

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約，亦非在任何司法權區招攬任何投票權或批准。

本公告不會在構成違反有關司法權區相關法律的情況下於或向任何司法權區發佈、刊發或派發。



# 首創置業股份有限公司

## BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

### 物業估值報告

謹此提述(a)要約人與本公司聯合發出日期為二零二一年八月二十七日的綜合文件(「綜合文件」)及(b)綜合文件「附錄二—物業估值報告」隨附的物業估值報告概要(「物業估值報告概要」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

就綜合文件中只載有物業估值報告概要的本集團物業權益而言，本公司於本公告附錄中載列物業估值報告概要所涉及的完整物業估值報告(「完整物業估值報告」)，以供股東及／或潛在投資者參閱。完整物業估值報告及其他文件於綜合文件日期起直至要約期屆滿當日(包括首尾兩日)於星期一至星期五(不包括公眾假期)的正常營業時間(即上午九時三十分至下午五時正)在本公司主要營業地點香港中環交易廣場一期4602-05室及於本公司網站<http://www.bjcapitalland.com>可供查閱：

根據收購守則規則11.5(c)，戴德梁行有限公司已發出同意書同意以相關文件所示形式及內容刊發本公告和在其中收錄完整物業估值報告以及引述其名稱及報告，且迄今並無撤回其同意書。

## 警告

生效條件必須於合併協議生效前達成。因此，合併協議生效僅為一種可能性。此外，股東及本公司證券的潛在投資者應知悉，合併還須待綜合文件所載實施條件達成或獲豁免(如適用)後方可作實。要約人或本公司概不保證能達成任何或全部條件，因此合併協議可能生效亦可能不會生效，或倘生效，亦不一定會實施或完成。因此，股東及本公司證券的潛在投資者在買賣本公司證券時應謹慎行事。

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
李松平  
董事長

北京

二零二一年八月二十七日

於本公告日期，董事會由非執行董事李松平先生(董事長)、執行董事鍾北辰先生(總裁)、黃自權先生、胡衛民先生和范書斌先生；非執行董事孫寶杰女士、獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生和劉昕先生組成。董事願就本公告所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本公告所表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公告並無遺漏任何其他事實，以致本公告所載任何陳述有所誤導。

附錄：戴德梁行有限公司出具的完整物業估值報告

## 估值報告

首創置業股份有限公司

物業組合估值

於二零二一年六月三十日之估值

估值報告編號 : F21-002994

本函檔號 : GL/CQL/VCY/jc

日期 : 二零二一年八月二十七日

董事會

首創置業股份有限公司  
交易廣場一期 4602-05 室  
香港中環

敬啟者:

#### 指示、目的及估值日期

吾等遵照首創置業股份有限公司（「**貴公司**」）之指示，對 貴公司連同其附屬公司（統稱「**貴集團**」）擁有權益以及具有重大財產權益的關聯公司位於中華人民共和國（「**中國**」）及法國之若干物業進行估值（更多詳情載於隨附之估值概要），吾等確認已視察有關物業、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對有關物業於 2021 年 6 月 30 日（「**估值日期**」）之價值的意見，(i)其概要報告（「**估值報告概要**」）將納入 貴公司於 2021 年 8 月 27 日刊發之綜合文件；及(ii)其報告全文將作為公告上傳至 <https://www.hkexnews.hk/> 及作為根據證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購、合併守則》展示的文件公開展示。

#### 估值基準

吾等對每一項物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會發佈之《香港測量師學會估值準則》（2020 年版）而言，市值定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易之估計款額」。

#### 估值假設

於進行物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈《證券上市規則》第五章及第 12 項應用指引、證券及期貨事務監察委員會所頒佈《公司收購、合併守則》規則 11 以及香港測量師學會所頒佈《香港測量師學會估值準則》（2020 年版）所載之規定。

吾等對各項物業的估值並不包括因特別條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別代價或優惠或任何特別價值因素）所引致的估計價格上升或下跌。

在對物業進行估值時，吾等依賴 貴公司及 貴公司法律顧問北京君澤君律師事務所在 2021 年 8 月 24 日所提供有關位於中國物業的產權及 貴公司於該等物業權益的法律意見。除非法律意見中另有披露，在對物業進行估值時，吾等假設 貴公司擁有各項物業的可執行業權，且於各自所獲授的整個未屆滿土地使用年內擁有自由且不受干擾地使用、佔用或出讓該等物業的權利。法國被視為發達市場，有關發展中市場的規則不適用，因此沒有提供法律意見。

物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴公司提供的資料列載於各估值報告中的附註。

吾等估值時並無就該等物業所涉及的任何抵押、按揭或所欠的負債或出售時所涉及的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支銷。

## 估值方法

部分物業受限於不得轉讓限制、未有遵守完整合法程式或缺乏適銷性，故而市值在估值中並不適用。在此情況下，吾等之估值乃根據投資價值（與市值分開呈列）進行。

根據香港測量師學會估值準則遵循的國際估值準則，按「投資價值」進行的評估界定為「擁有人或潛在擁有人作個別投資或營運目的而持有資產之價值」。投資價值為以個別實體特設之價值，反映實體持有資產所獲取的利益，因此未必涉及假定交易。值得強調的是，投資價值並非市場價值。

### (a) 中國物業

截至估值日期，第一、第二和第三類的房地產為中國境內的已完工房地產，並已取得相關產權證書及批復，包括建築工程竣工驗收備案證、房屋所有權證書或不動產權證書或此類同等證書或許可證。

第四類物業包括在中國的開發中物業，並已取得建築工程施工許可證或該等等許可證，但尚未取得建築工程竣工驗收備案證、房屋所有權證書或不動產權證書或此類同等證書或許可證。

第五類物業包括在中國為未來發展而持有的物業，尚未取得建築工程施工許可證或該等等許可證，但在估值日期已取得國有土地使用權證或土地使用權出讓合同或此類同等證書或合同。

在對第一類和第三類中的物業進行估值時，這些物業分別是 貴集團在中國境內持有的待售和自用的已完工物業，吾等採用了市場比較法，通過參考相關市場上可獲得的可比銷售交易，並在標的房地產和可比房地產之間進行適當調整，假設這些房地產在其現有狀態下出售。鑒於物業主要為分層住宅單元、工業單元、輔助商業平臺單元和停車位元，因此通常可獲得可比銷售交易和此類銷售資訊。因此，吾等採用了符合市場慣例的市場比較法。

在對第二類中的物業進行估值時，即 貴集團持有的用於在中國投資的已完工物業，吾等採用的投資法是將現有租賃產生的租金收入資本化，並以適當的資本化率適當考慮各物業的複歸潛力。在同一地區，涉及相同性質和租賃結構的類似規

模物業的交易並不頻繁。另一方面，由於大多數物業通過出租安排產生租金收入，且此類租金比較更容易獲得，吾等亦同意，投資法（通常用於評估投資性房地產）是對有關物業進行估值的最合適方法。在使用投資法時，吾等主要參考標的物內的出租情況以及其他類似用途類型的物業的相關可比較租金憑證，並已進行適當調整，包括但不限於位置、交通、樓齡、質量、大小、時間和其他相關因素。

吾等在估值中採用的資本化率是基於吾等對經過適當調整後的類似用途房地產收益率的分析。此類資本化率的估算參考了市場對類似用途類型的可比房地產的一般預期收益率，該收益率隱含地反映了房地產的類型和品質、對未來潛在租金增長的預期、資本增值和相關風險因素。吾等所採用的資本化率是合理的，並且在考慮到相關使用類型交易的分析收益率後，符合市場規範。

對於第四類中的物業，即 貴集團在中國開發中的物業，吾等對其進行估值的依據是，這些物業中的每一項都將根據貴集團向吾等提供的最新開發計畫（如有）進行開發和完工。吾等假設 貴集團已從相關政府部門獲得開發計畫的所有同意、批准和執照，且無任何苛刻的條件或延遲。並且發展的設計和建設符合當地的規劃法規及已獲得有關當局批准。在得出吾等的價值意見時，吾等已採用市場比較法評估該組物業的發展價值，猶如有關物業已經落成，並已考慮到已錄得的建築成本以及為完成有關發展項目將錄得的成本，以反映已落成的發展項目的質量。

在評估第五類中的物業時，該等物業為 貴集團持有以供未來在中國發展的物業，吾等採用了市場比較法，當中假設該等物業均按現狀出售，並參考相關市場上的可比較土地銷售交易及已考慮合理產生的土地改良成本。該方法是對該組物業等土地物業進行估值的最合適方法。吾等亦已通過假設在落成後之發展價值（當中計及相關開發成本和相關風險）而對該組物業的估值進行交叉檢查。

中國的人防停車位在戰時免費供公眾使用。由於 貴集團對該部分物業之有關部分沒有不受限制的權利，市值並不適用，吾等之估值乃根據投資價值參考呈列。

#### (b) 法國物業

在對第六類中的物業進行估值時，該等物業是 貴集團為業主自用和在法國運營而持有的已完工物業，吾等主要採用了投資法，其基礎是以適當的資本化率對各物業的潛在租金收入進行資本化。在相同地區的類似物業的交易是罕見的，但租金參考來自其他地區是可行的，吾等認為投資法是一種合適的方法來評估這些物業。

吾等評估中採用的資本化率是合理的，並且符合考慮到房地產性質的市場規範。吾等估值採用的主要假設載列如下：

#### (a) 中國物業

##### 市場單價

- (i) 住宅：每平方米人民幣 4,360 元至人民幣 132,000 元（按建築面積計算）
- (ii) 辦公室：每平方米人民幣 6,000 元至人民幣 61,840 元（按建築面積計算）

- (iii) 商業：每平方米人民幣 8,000 元至人民幣 96,964 元（按建築面積計算）
- (iv) 停車位：每個車位人民幣 30,300 元至人民幣 1,550,000 元
- (v) 土地：每平方米人民幣 1,400 元至人民幣 62,000 元（樓面地價）

#### 市場月租單價

- (i) 辦公室：每平方米人民幣 49 元至人民幣 251 元（按建築面積計算）
- (ii) 商業：每平方米人民幣 63 元至人民幣 507 元（按建築面積計算）

#### 資本化率

- (i) 辦公室：4.5%至 8.75%
- (ii) 商業：5%至 9.25%

#### (b) 法國物業

#### 市場年租單價

- (i) 宿舍：每平方米 130 至 250 歐元（按覆蓋面積計算）
- (ii) 辦公室和學校：每平方米 80 至 100 歐元（按覆蓋面積計算）
- (iii) 多功能資產、倉庫和車庫：每平方米 50 至 70 歐元（按覆蓋面積計算）
- (iv) 光伏發電場：每平方米 0.5 歐元（按覆蓋面積計算）

#### 資本化率

- (i) 辦公室：9%至 13%
- (ii) 其他：12%至 13%

## 市場波動

近期爆發的新型冠狀病毒疫情(COVID-19)導致全球金融市場大幅波動，並為物業市場帶來不確定性。預期物業價值將極易受疫情發展及金融市場變動影響。對市場不同領域的影響程度不同，物業的營銷及磋商銷售時間可能較正常情況更為費時。難以確定估值可維持的時間而物業價格可能於短期內迅速大幅波動。吾等對物業之估值僅於估值日期有效，而任何其後市況變動以及於估值日期後對物業價值之影響均不可考慮在內。倘任何一方於訂立任何交易時擬參考吾等之估值，應注意該期間市場大幅波動，且物業價值自估值日期後可能出現亦可能並無出現變動。



## 資料來源

吾等已獲 貴公司提供有關該等物業的業權文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實是否存在並無出現於吾等獲提供的文件中之任何修訂。

吾等對位於中國的物業進行估值時，吾等依賴 貴公司及 貴公司法律顧問北京君澤君律師事務所所提供有關 貴集團的物業業權及物業權益的資料及意見。

就所有物業而言，吾等已接納 貴公司所提供有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇識別資料、樓宇竣工日期、停車位數目、佔用詳情、預售詳情、租金收入及收益、合資企業協議、發展或重建計劃、發展時間表、建築成本、地盤及樓面面積、 貴公司應佔權益以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供的資料為基準，故僅為約數。 吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供且對估值屬重要的資料的真確性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供有關中國及法國該等物業的文件副本主要以中文及法文編寫，英文譯本是吾等對有關內容的理解。

## 業權查核

吾等已獲提供有關該等物業的業權文件摘要，惟吾等並無就該等物業進行查冊。 然而，吾等並無檢視文件正本以確定擁有權或核實是否存在並無出現於吾等獲提供的文件中之任何修訂。吾等亦無法確定該等物業的業權，因此，吾等依賴 貴公司就所有物業或 貴公司法律顧問就 貴集團於中國的各项物業之權益所提供的意見。

## 實地勘查

吾等已於 2021 年 7 月至 8 月期間視察該等物業的外部並在可能情況下視察其內部。 然而，吾等並無進行任何實地調查，以確定土壤狀況及公共設施等是否適合未來任何發展。吾等編製的估值乃假設此等方面符合要求，且在施工期間不會產生額外開支或出現延遲。此外，吾等並無進行結構測量，惟在勘察過程中並無注意到任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無測試任何公共設施。除另有說明外，吾等未能進行實地度量，以核實該等物業的地盤及樓面面積，並假設提交予吾等的文件所載面積均屬準確。

## 貨幣

除另有說明外，吾等估值中所述的所有金額均以人民幣表示在中國的房地產，以歐元表示在法國的房地產。

除非另有說明，以歐元為單位的數值以 EUR1:RMB7.6862 的匯率（本報告中使用的匯率）換算為人民幣，僅供參考，不應解釋為任何金額已被，可以或可能以這種或任何其他匯率進行交換。

### 潛在稅務負債

據 貴集團告知，按吾等的估值金額直接出售 貴集團所持物業將產生的潛在稅務負債主要包括下列項目：

#### 中國物業

- 按收益的 25%繳納企業所得稅
- 就物業估值增值按 30%至 60%的累進稅率繳納土地增值稅
- 按交易金額的 0.05%繳納印花稅
- 倘所得款項淨額（扣除稅款及法定供款）作為股息匯出至中國境外，則繳納 10%（倘中—港避免雙重徵稅安排適用，則減至 5%）的預扣稅
- 約增值稅 12%之其他附加費

#### 法國物業

- 按 28-31%的收益繳納企業所得稅
- 按地籍租金價值的一半繳納已建房產稅，每年更新一次。稅率由當地社區投票決定。

就 貴集團為投資、自用和未來發展而持有的財產而言，由於 貴集團尚未制定處置此類財產的計畫，因此相關稅務負債的具體化可能性很小。就持有待售的已竣工房地產和發展中的房地產而言，相關稅務負債可能會在出售時具體化。

敬請垂注隨函附奉的估值報告概要以及完整估值報告。

代表

**戴德梁行有限公司**

**林淑敏**

註冊專業測量師（產業測量組）

香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會會員

估值及諮詢服務部董事，大中華區

謹啟

*附註：* 林淑敏女士是英國皇家特許測量師學會會員，香港測量師學會資深會員和註冊專業測量師（產業測量組）。林女士在大中華區和多個海外國家擁有超過 25 年的專業房地產估價和諮詢服務經驗。林女士擁有足夠的當前國內市場知識，以及勝任評估工作的技能和理解力。

林淑敏女士與我方巴黎辦事處估價副主管 **Philippe Guillerm** 先生合作，對第六類法國的房地產進行了估價。**Philippe Guillerm** 先生是皇家特許測量師學會的會員，在法國擁有 30 多年的房地產估價經驗。

### 估值概要

物業類別 (第一類至第五類)	物業 數目	於估值日期現 況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值	於估值日期現	貴集團於估值
			日期現況下的 應占市值 (人民幣元)	況下的投資價 值 <sup>(1)</sup> (人民幣元)	日期現況下的 應占投資價值 <sup>(1)</sup> (人民幣元)
<b>貴集團於中國持有的物業</b>					
第一類－在中國持作出售的已竣工物業	78	33,613,770,000	25,402,150,871	488,500,000	415,806,000
第二類－在中國持作投資的已竣工物業	22	11,407,580,000	8,044,311,200	10,681,000,000	7,325,580,600
第三類－在中國持作自用的已竣工物業	3	281,800,000	280,451,080	不適用	不適用
第四類－在中國持有的發展中物業	65	115,251,400,000	84,039,968,600	4,958,000,000	2,913,266,900
第五類－在中國持作未來發展的物業	14	11,063,000,000	8,626,131,400	不適用	不適用
<b>小計</b>	<b>182</b>	<b>171,617,550,000</b>	<b>126,393,013,151</b>	<b>16,127,500,000</b>	<b>10,654,653,500</b>

附註：

(1) 市值不適用的若干物業的投資價值。

物業類別 (第六類)	物業數目	於估值日期下的 市值 (歐元)	貴集團於估值日期 現況下的應占市值 (歐元)
<b>貴集團於法國持有的物業</b>			
第六類 – 在法國持有的經營和自用的已竣工 物業	3	26,444,360	26,444,360
<b>小計</b>	<b>3</b>	<b>26,444,360<sup>(1)</sup></b>	<b>26,444,360<sup>(2)</sup></b>

附註：

- (1) 於估值日期於法國的物業現況下的市值約為人民幣 203,256,640 元。
- (2) 貴集團於估值日期應佔於法國的物業現況下的市值約為人民幣 203,256,640 元。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
I-1. 中國 萬寧市 禮紀鎮 蓮興路  芭蕾雨逸景未售部分	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為61,954.00平方米的土地上。該物業於2013年6月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為253.68平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>253.68</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>253.68</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	253.68	<b>合計</b>	<b><u>253.68</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 3,610,000</p> <p>(人民币叁佰陆拾壹 万元)</p> <p>(貴集團應占100.0% 權益： 人民幣 3,610,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
住宅	253.68								
<b>合計</b>	<b><u>253.68</u></b>								
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為城鎮住宅的使用權到期日為2081年3月15日。</p>								

附注：

(1) 總建築面積為 2,877 平方米的售樓處在估價日尚未獲得產權證書。因此，市場價值不適用。吾等的估值是基於投資價值的，為供管理層參考，截至估值日，售樓處的投資價值約為人民幣 41,100,000 元。

(2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由海南奧特萊斯房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
萬國用(2011)第 106010 號	2011 年 10 月 10 日	城鎮住宅	2081 年 3 月 15 日	61,954.00
<b>合計</b>				<b><u>61,954.00</u></b>

(3) 根據《商品房預售許可證》，海南奧特萊斯房地產開發有限公司建築工程總建築面積 1,067.81 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
【2013】萬房預字(延 12)號	2013 年 1 月 29 日	43-47 號樓共五幢	住宅	1,067.81
<b>合計</b>				<b><u>1,067.81</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(4) 根據以下《房屋所有權證書》，該物業的房屋所有權由海南奧特萊斯房地產開發有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
萬甯市房權證禮紀字第 1601702 號	2016 年 4 月 16 日	住宅	253.68
<b>合計</b>			<b><u>253.68</u></b>

(5) 根據編號為 91469006567978018Y 的營業執照，海南奧特萊斯房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 89,603,850 元，營業期限自 2011 年 3 月 11 日至 2051 年 3 月 11 日。

(6) 吾等已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的房屋所有權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 海南奧特萊斯房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；

- v. 海南奧特萊斯房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(7) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
商品房預售許可證	有
房屋所有權證書	有

(8) 戴德梁行深圳分公司的經理鄭涵於2021年7月22日現場勘察了該物業。



## 估值報告

### 第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-2. 中國 萬寧市 禮紀鎮 蓮興路  萬寧芭蕾雨未售部分	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為77,359.44平方米的土地上。該物業於2016年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為2,074.26平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>160.58</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,913.68</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>2,074.26</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	160.58	配套設施	1,913.68	<b>合計</b>	<b><u>2,074.26</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 2,880,000</p> <p>(人民幣貳佰捌拾捌萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 2,880,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	160.58										
配套設施	1,913.68										
<b>合計</b>	<b><u>2,074.26</u></b>										
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為科教用地的使用權到期日為2061年12月31日，城鎮住宅用地的使用權到期日為2081年12月30日。</p>										

附注：

(1) 根據公司與政府於2011年簽訂的《土地使用權出讓合同》(萬國讓(合)字(2010)26號)，該幼稚園建築面積為1,913.80平方米，在2020年7月1日至2025年6月30日的5年內不能出售，因此不適用市場價值。吾等以投資價值為基礎進行估值，為供管理層參考，幼稚園在估值日的投資價值約為9,000,000元人民幣。

(2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由海南奧特萊斯置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
萬國用(2012)第106005號	2012年2月23日	科教	2061年12月30日	3,205.73
<b>合計</b>				<b><u>3,205.73</u></b>

(3) 根據《建設工程規劃許可證》，海南奧特萊斯置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
萬住建字第(2018)09號	2018年3月27日	住宅二期幼稚園	1,913.80
<b>合計</b>			<b><u>1,913.80</u></b>

根據貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(4) 根據《建築工程施工許可證》，海南奧特萊斯置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
4690062018070402301	2018年7月4日	住宅二期幼稚園	1,913.80
<b>合計</b>			<b><u>1,913.80</u></b>

根據貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(5) 根據《商品房預售許可證》，海南奧特萊斯置業有限公司建築工程總建築面積48,383.04平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
【2015】萬房預字(20)號	2015年9月21日	53#、54#、57#、 58#、59#、60#、 61#、62#、63#共9 棟	住宅	48,383.04
<b>合計</b>				<b><u>48,383.04</u></b>

根據貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，海南奧特萊斯置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 1,913.68 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
/	2019年8月9日	住宅二期幼稚園	1,913.68
<b>合計</b>			<b><u>1,913.68</u></b>

- (7) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由海南奧特萊斯置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
瓊(2018)萬甯市不 動產權第 0005457 號	住宅	2081年12月30日	74,153.71	住宅	7,103.29
<b>合計</b>			<b><u>74,153.71</u></b>		<b><u>7,103.29</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (8) 根據編號為 914690065679781223 的營業執照，海南奧特萊斯置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 55,496,700 元，營業期限自 2011 年 3 月 11 日至 2051 年 3 月 11 日。

- (9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 海南奧特萊斯置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 海南奧特萊斯置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

- (10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
不動產權證	有

(11) 戴德梁行深圳分公司的經理鄭涵於 2021 年 7 月 22 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
I-3. 中國 萬寧市 禮紀鎮 蓮興公路北側（僑香路 東側）	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為73,049.65平方米的土地上。該物業於2021年6月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為39,741.11平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>39,741.11</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>39,741.11</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	39,741.11	<b>合計</b>	<b><u>39,741.11</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 556,000,000</p> <p>(人民币伍亿伍仟陆佰万元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 556,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
住宅	39,741.11								
<b>合計</b>	<b><u>39,741.11</u></b>								
禧悅灣一期、二期完工未售部分	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為住宅的使用權到期日為2084年2月26日。</p>								

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給海南首創奧萊置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	萬國讓(合)字(2013)第 20 號
發證日期	:	2013 年 9 月 16 日
地塊編號	:	萬讓 2009-52-6 號
土地面積	:	73,050.00
容積率	:	≥1, ≤1.01
土地年限	:	中低價位及中小套型普通商品住房用地為 70 年
建築規約（竣工日期）	:	2015 年 12 月 31 日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由海南首創奧萊置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
萬國用(2015)第 500008 號	2015 年 5 月 12 日	住宅用地	2054 年 2 月 26 日	73,049.65
<b>合計</b>				<b><u>73,049.65</u></b>

- (3) 海南首創奧萊置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
萬規委地字第(2017)10 號	2017 年 12 月 29 日	住宅三期	73,049.65
<b>合計</b>			<b><u>73,049.65</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，海南首創奧萊置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
萬規委建字第(2017)16 號	2017 年 12 月 29 日	住宅三期	81,612.04
<b>合計</b>			<b><u>81,612.04</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，海南首創奧萊置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
4690062018053001501	2018 年 5 月 30 日	住宅三期	80,028.16

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
<b>合計</b>			<b><u>80,028.16</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《商品房預售許可證》，海南首創奧萊置業有限公司建築工程總建築面積 41,900.72 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
[2018]萬房預字(49)號	2018年12月13日	住宅三期 69#、 86#、88#(住宅)樓	住宅	11,558.15
[2018]萬房預字(35)號	2018年9月18日	住宅三期 68#、 87#、89#(住宅)樓	住宅	10,120.54
[2020]萬房預字(19)號	2020年6月12日	住宅三期 79#、 80#、81#、83#、 85#(住宅)樓	住宅	20,222.03
<b>合計</b>				<b><u>41,900.72</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，海南首創奧萊置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 47,461.88 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2105-469006-04-01-552314	2021年6月25日	住宅三期(68#-69#、79#-83#、 85#-89#樓及會所)	47,461.88
<b>合計</b>			<b><u>47,461.88</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(8) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 16,628.07 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 293,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(9) 根據編號為 91469006075720192H 的營業執照，海南首創奧萊置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 20,000,000 元，營業期限自 2013 年 9 月 12 日至長期。

(10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；

- iii. 海南首創奧萊置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 海南首創奧萊置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有

(12) 戴德梁行深圳分公司的經理鄭涵於 2021 年 7 月 22 日現場勘察了該物業。



估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-4. 中國 廣州市 增城區 增江街獅尾路  悅山府完工未售部分	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為40,778.39平方米的土地上。該物業於2020年11月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為28,931.61平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>26,600.20</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,331.41</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>28,931.61</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	26,600.20	商業	2,331.41	<b>合計</b>	<b><u>28,931.61</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 570,000,000</p> <p>(人民币伍亿柒仟万元)</p> <p>(貴集團應占51.0%權益： 人民幣 290,700,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	26,600.20										
商業	2,331.41										
<b>合計</b>	<b><u>28,931.61</u></b>										
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為其他的使用權到期日為2068年5月16日，商業的使用權到期日為2058年5月16日，住宅的使用權到期日為2088年5月16日。</p>										

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給廣州碧增房地產開發有限公司，詳情如下：

合同編號	:	440183-2018-000020
發證日期	:	2018年5月17日
地塊編號	:	83002002A17060
土地面積	:	40,778.39
容積率	:	2.50
土地年限	:	住宅為70年，商業為40年，其他為50年
建築規約（竣工日期）	:	2021年7月16日

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為廣州碧慶房地產開發有限公司。上述合同尚未更新。

- (2) 廣州碧慶房地產開發有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
穗國土規劃地證(2018)252號	2018年6月8日	獅尾路項目	40,778.39
<b>合計</b>			<b><u>40,778.39</u></b>

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，廣州碧慶房地產開發有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
穗國土規劃建證(2018)3790號	2018年9月20日	商業，住宅，地下室(自編號 1#、2#-1、3#-1、4#-1、2#-4#、 地下車庫A區)	63,737.00
<b>合計</b>			<b><u>63,737.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，廣州碧慶房地產開發有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
440183201810160101	2018年10月16日	商業，住宅，地下室(自編號 1#、2#-1、3#-1、4#-1、2#-4#、 地下車庫A區)	63,737.00
<b>合計</b>			<b><u>63,737.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《商品房預售許可證》，廣州碧慶房地產開發有限公司建築工程總建築面積 109,128.88 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
增城房預(網)字第 20181243 號	2018 年 12 月 27 日	獅尾路 106 號 6 棟	住宅	18,702.72
增城房預(網)字第 20181243 號-1	2019 年 5 月 17 日	獅尾路 106 號 5、6 棟	住宅	37,393.60
增城房預(網)字第 20181243 號-2	2020 年 9 月 17 日	自編號住宅 2#-4#、 商業 1#、2#-1、3#- 1、4#-1	住宅、商業	53,032.56
<b>合計</b>				<b><u>109,128.88</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，廣州碧慶房地產開發有限公司獲准竣工備案的部分工程詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
穗聯驗(增)字 [2020] 189 號	2020 年 11 月 23 日	商業，住宅，地下室(自編號 2#- 1、3#-1、4#-1、2#-4#、D1-1、 D2-1、D3-1)	/
<b>合計</b>			<b><u>/</u></b>

(7) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由廣州碧慶房地產開發有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
粵(2018)廣州市不 動產權第 10800320 號	住宅	2088 年 5 月 16 日, 2059 年 5 月 16 日, 2069 年 5 月 16 日	40,778.39	/	/
<b>合計</b>			<b><u>40,778.39</u></b>		<b><u>/</u></b>

(8) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 5,152.57 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 88,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(9) 根據編號為 91440101MA5AUHA92J 的營業執照，廣州碧慶房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 668,000,000 元，營業期限自 2018 年 5 月 9 日至長期。

(10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；

- iii. 廣州碧慶房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 廣州碧慶房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
不動產權證	有

(12) 戴德梁行廣州分公司的高級經理李永鏗於 2021 年 7 月 28 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
I-5. 中國 成都市 成華區 和美西路  首創國際城	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為78,170.93平方米的土地上。該物業於2009年完工。</p> <p>該物業的總建築面積為16,225.02平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>94.52</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>5,243.28</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>5,000.18</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>5,887.04</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>16,225.02</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	94.52	商業	5,243.28	地下車庫	5,000.18	其他	5,887.04	<b>合計</b>	<b><u>16,225.02</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 133,000,000</p> <p>(人民幣壹億叁仟叁佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 133,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	94.52														
商業	5,243.28														
地下車庫	5,000.18														
其他	5,887.04														
<b>合計</b>	<b><u>16,225.02</u></b>														
	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業用地的使用權到期日為2047年5月31日，城鎮混合住宅用地的使用權到期日為2077年5月31日。</p>														

附注：

(1) 根據該集團的建議，該物業包括 558 個人防停車位。這些停車位均未取得房地產權證。在戰爭期間，人防停車位可免費供公眾使用。由於業主對物業沒有不受限制的權利，因此市場價值不適用。吾等的估價以投資價值為基礎，為供管理層參考，截至估價日，該物業（停車位）的投資價值約為人民幣 35,900,000 元。

(2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由首創置業成都有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
成國用(2007)第 1641 號	2007 年 12 月 19 日	城鎮混合住宅用地	2077 年 5 月 31 日,2047 年 5 月 31 日	18,457.40
成國用(2007)第 1642 號	2007 年 12 月 21 日	商業用地	2047 年 5 月 31 日	4,228.00
成國用(2007)第 1643 號	2007 年 12 月 21 日	城鎮混合住宅用地	2077 年 5 月 31 日,2047 年 5 月 31 日	50,984.53
成國用(2007)第 1644 號	2007 年 12 月 21 日	幼稚園	2057 年 5 月 31 日	4,501.00
<b>合計</b>				<b><u>78,170.93</u></b>

(3) 根據以下《房屋所有權證書》，該物業的房屋所有權由首創置業成都有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
成房權證監證字第 3844790 號	2013 年 12 月 19 日	農貿市場	5,243.28
成房權證監證字第 3844721 號	2013 年 12 月 19 日	辦公	5,282.29
成房權證監證字第 3844792 號	2013 年 12 月 19 日	車位	4,595.84
成房權證監證字第 3844733 號	2013 年 12 月 19 日	庫房	604.75
<b>合計</b>			<b><u>15,726.16</u></b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

(4) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 196.66 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 543,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(5) 根據編號為 915101006630010638 的營業執照，首創置業成都有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 150,000,000 元，營業期限自 2007 年 6 月 1 日至長期。

(6) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的房屋所有權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；

- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 首創置業成都有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 首創置業成都有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(7) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
房屋所有權證書	有

(8) 戴德梁行成都分公司的經理王政力於 2021 年 7 月 23 日現場勘察了該物業。

## 估值報告

### 第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
I-6. 中國 成都市 龍泉驛區 川師大&北泉路 萬卷山, 東西元	<p>該物業是一個綜合開發項目, 建在一塊總用地面積為181,804.80平方米的土地上。該物業於2014年8月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為74,255.85平方米, 匯總如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,538.39</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,845.70</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>68,871.76</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>74,255.85</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	1,538.39	商業	3,845.70	地下車庫	68,871.76	<b>合計</b>	<b><u>74,255.85</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 161,000,000</p> <p>(人民幣壹億陸仟壹佰萬元)</p> <p>(貴集團應占55.0%權益: 人民幣 88,550,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	1,538.39												
商業	3,845.70												
地下車庫	68,871.76												
<b>合計</b>	<b><u>74,255.85</u></b>												
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權, 用途為商業的使用權到期日為2050年12月3日, 住宅的使用權到期日為2080年12月3日。</p>												



附注：

(1) 根據該集團的建議，該物業包括 1,169 個人防停車位。這些停車位均未取得房地產權證。在戰爭期間，人防停車位可免費供公眾使用。由於業主對物業沒有不受限制的權利，因此市場價值不適用。吾等的估價以投資價值為基礎，為供管理層參考，截至估價日，該物業（停車位）的投資價值約為人民幣 24,000,000 元。

(2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由成都首創驛都置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
龍國用(2010)第 130454 號	2020 年 12 月 21 日	住宅、商業	2080 年 12 月 3 日, 2050 年 12 月 3 日	106,786.00
龍國用(2008)第 91237 號	2008 年 8 月 6 日	住宅、商業	2077 年 10 月 26 日, 2047 年 10 月 26 日	75,018.80
<b>合計</b>				<b><u>181,804.80</u></b>

根據 貴集團指示，該證書為上述許可之部分。

(3) 根據以下《房屋所有權證書》，該物業的房屋所有權由成都首創驛都置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
龍房權證監證字第 0712352 號	2014 年 9 月 30 日	商業	2,399.43
龍房權證監證字第 0668612 號	2014 年 1 月 24 日	庫房	1,446.27
龍房權證監證字第 0712376 號	2014 年 9 月 30 日	車位	82,761.75
龍房權證監證字第 0767304 號	2015 年 12 月 10 日	車庫	98,142.51
龍房權證監證字第 0607346 號	2013 年 1 月 5 日	住宅、公寓	21,977.37
龍房權證監證字第 0668630 號	2014 年 1 月 24 日	住宅、公寓	35,775.60
龍房權證監證字第 0716453 號	2014 年 11 月 7 日	住宅	11,828.77
<b>合計</b>			<b><u>254,331.70</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(4) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 70,410.15 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 85,400,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(5) 根據編號為 015101006675543514 的營業執照，成都首創驛都置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為美金 5,000,000 元，營業期限自 2007 年 10 月 12 日至 2027 年 10 月 11 日。

(6) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

i. 根據中華人民共和國法律，該物業的房屋所有權證書是有效、合法和可執行的；

- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 成都首創驛都置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 成都首創驛都置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(7) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
房屋所有權證書	有

(8) 戴德梁行成都分公司的估價師曹藝於2021年7月15日現場勘察了該物業。

## 估值報告

### 第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
I-7. 中國 成都市 成華區 東麗街  首創光和城	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為87,311.96平方米的土地上。該物業於2017年3月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為75,789.85平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>164.73</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>30,674.69</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>44,950.43</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>75,789.85</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	164.73	商業	30,674.69	地下車庫	44,950.43	<b>合計</b>	<b><u>75,789.85</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 705,000,000</p> <p>(人民幣柒億零伍佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 705,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	164.73												
商業	30,674.69												
地下車庫	44,950.43												
<b>合計</b>	<b><u>75,789.85</u></b>												
	<p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2054年8月21日，住宅的使用權到期日為2084年8月21日。</p>												

附注：

(1) 根據該集團的建議，該物業包括 588 個人防停車位。這些停車位均未取得房地產權證。在戰爭期間，人防停車位可免費供公眾使用。由於業主對物業沒有不受限制的權利，因此市場價值不適用。吾等的估價以投資價值為基礎，為供管理層參考，截至估價日，該物業（停車位）的投資價值約為人民幣 32,100,000 元。

(2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由成都首創正華置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
成國用(2014)第 274 號	2014 年 8 月 19 日	城鎮混合住宅用地	2084 年 8 月 21 日,2054 年 8 月 21 日	53,625.38
成國用(2014)第 275 號	2014 年 8 月 19 日	住宅用地，商業用地	2084 年 8 月 21 日,2054 年 8 月 21 日	33,686.58
<b>合計</b>				<b><u>87,311.96</u></b>

(3) 成都首創正華置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 510108201426141 號	2014 年 8 月 13 日	住宅、商業及配套設施	87,311.96
<b>合計</b>			<b><u>87,311.96</u></b>

(4) 根據《建設工程規劃許可證》，成都首創正華置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 510108201430199	2014 年 9 月 15 日	住宅、商業及配套設施(一期)	227,847.06
建字第 510108201430235	2014 年 11 月 5 日	住宅、商業及配套設施(二期)	146,018.41
<b>合計</b>			<b><u>373,865.47</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《建築工程施工許可證》，成都首創正華置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
編號 510101201411060401	2014 年 11 月 6 日	住宅、商業及配套設施(一期)(首 創光和城 1-3、8-10 號樓、垃圾 用房、門衛室及地下室	114,319.56
編號 510101201411040201	2014 年 11 月 4 日	住宅、商業及配套設施(一期)(首 創光和城 4-7#、11#樓、門衛室 及地下室	113,527.50

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
編號 510101201501300401	2015年1月30日	住宅、商業及配套設施(一期)(首創光和城 1-7 樓、垃圾用房、門衛室及地下室)	146,018.41
<b>合計</b>			<b><u>373,865.47</u></b>

(6) 根據《商品房預售許可證》，成都首創正華置業有限公司建築工程總建築面積 323,287.82 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
成房預售中心城區字第 10836 號	2015年5月22日	首創光和城	住宅、公寓、商業	45,010.04
成房預售中心城區字第 100007 號	2017年2月17日	首創光和城	商業、車位	41,833.37
成房預售中心城區字第 11510 號	2016年9月13日	首創光和城	住宅、公寓、商業	30,067.21
成房預售中心城區字第 10815 號	2015年5月18日	首創光和城	住宅、公寓、商業、車位	68,260.95
成房預售中心城區字第 11407 號	2016年7月1日	首創光和城	商業、車位	47,634.70
成房預售中心城區字第 10592 號	2014年12月4日	首創光和城	住宅、公寓、車位	15,261.61
成房預售中心城區字第 10614 號	2014年12月16日	首創光和城	住宅、公寓、商業、車位	41,379.93
成房預售中心城區字第 10728 號	2015年3月18日	首創光和城	住宅、公寓、商業、車位	15,295.88
成房預售中心城區字第 10573 號	2014年11月25日	首創光和城	住宅、公寓、車位	18,544.13
<b>合計</b>			<b><u>323,287.82</u></b>	

(7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，成都首創正華置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 374,179.69 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2016-111	2016年9月16日	首創光和城一期(1-11#樓、垃圾用房、門衛室及地下室)	227,910.26
2017-021	2017年3月15日	住宅、商業及配套設施(一期)(首創光和城 1-7 樓、垃圾用房、門衛室及地下室)	146,269.43
<b>合計</b>			<b><u>374,179.69</u></b>

(8) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由成都首創正華置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
川(2017)成都市不動產權第 0211692 號	城鎮住宅用地(地下車庫)	2084年8月21日	53,625.38	車位	55,431.99
川(2017)成都市不動產權第 0212310 號	批發零售用地	2054年8月21日	53,625.38	商業	506.80
<b>合計</b>			<b><u>53,625.38</u></b>		<b><u>55,938.79</u></b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

- (9) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 6,300.85 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 143,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (10) 根據編號為 915101083962847079 的營業執照，成都首創正華置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 30,000,000 元，營業期限自 2014 年 7 月 9 日至長期。
- (11) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
  - ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iv. 成都首創正華置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - v. 成都首創正華置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (12) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建築工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
| 商品房預售許可證    | 有 |
| 建築工程竣工驗收備案表 | 有 |
| 不動產權證       | 有 |

(13) 戴德梁行成都分公司的高級經理趙麟於 2021 年 7 月 20 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-8. 中國 成都市 天府新區 四川省成都市天府新區 華陽街道天府大道南段 888號	該物業是一個綜合開發項目，建在一塊 總用地面積為48,322.05平方米的土地 上。該物業於2020年10月完工。  該物業的總建築面積為34,089.01平方 米，匯總如下：	該物業目前為已完工並 持有待售狀態。	人民幣 177,000,000  (人民幣壹億柒仟柒 佰萬元)  (貴集團應占100.0% 權益： 人民幣 177,000,000)								
成都市首創禧瑞錦江項 目	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>396.54</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>33,692.47</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>34,089.01</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	396.54	車庫	33,692.47	<b>合計</b>	<b><u>34,089.01</u></b>		
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	396.54										
車庫	33,692.47										
<b>合計</b>	<b><u>34,089.01</u></b>										
	該物業周邊為住宅開發項目新區。										
	該物業已獲得土地使用權，用途為商業 的使用權到期日為2058年8月1日，住宅 的使用權到期日為2088年8月1日。										



附注：

(1) 根據該集團的建議，該物業包括 394 個人防停車位。這些停車位均未取得房地產權證。在戰爭期間，人防停車位可免費供公眾使用。由於業主對物業沒有不受限制的權利，因此市場價值不適用。吾等的估價以投資價值為基礎，為供管理層參考，截至估價日，該物業（停車位）的投資價值約為人民幣 34,500,000 元。

(2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由成都首創華府置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
川(2018)成天不動產權 第 051469 號	2018 年 11 月 28 日	住宅、商業、地下車庫和 倉儲	2088 年 8 月 1 日,2058 年 8 月 1 日	28,640.00
川(2018)成天不動產權 第 051470 號	2018 年 11 月 28 日	住宅、商業、地下車庫和 倉儲	2088 年 8 月 1 日,2058 年 8 月 1 日	19,682.05
<b>合計</b>				<b><u>48,322.05</u></b>

(3) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，成都首創華府置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 152,735.89 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2021-008-001	2021 年 1 月 22 日	首創禧瑞錦江	83,578.26
2020-109-001	2020 年 10 月 23 日	首創禧瑞錦江	69,157.63
<b>合計</b>			<b><u>152,735.89</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(4) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 998.99 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 11,400,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(5) 根據編號為 91510100MA673PKX6J 的營業執照，成都首創華府置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣伍仟萬元整元，營業期限自 2018 年 8 月 1 日至長期。

(6) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 成都首創華府置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 成都首創華府置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(7) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
建築工程竣工驗收備案表	有

(8) 戴德梁行成都分公司的高級估價師楊露露於 2021 年 7 月 20 日現場勘察了該物業。

## 估值報告

### 第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
I-9. 中國 成都市 成華區 踏水橋北街60號  天禧68	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為50,835.54平方米的土地上。該物業於2018年3月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為89,550.22平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,071.06</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>53,293.16</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>35,186.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>89,550.22</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	1,071.06	商業	53,293.16	地下車庫	35,186.00	<b>合計</b>	<b><u>89,550.22</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 1,313,000,000</p> <p>(人民幣壹拾叁億壹仟叁佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 1,313,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	1,071.06												
商業	53,293.16												
地下車庫	35,186.00												
<b>合計</b>	<b><u>89,550.22</u></b>												
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業服務業設施用地的使用權到期日為2055年5月20日，二類住宅用地的使用權到期日為2085年5月20日。</p>												

附注：

(1) 根據該集團的建議，該物業包括 379 個人防停車位。這些停車位均未取得房地產權證。在戰爭期間，人防停車位可免費供公眾使用。由於業主對物業沒有不受限制的權利，因此市場價值不適用。吾等的估價以投資價值為基礎，為供管理層參考，截至估價日，該物業（停車位）的投資價值約為人民幣 50,100,000 元。

(2) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給成都首創瑞華置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	510100-2015-B-012(成)
發證日期	:	2015年4月14日
地塊編號	:	CH06(252/21): 2015-014
土地面積	:	50,835.54
容積率	:	≤4.5
土地年限	:	二類住宅用地為 70 年，商業服務業設施用地為 40 年
建築規約（竣工日期）	:	2018年10月14日

根據 貴集團指示，該合同為上述許可之部分。

(3) 成都首創瑞華置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 510108201520104	2015年4月29日	首創天禧社區	50,835.54
<b>合計</b>			<b><u>50,835.54</u></b>

(4) 根據《建設工程規劃許可證》，成都首創瑞華置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 510108201630167	2016年5月17日	首創天禧社區(A區)	90,818.11
建字第 510108201630168	2016年5月17日	首創天禧社區(B區)	222,297.67
<b>合計</b>			<b><u>313,115.78</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《建築工程施工許可證》，成都首創瑞華置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
510101201511230301	2015年11月23日	首創天禧社區一期一標段	20,092.62
510101201601130101	2016年1月13日	首創天禧社區一期二標段 9、10A、10B#樓及地下室	70,725.49

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
510101201511230401	2015年11月23日	首創天禧社區二期3-7#樓、垃圾房及地下室	133,349.42
510101201601130000	2016年1月13日	首創天禧社區三期1、2、8#樓、門房及地下室	88,948.25
<b>合計</b>			<b><u>313,115.78</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《商品房預售許可證》，成都首創瑞華置業有限公司建築工程總建築面積 163,574.30 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
成房預售中心城區字第11461號	2016年8月18日	首創天禧社區	住宅、商業	23,275.00
成房預售中心城區字第11272號	2016年4月7日	首創天禧社區	住宅、公寓、商業	35,367.18
成房預售中心城區字第11160號	2015年12月11日	首創天禧社區	住宅、公寓、商業	20,596.27
成房預售中心城區字第11151號	2015年12月4日	首創天禧社區	住宅、商業	21,413.10
成房預售中心城區字第11650號	2017年1月6日	首創天禧社區	地下室	62,922.75
<b>合計</b>				<b><u>163,574.30</u></b>

(7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，成都首創瑞華置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 313,032.09 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2018-026	2018年3月19日	首創天禧社區(1-9#、10#A-C、11#樓及地下室、門房、垃圾房)	313,032.09
<b>合計</b>			<b><u>313,032.09</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(8) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由成都首創瑞華置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
川(2019)成都市不動產權第0231903號	商業	2055年5月20日	50,835.54	商業用房	25,970.30
川(2019)成都市不動產權第0231890號	商業	2055年5月20日	50,835.54	商業用房	3,700.21

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
		<b>合計</b>	<b><u>50,835.54</u></b>		<b><u>29,670.51</u></b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

(9) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 2,184.90 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 50,291,735 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(10) 根據編號為 91510108332043218G 的營業執照，成都首創瑞華置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 100,000,000 元，營業期限自 2015 年 4 月 7 日至長期。

(11) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 成都首創瑞華置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 成都首創瑞華置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(12) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
不動產權證	有

(13) 戴德梁行成都分公司的高級估價師尹濤軍於 2021 年 7 月 20 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-10. 中國 成都市 錦江區 成龍路以西  嬌子1號	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為95,662.95平方米的土地上。該物業於2017年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為54,962.45平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>15,100.39</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>39,862.06</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>54,962.45</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	15,100.39	車庫	39,862.06	<b>合計</b>	<b><u>54,962.45</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 311,000,000</p> <p>(人民幣叁億壹仟壹佰萬元)</p> <p>(貴集團應占70.46%權益： 人民幣 219,130,600)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
商業	15,100.39										
車庫	39,862.06										
<b>合計</b>	<b><u>54,962.45</u></b>										
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2055年3月4日，住宅的使用權到期日為2085年3月4日。</p>										

附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由成都首創錦匯置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
成國用(2015)第 220 號	2015 年 8 月 14 日	住宅、商業	2085 年 3 月 4 日, 2055 年 3 月 4 日	95,662.95
<b>合計</b>				<b><u>95,662.95</u></b>

(2) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，成都首創錦匯置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 286,037.36 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2018-002	2018 年 1 月 5 日	住宅、商業及配套設施(首創嬌子台社區)1-56#樓、垃圾房、門衛室及地下室	286,037.36
<b>合計</b>			<b><u>286,037.36</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(3) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 224.85 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 1,790,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(4) 根據編號為 91510104327513406D 的營業執照，成都首創錦匯置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2015 年 1 月 14 日至長期。

(5) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 成都首創錦匯置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 成都首創錦匯置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(6) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
建築工程竣工驗收備案表	有



(7) 戴德梁行成都分公司的助理董事肖紅梅於 2021 年 7 月 22 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
I-11. 中國 重慶市 江北區 大石壩  首創鴻恩國際生活區	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為152,470.20平方米的土地上。該物業於2015年完工。</p> <p>該物業的總建築面積為49,347.30平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>120.12</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>48,873.67</td> </tr> <tr> <td>零售和商業</td> <td>353.51</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>49,347.30</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為地下車庫和地下倉儲的使用權到期日為2059年11月15日，辦公的使用權到期日為2059年11月15日，商業的使用權到期日為2049年11月15日，住宅的使用權到期日為2059年11月15日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	120.12	車庫	48,873.67	零售和商業	353.51	<b>合計</b>	<b><u>49,347.30</u></b>	<p>該物業目前為已完工並持有待售狀態。</p>	<p>人民幣 155,000,000</p> <p>(人民幣壹億伍仟伍佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 155,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	120.12												
車庫	48,873.67												
零售和商業	353.51												
<b>合計</b>	<b><u>49,347.30</u></b>												

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給重慶首創新石置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	渝地(2009)合字(江北)136號
發證日期	:	2007年12月10日
地塊編號	:	JB-02-06
土地面積	:	229,313.75
容積率	:	3.50
土地年限	:	住宅50年；商業40年
建築規約（竣工日期）	:	2015年12月17日

根據 貴集團指示，該合同為上述許可之部分。

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由重慶首創新石置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
103D房地證2015字第 00084號	2015年2月3日	城鎮住宅用地	2059年11月15日	152,470.20
<b>合計</b>				<b><u>152,470.20</u></b>

- (3) 重慶首創新石置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第建500105200900568號	2009年11月25日	鴻恩寺項目(暫定名)	229,313.75
<b>合計</b>			<b><u>229,313.75</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，重慶首創新石置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第500105201000033號	2010年5月14日	鴻恩寺項目(暫定名)一期	183,702.62
建字第500105201200033號	2012年9月28日	鴻恩寺項目(暫定名)二期	314,852.93
建字第500105201400578號	2014年10月22日	鴻恩寺項目(暫定名)三期	331,274.32
建字第500105201200113號	2012年12月13日	鴻恩寺項目(暫定名)四期	135,275.56
<b>合計</b>			<b><u>965,105.43</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《建築工程施工許可證》，重慶首創新石置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
510202201006070000	2010年6月7日	鴻恩寺項目(暫定名)一期(1號至7號樓、地下車庫)	183,702.62
5000002011103020101	2011年3月2日	鴻恩寺項目(暫定名)二期	314,774.40
500000201206010101	2012年6月1日	鴻恩寺項目(暫定名)	331,336.97
500000201311220101	2013年11月22日	鴻恩寺項目(暫定名)四期	135,275.56
<b>合計</b>			<b><u>965,089.55</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，重慶首創新石置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為964,254.85平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
建竣備字[2012]0014號	2012年2月29日	首創鴻恩寺項目一期(1號至7號樓、地下車庫)	183,548.00
建竣備字[2013]0046號	2013年5月28日	首創鴻恩寺項目二期1-3號樓(含商業)	63,275.00
建竣備字[2013]0054號	2013年6月24日	首創鴻恩寺項目二期7號樓及B區車庫	38,491.00
建竣備字[2013]0041號	2013年5月22日	首創鴻恩寺項目二期(4、5、6、8-22號樓及A區車庫)	213,449.00
建竣備字[2014]0120號	2014年12月19日	首創鴻恩寺項目三期1-8號樓、19-21號樓、22號樓幼稚園、23-24號樓商業及變配電所	74,116.00
建竣備字[2014]0114號	2014年11月24日	首創鴻恩寺項目三期施工總承包工程(9-18號樓及車庫)	256,270.00
建竣備字[2015]0134號	2015年12月18日	鴻恩寺項目(暫定名)四期	135,105.85
<b>合計</b>			<b><u>964,254.85</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(7) 根據以下《房屋所有權證書》，該物業的房屋所有權由重慶首創新石置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
103房地證2014字第51420號	2014年11月15日	停車用房	28,196.84
103房地證2014字第51457號	2014年10月24日	停車用房	14,749.23
103房地證2015字第35155號	2015年8月12日	停車用房	28,743.66
103房地證2015字第35156號	2015年8月12日	停車用房	23,337.16
渝(2016)江北區不動產權第000341539號	2016年5月12日	成套住宅	43,557.67
渝(2016)江北區不動產權第	2016年5月12日	停車用房	24,740.88

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
000335129 號			
渝(2016)江北區不動產權第 000342657 號	2016年5月11日	商業服務	12,338.00
103 房地證 2015 字第 09362 號	2015年3月18日	商服用房	4,025.65
103 房地證 2015 字第 09288 號	2015年3月19日	商服用房	5,510.51
<b>合計</b>			<b><u>185,199.60</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (8) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 120.12 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 930,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (9) 根據編號為 91500105673356917B 的營業執照，重慶首創新石置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 654,923,212 元，營業期限自 2008 年 4 月 23 日至長期。
- (10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- 根據中華人民共和國法律，該物業的房屋所有權證書是有效、合法和可執行的；
  - 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - 重慶首創新石置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - 重慶首創新石置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建築工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
| 建築工程竣工驗收備案表 | 有 |
| 房屋所有權證書     | 有 |
- (12) 戴德梁行重慶分公司的高級估價師尹秋悅於 2021 年 7 月 29 日現場勘察了該物業。

## 估值報告

### 第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-12. 中國 重慶市 沙坪壩區 重慶市沙坪壩區西永大道28-2號 首創光和城	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為146,394.00平方米的土地上。該物業於2015年完工。</p> <p>該物業的總建築面積為86,182.56平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>7,990.58</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>78,191.98</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>86,182.56</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業和地下車庫的使用權到期日為2053年2月27日，住宅的使用權到期日為2063年2月27日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	7,990.58	車庫	78,191.98	<b>合計</b>	<b><u>86,182.56</u></b>	<p>該物業目前為已完工並持有待售狀態。</p>	<p>人民幣 284,000,000 (人民幣貳億捌仟肆佰萬元)  (貴集團應占96.39%權益： 人民幣 273,747,600)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
商業	7,990.58										
車庫	78,191.98										
<b>合計</b>	<b><u>86,182.56</u></b>										

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給重慶首永置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	渝地(2013)合字(沙區)第 148 號
發證日期	:	2013 年 4 月 22 日
地塊編號	:	SPB-19-018
土地面積	:	146,394.00
容積率	:	2.65
土地年限	:	二類居住用地為 50 年，防護綠地為 40 年
建築規約（竣工日期）	:	2017 年 4 月 14 日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由重慶首永置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
104D 房地證 2013 字第 00474 號	2013 年 8 月 1 日	城鎮住宅用地	2063 年 2 月 27 日	26,114.00
104D 房地證 2013 字第 00475 號	2013 年 8 月 1 日	城鎮住宅用地	2063 年 2 月 27 日	51,090.00
104D 房地證 2013 字第 00841 號	2013 年 11 月 14 日	城鎮住宅用地	2063 年 2 月 27 日	38,017.00
104D 房地證 2013 字第 00842 號	2013 年 11 月 14 日	城鎮住宅用地	2063 年 2 月 27 日	31,173.00
<b>合計</b>				<b><u>146,394.00</u></b>

- (3) 重慶首永置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 500106201300015 號	2013 年 5 月 10 日	首創·光和城	146,394.00
<b>合計</b>			<b><u>146,394.00</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，重慶首永置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 500106201300098 號	2013 年 7 月 31 日	首創·光和城(一期)	84,854.16
建字第 500106201300099 號	2013 年 7 月 31 日	首創·光和城(二期)	176,082.94
建字第 500106201400521 號	2014 年 5 月 29 日	首創·光和城(三期)	119,930.42
建字第 500106201500021 號	2015 年 2 月 13 日	首創·光和城(四期)	117,343.14

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
<b>合計</b>			<b><u>498,210.66</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《建築工程施工許可證》，重慶首永置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
500106201308300101	2013年8月30日	首創·光和城(一期)	84,854.16
500106201308300201	2013年8月30日	首創·光和城(二期)	176,082.94
500106201407150101	2014年7月15日	首創·光和城(三期)	119,930.42
500106201504130101	2015年4月13日	首創·光和城(四期)	117,343.14
<b>合計</b>			<b><u>498,210.66</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《商品房預售許可證》，重慶首永置業有限公司建築工程總建築面積 15,724.75 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
渝國土房管 2013 預字第 1140 號	2013年12月25日	首創·光和城(一期)	非住宅	5,537.54
渝國土房管 2014 預字第 544 號	2014年6月27日	首創·光和城(一期)	非住宅	3,208.47
渝國土房管 2014 預字第 959 號	2014年10月15日	首創·光和城(一期)	非住宅	2,332.76
渝國土房管 2014 預字第 109 號	2014年2月20日	首創·光和城(一期)	商服用房	2,340.09
渝國土房管 2015 預字第 599 號	2015年8月14日	首創·光和城(四期)	商服用房	1,055.73
渝國土房管 2013 預字第 1005 號	2013年11月22日	首創·光和城(二期)	商服用房	1,250.16
<b>合計</b>				<b><u>15,724.75</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，重慶首永置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 482,786.25 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
沙建竣備字【2015】051號	2015年5月27日	首創·光和城(一期)	84,847.95
沙建竣備字【2015】052號	2015年5月27日	首創·光和城(二期)	176,095.03
沙坪壩區建竣備字【2016】 0135號	2016年9月28日	首創·光和城(三期)	120,033.44



證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
沙坪壩區建竣備字【2017】 0035 號	2017年4月20日	首創·光和城(四期)	101,809.83
<b>合計</b>			<b><u>482,786.25</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(8) 根據以下《房屋所有權證書》，該物業的房屋所有權由重慶首永置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
104 房地證 2015 字第 55668 號	2015 年 11 月 6 日	商服用房	8,869.27
104 房地證 2015 字第 55676 號	2015 年 11 月 5 日	商服用房	2,340.22
104 房地證 2015 字第 55689 號	2015 年 11 月 5 日	辦公用房	19,726.16
104 房地證 2015 字第 55761 號	2015 年 11 月 5 日	成套住宅	20,367.87
<b>合計</b>			<b><u>51,303.52</u></b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

(9) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由重慶首永置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
渝(2017)沙坪壩區 不動產權第 000188619 號	其他商服用地	2053 年 2 月 27 日	31,173.00	停車用房	25,355.68
渝(2017)沙坪壩區 不動產權第 000745525 號	其他商服用地	2053 年 2 月 27 日	38,017.00	停車用房	23,334.96
渝(2017)沙坪壩區 不動產權第 000745717 號	城鎮住宅用地	2063 年 2 月 27 日	38,017.00	成套住宅	19,645.06
<b>合計</b>			<b><u>69,190.00</u></b>		<b><u>68,335.70</u></b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

(10) 根據編號為 91500000062863867 的營業執照，重慶首永置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 80,000,000 元，營業期限自 2013 年 3 月 13 日至長期。

(11) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；

- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 重慶首永置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 重慶首永置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(12) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
房屋所有權證書	有
不動產權證	有

(13) 戴德梁行重慶分公司的助理經理胡瑜於 2021 年 7 月 27 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-13. 中國 重慶市 南岸區 創禧路  禧瑞山河	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為95,092.40平方米的土地上。該物業於2020年1月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為64,491.98平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>29,813.22</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>34,678.76</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>64,491.98</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為城鎮住宅用地的使用權到期日為2068年5月12日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	29,813.22	地下車庫	34,678.76	<b>合計</b>	<b><u>64,491.98</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 580,000,000</p> <p>(人民幣伍億捌仟萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 580,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	29,813.22										
地下車庫	34,678.76										
<b>合計</b>	<b><u>64,491.98</u></b>										

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給重慶首灝置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	渝地(2018)合字(南區)第 85 號
發證日期	:	2018 年 5 月 18 日
地塊編號	:	NA-12-36
土地面積	:	95,092.40
容積率	:	1.50
土地年限	:	二類居住用地為 50 年
建築規約 (竣工日期)	:	2020 年 1 月 1 日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由重慶首灝置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
渝(2019)南岸區不動產 權第 001035075 號	2019 年 9 月 25 日	城鎮住宅用地	2068 年 5 月 12 日	95,092.40
<b>合計</b>				<b><u>95,092.40</u></b>

- (3) 重慶首灝置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 500108201800018 號	2018 年 6 月 19 日	禧瑞山河	95,092.40
<b>合計</b>			<b><u>95,092.40</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，重慶首灝置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 500108201800085 號	2018 年 10 月 26 日	禧瑞山河	210,982.96
<b>合計</b>			<b><u>210,982.96</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，重慶首灝置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
500108201901170101	2019 年 1 月 17 日	禧瑞山河	111,148.52

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
500108201903130101	2019年3月13日	禧瑞山河	99,834.44

**合計** 210,982.96

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，重慶首灝置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 114,438.17 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
南岸區建竣備字[2019]0050 號	2019年9月10日	禧瑞山河	27,802.94
南岸區建竣備字[2020]0027 號	2020年6月30日	禧瑞山河	68,255.49
南岸區建竣備字[2019]0064 號	2019年11月6日	禧瑞山河	18,379.74

**合計** 114,438.17

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 16,103.69 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 274,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

- (8) 根據編號為 91500108MA5YX6DN46 的營業執照，重慶首灝置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 20,000,000 元，營業期限自 2018 年 5 月 18 日至長期。

- (9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 重慶首灝置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 重慶首灝置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

