－ 貴集團持作銷售	135,900,000
第二類－ 貴集團持作發展	184,900,000
總計：	320,800,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
3.	位於中國安徽省明光市柳灣路以南、明光大道以西的明光英倫華第部分	<p>明光英倫華第位於柳灣路以南、明光大道以西。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>明光英倫華第佔用一幅佔地面積約44,366.40平方米的地塊，已開發成住宅及商業發展項目。項目於2019年8月竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。</p> <p>於估值日期，該物業包括明光英倫華第的未出售單位，總建築面積為約1,084.02平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2086年1月7日屆滿，而作商業用途的年期於2056年1月7日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置作出售。	5,400,000

附註：

1. 根據日期為2015年10月30日的國有土地使用權出讓合同—明國土合(2015)第0052號，佔地面積約44,366.40平方米的地塊的土地使用權已訂約授予明光三巽置業有限公司(「明光三巽」，貴公司的一間全資附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣49,100,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341182201511038號，明光三巽已獲准規劃上述佔地面積約44,366.40平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2016)明光市不動產權第0000092號，上述佔地面積約44,366.40平方米的地塊的土地使用權已授予明光三巽，作住宅用途的年期於2086年1月7日屆滿，而作商業用途的年期於2056年1月7日屆滿。
4. 根據明光三巽獲發的兩份建設工程規劃許可證—建字第341182201604024號及341182201608043號，明光英倫華第總建築面積約104,609.62平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據明光三巽獲發的兩份建築工程施工許可證—第3411821605090101-sx-001號及3411821605090101-sx-002號，有關地方機關已批准明光英倫華第總建築面積約104,609.62平方米的建設工程動工。
6. 根據明光三巽獲發的23份預售許可證—2016(明)房預售證第59至70、87、88、114、115、122及126號、2017(明)房預售證第23、24、28、32號及2018(明)房預售證第111號，貴集團有權向買家出售總建築面積約89,689.19平方米的光英倫華第的部分單位。
7. 根據明光三巽獲發的24份建設工程竣工驗收備案表，明光英倫華第的建設工程(總建築面積約104,609.62平方米)已完工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積	可出售的 停車位數目
		平方米	
第一類— 貴集團 持作銷售	住宅	111.94	
	商業	972.08	
	總計	1,084.02	不適用

9. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約562.16平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣2,769,819元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣5,500元至人民幣6,800元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣4,300元至人民幣6,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 明光三巽合法有效擁有該物業的土地使用權。明光三巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 明光三巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 明光三巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- a. 國有土地使用權出讓合同 有
- b. 國有土地使用證／不動產權證（土地） 有
- c. 建設用地規劃許可證 有
- d. 建設工程規劃許可證 有
- e. 建築工程施工許可證 有
- f. 預售許可證 有
- g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 有

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持作銷售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
4.	位於中國安徽省明 光市嘉山大道以 北、明星路以西的 明光壹號院部分	<p>明光壹號院位於嘉山大道以 北、明星路以西。該地區為 成熟的住宅及商業區，配備 了成熟完善的基礎設施。</p> <p>明光壹號院佔用一幅佔地面 積約41,132.20平方米的地 塊，已開發成住宅及商業發 展項目。項目於2020年7月 竣工，於估值日期，其未出 售部分（「未出售單位」）空 置作出售。</p> <p>於估值日期，該物業包括明 光壹號院的未出售單位，總 建築面積為約3,688.22平方 米。該物業的分類、用途及 建築面積詳情載於附註8。</p> <p>該物業已獲授土地使用權， 作住宅用途的年期於2087年 10月15日屆滿，而作商業用 途的年期於2057年10月15日 屆滿。</p>	於估值日期， 該物業空置作 出售。	21,700,000

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2017年5月15日的國有土地使用權出讓合同—明國土合(2017)第0016號，佔地面積約41,132.20平方米的地塊的土地使用權已訂約授予明光三異壹號院置業有限公司(「明光壹號院」，貴公司的一間全資附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣154,400,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341182201704017號，明光壹號院已獲准規劃上述佔地面積約41,132.20平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2017)明光市不動產權第0009786號，上述佔地面積約41,132.20平方米的地塊的土地使用權已授予明光壹號院，作住宅用途的年期於2087年10月15日屆滿，而作商業用途的年期於2057年10月15日屆滿。
4. 根據明光壹號院獲發的建設工程規劃許可證—建字第341182201711055號，明光壹號院總建築面積約99,704.64平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據明光壹號院獲發的三份建築工程施工許可證—第3411821707070101-sx-001號、3411821707070101-sx-002號及3411821707070101-sx-003號，有關地方機關已批准明光壹號院總建築面積約99,704.64平方米的建設工程動工。
6. 根據明光壹號院獲發的14份預售許可證—2017(明)房預售證第76號至78號、2018(明)房預售證第6號、7號、22號、23號、24號、36號、77號、93號、114號及2019(明)房預售證第27號及31號，貴集團有權向買家出售總建築面積約73,612.84平方米的明光壹號院的部分單位。
7. 根據明光壹號院獲發的15份建設工程竣工驗收備案表，明光壹號院的建築工程(總建築面積約100,252.38平方米)已完工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第一類— 貴集團 持作銷售	住宅	3,629.75	
	商業	58.47	
	總計：	3,688.22	不適用

9. 誠如貴集團所告知，該物業已預售予多名第三方，總代價為人民幣21,694,975元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣5,500元至人民幣6,800元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣11,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 明光壹號院合法有效擁有該物業的土地使用權。明光壹號院有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 明光壹號院已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 明光壹號院有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- a. 國有土地使用權出讓合同 有
- b. 國有土地使用證／不動產權證（土地） 有
- c. 建設用地規劃許可證 有
- d. 建設工程規劃許可證 有
- e. 建築工程施工許可證 有
- f. 預售許可證 有
- g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 有

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持作銷售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現 況下的市值 人民幣元
5.	位於中國安徽省明光市抹山大道與淮河大道交匯處的明光公園墅部分	<p>明光公園墅位於抹山大道與淮河大道交匯處。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>明光公園墅佔用一幅佔地面積約94,249.90平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。項目部分於2021年竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。於估值日期，項目的餘下部分正在建設（「在建工程」），並計劃將於2022年9月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的規劃總建築面積將為約148,977.29平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括明光公園墅的未出售單位及在建工程，規劃總建築面積為約163,221.89平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業在建工程的建築成本估計將為約人民幣326,400,000元，其中於估值日期已產生約人民幣195,800,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2088年4月7日屆滿，而作商業用途的年期於2058年4月7日屆滿。</p>	於估值日期，該物業的未出售單位為空置，而該物業的餘下部分正在建設。	431,000,000

附註：

1. 根據日期為2017年6月22日的國有土地使用權出讓合同－3411822017B00424，佔地面積約94,249.90平方米的地塊的土地使用權已訂約授予明光三巽明中置業有限公司（「明光明中」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣270,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證－地字第341182201707032號，明光明中已獲准規劃上述佔地面積約94,249.90平方米的地塊。
3. 根據不動產權證－皖(2018)明光市不動產權第0100328號，上述佔地面積約94,249.90平方米的地塊的土地使用權已授予明光明中，作住宅用途的年期於2088年4月7日屆滿，而作商業用途的年期於2058年4月7日屆滿。
4. 根據明光明中獲發的兩份建設工程規劃許可證－建字第(斗門)341182201805034號及341182201808055號，明光公園墅總建築面積約240,295.46平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據明光明中獲發的四份建築工程施工許可證－第3411821711150101-sx-001號、3411821711150101-sx-002號、3411821711150101-sx-004號及3411821711150101-sx-005號，有關地方機關已批准明光公園墅總建築面積約240,000.95平方米的部分建設工程動工。
6. 根據明光明中獲發的28份預售許可證－2018(明)房預售第58至61號、81號、89號、92號、97號、98號及144號、2019(明)房預售第10號、11號、12號、35號、40號、41號及67號、2020(明)房預售第2號、3號、20號、22號、45號、46號、81號及82號及2021(明)房預售第44號、45號及46號，貴集團有權向買家出售總建築面積約161,431.69平方米的明光公園墅的部分單位。
7. 根據明光明中獲發的16份建設工程竣工驗收備案表／報告，明光公園墅的部分建設工程(總建築面積約87,770.67平方米)已完工並通過驗收。

附錄三

物業估值報告

8. 根據 貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃	可出售的 停車位數目
		建築面積／ 建築面積	
		平方米	
第一類－ 貴集團 持作銷售	住宅	14,244.60	
	小計：	14,244.60	
第二類－ 貴集團 持作發展	住宅	106,514.31	
	商業	4,822.96	
	配套	798.20	
	地庫(包括停車位)	36,841.82	不適用
	小計：	148,977.29	不適用
	總計：	163,221.89	不適用

9. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約14,244.60平方米的多個第一類住宅單位及總建築面積約70,623.12平方米的多個第二類住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣392,884,810元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣565,300,000元。
11. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣4,200元至人民幣9,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣11,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

12. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
- a. 明光明中合法有效擁有該物業的土地使用權。明光明中有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
 - b. 明光明中已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
 - c. 明光明中有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。
13. 主要證書／批文概要如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 國有土地使用證／不動產權證(土地) 有
 - c. 建設用地規劃許可證 有
 - d. 建設工程規劃許可證 有
 - e. 建築工程施工許可證 有
 - f. 預售許可證 部分
 - g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 部分
14. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值
	人民幣元
第一類－ 貴集團持作銷售	67,200,000
第二類－ 貴集團持作發展	363,800,000
總計：	431,000,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
6.	位於中國安徽省滁州市鳳陽縣右弼路以東、長秋路以北的鳳陽壹號院部分	<p>鳳陽壹號院位於右弼路以東、長秋路以北。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>鳳陽壹號院佔用一幅佔地面積約75,927.00平方米的地塊，已開發成住宅發展項目。項目於2021年4月竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。</p> <p>於估值日期，該物業包括鳳陽壹號院的未出售單位，總建築面積為約7,114.29平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2087年5月25日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置作出售。	62,800,000

附註：

1. 根據日期為2017年4月17日的國有土地使用權出讓合同—34116拍賣2017第0014號及日期為2017年9月6日的補充合同，佔地面積約75,927.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予鳳陽三巽置業有限公司（「鳳陽三巽」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年。土地出讓金為人民幣172,700,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341126201700068號，鳳陽三巽已獲准規劃上述佔地面積約75,927.00平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2017)鳳陽縣不動產權第0004325號，上述佔地面積約75,927.00平方米的地塊的土地使用權已授予鳳陽三巽，作住宅用途的年期於2087年5月25日屆滿。
4. 根據鳳陽三巽獲發的40份建設工程規劃許可證，鳳陽壹號院總建築面積約139,761.65平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據鳳陽三巽獲發的兩份建築工程施工許可證—第3411261707290101-SX-001號及3411261707290101-SX-002號，有關地方機關已批准鳳陽壹號院總建築面積約139,729.88平方米的建設工程動工。
6. 根據鳳陽三巽獲發的34份預售許可證，貴集團有權向買家出售總建築面積約93,234.20平方米的鳳陽壹號院的部分單位。
7. 根據鳳陽三巽獲發的41份建設工程竣工驗收備案表，鳳陽壹號院的部分建設工程（總建築面積約140,305.51平方米）已完工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積	可出售的 停車位數目
		平方米	
第一類— 貴集團	住宅	7,114.29	
持作銷售	總計：	7,114.29	

9. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約4,887.35平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣42,168,192元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位。就住宅單位而言，該等可資比較物業之單位價格介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣9,500元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

- a. 鳳陽三巽合法有效擁有該物業的土地使用權。鳳陽三巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 鳳陽三巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 鳳陽三巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- a. 國有土地使用權出讓合同 有
- b. 國有土地使用證／不動產權證(土地) 有
- c. 建設用地規劃許可證 有
- d. 建設工程規劃許可證 有
- e. 建築工程施工許可證 有
- f. 預售許可證 有
- g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 有

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持作銷售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
7.	位於中國安徽省亳州市譙城區仙翁路以東、白芍東路以北的亳州公園墅部分	<p>亳州公園墅位於仙翁路以東、白芍東路以北。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>亳州公園墅佔用一幅佔地面積約65,805.30平方米的地塊，已開發成住宅及商業發展項目。項目於2020年竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。</p> <p>於估值日期，該物業包括亳州公園墅總建築面積約14,164.79平方米的未出售單位。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2087年3月7日屆滿，而作商業用途的年期於2057年3月7日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置作出售。	117,600,000

附註：

1. 根據日期為2016年12月1日的國有土地使用權出讓合同—第3416002016P015號及日期為2016年12月22日的補充合同，佔地面積約65,805.30平方米的地塊的土地使用權已訂約授予亳州三巽城南置業有限公司（「亳州城南」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣173,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341600201700015號，亳州城南已獲准規劃上述佔地面積約65,805.30平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2017)亳州市不動產權第0018824號，上述佔地面積約65,805.30平方米的地塊的土地使用權已授予亳州城南，作住宅用途的年期於2087年3月7日屆滿，而作商業用途的年期於2057年3月7日屆滿。
4. 根據亳州城南獲發的三份建設工程規劃許可證—建字第341600201700157號、341600201700204號及341600201700222號，亳州公園墅總建築面積約183,473.81平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據亳州城南獲發的兩份建築工程施工許可證—第3416021704060104-SX-001號及3416021704060104-SX-002號，有關地方機關已批准亳州公園墅總建築面積約183,473.81平方米的建設工程動工。
6. 根據亳州城南獲發的25份預售許可證—亳房預售第2017391號、2017280號至2017290號、2017344號、2017371號、2017372號、2017373號、2017374號、2018102號、2018039號、2018040號、2018041號、2018042號、2018319號、2018320號及2018321號，貴集團有權向買家出售總建築面積約139,648.79平方米的亳州公園墅的部分單位。
7. 根據亳州城南獲發的28份建設工程竣工驗收備案表／報告，亳州公園墅的建設工程（總建築面積約183,042.51平方米）已完工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第一類— 貴集團 持作銷售	住宅	10,909.77	
	辦公室	783.92	
	商業	2,471.10	
	總計：	14,164.79	不適用

9. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約13,141.85平方米的多個住宅、辦公室及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣105,974,918元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅、商業及辦公室單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,700元至人民幣8,300元、第一層的商業單位介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣15,000元及辦公室單位介乎每平方米人民幣4,800元至人民幣6,200元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

- a. 亳州城南合法有效擁有該物業的土地使用權。亳州城南有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 亳州城南已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 亳州城南有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- a. 國有土地使用權出讓合同 有
- b. 國有土地使用證／不動產權證(土地) 有
- c. 建設用地規劃許可證 有
- d. 建設工程規劃許可證 有
- e. 建築工程施工許可證 有
- f. 預售許可證 有
- g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 有

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持作銷售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
8.	位於中國安徽省亳州市譙城區建安路以西、杜仲路以北的亳州壹號院部分	<p>亳州壹號院位於建安路以西、杜仲路以北。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>亳州壹號院佔用一幅佔地面積約86,154.60平方米的地塊，已開發成住宅及商業發展項目。項目於2020年竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。</p> <p>於估值日期，該物業包括亳州壹號院總建築面積約6,717.18平方米的未出售單位。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2086年10月11日屆滿，而作商業用途的年期於2056年10月11日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置作出售。	62,800,000

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2016年6月30日的國有土地使用權出讓合同—第3416002016P005號，佔地面積約86,154.60平方米的地塊的土地使用權已訂約授予亳州三巽置業有限公司（「亳州三巽」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣256,500,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第41600201600117號，亳州三巽已獲准規劃上述佔地面積約86,154.60平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2017)亳州市不動產權第0009305號，上述佔地面積約86,154.60平方米的地塊的土地使用權已授予亳州三巽，作住宅用途的年期於2086年10月11日屆滿，而作商業用途的年期於2056年10月11日屆滿。
4. 根據亳州三巽獲發的三份建設工程規劃許可證—建字第341600201700106號、341600201700092號及341600201700122號，亳州壹號院總建築面積約195,470.36平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據亳州三巽獲發的三份建築工程施工許可證—第3416001609230101-SX-001號、3416001609230101-SX-002號及3416001609230101-SX-004號，有關地方機關已批准亳州壹號院總建築面積約194,689.61平方米的建設工程動工。
6. 根據亳州三巽獲發的33份預售許可證—亳房預售第2017068號至2017076號、2017148號至2017154號、2017203號至2017206號、2017265號至2017271號、2017346號、2017347號、2017348號、2018043號、2018044號及2018173號，貴集團有權向買家出售總建築面積約151,701.33平方米的亳州壹號院的部分單位。
7. 根據亳州三巽獲發的34份建設工程竣工驗收備案表，亳州壹號院的建設工程（總建築面積約194,365.24平方米）已完工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第一類— 貴集團 持作銷售	住宅	5,084.06	
	商業	1,633.12	
	總計：	6,717.18	不適用

9. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約4,102.31平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣34,680,891元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他新建建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：高層住宅單位介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元、高端低層住宅單位介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣11,500元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣15,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 亳州三巽合法有效擁有該物業的土地使用權。亳州三巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 亳州三巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 亳州三巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- a. 國有土地使用權出讓合同 有
- b. 國有土地使用證／不動產權證（土地） 有
- c. 建設用地規劃許可證 有
- d. 建設工程規劃許可證 有
- e. 建築工程施工許可證 有
- f. 預售許可證 有
- g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 有

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持作銷售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
9.	位於中國安徽省亳州市譙城區養生大道以南、湯王大道以東的亳州亳公館部分	<p>亳州亳公館位於養生大道以南、湯王大道以東。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>亳州亳公館佔用一幅佔地面積約29,904.00平方米的地塊，已開發成住宅及商業發展項目。項目於2020年竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。</p> <p>於估值日期，該物業包括亳州亳公館總建築面積約9,081.56平方米的未出售單位。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2087年12月27日屆滿，而作商業用途的年期於2057年12月27日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置作出售。	73,400,000

附註：

1. 根據日期為2017年9月1日的國有土地使用權出讓合同—第3416002017P013號及日期為2017年10月18日的補充合同，佔地面積約29,904.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予亳州三巽公館置業有限公司（「亳州公館」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣159,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341600201700301號，亳州公館已獲准規劃上述佔地面積約29,904.00平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2018)亳州市不動產權第0000051號，上述佔地面積約29,904.00平方米的地塊的土地使用權已授予亳州公館，作住宅用途的年期於2087年12月27日屆滿，而作商業用途的年期於2057年12月27日屆滿。
4. 根據亳州公館獲發的兩份建設工程規劃許可證—建字第34160020180065號及341600201800077號，亳州公館總建築面積約75,227.95平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據亳州公館獲發的建築工程施工許可證—第3416001801120101-SX-001號，有關地方機關已批准亳州公館總建築面積約75,227.95平方米的建設工程動工。
6. 根據亳州公館獲發的11份預售許可證—亳房預售第2018163號、2018366號、2018367號、2018368號、2018322號、2018164號、2018323號、2018165號、2018197號、2019037號及2019194號，貴集團有權向買家出售總建築面積約55,567.54平方米的亳州公館的部分單位。
7. 根據亳州公館獲發的15份建設工程竣工驗收備案表，亳州公館的建設工程（總建築面積約75,081.98平方米）已完工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第一類— 貴集團 持作銷售	住宅	6,812.16	
	商業	2,269.40	
	總計：	9,081.56	不適用

9. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約7,313.68平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣54,879,670元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：
- 於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣15,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。
11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：
- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
 - b. 亳州公館合法有效擁有該物業的土地使用權。亳州公館有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，亳州公館有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受按揭所限制；
 - c. 亳州公館已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
 - d. 亳州公館有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。
12. 主要證書／批文概要如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 國有土地使用證／不動產權證（土地） 有
 - c. 建設用地規劃許可證 有
 - d. 建設工程規劃許可證 有
 - e. 建築工程施工許可證 有
 - f. 預售許可證 有
 - g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 有
13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持作銷售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
10.	位於中國安徽省亳州市譙城區牡丹路以南、仙翁路以西的亳州鉞悅府	<p>亳州鉞悅府位於牡丹路以南、仙翁路以西。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>亳州鉞悅府佔用一幅佔地面積約59,193.20平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2021年9月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約148,300.86平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個亳州鉞悅府項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣307,700,000元，其中於估值日期已產生約人民幣269,400,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2088年4月19日屆滿，而作商業用途的年期於2058年4月19日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建設。	874,800,000

附註：

1. 根據日期為2017年11月17日的國有土地使用權出讓合同—第3416002017P019號及兩份日期為2018年1月29日及2018年9月28日的補充合同，佔地面積約59,193.20平方米的地塊的土地使用權已訂約授予亳州建投三巽置業有限公司（「亳州建投」， 貴公司持有70%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣385,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341600201800177號，亳州建投已獲准規劃上述佔地面積約59,193.20平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2018)亳州市不動產權第0047551號，上述佔地面積約59,193.20平方米的地塊的土地使用權已授予亳州建投，作住宅用途的年期於2088年4月19日屆滿，而作商業用途的年期於2058年4月19日屆滿。
4. 根據亳州建投獲發的建設工程規劃許可證—建字第341600201800330號，亳州鉞悅府總建築面積約148,300.86平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據亳州建投獲發的建築工程施工許可證—第3416021712260101-SX-001號，有關地方機關已批准亳州鉞悅府總建築面積約148,285.35平方米的建設工程動工。
6. 根據亳州建投獲發的16份預售許可證—亳房預售第2019012號至2019018號、2019176號、2019177號及2019286號至2019292號， 貴集團有權向買家出售總建築面積約113,507.10平方米的亳州鉞悅府的部分單位。
7. 根據 貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃) 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	107,376.85	
	商業	7,746.94	
	配套	2,870.84	
	地庫(包括停車位)	30,306.23	不適用
	總計：	148,300.86	不適用

8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約108,465.17平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣872,802,966元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣948,600,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,500元至人民幣8,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣15,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 亳州建投合法有效擁有該物業的土地使用權。亳州建投有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 亳州建投已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 亳州建投有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | | |
|----|-------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證／不動產權證（土地） | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部分 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類— 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
11.	位於中國安徽省亳州市譙城區牡丹路以南、仙翁路以西的亳州公園里部分	<p>亳州公園里位於牡丹路以南、仙翁路以西。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>亳州公園里佔用一幅佔地面積約51,206.90平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。項目部分於2020年竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。於估值日期，項目的餘下部分正在建設（「在建工程」），並計劃將於2022年6月竣工。誠如貴集團所告知，於竣工後，在建工程的規劃總建築面積將為約85,607.16平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括亳州公園里規劃總建築面積約93,356.23平方米的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>誠如貴集團所告知，該物業在建工程的建築成本估計將為約人民幣210,800,000元，其中於估值日期已產生約人民幣120,500,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2088年1月17日屆滿，而作商業用途的年期於2058年1月17日屆滿。</p>	於估值日期，該物業的未出售單位為空置，而該物業的餘下部分正在建設。	448,500,000

附註：

1. 根據日期為2017年8月11日的國有土地使用權出讓合同—第3416002017G084號及日期為2017年9月14日的補充合同，佔地面積約51,206.90平方米的地塊的土地使用權已訂約授予亳州三巽金芙蓉置業有限公司（「亳州金芙蓉」，貴公司持有48%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣186,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341600201700263號，亳州金芙蓉已獲准規劃上述佔地面積約51,206.90平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2018)亳州市不動產權第0009772號，上述佔地面積約51,206.90平方米的地塊的土地使用權已授予亳州金芙蓉，作住宅用途的年期於2088年1月17日屆滿，而作商業用途的年期於2058年1月17日屆滿。
4. 根據亳州金芙蓉獲發的四份建設工程規劃許可證—建字第341600201800115號、341600201800133號、341600201800167號及341600201900073號，亳州公園里總建築面積約110,852.37平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據亳州金芙蓉獲發的兩份建築工程施工許可證—第3416021801290102-SX-001號及3416021801290102-SX-002號，有關地方機關已批准亳州公園里總建築面積約110,852.37平方米的建設工程動工。
6. 根據亳州金芙蓉獲發的27份預售許可證—亳房預售第2018217號至2018223號、第2018312號至2018318號、第2019327號至2019332號、第2020248號至2020252號、第2020435號及第2020475號，貴集團有權向買家出售總建築面積約83,077.72平方米的亳州公園里的部分單位。
7. 根據亳州金芙蓉獲發的15份建設工程竣工驗收備案表，亳州公園里的部分建設工程（總建築面積約25,245.31平方米）已完工並通過驗收。

附錄三

物業估值報告

8. 根據 貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃	可出售的 停車位數目
		建築面積／ 建築面積 平方米	
第一類－ 貴集團 持作出售	住宅	4,843.55	
	商業	2,905.52	
	小計：	<u>7,749.07</u>	
第二類－ 貴集團 持作發展	住宅	11,956.80	
	商業	6,770.75	
	辦公室	48,147.49	
	配套	264.82	
	地庫(包括停車位)	18,467.30	不適用
	小計：	<u>85,607.16</u>	<u>不適用</u>
	總計：	<u><u>93,356.23</u></u>	<u>不適用</u>

9. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約7,749.07平方米的多個第一類住宅及商業單位及總建築面積約13,742.49平方米的多個第二類住宅、辦公室及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣254,974,612元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣506,200,000元。
11. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位、商業單位及辦公室單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元、第一層的商業單位介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣17,000元及辦公室單位介乎每平方米人民幣4,800元至人民幣6,200元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

附錄三

物業估值報告

12. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
- a. 亳州金芙蓉合法有效擁有該物業的土地使用權。亳州金芙蓉有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
 - b. 亳州金芙蓉已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
 - c. 亳州金芙蓉有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。
13. 主要證書／批文概要如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 國有土地使用證／不動產權證(土地) 有
 - c. 建設用地規劃許可證 有
 - d. 建設工程規劃許可證 有
 - e. 建築工程施工許可證 有
 - f. 預售許可證 部分
 - g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 部分
14. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值
	人民幣元
第一類－ 貴集團持作銷售	97,900,000
第二類－ 貴集團持作發展	350,600,000
總計：	448,500,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣元
12.	位於中國安徽省亳州市譙城區三曹路以西、市府南路以南的亳州和悅府	<p>亳州和悅府位於三曹路以西、市府南路以南。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>亳州和悅府估用一幅佔地面積約20,523.80平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2022年11月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約65,843.14平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個亳州和悅府項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣153,800,000元，其中於估值日期已產生約人民幣59,800,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年8月7日屆滿，而作商業用途的年期於2059年8月7日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建設。	225,600,000

附註：

1. 根據日期為2019年5月20日的國有土地使用權出讓合同—第3416002019B07188號及日期為2019年6月17日的補充合同—第3416022019C039號，佔地面積約20,523.80平方米的地塊的土地使用權已訂約授予亳州合巽置業有限公司（「亳州合巽」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣101,450,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341600201900093號，亳州合巽已獲准規劃上述佔地面積約20,523.80平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2019)亳州市不動產權第0591907號，上述佔地面積約20,523.80平方米的地塊的土地使用權已授予亳州合巽，作住宅用途的年期於2089年8月7日屆滿，而作商業用途的年期於2059年8月7日屆滿。
4. 根據亳州合巽獲發的兩份建設工程規劃許可證—建字第341600201900251號及341600202000015號，亳州和悅府的總建築面積約65,843.14平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據亳州合巽獲發的三份建築工程施工許可證—第3416021901290001-SX-001號、3416001909170001-SX-001號及341600190917001-SX-002號，有關地方機關已批准亳州和悅府的部分總建築面積約65,843.14平方米的建設工程動工。
6. 根據亳州合巽獲發的三份預售許可證—亳住建預售第2020212號、2020213號及2020245號，貴集團有權向買家出售總建築面積約15,526.64平方米的亳州和悅府的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃) 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	46,570.66	
	商業	3,393.56	
	配套	1,737.39	
	地庫(包括停車位)	14,141.53	不適用
	總計：	<u>65,843.14</u>	<u>不適用</u>

8. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約7,226.44平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣50,656,884元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣397,700,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同建築物內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他新建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,500元至人民幣8,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭。
- b. 亳州合巽合法有效擁有該物業的土地使用權。亳州合巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，亳州合巽有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受按揭所規限；
- c. 亳州合巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- d. 亳州合巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- a. 國有土地使用權出讓合同 有
- b. 國有土地使用證／不動產權證（土地） 有
- c. 建設用地規劃許可證 有
- d. 建設工程規劃許可證 有
- e. 建築工程施工許可證 有
- f. 預售許可證 部分
- g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 無

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類— 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣元
13.	位於中國安徽省亳州市譙城區市府南路以北、三曹路以西的亳州亳府凌楓	<p>亳州亳府凌楓位於市府南路以北及三曹路以西。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>亳州亳府凌楓佔用一幅佔地面積約50,152.00平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目部分正在建設（「在建工程」），並計劃將於2022年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的規劃總建築面積將為約136,366.95平方米。項目規劃總建築面積約2,295.87平方米的餘下部分（「空地」）的建設於估值日期尚未動工。該空地用於開發多幢配套樓宇。</p> <p>於估值日期，該物業包括規劃總建築面積約136,366.95 平方米的亳州亳府凌楓項目的在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣439,000,000元，其中於估值日期已產生約人民幣34,400,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2090年11月23日屆滿，而作商業用途的年期於2060年11月23日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建設。	327,400,000

附註：

1. 根據日期為2020年7月10日的國有土地使用權出讓合同—3416022020C053及日期為2020年7月23日的補充合同，佔地面積約50,152.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予亳州巽晟置業有限公司（「亳州巽晟」，貴公司持有35%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣293,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第41600202000102QC號，亳州巽晟已獲准規劃上述佔地面積約50,152.00平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2020)亳州市不動產權第0659048號，上述佔地面積約50,152.00平方米的地塊的土地使用權已授予亳州巽晟，作住宅用途的年期於2090年11月23日屆滿，而作商業用途的年期於2060年11月23日屆滿。
4. 根據亳州巽晟獲發的建設工程規劃許可證—建字第341521201820075QC號，亳州亳府凌楓總建築面積約138,662.81平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據亳州巽晟獲發的三份建築工程施工許可證—第3416022009250005-SX-001號、3416022009250005-SX-002號及341602202101060101號，有關地方機關已批准亳州亳府凌楓部分總建築面積約136,622.95平方米的建設工程動工。
6. 根據亳州巽晟獲發的六份預售許可證—亳預售第2020433號、434號、436號、476號、477號及2021105號，貴集團有權向買家出售總建築面積約43,515.49平方米的亳州亳府凌楓的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃) 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	100,065.17	
	商業	5,716.90	
	配套	3,020.67	
	地庫(包括停車位)	27,564.21	不適用
	總計：	136,366.95	不適用

8. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約17,346.82平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣124,504,237元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣818,900,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣17,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
- b. 亳州巽晟合法有效擁有該物業的土地使用權。亳州巽晟有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，亳州巽晟有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受按揭所規限；
- c. 亳州巽晟已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- d. 亳州巽晟有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- a. 國有土地使用權出讓合同 有
- b. 國有土地使用證／不動產權證（土地） 有
- c. 建設用地規劃許可證 有
- d. 建設工程規劃許可證 有
- e. 建築工程施工許可證 部分
- f. 預售許可證 部分
- g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 無

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類— 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
14.	位於中國安徽省亳州市利辛縣前進路以北、晴嵐路以西的利辛英倫華第部分	<p>利辛英倫華第位於前進路以北、晴嵐路以西。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>利辛英倫華第佔用一幅佔地面積約53,188.00平方米的地塊，已開發成住宅及商業發展項目。項目於2021年3月竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。</p> <p>於估值日期，該物業包括利辛英倫華第的未出售單位，總建築面積為約21,195.54平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2086年8月12日屆滿，而作商業用途的年期於2056年8月12日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置作出售。	18,000,000

附註：

1. 根據日期為2016年5月13日的國有土地使用權出讓合同—第3416232016(拍)20號，佔地面積約53,188.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予利辛縣三巽置業有限公司（「利辛縣三巽」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣170,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341623201600025號，利辛縣三巽已獲准規劃上述佔地面積約53,188.00平方米的地塊。

附錄三

物業估值報告

3. 根據不動產權證—第2016-00020001號，上述佔地面積約53,188.00平方米的地塊的土地使用權已授予利辛縣三巽，作住宅用途的年期於2086年8月12日屆滿，而作商業用途的年期於2056年8月12日屆滿。
4. 根據利辛縣三巽獲發的兩份建設工程規劃許可證—建字第341623201600033號及341623201600045號，利辛英倫華第總建築面積約129,283.88平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據利辛縣三巽獲發的兩份建築工程施工許可證—第3416231609230101-SX-001號及3416231609230101-SX-002號，有關地方機關已批准利辛英倫華第總建築面積約129,283.88平方米的建設工程動工。
6. 根據利辛縣三巽獲發的13份預售許可證—(利)房預售證第16-078號、16-079號、16-080號、16-081號、16-082號、17-0015號、17-0019號、17-0020號、17-0027號、17-0040號、17-0041號、17-0048號及19-0093號，貴集團有權向買家出售總建築面積約103,386.86平方米的利辛英倫華第的部分單位。
7. 根據利辛縣三巽獲發的17份建設工程竣工驗收備案表，利辛英倫華第的部分建設工程(總建築面積約129,266.01平方米)已完工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃	可出售的 停車位數目
		建築面積/ 建築面積	
		平方米	
第一類— 貴集團 持作銷售	住宅	1,254.62	
	商業	940.92	
	總計：	2,195.54	不適用

9. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約1,799.65平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣14,440,646元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同建築內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他新建建築內的住宅及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 利辛縣三巽合法有效擁有該物業的土地使用權。利辛縣三巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 利辛縣三巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 利辛縣三巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- a. 國有土地使用權出讓合同 有
- b. 國有土地使用證／不動產權證（土地） 有
- c. 建設用地規劃許可證 有
- d. 建設工程規劃許可證 有
- e. 建築工程施工許可證 有
- f. 預售許可證 有
- g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 有

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持作銷售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣元
15.	位於中國安徽省亳州市利辛縣前進路以北、世紀大道以西的利辛鉞悅府部分	<p>利辛鉞悅府位於前進路以北、世紀大道以西。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>利辛鉞悅府佔用兩幅總佔地面積約96,231.21平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。項目部分於2020年竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。於估值日期，項目的餘下部分正在建設（「在建工程」），並計劃將於2023年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的規劃總建築面積將為約182,731.59平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括利辛鉞悅府規劃總建築面積約189,510.73平方米的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業在建工程的建築成本估計將為約人民幣353,000,000元，其中於估值日期已產生約人民幣122,700,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2088年10月11日及2090年4月14日屆滿，而作商業用途的年期於2058年10月11日及2060年4月14日屆滿。</p>	於估值日期，該物業的未出售單位為空置，而該物業的餘下部分正在建設。	531,800,000

附註：

1. 根據日期為2018年8月14日的兩份國有土地使用權出讓合同—第3416232018(拍)33號及3416232018(拍)34號，兩幅總佔地面積約96,231.36平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約授予利辛縣三巽中通置業有限公司(「利辛中通」，貴公司持有60%權益的附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣400,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341623201800028號，利辛中通已獲准規劃佔地面積約96,231.36平方米的物業的地塊。
3. 根據兩份國有土地使用證—皖(2018)利辛縣不動產第0005800及皖(2020)利辛縣不動產第0002853號，兩幅總佔地面積約96,231.21平方米的物業的地塊的土地使用權已授予利辛中通，作住宅用途的年期於2088年10月11日及2090年4月14日屆滿，而作商業用途的年期於2058年10月11日及2060年4月14日屆滿。
4. 根據利辛中通獲發的四份建設工程規劃許可證—建字第341623201800049號、341623201800050號、341623201800056號及3416202000018號，利辛鉞悅府總建築面積約229,634.65平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據利辛中通獲發的四份建築工程施工許可證—第3416231810160101-SX-002(補)號、3416231810160101-SX-003號、3416232004160002-SX-001號及3415232019041899-SX-001號，有關地方機關已批准利辛鉞悅府總建築面積約229,634.65平方米的建設工程動工。
6. 根據利辛中通獲發的21份預售許可證—(利)房預售證第19-0004號、19-0007號、19-0008號、19-0021號、19-0022號、19-0038號、19-0048號至19-0050號、19-0092號、19-0120號、19-0126號、19-0127號、20-0163號、20-0198號、21-0010號、21-0011號及21-0058號至21-0061號，貴集團有權向買家出售總建築面積約124,947.03平方米的利辛鉞悅府的部分單位。
7. 根據利辛中通獲發的11份建設工程竣工驗收報告，利辛鉞悅府的部分建設工程(總建築面積約46,889.47平方米)已完工並通過驗收。

附錄三

物業估值報告

8. 根據 貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃	可出售的 停車位數目
		建築面積／ 建築面積	
		平方米	
第一類－ 貴集團 持作出售	住宅	6,640.45	
	商業	138.69	
	小計：	6,779.14	
第二類－ 貴集團 持作發展	住宅	126,127.12	
	商業	8,723.63	
	配套	1,121.25	
	地庫（包括停車位）	46,759.59	不適用
	小計：	182,731.59	
	總計：	189,510.73	不適用

9. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約6,779.14平方米的多個第一類住宅及商業單位及總建築面積約28,600.20平方米的多個第二類住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣227,039,125元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣923,900,000元。
11. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發區內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,300元至人民幣8,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣16,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

附錄三

物業估值報告

12. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

- a. 該物業一幅地塊的土地使用權受限於一項按揭；
- b. 利辛中通合法有效擁有該物業地塊的土地使用權。利辛中通有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，利辛中通有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受按揭所規限；
- c. 利辛中通已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- d. 利辛中通有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

13. 主要證書／批文概要如下：

- | | | |
|----|-------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部分 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 部分 |

14. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值
	人民幣元
第一類－ 貴集團持作銷售	47,600,000
第二類－ 貴集團持作發展	484,200,000
總計：	531,800,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
16.	位於中國安徽省亳州市利辛縣長春路與淝河大道交匯處的利辛壹號院部分	<p>利辛壹號院位於長春路與淝河大道交匯處。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>利辛壹號院佔用一幅佔地面積約57,445.52平方米的地塊，已開發成住宅及商業發展項目。項目於2020年竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。</p> <p>於估值日期，該物業包括利辛壹號院的未出售單位，總建築面積為約1,419.55平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2087年7月29日屆滿，而作商業用途的年期於2057年7月29日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置作出售。	10,000,000

附註：

1. 根據日期為2017年5月25日的國有土地使用權出讓合同—第3416232017(拍)10號，佔地面積約57,445.52平方米的地塊的土地使用權已訂約授予利辛縣三巽建設置業有限公司(「三巽建投」，貴公司持有70%權益的附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣227,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341623201700017號，三巽建投已獲准規劃上述佔地面積約57,445.52平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—2017-0013852，上述佔地面積約57,445.52平方米的地塊的土地使用權已授予三巽建投，作住宅用途的年期於2087年7月29日屆滿，而作商業用途的年期於2057年7月29日屆滿。
4. 根據三巽建投獲發的兩份建設工程規劃許可證—建字第341623201700020號及341623201700038號，利辛壹號院總建築面積約150,897.04平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據三巽建投獲發的三份建築工程施工許可證—第3416231708140101-SX-001號、3416231708140101-SX-002號及3416231708140101-SX-003號，有關地方機關已批准利辛壹號院總建築面積約150,897.04平方米的建設工程動工。
6. 根據三巽建投獲發的12份預售許可證—(利)房預售證第18-0009號、18-0094號、18-0030號、18-0032號、18-0033號、18-0037號、18-0075號、18-0053號、18-0054號、18-0066號、19-0041號及19-0045號，貴集團有權向買家出售總建築面積約113,795.49平方米的利辛壹號院的部分單位。
7. 根據三巽建投獲發的20份建築工程竣工驗收備案表，利辛壹號院的建設工程(總建築面積約150,670.27平方米)已完工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第一類— 貴集團 持作銷售	住宅	1,242.65	
	商業	176.90	
	總計：	1,419.55	不適用

9. 誠如 貴集團所告知，該物業已預售予多名第三方，總代價為人民幣10,022,218元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 三巽建投合法有效擁有該物業的土地使用權。三巽建投有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 三巽建投已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 三巽建投有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- a. 國有土地使用權出讓合同 有
- b. 國有土地使用證／不動產權證（土地） 有
- c. 建設用地規劃許可證 有
- d. 建設工程規劃許可證 有
- e. 建築工程施工許可證 有
- f. 預售許可證 有
- g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 有

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持作銷售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
17.	位於中國安徽省亳州市利辛縣文溪路以南、世紀大道以東的利辛文州府部分	<p>利辛文州府位於文溪路以南、世紀大道以東。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>利辛文州府佔用一幅佔地面積約49,120.02平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。項目部分於2021年竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。於估值日期，項目的餘下部分正在建設（「在建工程」），並計劃將於2021年12月竣工。誠如貴集團所告知，於竣工後，在建工程的規劃總建築面積將為約36,959.21平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括利辛文州府規劃總建築面積約89,509.05平方米的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>誠如貴集團所告知，該物業在建工程的建築成本估計將為約人民幣86,900,000元，其中於估值日期已產生約人民幣53,500,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2088年5月22日屆滿，而作商業用途的年期於2058年5月22日屆滿。</p>	於估值日期，該物業的未出售單位為空置，而該物業的餘下部分正在建設。	414,100,000