- (10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有

建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有

(11) 戴德梁行重慶分公司的高級估價師羅太順於2021年7月28日現場勘察了該物業。

## 估值報告

### 第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-14. 中國 重慶市 九龍坡區 鋁城大道	該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為67,855.00平方米的土地上。該物業於2018年至2020年期間陸續完工。	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	人民幣 403,000,000  (人民幣肆億零叁佰萬元)								
首創西江閱	該物業的總建築面積為94,238.00平方米，匯總如下：		(貴集團應占30.0%權益： 人民幣 120,900,000)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>54,511.00</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>39,727.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>94,238.00</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	54,511.00	地下車庫	39,727.00	<b>合計</b>	<b><u>94,238.00</u></b>		
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	54,511.00										
地下車庫	39,727.00										
<b>合計</b>	<b><u>94,238.00</u></b>										
	該物業周邊為住宅開發項目新區。										
	該物業已獲得土地使用權，用途為商業和地下車庫的使用權到期日為2052年8月15日，住宅的使用權到期日為2062年8月15日。										

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給重慶吳華置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	渝地(2012)合字(九區)第 16 號
發證日期	:	2012 年 1 月 21 日
地塊編號	:	九龍坡區西彭組團 A 分區
土地面積	:	67,855.00
容積率	:	1.74
土地年限	:	二類居住用地為 50 年
建築規約 (竣工日期)	:	2021 年 2 月 10 日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由重慶吳華置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
105D 房地證 2014 字第 00027 號	2014 年 1 月 15 日	城鎮住宅用地	2062 年 8 月 15 日,2052 年 8 月 15 日	51,210.10
105D 房地證 2014 字第 00028 號	2014 年 1 月 15 日	城鎮住宅用地	2062 年 8 月 15 日,2052 年 8 月 15 日	16,645.00
<b>合計</b>				<b><u>67,855.10</u></b>

- (3) 重慶吳華置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 500107201300040 號	2013 年 9 月 9 日	吳華社區	67,855.00
<b>合計</b>			<b><u>67,855.00</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，重慶吳華置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 500107201800092 號	2018 年 8 月 3 日	吳華社區二期	120,115.38
<b>合計</b>			<b><u>120,115.38</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，重慶吳華置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：



證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
500107201809060101	2018年9月6日	吳華社區二期一標段	30,522.21
500107201902280101	2019年2月28日	吳華社區二期二標段	50,198.97
500107201908150201	2019年8月15日	吳華社區二期 2-B#、2-10#至 2-14#、002#地下車庫	39,394.20
500107201912090201	2019年12月9日	吳華社區二期 2-3 號樓	5,350.35
<b>合計</b>			<b><u>125,465.73</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 根據《商品房預售許可證》，重慶吳華置業有限公司建築工程總建築面積 23,061.86 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
2019-688	2019年5月23日	吳華社區二期 2-2#	住宅	3,841.68
2019-527	2019年4月25日	吳華社區二期 2-5#	住宅	5,340.96
2018-1833	2018年11月20日	吳華社區二期 2-4#、2-7#	住宅	9,397.60
2019-1064	2019年4月18日	吳華社區二期 2-6#	住宅	4,481.62
<b>合計</b>				<b><u>23,061.86</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，重慶吳華置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 125,447.06 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2020-0049	2020年10月23日	吳華社區二期(2-1~2-5 等)	30,522.21
2020-0048	2020年10月23日	吳華社區二期(2-6、2-15~2-21 等)	50,189.07
2021-0015	2021年2月10日	吳華社區二期 2-3 號樓	5,350.35
2021-0016	2021年2月10日	吳華社區二期 2-8#、2-10#至 2-14#、002#地下車庫	39,385.43
<b>合計</b>			<b><u>125,447.06</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (8) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由重慶吳華置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
渝(2019)九龍坡區 不動產權第 001079851 號	城鎮住宅用地	2062年8月15日, 2052年8月15日	16,645.00	住宅	5,343.29

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
渝(2019)九龍坡區 不動產權第 001080027 號	城鎮住宅用地	2062年8月15日, 2052年8月15日	16,645.00	住宅	5,340.96
渝(2019)九龍坡區 不動產權第 001088239 號	城鎮住宅用地	2062年8月15日, 2052年8月15日	16,645.00	住宅	3,570.72
渝(2019)九龍坡區 不動產權第 001088690 號	城鎮住宅用地	2062年8月15日, 2052年8月15日	16,645.00	住宅	3,570.72
渝(2019)九龍坡區 不動產權第 001088812 號	城鎮住宅用地	2062年8月15日, 2052年8月15日	16,645.00	住宅	5,340.96
渝(2019)九龍坡區 不動產權第 001047268 號	城鎮住宅用地	2062年8月15日, 2052年8月15日	16,645.00	停車用房	8,049.12
<b>合計</b>			<b><u>16,645.00</u></b>		<b><u>31,215.77</u></b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

- (9) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 4,588.55 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 29,100,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (10) 根據編號為 9150000790700043N 的營業執照，重慶吳華置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 20,000,000 元，營業期限自 2006 年 6 月 16 日至長期。
- (11) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
  - ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iv. 重慶吳華置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - v. 重慶吳華置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (12) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |

建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
不動產權證	有

(13) 戴德梁行重慶分公司的高級估價師劉興渝於 2021 年 7 月 16 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
I-15. 中國 重慶市 渝中區 渝中區大坪正街123號  天空雲鏡	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為14,447.00平方米的土地上。該物業於2020年4月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為19,242.41平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>445.26</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>762.71</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>18,034.44</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>19,242.41</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	445.26	商業	762.71	車庫	18,034.44	<b>合計</b>	<b><u>19,242.41</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 118,000,000</p> <p>(人民幣壹億壹仟捌佰萬元)</p> <p>(貴集團應占 32.9967% 權益： 人民幣 38,936,106)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	445.26												
商業	762.71												
車庫	18,034.44												
<b>合計</b>	<b><u>19,242.41</u></b>												
	<p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業和地下車庫的使用權到期日為2057年7月30日，住宅的使用權到期日為2067年7月30日。</p>												

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給重慶華宇盛瑞房地產開發有限公司，詳情如下：

合同編號	:	渝地(2017)合字(中區)第 191 號
發證日期	:	2017 年 7 月 31 日
地塊編號	:	YZ-13-2
土地面積	:	14,447.00
容積率	:	4.15
土地年限	:	住宅為 50 年，商業為 40 年
建築規約（竣工日期）	:	2020 年 4 月 30 日

- (2) 重慶華宇盛瑞房地產開發有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 500103201700019	2017 年 11 月 22 日	渝中區大楊石組團 I 分區 I-3-1-9 宗地	14,447.20
<b>合計</b>			<b><u>14,447.20</u></b>

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，重慶華宇盛瑞房地產開發有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 500103201800004	2018 年 9 月 17 日	大楊石組團 I 分區 I-3-1-9 宗地	84,651.46
<b>合計</b>			<b><u>84,651.46</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，重慶華宇盛瑞房地產開發有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
500103201803220101	2018 年 3 月 22 日	大楊石組團 I 分區 I-3-1-9 宗地	84,651.46
<b>合計</b>			<b><u>84,651.46</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，重慶華宇盛瑞房地產開發有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 82,949.80 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
渝中區建竣備字[2020]0013 號	2020年4月30日	大楊石組團I分區I-3-1-9號宗地 (本次備案: 1號樓住宅及地下車庫)	53,506.95
渝中區建竣備字[2019]0033 號	2019年10月31日	大楊石組團I分區I-3-1-9號宗地 (本次備案: 2#樓住宅)	29,442.85
<b>合計</b>			<b><u>82,949.80</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (6) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由重慶華宇盛瑞房地產開發有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
渝(2020)渝中區不動產權第000423110 號	住宅	2067年7月30日	14,447.20	住宅	28,381.21
渝(2019)渝中區不動產權第001241573 號	住宅	2067年7月31日	14,447.20	住宅	28,368.95
渝(2020)渝中區不動產權第000986660 號	住宅	2067年8月1日	14,447.20	住宅	713.57
渝(2020)渝中區不動產權第000987199 號	住宅	2067年8月2日	14,447.20	住宅	310.89
渝(2020)渝中區不動產權第000746653 號	住宅	2067年8月3日	14,447.20	地下車庫	22,519.39
<b>合計</b>			<b><u>14,447.20</u></b>		<b><u>80,294.01</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 408.07 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 7,610,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (8) 根據編號為 91500103MA5UPEXU3E 的營業執照，重慶華宇盛瑞房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 20,000,000 元，營業期限自 2017 年 7 月 7 日至長期。
- (9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
  - 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；

- iii. 重慶華宇盛瑞房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 重慶華宇盛瑞房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
不動產權證	有

(11) 戴德梁行重慶分公司的高級估價師張然達於 2021 年 7 月 27 日現場勘察了該物業。

## 估值報告

### 第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
I-16. 中國 重慶市 沙坪壩區 沙坪壩區嘉匯路 重慶首創城/天閱嘉陵	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為218,303.00平方米的土地上。該物業於2019年完工。</p> <p>該物業的總建築面積為357,963.30平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>98,693.92</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>177,429.01</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>81,840.37</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>357,963.30</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	98,693.92	車庫	177,429.01	商業	81,840.37	<b>合計</b>	<b><u>357,963.30</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 2,754,000,000</p> <p>(人民幣貳拾柒億伍仟肆佰萬元)</p> <p>(貴集團應占47.36%權益： 人民幣 1,304,294,400)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	98,693.92												
車庫	177,429.01												
商業	81,840.37												
<b>合計</b>	<b><u>357,963.30</u></b>												
	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業和地下車庫的使用權到期日為2054年12月9日，住宅的使用權到期日為2064年12月9日。</p>												



附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給重慶首匯置業有限公司，詳情如下：

合同編號 : 渝地(2015)合字(沙區)第 158 號  
發證日期 : 2015/7//21  
地塊編號 : spb-9-011  
土地面積 : 66,405.00  
容積率 : 3.00  
土地年限 : 二類居住用地為 50 年  
建築規約 (竣工日期) : 2021 年 5 月 1 日

合同編號 : 渝地(2015)合字(沙區)第 160 號  
發證日期 : 2015/7//21  
地塊編號 : spb-9-012  
土地面積 : 81,544.00  
容積率 : 3.00  
土地年限 : 商業用地為 50 年，商務用地為 40 年  
建築規劃 (完工日期) : 2021 年 5 月 1 日

合同編號 : 渝地(2014)合字(沙區)第 182 號  
發證日期 : 2014 年 8 月 5 日  
地塊編號 : spb-10-003  
土地面積 : 70,354.00  
容積率 : 3.91  
土地年限 : 二類居住用地為 50 年  
建築規劃 (完工日期) : 2021 年 5 月 1 日

- (2) 重慶首匯置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 500106201400519	2014 年 8 月 22 日	首創嘉陵項目(暫定名)一期	70,354.00
地字第 500106201500020	2015 年 8 月 3 日	首創嘉陵項目(暫定名)二期、三期	147,949.00
<b>合計</b>			<b><u>218,303.00</u></b>

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，重慶首匯置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 500106201800012 號	2018年2月11日	沙坪壩區雙碑組團 E 分區 23-2/03、23-3/03、24-2/03、24-1/03 號地塊(首創天閣嘉陵)	350,295.71
建字第 500106201600017 號	2016年3月7日	首創嘉陵項目(暫定名)二期	267,361.31
建字第 500106201800022 號	2018年3月29日	首創嘉陵項目(暫定名)二期	246,998.63
建字第 500106201500014 號	2015年2月4日	首創嘉陵項目(暫定名)一期	275,024.50
<b>合計</b>			<b><u>1,139,680.15</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(4) 根據《建築工程施工許可證》，重慶首匯置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
500106201604290101	2016年4月29日	首創·嘉陵項目(暫定名)二期二標段(1-4 號樓、9-11 號樓、BLOCK 商業區地下室、S1-S5、S7、S10 商業及車庫	217,150.97
500106201604060401	2016年4月6日	首創·嘉陵項目(暫定名)二期一標段(5-8 號樓及 S6、S8、S9 商業)	50,210.34
500106201803300301	2018年3月30日	首創天閣嘉陵項目一組團(1-8 號樓、20、21 號樓、001#地下車庫、門衛室)	155,518.54
500106201502120201	2015年2月12日	首創·嘉陵項目(暫定名)一期工程二標段(3-7#樓、底商、獨商、幼稚園、垃圾收集站)	136,907.40
500106201502120101	2015年2月12日	首創·嘉陵項目(暫定名)一期工程一標段(1、2、8、9 號樓及全部車庫)	138,117.10
500106201810230101	2018年10月23日	首創天閣嘉陵項目二組團(22-25 號樓、002#地下車庫)	68,688.85
500106201903290301	2019年3月29日	首創天閣嘉陵項目三組團(9-19 號樓、001#地下車庫(三組團)、26 號樓)	128,087.32
<b>合計</b>			<b><u>894,680.52</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《商品房預售許可證》，重慶首匯置業有限公司建築工程總建築面積 489,666.74 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
渝國土房管(2015)預字第(665)號	2015年8月28日	首創嘉陵項目一期	住宅	17,942.16
渝國土房管(2015)預字第(923)號	2015年11月19日	首創嘉陵項目一期	住宅	20,448.42

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
渝國土房管(2015)預字第(399)號	2015年6月3日	首創嘉陵項目一期	住宅	20,447.46
渝國土房管(2015)預字第(516)號	2015年7月16日	首創嘉陵項目一期	住宅	22,351.48
渝國土房管(2015)預字第(324)號	2015年5月14日	首創嘉陵項目一期	住宅	40,130.28
渝國土房管(2015)預字第(753)號	2015年9月25日	首創嘉陵項目一期	非住宅	9,052.42
渝國土房管(2016)預字第(877)號	2016年11月14日	首創嘉陵項目一期	非住宅	19,202.61
渝國土房管(2016)預字第(432)號	2016年6月17日	首創嘉陵項目一期	住宅	47,494.81
渝國土房管(2016)預字第(1010)號	2016年12月16日	首創嘉陵項目一期	非住宅	4,479.96
渝國土房管(2017)預字第(881)號	2017年9月22日	首創嘉陵項目二期	住宅	22,607.52
渝國土房管(2017)預字第(1277)號	2017年12月6日	首創嘉陵項目二期	住宅	23,074.41
渝國土房管(2018)預字第(232)號	2018年3月16日	首創嘉陵項目二期	住宅	20,510.78
渝國土房管(2016)預字第(436)號	2016年6月17日	首創嘉陵項目二期	住宅	27,833.26
渝國土房管(2017)預字第(469)號	2017年6月8日	首創嘉陵項目二期	住宅	7,745.94
渝國土房管(2017)預字第(336)號	2017年5月5日	首創嘉陵項目二期	住宅	4,438.97
渝國土房管(2018)預字第(419)號	2018年4月20日	首創嘉陵項目二期	住宅	4,438.90
渝國土房管(2017)預字第(831)號	2017年9月8日	首創嘉陵項目二期	住宅	7,629.33
渝國土房管(2017)預字第(169)號	2017年3月24日	首創嘉陵項目二期	住宅	19,061.32
渝國土房管(2018)預字第(707)號	2018年6月1日	首創嘉陵項目二期	非住宅	7,572.99
渝國土房管(2018)預字第(958)號	2018年7月12日	首創天閣嘉陵	住宅	11,412.90
渝國土房管(2018)預字第(1119)號	2018年8月7日	首創天閣嘉陵	住宅	21,350.93
渝住建委(2019)預字第(165)號	2019年2月21日	首創天閣嘉陵	住宅	43,152.09
渝住建委(2019)預字第(296)號	2019年3月21日	首創天閣嘉陵	住宅	5,361.12
渝國土房管(2018)預字第(1660)號	2018年10月24日	首創天閣嘉陵	住宅	5,361.12
渝國土房管(2018)預字第(1750)號	2018年1月7日	首創天閣嘉陵	住宅	6,051.78
渝住建委(2019)預字第(1856)號	2019年11月15日	首創天閣嘉陵	住宅	7,913.28
渝住建委(2019)預字第(602)號	2019年5月14日	首創天閣嘉陵	住宅/非住宅	21,106.04

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
渝住建委(2019)預字第 (1345)號	2019年9月6日	首創天閣嘉陵	住宅/非住宅	21,494.46
<b>合計</b>				<b><u>489,666.74</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，重慶首創置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 865,871.28 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
沙坪壩區建竣備字[2019]0050 號	2019年4月9日	首創·嘉陵項目(暫定名)二期二標段(1-4 號樓、9-11 號樓、BLOCK 商業區地下室、S1-S5、S7、S10 商業及車庫)	158,628.40
沙坪壩區建竣備字[2018]0120 號	2018年9月28日	首創·嘉陵項目(暫定名)二期二標段(1-4 號樓、9-11 號樓、BLOCK 商業區地下室、S1-S5、S7、S10 商業及車庫)	38,130.72
沙坪壩區建竣備字[2019]0051 號	2019年4月9日	首創·嘉陵項目(暫定名)二期一標段(5-8 號樓及 S6、S8、S9 商業)	1,403.76
沙坪壩區建竣備字[2018]0121 號	2018年9月28日	首創·嘉陵項目(暫定名)二期一標段(5-8 號樓及 S6、S8、S9 商業)	48,772.94
沙坪壩區建竣備字[2016]0168 號	2016年12月15日	首創·嘉陵項目(暫定名)一期工程二標段(3-7#樓、底商、獨商、幼稚園、垃圾收集站)	133,173.82
沙坪壩區建竣備字[2016]0157 號	2016年12月15日	首創·嘉陵項目(暫定名)一期工程一標段(1、2、8、9 號樓及全部車庫)	138,798.37
沙坪壩區建竣備字[2020]0097 號	2020年10月26日	首創天閣嘉陵項目二組團(22-25 號樓、002#地下車庫)	68,689.85
沙坪壩區建竣備字[2020]0041 號	2020年5月27日	首創天閣嘉陵項目一組團(1-8 號樓、20、21 號樓、001#地下車庫、門衛室)	151,463.83
沙坪壩區建竣備字[2021]0027 號	2021年5月7日	首創天閣嘉陵項目三組團(9-19 號樓、001#地下車庫(三組團)、26 號樓)	126,809.59
<b>合計</b>			<b><u>865,871.28</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(7) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由重慶首創置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
(2019)沙坪壩區不 動產權第	城鎮住宅用地	2064年12月9日	66,405.00	成套住宅	7,803.25

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
000042170 號 (2019)沙坪壩區不 動產權第	城鎮住宅用地	2064年12月9日	66,405.00	成套住宅	7,803.25
000047516 號 (2019)沙坪壩區不 動產權第	城鎮住宅用地	2064年12月9日	66,405.00	成套住宅	23,503.21
000633909 號 (2019)沙坪壩區不 動產權第	城鎮住宅用地	2064年12月9日	66,405.00	成套住宅	20,909.35
000634247 號 (2019)沙坪壩區不 動產權第	城鎮住宅用地	2064年12月9日	66,405.00	成套住宅	20,413.61
000634459 號 (2019)沙坪壩區不 動產權第	批發零售用地	2054年12月9日	66,405.00	商業服務	4,394.13
000636434 號 (2019)沙坪壩區不 動產權第	批發零售用地	2054年12月9日	66,405.00	商業服務	2,664.17
000659708 號 (2019)沙坪壩區不 動產權第	批發零售用地	2054年12月9日	66,405.00	商業服務	11,240.12
000636630 號 (2019)沙坪壩區不 動產權第	批發零售用地	2054年12月9日	66,405.00	商業服務	1,403.48
000636162 號 (2019)沙坪壩區不 動產權第	批發零售用地	2054年12月9日	66,405.00	商業服務	2,373.90
000636165 號 (2019)沙坪壩區不 動產權第	其他商服用地	2054年12月9日	66,405.00	停車用房	56,027.87
000618656 號 (2019)沙坪壩區不 動產權第	其他商服用地	2054年12月9日	66,405.00	停車用房	9,576.47
000618567 號 渝(2017)沙坪壩區 不動產權第	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	4,486.87
000737718 號 渝(2017)沙坪壩區 不動產權第	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	3,034.60
000737676 號 渝(2017)沙坪壩區 不動產權第	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	1,422.26
000737704 號 渝(2017)沙坪壩區 不動產權第	城鎮住宅用地	2064年12月9日	70,354.00	成套住宅	17,994.14
000736543 號 渝(2017)沙坪壩區 不動產權第	城鎮住宅用地	2064年12月9日	70,354.00	成套住宅	14,804.46
000737465 號 渝(2017)沙坪壩區	城鎮住宅用地	2064年12月9日	70,354.00	成套住宅	20,561.76

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
不動產權第 000737477 號 渝(2017)沙坪壩區	城鎮住宅用地	2064年12月9日	70,354.00	成套住宅	20,565.60
不動產權第 000737495 號 渝(2017)沙坪壩區	城鎮住宅用地	2064年12月9日	70,354.00	成套住宅	16,728.08
不動產權第 000737515 號 渝(2017)沙坪壩區	城鎮住宅用地	2064年12月9日	70,354.00	成套住宅	14,822.18
不動產權第 000737532 號 渝(2017)沙坪壩區	城鎮住宅用地	2064年12月9日	70,354.00	成套住宅	22,898.64
不動產權第 000737545 號 渝(2017)沙坪壩區	城鎮住宅用地	2064年12月9日	70,354.00	成套住宅	22,761.02
不動產權第 000737556 號 渝(2017)沙坪壩區	城鎮住宅用地	2064年12月9日	70,354.00	成套住宅	19,039.75
不動產權第 000737568 號 渝(2017)沙坪壩區	商務金融用地	2054年12月9日	70,354.00	教育	2,331.64
不動產權第 00073778 號 渝(2017)沙坪壩區	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	2,595.03
不動產權第 000737727 號 渝(2017)沙坪壩區	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	1,763.25
不動產權第 000737733 號 渝(2017)沙坪壩區	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	2,899.90
不動產權第 000737748 號 渝(2017)沙坪壩區	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	1,569.04
不動產權第 000737757 號 渝(2017)沙坪壩區	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	1,374.25
不動產權第 000737767 號 渝(2017)沙坪壩區	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	1,532.23
不動產權第 000737792 號 渝(2017)沙坪壩區	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	3,550.87
不動產權第 000737822 號 渝(2017)沙坪壩區	其他商服用地	2054年12月9日	70,354.00	停車用房	63,982.57
不動產權第 000737630 號 渝(2017)沙坪壩區	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	5,343.25
不動產權第 000737839 號					

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
渝(2017)沙坪壩區 不動產權第 000737850 號	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	3,695.91
渝(2017)沙坪壩區 不動產權第 000737866 號	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	1,743.08
渝(2019)沙坪壩區 不動產權第 000048004 號	批發零售用地	2054年12月9日	66,405.00	商業服務	1,682.53
渝(2019)沙坪壩區 不動產權第 000048008 號	批發零售用地	2054年12月9日	66,405.00	商業服務	5,985.37
渝(2019)沙坪壩區 不動產權第 000048016 號	批發零售用地	2054年12月9日	66,405.00	商業服務	6,345.32
渝(2019)沙坪壩區 不動產權第 000636434 號	批發零售用地	2054年12月9日	66,405.00	商業服務	4,394.13
渝(2019)沙坪壩區 不動產權第 000659708 號	批發零售用地	2054年12月9日	66,405.00	商業服務	2,664.17
渝(2019)沙坪壩區 不動產權第 000636630 號	批發零售用地	2054年12月9日	66,405.00	商業服務	11,240.12
渝(2019)沙坪壩區 不動產權第 000636255 號	批發零售用地	2054年12月9日	66,405.00	商業服務	3,319.93
渝(2019)沙坪壩區 不動產權第 00063616 號	批發零售用地	2054年12月9日	66,405.00	商業服務	1,403.48
渝(2019)沙坪壩區 不動產權第 000636165 號	批發零售用地	2054年12月9日	66,405.00	商業服務	2,373.90
渝(2017)沙坪壩區 不動產權第 000737718 號	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	4,486.87
渝(2017)沙坪壩區 不動產權第 000737676 號	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	3,034.60
渝(2017)沙坪壩區 不動產權第 000737704 號	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	1,422.26
渝(2017)沙坪壩區 不動產權第 000737727 號	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	2,595.03
渝(2017)沙坪壩區 不動產權第 000737733 號	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	1,763.25
渝(2017)沙坪壩區 不動產權第	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	2,899.90

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
000737748 號					
渝(2017)沙坪壩區 不動產權第 000737757 號	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	1,569.04
渝(2017)沙坪壩區 不動產權第 000737767 號	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	1,374.25
渝(2019)沙坪壩區 不動產權第 000737792 號	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	1,532.23
渝(2017)沙坪壩區 不動產權第 000737822 號	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	3,550.87
渝(2017)沙坪壩區 不動產權第 000737839 號	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	5,343.25
渝(2017)沙坪壩區 不動產權第 000737850 號	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	3,695.91
渝(2017)沙坪壩區 不動產權第 000737866 號	批發零售用地	2054年12月9日	70,354.00	商業服務	1,743.08
		<b>合計</b>	<b><u>136,759.00</u></b>		<b><u>514,032.68</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (8) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 50,724.41 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 744,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (9) 根據編號為 91500106305088058P 的營業執照，重慶首匯置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 300,000,000 元，營業期限自 2014 年 7 月 23 日至長期。
- (10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
  - 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - 重慶首匯置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - 重慶首匯置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- 營業執照 有



國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
不動產權證	有

(12) 戴德梁行重慶分公司的高級估價師陳祈錡於2021年7月27日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-17. 中國 天津市 河北區 富堤路  大河宸章一期	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為32,002.00平方米的土地上。該物業於2016年11月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為8,251.77平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>126.67</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>8,125.10</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>8,251.77</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為城鎮住宅用地的使用權到期日為2084年9月2日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	126.67	商業	8,125.10	<b>合計</b>	<b><u>8,251.77</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 268,000,000</p> <p>(人民幣貳億陸仟捌佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 268,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	126.67										
商業	8,125.10										
<b>合計</b>	<b><u>8,251.77</u></b>										

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給天津興泰吉鴻置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	TJ11102014021
發證日期	:	2014年7月22日
地塊編號	:	津北富(掛)2014-052
土地面積	:	62,817.20
容積率	:	3.69
土地年限	:	城鎮住宅為70年，商服為40年
建築規約（竣工日期）	:	2018年7月15日

根據 貴集團指示，該合同為上述許可之部分。

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由天津興泰吉鴻置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
房地證津字第 105051400037 號	2014年10月23日	城鎮住宅用地	2084年9月2日	32,002.00
<b>合計</b>				<b><u>32,002.00</u></b>

- (3) 天津興泰吉鴻置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2014 河北地證 0006	2014年8月25日	榮都嘉園	32,002.00
<b>合計</b>			<b><u>32,002.00</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，天津興泰吉鴻置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2014 河北住證 0007	2014年11月26日	榮都嘉園	27,496.50
2015 河北住證 0001	2015年2月2日	榮都嘉園	79,353.50
<b>合計</b>			<b><u>106,850.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，天津興泰吉鴻置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1201052014120501120	2014年12月5日	榮都嘉園1、2號樓及配建1、2	28,511.40
1201052015031702120	2015年3月17日	榮都嘉園3-5、9、10號樓、配建 4、配建8及地下車庫	94,133.65
1201052015031705120	2015年3月17日	榮都嘉園項目6#、7#、8#樓及配 建3、配建5、配建6、配建7	21,704.97
<b>合計</b>			<b><u>144,350.02</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《商品房預售許可證》，天津興泰吉鴻置業有限公司建築工程總建築面積 101,626.00 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
津國土房售許字[2014]第 1187-001-002 號	2014年10月12日	榮都嘉園1號樓及 配建1、2號樓及配 建2	住宅、商業	26,558.41
津國土房售許字[2015]第 0276-001 號	2015年4月30日	榮都嘉園3號樓	住宅	13,498.16
津國土房售許字[2015]第 0277-001 號	2015年4月30日	榮都嘉園4、5號樓 及配建4	住宅、商業	11,823.87
津國土房售許字[2016]第 0101-001-003 號	2016年2月23日	榮都嘉園6號樓及 配建5、7號樓及配 建6、8號樓及配建 7	住宅、商業	19,561.19
津國土房售許字[2015]第 0946-001-002 號	2015年10月19日	榮都嘉園9號樓及 配建8、10號樓	住宅、商業	30,184.43
<b>合計</b>				<b><u>101,626.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，天津興泰吉鴻置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 144,704.88 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2016 河北建驗證 0012	2016年11月23日	地鐵六號線北運河站地鐵(D街 坊)榮都嘉園項目1號樓	13,070.87
2016 河北建驗證 0012	2016年11月23日	地鐵六號線北運河站地鐵(D街 坊)榮都嘉園項目2號樓	12,362.32
2016 河北建驗證 0012	2016年11月23日	地鐵六號線北運河站地鐵(D街 坊)榮都嘉園項目配建1	1,620.92
2016 河北建驗證 0012	2016年11月23日	地鐵六號線北運河站地鐵(D街 坊)榮都嘉園項目配建2	1,608.49
2016 河北建驗證 0013	2016年12月9日	地鐵六號線北運河站地鐵(D街 坊)榮都嘉園項目3號樓	14,069.98
2016 河北建驗證 0013	2016年12月9日	地鐵六號線北運河站地鐵(D街 坊)榮都嘉園項目4號樓	6,218.66

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2016 河北建驗證 0013	2016 年 12 月 9 日	地鐵六號線北運河站地鐵(D 街坊)榮都嘉園項目 5 號樓	6,616.92
2016 河北建驗證 0013	2016 年 12 月 9 日	地鐵六號線北運河站地鐵(D 街坊)榮都嘉園項目 6 號樓	5,600.47
2016 河北建驗證 0013	2016 年 12 月 9 日	地鐵六號線北運河站地鐵(D 街坊)榮都嘉園項目 7 號樓	4,957.24
2016 河北建驗證 0013	2016 年 12 月 9 日	地鐵六號線北運河站地鐵(D 街坊)榮都嘉園項目 8 號樓	4,959.79
2016 河北建驗證 0013	2016 年 12 月 9 日	地鐵六號線北運河站地鐵(D 街坊)榮都嘉園項目 9 號樓	13,265.78
2016 河北建驗證 0013	2016 年 12 月 9 日	地鐵六號線北運河站地鐵(D 街坊)榮都嘉園項目 10 號樓	15,875.69
2016 河北建驗證 0013	2016 年 12 月 9 日	地鐵六號線北運河站地鐵(D 街坊)榮都嘉園項目配建 3	1,713.08
2016 河北建驗證 0013	2016 年 12 月 9 日	地鐵六號線北運河站地鐵(D 街坊)榮都嘉園項目配建 4	3,428.37
2016 河北建驗證 0013	2016 年 12 月 9 日	地鐵六號線北運河站地鐵(D 街坊)榮都嘉園項目配建 5	1,973.48
2016 河北建驗證 0013	2016 年 12 月 9 日	地鐵六號線北運河站地鐵(D 街坊)榮都嘉園項目配建 6	1,341.37
2016 河北建驗證 0013	2016 年 12 月 9 日	地鐵六號線北運河站地鐵(D 街坊)榮都嘉園項目配建 7	1,219.61
2016 河北建驗證 0013	2016 年 12 月 9 日	地鐵六號線北運河站地鐵(D 街坊)榮都嘉園項目配建 8	3,178.91
2016 河北建驗證 0013	2016 年 12 月 9 日	地鐵六號線北運河站地鐵(D 街坊)榮都嘉園項目地下車庫	31,622.93
<b>合計</b>			<b><u>144,704.88</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (8) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 126.67 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 4,029,823 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (9) 根據編號為 91120105300726401Q 的營業執照，天津興泰吉鴻置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 30,000,000 元，營業期限自 2014 年 6 月 18 日至 2064 年 6 月 17 日。
- (10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 天津興泰吉鴻置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 天津興泰吉鴻置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有

(12) 戴德梁行天津分公司的助理董事吳凡於2021年7月21日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-18. 中國 天津市 河北區 中山路  大都匯一期	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為22,455.30平方米的土地上。該物業於2019年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為6,977.16平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>467.16</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>6,510</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>6,977.16</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	467.16	停車場	6,510	<b>合計</b>	<b><u>6,977.16</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 56,500,000</p> <p>(人民幣伍仟陸佰伍拾萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 56,500,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
商業	467.16										
停車場	6,510										
<b>合計</b>	<b><u>6,977.16</u></b>										
	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商服用地的使用權到期日為2055年5月17日。</p>										

附注：

(1) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由天津興泰吉盛置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
津(2020)河北區不動產權第 1004331 號	商服用地	2055年5月17日	22,455.30	非居住	17.42
津(2020)河北區不動產權第 1004319 號	商服用地	2055年5月17日	22,455.30	非居住	176.14
津(2020)河北區不動產權第 1004310 號	商服用地	2055年5月17日	22,455.30	非居住	131.85
津(2020)河北區不動產權第 1004309 號	商服用地	2055年5月17日	22,455.30	非居住	141.75
		<b>合計</b>	<b><u>22,455.30</u></b>		<b><u>467.16</u></b>

(2) 根據編號為 911201053285486277 的營業執照，天津興泰吉盛置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2015 年 3 月 6 日至 2045 年 3 月 5 日。

(3) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 天津興泰吉盛置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 天津興泰吉盛置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(4) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
不動產權證	有

(5) 戴德梁行天津分公司的助理董事吳凡於 2021 年 7 月 21 日現場勘察了該物業。



估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
I-19. 中國 天津市 武清區 學院道	該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為114,965.70平方米的土地上。該物業於2017年至2019年期間陸續完工。	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	人民幣 517,000,000  (人民幣伍億壹仟柒佰萬元)										
國際半島	該物業的總建築面積為54,436.07平方米，匯總如下：		(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 517,000,000)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>(平方米)</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>23,468.41</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>30,967.66</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>54,436.07</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積		(平方米)	商業	23,468.41	住宅	30,967.66	<b>合計</b>	<b><u>54,436.07</u></b>		
用途	建築面積												
	(平方米)												
商業	23,468.41												
住宅	30,967.66												
<b>合計</b>	<b><u>54,436.07</u></b>												
	該物業周邊為住宅開發項目新區。												
	該物業已獲得土地使用權，用途為商服用地的使用權到期日為2055年3月15日和2056年4月14日。												

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給天津宏泰偉業房地產開發有限公司，詳情如下：

合同編號 : TJ11182014073  
發證日期 : 2014年12月9日  
地塊編號 : 津武(掛)2013-167  
土地面積 : 49,870.90  
容積率 : 1.50  
土地年限 : 商服用地為40年  
建築規約(竣工日期) : 2018年12月9日

合同編號 : TJ11182016003  
發證日期 : 2016年1月14日  
地塊編號 : 津武(掛)2015-017  
土地面積 : 24,584.30  
容積率 : 1.80  
土地年限 : 商服用地為40年  
建築規劃(完工日期) : 2020年1月14日

合同編號 : TJ11182016002  
發證日期 : 2016年1月14日  
地塊編號 : 津武(掛)2015-018  
土地面積 : 40,540.50  
容積率 : 1.80  
土地年限 : 商服用地為40年  
建築規劃(完工日期) : 2020年1月14日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由天津宏泰偉業房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
房地證津字第 122051500379號	2015年3月23日	商服用地	2055年3月15日	49,870.90
津(2016)武清區不動產 權第1025143號	2016年6月12日	商服用地	2056年4月14日	24,584.30
津(2016)武清區不動產 權第1025166號	2016年6月12日	商服用地	2056年4月14日	40,510.50
			<b>合計</b>	<b><u>114,965.70</u></b>

- (3) 天津宏泰偉業房地產開發有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2015 武清地證 0030	2015年3月17日	商業金融業項目	49,870.90
2016 武清地證 0073	2016年12月13日	商業項目	24,584.30
2017 武清地證 0011	2017年2月21日	商業項目	40,540.50
<b>合計</b>			<b><u>114,995.70</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，天津宏泰偉業房地產開發有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2016 武清建證 0003	2016年1月14日	嘉宇廣場 13-18#樓	14,167.08
2016 武清建證 0020	2016年4月21日	嘉宇廣場 3#、4#、9-12#、19-22# 樓	23,611.80
2016 武清建證 0060	2016年9月2日	嘉宇廣場三期	11,498.40
2017 武清建證 0028	2017年5月25日	嘉宇廣場 23#樓及地下車庫(四期)	15,391.07
2017 武清建證 0016	2017年3月22日	嘉悅廣場 1-5#樓、配建 1 及地下 車庫	27,447.76
2017 武清建證 0053	2017年8月14日	嘉和廣場 19#樓及地下設備用房	40,600.00
<b>合計</b>			<b><u>132,716.11</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，天津宏泰偉業房地產開發有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1201142016021901161	2016年2月19日	嘉宇廣場 13-18#樓	14,167.08
1201142016042902161	2016年4月29日	津武(掛)2013-167 地塊商業項目 (嘉宇廣場 3#、4#、9-12#、19- 22#樓)	23,611.80
1201142016102601161	2016年10月26日	津武(掛)2013-167 地塊商業項目 (嘉宇廣場 1、2、5-8#樓及地下車 庫一)	22,247.81
1201142017061601161	2017年6月16日	津武(掛)2013-167 地塊商業項目 (嘉宇廣場 23#樓及地下車庫二)	21,032.46
1201142017050401161	2017年5月4日	津武(掛)2015-017 號宗地商業項 目(嘉悅廣場 1-5#樓、配建 1 及地 下車庫)	30,196.50
1201142017091101161	2017年9月11日	津武(掛)2015-018 號宗地商業項 目(嘉和廣場 1-9#樓及地下車庫設 備用房)	41,138.08

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
<b>合計</b>			<b><u>152,393.73</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 根據《商品房預售許可證》，天津宏泰偉業房地產開發有限公司建築工程總建築面積 128,248.19 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
津國土房售許字[2016]-0142-001-006 號	2016年3月17日	嘉宇廣場 13-18 號樓	商業	14,167.20
津國土房售許字[2016]-0497-001-006 號	2016年6月15日	嘉宇廣場 3、4、9、11、21、22 號樓	商業	14,167.20
津國土房售許字[2016]-0456-001-004 號	2016年6月2日	嘉宇廣場 10、12、19、20 號樓	商業	9,444.80
津國土房售許字[2017]第 0252-001-004 號	2017年5月10日	嘉宇廣場 1、6-8 號樓	商業	7,690.08
津國土房售許字[2017]第 0180-001-002 號	2017年4月20日	嘉宇廣場 2、5 號樓	商業	3,845.04
津國土房售許字[2018]-0163-001 號	2018年4月28日	嘉宇廣場 23 號樓	商業	14,536.00
津國土房售許字[2019]-1132-001 號	2019年9月25日	嘉悅廣場 1 號樓	商業	4,308.93
津國土房售許字[2017]-0376-001-002 號	2017年6月7日	嘉悅廣場 2、5 號樓	商業	11,005.76
津國土房售許字[2017]-0724-001 號	2017年8月24日	嘉悅廣場 4 號樓	商業	4,656.43
津國土房售許字[2017]-0612-001 號	2017年7月21日	嘉悅廣場 3 號樓	商業	5,124.85
津國土房售許字[2018]-0257-001-005 號	2018年5月21日	嘉和廣場 1-5 號樓	商業	21,750.38
津國土房售許字[2018]-0142-001-004 號	2018年4月20日	嘉悅廣場 6-9 號樓	商業	17,551.52
<b>合計</b>				<b><u>128,248.19</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，天津宏泰偉業房地產開發有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 152,393.73 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
(武清)備字第 2018-301	2018年6月4日	嘉宇廣場 13#樓	2,361.18
(武清)備字第 2018-302	2018年6月4日	嘉宇廣場 14#樓	2,361.18
(武清)備字第 2018-303	2018年6月4日	嘉宇廣場 15#樓	2,361.18
(武清)備字第 2018-304	2018年6月4日	嘉宇廣場 16#樓	2,361.18

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
(武清)備字第 2018-305	2018年6月4日	嘉宇廣場 17#樓	2,361.18
(武清)備字第 2018-306	2018年6月4日	嘉宇廣場 18#樓	2,361.18
武清備字 2018-948	2018年12月19日	嘉宇廣場 3#樓	2,361.18
武清備字 2018-949	2018年12月19日	嘉宇廣場 4#樓	2,361.18
武清備字 2018-950	2018年12月19日	嘉宇廣場 9#樓	2,361.18
武清備字 2018-951	2018年12月19日	嘉宇廣場 10#樓	2,361.18
武清備字 2018-952	2018年12月19日	嘉宇廣場 11#樓	2,361.18
武清備字 2018-953	2018年12月19日	嘉宇廣場 12#樓	2,361.18
武清備字 2018-954	2018年12月19日	嘉宇廣場 19#樓	2,361.18
武清備字 2018-955	2018年12月19日	嘉宇廣場 20#樓	2,361.18
武清備字 2018-956	2018年12月19日	嘉宇廣場 21#樓	2,361.18
武清備字 2018-957	2018年12月19日	嘉宇廣場 22#樓	2,361.18
武清備字 2018-958	2018年12月19日	嘉宇廣場 1#樓	1,916.40
武清備字 2018-959	2018年12月19日	嘉宇廣場 2#樓	1,916.40
武清備字 2018-960	2018年12月19日	嘉宇廣場 5#樓	1,916.40
武清備字 2018-961	2018年12月19日	嘉宇廣場 6#樓	1,916.40
武清備字 2018-962	2018年12月19日	嘉宇廣場 7#樓	1,916.40
武清備字 2018-963	2018年12月19日	嘉宇廣場 8#樓	1,916.40
武清備字 2018-964	2018年12月19日	嘉宇廣場地下車庫一	10,749.41
武清備字 2019-623	2019年11月20日	嘉宇廣場 23#樓	15,391.07
武清備字 2019-624	2019年11月20日	嘉宇廣場地下車庫二	5,641.39
武清備字 2019-480	2019年6月24日	嘉悅廣場 1#樓	4,424.58
武清備字 2019-481	2019年6月24日	嘉悅廣場 2#樓	6,399.68
武清備字 2019-482	2019年6月24日	嘉悅廣場 3#樓	5,998.24
武清備字 2019-483	2019年6月24日	嘉悅廣場 4#樓	5,092.30
武清備字 2019-484	2019年6月24日	嘉悅廣場 5#樓	5,579.85
武清備字 2019-485	2019年6月24日	嘉悅廣場配建 1	30.00
武清備字 2019-486	2019年6月24日	嘉悅廣場地下車庫	2,671.85
武清備字 2019-706	2019年12月24日	嘉和廣場 1#樓	4,368.60
武清備字 2019-707	2019年12月24日	嘉和廣場 2#樓	4,346.17
武清備字 2019-708	2019年12月24日	嘉和廣場 3#樓	4,977.54
武清備字 2019-709	2019年12月24日	嘉和廣場 4#樓	4,319.49
武清備字 2019-710	2019年12月24日	嘉和廣場 5#樓	4,776.97
武清備字 2019-711	2019年12月24日	嘉和廣場 6#樓	4,776.97
武清備字 2019-712	2019年12月24日	嘉和廣場 7#樓	4,319.49
武清備字 2019-713	2019年12月24日	嘉和廣場 8#樓	4,346.17
武清備字 2019-714	2019年12月24日	嘉和廣場 9#樓	4,368.60
武清備字 2019-715	2019年12月24日	嘉和廣場地下設備用房	538.08

**合計**

**152,393.73**

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (8) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 4,303.64 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 49,500,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (9) 根據編號為 911202223006090967 的營業執照，天津宏泰偉業房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 30,000,000 元，營業期限自 2014 年 11 月 19 日至長期。
- (10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - 天津宏泰偉業房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - 天津宏泰偉業房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建築工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
| 商品房預售許可證    | 有 |
| 建築工程竣工驗收備案表 | 有 |
- (12) 戴德梁行天津分公司的經理蘭勃文於 2021 年 7 月 20 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
I-20. 中國 天津市 武清區 武清區高村鄉書院道南 側  國際半島靜蓮雅苑	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為174,948.40平方米的土地上。該物業於2015年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為249.65平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>249.65</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>249.65</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	249.65	<b>合計</b>	<b><u>249.65</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 4,410,000</p> <p>(人民幣肆佰肆拾壹萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 4,410,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
住宅	249.65								
<b>合計</b>	<b><u>249.65</u></b>								
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為城鎮住宅用地的使用權到期日為2082年11月22日。</p>								

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給天津天朗科恩房地產開發有限公司，詳情如下：

合同編號	:	TJ11182012048
發證日期	:	2012年8月21日
地塊編號	:	津武(掛)2011-255
土地面積	:	174,948.40
容積率	:	1.10
土地年限	:	城鎮住宅用地為70年
建築規約(竣工日期)	:	2016年8月21日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由天津天朗科恩房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
房地證津字第 122051200756號	2012年12月6日	城鎮住宅用地	2082年11月22日	174,948.40
<b>合計</b>				<b><u>174,948.40</u></b>

- (3) 天津天朗科恩房地產開發有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2013武清地證0003	2013年1月7日	居住項目	174,948.40
<b>合計</b>			<b><u>174,948.40</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，天津天朗科恩房地產開發有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2013武清住證0092	2013年11月27日	靜蓮雅苑11#-109#樓	93,236.54
<b>合計</b>			<b><u>93,236.54</u></b>

根據貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，天津天朗科恩房地產開發有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：



證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
12222021201312014	2013年12月13日	靜蓮雅苑 11#-40#、45#-109#樓	91,352.84

**合計** 91,352.84

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 根據《商品房預售許可證》，天津天朗科恩房地產開發有限公司建築工程總建築面積 13,064.34 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
津國土房售許字[2014]第 0814-001-046 號	2014年9月5日	靜蓮雅苑 11、12、 14、16-19、21、 22、25、29、35、 38、39、47、48 號 樓	住宅	13,064.34

**合計** 13,064.34

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，天津天朗科恩房地產開發有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 930.54 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
(武清)備字第 2015-661 號	2015年12月22日	靜蓮雅苑 11#樓	930.54

**合計** 930.54

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (8) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 249.65 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 4,660,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

- (9) 根據編號為 91120222586432221P 的營業執照，天津天朗科恩房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 126,458,900 元，營業期限自 2011 年 12 月 21 日至 2041 年 12 月 20 日。

- (10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 天津天朗科恩房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；

- iv. 天津天朗科恩房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有

(12) 戴德梁行天津分公司的經理蘭勃文於 2021 年 7 月 20 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
I-21. 中國 天津市 中新天津生態城 和韻路 紅樹灣&生態城	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為53,845.40平方米的土地上。該物業於2013年完工。</p> <p>該物業的總建築面積為146.44平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>146.44</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>146.44</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為城鎮住宅用地的使用權到期日為2078年9月25日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	146.44	<b>合計</b>	<b><u>146.44</u></b>	<p>該物業目前為已完工並持有待售狀態。</p>	<p>人民幣 1,660,000 (人民幣壹佰陸拾陸萬元) (貴集團應占100.0%權益： 人民幣 1,660,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
住宅	146.44								
<b>合計</b>	<b><u>146.44</u></b>								

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給天津生態城嘉銘融合城市開發有限公司，詳情如下：

合同編號	:	J-FW-009
發證日期	:	2009年10月15日
地塊編號	:	房地證津字第107050900904號
土地面積	:	53,845.40
容積率	:	2.00
土地年限	:	城鎮混合住宅用地為70年
建築規約（竣工日期）	:	/

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津興泰城市開發有限公司。上述合同尚未更新。

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由天津生態城嘉銘融合城市開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
房地證津字第 107051100692號	2011年8月22日	城鎮住宅用地	2078年9月25日	53,845.40
<b>合計</b>				<b><u>53,845.40</u></b>

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津興泰城市開發有限公司。上述證書尚未更新。

- (3) 天津生態城嘉銘融合城市開發有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2009-0039	/	嘉銘住宅項目	53,845.40
<b>合計</b>			<b><u>53,845.40</u></b>

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津興泰城市開發有限公司。上述許可尚未更新。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，天津生態城嘉銘融合城市開發有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2010-0008	2010年3月10日	嘉銘住宅項目一期	60,142.06
<b>合計</b>			<b><u>60,142.06</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津興泰城市開發有限公司。上述許可尚未更新。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，天津生態城嘉銘融合城市開發有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2010-0002	2010年3月16日	嘉銘住宅項目(紅樹灣花園)	60,692.06
<b>合計</b>			<b><u>60,692.06</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津興泰城市開發有限公司。上述許可尚未更新。

- (6) 根據《商品房預售許可證》，天津生態城嘉銘融合城市開發有限公司建築工程總建築面積 5,328.62 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
2010-389-003	2010年9月15日	紅樹灣花園7號樓	住宅	5,328.62
<b>合計</b>				<b><u>5,328.62</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津興泰城市開發有限公司。上述許可尚未更新。

- (7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，天津生態城嘉銘融合城市開發有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 60,491.34 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2011-003	2011年12月22日	嘉銘住宅項目一期	60,491.34
<b>合計</b>			<b><u>60,491.34</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津興泰城市開發有限公司。上述證書尚未更新。

- (8) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 146.44 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 1,754,079 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

- (9) 根據編號為 91120000687749340R 的營業執照，天津興泰城市開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 60,000,000 元，營業期限自 2009 年 6 月 12 日至 2059 年 6 月 11 日。

- (10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 天津興泰城市開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 天津興泰城市開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有

(12) 戴德梁行天津分公司的助理董事牛會新於2021年8月12日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
I-22. 中國 天津市 武清區 書院道  國際半島采薇雅苑	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為187,396.10平方米的土地上。該物業於2017年完工。</p> <p>該物業的總建築面積為1,660.71平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,660.71</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>1,660.71</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為住宅的使用權到期日為2083年12月5日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	1,660.71	<b>合計</b>	<b><u>1,660.71</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 26,300,000</p> <p>(人民幣貳仟陸佰叁拾萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 26,300,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
住宅	1,660.71								
<b>合計</b>	<b><u>1,660.71</u></b>								

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給天津同城置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	TJ11182013052
發證日期	:	2013年8月30日
地塊編號	:	津武(掛)2012-154
土地面積	:	187,396.10
容積率	:	1.10
土地年限	:	城鎮住宅為70年
建築規約(竣工日期)	:	2017年8月30日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由天津同城置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
房地證津字第 122051300728號	2013年12月23日	城鎮住宅用地	2083年12月5日	187,396.10
<b>合計</b>				<b><u>187,396.10</u></b>

- (3) 天津同城置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2013武清地證0172	2013年10月16日	居住項目	187,396.10
<b>合計</b>			<b><u>187,396.10</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，天津同城置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2014武清住證0021	2014年4月4日	采薇雅苑一期	77,440.72
2014武清住證0053	2014年6月25日	采薇雅苑二期	39,117.86
2014武清住證0086	2014年10月15日	采薇雅苑三期	84,689.12
<b>合計</b>			<b><u>201,247.70</u></b>

根據貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，天津同城置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：



證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
12222021201405015	2014年5月28日	采薇雅苑一期	77,440.72
12222021201407020	2014年7月30日	采薇雅苑二期	39,117.86
1201142014120801121	2014年12月8日	采薇雅苑三期	84,689.12

**合計** 201,247.70

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《商品房預售許可證》，天津同城置業有限公司建築工程總建築面積 65,296.81 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
津國土房售許字[2014]第 0632-001-011 號	2014年7月14日	采薇雅苑 8、10、 19、20、78、81、 84、90、91、95、 96 號	住宅	13,217.55
津國土房售許字[2015]第 0688-001-002 號	2015年8月26日	采薇雅苑 106、110 號	住宅	24,050.32
津國土房售許字[2014]第 1052-001-010 號	2014年11月5日	采薇雅苑 3、44- 47、49、77、82、 83、88 號	住宅	12,769.38
津國土房售許字[2015]第 0089-001-007 號	2015年2月2日	采薇雅苑 13、14、 29、30、62、63、 65 號樓	住宅	3,688.52
津國土房售許字[2015]第 0153-001-022 號	2015年3月10日	采薇雅苑 24-28、40- 43、52-56、64、66- 72 號樓	住宅	11,571.04
			<b>合計</b>	<u>65,296.81</u>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，天津同城置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 27,263.33 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
(武清)備字第 2016-1100	2016年12月8日	采薇雅苑 13 樓	622.87
(武清)備字第 2016-1094	2016年12月8日	采薇雅苑 64 樓	618.95
(武清)備字第 2016-1160	2016年12月8日	采薇雅苑 88#樓	1,638.52
(武清)備字第 2016-1112	2016年12月8日	采薇雅苑 91#樓	815.75
(武清)備字第 2016-1210	2016年12月22日	采薇雅苑 106#樓	11,783.62
(武清)備字第 2016-1211	2016年12月22日	采薇雅苑 110#樓	11,783.62
			<b>合計</b> <u>27,263.33</u>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (8) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 1,350.34 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 21,900,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (9) 根據編號為 91120222075919011A 的營業執照，天津同城置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2013 年 8 月 20 日至 2043 年 8 月 19 日。
- (10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - 天津同城置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - 天津同城置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建築工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
| 商品房預售許可證    | 有 |
| 建築工程竣工驗收備案表 | 有 |
- (12) 戴德梁行天津分公司的經理蘭勃文於 2021 年 7 月 20 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
I-23. 中國 天津市 濱海新區 車站北路  天津國際城	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為220,320.30平方米的土地上。該物業於2013年8月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為602.79平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>602.79</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>602.79</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	602.79	<b>合計</b>	<b><u>602.79</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 8,120,000</p> <p>(人民幣捌佰壹拾貳萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 8,120,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
商業	602.79								
<b>合計</b>	<b><u>602.79</u></b>								
	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商服用地的使用權到期日為2044年5月9日。</p>								

附注：

(1) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由天津伴山人家置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
津(2018)濱海新區 塘沽不動產權第 1019828 號	商服用地	2044 年 5 月 9 日	220,320.30	商業	266.27
津(2018)濱海新區 塘沽不動產權第 1019825 號	商服用地	2044 年 5 月 9 日	220,320.30	商業	193.48
津(2018)濱海新區 塘沽不動產權第 1019824 號	商服用地	2044 年 5 月 9 日	220,320.30	商業	143.04
		<b>合計</b>	<b><u>220,320.30</u></b>		<b><u>602.79</u></b>

(2) 根據編號為 91120116797275692C 的營業執照，天津伴山人家置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 499,151,882 元，營業期限自 2007 年 1 月 18 日至 2027 年 1 月 17 日。

(3) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 天津伴山人家置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 天津伴山人家置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(4) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
不動產權證	有

(5) 戴德梁行天津分公司的助理董事吳凡於 2021 年 7 月 21 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
I-24. 中國 天津市 津南區 梨雙公路  禧悅匯	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為44,825.50平方米的土地上。該物業於2019年10月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為41,813.59平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>37,438.92</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>69.64</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>4,305.03</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>41,813.59</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	37,438.92	住宅	69.64	辦公	4,305.03	<b>合計</b>	<b><u>41,813.59</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 583,000,000</p> <p>(人民幣伍億捌仟叁佰萬元)</p> <p>(貴集團應占55.0%權益： 人民幣 320,650,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
商業	37,438.92												
住宅	69.64												
辦公	4,305.03												
<b>合計</b>	<b><u>41,813.59</u></b>												
	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商服用地2的使用權到期日為2049年6月3日，商服用地1的使用權到期日為2048年6月3日。</p>												

附注：

(1) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由天津首創新園置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
津(2018)津南區不動產權第 1039948 號	其它商服用地	2049年6月3日	20,800.30	非居住	208.22
津(2018)津南區不動產權第 1039965 號	其它商服用地	2049年6月3日	20,800.30	非居住	213.76
津(2018)津南區不動產權第 1040340 號	其它商服用地	2049年6月3日	20,800.30	非居住	179.37
津(2016)津南區不動產權第 1034662 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.09
津(2016)津南區不動產權第 1034663 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.09
津(2016)津南區不動產權第 1034666 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.09
津(2016)津南區不動產權第 1034667 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	160.92
津(2016)津南區不動產權第 1034668 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.09
津(2016)津南區不動產權第 1034669 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.09
津(2016)津南區不動產權第 1034670 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	160.92
津(2016)津南區不動產權第 1034672 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.09
津(2016)津南區不動產權第 1034674 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.09
津(2016)津南區不動產權第 1034676 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	160.92
津(2016)津南區不動產權第 1034677 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.09
津(2016)津南區不動產權第 1034648 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.09
津(2016)津南區不動產權第 1034650 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.09

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
號					
津(2016)津南區不動產權第 1034651 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.09
津(2016)津南區不動產權第 1034652 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	160.92
津(2016)津南區不動產權第 1034653 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.09
津(2016)津南區不動產權第 1034654 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.09
津(2016)津南區不動產權第 1034656 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.09
津(2016)津南區不動產權第 1034657 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.09
津(2019)津南區不動產權第 1106212 號	其它商服用地	2049年6月3日	44,825.90	非居住	3,107.79
津(2020)津南區不動產權第 1034238 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	63.99
津(2020)津南區不動產權第 1034239 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	76.31
津(2020)津南區不動產權第 1034240 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	92.14
津(2020)津南區不動產權第 1034461 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	91.80
津(2020)津南區不動產權第 1034462 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	72.38
津(2020)津南區不動產權第 1034463 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	77.06
津(2020)津南區不動產權第 1034464 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	100.17
津(2020)津南區不動產權第 1034269 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	81.97
津(2020)津南區不動產權第 1034270 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	71.62
津(2020)津南區不	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	76.79

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
動產權第 1034271 號					
津(2020)津南區不 動產權第 1034272 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	71.10
津(2020)津南區不 動產權第 1034296 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	79.17
津(2020)津南區不 動產權第 1034297 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	74.42
津(2020)津南區不 動產權第 1034298 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	82.23
津(2020)津南區不 動產權第 1034299 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	73.92
津(2020)津南區不 動產權第 1034300 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	97.66
津(2020)津南區不 動產權第 1034301 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	116.41
津(2020)津南區不 動產權第 1034302 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	139.44
津(2020)津南區不 動產權第 1034303 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	67.17
津(2020)津南區不 動產權第 1034554 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	83.83
津(2020)津南區不 動產權第 1034389 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	119.62
津(2020)津南區不 動產權第 1034390 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	106.00
津(2020)津南區不 動產權第 1034391 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	109.39
津(2020)津南區不 動產權第 1034392 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	89.23
津(2020)津南區不 動產權第 1034393 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	81.24
津(2020)津南區不 動產權第 1034394 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	88.87



證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
津(2020)津南區不動產權第 1034395 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	82.60
津(2020)津南區不動產權第 1034396 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	87.01
津(2020)津南區不動產權第 1034410 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	95.42
津(2020)津南區不動產權第 1034411 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	84.96
津(2020)津南區不動產權第 1034412 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	102.74
津(2020)津南區不動產權第 1034413 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	108.38
津(2020)津南區不動產權第 1034414 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.67
津(2020)津南區不動產權第 1034415 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	87.95
津(2020)津南區不動產權第 1034416 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	93.24
津(2020)津南區不動產權第 1034417 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	93.24
津(2020)津南區不動產權第 1034552 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	93.24
津(2020)津南區不動產權第 1034553 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	89.56
津(2020)津南區不動產權第 1034254 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	87.39
津(2020)津南區不動產權第 1034255 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	94.56
津(2020)津南區不動產權第 1034256 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	74.95
津(2020)津南區不動產權第 1034257 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	80.07
津(2020)津南區不動產權第 1034258 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	71.77

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
號					
津(2020)津南區不動產權第 1034259 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	74.07
津(2020)津南區不動產權第 1034260 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	60.92
津(2020)津南區不動產權第 1034261 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	63.99
津(2020)津南區不動產權第 1034341 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	76.31
津(2020)津南區不動產權第 1034342 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	92.14
津(2020)津南區不動產權第 1034343 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	90.65
津(2020)津南區不動產權第 1034344 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	72.38
津(2020)津南區不動產權第 1034345 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	77.06
津(2020)津南區不動產權第 1034346 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	100.17
津(2020)津南區不動產權第 1034347 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	73.27
津(2020)津南區不動產權第 1034367 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	76.79
津(2020)津南區不動產權第 1034368 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.29
津(2020)津南區不動產權第 1034388 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	103.93
津(2020)津南區不動產權第 1034532 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	81.97
津(2020)津南區不動產權第 1034533 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	71.62
津(2020)津南區不動產權第 1034534 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	76.79
津(2020)津南區不	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	71.10

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
動產權第 1034535 號					
津(2020)津南區不 動產權第 1034536 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	79.17
津(2020)津南區不 動產權第 1034537 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	74.42
津(2020)津南區不 動產權第 1034538 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	82.23
津(2020)津南區不 動產權第 1034539 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	73.92
津(2020)津南區不 動產權第 1034540 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	97.66
津(2020)津南區不 動產權第 1034541 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	116.41
津(2020)津南區不 動產權第 1034562 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	139.44
津(2020)津南區不 動產權第 1034563 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	67.17
津(2020)津南區不 動產權第 1034564 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	73.38
津(2020)津南區不 動產權第 1034565 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	76.24
津(2020)津南區不 動產權第 1034566 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	80.59
津(2020)津南區不 動產權第 1034567 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	80.59
津(2020)津南區不 動產權第 1034266 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	104.12
津(2020)津南區不 動產權第 1034267 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	107.47
津(2020)津南區不 動產權第 1034425 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	93.24
津(2020)津南區不 動產權第 1034426 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	89.56

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
津(2020)津南區不動產權第 1034427 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	83.83
津(2020)津南區不動產權第 1034428 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	73.30
津(2020)津南區不動產權第 1034429 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	76.27
津(2020)津南區不動產權第 1034430 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	92.14
津(2020)津南區不動產權第 1034431 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	91.80
津(2020)津南區不動產權第 1034432 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	72.38
津(2020)津南區不動產權第 1034434 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	100.35
津(2020)津南區不動產權第 1034435 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	73.27
津(2020)津南區不動產權第 1034436 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	76.79
津(2020)津南區不動產權第 1034262 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	76.79
津(2020)津南區不動產權第 1034263 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	76.79
津(2020)津南區不動產權第 1034264 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	91.22
津(2020)津南區不動產權第 1034265 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	83.77
津(2020)津南區不動產權第 1034501 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.34
津(2020)津南區不動產權第 1034525 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	105.79
津(2020)津南區不動產權第 1034526 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	39.56
津(2020)津南區不動產權第 1034408 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	95.42

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
號					
津(2020)津南區不動產權第 1034409 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	84.96
津(2020)津南區不動產權第 1034421 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	108.38
津(2020)津南區不動產權第 1034422 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	87.95
津(2020)津南區不動產權第 1034423 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	93.24
津(2020)津南區不動產權第 1034424 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	93.24
津(2020)津南區不動產權第 1034339 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	88.67
津(2020)津南區不動產權第 1034340 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	92.58
津(2020)津南區不動產權第 1034336 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	90.15
津(2020)津南區不動產權第 1034487 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	93.96
津(2020)津南區不動產權第 1034488 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	93.14
津(2020)津南區不動產權第 1034489 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.34
津(2020)津南區不動產權第 1034490 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.34
津(2020)津南區不動產權第 1034491 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	76.95
津(2020)津南區不動產權第 1034492 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.34
津(2020)津南區不動產權第 1034493 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.15
津(2020)津南區不動產權第 1034494 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	73.42
津(2020)津南區不	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	71.69

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
動產權第 1034495 號					
津(2020)津南區不 動產權第 1034496 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	92.58
津(2020)津南區不 動產權第 1034497 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	92.58
津(2020)津南區不 動產權第 1034498 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	81.37
津(2020)津南區不 動產權第 1034499 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	92.58
津(2020)津南區不 動產權第 1034500 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	89.52
津(2020)津南區不 動產權第 1034294 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	116.41
津(2020)津南區不 動產權第 1034295 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	139.44
津(2020)津南區不 動產權第 1034323 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	104.18
津(2020)津南區不 動產權第 1034324 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	76.24
津(2020)津南區不 動產權第 1034325 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	80.59
津(2020)津南區不 動產權第 1034326 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	80.59
津(2020)津南區不 動產權第 1034327 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	86.59
津(2020)津南區不 動產權第 1034328 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	94.56
津(2020)津南區不 動產權第 1034329 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	74.95
津(2020)津南區不 動產權第 1034330 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	80.07
津(2020)津南區不 動產權第 1034331 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	102.36

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
津(2020)津南區不動產權第 1034332 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	75.72
津(2020)津南區不動產權第 1034333 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	91.95
津(2020)津南區不動產權第 1034334 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	121.87
津(2020)津南區不動產權第 1034335 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	105.79
津(2020)津南區不動產權第 1034337 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	93.06
津(2020)津南區不動產權第 1034338 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	95.42
津(2020)津南區不動產權第 1034520 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	81.97
津(2020)津南區不動產權第 1034521 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	71.62
津(2020)津南區不動產權第 1034522 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	76.79
津(2020)津南區不動產權第 1034523 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	71.10
津(2020)津南區不動產權第 1034524 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	79.17
津(2020)津南區不動產權第 1034559 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	74.42
津(2020)津南區不動產權第 1034560 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	82.23
津(2020)津南區不動產權第 1034292 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	73.92
津(2020)津南區不動產權第 1034273 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	93.24
津(2020)津南區不動產權第 1034274 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	93.24
津(2020)津南區不動產權第 1034275 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	93.24

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
號					
津(2020)津南區不動產權第 1034276 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	89.56
津(2020)津南區不動產權第 1034531 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	83.83
津(2020)津南區不動產權第 1034465 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	73.27
津(2020)津南區不動產權第 1034466 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	76.79
津(2020)津南區不動產權第 1034467 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.29
津(2020)津南區不動產權第 1034468 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	103.93
津(2020)津南區不動產權第 1034469 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	119.62
津(2020)津南區不動產權第 1034310 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	106.00
津(2020)津南區不動產權第 1034311 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	109.39
津(2020)津南區不動產權第 1034312 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	89.23
津(2020)津南區不動產權第 1034313 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	81.24
津(2020)津南區不動產權第 1034314 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	88.87
津(2020)津南區不動產權第 1034315 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	82.60
津(2020)津南區不動產權第 1034316 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	87.01
津(2020)津南區不動產權第 1034317 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	95.42
津(2020)津南區不動產權第 1034318 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	84.96
津(2020)津南區不	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	102.74



證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
動產權第 1034241 號					
津(2020)津南區不 動產權第 1034242 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	108.38
津(2020)津南區不 動產權第 1034243 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.67
津(2020)津南區不 動產權第 1034244 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	87.95
津(2020)津南區不 動產權第 1034304 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	73.38
津(2020)津南區不 動產權第 1034305 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	76.24
津(2020)津南區不 動產權第 1034571 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	80.59
津(2020)津南區不 動產權第 1034572 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	80.59
津(2020)津南區不 動產權第 1034573 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	87.39
津(2020)津南區不 動產權第 1034232 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	94.56
津(2020)津南區不 動產權第 1034233 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	74.95
津(2020)津南區不 動產權第 1034234 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	80.07
津(2020)津南區不 動產權第 1034235 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	71.77
津(2020)津南區不 動產權第 1034236 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	74.07
津(2020)津南區不 動產權第 1034237 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	60.92
津(2020)津南區不 動產權第 1034578 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	300.16
津(2020)津南區不 動產權第 1034579 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	99.60

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
津(2020)津南區不動產權第 1034580 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	79.49
津(2020)津南區不動產權第 1034581 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	70.08
津(2020)津南區不動產權第 1034229 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	81.00
津(2020)津南區不動產權第 1034230 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	79.97
津(2020)津南區不動產權第 1034231 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	83.36
津(2020)津南區不動產權第 1034470 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	184.63
津(2020)津南區不動產權第 1034471 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	202.51
津(2020)津南區不動產權第 1034472 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	65.13
津(2020)津南區不動產權第 1034473 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	67.02
津(2020)津南區不動產權第 1034474 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	56.32
津(2020)津南區不動產權第 1034475 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	55.50
津(2020)津南區不動產權第 1034476 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	75.55
津(2020)津南區不動產權第 1034477 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	59.02
津(2020)津南區不動產權第 1034478 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	136.17
津(2020)津南區不動產權第 1034479 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	37.61
津(2020)津南區不動產權第 1034480 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	121.09
津(2020)津南區不動產權第 1034481 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	221.75

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
號					
津(2020)津南區不動產權第 1034482 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	300.64
津(2020)津南區不動產權第 1034483 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	87.36
津(2020)津南區不動產權第 1034306 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	83.90
津(2020)津南區不動產權第 1034307 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	83.90
津(2020)津南區不動產權第 1034308 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	97.26
津(2020)津南區不動產權第 1034309 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	93.68
津(2020)津南區不動產權第 1034277 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	82.60
津(2020)津南區不動產權第 1034278 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	95.47
津(2020)津南區不動產權第 1034279 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	168.53
津(2020)津南區不動產權第 1034280 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	381.82
津(2020)津南區不動產權第 1034281 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	208.94
津(2020)津南區不動產權第 1034282 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	71.30
津(2020)津南區不動產權第 1034283 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	58.88
津(2020)津南區不動產權第 1034284 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	91.62
津(2020)津南區不動產權第 1034285 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	97.40
津(2020)津南區不動產權第 1034286 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	80.04
津(2020)津南區不	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	80.04

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
動產權第 1034287 號					
津(2020)津南區不 動產權第 1034288 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	113.14
津(2020)津南區不 動產權第 1034289 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	114.25
津(2020)津南區不 動產權第 1034290 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	72.01
津(2020)津南區不 動產權第 1034291 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	61.93
津(2020)津南區不 動產權第 1034528 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	59.02
津(2020)津南區不 動產權第 1034529 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	55.91
津(2020)津南區不 動產權第 1034530 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	63.67
津(2020)津南區不 動產權第 1034568 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	86.28
津(2020)津南區不 動產權第 1034569 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	95.47
津(2020)津南區不 動產權第 1034570 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	131.44
津(2020)津南區不 動產權第 1034582 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	58.62
津(2020)津南區不 動產權第 1034583 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	80.68
津(2020)津南區不 動產權第 1034584 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	52.25
津(2020)津南區不 動產權第 1034585 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	95.42
津(2020)津南區不 動產權第 1034586 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	83.67
津(2020)津南區不 動產權第 1034587 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	96.80

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
津(2020)津南區不動產權第 1034245 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	90.30
津(2020)津南區不動產權第 1034246 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.34
津(2020)津南區不動產權第 1034247 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.34
津(2020)津南區不動產權第 1034248 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	76.95
津(2020)津南區不動產權第 1034249 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.34
津(2020)津南區不動產權第 1034250 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.34
津(2020)津南區不動產權第 1034251 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	145.29
津(2020)津南區不動產權第 1034252 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	92.58
津(2020)津南區不動產權第 1034253 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	92.58
津(2020)津南區不動產權第 1034369 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	87.68
津(2020)津南區不動產權第 1034370 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	81.37
津(2020)津南區不動產權第 1034371 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	89.65
津(2020)津南區不動產權第 1034372 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	90.38
津(2020)津南區不動產權第 1034373 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	77.19
津(2020)津南區不動產權第 1034374 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	77.19
津(2020)津南區不動產權第 1034375 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	103.95
津(2020)津南區不動產權第 1034376 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	84.04

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
號					
津(2020)津南區不動產權第 1034377 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.34
津(2020)津南區不動產權第 1034378 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	72.65
津(2020)津南區不動產權第 1034379 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	72.65
津(2020)津南區不動產權第 1034380 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	79.69
津(2020)津南區不動產權第 1034381 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	81.74
津(2020)津南區不動產權第 1034382 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	113.32
津(2020)津南區不動產權第 1034384 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	321.41
津(2020)津南區不動產權第 1034385 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	454.58
津(2020)津南區不動產權第 1034386 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	109.77
津(2020)津南區不動產權第 1034387 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	82.14
津(2020)津南區不動產權第 1034418 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	82.14
津(2020)津南區不動產權第 1034419 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	90.44
津(2020)津南區不動產權第 1034502 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	93.81
津(2020)津南區不動產權第 1034503 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	76.95
津(2020)津南區不動產權第 1034504 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	81.20
津(2020)津南區不動產權第 1034505 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	236.14
津(2020)津南區不	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	535.00

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
動產權第 1034506 號					
津(2020)津南區不 動產權第 1034541 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	120.87
津(2020)津南區不 動產權第 1034542 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	89.73
津(2020)津南區不 動產權第 1034543 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	82.98
津(2020)津南區不 動產權第 1034544 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	74.82
津(2020)津南區不 動產權第 1034545 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.34
津(2020)津南區不 動產權第 1034546 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	81.05
津(2020)津南區不 動產權第 1034547 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.34
津(2020)津南區不 動產權第 1034548 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.34
津(2020)津南區不 動產權第 1034549 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	89.65
津(2020)津南區不 動產權第 1034550 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	88.52
津(2020)津南區不 動產權第 1034551 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	77.19
津(2020)津南區不 動產權第 1034555 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	77.19
津(2020)津南區不 動產權第 1034556 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	108.34
津(2020)津南區不 動產權第 1034557 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	96.49
津(2020)津南區不 動產權第 1034558 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	103.72
津(2020)津南區不 動產權第 1034319 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	85.38

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
津(2020)津南區不動產權第 1034320 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	77.00
津(2020)津南區不動產權第 1034321 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	82.69
津(2020)津南區不動產權第 1034322 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.34
津(2020)津南區不動產權第 1034348 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	74.43
津(2020)津南區不動產權第 1034349 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	90.61
津(2020)津南區不動產權第 1034350 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	83.48
津(2020)津南區不動產權第 1034351 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	82.14
津(2020)津南區不動產權第 1034352 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.46
津(2020)津南區不動產權第 1034353 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	137.20
津(2020)津南區不動產權第 1034354 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	95.42
津(2020)津南區不動產權第 1034355 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	90.21
津(2020)津南區不動產權第 1034356 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	96.80
津(2020)津南區不動產權第 1034357 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	90.30
津(2020)津南區不動產權第 1034358 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.34
津(2020)津南區不動產權第 1034359 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.34
津(2020)津南區不動產權第 1034360 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	76.95
津(2020)津南區不動產權第 1034361 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.34



證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
號					
津(2020)津南區不動產權第 1034362 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.34
津(2020)津南區不動產權第 1034363 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	145.29
津(2020)津南區不動產權第 1034364 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	92.58
津(2020)津南區不動產權第 1034365 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	92.58
津(2020)津南區不動產權第 1034383 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	201.02
津(2020)津南區不動產權第 1034397 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	89.65
津(2020)津南區不動產權第 1034398 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	90.38
津(2020)津南區不動產權第 1034399 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	77.19
津(2020)津南區不動產權第 1034400 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	77.19
津(2020)津南區不動產權第 1034401 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	103.95
津(2020)津南區不動產權第 1034402 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	84.04
津(2020)津南區不動產權第 1034403 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.34
津(2020)津南區不動產權第 1034404 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	72.65
津(2020)津南區不動產權第 1034405 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	72.65
津(2020)津南區不動產權第 1034437 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	79.69
津(2020)津南區不動產權第 1034438 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	81.74
津(2020)津南區不	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	432.45

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
動產權第 1034439 號					
津(2020)津南區不 動產權第 1034440 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	457.84
津(2020)津南區不 動產權第 1034441 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	109.77
津(2020)津南區不 動產權第 1034442 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	77.25
津(2020)津南區不 動產權第 1034443 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	82.14
津(2020)津南區不 動產權第 1034444 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	82.14
津(2020)津南區不 動產權第 1034445 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	90.44
津(2020)津南區不 動產權第 1034446 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	93.81
津(2020)津南區不 動產權第 1034448 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	76.95
津(2020)津南區不 動產權第 1034449 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	81.20
津(2020)津南區不 動產權第 1034450 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	236.14
津(2020)津南區不 動產權第 1034451 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	535.00
津(2020)津南區不 動產權第 1034452 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	120.87
津(2020)津南區不 動產權第 1034453 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	89.73
津(2020)津南區不 動產權第 1034454 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	82.98
津(2020)津南區不 動產權第 1034455 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	74.82
津(2020)津南區不 動產權第 1034456 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.34

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
津(2020)津南區不動產權第 1034457 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	81.05
津(2020)津南區不動產權第 1034458 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.34
津(2020)津南區不動產權第 1034459 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.34
津(2020)津南區不動產權第 1034460 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	89.65
津(2020)津南區不動產權第 1034484 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	88.52
津(2020)津南區不動產權第 1034485 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	77.19
津(2020)津南區不動產權第 1034486 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	77.19
津(2020)津南區不動產權第 1034507 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	108.34
津(2020)津南區不動產權第 1034508 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	96.49
津(2020)津南區不動產權第 1034509 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	103.72
津(2020)津南區不動產權第 1034510 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	85.38
津(2020)津南區不動產權第 1034511 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	77.00
津(2020)津南區不動產權第 1034512 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	82.69
津(2020)津南區不動產權第 1034513 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.34
津(2020)津南區不動產權第 1034514 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	74.43
津(2020)津南區不動產權第 1034515 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	90.61
津(2020)津南區不動產權第 1034516 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	83.48

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
號 津(2020)津南區不 動產權第 1034517 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	82.14
號 津(2020)津南區不 動產權第 1034518 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	78.46
號 津(2020)津南區不 動產權第 1034519 號	其他商服用地	2048年6月3日	44,825.20	非居住	137.20
<b>合計</b>			<b>44,825.50</b>		<b>41,743.95</b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

- (2) 根據編號為 91120112666143702Y 的營業執照，天津首創新園置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為美金 95,000,000 元，營業期限自 2007 年 10 月 25 日至 2028 年 3 月 16 日。
- (3) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 天津首創新園置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 天津首創新園置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (4) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |       |   |
|-------|---|
| 營業執照  | 有 |
| 不動產權證 | 有 |
- (5) 戴德梁行天津分公司的助理董事吳凡於 2021 年 7 月 21 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-25. 中國 天津市 武清區 鳳港引渠路  國際半島08-02地塊 (馨桐雅苑)	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為171,418.20平方米的土地上。該物業於2016年6月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為1,835.87平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td>(平方米)</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,835.87</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>1,835.87</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為住宅的使用權到期日為2081年5月16日。</p>	用途	建築面積		(平方米)	住宅	1,835.87	<b>合計</b>	<b><u>1,835.87</u></b>	<p>該物業目前為已完工並持有待售狀態。</p>	<p>人民幣 32,600,000</p> <p>(人民幣叁仟貳佰陸拾萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 32,600,000)</p>
用途	建築面積										
	(平方米)										
住宅	1,835.87										
<b>合計</b>	<b><u>1,835.87</u></b>										

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給天津永元投資有限公司，詳情如下：

合同編號	:	TJ11182011010
發證日期	:	2011年3月10日
地塊編號	:	津武(掛)2010-196
土地面積	:	171,418.20
容積率	:	1.10
土地年限	:	城鎮住宅為70年
建築規約(竣工日期)	:	2014年12月31日

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津永元置業有限公司。上述合同尚未更新。

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由天津永元投資有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
房地證津字第 122051101261號	2011年12月5日	城鎮住宅用地	2081年5月16日	171,418.20
<b>合計</b>				<b><u>171,418.20</u></b>

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津永元置業有限公司。上述證書尚未更新。

- (3) 天津永元投資有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2011 武清地證 0120	2011年6月8日	居住項目	171,418.20
<b>合計</b>			<b><u>171,418.20</u></b>

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津永元置業有限公司。上述許可尚未更新。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，天津永元投資有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2011 武清 0058	2011年7月6日	馨桐雅苑 1-53#、59-60#樓	56,929.18
2011 武清住證 0063	2011年8月9日	馨桐雅苑 54-58#、61-93#樓	35,368.46
2013 武清住證 0087	2013年11月15日	馨桐雅苑 94-97#樓	28,813.15
2013 武清住證 0088	2013年11月15日	馨桐雅苑 98-103#、配建1、地下車庫	94,939.21
<b>合計</b>			<b><u>216,050.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津永元置業有限公司。上述許可尚未更新。

(5) 根據《建築工程施工許可證》，天津永元投資有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
12222021201107005	2011年7月3日	馨桐雅苑 1-53#、59#-60#樓	56,927.20
12222021201109012	2011年9月7日	馨桐雅苑 54-58#、61#-93#樓	35,368.46
12222021201402011	2014年2月25日	馨桐雅苑 94-97#樓	28,813.15
12222021201402010	2014年2月25日	馨桐雅苑 98-103#樓、配建 1、地 下車庫	94,939.21
<b>合計</b>			<b><u>216,048.02</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津永元置業有限公司。上述許可尚未更新。

(6) 根據《商品房預售許可證》，天津永元投資有限公司建築工程總建築面積 36,622.89 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
津國土房售許字[2011]第 811-001 號	2011年10月18日	馨桐雅苑 1 號樓	住宅	795.12
津國土房售許字[2012]第 0053-014 號	2012年2月21日	馨桐雅苑 31 號樓	住宅	1,742.72
津國土房售許字[2013]第 0036-009 號	2013年1月22日	馨桐雅苑 66 號樓	住宅	793.03
津國土房售許字[2013]第 0036-020 號	2013年1月22日	馨桐雅苑 83 號樓	住宅	934.46
津國土房售許字[2014]第 0356-001-002 號	2014年4月3日	馨桐雅苑 95、96 號 樓	住宅	10,430.64
津國土房售許字[2014]第 0464-001-002 號		馨桐雅苑 101、102 號樓	住宅	21,926.92
<b>合計</b>				<b><u>36,622.89</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津永元置業有限公司。上述許可尚未更新。

(7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，天津永元投資有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 20,440.07 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
(武清)備字第 2013-051 號	2013年3月13日	武清區馨桐雅苑社區 1#樓	789.57
(武清)備字第 2013-081 號	2013年3月13日	武清區馨桐雅苑社區 31#樓	1,726.53

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
(武清)備字第 2013-456 號	2013 年 11 月 29 日	武清區馨桐雅苑社區 66#樓	789.57
(武清)備字第 2013-473 號	2013 年 11 月 29 日	武清區馨桐雅苑社區 83#樓	931.01
(武清)備字第 2016-435 號	2016 年 6 月 17 日	武清區馨桐雅苑社區 96#樓	5,109.07
(武清)備字第 2016-440 號	2016 年 6 月 17 日	武清區馨桐雅苑社區 101#樓	11,094.32
<b>合計</b>			<b><u>20,440.07</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津永元置業有限公司。上述證書尚未更新。

- (8) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 582.75 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 8,580,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (9) 根據編號為 911202225693108557 的營業執照，天津永元置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 30,010,000 元，營業期限自 2011 年 2 月 15 日至 2061 年 2 月 14 日。
- (10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 天津永元置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 天津永元置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建築工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
| 商品房預售許可證    | 有 |
| 建築工程竣工驗收備案表 | 有 |

- (12) 戴德梁行天津分公司的經理蘭勃文於 2021 年 7 月 20 日現場勘察了該物業。



估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
I-26. 中國 天津市 武清區 學府道 禧瑞裡	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為92,905.70平方米的土地上。該物業於2021年5月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為82,887.78平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>82,887.78</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>82,887.78</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為住宅的使用權到期日為2088年7月12日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	82,887.78	<b>合計</b>	<b><u>82,887.78</u></b>	<p>該物業目前為已完工並持有待售狀態。</p>	<p>人民幣 1,825,000,000</p> <p>(人民幣壹拾捌億貳 仟伍佰萬元)</p> <p>(貴集團應占50.0% 權益： 人民幣 912,500,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
住宅	82,887.78								
<b>合計</b>	<b><u>82,887.78</u></b>								

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給天津瑞泰置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	TJ11222018004
發證日期	:	2018年6月7日
地塊編號	:	津武(掛)2017-040號
土地面積	:	92,905.70
容積率	:	1.10
土地年限	:	城鎮住宅為70年
建築規約(竣工日期)	:	2022年6月7日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由天津瑞泰置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
津(2018)武清區不動產 權第1041781號	2018年8月21日	城鎮住宅用地	2088年7月12日	92,905.70
<b>合計</b>				<b><u>92,905.70</u></b>

- (3) 天津瑞泰置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2018武清地證0045	2018年8月23日	居住項目	92,905.70
<b>合計</b>			<b><u>92,905.70</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，天津瑞泰置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2018武清住證0115	2018年9月30日	瑞鴻名苑1-5#、10-22#、28-33# 樓、配建4-5、地下車庫	107,907.99
2018武清住證0114	2018年9月30日	瑞鴻名苑6-9#、23#-27#樓、配建 1-3	25,015.28
<b>合計</b>			<b><u>132,923.27</u></b>

根據貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，天津瑞泰置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1201142018102901121	2018年10月29日	瑞鴻名苑 1-33#樓、配建 1-5、配建 6(幼稚園)及地下車庫	136,548.36
<b>合計</b>			<b><u>136,548.36</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《商品房預售許可證》，天津瑞泰置業有限公司建築工程總建築面積 69,643.52 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
津國土房售許字[2019]第 0107-001-011 號	2019年2月26日	瑞鴻名苑 1、6、9、16-18、23-27 號樓	住宅	28,014.12
津國土房售許字[2018]第 1420-001-004 號	2018年10月7日	瑞鴻名苑 7、8、32、33 號樓	住宅	9,689.04
津國土房售許字[2019]第 0784-001-009 號	2019年7月19日	瑞鴻名苑 10、11、19、21、22、28-31 號樓	住宅	31,940.36
<b>合計</b>				<b><u>69,643.52</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，天津瑞泰置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 47,848.25 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
武清備字 2021-262	2021年5月18日	瑞鴻名苑 1#樓	2,964.97
武清備字 2021-267	2021年5月18日	瑞鴻名苑 6#樓	1,980.62
武清備字 2021-268	2021年5月18日	瑞鴻名苑 7#樓	1,980.62
武清備字 2021-269	2021年5月18日	瑞鴻名苑 8#樓	1,980.62
武清備字 2021-270	2021年5月18日	瑞鴻名苑 9#樓	2,319.06
武清備字 2021-271	2021年5月18日	瑞鴻名苑 10#樓	3,096.84
武清備字 2021-277	2021年5月18日	瑞鴻名苑 16#樓	2,964.97
武清備字 2021-278	2021年5月18日	瑞鴻名苑 17#樓	1,980.62
武清備字 2021-279	2021年5月18日	瑞鴻名苑 18#樓	2,318.05
武清備字 2021-280	2021年5月18日	瑞鴻名苑 19#樓	2,985.45
武清備字 2021-284	2021年5月18日	瑞鴻名苑 23#樓	2,319.06
武清備字 2021-285	2021年5月18日	瑞鴻名苑 24#樓	1,980.62
武清備字 2021-286	2021年5月18日	瑞鴻名苑 25#樓	2,963.95
武清備字 2021-287	2021年5月18日	瑞鴻名苑 26#樓	1,980.62
武清備字 2021-288	2021年5月18日	瑞鴻名苑 27#樓	3,475.11
武清備字 2021-289	2021年5月18日	瑞鴻名苑 28#樓	5,101.34

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
武清備字 2021-293	2021年5月18日	瑞鴻名苑 32#樓	3,475.11
武清備字 2021-294	2021年5月18日	瑞鴻名苑 33#樓	1,980.62
<b>合計</b>			<b><u>47,848.25</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (8) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 15,480.23 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 274,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (9) 根據編號為 91120222MA06CAAD56 的營業執照，天津瑞泰置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2018 年 5 月 23 日至長期。
- (10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 天津瑞泰置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 天津瑞泰置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建築工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
| 商品房預售許可證    | 有 |
| 建築工程竣工驗收備案表 | 有 |
- (12) 戴德梁行天津分公司的經理蘭勃文於 2021 年 7 月 20 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-27. 中國 天津市 西青區 金峰路  福特納灣	<p>該物業是一個配套設施項目，建在一塊總用地面積為10,612.10平方米的土地上。該物業於2016年9月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為17,218.67平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車庫</td> <td>14,911.52</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,307.15</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>17,218.67</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為其它商服用地的使用權到期日為2048年2月28日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	車庫	14,911.52	商業	2,307.15	<b>合計</b>	<b><u>17,218.67</u></b>	<p>該物業目前為已完工並持有待售狀態。</p>	<p>人民幣 85,000,000</p> <p>(人民幣捌仟伍佰萬元)</p> <p>(貴集團應占40.0%權益： 人民幣 34,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
車庫	14,911.52										
商業	2,307.15										
<b>合計</b>	<b><u>17,218.67</u></b>										

附注：

(1) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由天津首創新青置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
津(2018)西青區不動產權第 1051357 號	其它商服用地	2048年2月28日	10,612.10	商鋪	199.39
津(2018)西青區不動產權第 1051358 號	其它商服用地	2048年2月28日	10,612.10	商鋪	344.96
津(2018)西青區不動產權第 1051359 號	其它商服用地	2048年2月28日	10,612.10	商鋪	349.53
津(2018)西青區不動產權第 1051360 號	其它商服用地	2048年2月28日	10,612.10	商鋪	357.02
津(2018)西青區不動產權第 1051361 號	其它商服用地	2048年2月28日	10,612.10	商鋪	536.52
津(2018)西青區不動產權第 1051363 號	其它商服用地	2048年2月28日	10,612.10	商鋪	519.73
津(2018)西青區不動產權第 1051362 號	其它商服用地	2048年2月28日	10,612.10	停車樓	14,911.52
		<b>合計</b>	<b><u>10,612.10</u></b>		<b><u>17,218.67</u></b>

(2) 根據編號為91120000668811575B的營業執照，天津首創新青置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為美金95,000,000元，營業期限自2007年11月21日至2028年4月10日。

(3) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 天津首創新青置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 天津首創新青置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(4) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
不動產權證	有

(5) 戴德梁行天津分公司的高級估價師李賽男於 2021 年 7 月 23 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
I-28. 中國 天津市 西青區 阜錦道  禧瑞酈城	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為41,174.60平方米的土地上。該物業於2020年8月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為19,949.63平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>8,138.28</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>10,570.00</td> </tr> <tr> <td>地下倉儲</td> <td>1,241.35</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>19,949.63</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	8,138.28	地下車庫	10,570.00	地下倉儲	1,241.35	<b>合計</b>	<b><u>19,949.63</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 264,000,000</p> <p>(人民幣貳億陸仟肆佰萬元)</p> <p>(貴集團應占50.0%權益： 人民幣 132,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	8,138.28												
地下車庫	10,570.00												
地下倉儲	1,241.35												
<b>合計</b>	<b><u>19,949.63</u></b>												
	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為城鎮住宅用地的使用權到期日為2087年10月8日。</p>												



附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給天津睿霖置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	TJ11112017006
發證日期	:	2017年8月10日
地塊編號	:	津西青(掛)2017-04
土地面積	:	41,174.60
容積率	:	1.90
土地年限	:	城鎮住宅用地為66年
建築規約(竣工日期)	:	2021年10月10日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由天津睿霖置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
津(2017)西青區不動產 權第1045843號	2017年11月21日	城鎮住宅用地	2087年10月8日	41,174.60
<b>合計</b>				<b><u>41,174.60</u></b>

- (3) 天津睿霖置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2017-0045	2017年9月22日	津西青(掛)2017-04地塊	41,174.80
<b>合計</b>			<b><u>41,174.80</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，天津睿霖置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2018-0021	2018年6月20日	禧潤園2、3、4、6#樓、地下車庫一	17,620.16
2018-0022	2018年6月29日	禧潤園1、7、8、9#樓、熱交換站、地下車庫二及人防工程	30,037.96
<b>合計</b>			<b><u>47,658.12</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，天津睿霖置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1201112018091801121	2018年9月18日	禧潤園2、3、4、6#樓、地下車庫一	27,772.35
1201112018110101121	2018年11月1日	禧潤園1、7、8、9#樓、熱交換站、地下車庫二及人防工程	40,226.10
<b>合計</b>			<b><u>67,998.45</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 根據《商品房預售許可證》，天津睿霖置業有限公司建築工程總建築面積 29,868.66 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
2018-1521-001-002	2018年10月2日	禧潤園3、4號樓	住宅	9,042.48
2018-1257-001-002	2018年10月9日	禧潤園2、6號樓	住宅	9,042.48
2019-0563-001-002	2019年6月10日	禧潤園1、7號樓	住宅	11,783.70
<b>合計</b>				<b><u>29,868.66</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，天津睿霖置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 44,973.03 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2020-042	2020年8月21日	禧潤園2、3、4、6#樓、地下車庫一	27,830.88
2021-012	2021年2月8日	禧潤園1、7號樓及地下室車庫二(人防)項目	17,142.15
<b>合計</b>			<b><u>44,973.03</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (8) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 6,452.04 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 148,801,220 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

- (9) 根據編號為 91120111MA05TWW270 的營業執照，天津睿霖置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 30,000,000 元，營業期限自 2017 年 7 月 26 日至 2037 年 7 月 25 日。

- (10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；

- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 天津睿霖置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 天津睿霖置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有

(12) 戴德梁行天津分公司的高級估價師李賽男於2021年7月23日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-29. 中國 天津市 津南區 建明道  悅山郡	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為82,163.70平方米的土地上。該物業於2019年6月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為2,711.30平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>113.47</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,597.83</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>2,711.30</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2055年11月29日，住宅的使用權到期日為2085年11月29日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	113.47	商業	2,597.83	<b>合計</b>	<b><u>2,711.30</u></b>	<p>該物業目前為已完工並持有待售狀態。</p>	<p>人民幣 44,200,000  (人民幣肆仟肆佰貳拾萬元)  (貴集團應占20.0%權益： 人民幣 8,840,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	113.47										
商業	2,597.83										
<b>合計</b>	<b><u>2,711.30</u></b>										

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給天津興泰聚成置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	TJ11152015006
發證日期	:	2015年9月2日
地塊編號	:	津南(掛)2013-26號
土地面積	:	82,163.70
容積率	:	1.80
土地年限	:	城鎮住宅用地為70年
建築規約(竣工日期)	:	2019年9月2日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由天津興泰聚成置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
津(2016)津南區不動產 權第1003427號	2016年2月28日	城鎮住宅用地	2085年11月29日	82,163.70
<b>合計</b>				<b><u>82,163.70</u></b>

- (3) 天津興泰聚成置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2015-0063	2015年12月3日	沁景苑項目	82,162.60
<b>合計</b>			<b><u>82,162.60</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，天津興泰聚成置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2016-0013	2016年7月12日	沁景苑 3-6、8-11、21 等	44,336.08
<b>合計</b>			<b><u>44,336.08</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，天津興泰聚成置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1201122016092201121	2016年9月22日	沁景苑 3-6#、8-11#、21#樓等	67,526.08
<b>合計</b>			<b><u>67,526.08</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《商品房預售許可證》，天津興泰聚成置業有限公司建築工程總建築面積 13,898.55 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
2018-0123-001-004	2018年4月11日	沁景苑 5-8 號樓	住宅	13,898.55
<b>合計</b>				<b><u>13,898.55</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，天津興泰聚成置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 4,737.40 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2019-488	2019年6月24日	沁景苑 5 號樓	4,737.40
<b>合計</b>			<b><u>4,737.40</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(8) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由天津興泰聚成置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
2020-1040982	城鎮住宅用地	2085年11月29日	82,164.30	商業	88.48
2020-1040979	城鎮住宅用地	2085年11月29日	82,164.30	商業	120.82
2020-1040978	城鎮住宅用地	2085年11月29日	82,164.30	商業	26.11
2020-1040977	城鎮住宅用地	2085年11月29日	82,164.30	商業	134.13
2020-1040956	城鎮住宅用地	2085年11月29日	82,164.30	商業	88.48
2020-1040953	城鎮住宅用地	2085年11月29日	82,164.30	商業	109.89
2020-1040952	城鎮住宅用地	2085年11月29日	82,164.30	商業	118.13
2020-1040950	城鎮住宅用地	2085年11月29日	82,164.30	商業	116.77
2020-1040948	城鎮住宅用地	2085年11月29日	82,164.30	商業	156.26
2020-1040942	城鎮住宅用地	2085年11月29日	82,164.30	商業	126.89
2020-1040951	城鎮住宅用地	2085年11月29日	82,164.30	商業	120.82
2020-1040941	城鎮住宅用地	2085年11月29日	82,164.30	商業	26.11
2020-1040935	城鎮住宅用地	2085年11月29日	82,164.30	商業	121.86

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
2020-1040737	城鎮住宅用地	2085年11月29日	82,164.30	商業	100.64
2020-1040933	城鎮住宅用地	2085年11月29日	82,164.30	商業	117.03
2020-1040931	城鎮住宅用地	2085年11月29日	82,164.30	商業	111.27
2020-1040734	城鎮住宅用地	2085年11月29日	82,164.30	商業	111.27
2020-1040920	城鎮住宅用地	2085年11月29日	82,164.30	商業	88.65
2020-1040919	城鎮住宅用地	2085年11月29日	82,164.30	商業	101.22
2020-1040914	城鎮住宅用地	2085年11月29日	82,164.30	商業	124.88
2020-1040913	城鎮住宅用地	2085年11月29日	82,164.30	商業	143.68
2020-1040912	城鎮住宅用地	2085年11月29日	82,164.30	商業	184.74
2020-1040911	城鎮住宅用地	2085年11月29日	82,164.30	商業	159.70
<b>合計</b>			<b>82,164.30</b>		<b>2,597.83</b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

(9) 根據編號為 91120112352889800X 的營業執照，天津興泰聚成置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 640,943,200 元，營業期限自 2015 年 8 月 28 日至長期。

(10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 天津興泰聚成置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 天津興泰聚成置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有

不動產權證

有

(12) 戴德梁行天津分公司的助理董事牛會新於 2021 年 8 月 12 日現場勘察了該物業。



估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
I-30. 中國 濟南市 曆城區 世紀大道  濟南奧萊商業	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為114,929.00平方米的土地上。該物業於2019年4月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為2,569.38平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>2,569.38</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>2,569.38</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	2,569.38	<b>合計</b>	<b><u>2,569.38</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 38,300,000</p> <p>(人民幣叁仟捌佰叁拾萬元)</p> <p>(貴集團應占70.11%權益： 人民幣 26,852,130)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
商業	2,569.38								
<b>合計</b>	<b><u>2,569.38</u></b>								
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商務金融的使用權到期日為2057年1月15日。</p>								

附注：

(1) 根據《商品房預售許可證》，濟南首創置業有限公司建築工程總建築面積 73,738.45 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
2017672	2017年9月22日	首創奧特萊斯項目	商業	20,858.00
2018054	2018年1月30日	首創奧特萊斯項目	商業	4,483.16
2018055	2018年1月30日	首創奧特萊斯項目	商業	7,110.89
2017671	2017年9月22日	首創奧特萊斯項目	商業	16,062.76
2017425	2017年7月14日	首創奧特萊斯項目	商業	24,716.36
2018056	2018年1月30日	首創奧特萊斯項目	商業	507.28
<b>合計</b>				<b><u>73,738.45</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(2) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由濟南首創置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
魯(2017)濟南市不動產權第 0037985 號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	/
魯(2019)濟南市不動產權第 0297422 號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	6,975.74
魯(2019)濟南市不動產權第 0295409 號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	6,641.83
魯(2019)濟南市不動產權第 0295421 號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	8,983.95
魯(2019)濟南市不動產權第 0295379 號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	17,413.79
魯(2019)濟南市不動產權第 0297061 號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	15,249.44
魯(2019)濟南市不動產權第 0299352 號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	24,607.73
魯(2019)濟南市不動產權第 0297121 號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	11,925.21
魯(2019)濟南市不動產權第 0295388 號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	18,491.20
魯(2019)濟南市不動產權第 0295665 號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	車庫	27,672.31

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
<b>合計</b>			<b><u>114,929.00</u></b>		<b><u>137,961.20</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (3) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 562.90 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 8,610,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (4) 根據編號為 91370100MA3CEJA80X 的營業執照，濟南首鉅置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 362,960,000 元，營業期限自 2016 年 8 月 1 日至長期。
- (5) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 濟南首鉅置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 濟南首鉅置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (6) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |          |   |
|----------|---|
| 營業執照     | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 不動產權證    | 有 |
- (7) 戴德梁行青島分公司的經理郝敏於 2021 年 7 月 14 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
I-31. 中國 北京市 海澱區 中關村永豐產業基地 海澱積體電路園項目	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為59,750.39平方米的土地上。該物業於2019年1月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為34,190.29平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>132.47</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>13,259.89</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>20,797.93</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>34,190.29</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	132.47	辦公	13,259.89	地下車庫	20,797.93	<b>合計</b>	<b><u>34,190.29</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 423,000,000</p> <p>(人民幣肆億貳仟叁佰萬元)</p> <p>(貴集團應占50.0%權益： 人民幣 211,500,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
商業	132.47												
辦公	13,259.89												
地下車庫	20,797.93												
<b>合計</b>	<b><u>34,190.29</u></b>												
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為公共設施的使用權到期日為2065年2月28日，地下車庫的使用權到期日為2065年2月28日，辦公的使用權到期日為2065年2月28日，商業的使用權到期日為2055年2月28日。</p>												

附注：

- (1) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由北京中關村積體電路設計園發展有限責任公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2018)海不動產 權第 0000069 號	公共設施用地	/	829.93	/	/
京(2018)海不動產 權第 0000071 號	商業、辦公、地 下車庫	2055年2月8日, 2065年2月28日, 2065年2月8日	57,785.36	/	/
京(2019)海不動產 權第 0039566 號	辦公、辦公(公共 服務設施)、商業	2065年2月8日, 2065年2月28日, 2055年2月8日	59,750.39	辦公、商業、文化 活動中心	100,859.81
京(2019)海不動產 權第 0049610 號	商業、辦公、地 下車庫	2055年2月8日, 2065年2月28日, 2065年2月8日	59,750.39	車位、辦公、商業	43,330.07
<b>合計</b>			<b><u>59,750.39</u></b>		<b><u>144,189.88</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (2) 根據編號為 91110108330373248B 的營業執照，北京中關村積體電路設計園發展有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 220,000,000 元，營業期限自 2015 年 2 月 5 日至 2065 年 2 月 4 日。
- (3) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 北京中關村積體電路設計園發展有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 北京中關村積體電路設計園發展有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (4) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |       |   |
|-------|---|
| 營業執照  | 有 |
| 不動產權證 | 有 |

## 估值報告

### 第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
I-32. 中國 瀋陽市 渾南區 沈中大街  光和城	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為194,248.88平方米的土地上。該物業於2020年11月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為28,765.00平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>242.15</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,331.42</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>26,191.43</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>28,765.00</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	242.15	商業	2,331.42	停車場	26,191.43	<b>合計</b>	<b><u>28,765.00</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 39,400,000</p> <p>(人民幣叁仟玖佰肆拾萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 39,400,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	242.15												
商業	2,331.42												
停車場	26,191.43												
<b>合計</b>	<b><u>28,765.00</u></b>												
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為城鎮住宅及商服的使用權到期日為2084年1月19日，用途為停車場的使用權到期日為2054年1月19日。</p>												

附注：

(1) 根據該集團的建議，該物業包括 1052 個人防停車位。這些停車位均未取得房地產權證。在戰爭期間，人防停車位可免費供公眾使用。由於業主對物業沒有不受限制的權利，因此市場價值不適用。吾等的估價以投資價值為基礎，為供管理層參考，截至估價日，該物業（停車位）的投資價值約為人民幣 92,600,000 元。

(2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由瀋陽首創新運置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
東陵國用(2014)第 0999 號	2014年2月20日	城鎮住宅及商服	2084年1月19日	68,218.28
東陵國用(2013)第 07190931 號	2013年8月14日	城鎮住宅及商服	2083年7月24日	126,030.60
<b>合計</b>				<b><u>194,248.88</u></b>

(3) 根據《建設工程規劃許可證》，瀋陽首創新運置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
210112201800003	2018年2月7日	居住、商業(二期-1)	173,437.12
210112201700052	2017年8月22日	居住、商業(三期)	85,868.20
210112201400052	2014年8月11日	居住、商業(三期)	4,950.00
210112201400053	2014年8月11日	居住、商業(二期)	36,283.59
210112201800061	2018年6月26日	居住、商業(二期-2)	25,882.31
<b>合計</b>			<b><u>326,421.22</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(4) 根據《建築工程施工許可證》，瀋陽首創新運置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
210130201803130301	2018年3月13日	居住、商業(二期-1)17-21#、27-29#、S1#、S2#、DX2#、DX3#	173,437.12
210130201709130501	2017年9月13日	居住、商業(三期)22#-26#、S1#、S2#、DX1#	35,868.20
210130201807271401	2018年7月27日	居住、商業(二期-2)30#、31#(垃圾房)	25,882.31
<b>合計</b>			<b><u>235,187.63</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《商品房預售許可證》，瀋陽首創新運置業有限公司建築工程總建築面積 85,393.81 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
沈房預售第 18070 號	2018 年 4 月 13 日	居住、商業(三期)	居住、商業	24,520.23
沈房預售第 17489 號	2017 年 11 月 8 日	居住、商業(三期)	居住、商業	32,294.28
沈房預售第 18881 號	2018 年 12 月 26 日	居住、商業(三期)	居住、商業	480.71
沈房預售第 19071 號	2019 年 3 月 18 日	居住、商業(二期-2)	居住、商業	24,791.68
沈房預售第 19352 號	2019 年 6 月 2 日	居住、商業(二期-1)	居住、商業	2,325.04
沈房預售第 19582 號	2019 年 8 月 27 日	居住、商業(二期-1)	居住、商業	981.87
<b>合計</b>				<b><u>85,393.81</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據編號為 91210112057180882Q 的營業執照，瀋陽首創新運置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 20,000,000 元，營業期限自 2013 年 1 月 31 日至長期。

(7) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 瀋陽首創新運置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 瀋陽首創新運置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(8) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

(9) 戴德梁行瀋陽分公司的助理估價師王鶴霏於 2021 年 7 月 20 日現場勘察了該物業。



估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-33. 中國 瀋陽市 棋盤山開發區 高坎街道  禧瑞長河	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為231,666.00平方米的土地上。該物業於2020年8月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為11,634.69平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>10,033.69</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,601.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>11,634.69</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	10,033.69	商業	1,601.00	<b>合計</b>	<b><u>11,634.69</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 149,000,000</p> <p>(人民幣壹億肆仟玖佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 149,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	10,033.69										
商業	1,601.00										
<b>合計</b>	<b><u>11,634.69</u></b>										
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為城鎮住宅用地其他商服用地的使用權到期日為2060年2月3日。</p>										

附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由瀋陽吳華置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
棋盤山國用(2009)字第 015 號	2009年6月1日	城鎮住宅用地其他商服用 地	2059年6月4日	68,699.00
棋盤山國用(2009)字第 009 號	2009年6月1日	城鎮住宅用地其他商服用 地	2059年6月4日	83,600.00
棋盤山國用(2010)字第 007 號	2010年2月1日	城鎮住宅用地其他商服用 地	2060年2月3日	52,701.00
棋盤山國用(2010)字第 003 號	2010年1月1日	城鎮住宅用地其他商服用 地	2060年1月13日	26,666.00
<b>合計</b>				<b><u>231,666.00</u></b>

(2) 瀋陽吳華置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
210112200912006	2009年4月15日	首創瀋陽棋盤山七間房項目	400,000.00
<b>合計</b>			<b><u>400,000.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(3) 根據《建設工程規劃許可證》，瀋陽吳華置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
210112200912009	2009年6月11日	首創瀋陽棋盤山七間房項目(一 期)	44,760.00
210112201012005	2010年3月22日	首創瀋陽棋盤山七間房項目(二 期)	21,590.70
210112201012025	2010年11月26日	首創瀋陽棋盤山七間房項目(三 期)	59,004.66
<b>合計</b>			<b><u>125,355.36</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(4) 根據《建築工程施工許可證》，瀋陽吳華置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
210112201104290601	2011年4月29日	首創瀋陽棋盤山七間房項目(三期 1 標段 105#樓)	859.46
210112201105110301	2011年4月29日	首創瀋陽棋盤山七間房項目(三期)	1,128.70

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
		1 標段 99#樓)	
21011220105110501	2011年4月29日	首創瀋陽棋盤山七間房項目(三期 1 標段 91#樓)	764.62
210112201105110101	2011年4月29日	首創瀋陽棋盤山七間房項目(三期 1 標段 104#樓)	1,022.54
210112201105110401	2011年5月11日	首創瀋陽棋盤山七間房項目(三期 1 標段 98#樓)	1,045.51
210112201105110601	2011年4月29日	首創瀋陽棋盤山七間房項目(三期 1 標段 93#樓)	764.36
21011220105110701	2011年4月29日	首創瀋陽棋盤山七間房項目(三期 1 標段 92#樓)	764.36
210112201104290401	2011年4月29日	首創瀋陽棋盤山七間房項目(三期 1 標段 128#樓)	1,077.40
210112201104291001	2011年4月29日	首創瀋陽棋盤山七間房項目(三期 1 標段 127#樓)	1,028.52
210112201104290301	2011年4月29日	首創瀋陽棋盤山七間房項目(三期 1 標段 124#樓)	1,077.40
210112201104290501	2011年4月29日	首創瀋陽棋盤山七間房項目(三期 1 標段 123#樓)	1,264.97
210112201105110801	2011年5月11日	首創瀋陽棋盤山七間房項目(三期 1 標段 130-143#樓, 共 14 棟樓)	12,070.70
210112201104290101	2011年4月29日	首創瀋陽棋盤山七間房項目(三期 1 標段 110#樓)	1,022.54
210112201104290901	2011年4月29日	首創瀋陽棋盤山七間房項目(三期 1 標段 111#樓)	859.46
210112201105110201	2011年4月29日	首創瀋陽棋盤山七間房項目(三期 1 標段 112#樓)	1,077.40
210112201104290801	2011年4月29日	首創瀋陽棋盤山七間房項目(三期 1 標段 117#樓)	1,022.54
210112201104290701	2011年4月29日	首創瀋陽棋盤山七間房項目(三期 1 標段 118#樓)	1,128.70
210112201104290201	2011年4月29日	首創瀋陽棋盤山七間房項目(三期 1 標段 119#樓)	1,320.34
210112200907140101	2009年7月14日	首創瀋陽棋盤山七間房項目(一 期)	5,616.00
210112200908070101	2011年8月7日	首創瀋陽棋盤山七間房項目(一 期)	39,143.51
		<b>合計</b>	<b><u>74,059.03</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《商品房預售許可證》，瀋陽吳華置業有限公司建築工程總建築面積 68,914.13 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
沈房預售第 13008 號	2013年1月17日	首創瀋陽棋盤山七 間房項目(三期)	住宅	2,395.67
沈房預售第 14009 號	2014年1月15日	首創瀋陽棋盤山七	住宅	2,056.14

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
		間房項目(一期)		
沈房預售第 19419 號	2019 年 7 月 11 日	居住、商業(四期)	住宅	17,332.13
沈房預售第 19553 號	2019 年 8 月 21 日	居住、商業(四期)	住宅	7,519.30
沈房預售第 190949 號	2019 年 11 月 21 日	居住、商業(四期)	住宅	4,618.10
沈房預售第 19669 號	2019 年 9 月 24 日	居住、商業(四期)	住宅	9,271.89
沈房預售第 19281 號	2019 年 6 月 6 日	居住、商業(四期)	住宅	25,720.90
			<b>合計</b>	<b><u>68,914.13</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 2,070.05 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 29,300,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (7) 根據編號為 912101126625368164 的營業執照，瀋陽吳華置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 335,000,000 元，營業期限自 2007 年 8 月 10 日至 2032 年 8 月 9 日。
- (8) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - 瀋陽吳華置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - 瀋陽吳華置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (9) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 營業執照      | 有 |
| 國有土地使用證   | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
- (10) 戴德梁行瀋陽分公司的助理估價師王鶴霏於 2021 年 7 月 20 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-34. 中國 瀋陽市 東陵區 沈營路  國際城	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為175,347.70平方米的土地上。該物業於2014年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為41,093.00平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>17,184.40</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>23,908.60</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>41,093.00</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為混合住宅用地的使用權到期日為2058年2月20日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	17,184.40	停車場	23,908.60	<b>合計</b>	<b><u>41,093.00</u></b>	<p>該物業目前為已完工並持有待售狀態。</p>	<p>人民幣 174,000,000</p> <p>(人民幣壹億柒仟肆佰萬元)</p> <p>(貴集團應占30.0%權益： 人民幣 52,200,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
商業	17,184.40										
停車場	23,908.60										
<b>合計</b>	<b><u>41,093.00</u></b>										

附注：

(1) 根據該集團的建議，該物業包括 625 個人防停車位。這些停車位均未取得房地產權證。在戰爭期間，人防停車位可免費供公眾使用。由於業主對物業沒有不受限制的權利，因此市場價值不適用。吾等的估價以投資價值為基礎，為供管理層參考，截至估價日，該物業（停車位）的投資價值約為人民幣 48,800,000 元。

(2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由瀋陽首創新置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
東陵國用(2012)第 0788 號	2012 年 7 月 12 日	混合住宅用地	2058 年 2 月 20 日	175,347.70
<b>合計</b>				<b><u>175,347.70</u></b>

(3) 瀋陽首創新置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
210112201106116	2011 年 11 月 8 日	居住、商業	99,981.50
<b>合計</b>			<b><u>99,981.50</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(4) 根據《建設工程規劃許可證》，瀋陽首創新置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
210112201300072	2013 年 6 月 27 日	居住、商業(四期)	96,511.50
<b>合計</b>			<b><u>96,511.50</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《建築工程施工許可證》，瀋陽首創新置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
210100201307161301	2013 年 7 月 16 日	首創花苑(首創國際城、居住、商業)四期一標段 1#-3#、6#、7#及 CK1 地下室	59,024.50
210100201307220901	2013 年 7 月 22 日	首創花苑(首創國際城、居住、商業)四期二標段 4#、5#及 CK1#地下室(部分)	34,000.00
210100201307161201	2013 年 7 月 16 日	首創花苑(首創國際城、居住、商業)四期三標段(托幼)項目	3,487.00

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
<b>合計</b>			<b><u>96,511.50</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《商品房預售許可證》，瀋陽首創新資置業有限公司建築工程總建築面積 71,417.91 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
沈房預售第 13564 號	2013 年 10 月 15 日	居住、商業(四期)	住宅、商業	4,751.17
沈房預售第 13558 號	2013 年 7 月 31 日	居住、商業(四期)	住宅、商業	66,666.74
<b>合計</b>				<b><u>71,417.91</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(7) 根據編號為 91210112662525586B 的營業執照，瀋陽首創新資置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為美金 92,500,000 元，營業期限自 2007 年 7 月 19 日至 2027 年 7 月 18 日。

(8) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 瀋陽首創新資置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 瀋陽首創新資置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(9) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

(10) 戴德梁行瀋陽分公司的助理估價師王鶴霏於 2021 年 7 月 20 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-35. 中國 青島市 城陽區 長城路  陽光·公園1號	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為81,016.00平方米的土地上。該物業於2016年8月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為595.20平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>381.35</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>213.85</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>595.20</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2047年10月24日，住宅的使用權到期日為2057年10月24日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	381.35	辦公	213.85	<b>合計</b>	<b><u>595.20</u></b>	<p>該物業目前為已完工並持有待售狀態。</p>	<p>人民幣 6,020,000 (人民幣陆佰零贰万元) (貴集團應占100.0%權益) 人民幣 6,020,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
商業	381.35										
辦公	213.85										
<b>合計</b>	<b><u>595.20</u></b>										



附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由青島陽光濱海置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
青房地權市字第 20083592 號	2008年3月3日	商業	2047年10月23日	9,352.00
青房地權市字第 20083593 號	2008年3月3日	住宅	2057年10月23日	71,664.00
<b>合計</b>				<b><u>81,016.00</u></b>

(2) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由青島陽光濱海置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
魯(2016)青島市城 陽區不動產權第 0026325 號	/	/	/	商業、辦公	18,944.83
<b>合計</b>					<b><u>18,944.83</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(3) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 145.63 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 1,310,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(4) 根據編號為 91370214667856026F 的營業執照，青島陽光濱海置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2007 年 10 月 23 日至 2027 年 10 月 23 日。

(5) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 青島陽光濱海置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 青島陽光濱海置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(6) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有

不動產權證

有

(7) 戴德梁行青島分公司的助理估價師張豔紅於2021年7月15日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-36. 中國 青島市 城陽區 長城南路6號  首創·空港國際中心	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為92,455.00平方米的土地上。該物業於2021年完工。</p> <p>該物業的總建築面積為16,329.51平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>13,295.13</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,034.38</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>16,329.51</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為批發零售的使用權到期日為2051年1月30日，住宿餐飲的使用權到期日為2051年1月30日，商務金融的使用權到期日為2051年1月30日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	辦公	13,295.13	商業	3,034.38	<b>合計</b>	<b><u>16,329.51</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 211,000,000</p> <p>(人民幣貳億壹仟壹佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 211,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
辦公	13,295.13										
商業	3,034.38										
<b>合計</b>	<b><u>16,329.51</u></b>										

附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由青島信立偉業房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
青房地權市字第 201162178號	2011年7月25日	商務金融、住宿餐飲、批 發零售	2051年1月30日,2051 年1月30日,2051年1 月30日	92,455.00
<b>合計</b>				<b><u>92,455.00</u></b>

根據 貴集團指示，該證書為上述許可之部分。

(2) 根據《商品房預售許可證》，青島信立偉業房地產開發有限公司建築工程總建築面積 182,967.76 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
青房注字(城)12第54號	2012年11月16日	首創空港國際中心 商業辦公項目一期 工程	辦公	7,276.57
青房注字(城)13第68號	2013年11月21日	首創空港國際中心 商業辦公項目二期	辦公	58,349.80
青房注字(城)14第41號	2014年6月12日	首創空港國際中心 商業辦公項目二期	商業、辦公	31,033.54
青房注字(城)14第98號	2014年11月26日	首創空港國際中心 商業辦公項目二期	辦公	13,291.51
青房注字(城)12第35號	2012年7月13日	首創空港國際中心 商業辦公項目一期 工程	辦公	73,016.34
<b>合計</b>				<b><u>182,967.76</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(3) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，青島信立偉業房地產開發有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 217,470.17 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
青建竣備字第備-1號	2013年6月22日	首創空港國際中心 D1-D7、D14- D19、F1-F3#樓	94,122.00
青建竣備字第備-1號	2015年9月25日	首創空港國際中心二期項目 D13、F5-F1#、D20-D27#、S3#及 地下車庫	92,185.42
青建竣備字第備-1號	2015年9月25日	首創空港國際中心二期項目 D8- D12#、F4#	31,162.75
<b>合計</b>			<b><u>217,470.17</u></b>

- (4) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 4,909.87 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 56,900,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (5) 根據編號為 91370214568576299X 的營業執照，青島信立偉業房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 90,000,000 元，營業期限自 2011 年 2 月 24 日至 2031 年 2 月 23 日。
- (6) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - 青島信立偉業房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - 青島信立偉業房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (7) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 商品房預售許可證    | 有 |
| 建築工程竣工驗收備案表 | 有 |
- (8) 戴德梁行青島分公司的助理估價師張豔紅於 2021 年 7 月 21 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
I-37. 中國 南寧市 興甯區 昆侖大道406號  南寧首創奧特萊斯	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為101,973.59平方米的土地上。該物業於2021年5月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為8,283.68平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>8,283.68</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>8,283.68</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	8,283.68	<b>合計</b>	<b><u>8,283.68</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 137,000,000</p> <p>(人民幣壹億叁仟柒佰萬元)</p> <p>(貴集團應占70.11%權益： 人民幣 96,050,700)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
商業	8,283.68								
<b>合計</b>	<b><u>8,283.68</u></b>								
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為批發零售的使用權到期日為2058年9月14日，倉儲的使用權到期日為2068年9月14日，住宿餐飲的使用權到期日為2058年9月14日。</p>								

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	南寧土出(服)字 2018021 號
發證日期	:	2018年7月19日
地塊編號	:	450102101201GB00067
土地面積	:	101,973.59
容積率	:	> 1.0 ≤ 1.5
土地年限	:	住宿餐飲為 40 年，倉儲為 50 年，批發零售為 40 年
建築規約（竣工日期）	:	2021年5月18日

- (2) 南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 450101201800153 號	2018年9月30日	南寧首創奧特萊斯	101,973.53
<b>合計</b>			<b><u>101,973.53</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
450101201900185	2019年3月7日	A1#	7,042.62
450101201900186	2019年3月7日	A2#	8,371.92
<b>合計</b>			<b><u>15,414.54</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
450101201905150201	2019年5月15日	A1~A2#、B1~B2#、B4~B7#、C#及地下室	130,383.27
<b>合計</b>			<b><u>130,383.27</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《商品房預售許可證》，南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司建築工程總建築面積 15,278.02 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
南房預字(2019)第 352 號	2019 年 7 月 16 日	南寧首創奧特萊斯	商業	15,278.02
<b>合計</b>				<b><u>15,278.02</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 15,228.37 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2021-267	2021 年 5 月 18 日	A1#	6,856.45
2021-268	2021 年 5 月 18 日	A2#	8,371.92
<b>合計</b>			<b><u>15,228.37</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (7) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
桂(2018)南寧市不動產權第 0188125 號	住宿餐飲用地、倉儲用地、批發零售用地	2058 年 9 月 14 日, 2068 年 9 月 14 日, 2058 年 9 月 14 日	101,973.59	/	/
<b>合計</b>			<b><u>101,973.59</u></b>		<b><u>/</u></b>

- (8) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 1,121.23 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 21,700,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

- (9) 根據編號為 91450102MA5NAA0X9F 的營業執照，南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司 為有限責任公司，註冊資本為人民幣 350,000,000 元，營業期限自 2018 年 7 月 16 日至長期。

- (10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；



iv. 南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
不動產權證	有

(12) 戴德梁行南寧分公司的經理李丞堃於 2021 年 7 月 15 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
I-38. 中國 北京市 平谷區 大興莊鎮白各莊村  平谷大興莊項目	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為75,166.29平方米的土地上。該物業於2016年9月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為152.83平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下倉儲</td> <td>152.83</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>152.83</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	地下倉儲	152.83	<b>合計</b>	<b><u>152.83</u></b>	<p>該物業目前為已完工並持有待售狀態。</p>	<p>人民幣 1,750,000</p> <p>(人民幣壹佰柒拾伍萬元)</p> <p>(貴集團應占87.51%權益： 人民幣 1,531,425)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
地下倉儲	152.83								
<b>合計</b>	<b><u>152.83</u></b>								
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為地下倉儲的使用權到期日為2054年4月20日。</p>								

附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京泰浩盛垣置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京平國用(2015出)第 00011號	2015年2月9日	城鎮住宅用地	2084年4月20日	75,166.29
<b>合計</b>				<b><u>75,166.29</u></b>

根據貴集團指示，該證書為上述許可之部分。

(2) 根據《建築工程施工許可證》，北京泰浩盛垣置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
(2014)施建字 0679 號	2014年10月28日	1#住宅樓等 15 項	156,155.04
<b>合計</b>			<b><u>156,155.04</u></b>

根據貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(3) 根據編號為 911101170828002899 的營業執照，北京泰浩盛垣置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 20,000,000 元，營業期限自 2014 年 2 月 24 日至 2064 年 2 月 23 日。