附註：

1. 根據日期為2018年3月8日的國有土地使用權出讓合同—第3416232018(拍)05號，佔地面積約49,120.02平方米的地塊的土地使用權已訂約授予利辛縣三巽邦泰置業有限公司(「利辛邦泰」， 貴公司持有51%權益的附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣232,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341623201800012號，利辛邦泰已獲准規劃上述佔地面積約49,120.02平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2018)利辛縣不動產權第0003172號，上述佔地面積約49,120.02平方米的地塊的土地使用權已授予利辛邦泰，作住宅用途的年期於2088年5月22日屆滿，而作商業用途的年期於2058年5月22日屆滿。
4. 根據利辛邦泰獲發的建設工程規劃許可證—建字第341623201800022號，利辛文州府總建築面積約124,215.98平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據利辛邦泰獲發的建築工程施工許可證—第3416231804260101-SX-001號，有關地方機關已批准利辛文州府總建築面積約124,215.98平方米的建設工程動工。
6. 根據利辛邦泰獲發的14份預售許可證—(利)房預售證第18-0063號、18-0064號、18-0067號、18-0071號、18-0078號、18-0084號、18-0091號、18-0100號、19-0001號、19-0002號、19-0003號、19-0009號、19-0029號及19-0168號， 貴集團有權向買家出售總建築面積約95,875.11平方米的利辛文州府的部分單位。
7. 根據利辛邦泰獲發的13份建設工程竣工驗收報告，利辛文州府的部分建設工程(總建築面積約87,345.92平方米)已完工並通過驗收。

附錄三

物業估值報告

8. 根據 貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃	可出售的 停車位數目
		建築面積／ 建築面積	
		平方米	
第一類－ 貴集團 持作出售	住宅	49,012.93	
	商業	3,536.91	
	小計：	<u>52,549.84</u>	
第二類－ 貴集團 持作發展	住宅	9,056.61	
	商業	1,980.81	
	配套	1,611.03	
	地庫（包括停車位）	24,310.76	不適用
	小計：	<u>36,959.21</u>	
	總計：	<u><u>89,509.05</u></u>	<u>不適用</u>

9. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約51,426.45平方米的多個第一類住宅及商業單位及總建築面積約10,402.16平方米的多個第二類住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣438,653,614元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣81,100,000元。
11. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發區內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

12. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
- a. 利辛邦泰合法有效擁有該物業的土地使用權。利辛邦泰有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
 - b. 利辛邦泰已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
 - c. 利辛邦泰有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。
13. 主要證書／批文概要如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 國有土地使用證／不動產權證(土地) 有
 - c. 建設用地規劃許可證 有
 - d. 建設工程規劃許可證 有
 - e. 建築工程施工許可證 有
 - f. 預售許可證 部分
 - g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 部分
14. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值
	人民幣元
第一類－ 貴集團持作銷售	373,300,000
第二類－ 貴集團持作發展	40,800,000
總計：	414,100,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
18.	位於中國安徽省亳州市利辛縣學府路以北、車轍溝以西的利辛風華和悅	<p>利辛風華和悅位於學府路以北、車轍溝以西。該地區為新開發區域，市政設施及生活保障等公共設施仍在開發中。</p> <p>利辛風華和悅佔用一幅佔地面積約88,996.95平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2022年8月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約203,699.92平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個利辛風華和悅項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣472,100,000元，其中於估值日期已產生約人民幣201,300,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年4月17日屆滿，而作商業用途的年期於2059年4月17日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建設。	545,000,000

附註：

1. 根據日期為2019年3月18日的國有土地使用權出讓合同一第3416232019(拍)2號，佔地面積約88,996.95平方米的地塊的土地使用權已訂約授予利辛縣三巽中通南城置業有限公司(「利辛縣南城」，貴公司持有55%權益的附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣174,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證一地字第341623201900011號，利辛縣南城已獲准規劃上述佔地面積約88,996.95平方米的地塊。
3. 根據不動產權證一皖(2019)利辛縣不動產權第0003881號，上述佔地面積約88,996.95平方米的地塊的土地使用權已授予利辛縣南城，作住宅用途的年期於2089年4月17日屆滿，而作商業用途的年期於2059年4月17日屆滿。
4. 根據利辛縣南城獲發的兩份建設工程規劃許可證一建字第341623201800016號及341623201900021號，利辛風華和悅總建築面積約203,699.92平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據利辛縣南城獲發的兩份建築工程施工許可證一第3416231804260101-SX-001(Bu)號及3416231908070001-SX-001號，有關地方機關已批准利辛風華和悅總建築面積約203,699.92平方米的建設工程動工。
6. 根據利辛縣南城獲發的24份預售許可證一(利)房預售證第19-0097號至19-0103號、19-0128號至19-0132號、19-0169號至19-0170號、20-0040號至20-0045號、21-0025號、20-0188號、20-0189號及21-0026號，貴集團有權向買家出售總建築面積約145,193.94平方米的利辛風華和悅的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃) 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	155,132.22	
	商業	5,349.07	
	配套	1,010.03	
	地庫(包括停車位)	42,208.60	不適用
	總計：	203,699.92	不適用

8. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約95,416.85平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣588,683,904元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣1,013,000,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發區內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣7,500元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 利辛縣南城合法有效擁有該物業的土地使用權。利辛縣南城有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 利辛縣南城已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 利辛縣南城有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- a. 國有土地使用權出讓合同 有
- b. 國有土地使用證／不動產權證（土地） 有
- c. 建設用地規劃許可證 有
- d. 建設工程規劃許可證 有
- e. 建築工程施工許可證 有
- f. 預售許可證 部分
- g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 無

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類— 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
19.	位於中國安徽省亳州市利辛縣錦繡路以南、創業路以西的利辛國賓府臻園	<p>利辛國賓府臻園位於錦繡路以南、創業路以西。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>利辛國賓府臻園佔用一幅佔地面積約64,825.42平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2022年4月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約164,378.02平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個利辛國賓府臻園項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣320,900,000元，其中於估值日期已產生約人民幣170,200,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年9月25日屆滿，而作商業用途的年期於2059年9月25日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建設。	658,200,000

附錄三

物業估值報告

附註：

- 根據日期為2019年8月29日的國有土地使用權出讓合同—第3416232019(拍)43號，佔地面積約64,825.42平方米的地塊的土地使用權已訂約授予利辛縣泰巽置業有限公司(「利辛縣泰巽」，貴公司持有34%權益的附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣287,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第341623201900031號，利辛縣泰巽已獲准規劃上述佔地面積約64,825.42平方米的地塊。
- 根據不動產權證—皖(2019)利辛縣不動產權第0011179號，上述佔地面積約64,825.42平方米的地塊的土地使用權已授予利辛縣泰巽，作住宅用途的年期於2089年9月25日屆滿，而作商業用途的年期於2059年9月25日屆滿。
- 根據利辛縣泰巽獲發的建設工程規劃許可證—建字第341623201900038號，利辛國賓府臻園總建築面積約164,378.02平方米的建設工程已獲批准。
- 根據利辛縣泰巽獲發的兩份建築工程施工許可證—第3416001910180001-SX-001號及3416001910180001-SX-002號，有關地方機關已批准利辛國賓府臻園總建築面積約164,378.02平方米的建設工程動工。
- 根據利辛縣泰巽獲發的19份預售許可證—(利)房預售證第19-0162號、19-0163號、20-0014號至20-0017號、20-0053號、20-0057號、20-0063號至20-0066號、20-0085號至20-0088號、20-0099號、20-0100號及20-0116號，貴集團有權向買家出售總建築面積約126,218.10平方米的利辛國賓府臻園的部分單位。
- 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃) 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	119,707.36	
	商業	6,520.74	
	配套	4,205.63	
	地庫(包括停車位)	33,944.29	不適用
	總計：	164,378.02	不適用

- 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約115,923.92平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣880,941,135元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

附錄三

物業估值報告

9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣976,900,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發區內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣15,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
- b. 利辛縣泰巽合法有效擁有該物業地塊的土地使用權。利辛縣泰巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，利辛縣泰巽有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受按揭所規限；
- c. 利辛縣泰巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- d. 利辛縣泰巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證／不動產權證（土地） | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類— 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
20.	位於中國安徽省亳州市渦陽縣育英路以東、錦繡大道以南的渦陽江山印	<p>渦陽江山印位於育英路以東、錦綉大道以南。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>渦陽江山印佔用一幅佔地面積約84,479.36平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2022年5月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約211,361.05平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個渦陽江山印項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣408,700,000元，其中於估值日期已產生約人民幣236,200,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年6月23日屆滿，而作商業用途的年期於2059年6月23日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建設。	779,000,000

附錄三

物業估值報告

附註：

- 根據日期為2019年5月22日的國有土地使用權出讓合同—渦陽合字第201909號及日期為2019年5月23日的補充合同，佔地面積約84,479.36平方米的地塊的土地使用權已訂約授予渦陽縣泰巽置業有限公司（「渦陽縣泰巽」，貴公司持有30%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣280,048,990元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第3416212019070201號，渦陽縣泰巽已獲准規劃上述佔地面積約84,479.36平方米的地塊。
- 根據不動產權證—皖(2019)渦陽縣不動產第0008115號，上述佔地面積約84,479.36平方米的地塊的土地使用權已授予渦陽縣泰巽，作住宅用途的年期於2089年6月23日屆滿，而作商業用途的年期於2059年6月23日屆滿。
- 根據渦陽縣泰巽獲發的三份建設工程規劃許可證—建字第3416212019082602號、3416212019082605號及3416212019082603號，渦陽江山印總建築面積約211,361.05平方米的建設工程已獲批准。
- 根據渦陽縣泰巽獲發的建築工程施工許可證—第3416211908070002-SX-001號，有關地方機關已批准渦陽江山印總建築面積約211,361.05平方米的建設工程動工。
- 根據渦陽縣泰巽獲發的25份預售許可證—(渦)房預售證第2019099號至2019102號、2019120號、2019108號、2020011號至2020018號、2020074號至2020076號、2020089號、2020156號、2021015號及2020132號至2020136號，貴集團有權向買家出售總建築面積約163,914.89平方米的渦陽江山印的部分單位。
- 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃) 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	165,463.56	
	商業	893.34	
	配套	4,212.48	
	地庫(包括停車位)	40,791.67	不適用
	總計：	211,361.05	不適用

- 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約142,754.40平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣936,599,781元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣1,102,900,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣7,500元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣16,000元至人民幣20,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
- b. 渦陽縣泰巽合法有效擁有該物業的土地使用權。渦陽縣泰巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，渦陽縣泰巽有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受按揭所規限；
- c. 渦陽縣泰巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- d. 渦陽縣泰巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- a. 國有土地使用權出讓合同 有
- b. 國有土地使用證／不動產權證（土地） 有
- c. 建設用地規劃許可證 有
- d. 建設工程規劃許可證 有
- e. 建築工程施工許可證 有
- f. 預售許可證 部分
- g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 無

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類— 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
21.	位於中國安徽省合肥市瑤海區裕溪路以北、障山路以東的合肥和悅風華	<p>合肥和悅風華位於裕溪路以北、障山路以東。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>合肥和悅風華佔用一幅佔地面積約26,380.07平方米的地塊，正開發成住宅發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2021年10月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約71,401.33平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個合肥和悅風華項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣219,900,000元，其中於估值日期已產生約人民幣209,100,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年1月19日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建設。	710,800,000

附註：

1. 根據日期為2018年12月21日的國有土地使用權出讓合同—合地瑤海經營(2018)第208號及日期為2018年12月21日及2019年1月17日的兩份補充合同，佔地面積約26,380.07平方米的地塊的土地使用權已訂約授予合肥三巽置業有限公司(「合肥三巽」， 貴公司持有60%權益的附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年。土地出讓金為人民幣354,152,440元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第340102201900003號，合肥三巽已獲准規劃上述佔地面積約26,380.07平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2019)合不動產權第0000111號，上述佔地面積約26,380.07平方米的地塊的土地使用權已授予合肥三巽，作住宅用途的年期於2089年1月19日屆滿。
4. 根據合肥三巽獲發的兩份建設工程規劃許可證—建字第340102201910041號及340102201910038號，合肥和悅風華總建築面積約71,401.30平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據合肥三巽獲發的兩份建築工程施工許可證—第3401021903150101-SX-001號及3401021903150101-SX-003號，有關地方機關已批准合肥和悅風華總建築面積約71,401.30平方米的建設工程動工。
6. 根據合肥三巽獲發的12份預售許可證—合房預售證第20190439號、20190440號、20190400號、20190438號、20191045號、20191046號、20191250號、20190762號、20190763號、20190869號、20200273號及2020062號， 貴集團有權向買家出售總建築面積約66,859.70平方米的合肥和悅風華的部分單位。
7. 根據 貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃) 建築面積 (平方米)	可出售的 停車位數目
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	51,073.22	
	商業	505.49	
	配套	1,762.34	
	地庫(包括停車位)	18,060.28	301
	總計：	71,401.33	301

8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約54,145.86平方米的多個住宅、商業單位及停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣710,908,212元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
9. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣729,200,000元。
10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位、商業單位及停車位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣14,500元、第一層的商業單位介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣17,000元及每個停車位介乎人民幣80,000元至人民幣100,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
 - b. 合肥三巽合法有效擁有該物業地塊的土地使用權。合肥三巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，合肥三巽有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受按揭所規限；
 - c. 合肥三巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
 - d. 合肥三巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：
- | | | |
|----|-------------------|---|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 有 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |
13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類「第二類－ 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
22.	位於中國安徽省合肥市瑤海區半塔北路以東、豐樂亭路以北的合肥翡麗東方	<p>合肥翡麗東方位於半塔北路以東、豐樂亭路以北。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>合肥翡麗東方佔用兩幅總佔地面積約59,233.09平方米的地塊，正開發成住宅發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2022年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約157,854.21平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個合肥翡麗東方項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣400,500,000元，其中於估值日期已產生約人民幣224,700,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年5月5日屆滿，而作商業用途的年期於2059年5月5日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建設。	1,301,800