(4) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 北京泰浩盛垣置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 北京泰浩盛垣置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(5) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
建築工程施工許可證	有

## 估值報告

### 第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-39. 中國 湖州市 太湖度假區梅東片區 濱湖大道北側B3地塊  首創逸景	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為121,228.00平方米的土地上。該物業於2016年完工。</p> <p>該物業的總建築面積為4,152.21平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>2,291.65</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,860.56</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>4,152.21</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	2,291.65	商業	1,860.56	<b>合計</b>	<b><u>4,152.21</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 79,600,000</p> <p>(人民幣柒仟玖佰陸拾萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 79,600,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	2,291.65										
商業	1,860.56										
<b>合計</b>	<b><u>4,152.21</u></b>										
	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2050年8月10日，住宅的使用權到期日為2080年8月10日。</p>										

附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由浙江華隆置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
湖土(國用)2010第 029989號	2010年12月15日	城鎮住宅用地	2080年8月10日	121,228.00
<b>合計</b>				<b><u>121,228.00</u></b>

根據貴集團指示，該證書為上述許可之部分。

(2) 浙江華隆置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
330501201000039	2010年7月5日	濱湖大道北側B地塊住宅項目	74,737.00
<b>合計</b>			<b><u>74,737.00</u></b>

根據貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(3) 根據《建設工程規劃許可證》，浙江華隆置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
330501201100042	2011年5月19日	濱湖大道北側B3地塊住宅	275,336.50
<b>合計</b>			<b><u>76,311.73</u></b>

根據貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(4) 根據《建築工程施工許可證》，浙江華隆置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
330502201109140101	2011年9月14日	濱湖大道北側B地塊住宅項目 (1#-6#樓)	5,159.00
330502201109150101	2011年9月15日	濱湖大道北側B地塊住宅項目 (7#-95#樓)	71,152.68
<b>合計</b>			<b><u>76,311.67</u></b>

根據貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《商品房預售許可證》，浙江華隆置業有限公司建築工程總建築面積75,858.00平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
2015-029	2015年9月8日	逸景一期-1	普通住宅	49,769.00
2016-0015	2016年6月30日	逸景一期-2	普通住宅	26,089.00
<b>合計</b>				<b><u>75,858.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據編號為 9133050055752255IU 的營業執照，浙江華隆置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 418,773,237 元，營業期限自 2010 年 6 月 24 日至長期。

(7) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 浙江華隆置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用著，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 浙江華隆置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(8) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

(9) 戴德梁行杭州分公司的助理經理周勉於 2021 年 7 月 19 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
I-40. 中國 無錫市 江陰 銀桂路  江陰瑞府	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為78,258.00平方米的土地上。該物業於2021年6月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為1,411.33平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>1,411.33</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>1,411.33</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為住宅的使用權到期日為2081年8月17日，商業的使用權到期日為2051年8月17日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	1,411.33	<b>合計</b>	<b><u>1,411.33</u></b>	<p>該物業目前為已完工並持有待售狀態。</p>	<p>人民幣 13,100,000  (人民幣壹仟叁佰壹拾萬元)  (貴集團應占100.0%權益) 人民幣 13,100,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
商業	1,411.33								
<b>合計</b>	<b><u>1,411.33</u></b>								

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給江陰敵悅置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	3202812011CR0181
發證日期	:	2011年8月15日
地塊編號	:	/
土地面積	:	78,258.00
容積率	:	≤2.2≥2.0
土地年限	:	商業為40年，住宅為70年
建築規約（竣工日期）	:	2021年6月18日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由江陰敵悅置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
澄土國用(2012)第104號	2014年9月29日	商業、住宅	2051年8月17日,2081年8月17日	36,629.00
澄土國用(2012)第97號	2014年9月29日	商業、住宅	2051年8月17日,2081年8月17日	41,629.00
<b>合計</b>				<b><u>78,258.00</u></b>

- (3) 江陰敵悅置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第320281201100360號	2011年11月23日	商品房（商業、住宅）	78,258.00
<b>合計</b>			<b><u>74,737.00</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，江陰敵悅置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
320281201300131	2012年2月28日	商品房(商業、住宅)	53,053.88
320281201200360	2012年2月27日	商品房(商業、住宅)	114,296.08
<b>合計</b>			<b><u>167,349.96</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，江陰敵悅置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：



證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
320281020120117	2012年5月14日	商品房(商業、住宅)	53,053.88
320281201905170101	2019年5月17日	商品房(商業、住宅)項目二期剩餘工程	148,464.87
<b>合計</b>			<b><u>201,518.75</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《商品房預售許可證》，江陰敵悅置業有限公司建築工程總建築面積 168,445.53 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
(2012)預銷准字第 043 號	2012年9月17日	首創瑞府園一期	住宅、非住宅	52,587.48
(2019)預銷准字第 018 號	2019年5月31日	瑞府園二期 4#、5# 樓	住宅、非住宅	58,099.32
(2019)預銷准字第 043 號	2019年10月22日	瑞府園 1#、2#、3#、6#樓	住宅、非住宅	57,758.73
<b>合計</b>				<b><u>168,445.53</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，江陰敵悅置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 171,813.86 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
澄開驗字(2014)第 030 號	2014年5月28日	商品房(6#-12#、13#樓)	52,932.00
澄住建(2021)74 號	2021年6月18日	商品房(瑞府園二期)，幢數 18(含配套用房)	118,881.86
<b>合計</b>			<b><u>171,813.86</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(8) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 1,411.33 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 13,800,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(9) 根據編號為 913202815810779619 的營業執照，江陰敵悅置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 310,174,900 元，營業期限自 2011 年 9 月 9 日至 2061 年 9 月 8 日。

(10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；

- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 江陰啟悅置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 江陰啟悅置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有

(12) 戴德梁行南京分公司的董事宋詩雨於 2021 年 7 月 23 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
I-41. 中國 無錫市 錫山區 新明路	該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為162,911.00平方米的土地上。該物業於2011年至2015年期間陸續完工。	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	人民幣 59,400,000  (人民幣伍仟玖佰肆拾萬元)												
無錫雋府	該物業的總建築面積為11,192.07平方米，匯總如下：		(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 59,400,000)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>90.27</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>339.70</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>418.61</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>10,343.49</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>11,192.07</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	90.27	商業	339.70	地下車庫	418.61	車庫	10,343.49	<b>合計</b>	<b><u>11,192.07</u></b>		
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	90.27														
商業	339.70														
地下車庫	418.61														
車庫	10,343.49														
<b>合計</b>	<b><u>11,192.07</u></b>														
	該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。														
	該物業已獲得土地使用權，用途為居住用地的使用權到期日為2076年6月27日，用途為商業的使用權到期日為2046年6月27日。														

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給江蘇首創置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	錫國土出合(2006)第 16 號
發證日期	:	2005 年 11 月 25 日
地塊編號	:	XDG(X)-2005-09
土地面積	:	162,911.00
容積率	:	1.50
土地年限	:	居住用地為 70 年
建築規約 (竣工日期)	:	2017 年 12 月 15 日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由江蘇首創置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
錫錫國用(2006)第 4 號	2006 年 9 月 14 日	居住用地	2076 年 6 月 27 日	59,476.20
錫錫國用(2008)第 6 號	2008 年 5 月 30 日	居住用地	2076 年 6 月 27 日	64,366.10
錫錫國用(2008)第 7 號	2008 年 5 月 30 日	居住用地	2076 年 6 月 27 日	39,068.70
<b>合計</b>				<b><u>162,911.00</u></b>

- (3) 江蘇首創置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
錫規錫地許(2006)第 054 號	2006 年 6 月 1 日	商品住宅	162,911.00
<b>合計</b>			<b><u>162,911.00</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，江蘇首創置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 320205200800036 號	2012 年 2 月 28 日	商品住宅	85,961.00
錫歸錫建許 2007 第 230 號	2012 年 2 月 27 日	商品住宅社區(二期工程)	117,932.00
建字第 3202052011A0057 號	2012 年 2 月 27 日	商品住宅(三期高層)	68,782.00
建字第 3202052013A0046 號	2012 年 2 月 27 日	商品住宅社區(新建停車樓及地下車庫、配套用房改建)	13,535.00
<b>合計</b>			<b><u>286,210.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《建築工程施工許可證》，江蘇首創置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
錫建錫許(2006)A033	2006年12月25日	商品住宅社區(一期工程)、會所	115,549.00
3202052008042200002A	2008年4月22日	商品住宅社區(二期工程)	117,902.00
3202052010020100002A	2010年2月1日	商品住宅(三期)	99,816.00
320205020130054	2013年8月2日	新建停車樓及地下車庫、配套用房改建	13,535.00
<b>合計</b>			<b><u>346,802.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《商品房預售許可證》，江蘇首創置業有限公司建築工程總建築面積 285,221.90 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
錫建開預 2007 第 007 號	2007年6月7日	雋府園一期 1、7、8、14、15、16、17	商品房	67,696.00
錫建開預 2007 第 006 號	2007年4月20日	雋府園一期 2、3、4、5、6、9、10、11、12、13	商品房	31,268.70
錫建開預 2009 第 010 號	2009年7月1日	雋府園 23#、24#	商住	7,872.64
錫建開預 2008 第 019 號	2008年9月19日	雋府園 25#-29#	商住	78,920.00
錫建開預 2008 第 012 號	2008年7月4日	雋府園 18#-22#	商住	16,579.44
(2010)錫山預銷准字第 09 號	2010年3月26日	雋府園商品房社區 30#、31#(2)幢	住宅	13,597.83
(2010)錫山預銷准字第 11 號	2010年4月21日	雋府園商品房社區 32、33#(2)幢	住宅	18,183.92
(2010)錫山預銷准字第 17 號	2010年6月17日	雋府園商品房社區 34#(1)幢	住宅	18,548.46
(2011)錫山預銷准字第 06 號	2011年2月11日	雋府園商品房社區 35-37#、42#(4)幢	住宅、商業	23,500.95
(2011)錫山預銷准字第 23 號	2011年9月20日	雋府園商品房社區 38-41#(4)幢	住宅	9,053.96
<b>合計</b>				<b><u>285,221.90</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，江蘇首創置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 346,380.60 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
錫備字 08029-3 號	2008年5月19日	江蘇首創天一中學北地塊一期 1 號地下車庫	3,179.00

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
錫備字 08029-11 號	2008年5月19日	江蘇首創天一中學北地塊一期 1# 樓	7,039.81
錫備字 08029-2 號	2008年5月19日	江蘇首創天一中學北地塊一期 2 號地下車庫	1,862.00
錫備字 08029-10 號	2008年5月19日	江蘇首創天一中學北地塊一期 2# 樓	3,681.24
錫備字 07244 號	2007年11月13日	江蘇首創天一中學北地塊一期 3# 樓	3,321.35
錫備字 07245 號	2007年11月13日	江蘇首創天一中學北地塊一期 4# 樓	3,167.87
錫備字 07246 號	2007年11月13日	江蘇首創天一中學北地塊一期 5# 樓	2,604.07
錫備字 07247 號	2007年11月13日	江蘇首創天一中學北地塊一期 6# 樓	3,233.93
錫備字 08029-9 號	2008年5月19日	江蘇首創天一中學北地塊一期 7# 樓	9,428.59
錫備字 08029-8 號	2008年5月19日	江蘇首創天一中學北地塊一期 8# 樓	9,428.59
錫備字 07248 號	2007年11月13日	江蘇首創天一中學北地塊一期 9# 樓	2,665.72
錫備字 07249 號	2007年11月13日	江蘇首創天一中學北地塊一期 10#樓	2,665.72
錫備字 07250 號	2007年11月13日	江蘇首創天一中學北地塊一期 11#樓	4,774.61
錫備字 07251 號	2007年11月13日	江蘇首創天一中學北地塊一期 12#樓	2,604.07
錫備字 07252 號	2007年11月13日	江蘇首創天一中學北地塊一期 13#樓	2,604.07
錫備字 08029-7 號	2008年5月19日	江蘇首創天一中學北地塊一期 14#樓	12,243.00
錫備字 08029-6 號	2008年5月19日	江蘇首創天一中學北地塊一期 15#樓	9,899.00
錫備字 08029-5 號	2008年5月19日	江蘇首創天一中學北地塊一期 16#樓	9,899.00
錫備字 08029-4 號	2008年5月19日	江蘇首創天一中學北地塊一期 17#樓	12,243.00
錫備字 08029-1 號	2008年5月19日	江蘇首創天一中學北地塊一期防 空地下室	5,889.00
錫備字 09081-13 號	2009年12月7日	江蘇首創天一中學北地塊二期二 號敞開式地庫	1,586.00
錫備字 09081-14 號	2009年12月7日	江蘇首創天一中學北地塊二期二 號全地庫	6,617.00
錫備字 09081-15 號	2009年12月7日	江蘇首創天一中學北地塊二期三 號敞開式地庫	2,565.00
錫備字 09081-1 號	2009年12月7日	江蘇首創天一中學北地塊二期 18 號樓	3,717.00
錫備字 09081-2 號	2009年12月7日	江蘇首創天一中學北地塊二期 19 號樓	6,442.00
錫備字 09081-3 號	2009年12月7日	江蘇首創天一中學北地塊二期 20 號樓	3,377.00

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
錫備字 09081-4 號	2009 年 12 月 7 日	江蘇首創天一中學北地塊二期 21 號樓	3,219.00
錫備字 09081-5 號	2009 年 12 月 7 日	江蘇首創天一中學北地塊二期 22 號樓	3,298.00
錫備字 09081-6 號	2009 年 12 月 7 日	江蘇首創天一中學北地塊二期 23 號樓	4,917.00
錫備字 09081-7 號	2009 年 12 月 7 日	江蘇首創天一中學北地塊二期 24 號樓	4,946.00
錫備字 09081-8 號	2009 年 12 月 7 日	江蘇首創天一中學北地塊二期 25 號樓	23,161.00
錫備字 09081-9 號	2009 年 12 月 7 日	江蘇首創天一中學北地塊二期 26 號樓	23,161.00
錫備字 09081-10 號	2009 年 12 月 7 日	江蘇首創天一中學北地塊二期 27 號樓	20,452.00
錫備字 09081-11 號	2009 年 12 月 7 日	江蘇首創天一中學北地塊二期 28 號樓	8,742.00
錫備字 09081-12 號	2009 年 12 月 7 日	江蘇首創天一中學北地塊二期 29 號樓	8,742.00
錫備字 2011-089-14 號	2011 年 12 月 16 日	江蘇首創天一中學北地塊三期 1# 全地庫	6,448.00
錫備字 2011-089-15 號	2011 年 12 月 16 日	江蘇首創天一中學北地塊三期 2# 全地庫	5,165.00
錫備字 2011-089-16 號	2011 年 12 月 16 日	江蘇首創天一中學北地塊三期 3# 半地庫	1,270.00
錫備字 2011-089-17 號	2011 年 12 月 16 日	江蘇首創天一中學北地塊三期 4# 半地庫	1,399.00
錫備字 2011-089-1 號	2011 年 12 月 16 日	江蘇首創天一中學北地塊三期 30#樓	4,497.00
錫備字 2011-089-2 號	2011 年 12 月 16 日	江蘇首創天一中學北地塊三期 31#樓	9,089.00
錫備字 2011-089-3 號	2011 年 12 月 16 日	江蘇首創天一中學北地塊三期 32#樓	9,088.00
錫備字 2011-089-4 號	2011 年 12 月 16 日	江蘇首創天一中學北地塊三期 33#樓	9,088.00
錫備字 2011-089-5 號	2011 年 12 月 16 日	江蘇首創天一中學北地塊三期 34#樓	19,174.00
錫備字 2011-089-6 號	2011 年 12 月 16 日	江蘇首創天一中學北地塊三期 35#樓	9,585.00
錫備字 2011-089-7 號	2011 年 12 月 16 日	江蘇首創天一中學北地塊三期 36#樓	3,856.00
錫備字 2011-089-8 號	2011 年 12 月 16 日	江蘇首創天一中學北地塊三期 37#樓	3,805.00
錫備字 2011-089-9 號	2011 年 12 月 16 日	江蘇首創天一中學北地塊三期 38#樓	2,567.00
錫備字 2011-089-10 號	2011 年 12 月 16 日	江蘇首創天一中學北地塊三期 39#樓	1,287.00
錫備字 2011-089-11 號	2011 年 12 月 16 日	江蘇首創天一中學北地塊三期 40#樓	2,575.00
錫備字 2011-089-12 號	2011 年 12 月 16 日	江蘇首創天一中學北地塊三期 41#樓	2,575.00

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
錫備字 2011-089-13 號	2011 年 12 月 16 日	江蘇首創天一中學北地塊三期 42#樓	6,421.00
錫備字 2015-071-2 號	2015 年 9 月 30 日	首創雋府停車樓及地下車庫	11,115.96
<b>合計</b>			<b><u>346,380.60</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(8) 根據編號為 91320200785570184N 的營業執照，江蘇首創置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 100,267,500 元，營業期限自 2006 年 3 月 30 日至 2059 年 3 月 29 日。

(9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 江蘇首創置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 江蘇首創置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有

(11) 戴德梁行南京分公司的董事宋詩雨於 2021 年 7 月 23 日現場勘察了該物業。



估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-42. 中國 無錫市 新吳區 蘇港路南側，景濱路東 側，機場路西側  首創悅府	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為96,597.70平方米的土地上。該物業於2013年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為1,133.67平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>190.43</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>943.24</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>1,133.67</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	190.43	地下車庫	943.24	<b>合計</b>	<b><u>1,133.67</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 6,820,000</p> <p>(人民幣陸佰捌拾貳萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 6,820,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
商業	190.43										
地下車庫	943.24										
<b>合計</b>	<b><u>1,133.67</u></b>										
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2049年7月15日，住宅的使用權到期日為2079年7月15日。</p>										

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給無錫首創新東置業有限公司，詳情如下：

合同編號	：	錫國土(2008)第 21 號
發證日期	：	2008 年 3 月 5 日
地塊編號	：	XDG(XQ)-2007-23
土地面積	：	96,597.70
容積率	：	< 2.0-2.1
土地年限	：	住宅為 40 年，商業為 70 年
建築規約（竣工日期）	：	2013 年 12 月 30 日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由無錫首創新東置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
錫新國用(2009)第 32 號	2009 年 12 月 31 日	住宅、商業	2079 年 7 月 15 日, 2049 年 7 月 15 日	96,597.70
<b>合計</b>				<b><u>96,597.70</u></b>

- (3) 無錫首創新東置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
3202012008X0057	2008 年 7 月 7 日	新建 XDG(XQ)-2007-23 號地塊商 品房	96,647.00
<b>合計</b>			<b><u>96,647.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，無錫首創新東置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
3202012009X0194	2009 年 7 月 27 日	配套用房	2,061.86
3202012009X0322	2009 年 12 月 23 日	一期	76,864.61
3202012011X0029	2010 年 10 月 25 日	二期	107,057.60
3202012011X0029	2011 年 1 月 30 日	三期	49,004.89
<b>合計</b>			<b><u>234,988.96</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《建築工程施工許可證》，無錫首創新東置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
3202992010032500001A	2010年9月7日	一期	76,864.61
3202992010090700002A	2010年3月27日	二期	107,057.60
320291020110004	2011年9月20日	三期	49,004.89
<b>合計</b>			<b><u>232,927.10</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《商品房預售許可證》，無錫首創新東置業有限公司建築工程總建築面積 142,289.94 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
(2010)預售准字第 095 號	2010年8月26日	1#、2a#、2b#、8#	住宅	35,397.90
(2011)預售准字第 041 號	2011年5月12日	4a#、4b#、9#、11#	住宅	34,545.80
(2013)預售准字第 025 號	2013年4月18日	13#-22#	住宅、商業	44,369.11
(2010)預售准字第 131 號	2010年10月14日	3a#、3b#、7#	住宅	27,977.13
<b>合計</b>				<b><u>142,289.94</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，無錫首創新東置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 235,001.75 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
錫新管建發[2011]218 號	2011年12月16日	一期	76,124.10
錫新管建發[2012]157 號	2012年11月13日	二期	107,401.04
錫新管建發[2013]248 號	2013年12月30日	三期	51,476.61
<b>合計</b>			<b><u>235,001.75</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(8) 根據編號為 91320214672518646R 的營業執照，無錫首創新東置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 100,000,000 元，營業期限自 2008 年 2 月 27 日至長期。

(9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；

- iii. 無錫首創新東置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 無錫首創新東置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有

(11) 戴德梁行南京分公司的估價師許哲於 2021 年 7 月 20 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-43. 中國 昆山市 開發區 景王路南側，東城大道 東側  昆山悅都北地塊	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為64,333.98平方米的土地上。該物業於2019年9月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為67,247.09平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>43,111.60</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>24,135.49</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>67,247.09</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	43,111.60	地下車庫	24,135.49	<b>合計</b>	<b><u>67,247.09</u></b>	<p>該物業目前為已完工並持有待售狀態。</p>	<p>人民幣 535,000,000</p> <p>(人民幣伍億叁仟伍佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 535,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	43,111.60										
地下車庫	24,135.49										
<b>合計</b>	<b><u>67,247.09</u></b>										
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為住宅的使用權到期日為2082年11月17日，商業的使用權到期日為2052年11月17日。</p>										

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給昆山市首創新開置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	3205832012CR0103
發證日期	:	2012年5月18日
地塊編號	:	/
土地面積	:	107,427.70
容積率	:	2.0-2.5
土地年限	:	商業為40年，住宅為70年
建築規約（竣工日期）	:	2015年11月18日

根據 貴集團指示，該合同為上述許可之部分。

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由昆山市首創新開置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
昆國用(2013)第DW586號	2013年9月23日	商住用地	2052年11月17日, 2082年11月17日	107,427.70
<b>合計</b>				<b><u>107,427.70</u></b>

根據 貴集團指示，該證書為上述許可之部分。

- (3) 昆山市首創新開置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第昆開(2016)0003號	2016年1月13日	昆山首創奧特萊斯北地塊商住項目	107,427.70
<b>合計</b>			<b><u>107,427.70</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，昆山首創新開置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第昆開規(2016)0132號	2016年6月17日	昆山首創奧特萊斯北地塊商住項目1#樓	13,514.77
建字第昆開規(2016)0133號	2016年6月17日	昆山首創奧特萊斯北地塊商住項目2#樓	26,389.18
建字第昆開規(2016)0134號	2016年6月17日	昆山首創奧特萊斯北地塊商住項目3#樓	6,035.07
建字第昆開規(2016)0135號	2016年6月17日	昆山首創奧特萊斯北地塊商住項目	26,365.20

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
		目 4#樓	
建字第昆開規(2016)0136 號	2016 年 6 月 17 日	昆山首創奧特萊斯北地塊商住項 目 5#樓	26,358.08
建字第昆開規(2016)0137 號	2016 年 6 月 17 日	昆山首創奧特萊斯北地塊商住項 目 6#樓	13,186.04
建字第昆開規(2016)0138 號	2016 年 6 月 17 日	昆山首創奧特萊斯北地塊商住項 目 7#樓	26,427.50
建字第昆開規(2016)0139 號	2016 年 6 月 17 日	昆山首創奧特萊斯北地塊商住項 目 8#樓	29,525.92
建字第昆開規(2016)0140 號	2016 年 6 月 17 日	昆山首創奧特萊斯北地塊商住項 目 1#地下車庫	30,735.28
<b>合計</b>			<b><u>188,541.07</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，昆山首創新開置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
320583201612200201	2016 年 12 月 20 日	昆山首創奧特萊斯北地塊商住項 目 1-8#樓、1#地下車庫工程	188,541.14
<b>合計</b>			<b><u>188,541.14</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，昆山首創新開置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 49,982.21 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
3205831601080102-JX-003	2019 年 10 月 25 日	首創奧特萊斯北地塊商住 3#、6# 樓、1#地下車庫	49,982.21
<b>合計</b>			<b><u>49,982.21</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (7) 根據編號為 91320583593936882L 的營業執照，昆山市首創新開置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 100,000,000 元，營業期限自 2012 年 4 月 12 日至 2052 年 4 月 11 日。

- (8) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；

- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 昆山市首創新開置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 昆山市首創新開置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(9) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有

(10) 戴德梁行上海分公司的助理經理祁蕊於2021年7月16日現場勘察了該物業。



估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
I-44. 中國 蘇州昆山市 開發區 昆山開發區東城大道東 側  昆山悅都中地塊	<p>該物業是一個地下車庫項目，建在一塊總用地面積為109,731.80平方米的土地上。該物業於2015年完工。</p> <p>該物業的總建築面積為22,691.84平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下車庫</td> <td>22,691.84</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>22,691.84</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	地下車庫	22,691.84	<b>合計</b>	<b><u>22,691.84</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 88,600,000</p> <p>(人民幣捌仟捌佰陸拾萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 88,600,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
地下車庫	22,691.84								
<b>合計</b>	<b><u>22,691.84</u></b>								
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為住宅用地的使用權到期日為2083年1月26日。</p>								

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給首創東興(昆山)房地產開發有限公司，詳情如下：

合同編號	:	3205832012CR0141
發證日期	:	2012年7月27日
地塊編號	:	/
土地面積	:	156,521.90
容積率	:	1.7-2.2
土地年限	:	商業為40年，住宅為70年
建築規約（竣工日期）	:	2015年1月27日

根據 貴集團指示，該合同為上述許可之部分。

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由首創東興(昆山)房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
昆國用(2014)第 DW179 號	2014年5月8日	住宅用地	2083年1月26日	109,731.80
<b>合計</b>				<b><u>109,731.80</u></b>

- (3) 首創東興(昆山)房地產開發有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第昆開(2014)0003號	2014年1月7日	昆山悅都中地塊	109,731.80
<b>合計</b>			<b><u>109,731.80</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，首創東興(昆山)房地產開發有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
昆開規(2014)0231號	2014年6月6日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(二期)6#樓	20,126.26
昆開規(2014)0232號	2014年6月6日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(二期)7#樓	20,867.73
昆開規(2014)0222號	2014年5月26日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(二期)8#樓	20,496.43
昆開規(2014)0223號	2014年5月26日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(二期)9#樓	20,997.60
昆開規(2014)0224號	2014年5月26日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(二期)10#樓	40,302.31
昆開規(2015)0133號	2015年6月19日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(二	6,974.82

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
		期)11#樓	
昆開規(2015)0134 號	2015年6月19日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(二期)12#樓	6,702.60
昆開規(2014)0233 號	2014年6月6日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(二期)13#樓	4,944.32
昆開規(2015)0135 號	2015年6月19日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(二期)14#樓	4,604.40
昆開規(2015)0136 號	2015年6月19日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(二期)15#樓	5,128.37
昆開規(2015)0137 號	2015年6月19日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(二期)16#樓	4,114.59
昆開規(2015)0138 號	2015年6月19日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(二期)17#樓	26,284.18
昆開規(2015)0139 號	2015年6月19日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(二期)18#樓	11,190.70
昆開規(2015)0140 號	2015年6月19日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(二期)19#樓	11,184.26
昆開規(2015)0141 號	2015年6月19日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(二期)20#樓	11,155.68
昆開規(2015)0142 號	2015年6月19日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(二期)21#樓	5,823.89
昆開規(2014)0075 號	2014年3月4日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(一期)1#樓	13,422.19
昆開規(2014)0076 號	2014年3月4日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(一期)2#樓	20,137.11
昆開規(2014)0077 號	2014年3月4日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(一期)3#樓	20,123.94
昆開規(2014)0078 號	2014年3月4日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(一期)4#樓	13,421.69
昆開規(2014)0079 號	2014年3月4日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(一期)5#樓	13,410.39
昆開規(2014)0080 號	2014年3月4日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(一期)1#地下車庫	15,080.84
昆開規(2014)0225 號	2014年5月26日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(二期)2#地下車庫	33,609.90
昆開規(2015)0143 號	2015年6月19日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(三期)3#地下車庫	14,865.25
		<b>合計</b>	<b><u>364,969.45</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，首創東興(昆山)房地產開發有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
3205832014122904	2014年12月29日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(二期)6#-10#、13#、2#地下車庫	161,344.55

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
3205832014052903	2014年5月29日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目(一期)1#-5#樓及1#地庫	95,596.16
320583201603090201	2016年3月9日	首創奧特萊斯中地塊住宅項目三期11#、12#、14#-21#、3#地下車庫(含人防及車庫)工程	108,028.74
<b>合計</b>			<b><u>364,969.45</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，首創東興(昆山)房地產開發有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為317,703.77平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2015K 第 K133 號	2015年12月22日	昆山首創奧特萊斯中地塊住宅1#-5#樓、1#地庫	99,613.74
2017K 第 K071 號	2017年11月14日	昆山首創奧特萊斯中地塊住宅項目三期11#、12#、14#-21#、3#地庫	108,108.71
昆开验(2016)0126号	2016年12月16日	首創奧特萊斯中地塊二期住宅10#、13#樓及2#地下車庫、變配電3、變配電5	79,396.20
昆山市民防工程竣工驗收備案證明備案號：2016019	2017年11月14日	昆山首創奧特萊斯中地塊人防工程	30,585.12
<b>合計</b>			<b><u>317,703.77</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (7) 根據編號為91320583064501971P的營業執照，首創東興(昆山)房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣300,000,000元，營業期限自2013年3月18日至2053年3月17日。

- (8) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 首創東興(昆山)房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 首創東興(昆山)房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

- (9) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有

(10) 戴德梁行上海分公司的助理經理祁蕊於 2021 年 7 月 16 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
I-45. 中國 上海市 崑山區 崑山開發區崑嘉路北側 崑山悅都南地塊	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為137,752.70平方米的土地上。該物業於2015年10月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為59,706.28平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下車庫</td> <td>59,706.28</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>59,706.28</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	地下車庫	59,706.28	<b>合計</b>	<b><u>59,706.28</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 205,000,000</p> <p>(人民幣貳億零伍佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 205,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
地下車庫	59,706.28								
<b>合計</b>	<b><u>59,706.28</u></b>								
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為住宅用地的使用權到期日為2083年1月26日。</p>								

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給昆山市首創奧特萊斯置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	3205832012CR0142
發證日期	:	2012年7月27日
地塊編號	:	未知
土地面積	:	183,988.10
容積率	:	1.7-2.2
土地年限	:	商業為40年，住宅為70年
建築規約（竣工日期）	:	2016年1月27日

根據 貴集團指示，該合同為上述許可之部分。

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為首創奧萊（昆山）置業有限公司。上述合同尚未更新。

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由首創奧萊(昆山)置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
昆國用(2015)第 DWB48	2015年3月10日	住宅用地	2083年1月26日	137,752.70
<b>合計</b>				<b><u>137,752.70</u></b>

- (3) 首創奧萊(昆山)置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
昆開(2013)0009 號	2013年3月6日	昆山首創奧特萊斯南地塊住宅	137,752.70
<b>合計</b>			<b><u>137,752.70</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，首創奧萊(昆山)置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
昆開規(2013)0229 號	2013年5月22日	昆山首創奧特萊斯南地住宅項目 1#地下汽車庫	90,818.11
昆開規(2015)0086 號	2015年4月20日	昆山首創奧特萊斯南地住宅項目 (三期)-4#樓地下汽車庫	24,432.97
昆開規(2015)0085 號	2015年4月20日	昆山首創奧特萊斯南地住宅項目 (四、五期)-3#樓地下汽車庫	17,848.93
<b>合計</b>			<b><u>133,100.01</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《建築工程施工許可證》，首創奧萊(昆山)置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
320583201611070501	2017年11月7日	昆山首創奧特萊斯南地塊住宅(三期)11#-18#、4#地下汽車庫、(四、五期)20#、21#、23#、24#、31#-34#樓、3#地下汽車庫	140,965.99
3205832013100805	2013年10月8日	昆山首創奧特萊斯南地塊住宅項目19#、22#、25#-30#、35#	109,911.37
3205832013052902	2013年10月8日	昆山首創奧特萊斯南地塊住宅項目1-10#樓、1#地下車庫	174,587.35
<b>合計</b>			<b><u>425,464.71</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，首創奧萊(昆山)置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為294,306.19平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2014K 第 K093 號	2014年12月23日	昆山首創奧特萊斯南地塊住宅項目一期1-6#樓	93,148.30
2015K 第 K071 號	2015年6月29日	昆山首創奧特萊斯南地塊住宅二期7#-10#、1#地下車庫	87,137.15
2015K 第 K077 號	2015年6月30日	昆山首創奧特萊斯南地塊住宅項目19#、22#、25-27#等	95,726.95
2015K 第 K112 號	2015年10月29日	昆山首創奧特萊斯南地塊住宅項目28#等	18,293.79
<b>合計</b>			<b><u>294,306.19</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(7) 根據編號為91320583063213732K的營業執照，首創奧萊(昆山)置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣300,000,000元，營業期限自2013年2月26日至2053年2月25日。

(8) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 首創奧萊(昆山)置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 首創奧萊(昆山)置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。



(9) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有

(10) 戴德梁行上海分公司的助理經理祁蕊於2021年7月16日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-46. 中國 上海市 青浦區 大盈浦路  禧悅璟庭	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為31,690.00平方米的土地上。該物業於2020年8月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為38,224.67平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>7,135.98</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>31,088.69</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>38,224.67</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	7,135.98	地下車庫	31,088.69	<b>合計</b>	<b><u>38,224.67</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 377,000,000</p> <p>(人民幣叁億柒仟柒佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 377,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	7,135.98										
地下車庫	31,088.69										
<b>合計</b>	<b><u>38,224.67</u></b>										
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為住宅的使用權到期日為2085年12月27日。</p>										

附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由上海首湖投資有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
滬(2017)青字不動產權 第 026667 號	2017年10月18日	普通商品房	2085年12月27日	31,690.00
<b>合計</b>				<b><u>31,690.00</u></b>

(2) 上海首湖投資有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
滬青地 (2017)EA31011820174566	2017年7月13日	53-04 號地塊	35,341.40
<b>合計</b>			<b><u>35,341.40</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(3) 根據《建設工程規劃許可證》，上海首湖投資有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
滬青建 (2018)FA31011820186791	2018年3月20日	禧悅環庭	103,466.80
<b>合計</b>			<b><u>103,466.80</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(4) 根據《建築工程施工許可證》，上海首湖投資有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1702QP0223D01	2018年3月30日	禧悅環庭	103,466.80
<b>合計</b>			<b><u>103,466.80</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《商品房預售許可證》，上海首湖投資有限公司建築工程總建築面積 62,408.91 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
青浦房管(2019)預備字 000054 號	2019年3月16日	禧悅環庭	住宅、車庫	33,932.04

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
青浦房管(2019)預備字 000146 號	2019年6月14日	禧悅環庭	住宅、車庫	28,476.87
<b>合計</b>				<b><u>62,408.91</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，上海首湖投資有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 14,956.31 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
LS191200063YS001	2020年8月4日	禧悅環庭	14,956.31
<b>合計</b>			<b><u>14,956.31</u></b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

- (7) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由上海首湖投資有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
滬(2021)青字不動 產權第 008019 號	普通商品房	2085年12月27日	31,690.00	普通商品房	62,371.98
滬(2021)青字不動 產權第 015211 號	普通商品房	2085年12月27日	31,690.00	地下車庫	31,088.69
滬(2021)青字不動 產權第 015213 號	普通商品房	2085年12月27日	31,690.00	地下車庫	1,459.77
<b>合計</b>			<b><u>31,690.00</u></b>		<b><u>94,920.44</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (8) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 19,193.00 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 303,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

- (9) 根據編號為 91310118MA1JL1MG42 的營業執照，上海首湖投資有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2015 年 11 月 19 日至 2025 年 11 月 18 日。

- (10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；

- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 上海首湖投資有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 上海首湖投資有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
不動產權證	有

(12) 戴德梁行上海分公司的經理張麗麗於2021年8月20日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
I-47. 中國 上海市 楊浦區 楊浦區惠民路以南、通 北路以西，榆林路以 北，規劃景星路以東  天閱濱江	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊 總用地面積為23,195.20平方米的土地 上。該物業於2020年11月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為8,555.49平方 米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td>(平方米)</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>3,139.58</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>5,415.91</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>8,555.49</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集 區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為普通 商品房的使用權到期日為2085年10月7 日。</p>	用途	建築面積		(平方米)	住宅	3,139.58	地下車庫	5,415.91	<b>合計</b>	<b><u>8,555.49</u></b>	<p>該物業目前為已完工並 持有待售狀態。</p>	<p>人民幣 355,000,000  (人民幣叁億伍仟伍 佰萬元)  (貴集團應占100.0% 權益： 人民幣 355,000,000)</p>
用途	建築面積												
	(平方米)												
住宅	3,139.58												
地下車庫	5,415.91												
<b>合計</b>	<b><u>8,555.49</u></b>												

附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由上海首楊投資有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
滬房地楊字(2016)第 009302 號	2016年3月31日	普通商品房	2085年10月7日	23,195.20
<b>合計</b>				<b><u>23,195.20</u></b>

根據 貴集團指示，該證書為上述許可之部分。

(2) 上海首楊投資有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
滬楊地 (2016)EA31011020164095 號	2016年2月2日	楊浦區 12/13 街坊商辦住宅綜合 項目	32,923.00
<b>合計</b>			<b><u>32,923.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(3) 根據《建設工程規劃許可證》，上海首楊投資有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第滬楊建 (2016)FA31011020164843 號	2016年7月29日	天閱雅苑	80,007.22
<b>合計</b>			<b><u>80,007.22</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(4) 根據《建築工程施工許可證》，上海首楊投資有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
編號：1502YP0156D01	2016年8月24日	楊浦區 12、13 街坊商辦住宅綜 合項目(天閱雅苑 1-8 號樓、住宅 地下車庫)	80,007.22
<b>合計</b>			<b><u>80,007.22</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，上海首楊投資有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 80,092.30 平方米，詳情如

下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
綜合驗收編號： LS180400091YS001	2020年5月12日	楊浦區12、13街坊商辦住宅綜合項目(暫名)	80,092.30
<b>合計</b>			<b><u>80,092.30</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(6) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由上海首楊投資有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
滬(2020)楊字不動 產權第026121號	普通商品房	2085年10月7日	23,195.20	普通商品房	69,611.96
<b>合計</b>			<b><u>23,195.20</u></b>	<b><u>69,611.96</u></b>	

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(7) 根據編號為91310110332748381C的營業執照，上海首楊投資有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣35,000,000元，營業期限自2015年7月9日至長期。

(8) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 上海首楊投資有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 上海首楊投資有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(9) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
不動產權證	有



(10) 戴德梁行上海分公司的助理經理祁蕊於 2021 年 8 月 17 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
I-48. 中國 鎮江市 京口區 北至南緯四路，西至經 七路  鎮江悅府	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為54,646.00平方米的土地上。該物業於2015年完工。</p> <p>該物業的總建築面積為11,261.15平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td>(平方米)</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>3,211.15</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>8,050.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>11,261.15</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積		(平方米)	商業	3,211.15	地下車庫	8,050.00	<b>合計</b>	<b><u>11,261.15</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 94,500,000</p> <p>(人民幣玖仟肆佰伍拾萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益)</p> <p>人民幣 94,500,000)</p>
用途	建築面積												
	(平方米)												
商業	3,211.15												
地下車庫	8,050.00												
<b>合計</b>	<b><u>11,261.15</u></b>												
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為公共設施的使用權到期日為2060年12月8日，商業的使用權到期日為2050年12月8日，住宅的使用權到期日為2080年12月8日和2081年8月18日。</p>												

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給鎮江先基置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	3211012010CR0072
發證日期	:	2010年10月13日
地塊編號	:	未知
土地面積	:	54,646.00
容積率	:	/
土地年限	:	住宅為70年，商業為40年，公共設施為50年
建築規約（竣工日期）	:	/

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由鎮江先基置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
鎮國用(2011)第1928號	2011年3月18日	城鎮住宅	2080年12月8日	54,646.40
<b>合計</b>				<b><u>54,646.40</u></b>

- (3) 鎮江先基置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第321101201300035號	2013年5月16日	居住用地	57,776.31
<b>合計</b>			<b><u>57,776.31</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，鎮江先基置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第321101201100142號	2011年6月23日	科技西園住宅社區1#-3#住宅	20,639.70
建字第321101201100143號	2011年6月23日	科技西園住宅社區4#--10#住宅	14,737.90
建字第321101201300237號	2013年6月8日	“悅瀾苑二期”地下車庫	18,100.27
<b>合計</b>			<b><u>53,477.87</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，鎮江先基置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
321102201107180201	2011年7月18日	科技西園住宅社區 1#-19#樓及地 下車庫(含人防)	142,861.19
321102201308080101	2013年8月8日	科技西園住宅社區 20#-21#住 宅、22#社區服務、23#-33#住 宅、地下車庫	135,767.95
<b>合計</b>			<b><u>278,629.14</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，鎮江先基置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 125,063.70 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
XQ2013-233	2011年3月25日	科技園西園社區 1#樓	22,785.00
XQ2013-234	2011年3月25日	科技園西園社區 2#樓	22,444.60
XQ2013-235	2011年3月25日	科技園西園社區 3#樓	13,150.40
XQ2013-176	2011年3月25日	科技園西園社區 4#樓	17,489.80
XQ2013-177	2011年3月25日	科技園西園社區 5#樓	17,489.90
XQ2013-178	2011年3月25日	科技園西園社區 6#樓	4,683.90
XQ2013-179	2011年3月25日	科技園西園社區 7#8#樓	9,347.80
XQ2013-180	2011年3月25日	科技園西園社區 9#10#樓	9,347.80
XQ2014-259	2011年11月1日	科技園西園社區 11#樓 12#樓 15# 樓 16#樓	3,570.00
XQ2014-258	2011年11月1日	科技園西園社區 13#樓 14#樓 17# 樓 18#樓	3,570.00
XQ2015-110	2011年11月1日	科技園西園社區 19#樓	1,184.50
<b>合計</b>			<b><u>125,063.70</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (7) 根據編號為 91321191564295094X 的營業執照，鎮江先基置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 259,554,802 元，營業期限自 2010 年 11 月 15 日至 2060 年 11 月 14 日。
- (8) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - 鎮江先基置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - 鎮江先基置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(9) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有

(10) 戴德梁行上海分公司的助理經理祁蕊於 2021 年 8 月 19 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-49. 中國 上海市 浦東新區 渡橋路  周浦西項目	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為69,433.06平方米的土地上。該物業於2020年6月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為132,590.87平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>83,258.70</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>49,332.17</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>132,590.87</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	83,258.70	地下車庫	49,332.17	<b>合計</b>	<b><u>132,590.87</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 5,377,000,000</p> <p>(人民幣伍拾叁亿柒仟柒佰萬元)</p> <p>(貴集團應占51.0%權益： 人民幣 2,742,270,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	83,258.70										
地下車庫	49,332.17										
<b>合計</b>	<b><u>132,590.87</u></b>										
	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為住宅的使用權到期日為2086年8月31日。</p>										

附注：

(1) 根據該集團的建議，該物業包括 250 個人防停車位。這些停車位均未取得房地產權證。在戰爭期間，人防停車位可免費供公眾使用。由於業主對物業沒有不受限制的權利，因此市場價值不適用。吾等的估價以投資價值為基礎，為供管理層參考，該物業（停車位）在估價日的投資價值約為人民幣 56,600,000 元。

(2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由上海暄熹房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
滬(2017)浦字不動產權 第 030178 號	2017 年 3 月 16 日	普通商品房	2086 年 8 月 31 日	69,433.06
<b>合計</b>				<b><u>69,433.06</u></b>

(3) 上海暄熹房地產開發有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
滬浦規地張 (2016)EA31011520164108	2016 年 9 月 6 日	A-03-11 地塊	69,433.00
<b>合計</b>			<b><u>69,433.00</u></b>

(4) 根據《建設工程規劃許可證》，上海暄熹房地產開發有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
滬浦規建張 (2017)FA31011520174065	2017 年 6 月 26 日	周浦西項目	130,587.11
<b>合計</b>			<b><u>130,587.11</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《建築工程施工許可證》，上海暄熹房地產開發有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
16ZJPD0055D01	2017 年 8 月 25 日	周浦西項目	134,813.54
16ZJPD0055D02	2017 年 8 月 25 日	周浦西項目	89,575.23
<b>合計</b>			<b><u>224,388.77</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《商品房預售許可證》，上海暄熹房地產開發有限公司建築工程總建築面積 40,991.93 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
浦東新區房管(2019)預備字 000128 號	2019年5月28日	周浦西項目	住宅	40,991.93
<b>合計</b>				<b><u>40,991.93</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，上海暄熹房地產開發有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 221,623.00 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
LS190300360YS001	2020年6月5日	周浦西項目	128,169.80
LS190300360YS002	2020年6月5日	周浦西項目	89,238.30
LS190300360YS003	2020年6月5日	周浦西項目	4,214.90
<b>合計</b>			<b><u>221,623.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(8) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 78,774.94 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 4,567,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(9) 根據編號為 91310117MA1J13GF4H 的營業執照，上海暄熹房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 2,000,000,000 元，營業期限自 2016 年 1 月 7 日至 2026 年 1 月 6 日。

(10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 上海暄熹房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 上海暄熹房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有



建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有

(12) 戴德梁行上海分公司的經理張麗麗於 2021 年 8 月 19 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
I-50. 中國 上海市 松江區 上海市松江區人民北路 3506號	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為29,410.00平方米的土地上。該物業於2017年完工。</p> <p>該物業的總建築面積為5,048.46平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>5,048.46</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>5,048.46</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	5,048.46	<b>合計</b>	<b><u>5,048.46</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 159,000,000</p> <p>(人民幣壹億伍仟玖佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 159,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
商業	5,048.46								
<b>合計</b>	<b><u>5,048.46</u></b>								
首創錦悅	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為住宅的使用權到期日為2084年1月5日，商業的使用權到期日為2054年1月5日。</p>								

附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由上海松創置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
滬松地 (2014)EA310117201400 04	2014年1月9日	商業、住宅	2054年1月5日,2084 年1月5日	35,829.40
<b>合計</b>				<b><u>35,829.40</u></b>

根據 貴集團指示，該證書為上述許可之部分。

(2) 上海松創置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
滬松地 (2014)EA31011720140004	2014年1月9日	松江區方松街道 SJC10004 單元 2 街區 12-02 地塊	35,829.40
<b>合計</b>			<b><u>35,829.40</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(3) 根據《建設工程規劃許可證》，上海松創置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
滬松地 (2014)FA31011720144790	2014年6月19日	松江區方松街道 SJC10004 單元 2 街區 10-02、12-02 地塊商住項目	44,386.62
滬松地 (2014)FA31011720144804	2014年6月20日	松江區方松街道 SJC10004 單元 2 街區 10-02、12-02 地塊商住項目	34,760.54
滬松地 (2014)FA31011720144805	2014年6月20日	松江區方松街道 SJC10004 單元 2 街區 10-02、12-02 地塊商住項目	27,899.67
滬松地 (2014)FA31011720144806	2014年6月20日	松江區方松街道 SJC10004 單元 2 街區 10-02、12-02 地塊商住項目	37,789.09
滬松地 (2014)FA31011720144870	2014年7月2日	松江區方松街道 SJC10004 單元 2 街區 10-02、12-02 地塊商住項目	7,757.74
滬松地 (2014)FA31011720140210	2014年7月9日	松江區方松街道 SJC10004 單元 2 街區 10-02、12-02 地塊商住項目	535.00
<b>合計</b>			<b><u>153,128.66</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(4) 根據《建築工程施工許可證》，上海松創置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1420SJ0037D01	2014年9月18日	松江區方松街道 SJC10004 單元 2 街區 10-02 地塊	66,449.41
1420SJ0037D02	2015年10月30日	松江區方松街道 SJC10004 單元 2 街區 10-02 地塊住宅項目垃圾收 集、配套設施一(開關站)	239.00
1420SJ0036D01	2139年3月21日	松江區方松街道 SJC10004 單元 2 街區 10-02 地塊商住項目	87,374.02
<b>合計</b>			<b><u>154,062.43</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，上海松創置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 10,344.40 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2016SJ0035	2016年4月12日	松江區方松街道 SJC10004 單元 2 街區 10-02 地塊商住項目	10,344.40
<b>合計</b>			<b><u>10,344.40</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (6) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由上海松創置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
滬(2016)松字不動 產權第 007402 號	商業、住宅	2054年1月5日, 2084年1月5日	35,829.40	商業用房	30,579.14
<b>合計</b>			<b><u>35,829.40</u></b>		<b><u>30,579.14</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 133.83 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 3,710,624 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

- (8) 根據編號為 91310117086202497L 的營業執照，上海松創置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2013 年 12 月 20 日至 2033 年 12 月 19 日。

- (9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；

- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 上海松創置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 上海松創置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
不動產權證	有

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-51. 中國 上海市 青浦區 黃泥婁路  首創禧悅翠庭	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為28,620.30平方米的土地上。該物業於2020年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為23,331.92平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>11,755.64</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>11,576.28</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>23,331.92</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	11,755.64	地下車庫	11,576.28	<b>合計</b>	<b><u>23,331.92</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 283,000,000</p> <p>(人民幣貳億捌仟叁佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 283,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
商業	11,755.64										
地下車庫	11,576.28										
<b>合計</b>	<b><u>23,331.92</u></b>										
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為住宅的使用權到期日為2085年3月2日，商業的使用權到期日為2055年3月2日。</p>										

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給上海首浦置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	192015000312
發證日期	:	2015年1月20日
地塊編號	:	201419379433440397
土地面積	:	28,620.30
容積率	:	1.80
土地年限	:	商業用地為40年，普通商品房為70年
建築規約（竣工日期）	:	2019年3月3日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由上海首浦置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
滬房地青字(2016)第 007739號	2016年3月29日	商業用地、普通商品房	2055年3月2日,2085 年3月2日	28,620.30
<b>合計</b>				<b><u>28,620.30</u></b>

- (3) 上海首浦置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
滬青地 (2016)EA31011820164126	2016年2月24日	20-04 地塊	32,336.90
<b>合計</b>			<b><u>32,336.90</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，上海首浦置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
滬青建 (2019)FA31011820197510	2019年8月28日	首創禧悅翠庭	15,074.99
<b>合計</b>			<b><u>15,074.99</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，上海首浦置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1602QP0051D03	2019年9月30日	首創禧悅翠庭	15,074.99
1602QP0051D02	2018年3月19日	首創禧悅翠庭	2,258.92

**合計** 17,333.91

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (6) 根據《商品房預售許可證》，上海首浦置業有限公司建築工程總建築面積 48,212.11 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
青浦房管(2019)第 20190105 號	2019年3月15日	首創禧悅翠庭	地下車庫	11,662.89
青浦房管(2016)第 0000579 號	2016年12月28日	首創禧悅翠庭	公寓、商業	36,549.22

**合計** 48,212.11

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，上海首浦置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 15,042.10 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
LS200300563YS001	2020年12月28日	首創禧悅翠庭	15,042.10

**合計** 15,042.10

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

- (8) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由上海首浦置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
滬(2019)青字不動 產權第 006476 號	商住用地	2055年3月2日, 2085年3月2日	28,620.00	住宅、商業	48,079.55

**合計** 28,620.00 48,079.55

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (9) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 4,575.96 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 15,700,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。



(10) 根據編號為 91310118324366236M 的營業執照，上海首浦置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2015 年 1 月 9 日至 2025 年 1 月 8 日。

(11) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 上海首浦置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 上海首浦置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(12) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
不動產權證	有

(13) 戴德梁行上海分公司的經理張麗麗於 2021 年 8 月 20 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-52. 中國 上海市 青浦區 朱家角路  首創禧悅(14#04地塊)	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為38,444.00平方米的土地上。該物業於2017年8月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為2,763.84平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,153.56</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>1,610.28</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>2,763.84</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	1,153.56	地下車庫	1,610.28	<b>合計</b>	<b><u>2,763.84</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 42,000,000</p> <p>(人民幣肆仟貳佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 42,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	1,153.56										
地下車庫	1,610.28										
<b>合計</b>	<b><u>2,763.84</u></b>										
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為普通商品房的使用權到期日為2085年3月2日。</p>										

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給上海首青置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	滬青規土(2014)出讓合同第 60 號(1.0 版)
發證日期	:	2014 年 12 月 24 日
地塊編號	:	盈浦街道澱山湖大道南側 14-04 地塊
土地面積	:	38,444.00
容積率	:	1.80
土地年限	:	住宅為 70 年
建築規約 (竣工日期)	:	2019 年 3 月 2 日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由上海首青置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
滬房地青字(2015)第 004580 號	2015 年 4 月 7 日	普通商品房	2085 年 3 月 2 日	38,444.00
<b>合計</b>				<b><u>38,444.00</u></b>

- (3) 上海首青置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
滬青地 (2015)EA31011820154260	2015 年 3 月 19 日	14-04 地塊	44,812.30
<b>合計</b>			<b><u>44,812.30</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，上海首青置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
滬青地 (2015)FA31011820155082	2015 年 8 月 6 日	首創禧悅(14#04 地塊)	93,449.93
<b>合計</b>			<b><u>93,449.93</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，上海首青置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1502QP0087D013101182015031 61719	2015年8月19日	首創禧悅(14#04 地塊)	93,449.93
<b>合計</b>			<b><u>93,449.93</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《商品房預售許可證》，上海首青置業有限公司建築工程總建築面積 80,527.88 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
青浦房管(2018)第 20180200 號	2018年4月28日	首創禧悅(14#04 地 塊)	地下車位	15,416.90
青浦房管(2016)第 0000124 號	2016年4月13日	首創禧悅(14#04 地 塊)	公寓	34,427.46
青浦房管(2015)第 0000590 號	2015年10月16日	首創禧悅(14#04 地 塊)	公寓	30,683.52
<b>合計</b>				<b><u>80,527.88</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，上海首青置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 91,542.92 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2015QP0087	2017年8月24日	首創禧悅(14#04 地塊)	91,542.92
<b>合計</b>			<b><u>91,542.92</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(8) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由上海首青置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
滬(2018)青字不動 產權第 014442 號	普通商品房	2085年3月2日	38,444.00	地下車庫	15,416.90
滬(2018)青字不動 產權第 014443 號	普通商品房	2085年3月2日	38,444.00	商業、地下車庫	2,067.25
滬(2018)青字不動 產權第 008793 號	普通商品房	2085年3月2日	38,444.00	住宅	65,209.35
滬(2018)青字不動 產權第 008794 號	普通商品房	2085年3月2日	38,444.00	住宅	17,484.15
<b>合計</b>			<b><u>38,444.00</u></b>		<b><u>100,177.65</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(9) 根據編號為 91310118324366295Q 的營業執照，上海首青置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2015 年 1 月 9 日至 2025 年 1 月 8 日。

(10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 上海首青置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 上海首青置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
不動產權證	有

(12) 戴德梁行上海分公司的經理張麗麗於 2021 年 8 月 20 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-53. 中國 上海市 青浦區 徐和路  上海禧瑞裡	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為17,047.61平方米的土地上。該物業於2019年7月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為2,222.92平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>401.07</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>1,821.85</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>2,222.92</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為普通商品房的使用權到期日為2086年3月28日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	401.07	地下車庫	1,821.85	<b>合計</b>	<b><u>2,222.92</u></b>	<p>該物業目前為已完工並持有待售狀態。</p>	<p>人民幣 22,700,000</p> <p>(人民幣貳仟貳佰柒拾萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 22,700,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	401.07										
地下車庫	1,821.85										
<b>合計</b>	<b><u>2,222.92</u></b>										

附注：

(1) 根據該集團的建議，該物業包括 6 個人防停車位。這些停車位均未取得房地產權證。在戰爭期間，人防停車位可免費供公眾使用。由於業主對物業沒有不受限制的權利，因此市場價值不適用。吾等的估價以投資價值為基礎，為供管理層參考，截至估價日，該物業（停車位）的投資價值約為人民幣 1,000,000 元。

(2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由上海首涇投資有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
滬(2017)青字不動產權 第 014721 號	2017 年 5 月 23 日	普通商品房	2086 年 3 月 28 日	17,047.61
<b>合計</b>				<b><u>17,047.61</u></b>

(3) 上海首涇投資有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
滬青地 (2016)EA31011820164785	2016 年 9 月 6 日	A-2-4(1)地塊	17,047.60
<b>合計</b>			<b><u>17,047.60</u></b>

(4) 根據《建設工程規劃許可證》，上海首涇投資有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
滬青建 (2017)FA31011820174321	2017 年 3 月 30 日	上海禧瑞裡	35,648.03
<b>合計</b>			<b><u>35,648.03</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《建築工程施工許可證》，上海首涇投資有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1602QP0501D01	2017 年 4 月 28 日	上海禧瑞裡	35,648.03
<b>合計</b>			<b><u>35,648.03</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《商品房預售許可證》，上海首涇投資有限公司建築工程總建築面積 17,985.16 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
青浦房管(2019)預字 0000122 號	2019年5月24日	上海禧瑞裡	公寓	17,985.16
<b>合計</b>				<b><u>17,985.16</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，上海首涇投資有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 35,593.70 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
LS190600165YS001	2019年7月12日	上海禧瑞裡	35,593.70
<b>合計</b>			<b><u>35,593.70</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (8) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由上海首涇投資有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
滬(2020)青字不動 產權第 013555 號	普通商品房	2086年3月28日	17,048.00	住宅	19,921.85
滬(2020)青字不動 產權第 013556 號	普通商品房	2086年3月28日	17,048.00	住宅	11,773.35
<b>合計</b>			<b><u>17,048.00</u></b>		<b><u>31,695.20</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (9) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 314.51 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 9,610,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

- (10) 根據編號為 91310118MA1JL6Y70K 的營業執照，上海首涇投資有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2016 年 3 月 9 日至 2026 年 3 月 8 日。

- (11) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 上海首涇投資有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；



v. 上海首涇投資有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(12) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
不動產權證	有

(13) 戴德梁行上海分公司的經理張麗麗於2021年8月22日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-54. 中國 上海市 青浦區 黃泥婁路  青浦24-01項目	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為38,896.00平方米的土地上。該物業於2020年11月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為39,021.66平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>14,359.12</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>24,662.54</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>39,021.66</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	14,359.12	地下車庫	24,662.54	<b>合計</b>	<b><u>39,021.66</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 596,000,000</p> <p>(人民币伍亿玖仟陆佰万元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 596,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	14,359.12										
地下車庫	24,662.54										
<b>合計</b>	<b><u>39,021.66</u></b>										
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為普通商品房的使用權到期日為2088年9月12日。</p>										

附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由上海首悅置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
滬(2018)青字不動產權 第030157號	2018年11月14日	普通商品房	2088年9月12日	38,896.00
<b>合計</b>				<b><u>38,896.00</u></b>

(2) 上海首悅置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
滬青地 (2018)EA31011820186072	2018年9月4日	24-01地塊	38,896.10
<b>合計</b>			<b><u>38,896.10</u></b>

(3) 根據《建設工程規劃許可證》，上海首悅置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
滬青建 (2018)FA31011820187933	2018年12月7日	青浦24-01項目	89,841.88
<b>合計</b>			<b><u>89,841.88</u></b>

根據貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(4) 根據《建築工程施工許可證》，上海首悅置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1802QP0427D01	2018年12月14日	青浦24-01項目	89,841.88
<b>合計</b>			<b><u>89,841.88</u></b>

根據貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《商品房預售許可證》，上海首悅置業有限公司建築工程總建築面積45,804.30平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
青浦房管(2019)預備字 000183號	2019年7月16日	青浦24-01項目	公寓	31,628.10
青浦房管(2019)預備字	2019年11月22日	青浦24-01項目	公寓	14,176.20

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
000305 号				
			<u>合計</u>	<u>45,804.30</u>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，上海首悅置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 89,703.40 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
LS180900023YS001	2020年11月30日	青浦 24-01 項目	89,703.40
		<u>合計</u>	<u>89,703.40</u>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 4,830.89 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 191,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

- (8) 根據編號為 91310118MA1JMLH28A 的營業執照，上海首悅置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2018 年 8 月 15 日至 2048 年 8 月 14 日。

- (9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 上海首悅置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 上海首悅置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

- (10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有

(11) 戴德梁行上海分公司的經理張麗麗於 2021 年 8 月 20 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-55. 中國 上海市 青浦區 徐亭路  閔行華漕08-05項目	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為18,049.10平方米的土地上。該物業於2021年6月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為22,760.83平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>8,001.42</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>14,759.41</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>22,760.83</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為普通商品房的使用權到期日為2088年9月6日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	8,001.42	地下車庫	14,759.41	<b>合計</b>	<b><u>22,760.83</u></b>	<p>該物業目前為已完工並持有待售狀態。</p>	<p>人民幣 450,000,000</p> <p>(人民幣肆亿伍仟萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 450,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	8,001.42										
地下車庫	14,759.41										
<b>合計</b>	<b><u>22,760.83</u></b>										

附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由上海首翟置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
滬(2019)閔字不動產權 第 015239 號	2019年4月2日	普通商品房	2088年9月6日	18,049.10
<b>合計</b>				<b><u>18,049.10</u></b>

(2) 上海首翟置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
滬閔地 (2018)EA31011220186159	2018年10月29日	08-05 地塊	18,049.10
<b>合計</b>			<b><u>18,049.10</u></b>

(3) 根據《建設工程規劃許可證》，上海首翟置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
滬閔建 (2018)FA31011220187920	2018年12月6日	閔行華漕 08-05 項目	52,174.38
<b>合計</b>			<b><u>52,174.38</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(4) 根據《建築工程施工許可證》，上海首翟置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1802MH0538D01	2019年1月18日	閔行華漕 08-05 項目	52,174.38
<b>合計</b>			<b><u>52,174.38</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《商品房預售許可證》，上海首翟置業有限公司建築工程總建築面積 25,344.48 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
閔行房管(2019)預字 0000296 號	2019年11月11日	閔行華漕 08-05 項目	公寓	25,344.48

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
			<b>合計</b>	<b><u>25,344.48</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據編號為 91310112MA1GC54G94 的營業執照，上海首翟置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2018 年 8 月 21 日至 2038 年 8 月 20 日。

(7) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 上海首翟置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用著，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 上海首翟置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(8) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

(9) 戴德梁行上海分公司的經理張麗麗於 2021 年 8 月 22 日現場勘察了該物業。



## 估值報告

### 第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-56. 中國 上海市 嘉定區 嘉定區工業區勝辛北路 以西、匯源路以北  首創旭輝城	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為123,089.50平方米的土地上。該物業於2016年11月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為39,326.57平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>85.67</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>39,240.90</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>39,326.57</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	85.67	地下車庫	39,240.90	<b>合計</b>	<b><u>39,326.57</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 79,800,000</p> <p>(人民幣柒仟玖佰捌拾萬元)</p> <p>(貴集團應占60.0%權益： 人民幣 47,880,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	85.67										
地下車庫	39,240.90										
<b>合計</b>	<b><u>39,326.57</u></b>										
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為普通商品房的使用權到期日為2084年12月25日。</p>										

附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由上海首嘉置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
滬房地嘉字(2015)第 001715 號	2015年1月13日	普通商品房	2084年12月25日	43,891.40
滬房地嘉字(2015)第 001717 號	2015年1月13日	普通商品房	2084年12月25日	79,198.10
<b>合計</b>				<b><u>123,089.50</u></b>

(2) 上海首嘉置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
滬嘉地 (2015)EA31011420154149	2015年2月11日	首創旭輝城	123,089.50
<b>合計</b>			<b><u>123,089.50</u></b>

(3) 根據《建設工程規劃許可證》，上海首嘉置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
滬嘉建 (2016)FA31011420165203 號	2016年10月27日	普通商品房項目(二期)	97,986.13
滬嘉建 (2015)FA31011420154951 號	2015年7月14日	普通商品房項目(一期、二期)	38,757.25
滬嘉建 (2015)FA31011420155271 號	2015年9月15日	普通商品房項目(一期、二期)	184,321.92
<b>合計</b>			<b><u>321,065.30</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(4) 根據《建築工程施工許可證》，上海首嘉置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
I502JD0028D05	2016年11月10日	嘉定工業區勝辛北路以西、匯源 路以北地塊普通商品房項目(二 期)7-27#住宅、28-32#KP 站、33# 地下車庫、34#門衛、圍牆	44,542.29
I502JD0028D04	2016年9月30日	嘉定工業區勝辛北路以西、匯源 路以北地塊普通商品房項目(二 期)1#、2#、3#、4#、5#、6#	81,348.80
I502JD0028D01	2015年9月16日	嘉定工業區勝辛北路以西、匯源	79,662.18

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
I502JD0001D01	2015年7月16日	路以北地塊普通商品房項目(二期)12#、14#-17#、82#k型房、88#地下車庫 嘉定工業區勝辛北路以西、匯源路以北地塊普通商品房項目(一期)18-54#、88#及一期地下車庫	38,757.25
<b>合計</b>			<b><u>244,310.52</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《商品房預售許可證》，上海首嘉置業有限公司建築工程總建築面積 201,719.78 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
嘉定房管(2018)預字 0000149 號	2018年5月16日	首旭嘉苑(二期)	普通商品房	642.88
嘉定房管(2017)預字 0000090 號	2017年5月30日	首旭嘉苑(二期)	普通商品房	14,440.33
嘉定房管(2017)預字 0000106 號	2017年6月27日	首旭嘉苑(二期)	普通商品房	38,478.32
嘉定房管(2017)預字 0000030 號	2018年2月11日	首旭嘉苑(二期)	普通商品房	24,676.70
嘉定房管(2016)預字 0000145 號	2016年4月18日	首旭嘉苑	普通商品房	63,689.07
嘉定房管(2016)預字 0000064 號	2016年3月15日	首旭嘉苑	普通商品房	32,658.03
嘉定房管(2016)預字 0000507 號	2015年9月15日	首旭嘉苑	普通商品房	27,134.45
<b>合計</b>				<b><u>201,719.78</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，上海首嘉置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 313,032.09 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2016JD0159	2016年11月25日	首創旭輝城	184,233.90
<b>合計</b>			<b><u>184,233.90</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(7) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由上海首嘉置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
滬(2017)嘉字不動 產權第 021470 號	普通商品房	2084 年 12 月 25 日	79,198.00	普通商品房	212,051.70
滬(2019)嘉字不動 產權第 020228 號	普通商品房	2084 年 12 月 25 日	43,891.00	普通商品房	105,587.62
<b>合計</b>			<b><u>123,089.00</u></b>		<b><u>317,639.32</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(8) 根據編號為 91310114312454845R 的營業執照，上海首嘉置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 100,000,000 元，營業期限自 2014 年 10 月 11 日至 2044 年 10 月 10 日。

(9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 上海首嘉置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 上海首嘉置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
不動產權證	有

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
I-57. 中國 重慶市 巴南區 南泉街道  首創奧特萊斯	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為74,349.00平方米的土地上。該物業於2019年6月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為5,615.17平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>5,615.17</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>5,615.17</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業用地的使用權到期日為2057年3月30日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	5,615.17	<b>合計</b>	<b><u>5,615.17</u></b>	<p>該物業目前為已完工並持有待售狀態。</p>	<p>人民幣 76,100,000  (人民幣柒仟陸佰壹拾萬元)  (貴集團應占70.11%權益： 人民幣 53,353,710)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
商業	5,615.17								
<b>合計</b>	<b><u>5,615.17</u></b>								

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	渝地(2017)合字(巴南)59號
發證日期	:	2017年5月9日
地塊編號	:	BN-4-493
土地面積	:	74,349.00
容積率	:	1.30
土地年限	:	商業用地為40年
建築規約(竣工日期)	:	2019年6月1日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
渝(2017)巴南區不動產 權第000576757號	2017年6月16日	商業用地、商務用地	2057年3月30日	38,061.00
<b>合計</b>				<b><u>38,061.00</u></b>

根據貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

- (3) 重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第500113201700039號	2017年5月16日	重慶首創奧特萊斯項目	74,349.00
<b>合計</b>			<b><u>74,349.00</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第500113201700101號	2017年8月15日	重慶首創奧特萊斯項目	127,645.85
<b>合計</b>			<b><u>127,645.85</u></b>

根據貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
500113201711020101	2017年11月2日	重慶首創奧特萊斯項目	127,645.85
<b>合計</b>			<b><u>127,645.85</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 根據《商品房預售許可證》，重慶首創奧特萊斯置業有限公司建築工程總建築面積 13,327.09 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
2018-372	2018年4月12日	重慶首創奧特萊斯項目	非住宅	13,327.09
<b>合計</b>				<b><u>13,327.09</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，重慶首創奧特萊斯置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 127,671.92 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
巴南區建竣備字[2019]0062 號	2012年2月29日	重慶首創奧特萊斯項目	13,222.91
巴南區建竣備字[2019]0065 號	2015年12月18日	重慶首創奧特萊斯項目	114,449.01
<b>合計</b>			<b><u>127,671.92</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (8) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 92.16 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 930,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

- (9) 根據編號為 91500113MA5UAEFF4G 的營業執照，重慶首創奧特萊斯置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 200,000,000 元，營業期限自 2017 年 1 月 6 日至 2047 年 1 月 5 日。

- (10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 重慶首創奧特萊斯置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 重慶首創奧特萊斯置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有

(12) 戴德梁行重慶分公司的高級估價師羅太順於2021年7月28日現場勘察了該物業。



估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
I-58. 中國 北京市 朝陽區 呼家樓  禧瑞都	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為34,163.00平方米的土地上。該物業於2011年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為1,177.22平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,177.22</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>1,177.22</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	1,177.22	<b>合計</b>	<b><u>1,177.22</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 182,000,000</p> <p>(人民幣壹億捌仟貳佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 182,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
住宅	1,177.22								
<b>合計</b>	<b><u>1,177.22</u></b>								
	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為地下車庫的使用權到期日為2054年5月19日，商業的使用權到期日為2044年5月19日，公寓的使用權到期日為2074年5月19日。</p>								

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給首創朝陽房地產發展有限公司，詳情如下：

合同編號	：	京地出【合】字(2004)第 0465 號
發證日期	：	2004 年 5 月 20 日
地塊編號	：	朝陽區呼家樓(呼家樓商務居住綜合區一期)
土地面積	：	34,163.00
容積率	：	5.47
土地年限	：	公寓為 40 年，商業為 50 年，地下車庫為 70 年
建築規約（竣工日期）	：	2011 年 12 月 1 日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由首創朝陽房地產發展有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京朝國用(2008 出)第 0138 號	2008 年 4 月 17 日	公寓、商業、地下車庫	2074 年 5 月 19 日,2044 年 5 月 19 日,2054 年 5 月 19 日	22,671.29
<b>合計</b>				<b><u>22,671.29</u></b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

- (3) 首創朝陽房地產發展有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2006 規地字 0113 號	2006 年 6 月 6 日	呼家樓商務居住綜合區一期	32,827.24
<b>合計</b>			<b><u>32,827.24</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，首創朝陽房地產發展有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2005 規(朝)建字 0687 號	2005 年 12 月 30 日	呼家樓商務居住綜合區一期 1 號 公寓等 8 項	186,788.00
<b>合計</b>			<b><u>186,788.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《建築工程施工許可證》，首創朝陽房地產發展有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
【2015】施[朝]建字 0227 號	2015年12月2日	呼家樓商務居住綜合區一期商業 (四期)、人防出口F、地下工程 (四期)	36,724.00
【2008】施[朝]建字 0061 號	2008年3月13日	呼家樓商務居住綜合區一期1號 公寓等7項	170,216.00
<b>合計</b>			<b><u>206,940.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《商品房預售許可證》，首創朝陽房地產發展有限公司建築工程總建築面積 140,558.79 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
2006-87	2006年3月12日	呼家樓商務居住綜合區一期	辦公、地下車庫、 商業	77,618.39
2005-578	2005年10月30日	呼家樓商務居住綜合區一期	辦公、地下車庫、 商業	62,940.40
<b>合計</b>				<b><u>140,558.79</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，首創朝陽房地產發展有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 30,325.00 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2011-226	2011年12月13日	呼家樓商務居住綜合區一期	30,325.00
<b>合計</b>			<b><u>30,325.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(8) 根據以下《房屋所有權證書》，該物業的房屋所有權由首創朝陽房地產發展有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
X京房權證朝字第 1101722 號	2012年4月11日	公寓、商業	31,520.73
<b>合計</b>			<b><u>31,520.73</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(9) 根據編號為 9111000072261248XW 的營業執照，首創朝陽房地產發展有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣

750,000,000 元，營業期限自 2000 年 8 月 8 日至 2050 年 8 月 7 日。

(10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的房屋所有權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 首創朝陽房地產發展有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 首創朝陽房地產發展有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
房屋所有權證書	有

(12) 戴德梁行北京分公司的助理經理陸金庫於 2021 年 7 月 14 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-59. 中國 北京市 海澱區 玉淵潭南路  緣溪堂	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為17,915.10平方米的土地上。該物業於2007年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為6,083.40平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下車庫</td> <td>4,528.61</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,554.79</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>6,083.40</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	地下車庫	4,528.61	其他	1,554.79	<b>合計</b>	<b><u>6,083.40</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 59,300,000</p> <p>(人民幣伍仟玖佰叁拾萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 59,300,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
地下車庫	4,528.61										
其他	1,554.79										
<b>合計</b>	<b><u>6,083.40</u></b>										
	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為地下車庫的使用權到期日為2054年8月28日，配套的使用權到期日為2044年8月28日，住宅的使用權到期日為2074年8月28日。</p>										

附注：

- (1) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由北京安華世紀房地產開發有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2017)海不動產 權第0050392號	車位、會所	2054年8月28日, 2044年8月28日	17,915.10	車位、會所	13,576.00
<b>合計</b>			<b><u>17,915.10</u></b>		<b><u>13,576.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (2) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 4,528.61 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 35,300,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (3) 根據編號為 91110000738208895T 的營業執照，北京安華世紀房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 24830.608 萬元元，營業期限自 2002 年 4 月 25 日至 2023 年 4 月 24 日。
- (4) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 北京安華世紀房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 北京安華世紀房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (5) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |       |   |
|-------|---|
| 營業執照  | 有 |
| 不動產權證 | 有 |
- (6) 戴德梁行北京分公司的助理經理陸金庫於 2021 年 7 月 14 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
I-60. 中國 北京市 朝陽區 朝陽路  天禧4號樓	<p>該物業是一個車庫項目，建在一塊總用地面積為22,671.29平方米的土地上。該物業於2010年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為3,421.05平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車庫</td> <td>3,421.05</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>3,421.05</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	車庫	3,421.05	<b>合計</b>	<b><u>3,421.05</u></b>	<p>該物業目前為已完工並持有待售狀態。</p>	<p>人民幣 109,000,000</p> <p>(人民幣壹億零玖佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 109,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
車庫	3,421.05								
<b>合計</b>	<b><u>3,421.05</u></b>								
	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為車庫的使用權到期日為2054年5月19日。</p>								

附注：

(1) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由北京金瑞財富投資管理有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2017)朝不動產權第 0019278 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	45.19
京(2017)朝不動產權第 0019325 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	46.59
京(2017)朝不動產權第 0019321 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	44.70
京(2017)朝不動產權第 0019320 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	44.70
京(2017)朝不動產權第 0019317 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	46.59
京(2017)朝不動產權第 0019315 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	46.59
京(2017)朝不動產權第 0019314 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	46.59
京(2017)朝不動產權第 0019312 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	46.59
京(2017)朝不動產權第 0019296 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	46.59
京(2017)朝不動產權第 0022436 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	47.08
京(2017)朝不動產權第 0022438 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	47.08
京(2017)朝不動產權第 0022442 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	47.08
京(2017)朝不動產權第 0022447 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	45.16
京(2017)朝不動產權第 0022456 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	45.16
京(2017)朝不動產權第 0022475 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	45.16
京(2017)朝不動產權第 0022482 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	45.16
京(2017)朝不動產權第 0022369 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	40.34
京(2017)朝不動產權第 0022368 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	47.08
京(2017)朝不動產權第 0022367 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	47.08
京(2017)朝不動產權第 0022366 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	47.08
京(2017)朝不動產權第 0022361 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	47.08
京(2017)朝不動產權第 0022357 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	47.08
京(2017)朝不動產權第 0022352 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	47.08
京(2017)朝不動產	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	47.08



證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
權第 0022843 號					
京(2017)朝不動產 權第 0025778 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	47.08
京(2017)朝不動產 權第 0025781 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	47.08
京(2017)朝不動產 權第 0030139 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	47.08
京(2017)朝不動產 權第 0030140 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	47.08
京(2017)朝不動產 權第 0030144 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	47.08
京(2017)朝不動產 權第 0030126 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	46.59
京(2017)朝不動產 權第 0030132 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	46.59
京(2017)朝不動產 權第 0030534 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	47.98
京(2017)朝不動產 權第 0030530 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	47.98
京(2017)朝不動產 權第 0030480 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	46.14
京(2017)朝不動產 權第 0029773 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	46.14
京(2017)朝不動產 權第 0029798 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	46.14
京(2017)朝不動產 權第 0029840 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	49.90
京(2017)朝不動產 權第 0030114 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	50.43
京(2017)朝不動產 權第 0030122 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	50.62
京(2017)朝不動產 權第 0030129 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	50.77
京(2017)朝不動產 權第 0030131 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	48.89
京(2017)朝不動產 權第 0030150 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	49.04
京(2017)朝不動產 權第 0029918 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	49.19
京(2017)朝不動產 權第 0030103 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	49.34
京(2017)朝不動產 權第 0032102 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	45.19
京(2017)朝不動產 權第 0030647 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	45.19
京(2017)朝不動產 權第 0030643 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	45.96
京(2017)朝不動產 權第 0030632 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	42.59
京(2017)朝不動產	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	43.02

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
權第 0030626 號					
京(2017)朝不動產 權第 0030624 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	36.35
京(2017)朝不動產 權第 0030613 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	44.85
京(2017)朝不動產 權第 0030583 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	47.11
京(2017)朝不動產 權第 0029249 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	47.11
京(2017)朝不動產 權第 0029254 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	43.34
京(2017)朝不動產 權第 0029257 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	43.34
京(2017)朝不動產 權第 0029239 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	44.85
京(2017)朝不動產 權第 0029209 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	47.04
京(2017)朝不動產 權第 0029269 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	47.04
京(2017)朝不動產 權第 0029272 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	49.66
京(2017)朝不動產 權第 0029275 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	49.66
京(2017)朝不動產 權第 0030128 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	49.66
京(2017)朝不動產 權第 0030123 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	43.92
京(2017)朝不動產 權第 0030066 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	43.52
京(2017)朝不動產 權第 0030789 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	43.52
京(2017)朝不動產 權第 0030786 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	43.52
京(2017)朝不動產 權第 0030785 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	43.52
京(2017)朝不動產 權第 0030778 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	43.52
京(2017)朝不動產 權第 0030775 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	43.52
京(2017)朝不動產 權第 0030770 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	43.52
京(2017)朝不動產 權第 0025228 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	47.08
京(2017)朝不動產 權第 0025777 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	47.08
京(2017)朝不動產 權第 0025775 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	47.08
京(2017)朝不動產 權第 0022831 號	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	45.16
京(2017)朝不動產	車位	2054年5月19日	22,671.29	車位	47.08

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
權第 0025770 號					
		<b>合計</b>	<b><u>22,671.29</u></b>		<b><u>3,421.05</u></b>

(2) 根據編號為 91110113082896815Y 的營業執照，北京金瑞財富投資管理有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2013 年 11 月 6 日至 2063 年 11 月 5 日。

(3) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 北京金瑞財富投資管理有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 北京金瑞財富投資管理有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(4) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
不動產權證	有

(5) 戴德梁行北京分公司的助理經理陸金庫於 2021 年 7 月 14 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
I-61. 中國 北京市 豐台區 麗澤路  豐台區麗澤金融商務區 F-05地塊項目	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為10,389.40平方米的土地上。該物業於2018年6月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為11,987.37平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>415.40</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>6,453.74</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>5,118.23</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>11,987.37</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	415.40	配套設施	6,453.74	地下車庫	5,118.23	<b>合計</b>	<b><u>11,987.37</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 70,400,000</p> <p>(人民幣柒仟零肆拾萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 70,400,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	415.40												
配套設施	6,453.74												
地下車庫	5,118.23												
<b>合計</b>	<b><u>11,987.37</u></b>												
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為地下倉儲的使用權到期日為2063年3月3日，地下綜合（冷站）的使用權到期日為2063年3月3日，地下車庫的使用權到期日為2063年3月3日，綜合（公寓）的使用權到期日為2063年3月3日，辦公的使用權到期日為2063年3月3日，地下商業的使用權到期日為2053年3月3日，商業的使用權到期日為2053年3月3日。</p>												

附注：

(1) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由首創朝陽房地產發展有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2019)豐不動產 權第0006790號	商業、地下商 業、辦公、綜合 (公寓)、地下車 庫、地下綜合(冷 站)、地下倉儲	2053年3月3日,	10,389.40	住宅、地下車庫、 配套設施	90,493.17
		2053年3月3日,			
		2063年3月3日,			
		2063年3月3日,			
		2063年3月3日,			
		2063年3月3日,			
		<b>合計</b>	<b><u>10,389.40</u></b>		<b><u>90,493.17</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(2) 根據編號為 911101060918531046 的營業執照，首創朝陽房地產發展有限公司北京豐台分公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣/元，營業期限自 2014 年 1 月 28 日至長期。

(3) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 首創朝陽房地產發展有限公司北京豐台分公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 首創朝陽房地產發展有限公司北京豐台分公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(4) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
不動產權證	有

## 估值報告

### 第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
I-62. 中國 北京市 順義區 趙全營鎮板橋村  禧瑞墅	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為104,344.60平方米的土地上。該物業於2017年11月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為43,541.10平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>20,599.00</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>21,498.62</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,443.48</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>43,541.10</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	20,599.00	地下車庫	21,498.62	商業	1,443.48	<b>合計</b>	<b><u>43,541.10</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 690,000,000</p> <p>(人民币陆亿玖仟万元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 690,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	20,599.00												
地下車庫	21,498.62												
商業	1,443.48												
<b>合計</b>	<b><u>43,541.10</u></b>												
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為地下綜合的使用權到期日為2064年5月11日，地下車庫的使用權到期日為2064年5月11日，地下倉儲的使用權到期日為2064年5月11日，綜合的使用權到期日為2064年5月11日，商業的使用權到期日為2054年5月11日，辦公的使用權到期日為2064年5月11日，住宅的使用權到期日為2084年5月11日。</p>												

附注：

(1) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由北京貴佳茂置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2017)順不動產 權第 0026814 號	住宅、辦公、商 業、綜合、地下 倉儲、地下車 庫、地下綜合	2084年5月11日,	65,649.30	車位	10,467.18
		2064年5月11日,			
		2054年5月11日,			
		2064年5月11日,			
		2064年5月11日,			
		2064年5月11日,			
京(2018)順不動產 權第 0016903 號	住宅、辦公、商 業、綜合、地下 倉儲、地下車 庫、地下綜合	2084年5月11日,	38,695.30	住宅、庫房	44,749.43
		2064年5月11日,			
		2054年5月11日,			
		2064年5月11日,			
		2064年5月11日,			
		2064年5月11日,			
京(2018)順不動產 權第 0016907 號	住宅、辦公、商 業、綜合、地下 倉儲、地下車 庫、地下綜合	2084年5月11日,	38,695.30	車位	9,719.46
		2064年5月11日,			
		2054年5月11日,			
		2064年5月11日,			
		2064年5月11日,			
		2064年5月11日,			
京(2017)順不動產 權第 0032282 號	住宅、辦公、商 業、綜合、地下 倉儲、地下車 庫、地下綜合	2084年5月11日,	65,649.30	住宅、配套商業	49,788.34
		2064年5月11日,			
		2054年5月11日,			
		2064年5月11日,			
		2064年5月11日,			
		2064年5月11日,			
<b>合計</b>			<b><u>104,344.60</u></b>		<b><u>114,724.41</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(2) 根據編號為91110113099776959G的營業執照，北京貴佳茂置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，營業期限自2014年5月9日至2064年5月8日。

(3) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 北京貴佳茂置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 北京貴佳茂置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(4) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照

有

不動產權證

有



估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
I-63. 中國 北京市 海澱區 海澱區西北旺鎮  天關西山	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為65,219.27平方米的土地上。該物業於2019年9月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為37,314.19平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>8,614.96</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>22,463.60</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,647.75</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>4,587.88</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>37,314.19</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	8,614.96	車庫	22,463.60	商業	1,647.75	其他	4,587.88	<b>合計</b>	<b><u>37,314.19</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 993,000,000</p> <p>(人民幣玖億玖仟叁佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 993,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	8,614.96														
車庫	22,463.60														
商業	1,647.75														
其他	4,587.88														
<b>合計</b>	<b><u>37,314.19</u></b>														

該物業周邊為住宅開發項目新區。

該物業已獲得土地使用權，用途為地下車庫的使用權到期日為2065年5月31日，地下辦公的使用權到期日為2065年5月31日，地下倉儲的使用權到期日為2065年5月31日，地下配套商業的使用權到期日為2055年5月31日，商業的使用權到期日為2055年5月31日，辦公的使用權到期日為2065年5月31日，住宅的使用權到期日為2085年5月31日。

附注：

(1) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，北京旭嘉置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 292,942.00 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
0042 海竣 2019(建)0005 號	2019年1月24日	幼稚園值班室	2,100.00
0046 海竣 2019(建)0006 號	2019年1月25日	15#居住公共服務設施	4,850.00
0047 海竣 2019(建)0007 號	2019年1月25日	1#商業用房、居住公共服務設施；2#商業用房	2,105.50
0050 海竣 2019(建)0009 號	2019年1月28日	6#住宅樓、7#住宅樓	33,506.00
0140 海竣 2018(建)0017 號	2018年2月12日	8#住宅樓、9#住宅樓、10#住宅樓、17#地下車庫；1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#人防出入口	109,691.00
0676 海竣 2018(建)0085 號	2018年11月23日	14#辦公樓、12#辦公樓、11#辦公樓、13#辦公樓、9#人防出入口	74,889.00
0466 海竣 2019(建)0072 號	2019年9月29日	3#、4#、5#住宅樓	65,800.50
<b>合計</b>			<b><u>292,942.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(2) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由北京旭嘉置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2016)海澱區不動產權第 0000130 號	住宅、辦公、商業、地下配套商業、地下倉儲、地下辦公、地下車庫	2085年5月31日， 2065年5月31日， 2055年5月31日， 2055年5月31日， 2065年5月31日， 2065年5月31日， 2065年5月31日	60,636.63	住宅、辦公、商業、地下配套商業、地下倉儲、地下辦公、地下車庫	/
京(2017)海澱區不動產權第 0000002 號	公共租賃住房	/	1,582.64	公共租賃住房	/
京(2017)海澱區不動產權第 0000001 號	科教用地	/	3,000.00	幼稚園	/
<b>合計</b>			<b><u>65,219.27</u></b>		<b><u>/</u></b>

(3) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 7,149.69 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 472,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

- (4) 根據編號為 91110108339861037A 的營業執照，北京旭嘉置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2015 年 5 月 12 日至 2035 年 5 月 11 日。
- (5) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 北京旭嘉置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 北京旭嘉置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (6) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 建築工程竣工驗收備案表 | 有 |
| 不動產權證       | 有 |
- (7) 戴德梁行北京分公司的助理估價師王嘉惠於 2021 年 8 月 23 日現場勘察了該物業。

## 估值報告

### 第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
I-64. 中國 北京市 房山區 行宮西街 伊琳郡	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為114,166.07平方米的土地上。該物業於2017年完工。</p> <p>該物業的總建築面積為46,035.61平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>18,794.54</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>5,086.20</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>16,932.54</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>5,222.33</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>46,035.61</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	18,794.54	商業	5,086.20	地下車庫	16,932.54	倉儲	5,222.33	<b>合計</b>	<b><u>46,035.61</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 1,031,000,000</p> <p>(人民幣壹拾亿叁仟壹佰萬元)</p> <p>(貴集團應占95.0%權益： 人民幣 979,450,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	18,794.54														
商業	5,086.20														
地下車庫	16,932.54														
倉儲	5,222.33														
<b>合計</b>	<b><u>46,035.61</u></b>														

該物業周邊為住宅開發項目新區。

該物業已獲得土地使用權，用途為地下倉儲的使用權到期日為2054年6月3日，地下車庫的使用權到期日為2054年6月3日，綜合的使用權到期日為2054年6月3日，商業的使用權到期日為2044年6月3日，城鎮住宅用地的使用權到期日為2074年6月3日。

附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京安順園房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京房國用(2004)第 553 號	2005年6月5日	住宅、配套設施	2074年6月3日,2044年6月3日 2076年2月9日,2056年2月9日	29,111.76
京房國用(2006)第 052 號	2006年6月26日	住宅、綜合、商業、地下車庫	2046/2/29,2056年2月9日	80,829.34
京房國用(2004)第 549 號	2005年6月5日	住宅、配套設施	2074年8月27日,2044年8月27日	4,243.37
<b>合計</b>				<b><u>114,184.47</u></b>

根據 貴集團指示，該證書為上述許可之部分。

(2) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由北京安順園房地產開發有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2016)房山區不動產權第 0017533 號	城鎮住宅用地、商業、綜合、地下車庫、地下倉儲	2074年6月3日, 2044年6月3日, 2054年6月3日, 2054年6月3日, 2054年6月3日	29,093.36	商業/配套商業	876.06
京(2016)房山區不動產權第 0017535 號	城鎮住宅用地、商業、綜合、地下車庫、地下倉儲	2074年6月3日, 2044年6月3日, 2054年6月3日, 2054年6月3日, 2054年6月3日	29,093.36	綜合、城鎮住宅用地等4種用途/社區衛生服務站、住宅等7種用途	11,399.97
京(2016)房山區不動產權第 0017532 號	城鎮住宅用地、商業、綜合、地下車庫、地下倉儲	2074年6月3日, 2044年6月3日, 2054年6月3日, 2054年6月3日, 2054年6月3日	29,093.36	城鎮住宅、商業等3種用途/住宅、非燃品儲藏間等3種用途	6,449.05
京(2016)房山區不動產權第 0010815 號	城鎮住宅用地、商業、綜合、地下車庫、地下倉儲	2074年6月3日, 2044年6月3日, 2054年6月3日, 2054年6月3日, 2054年6月3日	29,093.36	住宅、非燃品儲藏間、配套商業	6,482.93
京(2016)房山區不動產權第 0017530 號	城鎮住宅用地、商業、綜合、地下車庫、地下倉儲	2074年6月3日, 2044年6月3日, 2054年6月3日, 2054年6月3日, 2054年6月3日	29,093.36	城鎮住宅用地、商業、倉儲用地/住宅、非燃品儲藏間、配套商業	6,354.07
京(2016)房山區不動產權第 0017531 號	城鎮住宅用地、商業、綜合、地下車庫、地下倉儲	2074年6月3日, 2044年6月3日, 2054年6月3日, 2054年6月3日,	29,093.36	商業、倉儲用地等2種用途/儲藏間、配套商業等2種用途	1,592.41

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
		2054年6月3日			
京(2016)房山區不動產權第0023627號	城鎮住宅用地、商業、綜合、地下車庫、地下倉儲	2074年6月3日, 2044年6月3日, 2054年6月3日, 2054年6月3日, 2054年6月3日	29,093.36	城鎮住宅用地/住宅	4,294.71
京(2016)房山區不動產權第0023629號	城鎮住宅用地、商業、綜合、地下車庫、地下倉儲	2074年6月3日, 2044年6月3日, 2054年6月3日, 2054年6月3日, 2054年6月3日	29,093.36	城鎮住宅用地/住宅	5,318.32
京(2016)房山區不動產權第0018703號	城鎮住宅用地、商業、綜合、地下車庫、地下倉儲	2074年6月3日, 2044年6月3日, 2054年6月3日, 2054年6月3日, 2054年6月3日	29,093.36	城鎮住宅用地/住宅	10,509.15
京(2016)房山區不動產權第0042073號	城鎮住宅用地、商業、綜合、地下車庫、地下倉儲	2074年6月3日, 2044年6月3日, 2054年6月3日, 2054年6月3日, 2054年6月3日	29,093.36	地下倉儲、地下車庫等2種用途/儲藏間、車位等2種用途	4,034.07
京(2015)房山區不動產第0023049號	住宅、商業、綜合、地下車庫、地下倉儲、地下辦公	2074年8月27日, 2044年8月27日, 2054年8月27日, 2054年8月27日, 2054年8月27日	85,072.71	城鎮住宅用地/住宅	20,561.20
京(2018)房不動產第0030898號	住宅、商業、綜合、地下車庫、地下倉儲、地下辦公	2074年8月27日, 2044年8月27日, 2054年8月27日, 2054年8月27日, 2054年8月27日, 2054年8月27日	85,072.71	城鎮住宅用地、商業等2種用途/住宅、其他配套商業等2種用途	17,015.29
京(2019)房不動產第0002135號	住宅、商業、綜合、地下車庫、地下倉儲、地下辦公	2074年8月27日, 2044年8月27日, 2054年8月27日, 2054年8月27日, 2054年8月27日	85,072.71	城鎮住宅用地/儲藏間, 住宅	13,986.77
京(2019)房不動產第0002136號	住宅、商業、綜合、地下車庫、地下倉儲、地下辦公	2074年8月27日, 2044年8月27日, 2054年8月27日, 2054年8月27日, 2054年8月27日	85,072.71	城鎮住宅用地/儲藏間, 住宅	10,831.21
		<b>合計</b>	<b><u>114,166.07</u></b>		<b><u>119,705.21</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (3) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 4,694.14 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 168,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (4) 根據編號為 91110111102827121T 的營業執照，北京安順園房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2001 年 10 月 17 日至 2021 年 10 月 16 日。
- (5) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
  - ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iv. 北京安順園房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - v. 北京安順園房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (6) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |         |   |
|---------|---|
| 營業執照    | 有 |
| 國有土地使用證 | 有 |
| 不動產權證   | 有 |
- (7) 戴德梁行北京分公司的助理估價師王嘉惠於 2021 年 8 月 23 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-65. 中國 北京市 房山區 長興街  新悅都	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為90,389.00平方米的土地上。該物業於2016年4月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為2,516.32平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>2,244.18</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>272.14</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>2,516.32</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	2,244.18	車庫	272.14	<b>合計</b>	<b><u>2,516.32</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 52,900,000</p> <p>(人民幣伍仟貳佰玖拾萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 52,900,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
商業	2,244.18										
車庫	272.14										
<b>合計</b>	<b><u>2,516.32</u></b>										
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為街巷用地的使用權到期日為2062年2月22日，批發零售用地的使用權到期日為2052年2月22日，城鎮住宅用地的使用權到期日為2082年2月22日。</p>										



附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給北京興泰吉成置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	京地出(合)字(2012)第 0059 號
發證日期	:	2012 年 2 月 23 日
地塊編號	:	01-04-04
土地面積	:	90,389.00
容積率	:	2.30
土地年限	:	住宅為 70 年，商業為 40 年，辦公(物業管理用房)為 50 年，地下商業為 40 年，地下辦公(物業管理用房)為 50 年，地下倉儲為 50 年，地下車庫為 50 年
建築規約(竣工日期)	:	2016 年 2 月 10 日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京興泰吉成置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京房國用(2012 出)第 00121 號	2012 年 8 月 15 日	批發零售用地	2052 年 2 月 22 日	4,159.17
京房國用(2012 出)第 00122 號	2012 年 8 月 15 日	街巷用地	2062 年 2 月 22 日	5,043.17
京房國用(2012 出)第 00156 號	2012 年 11 月 2 日	城鎮住宅用地	2082 年 2 月 22 日	54,331.92
京房國用(2013 出)第 00174 號	2013 年 11 月 8 日	城鎮住宅用地	2082 年 2 月 22 日	26,855.52
<b>合計</b>				<b><u>90,389.78</u></b>

根據 貴集團指示，該證書為上述許可之部分。

- (3) 根據以下《房屋所有權證書》，該物業的房屋所有權由北京興泰吉成置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
X 京房權證房字第 145402 號	2015 年 7 月 17 日	車位	2,264.79
<b>合計</b>			<b><u>2,264.79</u></b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

- (4) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由北京興泰吉成置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2016)房山區不 動產權第 0048381 號	商業	2052 年 2 月 22 日, 2062 年 2 月 22 日	4,159.17	商業	2,824.18
京(2016)房山區不	地下倉儲、商業	2052 年 2 月 22 日,	4,159.17	戊類非燃燒品庫	1,701.69

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
動產權第 0048390 號	等 2 種用途	2062 年 2 月 22 日		房、商業等 2 種用 途	
		<b>合計</b>	<b><u>4,159.17</u></b>		<b><u>4,525.87</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(5) 根據編號為 91110111592386241W 的營業執照，北京興泰吉成置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 45,000,000 元，營業期限自 2012 年 2 月 29 日至 2022 年 2 月 27 日。

(6) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 北京興泰吉成置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用人，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 北京興泰吉成置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(7) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
房屋所有權證書	有
不動產權證	有

(8) 戴德梁行北京分公司的高級評估師閻婧於 2021 年 8 月 23 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
I-66. 中國 北京市 順義區 趙全營鎮板橋村  趙全營F2-01	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為17,277.40平方米的土地上。該物業於2018年10月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為2,161.91平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>2,161.91</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>2,161.91</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	2,161.91	<b>合計</b>	<b><u>2,161.91</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 82,800,000</p> <p>(人民幣捌仟貳佰捌拾萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 82,800,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
商業	2,161.91								
<b>合計</b>	<b><u>2,161.91</u></b>								
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為地下車庫的使用權到期日為2065年3月12日，辦公的使用權到期日為2065年3月12日，商業的使用權到期日為2055年3月12日。</p>								

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給北京金億豐置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	京地出[合]字(2015)第 0042 號
發證日期	:	2015 年 3 月 13 日
地塊編號	:	F2-01
土地面積	:	17,277.40
容積率	:	2.00
土地年限	:	商業為 40 年，辦公為 50 年，地下車庫為 50 年
建築規約（竣工日期）	:	2019 年 2 月 27 日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京金億豐置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京(2018)順不動產權第 0000027 號	2018 年 4 月 10 日	商業、辦公、地下車庫	2055 年 3 月 12 日,2065 年 3 月 12 日,2065 年 3 月 12 日	17,277.40
<b>合計</b>				<b><u>17,277.40</u></b>

- (3) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，北京金億豐置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 2,164.00 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
0631 順竣 2018(建)0079 號	2018 年 11 月 5 日	4#商業樓	2,164.00
<b>合計</b>			<b><u>2,164.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (4) 根據編號為 9111011333547251XU 的營業執照，北京金億豐置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2015 年 3 月 24 日至 2065 年 3 月 23 日。

- (5) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 北京金億豐置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 北京金億豐置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(6) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建築工程竣工驗收備案表	有

(7) 戴德梁行北京分公司的高級評估師閔婧於 2021 年 8 月 17 日現場勘察了該物業。

## 估值報告

### 第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
I-67. 中國 北京市 順義區 瑞兆街 禧瑞墅河著	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為114,153.50平方米的土地上。該物業於2018年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為57,827.17平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>34,461.14</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,009.80</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>19,356.23</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>57,827.17</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	34,461.14	商業	4,009.80	地下車庫	19,356.23	<b>合計</b>	<b><u>57,827.17</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 1,667,000,000</p> <p>(人民幣壹拾陸億陸仟柒佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 1,667,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	34,461.14												
商業	4,009.80												
地下車庫	19,356.23												
<b>合計</b>	<b><u>57,827.17</u></b>												

該物業周邊為住宅開發項目新區。

該物業已獲得土地使用權，用途為地下倉儲的使用權到期日為2064年3月17日，地下綜合（物業管理用房）的使用權到期日為2064年3月17日，地下車庫的使用權到期日為2064年3月17日，綜合（物業管理用房）的使用權到期日為2064年3月17日，辦公的使用權到期日為2064年3月17日，商業的使用權到期日為2054年3月17日，住宅的使用權到期日為2084年3月17日。

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給北京聯創盛業房地產開發有限公司，詳情如下：

合同編號	:	京地出(合)字(2014)第 0074 號
發證日期	:	2014 年 3 月 18 日
地塊編號	:	E3-03/04, E4-01/02/03/04
土地面積	:	114,153.50
容積率	:	/
土地年限	:	住宅為 70 年，商業為 40 年，辦公為 50 年，綜合(物業管理用房)為 50 年，地下車庫為 50 年，地下綜合(物業管理用房)為 50 年，地下倉儲為 50 年
建築規約(竣工日期)	:	2018 年 2 月 28 日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京聯創盛業房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京順國用(2014 出)第 00144 號	2014 年 12 月 29 日	住宅、商業、辦公、綜合 (物業管理用房)、地下車 庫、地下綜合(物業管理 用房)、地下倉儲	2084 年 3 月 17 日,2054 年 3 月 17 日,2064 年 3 月 17 日	86,791.50
京順國用(2014 出)第 00145 號	2014 年 12 月 29 日	住宅、商業、辦公、綜合 (物業管理用房)、地下車 庫、地下綜合(物業管理 用房)、地下倉儲	2084 年 3 月 17 日,2054 年 3 月 17 日,2064 年 3 月 17 日	27,362.00
<b>合計</b>				<b><u>114,153.50</u></b>

- (3) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由北京聯創盛業房地產開發有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2017)順不動產 權第 0026816 號	車位	/	86,791.50	車位	9,608.98
京(2017)順不動產 權第 0032278 號	住宅、配套商業 等 3 種用途	/	86,791.50	住宅、配套商業等 3 種用途	78,739.31
京(2018)順不動產 權第 0032448 號	商業	/	86,791.50	商業	1,152.82
京(2018)順不動產 權第 0032449 號	商業、戊類庫房 等 2 種用途	/	86,791.50	商業、戊類庫房等 2 種用途	1,970.68
京(2019)順不動產 權第 0005039 號	住宅、商業、辦 公、綜合(物業管 理用房)、地下車 庫、地下綜合(物 業管理用房)、地 下倉儲	/	27,362.00	車位	6,810.73
京(2019)順不動產	住宅、商業、辦	/	27,362.00	住宅、戊類庫房	30,265.17

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
權第 0005040 號	公、綜合(物業管理用房)、地下車庫、地下綜合(物業管理用房)、地下倉儲				
京(2019)順不動產權第 0005041 號	住宅、商業、辦公、綜合(物業管理用房)、地下車庫、地下綜合(物業管理用房)、地下倉儲	/	86,791.50	住宅、戊類庫房	44,682.69
京(2019)順不動產權第 0005042 號	住宅、商業、辦公、綜合(物業管理用房)、地下車庫、地下綜合(物業管理用房)、地下倉儲	/	86,791.50	車位	12,117.49
<b>合計</b>			<b><u>114,153.50</u></b>		<b><u>185,347.87</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (4) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 1,599.42 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 55,100,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (5) 根據編號為 911102280613157789 的營業執照，北京聯創盛業房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 10,000,000 元，營業期限自 2013 年 1 月 14 日至 2033 年 1 月 13 日。
- (6) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
  - ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iv. 北京聯創盛業房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - v. 北京聯創盛業房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (7) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |



國有土地使用證	有
不動產權證	有

(8) 戴德梁行北京分公司的高級評估師閔婧於 2021 年 8 月 17 日現場勘察了該物業。

## 估值報告

### 第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-68. 中國 北京市 順義區 北高路  派尚國際	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為27,121.10平方米的土地上。該物業於2019年5月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為4,776.42平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>2,484.48</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>2,291.94</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>4,776.42</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	2,484.48	辦公	2,291.94	<b>合計</b>	<b><u>4,776.42</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 147,000,000</p> <p>(人民幣壹億肆仟柒佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益)</p> <p>人民幣 147,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
商業	2,484.48										
辦公	2,291.94										
<b>合計</b>	<b><u>4,776.42</u></b>										
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為地下車庫的使用權到期日為2064年2月23日，辦公的使用權到期日為2064年2月23日，商業的使用權到期日為2054年2月23日。</p>										

附注：

(1) 根據該集團的建議，該物業包括 201 個人防停車位。這些停車位均未取得房地產權證。在戰爭期間，人防停車位可免費供公眾使用。由於業主對物業沒有不受限制的權利，因此市場價值不適用。吾等的估價以投資價值為基礎，為供管理層參考，截至估價日，該物業（停車位）的投資價值約為人民幣 25,100,000 元。

(2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京益凱優置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京順國用(2014 出)第 00129 號	2014 年 11 月 17 日	商業、辦公、地下車庫	2054 年 2 月 23 日,2064 年 2 月 23 日	27,121.10
<b>合計</b>				<b><u>27,121.10</u></b>

(3) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由北京益凱優置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2017)順不動產 權第 0015520 號	辦公、商業等 2 種用途	/	27,121.10	辦公、商業等 2 種 用途	26,126.88
京(2017)順不動產 權第 0024201 號	辦公、商業等 2 種用途	/	27,121.10	辦公、商業等 2 種 用途	25,957.28
京(2019)順不動產 權第 0023301 號	商務金融用地	2054 年 2 月 23 日	27,121.10	商業	2,348.93
<b>合計</b>			<b><u>27,121.10</u></b>		<b><u>54,433.09</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(4) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 53.61 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 1,270,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(5) 根據編號為 911101130924214772 的營業執照，北京益凱優置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 100,000,000 元，營業期限自 2014 年 2 月 21 日至 2064 年 2 月 20 日。

(6) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 北京益凱優置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 北京益凱優置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(7) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
不動產權證	有

(8) 戴德梁行北京分公司的高級評估師閻婧於 2021 年 8 月 17 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-69. 中國 北京市 順義區 禾美東街  禧瑞山	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為85,055.53平方米的土地上。該物業於2019年3月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為17,692.15平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>8,562.61</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>9,129.54</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>17,692.15</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	8,562.61	車庫	9,129.54	<b>合計</b>	<b><u>17,692.15</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 205,000,000</p> <p>(人民幣貳億零伍佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 205,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	8,562.61										
車庫	9,129.54										
<b>合計</b>	<b><u>17,692.15</u></b>										
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為綜合的使用權到期日為2065年2月14日，商業的使用權到期日為2055年2月14日，住宅的使用權到期日為2085年2月14日。</p>										

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給北京天智盈置業有限公司，詳情如下：

合同編號	：	京地出[合]字(2015)第 0037 號
發證日期	：	2015 年 2 月 15 日
地塊編號	：	17-12-09,17-12-10,SY-1713-L01,SY-1713-L02
土地面積	：	85,055.53
容積率	：	1.50
土地年限	：	住宅為 70 年，商業為 40 年，綜合為 50 年
建築規約（竣工日期）	：	2019 年 2 月 18 日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京天智盈置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京(2015)順義區不動產 權第 0000105 號	2015 年 12 月 17 日	城鎮住宅用地	2085 年 2 月 14 日	56,801.78
京(2015)順義區不動 產權第 0000104 號	2015 年 12 月 17 日	城鎮住宅用地	2085 年 2 月 14 日	28,253.75
<b>合計</b>				<b><u>85,055.53</u></b>

- (3) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由北京天智盈置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2019)順不動產 權第 0005393 號	城鎮住宅用地/住 宅，戊類儲藏， 物業管理用房， 戊類庫房，自行 車庫	2085 年 2 月 14 日， 2055 年 2 月 14 日， 2065 年 2 月 14 日	56,801.78	住宅、庫房、物業 管理用房、自行車 庫	36,846.77
京(2019)順不動產 權第 00053934 號	城鎮住宅用地/車 位	2085 年 2 月 14 日， 2055 年 2 月 14 日， 2065 年 2 月 14 日	56,801.78	地下車庫	8,244.00
京(2019)順不動產 權第 00053935 號	城鎮住宅用地/車 位	2085 年 2 月 14 日， 2055 年 2 月 14 日， 2065 年 2 月 14 日	56,801.78	地下車庫	2,969.78
京(2019)順不動產 權第 00053936 號	城鎮住宅用地/車 位	2085 年 2 月 14 日， 2065 年 2 月 14 日	28,253.75	地下車庫	5,204.57
京(2019)順不動產 權第 0005397 號	城鎮住宅用地/住 宅，戊類儲藏， 自行車庫	2085 年 2 月 14 日， 2065 年 2 月 14 日	28,253.75	住宅、庫房、自行 車庫	35,125.98
京(2019)順不動產 權第 0005398 號	城鎮住宅用地/車 位	2085 年 2 月 14 日， 2065 年 2 月 14 日	28,253.75	地下車庫	2,307.74
京(2019)順不動產 權第 0005399 號	城鎮住宅用地/住 宅，戊類儲藏 間；住宅、戊類	2085 年 2 月 14 日， 2055 年 2 月 14 日， 2065 年 2 月 14 日	28,253.75	住宅、庫房	15,109.23

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2019)順不動產 權第 0005400 號	儲藏間 城鎮住宅用地/住宅, 戊類儲藏 間; 住宅、戊類 儲藏間	2085年2月14日, 2055年2月14日, 2065年2月14日	56,801.78	住宅、庫房	24,408.15
<b>合計</b>			<b><u>85,055.53</u></b>		<b><u>130,216.22</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (4) 根據編號為 91110113335444172Y 的營業執照，北京天智盈置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2015 年 3 月 6 日至 2065 年 3 月 5 日。
- (5) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
  - ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iv. 北京天智盈置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - v. 北京天智盈置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (6) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 不動產權證       | 有 |
- (7) 戴德梁行北京分公司的高級估價師閔婧於 2021 年 8 月 16 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
I-70. 中國 北京市 密雲區 密溪路  瀾茵山	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為334,854.57平方米的土地上。該物業於2018年6月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為52,383.06平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>31,609.78</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,568.60</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>11,460.54</td> </tr> <tr> <td>地下倉儲</td> <td>7,744.14</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>52,383.06</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	31,609.78	商業	1,568.60	地下車庫	11,460.54	地下倉儲	7,744.14	<b>合計</b>	<b><u>52,383.06</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 863,000,000</p> <p>(人民幣捌億陸仟叁佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 863,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	31,609.78														
商業	1,568.60														
地下車庫	11,460.54														
地下倉儲	7,744.14														
<b>合計</b>	<b><u>52,383.06</u></b>														
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為地下車庫的使用權到期日為2056年1月23日，地下辦公的使用權到期日為2056年1月23日，地下商業的使用權到期日為2046年1月23日，商業的使用權到期日為2046年1月23日，住宅的使用權到期日為2076年1月23日。</p>														



附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京新博城房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京密國用(2011出)第 00110號	2011年12月31日	住宅、商業、地下商業、 地下辦公、地下車庫	2076年1月23日， 2046年1月23日， 2056年1月23日	231,152.89
京密國用(2011出)第 00111號	2011年12月31日	住宅、商業、地下商業、 地下辦公、地下車庫	2076年1月23日， 2046年1月23日， 2056年1月23日	103,701.68
<b>合計</b>				<b><u>334,854.57</u></b>

(2) 根據以下《房屋所有權證書》，該物業的房屋所有權由北京新博城房地產開發有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
X京房權證密字第048041號	2013年8月8日	住宅、住宅地下室	33,331.31
X京房權證密字第067888號	2015年9月18日	住宅、住宅地下室	27,734.54
X京房權證密字第067083號	2015年8月19日	住宅、住宅地下室	6,053.13
<b>合計</b>			<b><u>67,118.98</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(3) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由北京新博城房地產開發有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2017)密不動產 權第0015309號	住宅、辦公(物業 管理用房)等3種 用途	2076年1月23日， 2056年1月23日	231,152.89	門房、住宅等3種 用途	27,833.09
京(2016)密雲縣不 動產權第0021826 號	住宅、商業服務 等7種用途	2076年1月23日， 2056年1月23日	103,701.68	住宅、商業服務等 7種用途	105,809.78
京(2018)密不動產 權第0018424號	住宅、地下車庫 等2種用途	2076年1月23日， 2056年1月23日	231,152.85	住宅、車庫等2種 用途	20,199.94
京(2018)密不動產 權第0012633號	住宅、地下車庫 等2種用途	2076年1月23日， 2056年1月23日	/	住宅、車庫等2種 用途	12,057.82
<b>合計</b>			<b><u>334,854.57</u></b>		<b><u>165,900.63</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(4) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為4,947.10平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣116,000,000元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

- (5) 根據編號為 91110228738245709E 的營業執照，北京新博城房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 89,000,000 元，營業期限自 2002 年 5 月 10 日至 2022 年 5 月 9 日。
- (6) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
  - ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iv. 北京新博城房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - v. 北京新博城房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (7) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |         |   |
|---------|---|
| 營業執照    | 有 |
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證書 | 有 |
| 不動產權證   | 有 |

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
I-71. 中國 北京市 大興區 盛順街20號  悅都匯	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為61,512.12平方米的土地上。該物業於2016年1月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為44,723.38平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>4,972.31</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>27,393.31</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>1,699.26</td> </tr> <tr> <td>地下倉儲</td> <td>10,658.50</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>44,723.38</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	4,972.31	辦公	27,393.31	地下車庫	1,699.26	地下倉儲	10,658.50	<b>合計</b>	<b><u>44,723.38</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 868,000,000</p> <p>(人民幣捌億陸仟捌佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 868,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
商業	4,972.31														
辦公	27,393.31														
地下車庫	1,699.26														
地下倉儲	10,658.50														
<b>合計</b>	<b><u>44,723.38</u></b>														
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為綜合的使用權到期日為2063年12月9日，商業的使用權到期日為2053年12月9日，住宅的使用權到期日為2083年12月9日。</p>														

附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京創瑞祥安置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京興國用(2014出)第 00050號	2014年3月4日	住宅、商業、綜合	2083年12月9日, 2053年12月9日, 2063年12月9日	61,512.12
<b>合計</b>				<b><u>61,512.12</u></b>

(2) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由北京創瑞祥安置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2016)大興區不 動產權第 0052045 號	辦公、商業等 2 種用途/庫房、辦 公等 3 種用途	2063年12月9日	61,512.12	辦公、商業等 2 種 用途/庫房、辦公等 3 種用途	43,226.51
<b>合計</b>			<b><u>61,512.12</u></b>		<b><u>43,226.51</u></b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

(3) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 41.54 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 959,714 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(4) 根據編號為 91110115085479697D 的營業執照，北京創瑞祥安置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 60,000,000 元，營業期限自 2013 年 12 月 13 日至 2033 年 12 月 12 日。

(5) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 北京創瑞祥安置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 北京創瑞祥安置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(6) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
不動產權證	有

## 估值報告

### 第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
I-72. 中國 北京市 房山區 知興西路  紫悅台	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為56,138.77平方米的土地上。該物業於2017年3月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為34,560.62平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>3,129.55</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,729.72</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>17,149.65</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>12,551.70</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>34,560.62</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	3,129.55	商業	1,729.72	地下車庫	17,149.65	其他	12,551.70	<b>合計</b>	<b><u>34,560.62</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 438,000,000</p> <p>(人民幣肆亿叁仟捌佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 438,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	3,129.55														
商業	1,729.72														
地下車庫	17,149.65														
其他	12,551.70														
<b>合計</b>	<b><u>34,560.62</u></b>														
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為城鎮住宅用地的使用權到期日為2084年8月11日。</p>														

附注：

(1) 根據該集團的建議，該物業包括 337 個人防停車位。這些停車位均未取得房地產權證。在戰爭期間，人防停車費供公眾使用。由於業主對物業沒有不受限制的權利，因此市場價值不適用。吾等的估價以投資價值為基礎，為供管理層參考，截至估價日，該物業（停車位）的投資價值約為人民幣 37,700,000 元。

(2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京創瑞華安置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京房國用(2015 出)第 00092 號	2015 年 3 月 17 日	城鎮住宅用地	2084 年 8 月 11 日	25,685.42
京房國用(2015 出)第 00093 號	2015 年 3 月 17 日	城鎮住宅用地	2084 年 8 月 11 日	30,453.35
<b>合計</b>				<b><u>56,138.77</u></b>

(3) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由北京創瑞華安置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2018)房不動產 權第 0041827 號	城鎮住宅用地/住 宅	2084 年 8 月 11 日	共有宗地面 積 25685.42	住宅	14,847.58
京(2018)房不動產 權第 0041829 號	城鎮住宅用地、 住宿餐飲用地等 2 種用途	2084 年 8 月 11 日， 2054 年 8 月 11 日	共有宗地面 積 25685.42	住宅、商業	20,366.82
京(2018)房不動產 權第 0041820 號	商業	2054 年 8 月 11 日	共有宗地面 積 25685.42	商業	886.98
京(2018)房不動產 權第 0036436 號	地下車庫/車位	2064 年 8 月 11 日	共有宗地面 積 25685.42	地下車庫	6,519.53
京(2018)房不動產 權第 0034938 號	城鎮住宅用地/住 宅	2084 年 8 月 11 日	共有宗地面 積 30453.35	住宅	19,243.69
京(2018)房不動產 權第 0034945 號	城鎮住宅用地/住 宅	2084 年 8 月 11 日	共有宗地面 積 30453.35	住宅	4,990.28
京(2018)房不動產 權第 0034943 號	城鎮住宅用地/住 宅	2084 年 8 月 11 日	共有宗地面 積 30453.35	住宅	6,041.28
京(2018)房不動產 權第 0027533 號	地下車庫/車位	2064 年 8 月 11 日	共有宗地面 積 30453.35	地下車庫	18,576.89
<b>合計</b>			<b><u>56,138.77</u></b>		<b><u>91,473.05</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(4) 根據編號為 91110111306561353T 的營業執照，北京創瑞華安置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 30,000,000 元，營業期限自 2014 年 7 月 25 日至 2044 年 7 月 24 日。

(5) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 北京創瑞華安置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 北京創瑞華安置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(6) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
不動產權證	有

(7) 戴德梁行北京分公司的高級估價師闫婧於2021年8月23日現場勘察了該物業。

## 估值報告

### 第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
I-73. 中國 北京市 密雲區 新東路  禧悅府/檀營	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為109,029.61平方米的土地上。該物業於2021年5月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為118,907.35平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>22,716.68</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,967.97</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>62,105.99</td> </tr> <tr> <td>地下倉儲</td> <td>29,116.71</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>118,907.35</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	22,716.68	商業	4,967.97	地下車庫	62,105.99	地下倉儲	29,116.71	<b>合計</b>	<b><u>118,907.35</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 1,181,000,000</p> <p>(人民幣壹拾壹億捌仟壹佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 1,181,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	22,716.68														
商業	4,967.97														
地下車庫	62,105.99														
地下倉儲	29,116.71														
<b>合計</b>	<b><u>118,907.35</u></b>														

該物業周邊為住宅開發項目新區。

該物業已獲得土地使用權，用途為地下倉儲的使用權到期日為2065年12月27日，地下車庫的使用權到期日為2065年12月27日，辦公（物業服務用房）的使用權到期日為2065年12月27日，商業的使用權到期日為2055年12月27日，住宅的使用權到期日為2085年12月27日。



附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給北京寶馳通置業有限公司，詳情如下：

合同編號 : 京地出[合]字(2015)第 0191 號  
 發證日期 : 2015 年 12 月 28 日  
 地塊編號 : MY00-0102-6021、6022、6023、6024  
 土地面積 : 52,353.28  
 容積率 : 3.50  
 土地年限 : 住宅為 70 年  
 建築規約 (竣工日期) : 2019 年 12 月 2 日

合同編號 : 京地出[合]字(2017)第 0057 號  
 發證日期 : 2017 年 5 月 2 日  
 地塊編號 : MY00-0103-0402、MY00-0103-0502  
 土地面積 : 56,676.34  
 容積率 : 2.50  
 土地年限 : 住宅為 70 年  
 建築規劃 (完工日期) : 2021 年 4 月 11 日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京寶馳通置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京(2016)密雲區不動產 權第 0000040 號	2016 年 12 月 1 日	住宅、商業、辦公(物業 服務用房)、地下車庫、 地下倉儲	2085 年 12 月 27	6,060.01
			日,2055 年 12 月 27	
			日,2065 年 12 月 27	
			日,2065 年 12 月 27	
			日,2065 年 12 月 27 日	
京(2016)密雲區不動產 權第 0000041 號	2016 年 12 月 1 日	住宅、商業、辦公(物業 服務用房)、地下車庫、 地下倉儲	2085 年 12 月 27	29,081.94
			日,2055 年 12 月 27	
			日,2065 年 12 月 27	
			日,2065 年 12 月 27	
			日,2065 年 12 月 28 日	
京(2016)密雲區不動產 權第 0000039 號	2016 年 12 月 1 日	住宅、商業、辦公(物業 服務用房)、地下車庫、 地下倉儲	2085 年 12 月 27	17,221.33
			日,2055 年 12 月 27	
			日,2065 年 12 月 27	
			日,2065 年 12 月 27	
			日,2065 年 12 月 29 日	
京(2017)密不動產權第 0000055 號	2017 年 11 月 9 日	城鎮住宅用地	2087 年 5 月 1 日	56,676.34
			<b>合計</b>	<b><u>109,039.62</u></b>

根據 貴集團指示，該證書為上述許可之部分。

(3) 北京寶馳通置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 110228201600002 號 2016 規(密)地字 0002 號	2016 年 5 月 31 日	禧悅府	56,254.27
地字第 110228201700010 號 2017 規(密)地字 0007 號	2017 年 7 月 12 日	檀營	60,999.15
<b>合計</b>			<b><u>117,253.42</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(4) 根據《建設工程規劃許可證》，北京寶馳通置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
地字第 110228201600020 號 2016 規(密)建字 0017 號	2016 年 7 月 21 日	禧悅府	3,266.50
地字第 110228201600018 號 2016 規(密)建字 0015 號	2016 年 7 月 12 日	禧悅府	13,650.26
地字第 110228201600027 號 2016 規(密)建字 0023 號	2016 年 9 月 26 日	禧悅府	65,219.58
地字第 110228201600023 號 2016 規(密)建字 0020 號	2016 年 8 月 19 日	禧悅府	28,343.10
地字第 110228201700002 號 2017 規(密)建字 0002 號	2017 年 1 月 19 日	禧悅府	71,658.40
地字第 110228201600030 號 2016 規(密)建字 0026 號	2016 年 10 月 19 日	禧悅府	3,121.00
地字第 110228201700037 號 2017 規(密)建字 0025 號	2017 年 11 月 24 日	檀營	36,630.00
地字第 110228201700040 號 2017 規(密)建字 0028 號	2017 年 12 月 7 日	檀營	169,836.00
地字第 110228201800010 號 2018 規(密)建字 0004 號	2018 年 4 月 28 日	檀營	17,197.00
地字第 110228201800012 號 2018 規(密)建字 0005 號	2018 年 5 月 10 日	檀營	3,128.00
<b>合計</b>			<b><u>412,049.84</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《建築工程施工許可證》，北京寶馳通置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
110228201610090101[2016]施 [密]建字 0037 號	2016 年 10 月 9 日	禧悅府	13,650.26
110228201610310101[2016]施 [密]建字 0042 號	2016 年 10 月 3 日	禧悅府	28,343.10