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2019年4月8日的國有土地使用權出讓合同—合地瑤海經營2019第29號及日期為2019年4月8日及2019年5月10日的兩份補充合同，兩幅總佔地面積約59,233.09平方米的地塊的土地使用權已訂約授予合肥玖叁置業有限公司（「合肥玖叁」，貴公司持有30%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣928,478,686元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第340102201900011號，合肥玖叁已獲准規劃上述總佔地面積約59,233.09平方米的地塊。
3. 根據兩份不動產權證—皖(2019)合肥市不動產權第1100052號及1100053號，上述總佔地面積約59,233.09平方米的地塊的土地使用權已授予合肥玖叁，作住宅用途的年期於2089年5月5日屆滿，而作商業用途的年期於2059年5月5日屆滿。
4. 根據合肥玖叁獲發的21份建設工程規劃許可證—建字第34010220190063號、34010220190069號至34010220190071號、340102201910093號至340102201910104號及340102201910106號至340102201910110號，合肥翡麗東方總建築面積約157,859.21平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據合肥玖叁獲發的三份建築工程施工許可證—第340102190715150001-SX-001號、3401021907150001-SX-003號及3401021907150001-SX-006號，有關地方機關已批准合肥翡麗東方總建築面積約157,859.21平方米的建設工程動工。
6. 根據合肥玖叁獲發的12份預售許可證—合房預售證第20190920號至20190922號、20191401號、20200109號、20200225號、20200656號、20200834號、20200890號、20210176號、20201262號及20201263號，貴集團有權向買家出售總建築面積約94,794.37平方米的合肥翡麗東方的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃) 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	114,805.60	
	商業	1,276.82	
	配套	2,167.58	
	地庫(包括停車位)	39,604.21	816
	總計：	157,854.21	816

8. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約79,689.83平方米的多個住宅單位及停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,039,382,203元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣1,633,400,000元。
10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：
- 於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位、商業單位及停車位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣14,500元、第一層的商業單位介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣17,000元及每個停車位介乎人民幣100,000元至人民幣130,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。
11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
 - b. 合肥玖叁合法有效擁有該物業地塊的土地使用權。合肥玖叁有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，合肥玖叁有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受按揭所規限；
 - c. 合肥玖叁已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
 - d. 合肥玖叁有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。
12. 主要證書／批文概要如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 國有土地使用證／不動產權證(土地) 有
 - c. 建設用地規劃許可證 有
 - d. 建設工程規劃許可證 有
 - e. 建築工程施工許可證 有
 - f. 預售許可證 部分
 - g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 無
13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類— 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
23.	位於中國安徽省巢湖市旗山路以東、旗麓路以北的合肥雲著園	<p>合肥雲著園位於旗山路以東、旗麓路以北。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>合肥雲著園佔用一幅佔地面積約66,650.10平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目部分正在建設（「在建工程」），並計劃將於2023年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的規劃總建築面積將為約99,342.32平方米。項目規劃總建築面積約63,815.89平方米的餘下部分（「空地」）的建設於估值日期尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括規劃總建築面積約163,158.21平方米的整個合肥雲著園項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業在建工程的建築成本估計將為約人民幣165,500,000元，其中於估值日期已產生約人民幣112,900,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年7月11日屆滿，而作商業用途的年期於2059年7月11日屆滿。</p>	於估值日期，該物業部分正在建設，而該物業餘下部分為空地。	737,900,000

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2019年7月12日的國有土地使用權出讓合同—340181出讓2019第J17號及日期為2019年7月26日的補充合同，佔地面積約66,650.10平方米的地塊的土地使用權已訂約授予巢湖市世巽置業有限公司（「巢湖市世巽」，貴公司持有60%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣589,853,385元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341401201900036號，巢湖市世巽已獲准規劃上述總佔地面積約66,650.13平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2019)巢湖市不動產權第1934560號，上述總佔地面積約66,650.10平方米的地塊的土地使用權已授予巢湖市世巽，作住宅用途的年期於2089年7月11日屆滿，而作商業用途的年期於2059年7月11日屆滿。
4. 根據巢湖市世巽獲發的兩份建設工程規劃許可證—建字第341401201900081號及341401202000018號，合肥雲著園總建築面積約99,342.32平方米的部分建設工程已獲批准。
5. 根據巢湖市世巽獲發的兩份建築工程施工許可證—第340181201911180101號及340181202005260101號，有關地方機關已批准合肥雲著園總建築面積約99,342.32平方米的部分建設工程動工。
6. 根據巢湖市世巽獲發的兩份預售許可證—房預售證第2019095號及2019096號，貴集團有權向買家出售總建築面積約14,999.04平方米的合肥雲著園的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃) 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	55,474.36	
	商業	1,019.67	
	配套	1,721.15	
	地庫(包括停車位)	41,127.14	不適用
	小計：	<u>99,342.32</u>	
第三類— 貴集團 持作未來發展	住宅	53,298.18	
	商業	1,519.16	
	配套	8,998.55	
	小計：	<u>63,815.89</u>	不適用
	總計：	<u><u>163,158.21</u></u>	<u>不適用</u>

8. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣527,100,000元。
9. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：
 - a. 就該物業第二類部分而言，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣15,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況；及
 - b. 就該物業第三類餘下部分而言，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的土地的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。該等可資比較地盤的樓面價介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣6,500元，用作住宅及商業綜合用途。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設樓面價。調整位置(如便利程度)及與開發潛力相關的特徵(如佔地面積、形狀、年期等)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。
10. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
 - b. 巢湖市世巽合法有效擁有該物業地塊的土地使用權。巢湖市世巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，巢湖市世巽有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受按揭所規限；
 - c. 巢湖市世巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
 - d. 巢湖市世巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

11. 主要證書／批文概要如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證／不動產權證(土地)	有
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	部分
e.	建築工程施工許可證	部分
f.	預售許可證	部分
g.	建設工程竣工驗收證書／表／報告	無

12. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值
	人民幣元
第二類－ 貴集團持作發展	428,200,000
第三類－ 貴集團持作未來發展	309,700,000
總計：	737,900,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
24.	位於中國安徽省淮南市田家庵區華興路以東、慶興北路以南的淮南風華和悅	<p>淮南風華和悅位於華興路以東、慶興北路以南。該地區為新開發區域，市政設施及生活保障等公共設施仍在開發中。</p> <p>淮南風華和悅佔用一幅佔地面積約91,182.63平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目部分正在建設（「在建工程」），並計劃將於2023年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的規劃總建築面積將為約118,593.00平方米。項目規劃總建築面積約132,100.86平方米的餘下部分（「空地」）的建設於估值日期尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括規劃總建築面積約250,693.86平方米的整個淮南風華和悅項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業在建工程的建築成本估計將為約人民幣236,500,000元，其中於估值日期已產生約人民幣69,400,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期於2089年1月24日屆滿，而作商業用途的年期於2059年1月24日屆滿。</p>	於估值日期，該物業部分正在建設，而該物業餘下部分為空地。	177,500,000

附註：

1. 根據日期為2018年12月26日的國有土地使用權出讓合同—淮國土拍第18051號，佔地面積約91,182.63平方米的地塊的土地使用權已訂約授予淮南三巽置業有限公司（「淮南三巽」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣95,741,730元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第340402201900020號，淮南三巽已獲准規劃上述佔地面積約91,182.63平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2019)淮南市不動產權第0043525號，上述佔地面積約91,182.63平方米的地塊的土地使用權已授予淮南三巽，作住宅用途的年期於2089年1月24日屆滿，而作商業用途的年期於2059年1月24日屆滿。
4. 根據淮南三巽獲發的建設工程規劃許可證—建字第340402201900034號，淮南風華和悅總建築面積約118,593.00平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據淮南三巽獲發的建築工程施工許可證—第3404001904040101-SX-001號，有關地方機關已批准淮南風華和悅總建築面積約118,592.51平方米的建設工程動工。
6. 根據淮南三巽獲發的五份預售許可證—淮房預售證第20191113號至20191116號及20200427號，貴集團有權向買家出售總建築面積約40,962.82平方米的淮南風華和悅的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃) 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	80,967.00	
	商業	1,379.59	
	配套	7,649.41	
	地庫(包括停車位)	28,597.00	不適用
	小計：	118,593.00	不適用
第三類— 貴集團 持作未來發展	住宅	103,705.62	
	商業	1,464.87	
	配套	1,944.57	
	地庫(包括停車位)	24,985.80	不適用
	小計：	132,100.86	不適用
	總計：	250,693.86	不適用

8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約3,414.61平方米的多個第二類住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣15,130,392元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
9. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣374,500,000元。
10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：
 - a. 就該物業第二類部分而言，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣6,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況；及
 - b. 就該物業第三類餘下部分而言，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的土地的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。該等可資比較地盤的樓面價介乎每平方米人民幣450元至人民幣650元，用作住宅及商業綜合用途。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設樓面價。調整位置(如便利程度)及與開發潛力相關的特徵(如佔地面積、形狀、年期等)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

附錄三

物業估值報告

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
 - b. 淮南三巽合法有效擁有該物業地塊的土地使用權。淮南三巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，淮南三巽有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受按揭所規限；
 - c. 淮南三巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
 - d. 淮南三巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。
12. 主要證書／批文概要如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 國有土地使用證／不動產權證(土地) 有
 - c. 建設用地規劃許可證 有
 - d. 建設工程規劃許可證 部分
 - e. 建築工程施工許可證 部分
 - f. 預售許可證 部分
 - g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 無
13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值
	人民幣元
第二類－ 貴集團持作發展	126,400,000
第三類－ 貴集團持作未來發展	51,100,000
	177,500,000
總計：	177,500,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
25.	位於中國安徽省淮南市壽縣科學路以北、永樂路以東的淮南學府壹號	<p>淮南學府壹號位於科學路以北、永樂路以東。該地區為新開發區域，市政設施及生活保障等公共設施仍在開發中。</p> <p>淮南學府壹號佔用一幅佔地面積約49,622.40平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2021年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約142,116.95平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個淮南學府壹號項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣323,000,000元，其中於估值日期已產生約人民幣272,400,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2088年9月27日屆滿，而作商業用途的年期於2058年9月27日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建設。	668,700,000

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2018年9月28日的國有土地使用權出讓合同—第341521(2018出讓)033號，佔地面積約49,622.40平方米的地塊的土地使用權已訂約授予壽縣京僑置業有限公司(「壽縣京僑」，貴公司持有35%權益的附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣224,789,472元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341521201820029號，壽縣京僑已獲准規劃上述佔地面積約49,622.40平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2018)壽縣不動產權第0007922號，上述佔地面積約49,622.40平方米的地塊的土地使用權已授予壽縣京僑，作住宅用途的年期於2088年9月27日屆滿，而作商業用途的年期於2058年9月27日屆滿。
4. 根據壽縣京僑獲發的八份建設工程規劃許可證—建字第341521201820075號至341521201820078號、341521201920013號至341521201920016號，淮南學府壹號總建築面積約142,116.95平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據壽縣京僑獲發的兩份建築工程施工許可證—第3404231811290101-SX-001號及3404231811290101-SX-002號，有關地方機關已批准淮南學府壹號總建築面積約142,116.95平方米的建設工程動工。
6. 根據壽縣京僑獲發的16份預售許可證—壽新僑(2019)預售證第004號至006號、011號、013號、017號、018號、019號、020號、023號、024號、027號、壽新僑(2020)預售證第01號、02號、07號、08號，貴集團有權向買家出售總建築面積約106,043.00平方米的淮南學府壹號的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)	可出售的
		建築面積	停車位數目
		平方米	
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	104,111.19	
	商業	3,860.78	
	配套	1,911.15	
	地庫(包括停車位)	32,233.83	不適用
	總計：	142,116.95	不適用

8. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約103,631.44平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣704,160,230元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣743,500,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,200元至人民幣7,800元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣13,500元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 壽縣京僑合法有效擁有該物業的土地使用權。壽縣京僑有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 壽縣京僑已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 壽縣京僑有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | |
|----------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證／不動產權證（土地） | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 有 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類— 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
26.	位於中國安徽省阜陽市潁泉區渦陽北路以東、蒙城路以南的阜陽文華上郡部分	<p>阜陽文華上郡位於渦陽北路以東、蒙城路以南。該地區為新開發區域，市政設施及生活保障等公共設施仍在開發中。</p> <p>阜陽文華上郡佔用一幅佔地面積約102,492.00平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。項目部分於2021年竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。於估值日期，項目的餘下部分正在建設（「在建工程」），並計劃將於2021年6月竣工。誠如貴集團所告知，於竣工後，在建工程的規劃總建築面積將為約183,644.18平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括阜陽文華上郡規劃總建築面積約266,062.41平方米的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>誠如貴集團所告知，該物業在建工程的建築成本估計將為約人民幣422,800,000元，其中於估值日期已產生約人民幣401,500,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2088年11月28日屆滿，而作商業用途的年期於2058年11月28日屆滿。</p>	於估值日期，該物業的未出售單位為空置，而該物業的餘下部分正在建設。	1,482,900,000