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
110228201704100101[2017]施 [密]建字 0007 號	2017年4月10日	禧悅府	71,658.40
110228201702220101[2017]施 [密]建字 0001 號	2017年2月22日	禧悅府	65,219.58
110228201609130101[2016]施 [密]建字 0001 號	2016年9月13日	禧悅府	3,266.50
110228201804160301[2018]施 [密]建字 0010 號	2018年4月6日	禧悅府	3,121.00
110228201712210101[2017]施 [密]建字 0023 號	2017年12月21日	檀營	36,630.00
110228201801290101[2018]施 [密]建字 0001 號	2018年1月29日	檀營	169,836.00
110228201808130101[2018]施 [密]建字 0021 號	2018年8月13日	檀營	17,197.00
110228201905310101[2019]施 [密]建字 0021 號	2019年5月31日	檀營	3,128.00
<b>合計</b>			<b><u>412,049.84</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《商品房預售許可證》，北京寶馳通置業有限公司建築工程總建築面積 272,723.04 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
京房售證字(2018)35 號	2018年5月31日	檀營	住宅	123,951.64
京房售證字(2018)171 號	2018年10月25日	檀營	住宅、地下車庫、 地下倉儲	62,763.11
京房售證字(2016)254 號	2016年12月10日	禧悅府	住宅、地下倉儲	28,243.21
京房售證字(2017)65 號	2017年6月15日	禧悅府	住宅、地下車庫、 地下倉儲	57,765.08
<b>合計</b>				<b><u>272,723.04</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，北京寶馳通置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 237,162.10 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
0788 密竣 2018(建)0024 號	2018年12月21日	檀營	28,343.10
0237 密竣 2021(建)0009 號	2021年4月30日	禧悅府	36,630.00
0284 密竣 2021(建)0011 號	2021年5月26日	禧悅府	127,431.00
0288 密竣 2021(建)0013 號	2021年5月28日	禧悅府	41,630.00
0245 密竣 2021(建)0010 號	2021年4月30日	禧悅府	3,128.00

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
<b>合計</b>			<b><u>237,162.10</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(8) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2019)密不動產 權第 0001913 號	住宅	2065 年 12 月 27 日	29,081.94	住宅，商業，辦公 (物業服務用房)， 地下車庫，地下倉 儲	28,296.36
京(2019)密不動產 權第 0007238 號	住宅	2065 年 12 月 27 日	29,081.94	住宅，商業，辦公 (物業服務用房)， 地下車庫，地下倉 儲	60,561.70
<b>合計</b>			<b><u>29,081.94</u></b>		<b><u>88,858.06</u></b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

(9) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 2,985.87 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 76,900,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(10) 根據編號為 91110112802431136B 的營業執照，北京寶馳通置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 30,000,000 元，營業期限自 2000 年 11 月 20 日至 2030 年 11 月 19 日。

(11) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 北京寶馳通置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 北京寶馳通置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(12) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有

建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
不動產權證	有

## 估值報告

### 第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
I-74. 中國 北京市 大興區 黃亦路  萬和斐麗	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為61,210.97平方米的土地上。該物業於2021年3月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為6,665.68平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>6,665.68</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>6,665.68</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	6,665.68	<b>合計</b>	<b><u>6,665.68</u></b>	<p>該物業目前為已完工並持有待售狀態。</p>	<p>人民幣 328,000,000</p> <p>(人民幣叁億貳仟捌佰萬元)</p> <p>(貴集團應占30.0%權益： 人民幣 98,400,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
住宅	6,665.68								
<b>合計</b>	<b><u>6,665.68</u></b>								
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為住宅的使用權到期日為2087年9月10日。</p>								

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給北京遠創興茂置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	京地出(合)字(2017)第 0162 號
發證日期	:	2017 年 9 月 11 日
地塊編號	:	YZ00-0803-0512
土地面積	:	61,210.97
容積率	:	2.00
土地年限	:	住宅為 70 年，商業為 40 年，地下車庫為 50 年，倉儲為 50 年，辦公為 50 年
建築規約（竣工日期）	:	2021 年 8 月 11 日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京遠創興茂置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京(2018)大不動產權第 0000152 號	2018 年 7 月 6 日	城鎮住宅用地	2087 年 9 月 10 日	61,210.97
<b>合計</b>				<b><u>61,210.97</u></b>

- (3) 北京遠創興茂置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 1101152017004 號 2017 規(大)地字 0027 號	2017 年 12 月 15 日	萬和斐麗	61,210.97
<b>合計</b>			<b><u>61,210.97</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，北京遠創興茂置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
地字第 110115201800076 號 2018 規(大)建字 0015 號	2018 年 6 月 4 日	萬和斐麗	266,680.91
<b>合計</b>			<b><u>266,680.91</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，北京遠創興茂置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
[2018]施[大]建字 0051 號 110115201806190201	2018年6月19日	萬和斐麗	184,518.61
[2018]施[大]建字 0065 號 110115201807300101	2018年7月30日	萬和斐麗	82,162.30
<b>合計</b>			<b><u>266,680.91</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《商品房預售許可證》，北京遠創興茂置業有限公司建築工程總建築面積 132,358.72 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
京房售證字(2018)69 號	2018年7月15日	萬和斐麗	住宅	53,513.45
京房售證字(2018)204 號	2018年12月29日	萬和斐麗	地下倉儲，住宅	78,845.27
<b>合計</b>				<b><u>132,358.72</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(7) 根據編號為 91110115MA00H6Y536 的營業執照，北京遠創興茂置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 100,000,000 元，營業期限自 2017 年 8 月 15 日至 2047 年 8 月 14 日。

(8) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 北京遠創興茂置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 北京遠創興茂置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(9) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有



估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
I-75. 中國 北京市 房山區 長韓路  金域縵香	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為65,967.24平方米的土地上。該物業於2015年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為5,483.50平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,177.37</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,306.13</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>5,483.50</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	1,177.37	商業	4,306.13	<b>合計</b>	<b><u>5,483.50</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 107,000,000</p> <p>(人民幣壹億零柒佰萬元)</p> <p>(貴集團應占30.0%權益： 人民幣 32,100,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	1,177.37										
商業	4,306.13										
<b>合計</b>	<b><u>5,483.50</u></b>										
	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2051年9月19日，住宅的使用權到期日為2081年9月19日。</p>										

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給北京萬築房地產開發有限責任公司，詳情如下：

合同編號	:	京地出[合]字(2011)第 0302 號
發證日期	:	2011年9月20日
地塊編號	:	房山區長陽鎮 02-2-04
土地面積	:	65,967.24
容積率	:	2.50
土地年限	:	住宅為 70 年，商業為 40 年，辦公為 50 年，地下車庫為 50 年
建築規約（竣工日期）	:	2015年9月16日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京萬築房地產開發有限責任公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京房國用(2012 出)第 00111 號	2012年8月2日	城鎮住宅用地	2081年9月19日	42,531.16
京房國用(2013 出)第 00197 號	2013年12月20日	城鎮住宅用地	2081年9月19日	23,436.08
<b>合計</b>				<b><u>65,967.24</u></b>

- (3) 北京萬築房地產開發有限責任公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
建字第 110111201200011 號 2012 規(房)地字 0010 號	2012年5月7日	金城緹香	67,682.47
<b>合計</b>			<b><u>67,682.47</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，北京萬築房地產開發有限責任公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 1101112012000552012 號 2012 規(房)地字 0050 號	2012年7月19日	金城緹香	153,121.14
建字第 110111201300007 號 2013 規(房)地字 0085 號	2013年12月13日	金城緹香	6,200.39
建字第 110111201300024 號 2013 規(房)地字 0020 號	2013年3月28日	金城緹香	24,898.99
<b>合計</b>			<b><u>184,220.52</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，北京萬築房地產開發有限責任公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
編號[2014]施建字 0481 號	2014年8月8日	金域縵香	6,200.39
編號[2012]施建字 0929 號	2012年9月6日	金域縵香	31,679.97
編號[2013]施建字 0127 號	2013年2月8日	金域縵香	35,036.00
編號[2013]施建字 0326 號	2013年5月29日	金域縵香	29,354.01
編號[2012]施建字 1095 號	2012年10月19日	金域縵香	17,362.40
編號[2012]施建字 1035 號	2012年10月10日	金域縵香	39,688.70
編號[2014]施建字 0226 號	2014年4月25日	金域縵香	24,898.99
<b>合計</b>			<b><u>184,220.46</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 根據《商品房預售許可證》，北京萬築房地產開發有限責任公司建築工程總建築面積 143,336.67 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
京房售證字(2012)202 號	2012年9月15日	金域縵香	住宅	28,845.84
京房售證字(2013)32 號	2013年3月22日	金域縵香	住宅	33,479.40
京房售證字(2013)163 號	2013年9月5日	金域縵香	住宅	28,158.52
京房售證字(2012)282 號	2012年12月9日	金域縵香	住宅	16,654.62
京房售證字(2012)限 22 號	2012年11月23日	金域縵香	住宅	36,198.29
<b>合計</b>				<b><u>143,336.67</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，北京萬築房地產開發有限責任公司獲准竣工備案的工程建設規模為 165,762.64 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
0995 房竣 2014(建)0093 號	2014年10月24日	金域縵香	17,362.40
0996 房竣 2014(建)0094 號	2014年10月24日	金域縵香	31,679.97
0997 房竣 2014(建)0095 號	2014年10月24日	金域縵香	39,688.70
0427 房竣 2015(建)0037 號	2015年6月9日	金域縵香	35,036.00
0966 房竣 2015(建)0112 號	2015年12月2日	金域縵香	29,354.01
0632 房竣 2015(建)0062 號	2015年8月13日	金域縵香	6,441.17

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
0633 房竣 2015(建)0063 號	2015 年 8 月 13 日	金城緹香	6,200.39
<b>合計</b>			<b><u>165,762.64</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (8) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 1,177.37 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 6,010,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (9) 根據編號為 91110111585808717N 的營業執照，北京萬築房地產開發有限責任公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 85,000,000 元，營業期限自 2011 年 11 月 8 日至 2041 年 11 月 7 日。
- (10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 北京萬築房地產開發有限責任公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 北京萬築房地產開發有限責任公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建築工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
| 商品房預售許可證    | 有 |
| 建築工程竣工驗收備案表 | 有 |

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
I-76. 中國 北京市 朝陽區 北京經濟技術開發區路 東區G2街區	該物業是一個綜合開發項目，建在一塊 總用地面積為71,149.50平方米的土地 上。該物業於2021年8月完工。  該物業的總建築面積為93,095.59平方 米，匯總如下：	該物業目前為已完工並 持有待售狀態。	人民幣 1,762,000,000  (人民币壹拾柒亿陆 仟贰佰万元)												
禧瑞天著	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>12,123.97</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>25,589.45</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>54,178.21</td> </tr> <tr> <td>商业</td> <td>1,203.96</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>93,095.59</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	12,123.97	倉儲	25,589.45	車庫	54,178.21	商业	1,203.96	<b>合計</b>	<b><u>93,095.59</u></b>		(貴集團應占50.0% 權益： 人民幣 881,000,000)
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	12,123.97														
倉儲	25,589.45														
車庫	54,178.21														
商业	1,203.96														
<b>合計</b>	<b><u>93,095.59</u></b>														
	<p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2057年8月21日，辦公的使用權到期日為2067年8月21日，居住的使用權到期日為2087年8月21日。</p>														

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給北京中瑞凱華投資管理有限公司、北京德俊置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	京技地出【合】字(2017)第6號
發證日期	:	2017年8月22日
地塊編號	:	北京經濟技術開發區路東區 G2R1、G2F1、G2F2、G2F3、G2A1
土地面積	:	71,149.50
容積率	:	2.50
土地年限	:	居住為70年，辦公為40年，商業為50年
建築規約（竣工日期）	:	2021年8月1日

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為北京創遠亦程置業有限公司。上述合同尚未更新。

- (2) 北京創遠亦程置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
110301201700015	2017年11月14日	路東區 G2R1 等地塊建設項目	76,286.20
<b>合計</b>			<b><u>76,286.20</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，北京創遠亦程置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2018 規(開)建字 0035 號	2018年7月5日	2#辦公樓等4項	41,660.40
2018 規(開)建字 0034 號	2018年7月5日	10#住宅樓等8項	130,334.70
2018 規(開)建字 0031 號	2018年6月22日	1#辦公樓	12,654.54
2018 規(開)建字 0026 號	2018年5月30日	1#住宅樓等11項	107,340.80
<b>合計</b>			<b><u>291,990.44</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，北京創遠亦程置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
110230201810150101	2018年10月15日	10#住宅樓等8項(10#住宅樓、11#住宅樓、12#住宅樓、2#配套樓、東區地下車庫)	78,734.31
110230201810290301	2018年10月29日	10#住宅樓等8項(13#住宅樓、14#住宅樓、15#住宅樓)	51,600.39

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
110230201810290401	2018年10月29日	2#辦公樓等4項	41,660.41
110230201810290501	2018年10月29日	1#辦公樓、1#幼稚園	16,763.54
<b>合計</b>			<b><u>188,758.65</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《商品房預售許可證》，北京創遠亦程置業有限公司建築工程總建築面積 211,542.12 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
京房售證字(2018)開11號	2018年12月27日	禧瑞天著	倉儲、地下車庫、 住宅	108,041.36
京房售證字(2018)開6號	2018年9月3日	禧瑞天著	地下倉儲、地下車 庫、住宅	103,500.76
<b>合計</b>				<b><u>211,542.12</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，北京創遠亦程置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 254,439.04 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
0280 經竣 2021(建)0048 號	2021年5月26日	1#辦公樓、1#幼稚園	16,763.54
0281 經竣 2021(建)0049 號	2021年5月26日	10#住宅樓等8項(10#住宅樓、 11#住宅樓、12#住宅樓、2#配套 樓、東區地下車庫)	78,734.31
0282 經竣 2021(建)0050 號	2021年5月26日	2#住宅樓；3#住宅樓；4#住宅 樓；5#住宅樓；6#住宅樓；7#住 宅樓；8#住宅樓；9#住宅樓；1# 配套樓；西區地下車庫；1#住宅 樓	107,340.80
0283 經竣 2021(建)0051 號	2021年5月26日	10#住宅樓等8項(13#住宅樓、 14#住宅樓、15#住宅樓)	51,600.39
<b>合計</b>			<b><u>254,439.04</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(7) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由北京創遠亦程置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2018)開不動產 權第0000003號	居住、辦公、商 業	2087年8月21日， 2067年8月21日，	29,873.10	/	/

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2018)開不動產 權第 0000004 號	居住、辦公、商 業	2057年8月21日	41,276.40	/	/
		2087年8月21日,			
		2067年8月21日,			
		2057年8月21日			
<b>合計</b>			<b>71,149.50</b>		<b>/</b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

(8) 根據編號為 91110302MA017JT7XD 的營業執照，北京創遠亦程置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 100,000,000 元，營業期限自 2017 年 9 月 8 日至 2047 年 9 月 7 日。

(9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 北京創遠亦程置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 北京創遠亦程置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
不動產權證	有

(11) 戴德梁行北京分公司的高級估價師常澄於 2021 年 7 月 31 日現場勘察了該物業。



估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
I-77. 中國 北京市 海澱區 極樂寺北街  金地華著	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為5,378.60平方米的土地上。該物業於2017年10月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為638.52平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>190.03</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>103.99</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>344.50</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>638.52</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	190.03	商業	103.99	地下車庫	344.50	<b>合計</b>	<b><u>638.52</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 34,000,000</p> <p>(人民幣叁仟肆佰萬元)</p> <p>(貴集團應占25.0%權益： 人民幣 8,500,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	190.03												
商業	103.99												
地下車庫	344.50												
<b>合計</b>	<b><u>638.52</u></b>												
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為綜合的使用權到期日為2065年1月4日，商業的使用權到期日為2055年1月4日，住宅的使用權到期日為2085年1月4日。</p>												

附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京同創金龍置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京海國用(2015出)第 00086號	2015年6月4日	住宅、商業、綜合	2085年1月4日,2055 年1月4日,2065年1 月4日	5,378.60
<b>合計</b>				<b><u>5,378.60</u></b>

(2) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由北京同創金龍置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2018)海不動產 權第0050637號	住宅、商業、辦 公(公共服務設施)	2085年1月4日, 2055年1月4日, 2065年1月4日	5,378.60	住宅、配套商業等 2種用途	1,936.83
京(2018)海不動產 權第0022818號	住宅、商業、地 下車庫、地下綜 合(物業管理用 房、文體活動站)	2085年1月4日, 2055年1月4日, 2065年1月4日, 2065年1月4日	5,378.60	住宅、車位等4種 用途	19,852.36
<b>合計</b>			<b><u>5,378.60</u></b>		<b><u>21,789.19</u></b>

根據貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(3) 根據編號為91110108327196623R的營業執照，北京同創金龍置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期限自2014年12月26日至2034年12月25日。

(4) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 北京同創金龍置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 北京同創金龍置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(5) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
不動產權證	有

(6) 戴德梁行北京分公司的高級經理田興於 2021 年 7 月 16 日現場勘察了該物業。

估值報告

第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值														
I-78. 中國 西安市 經開區 文景路  西安國際城	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為355,363.30平方米的土地上。該物業於2011/6/10 至 2017/9/29 完工。</p> <p>該物業的總建築面積為142,542.95平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td>(平方米)</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>4,286.32</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>20,928.60</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>114,872.10</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>2,455.93</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>142,542.95</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積		(平方米)	住宅	4,286.32	商業	20,928.60	地下車庫	114,872.10	其他	2,455.93	<b>合計</b>	<b><u>142,542.95</u></b>	<p>該物業目前為已完工並持有待售狀態。</p>	<p>人民幣 722,000,000</p> <p>(人民幣柒億貳仟貳佰萬元)</p> <p>(貴集團應占70.11%權益： 人民幣 506,194,200)</p>
用途	建築面積																
	(平方米)																
住宅	4,286.32																
商業	20,928.60																
地下車庫	114,872.10																
其他	2,455.93																
<b>合計</b>	<b><u>142,542.95</u></b>																
	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為綜合（商業/辦公及配套）的使用權到期日為2057年11月13日，住宅的使用權到期日為2077年11月13日。</p>																

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給西安首創新開置業有限公司，詳情如下：

合同編號	：	西經開讓字(2007)19號
發證日期	：	2007年11月14日
地塊編號	：	WY12-37-1, WY12-41-1
土地面積	：	355,363.30
容積率	：	3.80
土地年限	：	住宅為70年，綜合為50年
建築規約（竣工日期）	：	開工之日起三年內

根據 貴集團指示，該合同為上述許可之部分。

- (2) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，西安首創新開置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 1,242,940.86 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
044	2011年6月23日	西安首創國際城 A1#住宅樓及其商業裙房	26,567.10
045	2011年6月23日	西安首創國際城 A2#住宅樓	24,990.90
046	2011年6月23日	西安首創國際城 A3#住宅樓	27,175.90
047	2011年6月23日	西安首創國際城 A4#住宅樓	29,600.70
048	2011年6月23日	西安首創國際城 A9#樓	1,820.70
經開監備 2011年 099 號	2011年11月13日	西安首創國際城 17#住宅樓	14,110.70
經開監備 2011年 0100 號	2011年11月13日	西安首創國際城 18#住宅樓	28,156.92
經開監備 2011年 0101 號	2011年11月13日	西安首創國際城 19#住宅樓	25,633.08
經開監備 2011年 077 號	2011年11月13日	西安首創國際城 20#住宅樓	12,924.18
經開監備 2011年 0102 號	2011年11月13日	西安首創國際城 21#住宅樓	25,738.43
經開監備 2011年 078 號	2011年11月13日	西安首創國際城 22#住宅樓	33,210.09
經開監備 2011年 0103 號	2011年11月13日	西安首創國際城 23#幼稚園	4,500.00
經開監備 2011年 0104 號	2011年11月13日	西安首創國際城 24#商業	1,600.00
經開監備 2011年 0105 號	2011年11月13日	西安首創國際城地下車庫	14,057.05
經開監備 2013年 061 號	2013年5月30日	西安首創國際城 10#商業樓	1,512.00
經開監備 2013年 062 號	2013年5月30日	西安首創國際城 11#住宅樓	19,933.00
經開監備 2013年 063 號	2013年5月30日	西安首創國際城 12#住宅樓	25,913.00
經開監備 2013年 064 號	2013年5月30日	西安首創國際城 13#住宅樓	26,046.00
經開監備 2013年 065 號	2013年5月30日	西安首創國際城 14#住宅樓	28,395.00
經開監備 2013年 066 號	2013年5月30日	西安首創國際城 15#住宅樓	14,223.00
經開監備 2013年 067 號	2013年5月30日	西安首創國際城 16#住宅樓	26,046.00
經開監備 2013年 068 號	2013年5月30日	西安首創國際城地下車庫 B	33,453.00
經開監備 2014年 073 號	2014年8月30日	西安首創國際城五期 26#辦公樓及商業裙房	34,934.00

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
經開監備 2013 年 089 號	2013 年 12 月 4 日	西安首創國際城五期 27#辦公樓 及商業裙房	29,782.00
經開監備 2013 年 090 號	2013 年 12 月 4 日	西安首創國際城五期 28#辦公樓 及商業裙房	29,922.00
經開監備 2013 年 091 號	2013 年 12 月 4 日	西安首創國際城五期 29#辦公樓 及商業裙房	36,134.00
經開監備 2014 年 074 號	2014 年 8 月 30 日	西安首創國際城五期地下車庫 C 二段	13,567.00
經開監備 2013 年 092 號	2013 年 12 月 4 日	西安首創國際城五期獨棟商業	4,890.00
經開監備 2014 年 045 號	2014 年 6 月 19 日	西安首創國際城 31#樓	12,105.00
經開監備 2014 年 046 號	2014 年 6 月 19 日	西安首創國際城 32#樓	11,415.00
經開監備 2014 年 047 號	2014 年 6 月 19 日	西安首創國際城 33#樓及商業裙 房	35,914.00
經開監備 2014 年 048 號	2014 年 6 月 19 日	西安首創國際城 34#樓	12,309.00
經開監備 2014 年 049 號	2014 年 6 月 19 日	西安首創國際城 35#樓	12,408.00
經開監備 2014 年 050 號	2014 年 6 月 19 日	西安首創國際城 36#樓及商業裙 房	34,961.00
經開監備 2014 年 051 號	2014 年 6 月 19 日	西安首創國際城北區六期項目 37#住宅樓	12,308.89
經開監備 2014 年 052 號	2014 年 6 月 19 日	西安首創國際城北區六期項目 38#住宅樓	8,472.48
經開監備 2014 年 053 號	2014 年 6 月 19 日	西安首創國際城北區六期項目 39#住宅樓	12,407.24
經開監備 2014 年 054 號	2014 年 6 月 19 日	西安首創國際城 40#樓及商業裙 房	37,224.00
經開監備 2014 年 055 號	2014 年 6 月 19 日	西安首創國際城 45#樓及商業裙 房	36,374.00
經開監備 2014 年 056 號	2014 年 6 月 19 日	西安首創國際城北區六期項目地 下車庫 D	63,056.64
經開監備 2015 年 104 號	2015 年 12 月 30 日	西安首創國際城 41#住宅樓	8,257.00
經開監備 2015 年 105 號	2015 年 12 月 30 日	西安首創國際城 42#住宅樓	3,547.00
經開監備 2015 年 106 號	2015 年 12 月 30 日	西安首創國際城 43#住宅樓	3,547.00
經開監備 2015 年 107 號	2015 年 12 月 30 日	西安首創國際城 44#住宅樓	8,327.00
經開監備 2015 年 108 號	2015 年 12 月 30 日	西安首創國際城 46#住宅樓	8,257.00
經開監備 2015 年 109 號	2015 年 12 月 30 日	西安首創國際城 47#住宅樓	3,547.00
經開監備 2015 年 110 號	2015 年 12 月 30 日	西安首創國際城 48#住宅樓	3,547.00
經開監備 2015 年 111 號	2015 年 12 月 30 日	西安首創國際城 49#住宅樓	8,328.00
經開監備 2015 年 112 號	2015 年 12 月 30 日	西安首創國際城 50#住宅樓及商 業裙房	37,068.00
經開監備 2015 年 114 號	2015 年 12 月 30 日	西安首創國際城 51#住宅樓	14,019.00
經開監備 2015 年 115 號	2015 年 12 月 30 日	西安首創國際城 52#住宅樓	9,649.00
經開監備 2015 年 116 號	2015 年 12 月 30 日	西安首創國際城 53#住宅樓	14,154.00
經開監備 2016 年 97 號	2016 年 9 月 30 日	西安首創國際城 54#住宅樓	31,686.00
經開監備 2016 年 98 號	2016 年 9 月 30 日	西安首創國際城 55#住宅樓	31,686.00
經開監備 2016 年 99 號	2016 年 9 月 30 日	西安首創國際城 56#住宅樓	31,686.00

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
經開監備 2016 年 100 號	2016 年 9 月 30 日	西安首創國際城 57#辦公樓及商業裙房	40,753.00
經開監備 2017 年 135 號	2017 年 9 月 30 日	首創國際城 25 號樓項目 A#辦公樓及商業裙房	47,088.91
經開監備 2017 年 137 號	2017 年 9 月 30 日	首創國際城 25 號樓項目 B#辦公樓及商業裙房	30,482.34
經開監備 2017 年 138 號	2017 年 9 月 30 日	首創國際城 25 號樓項目 C#商業樓及連廊	13,606.72
經開監備 2017 年 136 號	2017 年 9 月 30 日	首創國際城 25 號樓項目地下車庫一標段	4,098.22
經開監備 2017 年 139 號	2017 年 9 月 30 日	首創國際城 25 號樓項目地下車庫二標段	5,815.67
<b>合計</b>			<b><u>1,242,940.86</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (3) 根據編號為 91610132668665248W 的營業執照，西安首創新開置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為美金 165,000,000 元，營業期限自 2007 年 12 月 24 日至 2027 年 12 月 23 日。
- (4) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - ii. 西安首創新開置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iii. 西安首創新開置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (5) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建築工程竣工驗收備案表 | 有 |
- (6) 戴德梁行西安分公司的評估師常藝懷於 2021 年 7 月 15 日現場勘察了該物業。

## 估值報告

### 第二類-在中國持作投資的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
II-1. 中國 海南省萬寧市 禮紀鎮 東線高速公路蓮花出入口西側  海南萬寧奧萊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為176,807.00平方米的土地上。B區於2013年11月完工，A區於2015年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為102,525.49平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>102,525.49</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>102,525.49</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	102,525.49	<b>合計</b>	<b><u>102,525.49</u></b>	<p>該物業已對外出租，其中69,621.96平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月租金收入約為人民幣5,400,000元。</p>	<p>人民幣 1,104,000,000  (人民幣壹拾壹億零肆佰萬元)  (貴集團應占100.0%權益： 人民幣 1,104,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
商業	102,525.49								
<b>合計</b>	<b><u>102,525.49</u></b>								
	<p>該物業周邊為社區商業及待開發區域。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為批發零售用地的使用權到期日為2051年12月29日。</p>								



附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由海南奧特萊斯旅業開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
萬國用(2012)第 106004 號	2012年2月23日	批發零售用地	2051年12月19日	176,807.00
<b>合計</b>				<b><u>176,807.00</u></b>

(2) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由海南奧特萊斯旅業開發有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
瓊(2017)萬甯市不 動產權第 003342 號	商業	/	/	商業	102,525.49
<b>合計</b>					<b><u>102,525.49</u></b>

(3) 根據編號為 91469006567978085W 的營業執照，海南奧特萊斯旅業開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 56,712,285 元，營業期限自 2011 年 3 月 10 日至 2051 年 3 月 10 日。

(4) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 海南奧特萊斯旅業開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 海南奧特萊斯旅業開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(5) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
不動產權證	有

(6) 戴德梁行深圳分公司的經理鄭涵於 2021 年 7 月 22 日現場勘察了該物業。

估值報告

第二類-在中國持作投資的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
II-2. 中國 天津市 津南區 雙港鎮梨雙路與微山南 路交口	<p>該物業是一個公寓項目，建在一塊總用地面積為44,825.50平方米的土地上。該物業於2016年6月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為5,197.68平方米，匯總如下：</p>	<p>該物業共有136套公寓可對外出租，已有84套出租，其餘部分空置。每月租金收入約為人民幣140,000元。</p>	<p>人民幣 52,000,000</p> <p>(人民幣伍仟貳佰萬元)</p> <p>(貴集團應占55.0%權益： 人民幣 28,600,000)</p>								
禧悅匯長租公寓	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td>(平方米)</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>5,197.68</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>5,197.68</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積		(平方米)	公寓	5,197.68	<b>合計</b>	<b><u>5,197.68</u></b>		
用途	建築面積										
	(平方米)										
公寓	5,197.68										
<b>合計</b>	<b><u>5,197.68</u></b>										
	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商務金融用地的使用權到期日為2049年6月3日。</p>										

附注：

(1) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由天津首創新園置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
津(2016)津南區不動產權第 1034603 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.32
津(2016)津南區不動產權第 1034604 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	161.07
津(2016)津南區不動產權第 1034605 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.32
津(2016)津南區不動產權第 1034606 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.32
津(2016)津南區不動產權第 1034607 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	161.07
津(2016)津南區不動產權第 1034608 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.32
津(2016)津南區不動產權第 1034609 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.32
津(2016)津南區不動產權第 1034610 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	161.07
津(2016)津南區不動產權第 1034611 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.32
津(2016)津南區不動產權第 1034612 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.32
津(2016)津南區不動產權第 1034613 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	161.07
津(2016)津南區不動產權第 1034614 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.32
津(2016)津南區不動產權第 1034615 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.32
津(2016)津南區不動產權第 1034616 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	161.07
津(2016)津南區不動產權第 1034617 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.32
津(2016)津南區不動產權第 1034618 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.32

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
號					
津(2016)津南區不 動產權第 1034619 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	161.07
津(2016)津南區不 動產權第 1034620 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.32
津(2016)津南區不 動產權第 1034621 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.32
津(2016)津南區不 動產權第 1034622 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	161.07
津(2016)津南區不 動產權第 1034623 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.32
津(2016)津南區不 動產權第 1034624 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.32
津(2016)津南區不 動產權第 1034625 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	161.07
津(2016)津南區不 動產權第 1034626 號	商務金融用地	2049年6月3日	44,825.50	非居住	244.32
		<b>合計</b>	<b>44,825.50</b>		<b>5,197.68</b>

(2) 根據編號為 91120112666143702Y 的營業執照，天津首創新園置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為美金 95,000,000 元，營業期限自 2007 年 10 月 25 日至 2028 年 3 月 16 日。

(3) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 天津首創新園置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 天津首創新園置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(4) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
不動產權證	有

- (5) 戴德梁行天津分公司的助理董事吳凡於 2021 年 7 月 1 日現場勘察了該物業。

估值報告

第二類-在中國持作投資的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日								
			現狀下市場價值								
II-3. 中國 江蘇省昆山市 開發區 東城大道501號  昆山南地塊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為45,847.51平方米的土地上。該物業於2015年6月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為49,361.86平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>(平方米)</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>49,361.86</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>49,361.86</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2053年1月26日。</p>	用途	建築面積		(平方米)	商業	49,361.86	<b>合計</b>	<b><u>49,361.86</u></b>	<p>該物業已對出租，其中22,668.33平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月租金收入約為人民幣3,200,000元。</p>	<p>不适用</p> <p>(貴集團應占70.11%權益： 不适用)</p>
用途	建築面積										
	(平方米)										
商業	49,361.86										
<b>合計</b>	<b><u>49,361.86</u></b>										

附注：

(1) 根據房地產證書，該物業受銷售限制，在 2053 年 1 月 26 日之前不得出售，因此不適用於市場價值。吾等的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，如果公司被授予可自由轉讓的土地使用權和該物業的建築物所有權，截至 2021 年 6 月 30 日，該部分的市場價值為人民幣 612,000,000 元（70.11%的權益後歸屬集團的價值為人民幣 429,073,200 元）。

(2) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由首創奧特萊斯(昆山)商業開發有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
蘇(2017)昆山市不動產權第 0092169 號	商業服務業用地	2053 年 1 月 26 日	45,847.51	商業服務	49,361.86
<b>合計</b>			<b><u>45,847.51</u></b>		<b><u>49,361.86</u></b>

(3) 根據編號為 91320583063213716X 的營業執照，首創奧特萊斯(昆山)商業開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 100,000,000 元，營業期限自 2013 年 2 月 26 日至 2053 年 2 月 25 日。

(4) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 首創奧特萊斯(昆山)商業開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；

(5) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
不動產權證	有

(6) 戴德梁行上海分公司的經理王君於 2021 年 6 月 10 日現場勘察了該物業。

估值報告

第二類-在中國持作投資的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
II-4. 中國 北京市 西城區 裕民路  北環項目	<p>該物業是一個地下車庫項目，該物業於2006年1月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為1,620.50平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下車庫</td> <td>1,620.50</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>1,620.50</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	地下車庫	1,620.50	<b>合計</b>	<b><u>1,620.50</u></b>	該物業目前存在多個租約。	<p>人民幣 6,580,000</p> <p>(人民币陆佰伍拾捌 万元)</p> <p>(貴集團應占100.0% 權益： 人民幣 6,580,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
地下車庫	1,620.50								
<b>合計</b>	<b><u>1,620.50</u></b>								
	該物業周邊為住宅開發項目新區。								



附注：

(1) 根據以下《房屋所有權證書》，該物業的房屋所有權由國信易誠投資管理(北京)有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
X 京房權證西字第 096182 號	2012 年 11 月 12 日	汽車庫	38.61
X 京房權證西字第 096193 號	2012 年 11 月 12 日	汽車庫	35.58
X 京房權證西字第 096850 號	2012 年 11 月 20 日	汽車庫	35.58
X 京房權證西字第 096849 號	2012 年 11 月 20 日	汽車庫	35.58
X 京房權證西字第 096842 號	2012 年 11 月 20 日	汽車庫	35.58
X 京房權證西字第 096841 號	2012 年 11 月 20 日	汽車庫	38.61
X 京房權證西字第 096840 號	2012 年 11 月 20 日	汽車庫	38.61
X 京房權證西字第 096839 號	2012 年 11 月 20 日	汽車庫	38.61
X 京房權證西字第 096838 號	2012 年 11 月 20 日	汽車庫	38.61
X 京房權證西字第 096836 號	2012 年 11 月 20 日	汽車庫	38.61
X 京房權證西字第 096835 號	2012 年 11 月 20 日	汽車庫	35.58
X 京房權證西字第 096834 號	2012 年 11 月 20 日	汽車庫	35.58
X 京房權證西字第 096833 號	2012 年 11 月 20 日	汽車庫	35.58
X 京房權證西字第 096814 號	2012 年 11 月 20 日	汽車庫	38.61
X 京房權證西字第 097587 號	2012 年 11 月 26 日	汽車庫	37.85
X 京房權證西字第 097597 號	2012 年 11 月 26 日	汽車庫	38.61
X 京房權證西字第 097600 號	2012 年 11 月 26 日	汽車庫	38.61
X 京房權證西字第 097603 號	2012 年 11 月 26 日	汽車庫	35.58
X 京房權證西字第 098128 號	2012 年 11 月 29 日	汽車庫	35.58
X 京房權證西字第 097608 號	2012 年 11 月 26 日	汽車庫	35.58
X 京房權證西字第 097609 號	2012 年 11 月 26 日	汽車庫	35.58
X 京房權證西字第 097677 號	2012 年 11 月 27 日	汽車庫	35.58
X 京房權證西字第 097678 號	2012 年 11 月 27 日	汽車庫	35.58
X 京房權證西字第 097679 號	2012 年 11 月 27 日	汽車庫	35.58
X 京房權證西字第 097686 號	2012 年 11 月 27 日	汽車庫	35.58
X 京房權證西字第 097687 號	2012 年 11 月 27 日	汽車庫	35.58
X 京房權證西字第 097689 號	2012 年 11 月 27 日	汽車庫	35.58
X 京房權證西字第 097693 號	2012 年 11 月 27 日	汽車庫	34.82
X 京房權證西字第 097696 號	2012 年 11 月 27 日	汽車庫	34.82
X 京房權證西字第 097744 號	2012 年 11 月 27 日	汽車庫	35.58
X 京房權證西字第 097747 號	2012 年 11 月 27 日	汽車庫	35.58
X 京房權證西字第 097753 號	2012 年 11 月 27 日	汽車庫	35.58
X 京房權證西字第 097755 號	2012 年 11 月 27 日	汽車庫	35.58
X 京房權證西字第 097765 號	2012 年 11 月 27 日	汽車庫	34.06
X 京房權證西字第 097767 號	2012 年 11 月 27 日	汽車庫	34.06
X 京房權證西字第 097771 號	2012 年 11 月 27 日	汽車庫	39.00
X 京房權證西字第 097774 號	2012 年 11 月 27 日	汽車庫	39.00

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
X 京房權證西字第 097814 號	2012 年 11 月 27 日	汽車庫	39.00
X 京房權證西字第 097815 號	2012 年 11 月 27 日	汽車庫	39.00
X 京房權證西字第 097816 號	2012 年 11 月 27 日	汽車庫	39.00
X 京房權證西字第 097822 號	2012 年 11 月 27 日	汽車庫	39.00
X 京房權證西字第 097825 號	2012 年 11 月 27 日	汽車庫	39.00
X 京房權證西字第 097848 號	2012 年 11 月 27 日	汽車庫	38.61
X 京房權證西字第 097850 號	2012 年 11 月 27 日	汽車庫	38.61
<b>合計</b>			<b><u>1,620.50</u></b>

(2) 根據編號為 91110102599694968P 的營業執照，國信易誠投資管理(北京)有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 10,000,000 元，營業期限自 2012 年 6 月 20 日至 2062 年 6 月 19 日。

(3) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的房屋所有權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 國信易誠投資管理（北京）有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 國信易誠投資管理（北京）有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(4) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
房屋所有權證書	有

(5) 戴德梁行北京分公司的高級經理田興於 2021 年 7 月 16 日現場勘察了該物業。

估值報告

第二類-在中國持作投資的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
II-5. 中國 山東省濟南市 曆城區 唐冶片區唐冶東路西 側、世紀大道北側  濟南奧萊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為114,929.00平方米的土地上。該物業於2019年1月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為116,236.76平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>88,225.65</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>27,672.31</td> </tr> <tr> <td>屋頂機房等</td> <td>338.80</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>116,236.76</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為大型文娛中心、公園、社區綜合型區域。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商務金融用地的使用權到期日為2057年1月15日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	88,225.65	車庫	27,672.31	屋頂機房等	338.80	<b>合計</b>	<b><u>116,236.76</u></b>	<p>該物業商業部分已對外出租，其中45,281.10平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。該物業車位元部分已全部出租。每月租金收入約為人民幣5,100,000元</p> <p>該物業車位元已全部對外出租，收取固定租金。每月產生的商業及車位總租金收入約為5,100,000人民幣。</p>	<p>不适用</p> <p>(貴集團應占70.11%權益：不适用)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
商業	88,225.65												
車庫	27,672.31												
屋頂機房等	338.80												
<b>合計</b>	<b><u>116,236.76</u></b>												

附注：

(1) 根據土地使用權出讓合同，該物業受銷售限制，在 2057 年 1 月 15 日之前不得出售，因此不適用於市場價值。吾等的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，如果公司被授予可自由轉讓的土地使用權和該物業的建築物所有權，截至 2021 年 6 月 30 日，該部分的市場價值為人民幣 914,000,000 元（70.11%的權益後歸屬集團的價值為人民幣 640,805,400 元）。

(2) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由濟南首創置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
魯(2019)濟南市不動產權第 0295665 號	商務金融用地	2057 年 1 月 15 日	114,929.00	商務金融用地/車庫	27,672.31
魯(2019)濟南市不動產權第 295409 號	商務金融用地	2057 年 1 月 15 日	114,929.00	商務金融用地/商業	6,641.83
魯(2019)濟南市不動產權第 0297422 號	商務金融用地	2057 年 1 月 15 日	114,929.00	商務金融用地/商業	6,975.74
魯(2019)濟南市不動產權第 0295379 號	商務金融用地	2057 年 1 月 15 日	114,929.00	商務金融用地/商業	8,983.95
魯(2019)濟南市不動產權第 0297061 號	商務金融用地	2057 年 1 月 15 日	114,929.00	商務金融用地/商業	17,413.79
魯(2019)濟南市不動產權第 0299352 號	商務金融用地	2057 年 1 月 15 日	114,929.00	商務金融用地/商業	15,249.44
魯(2019)濟南市不動產權第 0297121 號	商務金融用地	2057 年 1 月 16 日	114,929.00	商務金融用地/商業	24,607.73
魯(2019)濟南市不動產權第 0295388 號	商務金融用地	2057 年 1 月 17 日	114,929.00	商務金融用地/商業	11,925.21
魯(2019)濟南市不動產權第 0295388 號	商務金融用地	2057 年 1 月 18 日	114,929.00	商務金融用地/商業	18,491.20
<b>合計</b>			<b><u>114,929.00</u></b>		<b><u>137,961.20</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(3) 根據編號為 91370100MA3CEJA80X 的營業執照，濟南首創置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 362,960,000 元，營業期限自 2016 年 8 月 1 日至長期。

(4) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 濟南首鉅置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；

(5) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
不動產權證	有

(6) 戴德梁行濟南分公司的助理經理郝敏於2021年6月19日現場勘察了該物業。

估值報告

第二類-在中國持作投資的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
II-6. 中國 北京市 海澱區 豐豪東路9號院中關村 積體電路設計園	該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為59,750.39平方米的土地上。該物業於2018年至2019年完工。  該物業的總建築面積為71,037.41平方米，匯總如下：	該物業已對外出租，其中54,332.96 平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月租金收入約為人民幣9,300,000元。	不适用  (貴集團應占50.00% 權益： 不适用)												
海澱積體電路園項目	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>(平方米)</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>9,890.12</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>57,573.48</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>3,573.81</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>71,037.41</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積		(平方米)	商業	9,890.12	辦公	57,573.48	地下車庫	3,573.81	<b>合計</b>	<b><u>71,037.41</u></b>		
用途	建築面積														
	(平方米)														
商業	9,890.12														
辦公	57,573.48														
地下車庫	3,573.81														
<b>合計</b>	<b><u>71,037.41</u></b>														
	該物業周邊為科技園及高教園聚集區。														
	該物業已獲得土地使用權，用途為綜合的使用權到期日為2065年2月8日，商業的使用權到期日為2055年2月8日。														

附注：

(1) 根據房地產證書，物業竣工後，該物業的辦公和商業部分將有 20 年的禁售期。經過 20 年的禁售期後，經海澱區政府批准，該物業可以出售，因此不適用於市場價值。吾等的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，如果本公司被授予可自由轉讓的土地使用權和該物業的建築物所有權，則截至 2021 年 6 月 30 日，該部分的市場價值為人民幣 2,458,000,000 元（50%的權益後歸屬集團的價值為人民幣 1,229,000,000 元）。

(2) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由北京中關村積體電路設計園發展有限責任公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2019)海不動產 權第 0039566 號	辦公、商業	2055 年 2 月 8 日, 2065 年 2 月 8 日	59,750.39	辦公、辦公(公共服 務設施)、商業/辦 公、商業、文化活 動中心	100,859.81
京(2019)海不動產 權第 0049610 號	辦公、商業、地 下車庫	2065 年 2 月 8 日	59,750.39	車位、辦公、商業	43,330.07
<b>合計</b>			<b><u>59,750.39</u></b>		<b><u>144,189.88</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(3) 根據編號為 91110108330373248B 的營業執照，北京中關村積體電路設計園發展有限責任公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 220,000,000 元，營業期限自 2015 年 2 月 5 日至 2065 年 2 月 4 日。

(4) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 北京中關村積體電路設計園發展有限責任公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；

(5) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
不動產權證	有

(6) 戴德梁行北京分公司的估價師畢馨文於 2021 年 8 月 3 日現場勘察了該物業。

估值報告

第二類-在中國持作投資的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
II-7. 中國 北京市 東城區 朝陽門北大街6號 首創大廈	<p>該物業是一個辦公項目，建在一塊總用地面積為6,014.24平方米的土地上。該物業於1998年7月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為49,328.98平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>9,651.14</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>28,315.05</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>5,268.93</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>6,093.86</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>49,328.98</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	9,651.14	辦公	28,315.05	車庫	5,268.93	其他	6,093.86	<b>合計</b>	<b><u>49,328.98</u></b>	<p>該物業已對外出租，其中33,927.97平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月產生的總租金收入約為人民幣8,200,000人民幣。</p>	<p>人民幣 1,704,000,000  (人民幣壹拾柒億零肆佰萬元)  (貴集團應占100.0%權益： 人民幣 1,704,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
商業	9,651.14														
辦公	28,315.05														
車庫	5,268.93														
其他	6,093.86														
<b>合計</b>	<b><u>49,328.98</u></b>														
	<p>該物業周邊為商務項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為綜合的使用權到期日為2043年8月10日，用途為商業的使用權到期日為2053年8月10日。</p>														



附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京東環鑫融投資管理有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京市東其國用(2004出) 第1850008號	2005年2月25日	綜合	2043年8月10日	5,410.92
京市東其國用(2007出) 第0000617號	2007年10月20日	綜合	2043年8月10日	401.42
<b>合計</b>				<b><u>5,812.34</u></b>

(2) 根據《建築工程規劃許可證》，北京東環鑫融投資管理有限責任公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2005規(東)建字0246號	2005年8月1日	辦公樓加層	1,020.00
<b>合計</b>			<b><u>1,020.00</u></b>

根據貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(3) 根據《建築工程施工許可證》，北京東環鑫融投資管理有限責任公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
00(建)2005-1862	2005年8月30日	辦公樓加層	1,020.00
<b>合計</b>			<b><u>1,020.00</u></b>

根據貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(4) 根據《建設工程竣工檔案預驗收意見》，北京東環鑫融投資管理有限責任公司獲准竣工備案的工程建設規模為897.54平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
城檔建安預字(2006)94號	2006年5月4日	北京市東城朝陽門北大街6號辦公樓加層	897.54
<b>合計</b>			<b><u>897.54</u></b>

根據貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

根據貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為北京東環鑫融投資管理有限公司。上述證書尚未更新。

(5) 根據以下《房屋所有權證書》，該物業的房屋所有權由北京東環鑫融投資管理有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
京房權證市東其字第 1850008 號	2005年2月2日	寫字樓、辦公樓	43,572.99
京房權證市東其字第 1850012 號	2007年6月6日	寫字樓、辦公樓	3,232.58
<b>合計</b>			<b><u>46,805.57</u></b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

(6) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由北京東環鑫融投資管理有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2015)東城區不 動產權第 0023791 號	寫字樓/其他	2043年8月10日	201.90	寫字樓	1,625.87
<b>合計</b>			<b><u>201.90</u></b>		<b><u>1,625.87</u></b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

(7) 根據編號為 911101017596175916 的營業執照，北京東環鑫融投資管理有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 10,000,000 元，營業期限自 2004 年 3 月 8 日至 2024 年 3 月 7 日。

(8) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 北京東環鑫融投資管理有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 北京東環鑫融投資管理有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(9) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建設工程竣工檔案預驗收意見	有

房屋所有權證書	有
不動產權證	有

(10) 戴德梁行北京分公司的高級助理董事胡京湘於 2021 年 8 月 3 日現場勘察了該物業。

估值報告

第二類-在中國持作投資的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
II-8. 中國 山東省青島市 城陽區 長城南路6號  空港國際中心	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為92,455.00平方米的土地上。該物業於2015年9月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為14,830.04平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>12,687.03</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,143.01</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>14,830.04</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	辦公	12,687.03	商業	2,143.01	<b>合計</b>	<b><u>14,830.04</u></b>	<p>該物業已全部對外出租。每月租金收入約為人民幣500,000元。</p>	<p>人民幣 114,000,000  (人民币壹亿壹仟肆佰萬元)  (貴集團應占100.0%權益) 人民幣 114,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
辦公	12,687.03										
商業	2,143.01										
<b>合計</b>	<b><u>14,830.04</u></b>										
	<p>該物業周邊為居民住宅聚集地。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為批發零售的使用權到期日為2051年1月30日，住宿餐飲的使用權到期日為2051年1月30日，商務金融的使用權到期日為2051年1月30日。</p>										

附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由青島信立偉業房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
青房地權字第 201162178 號	2011年7月25日	商務金融、住宿餐飲、批 發零售	2051年1月30日	92,455.00
<b>合計</b>				<b><u>92,455.00</u></b>

根據 貴集團指示，該證書為上述許可之部分。

(2) 根據以下《產權初始登記證》，該物業的土地使用權及房屋所有權由青島信立偉業房地產開發有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
青房地權備字 2013 第 368 號	/	/	/	商務金融、住宿餐 飲、批發零售	79,839.24
魯(2015)青島市城 陽區不動產權第 0000766 號	/	/	/	商務金融、住宿餐 飲、批發零售	104,035.72
<b>合計</b>			<b><u>1</u></b>		<b><u>183,874.96</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(3) 根據編號為 91370214568576299X 的營業執照，青島信立偉業房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 90,000,000 元，營業期限自 2011 年 2 月 24 日至 2031 年 2 月 23 日。

(4) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 青島信立偉業房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 青島信立偉業房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(5) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
產權初始登記證	有

(6) 戴德梁行青島分公司的助理估價師張豔紅於 2021 年 7 月 21 日現場勘察了該物業。

## 估值報告

### 第二類-在中國持作投資的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
II-9. 中國 北京市 朝陽區 建國門外郎家園6號  郎園vintage	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在兩塊總用地面積為23,093.86平方米的土地上。該物業於該項目於1950年至1990年完工，於2010年至2017年翻新。</p> <p>該物業的總建築面積為34,247.43平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>綜合</td> <td>34,247.43</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>34,247.43</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	綜合	34,247.43	<b>合計</b>	<b><u>34,247.43</u></b>	<p>該物業已對外出租，其中25,133.13平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月租金收入約為人民幣6,200,000元。</p>	<p>人民幣 963,000,000  (人民币玖亿陆仟叁佰萬元)  (貴集團應占51.00%權益) 人民幣 491,130,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
綜合	34,247.43								
<b>合計</b>	<b><u>34,247.43</u></b>								
	<p>該物業周邊為商業及辦公樓聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為工業的兩塊宗地使用權到期日分別為2047年3月24日和2058年11月20日。</p>								

附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京尚博地投資顧問有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京朝國用(2011出)第 00052號	2011年1月30日	工業	2047年3月24日	18,455.76
京朝國用(2011出)第 00053號	2011年1月30日	工業	2058年11月20日	4,638.10
<b>合計</b>				<b><u>23,093.86</u></b>

(2) 根據以下《房屋所有權證書》，該物業的房屋所有權由北京尚博地投資顧問有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
X京房權證朝字第956028號	2011年1月20日	車間	27,367.90
X京房權證朝字第956029號	2011年1月20日	/	4,207.00
<b>合計</b>			<b><u>31,574.90</u></b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

(3) 根據編號為 911101057776535969 的營業執照，北京尚博地投資顧問有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 30,000,000 元，營業期限自 2005 年 7 月 15 日至 2055 年 7 月 14 日。

(4) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的房屋所有權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 北京尚博地投資顧問有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 北京尚博地投資顧問有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(5) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
房屋所有權證書	有

(6) 戴德梁行北京分公司的助理董事梁琦於 2021 年 6 月 25 日現場勘察了該物業。



估值報告

第二類-在中國持作投資的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
II-10. 中國 雲南省昆明市 五華區 黑林鋪街道  昆明奧萊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為67,919.88平方米的土地上。該物業於2020年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為133,669.88平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>133,669.88</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>133,669.88</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為批發零售的使用權到期日為2057年6月26日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	133,669.88	<b>合計</b>	<b><u>133,669.88</u></b>	<p>該物業已對外出租，其中44,452.71平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月產生的總租金收入約為3,200,000人民幣。</p>	<p>人民幣 862,000,000</p> <p>(人民幣捌億陸仟貳佰萬元)</p> <p>(貴集團應占59.59%權益： 人民幣 513,665,800)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
商業	133,669.88								
<b>合計</b>	<b><u>133,669.88</u></b>								

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給昆明首創奧萊商業運營管理有限公司，詳情如下：

合同編號	:	CR53 昆明市 2017089 號
發證日期	:	2017 年 6 月 26 日
地塊編號	:	KCWH2016-5-A1
土地面積	:	67,919.88
容積率	:	≤1.5
土地年限	:	批發零售用地為 40 年，住宿餐飲用地為 40 年
建築規約（竣工日期）	:	2021 年 8 月 20 日

- (2) 昆明首創奧萊商業運營管理有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 530101201700173 號	2017 年 11 月 1 日	昆明首創奧萊商業中心建設項目	101.88 畝
<b>合計</b>			<b><u>101.88 畝</u></b>

- (3) 根據《建築工程規劃許可證》，昆明首創奧萊商業運營管理有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第昆明市 201800027 號	2018 年 3 月 2 日	昆明首創奧萊商業中心建設項目	136,036.38
<b>合計</b>			<b><u>136,036.38</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，昆明首創奧萊商業運營管理有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
建字 KMW530101201805150101	2018 年 5 月 15 日	昆明首創奧萊商業中心建設項目	136,036.38
<b>合計</b>			<b><u>136,036.38</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，昆明首創奧萊商業運營管理有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 136,036.38 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
昆五質安備 2020-22 號	2020 年 12 月 15 日	昆明首創奧萊商業中心建設項目	136,036.38
<b>合計</b>			<b><u>136,036.38</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(6) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由昆明首創奧萊商業運營管理有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
雲(2017)五華區不 動產權第 0104506 號	批發零售	2057 年 6 月 26 日	67,919.88	/	/
<b>合計</b>			<b><u>67,919.88</u></b>		<b><u>/</u></b>

(7) 根據編號為 91530102MA6KMXT432 的營業執照，昆明首創奧萊商業運營管理有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 10,000,000 元，營業期限自 2017 年 5 月 25 日至 2057 年 5 月 24 日。

(8) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 昆明首創奧萊商業運營管理有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 昆明首創奧萊商業運營管理有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(9) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
不動產權證	有

(10) 戴德梁行成都分公司的高級估價師王熒瑩於 2021 年 6 月 18 日現場勘察了該物業。

估值報告

第二類-在中國持作投資的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
II-11. 中國 浙江省湖州市 吳興區 梅東片濱湖大道南側	該物業是一個商業項目，建在兩塊總用地面積為214,317.00平方米的土地上。該物業一期2013年12月完工開業，項目二期於2014年12月完工開業。	該物業已對外出租，其中22,715.03平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月租金收入約為人民幣1,000,000元。	人民幣 926,000,000  (人民幣玖億貳仟陸佰萬元)								
湖州奧萊商業	該物業的總建築面積為95,330.84平方米，匯總如下：		(貴集團應占70.11% 權益： 人民幣 649,218,600)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>(平方米)</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>95,330.84</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>95,330.84</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積		(平方米)	商業	95,330.84	<b>合計</b>	<b><u>95,330.84</u></b>		
用途	建築面積										
	(平方米)										
商業	95,330.84										
<b>合計</b>	<b><u>95,330.84</u></b>										
	該物業周邊為住宅開發項目新區。										
	該物業已獲得土地使用權，用途為其他商服用地的使用權到期日為2050年2月10日。										

附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由浙江奧特萊斯置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
湖土國用(2013)第 013188 號	2013年11月27日	其他商服用地	2050年2月10日	109,937.00
湖土國用(2013)第 013190 號	2013年11月27日	其他商服用地	2050年2月10日	104,380.00
<b>合計</b>				<b><u>214,317.00</u></b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

(2) 浙江奧特萊斯置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 330501201000029 號	2010年5月19日	奧特萊斯名牌折扣店項目 A 地塊	309,703.00
<b>合計</b>			<b><u>309,703.00</u></b>

(3) 根據《建築工程規劃許可證》，浙江奧特萊斯置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 330501201100017	2011年3月4日	奧特萊斯名牌折扣店項目二期 (5、6、7、8 號樓)	42,840.73
<b>合計</b>			<b><u>42,840.73</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(4) 根據《建築工程施工許可證》，浙江奧特萊斯置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
編號 330502201104120101	2011年4月12日	奧特萊斯名牌折扣店項目二期 (5、6、7、8 號樓)	42,840.73
<b>合計</b>			<b><u>42,840.73</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(5) 根據以下《房屋所有權證書》，該物業的房屋所有權由浙江奧特萊斯置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
湖房權證湖州市字第 110220729 號	2014年4月14日	商業	1,372.96
湖房權證湖州市字第 110220730 號	2014年4月14日	商業	483.58
湖房權證湖州市字第 110220731 號	2014年4月14日	商業	198.58
湖房權證湖州市字第 110220732 號	2014年4月14日	商業	198.58
湖房權證湖州市字第 110220733 號	2014年4月14日	商業	198.58
湖房權證湖州市字第 110220734 號	2014年4月14日	商業	198.58
湖房權證湖州市字第 110220735 號	2014年4月14日	商業	399.85
湖房權證湖州市字第 110220736 號	2014年4月14日	商業	375.75
湖房權證湖州市字第 110220737 號	2014年4月14日	商業	219.65
湖房權證湖州市字第 110220738 號	2014年4月14日	商業	216.21
湖房權證湖州市字第 110220739 號	2014年4月14日	商業	216.21
湖房權證湖州市字第 110220740 號	2014年4月14日	商業	201.04
湖房權證湖州市字第 110220741 號	2014年4月14日	商業	201.04
湖房權證湖州市字第 110220742 號	2014年4月14日	商業	219.73
湖房權證湖州市字第 110220743 號	2014年4月14日	商業	553.66
湖房權證湖州市字第 110220744 號	2014年4月14日	商業	349.99
湖房權證湖州市字第 110220745 號	2014年4月14日	商業	201.80
湖房權證湖州市字第 110220746 號	2014年4月14日	商業	198.58
湖房權證湖州市字第 110220747 號	2014年4月14日	商業	198.58
湖房權證湖州市字第 110220748 號	2014年4月14日	商業	198.58
湖房權證湖州市字第 110220749 號	2014年4月14日	商業	198.58
湖房權證湖州市字第 110220751 號	2014年4月14日	商業	198.58
湖房權證湖州市字第 110220752 號	2014年4月14日	商業	198.58
湖房權證湖州市字第 110220753 號	2014年4月14日	商業	181.01
湖房權證湖州市字第 110220754 號	2014年4月14日	商業	910.78

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
湖房權證湖州市字第 110220994 號	2014年4月14日	商業	250.70
湖房權證湖州市字第 110220995 號	2014年4月14日	商業	250.70
湖房權證湖州市字第 110220997 號	2014年4月14日	商業	250.70
湖房權證湖州市字第 110220998 號	2014年4月14日	商業	250.70
湖房權證湖州市字第 110220999 號	2014年4月14日	商業	250.70
湖房權證湖州市字第 110221002 號	2014年4月14日	商業	250.70
湖房權證湖州市字第 110221003 號	2014年4月14日	商業	254.22
湖房權證湖州市字第 110221004 號	2014年4月14日	商業	251.78
湖房權證湖州市字第 110221005 號	2014年4月14日	商業	165.66
湖房權證湖州市字第 110221008 號	2014年4月14日	商業	520.28
湖房權證湖州市字第 110221009 號	2014年4月14日	商業	1,389.44
湖房權證湖州市字第 110221010 號	2014年4月14日	商業	201.85
湖房權證湖州市字第 110221011 號	2014年4月14日	商業	512.65
湖房權證湖州市字第 110221013 號	2014年4月14日	商業	365.70
湖房權證湖州市字第 110221015 號	2014年4月14日	商業	250.70
湖房權證湖州市字第 110221018 號	2014年4月14日	商業	449.01
湖房權證湖州市字第 110221019 號	2014年4月14日	商業	250.70
湖房權證湖州市字第 110221020 號	2014年4月14日	商業	250.70
湖房權證湖州市字第 110221023 號	2014年4月14日	商業	35.17
湖房權證湖州市字第 110221025 號	2014年4月14日	商業	137.97
湖房權證湖州市字第 110221026 號	2014年4月14日	商業	105.55
湖房權證湖州市字第 110221028 號	2014年4月14日	商業	207.66
湖房權證湖州市字第 110221029 號	2014年4月14日	商業	628.33
湖房權證湖州市字第 110221030 號	2014年4月14日	商業	213.30
湖房權證湖州市字第 110221032 號	2014年4月14日	商業	209.64