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2018年10月30日的國有土地使用權出讓合同—341201出讓(2018)—第56號及日期為2018年11月14日的補充合同，佔地面積約102,492.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予阜陽上郡房地產有限公司（「阜陽上郡」，貴公司持有34%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年。土地出讓金為人民幣370,513,400元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341200201800144號，阜陽上郡已獲准規劃上述佔地面積約102,492.00平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2019)阜陽市不動產權第0263840號，上述佔地面積約102,492.00平方米的地塊的土地使用權已授予阜陽上郡，作住宅用途的年期於2088年11月28日屆滿，而作商業用途的年期於2058年11月28日屆滿。
4. 根據阜陽上郡獲發的建設工程規劃許可證—建字第341200201900037號，阜陽文華上郡總建築面積約267,212.00平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據阜陽上郡獲發的兩份建築工程施工許可證—第3412001901250101-SX-004號及3412001901250101-SX-002號，有關地方機關已批准阜陽文華上郡總建築面積約266,300.73平方米的建設工程動工。
6. 根據阜陽上郡獲發的26份預售許可證—第201900140號至201900145號、201900165號至201900168號、201900235號、201900306號至201900309號、201900408號、201900435號至201900437號、201900554號、201900602號及201900670號至201900674號，貴集團有權向買家出售總建築面積約208,135.00平方米的阜陽文華上郡的部分單位。
7. 根據阜陽上郡獲發的16份建設工程竣工驗收備案表，阜陽文華上郡的部分建設工程（總建築面積約83,568.24平方米）已完工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃) 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第一類— 貴集團 持作出售	住宅	77,965.29	
	商業	4,452.94	
	小計：	82,418.23	
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	126,619.09	
	配套	5,157.63	
	地庫(包括停車位)	51,877.46	不適用
	小計：	183,644.18	
	總計：	266,062.41	不適用

9. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約81,643.45平方米的多個第一類住宅及商業單位及總建築面積約118,235.12平方米的多個第二類住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,431,190,613元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

附錄三

物業估值報告

10. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣850,600,000元。

11. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,200元至人民幣7,800元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣19,000元至人民幣25,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

12. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 阜陽上郡合法有效擁有該物業的土地使用權。阜陽上郡有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 阜陽上郡已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 阜陽上郡有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

13. 主要證書／批文概要如下：

- | | |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證／不動產權證（土地） | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 有 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 部分 |

14. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期現況 下的市值
	人民幣元
第一類－ 貴集團持作出售	655,900,000
第二類－ 貴集團持作發展	827,000,000
總計：	1,482,900,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
27.	位於中國安徽省安慶市太湖縣陳鳳路以南、騎龍路以東的太湖晉州府	<p>太湖晉州府位於陳鳳路以南、與騎龍路以東。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>太湖晉州府佔用一幅佔地面積約38,649.45平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2022年11月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約115,771.04平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個太湖晉州府項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣226,700,000元，其中於估值日期已產生約人民幣179,000,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年8月6日屆滿，而作商業用途的年期於2059年8月6日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建設。	574,500,000

附註：

1. 根據日期為2019年5月8日的國有土地使用權出讓合同—348025出讓2019第003號，佔地面積約38,649.45平方米的地塊的土地使用權已訂約授予太湖三巽置業有限公司（「太湖三巽」，貴公司持有30%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣185,600,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第340825201900017號，太湖三巽已獲准規劃佔地面積約38,649.45平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2019)太湖縣不動產權第0001450號，上述佔地面積約38,649.45平方米的地塊的土地使用權已授予太湖三巽，作住宅用途的年期於2089年8月6日屆滿，而作商業用途的年期於2059年8月6日屆滿。
4. 根據太湖三巽獲發的建設工程規劃許可證—建字第340825201900032號，太湖晉州府總建築面積約115,568.05平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據太湖三巽獲發的建築工程施工許可證—第3408251908210002-SX-001號，有關地方機關已批准太湖晉州府總建築面積約115,568.05平方米的建設工程動工。
6. 根據太湖三巽獲發的四份預售許可證—第20200011號、20200012號、20200016號及20200017號，貴集團有權向買家出售總建築面積約79,215.76平方米的太湖晉州府的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)	可出售的
		建築面積	停車位數目
		平方米	
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	71,834.66	
	商業	23,788.30	
	配套	1,000.39	
	地庫(包括停車位)	19,147.69	不適用
	總計：	115,771.04	不適用

8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約69,337.94平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣485,163,519元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣626,500,000元。
10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位、酒店單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,200元至人民幣7,800元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣11,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載列(其中包括)下列各項：
 - a. 太湖三巽合法有效擁有該物業地塊的土地使用權。太湖三巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
 - b. 太湖三巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
 - c. 太湖三巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。
12. 主要證書／批文概要如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證／不動產權證(土地)	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	部分
g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告	無
13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類— 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
28.	位於中國安徽省宿州市埇橋區人民路與外環南路交匯處的宿州國建風華	<p>宿州國建風華位於人民路與外環南路交匯處。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>宿州國建風華佔用一幅佔地面積約34,155.70平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2021年11月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約93,207.64平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個宿州國建風華項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣243,700,000元，其中於估值日期已產生約人民幣162,500,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年7月12日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建設。	364,500,00

附註：

1. 根據日期為2019年4月14日的國有土地使用權出讓合同—第341300出讓(2019)拍019號，佔地面積約34,155.70平方米的地塊的土地使用權已訂約授予宿州三巽置業有限公司(「宿州三巽」， 貴公司持有30%權益的附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年。土地出讓金為人民幣106,053,345元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341301201900055號，宿州三巽已獲准規劃上述佔地面積約34,155.70平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2019)宿州市不動產權第0057647號，上述佔地面積約34,155.70平方米的地塊的土地使用權已授予宿州三巽，作住宅用途的年期於2089年7月12日屆滿。
4. 根據宿州三巽獲發的五份建設工程規劃許可證—建字第341301201900308號、341301201900309號、341301201900317號至341301201900319號，宿州國建風華總建築面積約93,207.64平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據宿州三巽獲發的兩份建築工程施工許可證—第3413021907290001-SX-001號及3413021907290001-SX-002號，有關地方機關已批准宿州國建風華總建築面積約93,207.64平方米的建設工程動工。
6. 根據宿州三巽獲發的12份預售許可證—宿房預售證2019第258號、259號、309號、319號及320號及宿房預售證2020第131號、132號、227號、030號、302號、315號及373號， 貴集團有權向買家出售總建築面積約70,029.84平方米的宿州國建風華的部分單位。
7. 根據 貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃) 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	65,137.89	
	商業	6,290.18	
	配套	3,698.57	
	地庫(包括停車位)	18,081.00	不適用
	總計：	93,207.64	不適用

8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約63,835.60平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣431,301,794元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣493,600,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣7,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣10,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 宿州三巽合法有效擁有該物業的土地使用權。宿州三巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 宿州三巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 宿州三巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- a. 國有土地使用權出讓合同 有
- b. 國有土地使用證／不動產權證（土地） 有
- c. 建設用地規劃許可證 有
- d. 建設工程規劃許可證 有
- e. 建築工程施工許可證 有
- f. 預售許可證 部分
- g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 無

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類－ 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
29.	位於中國安徽省宿州市靈璧縣汴河路以北、平山路以西的宿州靈璧清楓	<p>宿州靈璧清楓位於汴河路以北、平山路以西。該地區為新開發區域，市政設施及生活保障等公共設施仍在開發中。</p> <p>宿州靈璧清楓佔用兩幅總佔地面積約83,329.00平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目部分正在建設（「在建工程」），並計劃將於2022年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的規劃總建築面積將為約106,251.55平方米。項目規劃總建築面積約101,632.18平方米的餘下部分（「空地」）的建設於估值日期尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個宿州靈璧清楓項目，規劃總建築面積為約207,883.73平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業在建工程的建築成本估計將為約人民幣299,800,000元，其中於估值日期已產生約人民幣63,200,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2090年6月12日屆滿，而作商業用途的年期於2060年6月12日屆滿。</p>	於估值日期，該物業部分正在建設，而該物業餘下部分為空地。	428,200,000

附錄三

物業估值報告

附註：

- 根據日期為2020年6月12日的兩份國有土地使用權出讓合同—靈自然資規讓2020第17及18號，兩幅總佔地面積約83,329.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予靈璧三巽置業有限公司(「靈璧三巽」，貴公司持有80%權益的附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣324,883,100元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第341323202000049號，靈璧三巽已獲准規劃上述總佔地面積約83,329.00平方米的地塊。
- 根據兩份不動產權證—皖(2020)靈璧縣不動產權第0009226號及0010276號，上述總佔地面積約83,182.00平方米的地塊的土地使用權已授予靈璧三巽，作住宅用途的年期於2090年6月12日屆滿，而作商業用途的年期於2060年6月12日屆滿。
- 根據靈璧三巽獲發的24份建設工程規劃許可證—建字第341323202000233號至341323202000243號、341323202000275號、341323202000333號至341323202000343號及341323202000436號，宿州靈璧清楓的總建築面積約207,761.94平方米的建設工程已獲批准。
- 根據靈璧三巽獲發的建築工程施工許可證—第3413202008180004-SX-001號，有關地方機關已批准宿州靈璧清楓總建築面積約106,129.76平方米的部分建設工程動工。
- 根據靈璧三巽獲發的八份預售許可證—(靈)房預售證第2020093號、2020098號、2020099號、2020102號、2020103號、2021041號、2021052號及2021062號，貴集團有權向買家出售總建築面積約76,037.32平方米的宿州靈璧清楓的部分單位。
- 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃) 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴 集團持作發 展	住宅	84,869.45	
	商業	2,005.65	
	配套	1,945.06	
	地庫(包括停車位)	17,431.39	不適用
	小計：	106,251.55	
第三類— 貴 集團持作未 來發展	住宅	74,059.84	
	商業	436.30	
	配套	3,258.32	
	地庫(包括停車位)	23,877.72	不適用
	小計：	101,632.18	不適用
	總計：	207,883.73	不適用

8. 誠如 貴集團所告知，該物業第二類總建築面積約32,768.55平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣215,217,890元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
9. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣586,600,000元。
10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：
 - a. 就該物業第二類部分而言，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣7,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣10,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況；及
 - b. 就該物業第三類餘下部分而言，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的土地的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。該等可資比較地盤的樓面價介乎每平方米人民幣1,700元至人民幣2,200元，用作住宅及商業綜合用途。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設樓面價。調整位置(如便利程度)及與開發潛力相關的特徵(如佔地面積、形狀、年期等)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

附錄三

物業估值報告

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
- b. 靈璧三巽合法有效擁有該物業的土地使用權。靈璧三巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，靈璧三巽有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受按揭所規限；
- c. 靈璧三巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- d. 靈璧三巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | | |
|----|-------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 部分 |
| f. | 預售許可證 | 部分 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值
	人民幣元
第二類－ 貴集團持作發展	269,500,000
第三類－ 貴集團持作未來發展	158,700,000
總計：	428,200,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
30.	位於中國安徽省宣城市廣德市南塘路與濱河路交匯處的廣德濱河首府	<p>廣德濱河首府位於南塘路與濱河路交匯處。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>廣德濱河首府佔用一幅佔地面積約51,882.00平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2022年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約129,007.64平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個廣德濱河首府項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣400,000,000元，其中於估值日期已產生約人民幣144,800,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年10月4日屆滿，而作商業用途的年期於2059年10月4日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建設。	332,600,000

附註：

1. 根據日期為2019年7月4日的國有土地使用權出讓合同，佔地面積約51,882.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予廣德晟發房地產有限公司（「廣德晟發」，貴公司持有27%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣151,749,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341822190900172號，廣德晟發已獲准規劃上述佔地面積約51,822.00平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2020)廣德市不動產權第0007490號，上述佔地面積約51,882.00平方米的地塊的土地使用權已授予廣德晟發，作住宅用途的年期於2089年10月4日屆滿，而作商業用途的年期於2059年10月4日屆滿。
4. 根據廣德晟發獲發的建設工程規劃許可證—建字第3418221909000268號，廣德濱河首府總建築面積約129,007.64平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據廣德晟發獲發的兩份建築工程施工許可證—第3420001909200001-SX-001號及3418222005280003-SX-001號，有關地方機關已批准廣德濱河首府總建築面積約129,007.64平方米的建設工程動工。
6. 根據廣德晟發獲發的十份預售許可證—廣售許字(2020)第0067號至0069號、0086號、0087號及廣售許字(2021)第0010號至0014號，貴集團有權向買家出售總建築面積約66,491.45平方米的廣德濱河首府的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃) 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴 集團持作發 展	住宅	99,338.01	
	商業	2,566.36	
	配套	2,741.27	
	地庫(包括停車位)	24,362.00	402
	總計：	129,007.64	402

8. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約31,856.00平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣216,945,370元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣729,800,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位、商業單位及停車位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣7,300元、第一層的商業單位介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元及每個停車位介乎人民幣60,000元至人民幣100,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

- a. 廣德晟發合法有效擁有該物業的土地使用權。廣德晟發有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 廣德晟發已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 廣德晟發有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類－ 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
31.	位於中國安徽省蚌埠市榴城鎮荊塗路以西、新懷路以東的蚌埠清楓公園里	<p>蚌埠清楓公園里位於荊塗路以西、新懷路以東。該地區為新開發區域，市政設施及生活保障等公共設施仍在開發中。</p> <p>蚌埠清楓公園里佔用一幅佔地面積約41,963.14平方米的地塊，正開發成住宅發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2022年8月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約106,665.36平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個蚌埠清楓公園里項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣298,300,000元，其中於估值日期已產生約人民幣47,800,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2090年7月31日屆滿，而作商業用途的年期於2060年7月31日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建設。	217,700,000

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2020年7月31日的國有土地使用權出讓合同—第HY2019-06-3號，佔地面積約41,963.14平方米的地塊的土地使用權已訂約授予懷遠巽桂置業有限公司（「懷遠巽桂」，貴公司持有87%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣148,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第340321202000036號，懷遠巽桂已獲准規劃上述總佔地面積約41,963.14平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2021)懷遠縣不動產權第0000572號，上述佔地面積約41,963.14平方米的地塊的土地使用權已授予蚌埠清楓公園里，作住宅用途的年期於2090年7月31日屆滿，而作商業用途的年期於2060年7月31日屆滿。
4. 根據懷遠巽桂獲發的建設工程規劃許可證—建字第340321202000043號，蚌埠清楓公園里總建築面積約106,665.36平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據懷遠巽桂獲發的建築工程施工許可證—第3403212011300001-SX-003號，有關地方機關已批准蚌埠清楓公園里總建築面積約106,665.36平方米的建設工程動工。
6. 根據懷遠巽桂獲發的四份預售許可證—房開字(2021)第3、10、16及18號，貴集團有權向買家出售總建築面積約28,815.96平方米的蚌埠清楓公園里的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃) 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴 集團持作發 展	住宅	81,781.50	
	商業	346.92	
	配套	1,970.67	
	地庫(包括停車位)	22,566.27	不適用
總計：		106,665.36	不適用

8. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約10,271.52平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣60,554,006元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣528,900,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,400元至人民幣7,500元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 懷遠巽桂合法有效擁有該物業的土地使用權。懷遠巽桂有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 懷遠巽桂已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 懷遠巽桂有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- a. 國有土地使用權出讓合同 有
- b. 國有土地使用證／不動產權證（土地） 有
- c. 建設用地規劃許可證 有
- d. 建設工程規劃許可證 有
- e. 建築工程施工許可證 有
- f. 預售許可證 部分
- g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 無

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類－ 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
32.	位於中國安徽省蚌埠市榴城鎮荊塗路以西、新懷路以東的榴城鎮05地塊	<p>榴城鎮05地塊位於荊塗路以西、新懷路以東。該地區為新開發區域，市政設施及生活保障等公共設施仍在開發中。</p> <p>榴城鎮05地塊佔用一幅佔地面積約32,068.47平方米的地塊，將開發成住宅及商業發展項目，規劃總建築面積約64,136.94平方米。誠如 貴集團所告知，於估值日期，項目尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個榴城鎮05地塊項目。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。</p>	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2020年7月31日的國有土地使用權出讓合同—第HY2019-05-3號，佔地面積約32,068.47平方米的地塊的土地使用權已訂約授予懷遠巽森置業有限公司（「懷遠巽森」，貴公司持有87%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣122,000,000元。
2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予懷遠巽森，故相關物業的所有權尚未歸屬予懷遠巽森，且尚未獲得相關土地使用證。因此，我們並無分配商業價值至該物業。然而，作為參考，假設已獲得該物業的所有權證並可由懷遠巽森自由轉讓，吾等認為，於估值日期該物業的市值為人民幣128,500,000元。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效。
4. 主要證書／批文概要如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證／不動產權證（土地）	無
c. 建設用地規劃許可證	無
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告	無
5. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第四類— 貴集團於中國訂約收購」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
33.	位於中國安徽省蚌埠市榴城鎮荊塗路以西、新懷路以東的榴城鎮04地塊	<p>榴城鎮04地塊位於荊塗路以西、新懷路以東。該地區為新開發區域，市政設施及生活保障等公共設施仍在開發中。</p> <p>榴城鎮04地塊佔用一幅佔地面積約64,915.51平方米的地塊，將開發成住宅及商業發展項目，規劃總建築面積約129,831.02平方米。誠如貴集團所告知，於估值日期，項目尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個榴城鎮04地塊項目。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。</p>	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2020年7月31日的國有土地使用權出讓合同—第HY2019-04-3號，佔地面積約64,915.51平方米的地塊的土地使用權已訂約授予懷遠巽茂置業有限公司（「懷遠巽茂」，貴公司持有87%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣208,000,000元。
2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予懷遠巽茂，故相關物業的所有權尚未歸屬予懷遠巽茂，且尚未獲得相關土地使用證。因此，我們並無分配商業價值至該物業。然而，作為參考，假設已獲得該物業的所有權證並可由懷遠巽茂自由轉讓，吾等認為，於估值日期該物業的市值為人民幣219,700,000元。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效。
4. 主要證書／批文概要如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證／不動產權證（土地）	無
c. 建設用地規劃許可證	無
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告	無
5. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第四類— 貴集團於中國訂約收購」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
34.	位於中國山東省泰安市寧陽縣文成路以西、金陽大街以南的寧陽鉑悅府部分	<p>寧陽鉑悅府位於文成路以西、金陽大街以南。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>寧陽鉑悅府佔用兩幅總佔地面積約76,186.00平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。項目部分於2020年竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。於估值日期，項目的餘下部分正在建設（「在建工程」），並計劃將於2022年6月竣工。誠如貴集團所告知，於竣工後，在建工程的規劃總建築面積將為約141,238.74平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括寧陽鉑悅府的未出售單位及在建工程，規劃總建築面積為約147,454.94平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>誠如貴集團所告知，該物業在建工程的建築成本估計將為約人民幣344,300,000元，其中於估值日期已產生約人民幣190,500,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2088年12月9日屆滿，而作商業用途的年期於2058年12月9日屆滿。</p>	於估值日期，該物業的未出售單位為空置，而該物業的餘下部分正在建設	352,800,000

附註：

1. 根據日期為2018年12月10日的兩份國有土地使用權出讓合同－寧陽第01-2018-032號及01-2018-031號，兩幅總佔地面積約76,186平方米的地塊的土地使用權已訂約授予寧陽三巽置業有限公司（「寧陽三巽」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣261,415,900元。
2. 根據建設用地規劃許可證－地字第3709212018YD0028號，寧陽三巽已獲准規劃上述總佔地面積約76,186.00平方米的地塊。
3. 根據兩份不動產權證－魯(2019)寧陽縣不動產權第0000181號及0003271號，上述總佔地面積約76,186.00平方米的地塊的土地使用權已授予寧陽三巽，作住宅用途的年期於2088年12月9日屆滿，而作商業用途的年期於2058年12月9日屆滿。
4. 根據寧陽三巽獲發的建設工程規劃許可證－建字第3709212019GC001號，寧陽鉑悅府總建築面積約219,504.08平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據寧陽三巽獲發的六份建築工程施工許可證－第370921201901180101號、370921201904020101號、370921201906170101號、370921201908290101號、370921201910150101號及370921201910230101號，有關地方機關已批准寧陽鉑悅府總建築面積約219,504.08平方米的建設工程動工。
6. 根據寧陽三巽獲發的18份預售許可證－寧房預(銷)售證第20190017號至20190019號、20190021號、20190028號、20190029號、20190041號、20190044號、20190067號、20190082號、20190110號、20190105號、20190109號、2020026號、2020027號、20200047號、202100005號及202100048號，貴集團有權向買家出售總建築面積約167,820.25平方米的寧陽鉑悅府的部分單位。
7. 根據寧陽三巽獲發的建設工程竣工驗收備案表，寧陽鉑悅府的部分建設工程(總建築面積約78,527.64平方米)已完工並通過驗收。

附錄三

物業估值報告

8. 根據 貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃	可出售的 停車位數目
		建築面積／ 建築面積	
		平方米	
第一類－ 貴集團 持作出售	住宅	3,003.41	
	商業	3,212.79	
	小計：	6,216.20	
第二類－ 貴集團 持作發展	住宅	90,326.38	
	商業	4,160.37	
	配套	2,914.81	
	地庫（包括停車位）	43,837.18	不適用
	小計：	141,238.74	
	總計：	147,454.94	不適用

9. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約2,423.80平方米的多個第一類住宅及商業單位及該物業總建築面積約64,715.97平方米的多個第二類住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣351,295,665元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣506,900,000元。
11. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣6,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣9,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

附錄三

物業估值報告

12. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
- a. 寧陽三巽合法有效擁有該物業的土地使用權。寧陽三巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
 - b. 寧陽三巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
 - c. 寧陽三巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。
13. 主要證書／批文概要如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 國有土地使用證／不動產權證(土地) 有
 - c. 建設用地規劃許可證 有
 - d. 建設工程規劃許可證 有
 - e. 建築工程施工許可證 有
 - f. 預售許可證 部分
 - g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 部分
14. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值
	人民幣元
第一類－ 貴集團持作銷售	41,200,000
第二類－ 貴集團持作發展	311,600,000
總計：	352,800,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
35.	位於中國江蘇省南京市江寧區仁壽路以南、義和路以西的南京如意郡	<p>南京如意郡位於仁壽路以南、義和路以西。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>南京如意郡佔用一幅佔地面積約27,117.24平方米的地塊，正開發成住宅發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2022年1月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約61,144.85平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個南京如意郡項目。該物業分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣237,300,000元，其中於估值日期已產生約人民幣108,500,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年4月17日屆滿，而作商業用途的年期於2059年4月17日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建設。	548,400,000

附註：

1. 根據日期為2019年1月4日的國有土地使用權出讓合同—第3201212019CR002號及日期為2019年1月15日的補充合同，佔地面積約27,117.24平方米的地塊的土地使用權已訂約授予南京久巽置業有限公司（「南京久巽」，貴公司持有51%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣380,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第32011520190125號，南京久巽已獲准規劃佔地面積約27,117.24平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—蘇(2019)寧江不動產權第0029554號，佔地面積約27,117.24平方米的地塊的土地使用權已授予南京久巽，作住宅用途的年期於2089年4月17日屆滿，而作商業用途的年期於2059年4月17日屆滿。
4. 根據南京久巽獲發的建設工程規劃許可證—建字第320115201911998號，南京如意郡總建築面積約61,144.85平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據南京久巽獲發的建築工程施工許可證—第320115201912271101號，有關地方機關已批准南京如意郡總建築面積約61,135.92平方米的建設工程動工。
6. 根據南京久巽獲發的四份預售許可證—寧房銷第2020200083號、2020200095號、20200200103號及20200200128號，貴集團有權向買家出售南京如意郡的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃) 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	38,515.41	
	配套	1,839.53	
	地庫(包括停車位)	20,789.91	428
	總計：	61,144.85	428

8. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約35,598.25平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣699,656,523元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣817,900,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及停車位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣18,500元至人民幣21,000元及每個停車位介乎人民幣120,000元至人民幣150,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
- b. 南京久巽合法有效擁有該物業的土地使用權。南京久巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，南京久巽有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受按揭所規限；
- c. 南京久巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- d. 南京久巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類－ 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
36.	位於中國江蘇省南京市高淳區北漪路以西、北嶺路以北的南京和悅瀾庭	<p>南京和悅瀾庭位於北漪路以西、北嶺路以北。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>南京和悅瀾庭佔用一幅佔地面積約13,475.95平方米的地塊，正開發成住宅發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2022年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約26,899.30平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個南京和悅瀾庭項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣105,300,000元，其中於估值日期已產生約人民幣66,100,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年10月9日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建設。	156,200,000

附註：

1. 根據日期為2019年6月20日的國有土地使用權出讓合同—第3201252019CR0019號，佔地面積約13,475.95平方米的地塊的土地使用權已訂約授予南京騰巽置業有限公司（「南京騰巽」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣71,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第320118201910294號，南京騰巽已獲准規劃上述佔地面積約13,475.95平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—蘇(2019)寧高不動產權第0009568號，上述佔地面積約13,475.95平方米的地塊的土地使用權已授予南京騰巽，作住宅用途的年期於2089年10月9日屆滿。
4. 根據南京騰巽獲發的建設工程規劃許可證—建字第320118201912288號，南京和悅瀾庭總建築面積約26,899.30平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據南京騰巽獲發的建築工程施工許可證—第320125201912201101號，有關地方機關已批准南京和悅瀾庭總建築面積約26,550.19平方米的建設工程動工。
6. 根據南京騰巽獲發的五份預售許可證—寧房銷第2020600016號、2020600028號、2020600044號、2020600004號及2020600055號，貴集團有權向買家出售南京和悅瀾庭的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃) 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	17,694.85	
	配套	801.26	
	地庫(包括停車位)	8,403.19	153
	總計：	26,899.30	153

8. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約16,386.76平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣184,639,071元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣212,600,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及停車位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元及每個停車位介乎人民幣70,000元至人民幣100,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
- b. 南京騰巽合法有效擁有該物業地塊的土地使用權。南京騰巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，南京騰巽有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受按揭所規限；
- c. 南京騰巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- d. 南京騰巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類－ 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
37.	位於中國江蘇省浦口區浦珠路以東、華江路以北的南京尚上悅苑	<p>南京尚上悅苑位於浦珠路以東、華江路以北。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>南京尚上悅苑佔用一幅佔地面積約7,232.43平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2021年11月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約26,273.31平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個南京尚上悅苑項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣127,900,000元，其中於估值日期已產生約人民幣109,200,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年6月17日屆滿，而作商業用途的年期於2059年6月17日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建設。	509,000,000

附註：

1. 根據日期為2019年5月21日的國有土地使用權出讓合同—第3201112019CR0011號及日期為2019年5月21日的補充合同，佔地面積約7,232.43平方米的地塊的土地使用權已訂約授予南京弘巽房地產開發有限公司（「南京弘巽」，貴公司持有30%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣280,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第320111201910098號，南京弘巽已獲准規劃上述佔地面積約7,232.43平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—蘇(2019)寧浦不動產第0032439號，上述佔地面積約7,232.43平方米的地塊的土地使用權已授予南京弘巽，作住宅用途的年期於2089年6月17日屆滿，而作商業用途的年期於2059年6月17日屆滿。
4. 根據南京弘巽獲發的建設工程規劃許可證—建字第320111201910312號，南京尚上悅苑總建築面積約26,273.31平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據南京弘巽獲發的建築工程施工許可證—第320195201908131101號，有關地方機關已批准南京尚上悅苑總建築面積約26,273.31平方米的建設工程動工。
6. 根據南京弘巽獲發的預售許可證—第2019700050號，貴集團有權向買家出售南京尚上悅苑的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃) 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	15,539.60	
	商業	2,345.96	
	配套	195.24	
	地庫(包括停車位)	8,192.51	183
	總計：	26,273.31	183

8. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約10,491.78平方米的多個住宅單位及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣308,858,114元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣550,000,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位、商業單位及停車位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣29,000元至人民幣31,000元、第一層的商業單位介乎每平方米人民幣29,000元至人民幣35,000元及每個停車位介乎人民幣120,000元至人民幣150,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
- b. 南京弘巽合法有效擁有該物業的土地使用權。南京弘巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，南京弘巽有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受按揭所規限；
- c. 南京弘巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- d. 南京弘巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類— 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
38.	位於中國江蘇省南京市高淳區南漪路以西、淳南路以南的南京和悅江南	<p>南京和悅江南位於浦珠路以西、淳南路以北。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>南京和悅江南佔用一幅佔地面積約10,665.35平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2021年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約18,693.18平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個南京和悅江南項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣69,900,000元，其中於估值日期已產生約人民幣38,300,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2090年3月2日屆滿，而作商業用途的年期於2060年3月2日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建設。	100,200,000