證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
湖房權證湖州市字第 110221035 號	2014年4月14日	商業	207.66
湖房權證湖州市字第 110221036 號	2014年4月14日	商業	207.66
湖房權證湖州市字第 110221037 號	2014年4月14日	商業	207.66
湖房權證湖州市字第 110221038 號	2014年4月14日	商業	207.66
湖房權證湖州市字第 110221040 號	2014年4月14日	商業	207.66
湖房權證湖州市字第 110221041 號	2014年4月14日	商業	315.45
湖房權證湖州市字第 110221042 號	2014年4月14日	商業	3,477.94
湖房權證湖州市字第 110221043 號	2014年4月14日	商業	281.78
湖房權證湖州市字第 110221044 號	2014年4月14日	商業	163.24
湖房權證湖州市字第 110221045 號	2014年4月14日	商業	152.48
湖房權證湖州市字第 110221047 號	2014年4月14日	商業	127.70
湖房權證湖州市字第 110221057 號	2014年4月14日	商業	365.27
湖房權證湖州市字第 110221060 號	2014年4月14日	商業	176.83
湖房權證湖州市字第 110221061 號	2014年4月14日	商業	182.72
湖房權證湖州市字第 110221062 號	2014年4月14日	商業	249.38
湖房權證湖州市字第 110221063 號	2014年4月14日	商業	249.38
湖房權證湖州市字第 110221064 號	2014年4月14日	商業	147.68
湖房權證湖州市字第 110221065 號	2014年4月14日	商業	181.83
湖房權證湖州市字第 110221067 號	2014年4月14日	商業	249.38
湖房權證湖州市字第 110221068 號	2014年4月14日	商業	218.95
湖房權證湖州市字第 110221069 號	2014年4月14日	商業	249.38
湖房權證湖州市字第 110221072 號	2014年4月14日	商業	216.68
湖房權證湖州市字第 110221074 號	2014年4月14日	商業	249.38
湖房權證湖州市字第 110221075 號	2014年4月14日	商業	216.68
湖房權證湖州市字第 110221076 號	2014年4月14日	商業	249.38

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
湖房權證湖州市字第 110221077 號	2014年4月14日	商業	216.68
湖房權證湖州市字第 110221079 號	2014年4月14日	商業	201.85
湖房權證湖州市字第 110221079 號	2014年4月14日	商業	502.81
湖房權證湖州市字第 110221080 號	2014年4月14日	商業	196.71
湖房權證湖州市字第 110221090 號	2014年4月14日	商業	180.66
湖房權證湖州市字第 110220750 號	2014年4月14日	商業	97.05
湖房權證湖州市字第 110220757 號	2014年4月14日	商業	59.13
湖房權證湖州市字第 110220759 號	2014年4月14日	商業	577.46
湖房權證湖州市字第 110220760 號	2014年4月14日	商業	424.16
湖房權證湖州市字第 110220763 號	2014年4月14日	商業	422.06
湖房權證湖州市字第 110220765 號	2014年4月14日	商業	495.35
湖房權證湖州市字第 110220767 號	2014年4月14日	商業	558.13
湖房權證湖州市字第 110220770 號	2014年4月14日	商業	558.13
湖房權證湖州市字第 110220772 號	2014年4月14日	商業	558.13
湖房權證湖州市字第 110220774 號	2014年4月14日	商業	495.86
湖房權證湖州市字第 110220777 號	2014年4月14日	商業	500.46
湖房權證湖州市字第 110220780 號	2014年4月14日	商業	1,455.63
湖房權證湖州市字第 110220782 號	2014年4月14日	商業	301.02
湖房權證湖州市字第 110220785 號	2014年4月14日	商業	114.57
湖房權證湖州市字第 110220786 號	2014年4月14日	商業	185.79
湖房權證湖州市字第 110220787 號	2014年4月14日	商業	182.68
湖房權證湖州市字第 110220792 號	2014年4月14日	商業	290.84
湖房權證湖州市字第 110220793 號	2014年4月14日	商業	219.04
湖房權證湖州市字第 110220794 號	2014年4月14日	商業	164.97
湖房權證湖州市字第 110220795 號	2014年4月14日	商業	164.93

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
湖房權證湖州市字第 110220796 號	2014年4月14日	商業	219.78
湖房權證湖州市字第 110220797 號	2014年4月14日	商業	162.29
湖房權證湖州市字第 110220798 號	2014年4月14日	商業	313.60
湖房權證湖州市字第 110220799 號	2014年4月14日	商業	162.29
湖房權證湖州市字第 110220802 號	2014年4月14日	商業	112.57
湖房權證湖州市字第 110220803 號	2014年4月14日	商業	220.62
湖房權證湖州市字第 110220804 號	2014年4月14日	商業	255.26
湖房權證湖州市字第 110220805 號	2014年4月14日	商業	256.27
湖房權證湖州市字第 110220806 號	2014年4月14日	商業	217.07
湖房權證湖州市字第 110220807 號	2014年4月14日	商業	252.70
湖房權證湖州市字第 110220808 號	2014年4月14日	商業	217.02
湖房權證湖州市字第 110220809 號	2014年4月14日	商業	252.70
湖房權證湖州市字第 110220811 號	2014年4月14日	商業	252.80
湖房權證湖州市字第 110220812 號	2014年4月14日	商業	252.70
湖房權證湖州市字第 110220815 號	2014年4月14日	商業	252.70
湖房權證湖州市字第 110220817 號	2014年4月14日	商業	252.70
湖房權證湖州市字第 110220820 號	2014年4月14日	商業	252.70
湖房權證湖州市字第 110220822 號	2014年4月14日	商業	252.70
湖房權證湖州市字第 110220824 號	2014年4月14日	商業	183.76
湖房權證湖州市字第 110220827 號	2014年4月14日	商業	252.70
湖房權證湖州市字第 110220830 號	2014年4月14日	商業	110.63
湖房權證湖州市字第 110220832 號	2014年4月14日	商業	440.20
湖房權證湖州市字第 110220835 號	2014年4月14日	商業	188.18
湖房權證湖州市字第 110220836 號	2014年4月14日	商業	472.20
湖房權證湖州市字第 110220837 號	2014年4月14日	商業	513.86

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
湖房權證湖州市字第 110220838 號	2014年4月14日	商業	239.08
湖房權證湖州市字第 110220839 號	2014年4月14日	商業	251.36
湖房權證湖州市字第 110220840 號	2014年4月14日	商業	239.08
湖房權證湖州市字第 110220843 號	2014年4月14日	商業	251.36
湖房權證湖州市字第 110220845 號	2014年4月14日	商業	254.03
湖房權證湖州市字第 110220846 號	2014年4月14日	商業	251.36
湖房權證湖州市字第 110220847 號	2014年4月14日	商業	255.48
湖房權證湖州市字第 110220848 號	2014年4月14日	商業	251.36
湖房權證湖州市字第 110220849 號	2014年4月14日	商業	204.44
湖房權證湖州市字第 110220850 號	2014年4月14日	商業	591.23
湖房權證湖州市字第 110220851 號	2014年4月14日	商業	1,179.28
湖房權證湖州市字第 110220810 號	2014年4月14日	商業	938.35
湖房權證湖州市字第 110220785 號	2014年4月14日	商業	201.20
湖房權證湖州市字第 110220783 號	2014年4月14日	商業	218.80
湖房權證湖州市字第 110220781 號	2014年4月14日	商業	218.80
湖房權證湖州市字第 110220779 號	2014年4月14日	商業	218.37
湖房權證湖州市字第 110220778 號	2014年4月14日	商業	195.24
湖房權證湖州市字第 110220776 號	2014年4月14日	商業	195.24
湖房權證湖州市字第 110220775 號	2014年4月14日	商業	449.98
湖房權證湖州市字第 110220773 號	2014年4月14日	商業	204.22
湖房權證湖州市字第 110220771 號	2014年4月14日	商業	200.95
湖房權證湖州市字第 110220769 號	2014年4月14日	商業	185.59
湖房權證湖州市字第 110220768 號	2014年4月14日	商業	185.59
湖房權證湖州市字第 110220766 號	2014年4月14日	商業	200.95
湖房權證湖州市字第 110220764 號	2014年4月14日	商業	200.95

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
湖房權證湖州市字第 110220762 號	2014年4月14日	商業	419.70
湖房權證湖州市字第 110220761 號	2014年4月14日	商業	441.15
湖房權證湖州市字第 110220758 號	2014年4月14日	商業	218.80
湖房權證湖州市字第 110220844 號	2014年4月14日	商業	218.80
湖房權證湖州市字第 110220842 號	2014年4月14日	商業	219.09
湖房權證湖州市字第 110220841 號	2014年4月14日	商業	200.95
湖房權證湖州市字第 110220834 號	2014年4月14日	商業	200.95
湖房權證湖州市字第 110220833 號	2014年4月14日	商業	204.22
湖房權證湖州市字第 110220831 號	2014年4月14日	商業	279.33
湖房權證湖州市字第 110220829 號	2014年4月14日	商業	138.52
湖房權證湖州市字第 110220828 號	2014年4月14日	商業	109.22
湖房權證湖州市字第 110220826 號	2014年4月14日	商業	109.22
湖房權證湖州市字第 110220825 號	2014年4月14日	商業	126.62
湖房權證湖州市字第 110220823 號	2014年4月14日	商業	127.07
湖房權證湖州市字第 110220821 號	2014年4月14日	商業	129.13
湖房權證湖州市字第 110220819 號	2014年4月14日	商業	167.94
湖房權證湖州市字第 110220818 號	2014年4月14日	商業	165.26
湖房權證湖州市字第 110220816 號	2014年4月14日	商業	165.26
湖房權證湖州市字第 110220814 號	2014年4月14日	商業	165.26
湖房權證湖州市字第 110220813 號	2014年4月14日	商業	748.23
<b>合計</b>			<b><u>52,534.49</u></b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

- (6) 根據編號為 91330500554048380U 的營業執照，浙江奧特萊斯置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 261,598,013 元，營業期限自 2010 年 5 月 6 日至 2045 年 8 月 12 日。

(7) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的房屋所有權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 浙江奧特萊斯置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 浙江奧特萊斯置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(8) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
房屋所有權證書	有

(9) 戴德梁行杭州分公司的高級經理鄒零於 2021 年 6 月 18 日現場勘察了該物業。

估值報告

第二類-在中國持作投資的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
II-12. 中國 重慶市 巴南區 南泉街道鹿角 重慶奧萊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為74,349.00平方米的土地上。該物業於2019年6月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為110,363.38平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>80,680.17</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>29,683.21</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>110,363.38</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業、商務的使用權到期日為2057年3月30日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	80,680.17	車庫	29,683.21	<b>合計</b>	<b><u>110,363.38</u></b>	<p>該物業已對外出租，其中37,066.86平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月租金收入約為人民幣2,300,000元。</p>	<p>人民幣 726,000,000</p> <p>(人民幣柒億貳仟陸佰萬元)</p> <p>(貴集團應占70.11%權益： 人民幣 508,998,600)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
商業	80,680.17										
車庫	29,683.21										
<b>合計</b>	<b><u>110,363.38</u></b>										

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	渝地(2017)合字(巴南)第 59 號
發證日期	:	2017 年 5 月 9 日
地塊編號	:	BN-4-493
土地面積	:	74,349.00
容積率	:	1.30
土地年限	:	商業商務用地為 40 年
建築規約 (竣工日期)	:	2021 年 3 月 31 日

- (2) 重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 500113201700039 號	2017 年 5 月 16 日	重慶首創奧特萊斯項目	74,349.00
<b>合計</b>			<b><u>74,349.00</u></b>

- (3) 根據《建築工程規劃許可證》，重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 500113201700101 號	2017 年 8 月 15 日	重慶首創奧特萊斯項目	127,645.85
<b>合計</b>			<b><u>127,645.85</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
500113201711020000	2017 年 11 月 2 日	重慶首創奧特萊斯項目	127,645.85
<b>合計</b>			<b><u>127,645.85</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 127,671.92 平方米，詳情如下：



證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
巴南區建竣備字[2019]0062 號	2019年7月2日	重慶首創奧特萊斯項目	13,222.91
巴南區建竣備字[2019]0065 號	2019年7月17日	重慶首創奧特萊斯項目	114,449.01
<b>合計</b>			<b><u>127,671.92</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(6) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由重慶首創奧特萊斯置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
渝(2017)巴南區不動產權第000576757 號	商業用地、商務用地	2057年3月30日	38,061.00	/	/
渝(2017)巴南區不動產權第000576574 號	商業用地、商務用地	2057年3月30日	36,288.00	/	/
<b>合計</b>			<b><u>74,349.00</u></b>		<b><u>/</u></b>

(7) 根據編號為 91500113MA5UAEFF4G 的營業執照，重慶首創奧特萊斯置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 200,000,000 元，營業期限自 2017 年 1 月 6 日至 2047 年 1 月 5 日。

(8) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 重慶首創奧特萊斯置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 重慶首創奧特萊斯置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(9) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
不動產權證	有

(10) 戴德梁行重慶分公司的高級估價師劉興渝於 2021 年 6 月 28 日現場勘察了該物業。

估值報告

第二類-在中國持作投資的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
II-13. 中國 安徽省合肥市 濱湖區 珠江路258號  合肥奧萊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為87,910.26平方米的土地上。該物業於2018年9月完工開業。</p> <p>該物業的總建築面積為94,744.49平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>71,265.54</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>21,780.65</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,698.29</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>94,744.49</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	71,265.54	車庫	21,780.65	其他	1,698.29	<b>合計</b>	<b><u>94,744.49</u></b>	<p>該物業商業部分已對外出租，其中37,388.00平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。物業車位元已全部對外出租。每月租金收入約為人民幣2,400,000元。</p>	<p>不适用</p> <p>(貴集團應占70.11%權益： 不适用)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
商業	71,265.54												
車庫	21,780.65												
其他	1,698.29												
<b>合計</b>	<b><u>94,744.49</u></b>												
	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商服用地的使用權到期日為2056年9月25日。</p>												

附注：

(1) 根據房地產證書，該房產受銷售限制，在 2056 年 9 月 25 日之前不得出售，因此不適用於市場價值。吾等的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，如果本公司被授予可自由轉讓的土地使用權和該物業的建築物所有權，則截至 2021 年 6 月 30 日，該部分的市場價值為 698,000,000 元人民幣（70.11%的權益後歸屬集團的價值為人民幣 489,367,800 元人民幣）。

(2) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由合肥創鉅奧萊商業管理有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
皖(2019)合肥市不 動產權第 101333048 號	商服用地	2056 年 9 月 25 日	87,910.26	商業服務	94,744.09
		<b>合計</b>	<b>87,910.26</b>		<b>94,744.09</b>

(3) 根據編號為 91340100MA2N0DJ916 的營業執照，合肥創鉅奧萊商業管理有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 280,000,000 元，營業期限自 2016 年 9 月 2 日至 2046 年 9 月 1 日。

(4) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 合肥創鉅奧萊商業管理有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；

(5) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
不動產權證	有

(6) 戴德梁行上海分公司的經理周婷於 2021 年 6 月 28 日現場勘察了該物業。

估值報告

第二類-在中國持作投資的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
II-14. 中國 北京市 豐台區 麗澤路16號院  麗澤F02/03商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為34,822.04平方米的土地上。該物業於2017年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為103,889.73平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>92,013.62</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>11,876.11</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>103,889.73</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	92,013.62	地下車庫	11,876.11	<b>合計</b>	<b><u>103,889.73</u></b>	該物業目前為空置狀態。	<p>人民幣 2,588,000,000</p> <p>(人民幣貳拾伍億捌仟捌佰萬元)</p> <p>(貴集團應占49.0%權益： 人民幣 1,268,120,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
商業	92,013.62										
地下車庫	11,876.11										
<b>合計</b>	<b><u>103,889.73</u></b>										
	<p>該物業周邊為商務開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為地下商業的使用權到期日為2053年3月14日，地下車庫的使用權到期日為2063年3月14日，辦公的使用權到期日為2063年3月14日，商業的使用權到期日為2053年3月14日。</p>										

附注：

- (1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京天城永泰置業有限公司/北京天城永元置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京豐國用(2014出)第 00228號	2014年12月12日	商業、辦公、地下車庫、 地下商業	2053年3月14日， 2063年3月14日， 2063年3月14日， 2053年3月14日	15,963.04
京豐國用(2015出)第 00094號	2015年6月2日	商業、辦公、地下車庫、 地下商業	2053年3月14日， 2063年3月14日， 2063年3月14日， 2053年3月14日	18,859.00
<b>合計</b>				<b><u>34,822.04</u></b>

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為北京開元和安投資管理有限公司。上述證書尚未更新。

- (2) 北京天城永泰置業有限公司/北京天城永元置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 110106201300061 號	2013年12月4日	豐台區麗澤金融商務區 F-02 地塊 項目	15,963.04
地字第 110106201300058 號	2013年12月3日	豐台區麗澤金融商務區 F-03 地塊 項目	18,859.00
<b>合計</b>			<b><u>34,822.04</u></b>

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為北京開元和安投資管理有限公司。上述許可尚未更新。

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，北京天城永泰置業有限公司/北京天城永元置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 110106201400244 號	2014年12月19日	商業、機房、車庫等(豐台區麗澤 金融商務區 F-02 地塊項目)	46,185.00
建字第 110106201500044 號	2015年3月10日	F02 地塊地上商業、辦公及人防 等(豐台區麗澤金融商務區 F-02 地塊項目)	149,900.00
建字第 110106201500068 號	2015年4月30日	F-03 地塊商業、辦公、人防、車 庫等(豐台區麗澤金融商務區 F-03 地塊項目)	221,102.00
<b>合計</b>			<b><u>417,187.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為北京開元和安投資管理有限公司。上述許可尚未更新。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，北京天城永泰置業有限公司/北京天城永元置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
110106201501200401	2015年1月20日	商業、機房、車庫等(豐台區麗澤金融商務區 F-02 地塊項目)	46,185.00
110106201504280101	2015年4月28日	F02 地塊地上商業、辦公及人防等(豐台區麗澤金融商務區 F-02 地塊項目)	149,900.00
110106201506300101	2015年6月30日	F-03 地塊商業、辦公、人防、車庫等(豐台區麗澤金融商務區 F-03 地塊項目)	221,102.00
<b>合計</b>			<b><u>417,187.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為北京開元和安投資管理有限公司。上述許可尚未更新。

- (5) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，北京天城永泰置業有限公司/北京天城永元置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 371,002.00 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
0880 豐竣 2017(建)0069	2017年12月13日	F02 地塊地上商業、辦公及人防等(豐台區麗澤金融商務區 F-02 地塊項目)	149,900.00
0881 豐竣 2017(建)0070	2017年12月13日	F-03 地塊商業、辦公、人防、車庫等(豐台區麗澤金融商務區 F-03 地塊項目)	221,102.00
<b>合計</b>			<b><u>371,002.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為北京開元和安投資管理有限公司。上述證書尚未更新。

- (6) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由北京開元和安投資管理有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2019)豐不動產權第 0017283 號	商業	/	18,859.00	商業	223.07
京(2019)豐不動產權第 0017284 號	商業	/	18,859.00	商業	251.51
京(2019)豐不動產權第 0017285 號	商業	/	18,859.00	商業	28,379.04

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2019)豐不動產 權第 0017286 號	商業	/	18,859.00	商業	247.50
京(2019)豐不動產 權第 0017287 號	商業	/	18,859.00	商業	305.85
京(2019)豐不動產 權第 0017288 號	商業	/	18,859.00	商業	239.07
京(2019)豐不動產 權第 0017289 號	商業	/	18,859.00	商業	932.30
京(2019)豐不動產 權第 0017291 號	商業	/	18,859.00	商業	959.03
京(2019)豐不動產 權第 0017292 號	商業	/	18,859.00	商業	5,183.52
京(2019)豐不動產 權第 0017293 號	商業	/	18,859.00	商業	409.10
京(2019)豐不動產 權第 0017431 號	商業	/	18,859.00	商業	331.82
京(2019)豐不動產 權第 0017432 號	商業	/	18,859.00	商業	8,901.81
京(2019)豐不動產 權第 0017433 號	商業	/	18,859.00	商業	286.45
京(2019)豐不動產 權第 0017434 號	商業	/	18,859.00	商業	531.07
京(2019)豐不動產 權第 0017435 號	商業	/	18,859.00	商業	856.18
京(2019)豐不動產 權第 0017436 號	商業	/	18,859.00	商業	409.10
京(2019)豐不動產 權第 0017438 號	商業	/	18,859.00	商業	425.52
京(2019)豐不動產 權第 0017439 號	商業	/	18,859.00	商業	240.20
京(2019)豐不動產 權第 0017440 號	商業	/	18,859.00	商業	283.21
京(2019)豐不動產 權第 0017456 號	商業	/	18,859.00	商業	268.91
京(2019)豐不動產 權第 0017458 號	商業	/	18,859.00	商業	27,182.77
京(2019)豐不動產 權第 0017592 號	商業	/	18,859.00	商業	14,176.07
京(2019)豐不動產 權第 0017594 號	商業	/	18,859.00	商業	128.97
京(2019)豐不動產 權第 0017596 號	商業	/	18,859.00	商業	575.50
京(2019)豐不動產 權第 0017601 號	商業	/	18,859.00	商業	286.05
京(2020)豐不動產 權第 0040738 號	車位	/	18,859.00	車位	85.66
京(2020)豐不動產 權第 0040740 號	車位	/	18,859.00	車位	48.82
京(2020)豐不動產 權第 0040741 號	車位	/	18,859.00	車位	48.82



證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2020)豐不動產 權第 0040742 號	車位	/	18,859.00	車位	73.23
京(2020)豐不動產 權第 0040743 號	車位	/	18,859.00	車位	73.23
京(2020)豐不動產 權第 0040744 號	車位	/	18,859.00	車位	48.82
京(2020)豐不動產 權第 0040745 號	車位	/	18,859.00	車位	48.82
京(2020)豐不動產 權第 0040746 號	車位	/	18,859.00	車位	48.82
京(2020)豐不動產 權第 0040747 號	車位	/	18,859.00	車位	48.82
京(2020)豐不動產 權第 0040748 號	車位	/	18,859.00	車位	48.82
京(2020)豐不動產 權第 0040749 號	車位	/	18,859.00	車位	48.82
京(2020)豐不動產 權第 0040750 號	車位	/	18,859.00	車位	48.82
京(2020)豐不動產 權第 0040752 號	車位	/	18,859.00	車位	48.82
京(2020)豐不動產 權第 0040763 號	機械車位	/	18,859.00	機械車位	108.69
京(2020)豐不動產 權第 0040764 號	機械車位	/	18,859.00	機械車位	217.38
京(2020)豐不動產 權第 0040766 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06
京(2020)豐不動產 權第 0040767 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06
京(2020)豐不動產 權第 0040769 號	機械車位	/	18,859.00	機械車位	217.38
京(2020)豐不動產 權第 0040770 號	車位	/	18,859.00	車位	1,513.75
京(2020)豐不動產 權第 0040772 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06
京(2020)豐不動產 權第 0040773 號	車位	/	18,859.00	車位	48.82
京(2020)豐不動產 權第 0040774 號	車位	/	18,859.00	車位	73.23
京(2020)豐不動產 權第 0040775 號	車位	/	18,859.00	車位	73.23
京(2020)豐不動產 權第 0040776 號	車位	/	18,859.00	車位	48.82
京(2020)豐不動產 權第 0040777 號	車位	/	18,859.00	車位	48.82
京(2020)豐不動產 權第 0040778 號	車位	/	18,859.00	車位	48.82
京(2020)豐不動產 權第 0040779 號	車位	/	18,859.00	車位	48.82
京(2020)豐不動產 權第 0040780 號	機械車位	/	18,859.00	機械車位	163.04

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2020)豐不動產 權第 0040782 號	機械車位	/	18,859.00	機械車位	163.04
京(2020)豐不動產 權第 0040783 號	車位	/	18,859.00	車位	1,153.74
京(2020)豐不動產 權第 0040803 號	車位	/	18,859.00	車位	85.66
京(2020)豐不動產 權第 0040804 號	機械車位	/	18,859.00	機械車位	108.69
京(2020)豐不動產 權第 0040813 號	車位	/	18,859.00	車位	85.66
京(2020)豐不動產 權第 0040816 號	車位	/	18,859.00	車位	85.66
京(2020)豐不動產 權第 0040817 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06
京(2020)豐不動產 權第 0041572 號	車位	/	18,859.00	車位	48.44
京(2020)豐不動產 權第 0041573 號	車位	/	18,859.00	車位	73.23
京(2020)豐不動產 權第 0049824 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06
京(2020)豐不動產 權第 0049834 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06
京(2020)豐不動產 權第 0049840 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06
京(2020)豐不動產 權第 0049849 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06
京(2020)豐不動產 權第 0049857 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06
京(2020)豐不動產 權第 0049874 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06
京(2020)豐不動產 權第 0049876 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06
京(2020)豐不動產 權第 0049877 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06
京(2020)豐不動產 權第 0049884 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06
京(2020)豐不動產 權第 0049886 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06
京(2020)豐不動產 權第 0049956 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06
京(2020)豐不動產 權第 0049959 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06
京(2020)豐不動產 權第 0049961 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06
京(2020)豐不動產 權第 0049963 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06
京(2020)豐不動產 權第 0049966 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06
京(2020)豐不動產 權第 0049970 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2020)豐不動產 權第 0049976 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06
京(2020)豐不動產 權第 0049979 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06
京(2020)豐不動產 權第 0049980 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06
京(2020)豐不動產 權第 0049983 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06
京(2020)豐不動產 權第 0050117 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06
京(2020)豐不動產 權第 0050125 號	車位	/	18,859.00	車位	46.06
京(2020)豐不動產 權第 0050137 號	機械車位	/	18,859.00	機械車位	5,543.31
<b>合計</b>			<b><u>18,859.00</u></b>		<b><u>103,889.73</u></b>

(7) 根據編號為 91110113567499068Y 的營業執照，北京開元和安投資管理有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 5,000,000 元，營業期限自 2010 年 12 月 17 日至 2060 年 12 月 16 日。

(8) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 北京開元和安投資管理有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 北京開元和安投資管理有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利

(9) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
不動產權證	有

(10) 戴德梁行北京分公司的高級評估師閔婧於 2021 年 8 月 16 日現場勘察了該物業。

估值報告

第二類-在中國持作投資的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
II-15. 中國 北京市 海澱區 中關村永豐產業基地 HD-0402-0030地塊	該物業是一個辦公項目，建在一塊總用地面積為60,636.63平方米的土地上。該物業於2019年9月完工。  該物業的總建築面積為30,114.41平方米，匯總如下：	該物業目前為空置狀態。	不適用  (貴集團應占100.0% 權益： 不適用)												
天閱西山14號樓	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td>(平方米)</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>912.08</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>29,044.49</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>157.84</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>30,114.41</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積		(平方米)	商業	912.08	辦公	29,044.49	其他	157.84	<b>合計</b>	<b><u>30,114.41</u></b>		
用途	建築面積														
	(平方米)														
商業	912.08														
辦公	29,044.49														
其他	157.84														
<b>合計</b>	<b><u>30,114.41</u></b>														
	<p>該物業周邊為辦公聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為綜合的使用權到期日為2065年5月31日，商業的使用權到期日為2055年5月31日。</p>														

附注：

(1) 根據土地使用權出讓合同，該物業的寫字樓和商業部分在竣工後有 20 年的禁售期。經過 20 年的禁售期後，經海澱區政府批准，這些房產可以出售，因此不適用於市場價值。吾等的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，如果公司被授予可自由轉讓的土地使用權和該物業的建築物所有權，則截至 2021 年 6 月 30 日，該部分的市場價值為人民幣 1,127,000,000 元（100%的權益後歸屬集團的價值為人民幣 1,127,000,000 元）。

(2) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給北京旭嘉置業有限公司，詳情如下：

合同編號	：	京地出(合)字(2015)第 0076 號
發證日期	：	2015 年 6 月 1 日
地塊編號	：	HD-0402-0030
土地面積	：	65,219.27
容積率	：	≤3.2
土地年限	：	居住為 70 年，商業為 40 年，綜合為 50 年
建築規約（竣工日期）	：	2019 年 5 月 12 日

(3) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京旭嘉置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京海國用(2015 出)第 00114 號	2015 年 9 月 6 日	F1 住宅混合公建用地(居 住、商業、綜合)	2055 年 5 月 31 日,2065 年 5 月 31 日,2085 年 5 月 31 日	65,219.27
<b>合計</b>				<b><u>65,219.27</u></b>

(4) 北京旭嘉置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2015 規(海)地字 0014 號	2015 年 10 月 27 日	海澱北部地方整體開發中關村產 業基地 HD-0402-0030 地塊 F1 住 宅混合公建用地(配建公共租賃住 房)	65,219.27
<b>合計</b>			<b><u>65,219.27</u></b>

(5) 根據《建築工程規劃許可證》，北京旭嘉置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2017 規(海)建字 0003 號	2017 年 1 月 24 日	11#辦公樓等 6 項(海澱北部地方 整體開發中關村永豐產業基地	65,800.50

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
		HD-0402-0030 地塊 F1 住宅混合 公建用地(配建公共租賃住房)項 目)	
<b>合計</b>			<b><u>65,800.50</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《工程竣工驗收備案表》，北京旭嘉置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 65,800.50 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
0466 海竣 2019 (建) 0072 號	2019 年 9 月 29 日	11#辦公樓(變更)等 3 項(海澱區北部地方整體 開發中關村永豐產業基地 HD-0402-0030 地塊 F1 住宅混合公建用地)(配建公共租賃住房)項目 和 11#辦公樓等 6 項(海澱區北部地方整體開 發中關村永豐產業基地 HD-0402-0030 地塊 F1 住 宅混合公建用地)(配建公共租賃住房)項目和 幼稚園等 2 項(海澱區北部地方整體開發中關村 永豐產業基地 HD-0402-0030 地塊 F1 住宅混合公 建用地)(配建公共租賃住房)項目，備案內容 為 14#辦公樓，12#辦公樓(變更)，11#辦公樓 (變更)，9#人防出入口	65,800.50
<b>合計</b>			<b><u>65,800.50</u></b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為北京旭嘉置業有限公司。上述證書尚未更新。

(7) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由北京旭嘉置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2016)海澱區不 動產權第 0000130 號	住宅、辦公(含物 業管理用房、文 體活動站)、商業 (含配套商業)、地 下配套商業、地 下倉儲、地下辦 公(含物業管理用 房、文體活動 站)、地下車庫	2055 年 5 月 31 日, 2065 年 5 月 31 日, 2085 年 5 月 31 日	60,636.63	/	/
<b>合計</b>			<b><u>60,636.63</u></b>	<b><u>/</u></b>	

(8) 根據編號為 91110108339861037A 的營業執照，北京旭嘉置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2015 年 5 月 12 日至 2035 年 5 月 11 日。

- (9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
  - ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iv. 北京旭嘉置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- (10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建築工程規劃許可證   | 有 |
| 工程竣工驗收備案表   | 有 |
| 不動產權證       | 有 |
- (11) 戴德梁行北京分公司的估價師畢馨文於 2021 年 8 月 3 日現場勘察了該物業。



估值報告

第二類-在中國持作投資的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日										
			現狀下市場價值										
II-16. 中國 江蘇省昆山市 開發區 東城大道501號  昆山中地塊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為46,257.03平方米的土地上。該物業於2016年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為48,871.46平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td>(平方米)</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>48,628.00</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>243.46</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>48,871.46</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2053年1月26日。</p>	用途	建築面積		(平方米)	商業	48,628.00	倉儲	243.46	<b>合計</b>	<b><u>48,871.46</u></b>	<p>該物業已對外出租，其中26,597.61平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月租金收入約為人民幣2,700,000元。</p>	<p>不适用</p> <p>(貴集團應占70.11%權益： 不适用)</p>
用途	建築面積												
	(平方米)												
商業	48,628.00												
倉儲	243.46												
<b>合計</b>	<b><u>48,871.46</u></b>												

附注：

(1) 根據房地產證書，該房產受銷售限制，在 2053 年 1 月 26 日之前不得出售，因此不適用於市場價值。吾等的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，如果公司被授予可自由轉讓的土地使用權和該物業的建築物所有權，則截至 2021 年 6 月 30 日，該部分的市場價值為人民幣 535,000,000 元（70.11%的權益後歸屬集團的價值為人民幣 375,088,500 元）。

(2) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由首創東興(昆山)商業開發有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
蘇(2017)昆山市不動產權第 0058449 號	商業服務業用地	2053 年 1 月 26 日	46,257.03	商業服務	48,871.46
<b>合計</b>			<b><u>46,257.03</u></b>		<b><u>48,871.46</u></b>

(3) 根據編號為 91320583064502050N 的營業執照，首創東興(昆山)商業開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 100,000,000 元，營業期限自 2013 年 3 月 18 日至 2053 年 3 月 17 日。

(4) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 首創東興(昆山)商業開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；

(5) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
不動產權證	有

(6) 戴德梁行上海分公司的經理王君於 2021 年 6 月 10 日現場勘察了該物業。

估值報告

第二類-在中國持作投資的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
II-17. 中國 湖北省武漢市 東湖新技術開發區 高新二路以北、武廣高 鐵以東  武漢奧萊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為89,755.75平方米的土地上。該物業於2018年1月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為94,974.76平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td>(平方米)</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>61,536.48</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,389.48</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>32,048.80</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>94,974.76</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為大型文娛中心及辦公聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業服務的使用權到期日為2056年1月12日。</p>	用途	建築面積		(平方米)	商業	61,536.48	配套設施	1,389.48	其他	32,048.80	<b>合計</b>	<b><u>94,974.76</u></b>	<p>該項目已對外出租，其中商業部分37,876.18平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月租金收入約為人民幣4,800,000元。</p>	<p>不适用</p> <p>(貴集團應占69.41%權益： 不适用)</p>
用途	建築面積														
	(平方米)														
商業	61,536.48														
配套設施	1,389.48														
其他	32,048.80														
<b>合計</b>	<b><u>94,974.76</u></b>														

附注：

(1) 根據房地產證書，該房產受銷售限制，在 2056 年 1 月 12 日之前不得出售，因此不適用於市場價值。吾等的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，如果公司被授予可自由轉讓的土地使用權和房地產的建築物所有權，則截至 2021 年 6 月 30 日，該部分的市場價值為人民幣 775,000,000 元（69.41%的權益後歸屬集團的價值為人民幣 537,927,500 元）。

(2) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司，詳情如下：

合同編號	:	鄂 WH(DHK)-2016-00007 號
發證日期	:	2015 年 10 月 30 日
地塊編號	:	420115086001GB00006
土地面積	:	89,755.75
容積率	:	≤1.2
土地年限	:	商服用地為 40 年
建築規約（竣工日期）	:	2019 年 10 月 29 日

(3) 武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第武規(東開)地(2016)013 號	2016 年 1 月 27 日	武漢首創鉅大奧特萊斯項目	89,755.75
<b>合計</b>			<b><u>89,755.75</u></b>

(4) 根據《建築工程規劃許可證》，武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第武規(東開)建(2016)050 號	2016 年 6 月 20 日	武漢首創鉅大奧特萊斯項目	107,564.82
<b>合計</b>			<b><u>107,564.82</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《建築工程施工許可證》，北京萬築房地產開發有限責任公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
4201982016032000114BJ4001	2016 年 7 月 28 日	武漢首創鉅大奧特萊斯項目	107,564.82

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
<b>合計</b>			<b><u>107,564.82</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
鄂(2016)武漢市東 開不動產權第 0000044	商業服務	2056年1月12日	89,755.75	/	/
<b>合計</b>			<b><u>89,755.75</u></b>		<b><u>/</u></b>

- (7) 根據編號為 91420100MA4KLLD907 的營業執照，武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 208,000,000 元，營業期限自 2015 年 12 月 18 日至 2055 年 12 月 17 日。

- (8) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；

- (9) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
不動產權證	有

- (10) 戴德梁行武漢分公司的高級經理魯舟於 2021 年 6 月 25 日現場勘察了該物業。

## 估值報告

### 第二類-在中國持作投資的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
II-18. 中國 浙江省杭州市 富陽區 東洲街道江濱東大道 889號  杭州奧萊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為101,691.00平方米的土地上。該物業於2017年10月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為112,271.10平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>88,966.52</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>23,304.58</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>112,271.10</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為批發零售用地的使用權到期日為2056年3月1日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	88,966.52	車庫	23,304.58	<b>合計</b>	<b><u>112,271.10</u></b>	<p>該物業商業部分已對外出租，其中41,200.93平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。該物業車位元已全部對外出租。每月租金收入約為人民幣4,400,000元。</p>	<p>人民幣 898,000,000  (人民币捌亿玖仟捌佰萬元)  (貴集團應占70.11%權益： 人民幣 629,587,800)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
商業	88,966.52										
車庫	23,304.58										
<b>合計</b>	<b><u>112,271.10</u></b>										

附注：

(1) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由杭州首創奧特萊斯置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
浙(2018)富陽區不 動產權第 0001434 號	批發零售用地	2056年3月1日	101,691.00	非住宅	112,271.10
		<b>合計</b>	<b><u>101,691.00</u></b>		<b><u>112,271.10</u></b>

(2) 根據編號為 91330100MA27W76K22 的營業執照，杭州首創奧特萊斯置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 335,000,000 元，營業期限自 2015 年 11 月 5 日至 2045 年 11 月 4 日。

(3) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 杭州首創奧特萊斯置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 杭州首創奧特萊斯置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(4) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
不動產權證	有

(5) 戴德梁行杭州分公司的高級經理鄒零於 2021 年 6 月 16 日現場勘察了該物業。

估值報告

第二類-在中國持作投資的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
II-19. 中國 江西省南昌市 新建區 明礬路399號  南昌奧萊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為56,833.33平方米的土地上。該物業於2017年11月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為123,794.35平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>123,794.35</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>123,794.35</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商務金融用地的使用權到期日為2055年8月22日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	123,794.35	<b>合計</b>	<b><u>123,794.35</u></b>	<p>該物業商業部分已對外出租，其中34,207.41平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。該物業車位元部分已全部對外出租。每月租金收入約為人民幣1,700,000元。</p>	<p>不适用</p> <p>(貴集團應占70.11%權益： 不适用)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
商業	123,794.35								
<b>合計</b>	<b><u>123,794.35</u></b>								



附注：

(1) 根據土地使用權出讓合同，該物業受銷售限制，在 2055 年 8 月 22 日之前不得出售，因此不適用於市場價值。吾等的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，如果本公司被授予可自由轉讓的土地使用權和該物業的建築物所有權，則截至 2021 年 6 月 30 日，該部分的市場價值為人民幣 758,000,000 元（70.11%的權益後歸屬集團的價值為人民幣 531,433,800 元）。

(2) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給江西首創奧特萊斯置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	36201501060014
發證日期	:	2015年7月23日
地塊編號	:	DAK2015014
土地面積	:	86,986.67
容積率	:	1-1.5
土地年限	:	商服為40年
建築規約（竣工日期）	:	2018年7月23日

根據 貴集團指示，該合同為上述許可之部分。

(3) 江西首創奧特萊斯置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 360122201610002 號	2016年3月18日	奧特萊斯商業綜合體、影院超市 項目	85.25 畝
<b>合計</b>			<b>85.25 畝</b>

(4) 根據《建築工程規劃許可證》，江西首創奧特萊斯置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 36012220160000041 號-建 字第 36012220160000050 號	2016年4月13日	首創奧特萊斯商業綜合體 1#-9# 樓、地下室	129,698.23
<b>合計</b>			<b>129,698.23</b>

(5) 根據《建築工程施工許可證》，江西首創奧特萊斯置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
360122201606280101	2016年6月28日	首創奧特萊斯商業綜合體 1#-9# 樓、地下室	129,628.23

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
<b>合計</b>			<b><u>129,628.23</u></b>

(6) 根據《竣工驗收備案表》，江西首創奧特萊斯置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 44,456.70 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
新建(2017)第162號~第171號	2017年11月16日	奧特萊斯商業綜合體1#樓~9#樓及地下室	129,698.23
<b>合計</b>			<b><u>129,698.23</u></b>

(7) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由江西首創奧特萊斯置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
贛(2019)新建區不動產權第0002499號	商務金融用地/商業、金融、資訊	2055年8月22日	56,833.33	商業綜合體	79,337.65
<b>合計</b>			<b><u>56,833.33</u></b>		<b><u>79,337.65</u></b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

(8) 根據編號為 91360100336423525G 的營業執照，江西首創奧特萊斯置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 459,000,000 元，營業期限自 2015 年 8 月 11 日至 2065 年 8 月 10 日。

(9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 江西首創奧特萊斯置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；

(10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有

建築工程施工許可證	有
竣工驗收備案表	有
不動產權證	有

估值報告

第二類-在中國持作投資的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
II-20. 中國 北京市 房山區 長陽鎮悅盛路6號院  房山奧萊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為90,765.58平方米的土地上。該物業一期於2012年10月完工，物業二期於2019年5月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為196,186.97平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>196,186.97</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>196,186.97</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	196,186.97	<b>合計</b>	<b><u>196,186.97</u></b>	<p>該物業已對外出租，其中89,145.66平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月租金收入約為人民幣24,700,000元。</p>	<p>不適用</p> <p>(貴集團應占70.11%權益：不適用)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
商業	196,186.97								
<b>合計</b>	<b><u>196,186.97</u></b>								
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2050年4月5日。</p>								

附注：

(1) 根據土地使用權出讓合同及補充協議，該物業受銷售限制，在 2050 年 4 月 5 日前不得出售或轉讓，因此不適用於市場價值。吾等的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，如果公司被授予可自由轉讓的土地使用權和該物業的建築物所有權，則截至 2021 年 6 月 30 日，該部分的市場價值為人民幣 2,804,000,000 元（70.11%的權益後歸屬集團的價值為人民幣 1,965,884,400 元）。

(2) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給北京首創奧特萊斯房山置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	2010-0082
發證日期	:	2010年4月6日
地塊編號	:	03-03-03,03-03-06,03-03-07,03-04-01,03-04-02,03-04-03
土地面積	:	206,891.00
容積率	:	0.5-2
土地年限	:	居住為 70 年，商業金融為 40 年
建築規約（竣工日期）	:	2013 年 4 月 30 日

根據 貴集團指示，該合同為上述許可之部分。

(3) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京首創奧特萊斯房山置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
2010-00099	2010 年 10 月 20 日	商業金融用地	2050 年 4 月 5 日	90,765.58
<b>合計</b>				<b><u>90,765.58</u></b>

(4) 根據《建築工程規劃許可證》，北京首創奧特萊斯房山置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2010-0008	2010 年 8 月 11 日	長陽鎮居住、商業項目(長陽西站 1、2 號地)	288,600.00
<b>合計</b>			<b><u>288,600.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《建築工程施工許可證》，北京首創奧特萊斯房山置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2017 規(房)建字 0026 號	2017 年 6 月 21 日	03-03-03 地塊商業二期(房山區長	87,771.00

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
		陽鎮居住、商業(長陽西站1、2號地)項目)	
<b>合計</b>			<b><u>87,771.00</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(6) 根據以下《房屋所有權證書》，該物業的房屋所有權由北京首創奧特萊斯房山置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
X京房權證房字第081385號	2013年2月20日	商業	40,405.10
X京房權證房字第082276號	2013年3月7日	商業、車庫及設備用房	54,781.32
X京房權證房字第082277號	2013年3月7日	商業	13,229.55
<b>合計</b>			<b><u>108,415.97</u></b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

(7) 根據編號為91110000553111480L的營業執照，北京首創奧特萊斯房山置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣867,134,905元，營業期限自2010年5月21日至2050年5月20日。

(8) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的房屋所有權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 北京首創奧特萊斯房山置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；

(9) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
房屋所有權證書	有

(10) 戴德梁行北京分公司的高級估價師張愷玲於 2021 年 7 月 9 日現場勘察了該物業。

估值報告

第二類-在中國持作投資的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日現 狀下市場價值										
II-21. 中國 河南省鄭州市 滎陽市 賈峪鎮濱湖東路與奧萊 大道交叉口東北側  鄭州奧萊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在兩塊總用地面積為80,789.84平方米的土地上。該物業於2018年10月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為83,900.57平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>81,523.13</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>1,243.31</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,134.13</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>83,900.57</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	81,523.13	車庫	1,243.31	配套設施	1,134.13	<b>合計</b>	<b><u>83,900.57</u></b>	<p>該物業已對外出租，其中42,978.19平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月租金收入約為人民幣3,200,000元。</p>	<p>人民幣 646,000,000 (人民币陆亿肆仟陆佰 万元)  (貴集團應占70.11% 權益： 人民幣 452,910,600)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
商業	81,523.13												
車庫	1,243.31												
配套設施	1,134.13												
<b>合計</b>	<b><u>83,900.57</u></b>												
	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商服用地的兩塊宗地使用權到期日分別為2056年5月21日和2057年4月20日。</p>												



附注：

(1) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由鄭州鉅信奧萊實業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
豫(2016)滎陽市不動產權第0000034號	商服用地	2056年5月21日	62,621.61	/	/
豫(2017)滎陽市不動產權第0004273號	商服用地	2057年4月20日	18,168.23	/	/
豫(2019)滎陽市不動產權第0011016號	商服用地	2056年5月21日	62,621.61	商業服務	1,134.13
豫(2019)滎陽市不動產權第0011017號	商服用地	2056年5月21日	62,621.61	其他	82,766.44
		<b>合計</b>	<b>80,789.84</b>		<b>83,900.57</b>

(2) 根據編號為 91410100MA3X9FU545 的營業執照，鄭州鉅信奧萊實業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 200,000,000 元，營業期限自 2016 年 5 月 4 日至 2046 年 5 月 3 日。

(3) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 鄭州鉅信奧萊實業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 鄭州鉅信奧萊實業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(4) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
不動產權證	有

(5) 戴德梁行鄭州分公司的高級估價師張禕於 2021 年 6 月 15 日現場勘察了該物業。

估值報告

第二類-在中國持作投資的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
II-22. 中國 陝西省西安市 高新區 細柳一路以西、大吉一 路以北  西安奧萊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為81,301.40平方米的土地上。該物業於2019年9月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為120,918.97平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>73,355.37</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>38,877.12</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>8,686.48</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>120,918.97</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	73,355.37	車庫	38,877.12	配套設施	8,686.48	<b>合計</b>	<b><u>120,918.97</u></b>	<p>該物業已對外出租，其中45,083.61平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月產生的總租金收入約為4,000,000人民幣。</p>	<p>人民幣 818,000,000  (人民幣捌億壹仟捌佰萬元)  (貴集團應占70.11%權益) 人民幣 573,499,800)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
商業	73,355.37												
車庫	38,877.12												
配套設施	8,686.48												
<b>合計</b>	<b><u>120,918.97</u></b>												
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商服用地的使用權到期日為2056年4月29日。</p>												

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給西安首鉅商業開發管理有限公司，詳情如下：

合同編號	:	GF-2008-2601-32590
發證日期	:	2016年1月20日
地塊編號	:	GX3-38-1
土地面積	:	81,301.40
容積率	:	1.0-1.5
土地年限	:	商服用地為40年
建築規約（竣工日期）	:	2020年8月28日

- (2) 西安首鉅商業開發管理有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
高新規地字第(2016)010號	2016年4月7日	首創西安高新奧特萊斯商業項目	179,474畝
<b>合計</b>			<b><u>179,474畝</u></b>

- (3) 根據《建築工程規劃許可證》，西安首鉅商業開發管理有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
高新建字第2017-033號	2017年7月20日	首創西安高新奧特萊斯商業項目	118,836.00
<b>合計</b>			<b><u>118,836.00</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，西安首鉅商業開發管理有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
高新建 610130201801250101	2018年1月25日	首創西安高新奧特萊斯商業項目	118,836.00
<b>合計</b>			<b><u>118,836.00</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (5) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由西安首鉅商業開發管理有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
陝(2017)西安市不 動產權第 0000193 號	商服用地	2056年4月29日	81,301.43	/	/
<b>合計</b>			<b><u>81,301.43</u></b>		<b><u>/</u></b>

(6) 根據編號為 91610131MA6TXQK53M 的營業執照，西安首鉅商業開發管理有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 335,000,000 元，營業期限自 2016 年 3 月 29 日至 2056 年 3 月 17 日。

(7) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 西安首鉅商業開發管理有限公司是該物業的唯一合法土地使用權人，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 西安首鉅商業開發管理有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(8) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
不動產權證	有

(9) 戴德梁行西安分公司的助理經理姚琪於 2021 年 6 月 9 日現場勘察了該物業。

估值報告

第三類-在中國持作自用的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
III-1. 中國 天津市 武清區 鳳港引渠路  武清國際半島酒店	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為18,102.90平方米的土地上。該物業於2015年4月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為4,704.45平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店</td> <td>4,704.45</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>4,704.45</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	酒店	4,704.45	<b>合計</b>	<b><u>4,704.45</u></b>	該物業目前為業主自用狀態。	<p>人民幣 37,000,000</p> <p>(人民幣叁仟柒佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 37,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
酒店	4,704.45								
<b>合計</b>	<b><u>4,704.45</u></b>								
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商服用地的使用權到期日為2052年6月13日。</p>								

附注：

- (1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由天津偉清投資有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
房地證津字第 122051200443 號	2012年6月20日	商服用地	2052年6月13日	18,102.90
<b>合計</b>				<b><u>18,102.90</u></b>

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津偉清置業有限公司。上述證書尚未更新。

- (2) 天津偉清投資有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2012 武清地證 0138	2012年7月9日	商業金融業項目	18,102.90
<b>合計</b>			<b><u>18,102.90</u></b>

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津偉清置業有限公司。上述許可尚未更新。

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，天津偉清投資有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2012 武清建證 0152	2012年10月16日	靜竹廣場 1#	4,704.45
<b>合計</b>			<b><u>4,704.45</u></b>

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津偉清置業有限公司。上述許可尚未更新。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，天津偉清投資有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
12222071201212005	2012年12月7日	靜竹廣場一號樓	4,704.45
<b>合計</b>			<b><u>4,704.45</u></b>

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津偉清置業有限公司。上述許可尚未更新。

- (5) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，天津偉清投資有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 4,704.45 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
(武清)備字第 2015-131	2015年4月15日	靜竹廣場 1#樓	4,704.45

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
<u>合計</u>			<u>4,704.45</u>

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津偉清置業有限公司。上述證書尚未更新。

(6) 根據編號為 911202225864332248 的營業執照，天津偉清置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 30,000,000 元，營業期限自 2011 年 12 月 15 日至 2041 年 12 月 14 日。

(7) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 天津偉清置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 天津偉清置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(8) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有

(9) 戴德梁行天津分公司的經理蘭勃文於 2021 年 7 月 20 日現場勘察了該物業。

估值報告

第三類-在中國持作自用的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
III-2. 中國 北京市 西城區 廣甯伯街  金澤大廈	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為4,696.98平方米的土地上。該物業於2004年7月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為3,736.86平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>3,736.86</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>3,736.86</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為綜合，地下車庫的使用權到期日為2052年7月30日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	辦公	3,736.86	<b>合計</b>	<b><u>3,736.86</u></b>	<p>該物業目前為業主自用狀態。</p>	<p>人民幣 234,000,000</p> <p>(人民幣貳億叁仟肆佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益)</p> <p>人民幣 234,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
辦公	3,736.86								
<b>合計</b>	<b><u>3,736.86</u></b>								



附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京金澤房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京西國用(2002出)字第 02665號	2002年12月2日	綜合，地下車庫	2052年7月30日	4,696.98
<b>合計</b>				<b><u>4,696.98</u></b>

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為首創置業股份有限公司。上述證書尚未更新。

(2) 根據以下《房屋所有權證書》，該物業的房屋所有權由首創置業股份有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
京房權證西股字第 162956 號	2008年3月10日	綜合	3,736.86
<b>合計</b>			<b><u>3,736.86</u></b>

(3) 根據編號為 91110000744701379C 的營業執照，首創置業股份有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 4,362,940,850 元，營業期限自 2002 年 12 月 5 日至長期。

(4) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的房屋所有權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 首創置業股份有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 首創置業股份有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(5) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
房屋所有權證書	有

(6) 戴德梁行北京分公司的高級估價師閻婧於 2021 年 8 月 19 日現場勘察了該物業。

### 估值報告

#### 第三類-在中國持作自用的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
III-3. 中國 北京市 平谷區 大興莊鎮白各莊村  平谷大興莊項目	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為75,166.29平方米的土地上。該物業於2016年9月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為999.72平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>999.72</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>999.72</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	999.72	<b>合計</b>	<b><u>999.72</u></b>	該物業目前為業主自用狀態。	<p>人民幣 10,800,000</p> <p>(人民币壹仟零捌拾 萬元)</p> <p>(貴集團應占87.5% 權益： 人民幣 9,451,080)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
商業	999.72								
<b>合計</b>	<b><u>999.72</u></b>								
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2054年2月23日。</p>								

附注：

(1) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由北京泰浩盛垣置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2017)平不動產 權第 0012492 號	綜合、商業	2054年2月23日, 2064年2月23日	75,166.29	社區服務中心、社 區衛生服務站等 5 種用途	669.26
京(2017)平不動產 權第 0012493 號	商業	2054年2月23日	75,166.29	商業	781.32
<b>合計</b>			<b><u>75,166.29</u></b>		<b><u>1,450.58</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(2) 根據編號為 911101170828002899 的營業執照，北京泰浩盛垣置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 20,000,000 元，營業期限自 2014 年 2 月 24 日至 2064 年 2 月 23 日。

(3) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 北京泰浩盛垣置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 北京泰浩盛垣置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(4) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
不動產權證	有

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
IV-1. 中國 萬寧市 禮紀鎮 蓮興公路北側（僑香路 東側）  禧悅灣一期、二期及三 期在建部分	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用 地面積為73,049.65平方米的土地上。該 物業將於2022年7月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為34,150.16平方 米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>26,318.27</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>7,390.38</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>441.51</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>34,150.16</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目 聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為住宅 的使用權到期日為2084年2月26日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	26,318.27	地下車庫	7,390.38	配套設施	441.51	<b>合計</b>	<b><u>34,150.16</u></b>	該物業目前為尚待開發 狀態。	<p>人民幣 231,000,000</p> <p>(人民幣貳億叁仟壹 佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0% 權益： 人民幣 231,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	26,318.27												
地下車庫	7,390.38												
配套設施	441.51												
<b>合計</b>	<b><u>34,150.16</u></b>												

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給海南首創奧萊置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	萬國讓(合)字(2013)第 20 號
發證日期	:	2013 年 9 月 16 日
地塊編號	:	萬讓 2009-52-6 號
土地面積	:	73,050.00
容積率	:	≥1, ≤1.01
土地年限	:	中低價位及中小套型普通商品住房用地為 70 年
建築規約（竣工日期）	:	2015 年 12 月 31 日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由海南首創奧萊置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
萬國用(2015)第 500008 號	2015 年 5 月 12 日	住宅用地	2054 年 2 月 26 日	73,049.65
<b>合計</b>				<b><u>73,049.65</u></b>

- (3) 海南首創奧萊置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
萬規委地字第(2017)10 號	2017 年 12 月 29 日	住宅三期	73,049.65
<b>合計</b>			<b><u>73,049.65</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，海南首創奧萊置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
萬規委建字第(2017)16 號	2017 年 12 月 29 日	住宅三期	81,612.04
<b>合計</b>			<b><u>81,612.04</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，海南首創奧萊置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
4690062018053001501	2018 年 5 月 30 日	住宅三期	80,028.16

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
<u>合計</u>			<u>80,028.16</u>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 359,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 91,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 128,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。
- (7) 根據編號為 91469006075720192H 的營業執照，海南首創奧萊置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 20,000,000 元，營業期限自 2013 年 9 月 12 日至長期。
- (8) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 海南首創奧萊置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 海南首創奧萊置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (9) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建築工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
- (10) 戴德梁行深圳分公司的經理鄭涵於 2021 年 7 月 22 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-2. 中國 深圳市 龍華區 民治街道 首創商務大廈	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為9,518.58平方米的土地上。該物業將於2022年4月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為62,414.70平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>24,970.36</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>9,805.64</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>8,720.00</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>18,918.70</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>62,414.70</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	辦公	24,970.36	商業	9,805.64	公寓	8,720.00	其他	18,918.70	<b>合計</b>	<b><u>62,414.70</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 2,382,000,000</p> <p>(人民幣貳拾叁億捌仟貳佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 2,382,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
辦公	24,970.36														
商業	9,805.64														
公寓	8,720.00														
其他	18,918.70														
<b>合計</b>	<b><u>62,414.70</u></b>														
	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2057年6月27日。</p>														

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給深圳首龍房地產開發有限公司，詳情如下：

合同編號	:	深地合字(2017)4006 號
發證日期	:	2017年6月28日
地塊編號	:	A826-0221
土地面積	:	9,518.58
容積率	:	4.58
土地年限	:	商業用地為40年
建築規約(竣工日期)	:	2021年12月27日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由深圳首龍房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
粵(2018)深圳市不動產 權第0013133號	2018年1月17日	商業用地	2057年6月27日	9,518.58
<b>合計</b>				<b><u>9,518.58</u></b>

- (3) 深圳首龍房地產開發有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
深規土許 LA-2017-0024 號	2017年8月15日	龍華新區 2016 年度招拍掛出讓 用地龍華商服地塊(LH-C05)	9,518.58
<b>合計</b>			<b><u>9,518.58</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，深圳首龍房地產開發有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
深規土建許字 LA-2018-0009 號	2018年5月15日	首創商務大廈	62,414.70
<b>合計</b>			<b><u>62,414.70</u></b>

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，深圳首龍房地產開發有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2018-0490	2018年5月21日	首龍龍華項目(暫定名)樁基礎工 程	/



證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2018-0008	2018年1月3日	首龍龍華項目(暫定名)基坑支護及土石方工程	/
2018-0516	2018年5月28日	首創商務大廈項目施工總承包工程	62,414.70
<b>合計</b>			<b><u>62,414.70</u></b>

(6) 根據《商品房預售許可證》，深圳首龍房地產開發有限公司建築工程總建築面積 34,590.64 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
深房許字(2019)龍華 006 號	2019年6月18日	首創商務大廈	商業、辦公	34,590.64
<b>合計</b>				<b><u>34,590.64</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(7) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由深圳首龍房地產開發有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
粵(2018)深圳市不動產權第 0013133 號	商業	2057年6月27日	9,518.58	/	/
<b>合計</b>			<b><u>9,518.58</u></b>	<b><u>/</u></b>	

(8) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 981.64 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 61,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(9) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 2,816,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 188,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 391,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(10) 根據編號為 91440300MA5EN3LN49 的營業執照，深圳首龍房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2017 年 7 月 27 日至長期。

(11) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；

- iii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iv. 深圳首龍房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- v. 深圳首龍房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(12) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
不動產權證	有

(13) 戴德梁行深圳分公司的估價師蔡星宇於2021年7月21日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-3. 中國 佛山市 南海區 獅山鎮小塘三環西工業 園區	該物業是一個綜合開發項目，建在一塊 總用地面積為24,162.75平方米的土地 上。該物業將於2021年9月完工。  該物業的總建築面積為91,482.72平方 米，匯總如下：	該物業目前為在建狀 態。	人民幣 924,000,000  (人民幣玖億貳仟肆 佰萬元)  (貴集團應占100.0% 權益： 人民幣 924,000,000)												
佛山禧悅台	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td>(平方米)</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>63,726.64</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,075.80</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>26,680.28</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>91,482.72</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積		(平方米)	住宅	63,726.64	商業	1,075.80	其他	26,680.28	<b>合計</b>	<b><u>91,482.72</u></b>		
用途	建築面積														
	(平方米)														
住宅	63,726.64														
商業	1,075.80														
其他	26,680.28														
<b>合計</b>	<b><u>91,482.72</u></b>														
	該物業周邊為住宅開發項目新區。														
	該物業已獲得土地使用權，用途為商業 的使用權到期日為2058年8月2日，住宅 的使用權到期日為2088年8月2日。														

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給佛山首朗房地產開發有限公司，詳情如下：

合同編號	:	440605-2018-000080
發證日期	:	2018年8月3日
地塊編號	:	TD2018(NH)WG0017
土地面積	:	25,000.50
容積率	:	>1.0, ≤2.6
土地年限	:	住宅為70年，商業為40年，地下車庫為70年
建築規約（竣工日期）	:	2022年8月3日

- (2) 佛山首朗房地產開發有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 440605201800639 號	2018年10月25日	悅湖園	25,000.50
<b>合計</b>			<b><u>25,000.50</u></b>

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，佛山首朗房地產開發有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 440605201900131 號	2019年1月28日	1-3 棟	35,698.36
建字第 440605201900131 號	2019年2月21日	4-6 棟	41,943.02
建字第 440605201900460 號	2019年4月8日	7 棟	13,800.54
建字第 440605201900461 號	2019年4月8日	垃圾站	40.80
<b>合計</b>			<b><u>91,482.72</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，佛山首朗房地產開發有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
440605201903180201-09	2019年3月18日	1-3 棟	35,698.36
440605201904280301-09	2019年4月28日	4-6 棟	41,943.02
440605201905170201-09	2019年5月17日	7 棟	13,800.54
440605201905170301-09	2019年5月17日	垃圾站	40.80
<b>合計</b>			<b><u>91,482.72</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《商品房預售許可證》，佛山首朗房地產開發有限公司建築工程總建築面積 63,763.66 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
南房預字第 2019024802 號	2019 年 6 月 28 日	1 棟	住宅、商業	6,618.38
南房預字第 2019024702 號	2019 年 6 月 28 日	2 棟	住宅	6,627.68
南房預字第 2019034402 號	2019 年 8 月 15 日	3 棟	住宅、商業	10,478.06
南房預字第 2019054302 號	2019 年 11 月 8 日	4 棟	住宅	10,229.04
南房預字第 2020035402 號	2020 年 10 月 21 日	5 棟	住宅、商業	10,513.64
南房預字第 2021021102 號	2021 年 6 月 9 日	6 棟	住宅	10,279.68
南房預字第 2020039802 號	2020 年 11 月 26 日	7 棟	住宅、商業	9,017.18
<b>合計</b>				<b><u>63,763.66</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(6) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由佛山首朗房地產開發有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
粵(2019)佛南不動 產權第 0096637 號	住宅、商業	2088 年 8 月 2 日, 2058 年 8 月 2 日	24,162.75	/	/
<b>合計</b>			<b><u>24,162.75</u></b>		<b><u>/</u></b>