附註：

1. 根據日期為2019年8月21日的國有土地使用權出讓合同—第3201252019CR0027號，佔地面積約10,665.35平方米的地塊的土地使用權已訂約授予南京淳異置業有限公司（「南京淳異」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣54,400,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第32011820190356號，南京淳異已獲准規劃上述佔地面積約10,665.35平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—蘇(2020) Gao Ning不動產第004809號，上述佔地面積約10,665.35平方米的地塊的土地使用權已授予南京淳異，作住宅用途的年期於2090年3月2日屆滿，而作商業用途的年期於2060年3月2日屆滿。
4. 根據南京淳異獲發的建設工程規劃許可證—建字第320118202010226號，南京和悅江南總建築面積約18,693.17平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據南京淳異獲發的建築工程施工許可證—第320125202004301101號，有關地方機關已批准南京和悅江南總建築面積約18,693.17平方米的建設工程動工。
6. 根據南京淳異獲發的三份預售許可證—寧房銷第2020600045號、2020600068號及2020600056號，貴集團有權向買家出售南京和悅江南的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃) 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	13,116.25	
	配套	731.14	
	地庫(包括停車位)	4,845.79	107
	總計：	18,693.18	107

8. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約9,792.07平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣100,224,690元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣147,500,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及停車位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣9,500元至人民幣11,800元及每個停車位介乎人民幣90,000元至人民幣110,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
- b. 南京淳巽合法有效擁有該物業地塊的土地使用權。南京淳巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，南京淳巽有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受按揭所規限；
- c. 南京淳巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- d. 南京淳巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- a. 國有土地使用權出讓合同 有
- b. 國有土地使用證／不動產權證（土地） 有
- c. 建設用地規劃許可證 有
- d. 建設工程規劃許可證 有
- e. 建築工程施工許可證 有
- f. 預售許可證 部分
- g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 無

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類－ 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
39.	位於中國江蘇省南京市高淳區石臼湖南路以西、寶塔路以南的南京和悅風華	<p>南京和悅風華位於石臼湖南路以西、寶塔路以南。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>南京和悅風華佔用三幅總佔地面積約39,288.32平方米的地塊，正開發成住宅發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2022年10月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約78,369.39平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個南京和悅風華項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣295,000,000元，其中於估值日期已產生約人民幣36,100,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2090年5月9日屆滿，而作商業用途的年期於2060年5月9日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建設。	262,200,000

附註：

1. 根據日期為2019年8月21日的國有土地使用權出讓合同—第3201252019CR0028號，佔地面積約39,288.32平方米的地塊的土地使用權已訂約授予南京溪巽置業有限公司（「南京溪巽」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣209,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第32011820190359號，南京溪巽已獲准規劃上述佔地面積約39,288.32平方米的地塊。
3. 根據三份不動產權證—蘇(2020)Gao Ning不動產第005987號至005989號，上述佔地面積約39,288.32平方米的地塊的土地使用權已授予南京溪巽，作住宅用途的年期於2090年5月9日屆滿，而作商業用途的年期於2060年5月9日屆滿。
4. 根據南京溪巽獲發的建設工程規劃許可證—建字第320118202010416號，南京和悅風華總建築面積約78,369.39平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據南京溪巽獲發的建築工程施工許可證—第320125202006221201號，有關地方機關已批准南京和悅風華總建築面積約78,369.39平方米的建設工程動工。
6. 根據南京溪巽獲發的兩份預售許可證—寧房銷第2021600001號及2021600013號，貴集團有權向買家出售南京和悅風華的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃) 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	53,792.83	
	配套	4,674.69	
	地庫(包括停車位)	19,901.87	394
	總計：	78,369.39	394

8. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約8,744.89平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣86,738,591元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣594,300,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及停車位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣9,500元至人民幣11,800元及每個停車位介乎人民幣90,000元至人民幣110,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
- b. 南京溪巽合法有效擁有該物業地塊的土地使用權。南京溪巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，南京溪巽有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受按揭所規限；
- c. 南京溪巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- d. 南京溪巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證／不動產權證（土地） | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類－ 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
40.	位於中國江蘇省無錫市江陰市新楊路以西、澄鹿路以南的無錫星輝苑	<p>無錫星輝苑位於新楊路以西、澄鹿路以南。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>無錫星輝苑佔用一幅佔地面積約63,132.00平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目部分正在建設（「在建工程」），並計劃將於2024年1月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的規劃總建築面積將為約112,172.37平方米。項目規劃總建築面積約69,725.04平方米的餘下部分（「空地」）的建設於估值日期尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括規劃總建築面積約181,897.41平方米的整個無錫星輝苑項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業在建工程的建築成本估計將為約人民幣280,300,000元，其中於估值日期已產生約人民幣53,000,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2090年9月3日屆滿，而作商業用途的年期於2060年9月3日屆滿。</p>	於估值日期，該物業部分正在建設，而該物業餘下部分為空地。	619,800,000

附錄三

物業估值報告

附註：

- 根據日期分別為2020年8月6日及2020年8月21日的國有土地使用權出讓合同3202812020CR0059及補充合同，佔地面積約63,132.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予江陰市澄潤置業有限公司（「江陰澄潤」，貴公司持有30.6%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣509,840,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第320281202000098號，江陰澄潤已獲准規劃上述佔地面積約63,132.00平方米的地塊。
- 根據不動產權證—蘇(2020)江陰市不動產權第0032901號，上述佔地面積約63,132.00平方米的地塊的土地使用權已授予江陰澄潤，作住宅用途的年期於2090年9月3日屆滿，而作商業用途的年期於2060年9月3日屆滿。
- 根據江陰澄潤獲發的兩份建設工程規劃許可證—建字第320281202050023號及320281202050024號，無錫星輝苑總建築面積約181,897.41平方米的建設工程已獲批准。
- 根據江陰澄潤獲發的建築工程施工許可證—第320281202012300201號，有關地方機關已批准無錫星輝苑總建築面積約112,172.37平方米的部分建設工程動工。
- 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃) 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴 集團持作發 展	住宅	63,050.29	
	商業	4,546.87	
	配套	1,486.37	
	地庫(包括停車位)	43,088.84	不適用
	小計：	112,172.37	
第三類— 貴 集團持作未 來發展	住宅	69,425.32	
	配套	299.72	
	小計：	69,725.04	
	總計：	181,897.41	不適用

- 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣679,800,000元。

8. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：
- a. 就該物業第二類部分而言，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣10,500元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣13,500元至人民幣17,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況；及
 - b. 就該物業第三類餘下部分而言，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的土地的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。該等可資比較地盤的樓面價介乎每平方米人民幣3,800元至人民幣4,000元，用作綜合住宅及商業用途。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設樓面價。調整位置(如便利程度)及與開發潛力相關的特徵(如佔地面積、形狀、年期等)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。
9. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
- a. 該物業一幅地塊的土地使用權受限於一項按揭；
 - b. 江陰澄潤合法有效擁有該物業地塊的土地使用權。江陰澄潤有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，江陰澄潤有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受按揭所規限；
 - c. 江陰澄潤已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
 - d. 江陰澄潤有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

附錄三

物業估值報告

10. 主要證書／批文概要如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證／不動產權證(土地)	有
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	部分
f.	預售許可證	無
g.	建設工程竣工驗收證書／表／報告	無

11. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值
	人民幣元
第二類－ 貴集團持作發展	345,700,000
第三類－ 貴集團持作未來發展	274,100,000
總計：	619,800,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
41.	位於中國江蘇省無錫市江陰市新楊路以西、澄鹿路以南的無錫星光苑	<p>無錫星光苑位於新楊路以西、澄鹿路以南。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>無錫星光苑佔用一幅佔地面積約29,085.00平方米的地塊，正開發成住宅發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2023年3月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約108,032.43平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個無錫星光苑項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣332,600,000元，其中於估值日期已產生約人民幣65,500,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2090年9月3日屆滿，而作商業用途的年期於2060年9月3日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建設。	443,700,000

附註：

1. 根據日期為2020年8月11日的國有土地使用權出讓合同—3202812020CR0058及補充合同，佔地面積約29,085.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予江陰市旭潤置業有限公司（「江陰旭潤」，貴公司持有30.6%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣336,800,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第32028120200097號，江陰旭潤已獲准規劃上述佔地面積約29,085.00平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—蘇(2020)江陰市不動產第0032980號，上述佔地面積約29,085.00平方米的地塊的土地使用權已授予江陰旭潤，作住宅用途的年期於2090年9月3日屆滿，而作商業用途的年期於2060年9月3日屆滿。
4. 根據江陰旭潤獲發的建設工程規劃許可證—建字第320281202000266號，無錫星光苑總建築面積約108,032.43平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據江陰旭潤獲發的建築工程施工許可證—第320281202011060101號，有關地方機關已批准無錫星光苑總建築面積約108,032.43平方米的建設工程動工。
6. 根據江陰旭潤獲發的預售許可證—(2021)預銷準字第004號，貴集團有權向買家出售總建築面積約52,955.04平方米的無錫星光苑的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃) 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴 集團持作發 展	住宅	85,463.67	
	商業	429.52	
	配套	1,358.63	
	地庫(包括停車位)	20,780.61	不適用
	總計：	108,032.43	不適用

8. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約31,974.46平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣306,431,859元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣826,400,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣10,500元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣13,500元至人民幣17,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
- b. 江陰旭潤合法有效擁有該物業地塊的土地使用權。江陰旭潤有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，江陰旭潤有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受按揭所規限；
- c. 江陰旭潤已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- d. 江陰旭潤有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | | |
|----|-------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證／不動產權證（土地） | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部分 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類— 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
42.	位於中國江蘇市無錫市江陰市英才西街北側、富康路東側的無錫瀾景雅苑	<p>無錫瀾景雅苑位於英才西街北側、富康路東側。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>無錫瀾景雅苑佔用一幅佔地面積約16,905.00平方米的地塊，正開發成住宅發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2023年5月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約45,744平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個無錫瀾景雅苑項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣146,400,000元，其中於估值日期已產生約人民幣3,800,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2090年11月22日屆滿，而作商業用途的年期於2060年11月22日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建設。	112,500,000

附註：

1. 根據日期為2020年8月11日的國有土地使用權出讓合同—3202812020CR0074及補充合同，佔地面積約16,905.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予江陰市梁晟置業有限公司（「江陰梁晟」，貴公司持有51%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣102,890,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第320281202050004號，江陰梁晟已獲准規劃上述佔地面積約16,905.00平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—蘇(2020)江陰市不動產第0044623號，上述佔地面積約16,905.00平方米的地塊的土地使用權已授予江陰梁晟，作住宅用途的年期於2090年11月22日屆滿，而作商業用途的年期於2060年11月22日屆滿。
4. 根據江陰梁晟獲發的建設工程規劃許可證—建字第320281202050066號，無錫瀾景雅苑總建築面積約45,904.25平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據江陰梁晟獲發的建築工程施工許可證—第320281202101260301號，有關地方機關已批准無錫瀾景雅苑總建築面積約45,904.25平方米的建設工程動工。
6. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃) 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴 集團持作發 展	住宅	32,210.00	
	商業	551.00	
	配套	959.00	
	地庫(包括停車位)	12,024.00	不適用
	總計：	<u>45,744.00</u>	<u>不適用</u>

7. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣330,400,000元。

8. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣10,500元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣13,500元至人民幣17,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

9. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
- b. 江陰梁晟合法有效擁有該物業地塊的土地使用權。江陰梁晟有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，江陰梁晟有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受按揭所規限；及
- c. 江陰梁晟已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文。

10. 主要證書／批文概要如下：

- a. 國有土地使用權出讓合同 有
- b. 國有土地使用證／不動產權證（土地） 有
- c. 建設用地規劃許可證 有
- d. 建設工程規劃許可證 有
- e. 建築工程施工許可證 有
- f. 預售許可證 無
- g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 無

11. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類－ 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
43.	位於中國江蘇省無錫市錫山區東港鎮聯群路以西、創新西路以南的無錫東港地塊	<p>無錫東港地塊位於聯群路以西、創新西路以南。該地區為新開發區域，市政設施及生活保障等公共設施仍在開發中。</p> <p>無錫東港地塊佔用一幅佔地面積約15,674.00平方米的地塊，將開發成住宅及商業發展項目，規劃總建築面積約36,050.20平方米。誠如 貴集團所告知，於估值日期，項目尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個無錫東港地塊。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期 於2091年3月7日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空地。	226,300,000

附註：

1. 根據日期為2021年2月25日的國有土地使用權出讓合同—3202832021CR0004及補充合同，佔地面積約15,674.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予無錫異億置業有限公司（「無錫異億」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年。土地出讓金為人民幣217,780,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第320205202100012號，無錫異億已獲准規劃上述佔地面積約15,674.00平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—蘇（2021）無錫市不動產權第0079448號，上述佔地面積約15,674.00平方米的地塊的土地使用權已授予無錫異億，作住宅用途的年期於2091年3月7日屆滿。
4. 根據無錫異億獲發的建設工程規劃許可證—建字第320205202100062號，無錫東港地塊的建設工程已獲批准。
5. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。該等可資比較地盤的樓面價介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣6,500元，用作住宅用途。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整位置（如便利程度）及與開發潛力相關的特徵（如佔地面積、形狀、容積率、年期等）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

6. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 無錫異億合法有效擁有該物業的土地使用權。無錫異億有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；及
 - b. 無錫異億已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文。
7. 主要證書／批文概要如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證／不動產權證（土地）	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告	無
8. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第三類— 貴集團於中國持作未來發展」類別。