(7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 42,697.97 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 666,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 1,212,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 204,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 339,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(9) 根據編號為 91440605MA5234QXOP 的營業執照，佛山首朗房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2018 年 8 月 1 日至長期。

(10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；

- iii. 佛山首朗房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 佛山首朗房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
不動產權證	有

(12) 戴德梁行廣州分公司的高級經理李永鏗於 2021 年 7 月 28 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
IV-4. 中國 佛山市 南海區 獅山鎮興業路 禧瑞園著	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為64,545.08平方米的土地上。該物業將於2022年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為227,598.36平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>142,225.44</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,615.68</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>82,757.24</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>227,598.36</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	142,225.44	商業	2,615.68	其他	82,757.24	<b>合計</b>	<b><u>227,598.36</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 1,812,000,000</p> <p>(人民幣壹拾捌億壹仟貳佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 1,812,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	142,225.44												
商業	2,615.68												
其他	82,757.24												
<b>合計</b>	<b><u>227,598.36</u></b>												
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2059年2月11日，住宅的使用權到期日為2089年2月11日。</p>												

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給佛山首瑞房地產開發有限公司，詳情如下：

合同編號	:	440605-2019-000021
發證日期	:	2019年2月12日
地塊編號	:	TD2018(NH)WG0041
土地面積	:	74,599.70
容積率	:	>1.0, ≤2.0
土地年限	:	住宅為70年，商業為40年，城鎮村道路為50年
建築規約（竣工日期）	:	2023年2月12日

根據 貴集團指示，該合同為上述許可之部分。

- (2) 佛山首瑞房地產開發有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 440605201900147 號	2019年4月9日	首創禧瑞花園	74,599.70
<b>合計</b>			<b>74,599.70</b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，佛山首瑞房地產開發有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 440605201900927 號	2019年8月8日	1 棟	9,140.39
建字第 440605201900895 號	2019年7月25日	2 棟	7,868.95
建字第 440605201900896 號	2019年7月25日	3 棟	7,693.80
建字第 440605201901050 號	2019年9月10日	4、5 棟	17,812.49
建字第 440605201900928 號	2019年8月8日	6 棟	9,646.95
建字第 440605201900908 號	2019年8月1日	7、8 棟	18,567.36
建字第 440605201901051 號	2019年9月10日	9、10 棟	20,625.34
建字第 440605201900929 號	2019年8月8日	11 棟	9,369.96
建字第 440605201900930 號	2019年8月8日	12 棟	7,774.18
建字第 440605201900931 號	2019年8月8日	13 棟	8,194.04
建字第 440605201901055 號	2019年9月11日	14、15 棟	22,065.48
建字第 440605201901320 號	2019年11月27日	16 棟	11,870.06
建字第 440605201901052 號	2019年9月10日	17、18 棟	23,434.87
建字第 440605201901205 號	2019年11月8日	19 棟	11,024.33
建字第 440605201901206 號	2019年11月8日	20 棟	10,162.54



證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 440605201901322 號	2019年11月27日	21 棟	9,158.32
建字第 440605201901323 號	2019年11月27日	22 棟	9,132.38
建字第 440605201901324 號	2019年11月27日	23 棟	12,072.00
建字第 440605201900815 號	2019年7月8日	26 棟	1,153.33
建字第 440605201900932 號	2019年8月8日	30 棟	831.59
<b>合計</b>			<b><u>227,598.36</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(4) 根據《建築工程施工許可證》，佛山首瑞房地產開發有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
440605201908300101-00	2019年8月30日	1 棟	9,140.39
440605201908300201-00	2019年8月30日	2 棟	7,868.95
440605201908300301-00	2019年8月30日	3 棟	7,693.80
440605201910150201-00	2019年10月15日	4 棟 5 棟	17,812.49
440605201908300501-00	2019年8月30日	6 棟	9,646.95
440605201908300601-00	2019年8月30日	7 棟 8 棟	18,567.36
440605201910150301-00	2019年10月15日	9 棟 10 棟	20,625.34
440605201908300701-00	2019年8月30日	11 棟	9,369.96
440605201908300801-00	2019年8月30日	12 棟	7,774.18
440605201908300901-00	2019年8月30日	13 棟	8,194.04
440605201910150401-00	2019年10月15日	14 棟 15 棟	22,065.48
440605201912120101-00	2019年12月12日	16 棟	11,870.06
440605201910150501-00	2019年10月15日	17 棟 18 棟	23,434.84
440605201911290401-00	2019年11月29日	19 棟	11,024.33
440605201911290501-00	2019年11月29日	20 棟	10,162.54
440605201912120201-00	2019年12月12日	21 棟	9,158.32
440605201912120301-00	2019年12月12日	22 棟	9,132.38
440605201912120401-00	2019年12月12日	23 棟	12,072.00
440605201908301001-00	2019年8月30日	30 棟	831.59
<b>合計</b>			<b><u>226,445.03</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《商品房預售許可證》，佛山首瑞房地產開發有限公司建築工程總建築面積 99,380.45 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
南房預字第 2020008402 號	2020年4月13日	3 座	住宅	5,733.90

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
南房預字第 2020015602 號	2020年5月27日	4座	住宅	5,783.88
南房預字第 2020018002 號	2020年6月18日	5座	住宅	5,906.28
南房預字第 2019056602 號	2019年11月22日	6座	住宅	6,604.92
南房預字第 2019058302 號	2019年12月5日	7座	住宅	5,690.28
南房預字第 2019062102 號	2019年12月24日	8座	住宅	5,687.40
南房預字第 2020032602 號	2020年9月27日	9座	住宅	5,741.28
南房預字第 2020041102 號	2020年11月30日	10座	住宅、商業	6,068.07
南房預字第 2020018402 號	2020年6月24日	11座	住宅	6,670.20
南房預字第 2021011702 號	2021年4月16日	14座	住宅	5,717.88
南房預字第 2020023402 號	2020年7月29日	16座	住宅	6,670.20
南房預字第 2020035802 號	2020年10月23日	17座	住宅	5,258.60
南房預字第 2021014202 號	2021年4月22日	18座	住宅	5,516.40
南房預字第 2020026702 號	2020年8月21日	19座、20座	住宅	14,891.16
南房預字第 2021005902 號	2021年3月5日	23座	住宅	7,440.00
<b>合計</b>				<b><u>99,380.45</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(6) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由佛山首瑞房地產開發有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
粵(2019)佛南不動 產權第 0208386 號	住宅、商業	2089年2月11日 2059 年2月11日	64,545.08	/	/
<b>合計</b>			<b><u>64,545.08</u></b>		<b><u>/</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 82,576.74 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 1,701,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 3,121,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 264,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 861,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(9) 根據編號為 91440605MA52UWDQ4P 的營業執照，佛山首瑞房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 30,000,000 元，營業期限自 2019 年 2 月 1 日至長期。

(10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 佛山首瑞房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 佛山首瑞房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
不動產權證	有

(12) 戴德梁行廣州分公司的高級經理李永鏗於2021年7月28日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-5. 中國 東莞市 望牛墩鎮 寶華路與如意路交匯處 禧瑞閣府	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為38,796.38平方米的土地上。該物業將於2022年6月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為140,401.99平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>97,130.65</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,554.78</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>341.29</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>41,375.27</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>140,401.99</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	97,130.65	商業	1,554.78	配套設施	341.29	地下車庫	41,375.27	<b>合計</b>	<b><u>140,401.99</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 1,315,000,000</p> <p>(人民幣壹拾叁億壹仟伍佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 1,315,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	97,130.65														
商業	1,554.78														
配套設施	341.29														
地下車庫	41,375.27														
<b>合計</b>	<b><u>140,401.99</u></b>														

該物業周邊為住宅開發項目新區。

該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2059年6月28日，住宅的使用權到期日為2089年6月28日。

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給東莞首望房地產開發有限公司，詳情如下：

合同編號	:	東國土出讓(市場)合[2019]第 044 號
發證日期	:	2019年6月3日
地塊編號	:	2019WG015
土地面積	:	38,796.38
容積率	:	2.5≤, ≥1
土地年限	:	住宅為 70 年，商業為 40 年
建築規約 (竣工日期)	:	2039年6月29日

- (2) 東莞首望房地產開發有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 2019-05-1002 號	2019年6月30日	首創禧瑞裡花園	38,796.20
<b>合計</b>			<b>38,796.20</b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，東莞首望房地產開發有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 2019-05-1016 號	2019年9月9日	1 號住宅樓	18,555.74
建字第 2019-05-1017 號	2019年9月9日	2 號住宅樓	18,564.97
建字第 2019-05-1018 號	2019年9月9日	3 號住宅樓	13,038.98
建字第 2019-05-1019 號	2019年9月9日	4 號住宅樓	13,038.98
建字第 2019-05-1020 號	2019年9月9日	5 號商業、住宅樓	18,247.83
建字第 2019-05-1021 號	2019年9月9日	6 號住宅樓	1,739.86
建字第 2019-05-1022 號	2019年9月9日	7 號住宅樓	2,617.52
建字第 2019-05-1023 號	2019年9月9日	8 號住宅樓	1,739.86
建字第 2019-05-1024 號	2019年9月9日	9 號住宅樓	1,004.99
建字第 2019-05-1025 號	2019年9月9日	10 號住宅樓	1,430.32
建字第 2019-05-1026 號	2019年9月9日	11 號住宅樓	1,430.32
建字第 2019-05-1027 號	2019年9月9日	12 號住宅樓	1,430.32
建字第 2019-05-1028 號	2019年9月9日	13 號住宅樓	1,430.32
建字第 2019-05-1029 號	2019年9月9日	14 號住宅樓	1,430.32
建字第 2019-05-1030 號	2019年9月9日	15 號住宅樓	1,430.32
建字第 2019-05-1031 號	2019年9月9日	16 號商業樓	1,554.78
建字第 2019-05-1032 號	2019年9月9日	17 號門樓	24.81

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 2019-05-1033 號	2019 年 9 月 9 日	18 號地下室	41,375.27
建字第 2019-05-1034 號	2019 年 9 月 9 日	19 號配電房	228.00
建字第 2019-05-1035 號	2019 年 9 月 9 日	20 號配電房	88.48
<b>合計</b>			<b><u>140,401.99</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(4) 根據《建築工程施工許可證》，東莞首望房地產開發有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
441900201912230101(水鄉)	2019 年 12 月 23 日	1 號住宅樓	18,555.74
441900201912230201(水鄉)	2019 年 12 月 23 日	2 號住宅樓	18,564.97
441900201912230301(水鄉)	2019 年 12 月 23 日	3 號住宅樓	13,038.98
441900201912230401(水鄉)	2019 年 12 月 23 日	4 號住宅樓	13,038.98
441900201912230501(水鄉)	2019 年 12 月 23 日	5 號商業、住宅樓	18,247.83
441900201912230601(水鄉)	2019 年 12 月 23 日	6 號住宅樓	1,739.86
441900201912230701(水鄉)	2019 年 12 月 23 日	7 號住宅樓	2,617.52
441900201912230801(水鄉)	2019 年 12 月 23 日	8 號住宅樓	1,739.86
441900201912230901(水鄉)	2019 年 12 月 23 日	9 號住宅樓	1,004.99
441900201912231001(水鄉)	2019 年 12 月 23 日	10 號住宅樓	1,430.32
441900201912231101(水鄉)	2019 年 12 月 23 日	11 號住宅樓	1,430.32
441900201912231201(水鄉)	2019 年 12 月 23 日	12 號住宅樓	1,430.32
441900201912231301(水鄉)	2019 年 12 月 23 日	13 號住宅樓	1,430.32
441900201912231401(水鄉)	2019 年 12 月 23 日	14 號住宅樓	1,430.32
441900201912231501(水鄉)	2019 年 12 月 23 日	15 號住宅樓	1,430.32
441900201912231601(水鄉)	2019 年 12 月 23 日	16 號商業樓	1,554.78
441900201912231701(水鄉)	2019 年 12 月 23 日	17 號門樓	24.81
441900201912231801(水鄉)	2019 年 12 月 23 日	18 號地下室	41,375.27
441900201912231901(水鄉)	2019 年 12 月 23 日	19 號配電房	228.00
441900201912232001(水鄉)	2019 年 12 月 23 日	20 號配電房	88.48
<b>合計</b>			<b><u>140,401.99</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《商品房預售許可證》，東莞首望房地產開發有限公司建築工程總建築面積 93,595.01 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
東莞商房預證字第 202100189 號	2021 年 5 月 11 日	1 號住宅樓	住宅	18,060.16

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
東莞商房預證字第 202100043 號	2021年2月4日	2號住宅樓	住宅	18,023.36
東莞商房預證字第 202000859 號	2020年11月10日	3號住宅樓	住宅	12,631.20
東莞商房預證字第 202000860 號	2020年11月10日	4號住宅樓	住宅	12,630.60
東莞商房預證字第 202000494 號	2020年7月23日	5號商業、住宅樓	住宅、商業	16,899.45
東莞商房預證字第 202100099 號	2021年3月29日	6號住宅樓	住宅	1,672.48
東莞商房預證字第 202000861 號	2020年11月10日	7號住宅樓	住宅	2,505.06
東莞商房預證字第 202000862 號	2020年11月10日	8號住宅樓	住宅	1,672.48
東莞商房預證字第 202000281 號	2020年5月28日	9號住宅樓	住宅	995.82
東莞商房預證字第 202000282 號	2020年5月28日	10號住宅樓	住宅	1,417.40
東莞商房預證字第 202000155 號	2020年4月22日	11號住宅樓	住宅	1,417.40
東莞商房預證字第 202000156 號	2020年4月22日	12號住宅樓	住宅	1,417.40
東莞商房預證字第 202000863 號	2020年11月10日	13號住宅樓	住宅	1,417.40
東莞商房預證字第 202000152 號	2020年4月22日	14號住宅樓	住宅	1,417.40
東莞商房預證字第 202000153 號	2020年4月22日	15號住宅樓	住宅	1,417.40
<b>合計</b>				<b><u>93,595.01</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(6) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由東莞首望房地產開發有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
粵(2019)東莞不動 產權第 0223849 號	住宅	2089年6月28日	38,796.38	/	/
<b>合計</b>			<b><u>38,796.38</u></b>		<b><u>/</u></b>

(7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 89,825.29 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 1,947,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

- (8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 2,100,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 233,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 568,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。
- (9) 根據編號為 91441900MA53B3XM7E 的營業執照，東莞首望房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2019 年 5 月 31 日至長期。
- (10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
  - 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - 東莞首望房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - 東莞首望房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建築工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
| 商品房預售許可證    | 有 |
| 不動產權證       | 有 |
- (12) 戴德梁行廣州分公司的高級經理李永鏗於 2021 年 7 月 28 日現場勘察了該物業。



估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
IV-6. 中國 廣州市 增城區 增江街獅尾路  悅山府在建部分	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為40,778.39平方米的土地上。該物業將於2022年11月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為76,569.00平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>40,563.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,027.00</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>33,979.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>76,569.00</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	40,563.00	商業	2,027.00	其他	33,979.00	<b>合計</b>	<b><u>76,569.00</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 887,000,000</p> <p>(人民幣捌億捌仟柒佰萬元)</p> <p>(貴集團應占51.0%權益： 人民幣 452,370,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	40,563.00												
商業	2,027.00												
其他	33,979.00												
<b>合計</b>	<b><u>76,569.00</u></b>												
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為其他的使用權到期日為2068年5月16日，商業的使用權到期日為2058年5月16日，住宅的使用權到期日為2088年5月16日。</p>												

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給廣州碧增房地產開發有限公司，詳情如下：

合同編號	:	440183-2018-000020
發證日期	:	2018年5月17日
地塊編號	:	83002002A17060
土地面積	:	40,778.39
容積率	:	2.50
土地年限	:	住宅為70年，商業為40年，其他為50年
建築規約（竣工日期）	:	2021年7月16日

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為廣州碧慶房地產開發有限公司。上述合同尚未更新。

- (2) 廣州碧慶房地產開發有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
穗國土規劃地證(2018)252 號	2018年6月8日	獅尾路項目	40,778.39
<b>合計</b>			<b><u>40,778.39</u></b>

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，廣州碧慶房地產開發有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
穗國土規劃建證(2018)3790 號	2018年9月20日	商業，住宅，地下室(自編號 1#、2#-1、3#-1、4#-1、2#-4#、 地下車庫A區)	63,737.00
穗國土規劃建證(2018)3791 號	2018年9月20日	商業，住宅，公建，地下室(自編 號5#-1、6#-1、5#-7#、5#-2，地 下車庫B區)	75,540.00
<b>合計</b>			<b><u>139,277.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，廣州碧慶房地產開發有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
440183201810160101	2018年10月16日	商業，住宅，地下室(自編號 1#、2#-1、3#-1、4#-1、2#-4#、 地下車庫A區)	63,737.00
440183201811070101	2018年11月7日	商業，住宅，公建，地下室(自編 號5#-1、6#-1、5#-7#、5#-2，地	75,540.00

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
		下車庫 B 區)	
<b>合計</b>			<b><u>139,277.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《商品房預售許可證》，廣州碧慶房地產開發有限公司建築工程總建築面積 109,128.88 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
增城房預(網)字第 20181243 號	2018 年 12 月 27 日	獅尾路 106 號 6 棟	住宅	18,702.72
增城房預(網)字第 20181243 號-1	2019 年 5 月 17 日	獅尾路 106 號 5、6 棟	住宅	37,393.60
增城房預(網)字第 20181243 號-2	2020 年 9 月 17 日	自編號住宅 2#-4#、 商業 1#、2#-1、3#- 1、4#-1	住宅、商業	53,032.56
<b>合計</b>				<b><u>109,128.88</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由廣州碧慶房地產開發有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
粵(2018)廣州市不 動產權第 10800320 號	住宅	2088 年 5 月 16 日, 2059 年 5 月 16 日, 2069 年 5 月 16 日	40,778.39	/	/
<b>合計</b>			<b><u>40,778.39</u></b>		<b><u>/</u></b>

(7) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 1,124,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 199,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 244,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(8) 根據編號為 91440101MA5AUHA92J 的營業執照，廣州碧慶房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 668,000,000 元，營業期限自 2018 年 5 月 9 日至長期。

(9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；

- iii. 廣州碧慶房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 廣州碧慶房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
不動產權證	有

(11) 戴德梁行廣州分公司的高級經理李永鏗於2021年7月28日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
IV-7. 中國 成都市 天府新區 四川省成都市天府新區 華陽街道天府大道南段 888號  成都市首創禧瑞錦江項 目	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為48,322.05平方米的土地上。該物業將於2021年7月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為12,577.60平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>12,577.60</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>12,577.60</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	12,577.60	<b>合計</b>	<b><u>12,577.60</u></b>	<p>該物業目前為在建狀態。</p>	<p>人民幣 246,000,000</p> <p>(人民幣貳億肆仟陸 佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0% 權益： 人民幣 246,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
商業	12,577.60								
<b>合計</b>	<b><u>12,577.60</u></b>								
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2058年8月1日，住宅的使用權到期日為2088年8月1日。</p>								

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給成都首創華府置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	510100-2018-B-005
發證日期	:	2017年9月28日
地塊編號	:	TF(07/05):2018-12
土地面積	:	48,322.05
容積率	:	44,198.00
土地年限	:	住宅用地為70年，商服用地為40年
建築規約（竣工日期）	:	2022年9月13日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由成都首創華府置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
川(2018)成天不動產權 第051469號	2018年11月28日	住宅、商業、地下車庫和 倉儲	2088年8月1日,2058 年8月1日	28,640.00
川(2018)成天不動產權 第051470號	2018年11月28日	住宅、商業、地下車庫和 倉儲	2088年8月1日,2058 年8月1日	19,682.05
<b>合計</b>				<b><u>48,322.05</u></b>

- (3) 成都首創華府置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第510122201822125	2018年8月24日	首創禧瑞錦江	48,322.05
<b>合計</b>			<b><u>48,322.05</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，成都首創華府置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第510122201832162	2018年9月4日	首創禧瑞錦江(基坑)	305,820.23
建字第510122201832238	2018年12月5日	首創禧瑞錦江	367,252.08
<b>合計</b>			<b><u>673,072.31</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為成都首創華府置業有限公司。上述許可尚未更新。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，成都首創華府置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
510110201812240501	2018年12月24日	首創禧瑞錦江項目總承包工程二 標段	54,377.32
510110201812240401	2018年12月24日	首創禧瑞錦江項目總承包工程一 標段	110,955.59
510110201901040201	2019年1月4日	首創禧瑞錦江項目總承包工程三 標段	1,919.17
510110201809290101	2018年9月29日	首創禧瑞錦江基坑項目	30,582.23
<b>合計</b>			<b><u>197,834.31</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為成都首創華府置業有限公司。上述許可尚未更新。

- (6) 根據《商品房預售許可證》，成都首創華府置業有限公司建築工程總建築面積 1,938.06 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
蓉預售字第 51011020195023 號	2019年8月30日	首創禧瑞錦江社區	商業	1,938.06
<b>合計</b>				<b><u>1,938.06</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為成都首創華府置業有限公司。上述許可尚未更新。

- (7) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，成都首創華府置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 66,499.99 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2021-008-001	2021年1月22日	首創禧瑞錦江	54,554.16
2020-109-001	2020年10月23日	首創禧瑞錦江	11,945.83
<b>合計</b>			<b><u>66,499.99</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為成都首創華府置業有限公司。上述證書尚未更新。

- (8) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 642.46 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 16,030,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

- (9) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 246,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投

入概約為人民幣 81,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 86,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(10) 根據編號為 91510100MA673PKX6J 的營業執照，成都首創華府置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣伍仟萬元整元，營業期限自 2018 年 8 月 1 日至長期。

(11) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 成都首創華府置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 成都首創華府置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(12) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有

(13) 戴德梁行成都分公司的高級估價師楊露露於 2021 年 7 月 20 日現場勘察了該物業。



估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
IV-8. 中國 成都市 青羊區 光華西六路155號 禧瑞光華	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為49,437.43平方米的土地上。該物業將於2021年10月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為123,184.20平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>81,428.50</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>23,449.86</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>18,305.84</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>123,184.20</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	81,428.50	地下車庫	23,449.86	其他	18,305.84	<b>合計</b>	<b><u>123,184.20</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 1,675,000,000</p> <p>(人民幣壹拾陸億柒 仟伍佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0% 權益： 人民幣 1,675,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	81,428.50												
地下車庫	23,449.86												
其他	18,305.84												
<b>合計</b>	<b><u>123,184.20</u></b>												
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為住宅的使用權到期日為2089年9月19日。</p>												

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給成都首閱華創置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	510100-2019-B-024(青)
發證日期	:	2019年8月20日
地塊編號	:	QY01(251):2019-005
土地面積	:	49,437.43
容積率	:	/
土地年限	:	住宅為70年
建築規約(竣工日期)	:	/

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由成都首閱華創置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
川(2020)成都市不動產 權第0038827號	2020年3月9日	住宅	2089年9月19日	49,437.43
<b>合計</b>				<b><u>49,437.43</u></b>

- (3) 成都首閱華創置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第510105201920434	2019年8月27日	二類住宅用地	49,437.43
<b>合計</b>			<b><u>49,437.43</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，成都首閱華創置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第510105202030032號	2020年1月15日	住宅及配套設施項目	123,184.20
<b>合計</b>			<b><u>123,184.20</u></b>

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，成都首閱華創置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
510105202003051001	2020年3月5日	青羊區文家街道辦事處蔡橋辦萬家灣社區9、10、11組住宅、綠地及附屬設施項目主體施工	123,184.20

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
<u>合計</u>			<u>123,184.20</u>

(6) 根據《商品房預售許可證》，成都首閱華創置業有限公司建築工程總建築面積 81,428.50 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
蓉預售字第 51010520205230 號	2020年9月25日	禧瑞光華社區	住宅、地下住宅、 地下採光井	36,846.91
蓉預售字第 510105202120510 號	2021年2月10日	禧瑞光華社區	住宅、地下住宅、 地下採光井	44,581.59
<u>合計</u>				<u>81,428.50</u>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 64,660.80 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 1,918,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 2,374,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 343,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 833,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(9) 根據編號為 91510105MA6394GD9D 的營業執照，成都首閱華創置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2019 年 8 月 8 日至長期。

(10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 成都首閱華創置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 成都首閱華創置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有

建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

(12) 戴德梁行成都分公司的助理經理岳秀於2021年8月4日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-9. 中國 重慶市 沙坪壩區 孫河鄉北甸西村、北甸 東村、西甸村 首創禧悅學府	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為164,738.00平方米的土地上。該物業將於2021年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為379,994.17平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>191,644.43</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>15,336.67</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>67,260.90</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>105,752.17</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>379,994.17</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	191,644.43	商業	15,336.67	辦公	67,260.90	地下車庫	105,752.17	<b>合計</b>	<b><u>379,994.17</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 1,604,000,000</p> <p>(人民幣壹拾陸億零肆佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 1,604,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	191,644.43														
商業	15,336.67														
辦公	67,260.90														
地下車庫	105,752.17														
<b>合計</b>	<b><u>379,994.17</u></b>														

該物業周邊為住宅開發項目新區。

該物業已獲得土地使用權，用途為地下車庫的使用權到期日為2060年7月9日，辦公的使用權到期日為2070年7月9日，商業的使用權到期日為2060年8月2日，住宅的使用權到期日為2070年7月9日。

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給重慶首泓科技發展有限公司，詳情如下：

合同編號	:	渝地(2020)合字(沙區)第 71 號
發證日期	:	2020 年 4 月 26 日
地塊編號	:	沙坪壩區西永組團 AH 標準分區 ah12-01/04 地塊、ah17-01/04 地塊、ah18-02/04 地塊、ah19-01/04 地塊
土地面積	:	164,738.00
容積率	:	1.69
土地年限	:	住宅、辦公為 50 年；商業、地下車庫為 40 年
建築規約（竣工日期）	:	2022 年 9 月 7 日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由重慶首泓科技發展有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
渝(2020)沙坪壩區不動產權第 000659940 號	2020 年 7 月 15 日	城鎮住宅用地	2070 年 7 月 9 日	43,895.00
渝(2020)沙坪壩區不動產權第 000771555 號	2020 年 8 月 7 日	城鎮住宅用地	2070 年 8 月 2 日	42,461.00
渝(2020)沙坪壩區不動產權第 000772074 號	2020 年 8 月 7 日	城鎮住宅用地	2070 年 8 月 2 日	46,685.00
渝(2020)沙坪壩區不動產權第 000771346 號	2020 年 8 月 7 日	批發零售用地	2060 年 7 月 9 日	31,697.00
			<b>合計</b>	<b><u>164,738.00</u></b>

- (3) 重慶首泓科技發展有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 500106202000010 號	2020 年 5 月 16 日	首創西永物流園項目	164,738.00
			<b>合計</b>
			<b><u>164,738.00</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，重慶首泓科技發展有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 500106202000063 號	2020 年 8 月 11 日	首創西永物流園項目(一期一組團)	91,573.13
建字第 500106202000070 號	2020 年 8 月 20 日	首創西永物流園項目(一期二組團)	92,573.05
建字第 500106202000071 號	2020 年 8 月 21 日	首創西永物流園項目(一期三組團)	96,010.22

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 500106202000074 號	2020 年 8 月 28 日	首創西永物流園項目(一期四組團)	108,494.96
<b>合計</b>			<b><u>388,651.36</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《建築工程施工許可證》，重慶首泓科技發展有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
5001062020111190101	2020 年 11 月 19 日	首創西永物流園項目(一期一組團)	91,573.13
500106202011270201	2020 年 11 月 27 日	首創西永物流園項目(一期二組團)	92,573.05
500106202011270101	2020 年 11 月 27 日	首創西永物流園項目(一期三組團)	96,010.22
500106202101140101	2021 年 1 月 14 日	首創西永物流園項目(一期四組團)	108,494.96
<b>合計</b>			<b><u>388,651.36</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《商品房預售許可證》，重慶首泓科技發展有限公司建築工程總建築面積 83,713.60 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
渝住建委(2021)預字第 126 號	2021 年 1 月 28 日	首創禧悅學府	住宅	12,887.34
渝住建委(2021)預字第 592 號	2021 年 4 月 28 日	首創禧悅學府	住宅	12,113.92
渝住建委(2021)預字第 98 號	2021 年 1 月 22 日	首創禧悅學府	住宅	16,475.27
渝住建委(2021)預字第 352 號	2021 年 3 月 26 日	首創禧悅學府	住宅	10,238.42
渝住建委(2021)預字第 746 號	2021 年 5 月 28 日	首創禧悅學府	住宅	6,401.47
渝住建委(2021)預字第 959 號	2021 年 6 月 25 日	首創禧悅學府	住宅	2,814.11
渝住建委(2021)預字第 964 號	2021 年 6 月 25 日	首創禧悅學府	住宅	14,341.33
渝住建委(2021)預字第 747 號	2021 年 5 月 28 日	首創禧悅學府	住宅	2,813.81
渝住建委(2021)預字第 593 號	2021 年 4 月 28 日	首創禧悅學府	住宅	2,813.96
渝住建委(2021)預字第 555 號	2021 年 4 月 27 日	首創禧悅學府	住宅	2,813.97

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
<b>合計</b>				<b><u>83,713.60</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 91,565.21 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 1,156,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 3,292,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 1,537,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 2,767,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。
- (9) 根據編號為 91110106MA60UJ8L61 的營業執照，重慶首泓科技發展有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 500,000,000 元，營業期限自 2020 年 4 月 20 日至長期。
- (10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 重慶首泓科技發展有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 重慶首泓科技發展有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建築工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
| 商品房預售許可證    | 有 |
- (12) 戴德梁行重慶分公司的助理經理胡瑜於 2021 年 7 月 27 日現場勘察了該物業。



估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-10. 中國 天津市 河北區 富堤路  大河宸章二期	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為30,815.20平方米的土地上。該物業將於2026年4月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為202,620.49平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>56,883.27</td> </tr> <tr> <td>零售和商業</td> <td>36,645.61</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>29,349.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>79,742.61</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>202,620.49</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	56,883.27	零售和商業	36,645.61	辦公	29,349.00	停車場	79,742.61	<b>合計</b>	<b><u>202,620.49</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 1,753,000,000</p> <p>(人民幣壹拾柒億伍仟叁佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 1,753,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	56,883.27														
零售和商業	36,645.61														
辦公	29,349.00														
停車場	79,742.61														
<b>合計</b>	<b><u>202,620.49</u></b>														
	<p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商服用地的使用權到期日為2054年9月2日。</p>														

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給天津興泰吉鴻置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	TJ11102014021
發證日期	:	2014年7月22日
地塊編號	:	津北富(掛)2014-052
土地面積	:	62,817.20
容積率	:	3.69
土地年限	:	城鎮住宅為70年，商服為40年
建築規約（竣工日期）	:	2018年7月15日

根據 貴集團指示，該合同為上述許可之部分。

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由天津興泰吉鴻置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
房地證津字第 105051400038 號	2014年10月23日	商服用地	2054年9月2日	30,815.20
<b>合計</b>				<b><u>30,815.20</u></b>

- (3) 天津興泰吉鴻置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2014 河北地證 0007	2014年8月25日	榮都中心 榮都公寓	30,815.20
<b>合計</b>			<b><u>30,815.20</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，天津興泰吉鴻置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2021 河北建證 0006	2021年5月14日	榮都公寓 1 號樓	10,579.93
2021 河北建證 0005	2021年5月14日	榮都公寓	54,965.15
<b>合計</b>			<b><u>65,545.08</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，天津興泰吉鴻置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1201052017070502160	2018年4月20日	榮都公寓1號樓	11,999.66
1201052017072002160	2017年7月20日	榮都公寓2-5號樓、配建一至配建七、地下車庫及人防工程	98,022.52
<b>合計</b>			<b><u>110,022.18</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(6) 根據《商品房預售許可證》，天津興泰吉鴻置業有限公司建築工程總建築面積 64,030.81 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
津國土房售許字[2017]第0941-001號	2017年10月16日	榮都公寓1號樓	酒店型公寓	10,599.03
津住建房售許字[2018]第0362-001號	2018年6月13日	榮都公寓2號樓及配建一、二	酒店型公寓、商業	14,902.48
津住建房售許字[2019]第0308-001號	2019年4月18日	榮都公寓3、4號樓及配建三-六	酒店型公寓、商業	26,875.74
津國土房售許字[2017]第1025-001號	2017年11月6日	榮都公寓5號樓及配建七	酒店型公寓、商業	11,653.56
<b>合計</b>				<b><u>64,030.81</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 56,233.81 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 1,357,233,090 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 3,382,668,620 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 1,663,139,562 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 2,202,260,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(9) 根據編號為 91120105300726401Q 的營業執照，天津興泰吉鴻置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 30,000,000 元，營業期限自 2014 年 6 月 18 日至 2064 年 6 月 17 日。

(10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 天津興泰吉鴻置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 天津興泰吉鴻置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

(12) 戴德梁行天津分公司的助理董事吳凡於2021年7月21日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
IV-11. 中國 天津市 津南區 洪泥河東路  首創城商業	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為11,556.00平方米的土地上。該物業將於2023年6月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為28,889.00平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店</td> <td>18,838.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>10,051.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>28,889.00</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2053年8月8日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	酒店	18,838.00	商業	10,051.00	<b>合計</b>	<b><u>28,889.00</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 95,400,000</p> <p>(人民幣玖仟伍佰肆拾萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 95,400,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
酒店	18,838.00										
商業	10,051.00										
<b>合計</b>	<b><u>28,889.00</u></b>										

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給天津興泰吉豐置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	TJ11152013013
發證日期	:	2013年4月11日
地塊編號	:	津南(掛)2013-02
土地面積	:	123,426.20
容積率	:	2,2.5,0.8
土地年限	:	城鎮住宅為70年，商服為40年，科教用地為50年
建築規約（竣工日期）	:	2017年4月11日

根據 貴集團指示，該合同為上述許可之部分。

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由天津興泰吉豐置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
房地證津字第 112051300237 號	2013年8月23日	商服用地	2053年8月8日	11,556.00
			<b>合計</b>	<b><u>11,556.00</u></b>

- (3) 天津興泰吉豐置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2013-0069	2013年6月24日	星景苑	123,426.20
			<b>合計</b>
			<b><u>123,426.20</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，天津興泰吉豐置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2021-0001	2021年1月14日	星景苑	28,889.00
			<b>合計</b>
			<b><u>28,889.00</u></b>

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，天津興泰吉豐置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1201122021011505161	2021年1月15日	星景苑	35,589.00
<b>合計</b>			<b><u>35,589.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 根據《商品房預售許可證》，天津興泰吉豐置業有限公司建築工程總建築面積 2,647.43 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
2021-0190-001	2021年3月16日	星景苑 19 號樓	商業	2,647.43
<b>合計</b>				<b><u>2,647.43</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (7) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 359,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 89,590,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 322,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

- (8) 根據編號為 91120112064032490Y 的營業執照，天津興泰吉豐置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2013 年 4 月 2 日至 2033 年 4 月 1 日。

- (9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 天津興泰吉豐置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 天津興泰吉豐置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

- (10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有

商品房預售許可證

有

(11) 戴德梁行天津分公司的助理董事牛會新於 2021 年 8 月 11 日現場勘察了該物業。



估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
IV-12. 中國 天津市 河北區 津浦北路 天閱海河	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為41,501.40平方米的土地上。該物業將於2023年6月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為116,345.00平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>95,475.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>20,870.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>116,345.00</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	95,475.00	商業	20,870.00	<b>合計</b>	<b><u>116,345.00</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 3,047,000,000</p> <p>(人民幣叁拾億肆仟柒佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 3,047,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	95,475.00										
商業	20,870.00										
<b>合計</b>	<b><u>116,345.00</u></b>										
	<p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商服的使用權到期日為2053年12月9日，住宅的使用權到期日為2083年12月9日。</p>										

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給天津城鐵港鐵建設有限公司，詳情如下：

合同編號	:	TJ11102013009
發證日期	:	2013年8月28日
地塊編號	:	津北富(掛)2013-066
土地面積	:	41,501.40
容積率	:	2.90
土地年限	:	城鎮住宅為70年，商服為40年
建築規約（竣工日期）	:	2017年8月31日

根據 貴集團指示，該合同為上述許可之部分。

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由天津城鐵港鐵建設有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
房地證津字第 105051400035 號	2014年10月14日	城鎮住宅用地	2083年12月9日	41,501.40
<b>合計</b>				<b><u>41,501.40</u></b>

- (3) 天津城鐵港鐵建設有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2014 河北地證 0004	2014年3月26日	地鐵6號線北運河站地塊(一期) 項目	66,887.70
<b>合計</b>			<b><u>66,887.70</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，天津城鐵港鐵建設有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2018 河北住證 0002	2018年2月13日	琨泰名苑	99,809.43
2016 河北住證 0012	2018年6月11日	琨泰名苑、琨泰公寓	76,129.84
2019 河北建證 0004	2019年3月1日	琨泰公寓	25,576.15
<b>合計</b>			<b><u>201,515.42</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《建築工程施工許可證》，天津城鐵港鐵建設有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1201052018052206120	2019年9月30日	河北區地鐵六號線北運河站地塊 (一期)項目	99,809.43
120105201904101120	2019年9月30日	河北區地鐵六號線北運河站地塊 (一期)項目	76,129.84
1201052019041001120	2019年9月30日	河北區地鐵六號線北運河站地塊 (一期)項目	48,710.73
<b>合計</b>			<b><u>224,650.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《商品房預售許可證》，天津城鐵港鐵建設有限公司建築工程總建築面積 90,940.26 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
津住建房售許字(2021)第 0685-001 號	2021年6月10日	琨泰公寓 1、2 號樓 及配建一	酒店型公寓、商業	24,916.33
津住建房售許字(2021)第 0620-001 號	2021年5月28日	琨泰名苑 2 號樓	住宅	11,632.17
津住建房售許字(2018)第 0676-001 號	2018年8月16日	琨泰名苑 4 號樓	住宅	21,892.09
津住建房售許字(2018)第 0677-001-002 號	2018年8月16日	琨泰名苑 5、6 號樓	住宅	22,917.60
津住建房售許字(2018)第 0993-001 號	2018年9月30日	琨泰名苑 7、8 號樓 及配建一	住宅、商業	9,582.07
<b>合計</b>				<b><u>90,940.26</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 29,851.34 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 1,142,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 4,392,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 2,609,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 3,498,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(9) 根據編號為 91120105073113823R 的營業執照，天津城鐵港鐵建設有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 2,273,000,000 元，營業期限自 2013 年 7 月 15 日至 2033 年 7 月 14 日。

(10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 天津城鐵港鐵建設有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 天津城鐵港鐵建設有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

(12) 戴德梁行天津分公司的高級估價師王璿於 2021 年 7 月 21 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
IV-13. 中國 天津市 河北區 西青道與團結路交口東 北側	該物業是一個綜合開發項目，建在一塊 總用地面積為38,704.30平方米的土地 上。該物業將於2022年3月完工。  該物業的總建築面積為80,000.00平方 米，匯總如下：	該物業目前為在建狀 態。	人民幣 2,941,000,000  (人民幣貳拾玖億肆 仟壹佰萬元)										
禧瑞花園	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>75,585.51</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>960.25</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>3,454.24</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>80,000.00</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	75,585.51	商業	960.25	停車場	3,454.24	<b>合計</b>	<b><u>80,000.00</u></b>		(貴集團應占100.0% 權益： 人民幣 2,941,000,000)
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	75,585.51												
商業	960.25												
停車場	3,454.24												
<b>合計</b>	<b><u>80,000.00</u></b>												
	<p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商服的使用權到期日為2067年12月6日，城鎮住宅的使用權到期日為2087年12月6日。</p>												

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給天津興泰吉昌置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	TJ11062017001
發證日期	:	2017年8月28日
地塊編號	:	津紅西(掛)2017-084
土地面積	:	38,704.30
容積率	:	2.07
土地年限	:	城鎮住宅為70年，商服為40年
建築規約（竣工日期）	:	2021年12月1日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由天津興泰吉昌置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
津(2018)紅橋區不動產 權第1002547號	2018年2月11日	城鎮住宅用地、商服用地	2087年12月6日,2067 年12月6日	38,704.30
<b>合計</b>				<b><u>38,704.30</u></b>

- (3) 天津興泰吉昌置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2018紅橋地證0001	2018年2月15日	紅橋區西青道(環海油脂公司)地 塊	38,704.50
<b>合計</b>			<b><u>38,704.50</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，天津興泰吉昌置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2018紅橋住證0003	2018年9月7日	禧瑞花園	119,000.00
<b>合計</b>			<b><u>119,000.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，天津興泰吉昌置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1201062018092801121	2018年9月28日	紅橋區西青道(環海油脂公司)地塊項目	119,000.00
<b>合計</b>			<b><u>119,000.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《商品房預售許可證》，天津興泰吉昌置業有限公司建築工程總建築面積 39,494.71 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
津國土房售許字(2019)第 0143-001 號	2019年3月8日	禧瑞花園 2、3 號樓	住宅	34,450.51
津國土房售許字(2020)第 1328-001 號	2020年10月21日	禧瑞花園 4 號樓	住宅	5,044.20
<b>合計</b>				<b><u>39,494.71</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(7) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 3,270,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 2,932,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 3,245,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(8) 根據編號為 91120106MA05UAK18D 的營業執照，天津興泰吉昌置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 30,000,000 元，營業期限自 2017 年 8 月 8 日至 2057 年 8 月 7 日。

(9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 天津興泰吉昌置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准
- iv. 天津興泰吉昌置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權

(10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有

建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

(11) 戴德梁行天津分公司的高級估價師王珺於 2021 年 7 月 22 日現場勘察了該物業。



估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
IV-14. 中國 天津市 津南區 建明道 禧悅翠庭	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為86,087.80平方米的土地上。該物業將於2022年4月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為234,933.36平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>164,433.36</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>70,500.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>234,933.36</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	164,433.36	地下車庫	70,500.00	<b>合計</b>	<b><u>234,933.36</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 2,566,000,000</p> <p>(人民幣貳拾伍億陸 仟陸佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0% 權益： 人民幣 2,566,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	164,433.36										
地下車庫	70,500.00										
<b>合計</b>	<b><u>234,933.36</u></b>										
	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為公共服務設施的使用權到期日為2069年10月7日，住宅的使用權到期日為2089年10月7日。</p>										

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給天津興泰吉明置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	TJ11122019014
發證日期	:	2019年7月11日
地塊編號	:	津南(掛)2019-09
土地面積	:	86,087.80
容積率	:	2.00
土地年限	:	城鎮住宅用地為70年，公用設施用地為50年
建築規約（竣工日期）	:	2023年7月11日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由天津興泰吉明置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
津(2019)津南區不動產 權第1054723號	2019年10月12日	城鎮住宅用地	2089年10月7日	84,874.60
津(2019)津南區不動產 權第1054722號	2019年10月12日	公用設施用地	2069年10月7日	1,213.20
<b>合計</b>				<b><u>86,087.80</u></b>

- (3) 天津興泰吉明置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2019-0048	2019年7月10日	悅嘉新苑	86,085.90
<b>合計</b>			<b><u>86,085.90</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，天津興泰吉明置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2019-0084	2019年8月16日	悅嘉新苑 1#樓、8#樓、12#樓、 19#樓、地下車庫二、圍牆及大 門	22,545.32
2019-0085	2019年8月16日	悅嘉新苑 2-7#樓、13-18#樓、配 建 1#黑號站、地下車庫三、圍牆 及大門	69,495.00
2020-0047	2020年9月1日	悅嘉新苑 9-11#樓、20#樓、21# 樓、23#樓、配建 2(黑號站)、圍 牆	33,023.90

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2019-0083 變更 02	2020年9月1日	悅嘉新苑 22#樓、24#樓、25#樓 及配建 4、26#、27#樓及配建 5、配建 3(黑號站)、地下車庫 一、圍牆及大門	44,681.38
2019-0086 變更 01	2020年12月29日	悅嘉新苑垃圾轉運站、圍牆及大 門	125.00
<b>合計</b>			<b><u>169,870.60</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(5) 根據《建築工程施工許可證》，天津興泰吉明置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1201122019092707121	2019年9月27日	悅嘉新苑 9-11#樓、20-24#樓、 25#樓及配建 4、26#、27#樓及配 建 5、配建 2、3(黑號站)、地下 車庫一、垃圾轉運站項目	106,015.57
1201122019091905121	2019年9月19日	悅嘉新苑 1-8#樓、12-19#樓、配 建 1(黑號站)、地下車庫二、地下 車庫三項目	134,380.03
<b>合計</b>			<b><u>240,395.60</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《商品房預售許可證》，天津興泰吉豐置業有限公司建築工程總建築面積 87,712.30 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
2020-0968-001	2020年8月28日	悅嘉新苑 4 號樓	住宅	6,895.08
2020-0384-001-002	2020年5月22日	悅嘉新苑 5、6 號樓	住宅	13,790.16
2020-1273-001-002	2020年9月30日	悅嘉新苑 9、21 號 樓	住宅	10,155.20
2020-0573-001-002	2020年6月19日	悅嘉新苑 10、13 號 樓	住宅	10,449.40
2019-1722-001-002	2019年12月26日	悅嘉新苑 14、15 號 樓	住宅	8,886.24
2019-1390-001	2019年11月8日	悅嘉新苑 22 號樓	住宅	8,868.24
2019-1526-001	2019年12月27日	悅嘉新苑 24 號樓	住宅	8,868.24
2019-1527-001	2019年12月27日	悅嘉新苑 25 號樓及 配建 4 號樓	住宅	7,942.08
2019-1391-001	2019年11月8日	悅嘉新苑 26、27 號 樓及配建 5 號樓	住宅	11,857.66
<b>合計</b>				<b><u>87,712.30</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 22,642.34 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 424,550,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 3,666,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 2,492,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 3,250,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。
- (9) 根據編號為 91120112MA06QFPQ7X 的營業執照，天津興泰吉明置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 30,000,000 元，營業期限自 2019 年 7 月 8 日至長期。
- (10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - 天津興泰吉明置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - 天津興泰吉明置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建築工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
| 商品房預售許可證    | 有 |
- (12) 戴德梁行天津分公司的助理董事牛會新於 2021 年 8 月 11 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-15. 中國 天津市 武清區 書院道西側  武清4-10地塊	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為27,195.10平方米的土地上。該物業將於2022年6月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為43,512.00平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>41,068.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>900.00</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>300.00</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,244</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>43,512.00</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	41,068.00	商業	900.00	車庫	300.00	其他	1,244	<b>合計</b>	<b><u>43,512.00</u></b>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣 410,000,000</p> <p>(人民幣肆億壹仟萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益)</p> <p>人民幣 410,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	41,068.00														
商業	900.00														
車庫	300.00														
其他	1,244														
<b>合計</b>	<b><u>43,512.00</u></b>														
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為城鎮住宅用地的使用權到期日為2089年12月19日。</p>														

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給天津瑞吉置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	TJ11222019016
發證日期	:	2019年11月29日
地塊編號	:	津武(掛)2019-065號
土地面積	:	27,195.10
容積率	:	1.60
土地年限	:	城鎮住宅用地為70年，商服用地為40年
建築規約（竣工日期）	:	2023年11月29日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由天津瑞吉置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
津(2020)武清區不動產 權第1002154號	2020年1月23日	城鎮住宅用地、商服用地	2089年12月19日, 2059年12月19日	27,195.10
<b>合計</b>				<b><u>27,195.10</u></b>

- (3) 天津瑞吉置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2019武清地證0065	2019年12月23日	津武(掛)2019-065號地塊居住項目	27,195.10
<b>合計</b>			<b><u>27,195.10</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，天津瑞吉置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2020武清建證0033	2020年6月24日	瑞格名苑1#樓-13#樓、配建一及地下車庫	64,569.88
<b>合計</b>			<b><u>64,569.88</u></b>

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，天津瑞吉置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1201142020070113121	2020年7月1日	瑞格名苑	65,569.88

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
<b>合計</b>			<b><u>65,569.88</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《商品房預售許可證》，天津瑞吉置業有限公司建築工程總建築面積 26,379.24 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
津住建房售許字[2020]第 1586-001 號	2020 年 11 月 25 日	瑞格名苑 2 號樓	住宅	4,685.06
津住建房售許字[2020]第 1400-001 號	2020 年 10 月 28 日	瑞格名苑 3 號樓	住宅	2,180.20
津住建房售許字[2020]第 1450-001 號	2020 年 11 月 4 日	瑞格名苑 4 號樓	住宅	1,671.74
津住建房售許字[2021]第 0113-001 號	2021 年 2 月 5 日	瑞格名苑 6 號樓	住宅	2,180.20
津住建房售許字[2020]第 1200-001 號	2020 年 9 月 25 日	瑞格名苑 7 號樓	住宅	2,180.20
津住建房售許字[2020]第 1201-001 號	2020 年 9 月 25 日	瑞格名苑 8 號樓	住宅	3,188.64
津住建房售許字[2020]第 1399-001 號	2020 年 10 月 28 日	瑞格名苑 10 號樓	住宅	2,180.20
津住建房售許字[2020]第 1585-001 號	2020 年 11 月 25 日	瑞格名苑 12 號樓 1- 3、6-11 門	住宅	3,842.40
津住建房售許字[2020]第 1584-001 號	2020 年 11 月 25 日	瑞格名苑 12 號樓 4、5 門	商業服務網點	328.59
津住建房售許字[2020]第 1114-001 號	2020 年 9 月 16 日	瑞格名苑 13 號樓 1- 4、7-12 門	住宅、商業服務網 點	3,942.01
<b>合計</b>				<b><u>26,379.24</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(7) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 752,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 418,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 700,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(8) 根據編號為 91120222MA06WFM914 的營業執照，天津瑞吉置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 30,000,000 元，營業期限自 2019 年 11 月 27 日至長期。

(9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；

- iii. 天津瑞吉置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 天津瑞吉置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

(11) 戴德梁行天津分公司的經理蘭勃文於2021年7月20日現場勘察了該物業。



估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
IV-16. 中國 重慶市 南岸區 創禧路 禧瑞山河	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為95,092.40平方米的土地上。該物業將於2021年9月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為107,052.08平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>87,758.16</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>18,064.24</td> </tr> <tr> <td>零售和商業</td> <td>1,229.68</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>107,052.08</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	87,758.16	地下車庫	18,064.24	零售和商業	1,229.68	<b>合計</b>	<b><u>107,052.08</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 1,059,000,000</p> <p>(人民幣壹拾億伍仟玖佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 1,059,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	87,758.16												
地下車庫	18,064.24												
零售和商業	1,229.68												
<b>合計</b>	<b><u>107,052.08</u></b>												
	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為城鎮住宅用地的使用權到期日為2068年5月12日。</p>												

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給重慶首灝置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	渝地(2018)合字(南區)第 85 號
發證日期	:	2018 年 5 月 18 日
地塊編號	:	NA-12-36
土地面積	:	95,092.40
容積率	:	1.50
土地年限	:	二類居住用地為 50 年
建築規約 (竣工日期)	:	2020 年 1 月 1 日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由重慶首灝置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
渝(2019)南岸區不動產 權第 001035075 號	2019 年 9 月 25 日	城鎮住宅用地	2068 年 5 月 12 日	95,092.40
<b>合計</b>				<b><u>95,092.40</u></b>

- (3) 重慶首灝置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 500108201800018 號	2018 年 6 月 19 日	禧瑞山河	95,092.40
<b>合計</b>			<b><u>95,092.40</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，重慶首灝置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 500108201800085 號	2018 年 10 月 26 日	禧瑞山河	210,982.96
<b>合計</b>			<b><u>210,982.96</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，重慶首灝置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
500108201901170101	2019 年 1 月 17 日	禧瑞山河	111,148.52

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
500108201903130101	2019年3月13日	禧瑞山河	99,834.44
<b>合計</b>			<b><u>210,982.96</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 1,487,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 941,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 1,182,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。
- (7) 根據編號為 91500108MA5YX6DN46 的營業執照，重慶首灝置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 20,000,000 元，營業期限自 2018 年 5 月 18 日至長期。
- (8) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 重慶首灝置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 重慶首灝置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (9) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建築工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
- (10) 戴德梁行重慶分公司的高級估價師羅太順於 2021 年 7 月 28 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
IV-17. 中國 天津市 武清區 書院道 禧瑞春曉	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為145,340.80平方米的土地上。該物業將於2025年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為159,615.00平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>148,543.62</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>11,071.38</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>159,615.00</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	148,543.62	其他	11,071.38	<b>合計</b>	<b><u>159,615.00</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 2,328,000,000</p> <p>(人民幣貳拾叁亿貳 仟捌佰萬元)</p> <p>(貴集團應占50.0% 權益： 人民幣 1,164,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	148,543.62										
其他	11,071.38										
<b>合計</b>	<b><u>159,615.00</u></b>										
	<p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為住宅的使用權到期日為2089年2月11日。</p>										

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給天津瑞和置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	TJ11222019001
發證日期	:	2019年1月7日
地塊編號	:	津武(掛)2018-608號
土地面積	:	145,340.80
容積率	:	1.10
土地年限	:	城鎮住宅用地為70年
建築規約(竣工日期)	:	2023年1月7日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由天津瑞和置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
津(2019)武清區不動產 權第1029815號	2019年3月29日	城鎮住宅用地	2089年2月11日	145,340.80
<b>合計</b>				<b><u>145,340.80</u></b>

- (3) 天津瑞和置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2019武清地證0016	2019年3月19日	津武(掛)2018-068號地塊房地產 開發項目	145,340.80
<b>合計</b>			<b><u>145,340.80</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，天津瑞和置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2019武清建證0053	2019年5月14日	瑞佳名苑一期項目	44,861.94
2019武清建證0057	2019年5月17日	瑞佳名苑二期項目	36,203.76
2019武清建證0055	2019年5月16日	瑞佳名苑三期項目	54,870.99
2019武清建證0056	2019年5月16日	瑞佳名苑四期項目	18,548.19
<b>合計</b>			<b><u>154,484.88</u></b>

根據貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，天津瑞和置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1201142019061406121	2019年6月14日	瑞佳名苑一期項目(1-26#樓、配建 1-3、配建 5、幼稚園、菜市場及地下車庫一)	87,430.61
1201142019082301121	2019年8月23日	瑞佳名苑三期項目(29-33#樓、配建 4 及地下車庫三)	86,340.89
1201142019061404121	2019年6月14日	瑞佳名苑四期項目(27-28#樓)	19,897.27
<b>合計</b>			<b><u>193,668.77</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津瑞和置業有限公司。上述許可尚未更新。

- (6) 根據《商品房預售許可證》，天津瑞和置業有限公司建築工程總建築面積 50,967.12 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
津住建房售許字[2019]第 1721-001 號	2019年10月26日	瑞佳名苑 26 號樓	住宅	5,373.48
津住建房售許字[2020]-0876-001-007	2020年8月18日	瑞佳名苑 1-3、5、6、10、11 號樓	住宅	8,381.31
津住建房售許字[2019]第 1648-001-004 號	2019年12月13日	瑞佳名苑 4、8、12、15 號樓	住宅	5,033.81
津住建房售許字[2020]第 0878-001 號	2020年8月18日	瑞佳名苑 9 號樓	住宅	1,675.83
津住建房售許字[2019]-第 152-001-002 號	2019年9月27日	瑞佳名苑 27、28 號樓	住宅	18,599.65
津住建房售許字[2020]第 0875-001 號	2020年8月18日	瑞佳名苑 30 號樓	住宅	11,903.04
<b>合計</b>				<b><u>50,967.12</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 16,562.60 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 286,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 2,405,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 1,180,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 3,394,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。
- (9) 根據編號為 91120222MA06GWAY95 的營業執照，天津瑞和置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 40,000,000 元，營業期限自 2018 年 12 月 7 日至長期。

(10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 天津瑞和置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 天津瑞和置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

(12) 戴德梁行天津分公司的經理蘭勃文於2021年7月20日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
IV-18. 中國 天津市 東麗區 楊北公路南側  溪堤郡	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為271,829.60平方米的土地上。該物業將於2023年5月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為70,566.03平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>50,342.50</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>20,223.53</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>70,566.03</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	50,342.50	商業	20,223.53	<b>合計</b>	<b><u>70,566.03</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 351,000,000</p> <p>(人民幣叁億伍仟壹佰萬元)</p> <p>(貴集團應占40.0%權益： 人民幣 140,400,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	50,342.50										
商業	20,223.53										
<b>合計</b>	<b><u>70,566.03</u></b>										
	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2048年6月18日，住宅的使用權到期日為2078年6月18日。</p>										



附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給天津首創新明置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	CR2007374
發證日期	:	2007年10月31日
地塊編號	:	津麗華明(掛)2007-120號
土地面積	:	271,829.60
容積率	:	1.00
土地年限	:	居住為70年，商業金融業為40年
建築規約（竣工日期）	:	2013年3月30日

根據 貴集團指示，該合同為上述許可之部分。

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由天津首創新明置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
東麗單國用(2008)第 134號	2008年9月22日	商業金融業	2048年6月18日	28,100.00
房地證津字第 110050800011號	2008年11月3日	商業用地	2048年6月18日	13,400.00
			<b>合計</b>	<b><u>41,500.00</u></b>

- (3) 天津首創新明置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2007-0292	2008年1月8日	華明新家園9、11號地項目	549,184.00
			<b>合計</b>
			<b><u>549,184.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，天津首創新明置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2013-0019	2013年7月23日	華明新家園9號地溪堤廣場1號	2,122.18
2015-0019	2015年7月6日	華明新家園9號地溪堤廣場2-5# 樓及地下車庫(一)、地下車庫(二)	40,397.82
			<b>合計</b>
			<b><u>70,820.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《建築工程施工許可證》，天津首創新明置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1201102021041410161	2021年4月14日	華明新家園9號地溪堤廣場7-12#樓	26,952.00
<b>合計</b>			<b><u>26,952.00</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(6) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 872,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 337,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 816,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(7) 根據編號為 911200006661449323 的營業執照，天津首創新明置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為美金 95,000,000 元，營業期限自 2007 年 10 月 25 日至 2028 年 4 月 10 日。

(8) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 天津首創新明置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 天津首創新明置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(9) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有

(10) 戴德梁行天津分公司的經理李婕於 2021 年 8 月 11 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
IV-19. 中國 天津市 西青區 阜錦道  禧瑞酈城	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為41,174.60平方米的土地上。該物業將於2022年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為48,004.68平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>48,004.68</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>48,004.68</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為城鎮住宅用地的使用權到期日為2087年10月8日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	48,004.68	<b>合計</b>	<b><u>48,004.68</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 429,000,000</p> <p>(人民幣肆億貳仟玖佰萬元)</p> <p>(貴集團應占50.0%權益： 人民幣 214,500,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
住宅	48,004.68								
<b>合計</b>	<b><u>48,004.68</u></b>								

附注：

(1) 根據土地使用權出讓合同，該物業受銷售限制，在 2087 年 10 月 8 日之前不得出售和轉讓，因此不適用於市場價值。為供管理層參考，如果公司被授予可自由轉讓的土地使用權和物業的建築物所有權，則截至 2021 年 6 月 30 日，該部分的市場價值為人民幣 382,000,000 元（50%的權益後歸屬集團的價值為人民幣 19,100,000 元）。

(2) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給天津睿霖置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	TJ11112017006
發證日期	:	2017年8月10日
地塊編號	:	津西青(掛)2017-04
土地面積	:	41,174.60
容積率	:	1.90
土地年限	:	城鎮住宅用地為 66 年
建築規約（竣工日期）	:	2021年10月10日

(3) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由天津睿霖置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
津(2017)西青區不動產 權第 1045843 號	2017年11月21日	城鎮住宅用地	2087年10月8日	41,174.60
<b>合計</b>				<b><u>41,174.60</u></b>

(4) 天津睿霖置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2017-0045	2017年9月22日	津西青(掛)2017-04 地塊	41,174.80
<b>合計</b>			<b><u>41,174.80</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《建設工程規劃許可證》，天津睿霖置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2018-0029	2018年8月31日	禧潤園 5#樓	28,900.00
2018-0022	2018年6月29日	禧潤園 1、7、8、9#樓、熱交換 站、地下車庫二及人防工程	30,037.96

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
<b>合計</b>			<b><u>58,937.96</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 根據《建築工程施工許可證》，天津睿霖置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1201112018110102121	2018年11月1日	禧潤園 5#樓	29,935.67
1201112018110101121	2018年11月1日	禧潤園 1、7、8、9#樓、熱交換 站、地下車庫二及人防工程	40,226.10
<b>合計</b>			<b><u>70,161.77</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (7) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 947,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 808,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 965,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

- (8) 根據編號為 91120111MA05TWW270 的營業執照，天津睿霖置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 30,000,000 元，營業期限自 2017 年 7 月 26 日至 2037 年 7 月 25 日。

- (9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 天津睿霖置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 天津睿霖置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

- (10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有

(11) 戴德梁行天津分公司的高級估價師李賽男於 2021 年 7 月 23 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
IV-20. 中國 天津市 武清區 公學路 禧瑞琨庭	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為132,168.70平方米的土地上。該物業將於2025年4月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為194,008.83平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>142,616.95</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>51,391.88</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>194,008.83</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	142,616.95	其他	51,391.88	<b>合計</b>	<b><u>194,008.83</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 2,323,000,000</p> <p>(人民幣貳拾叁亿貳 仟叁佰萬元)</p> <p>(貴集團應占50.0% 權益： 人民幣 1,161,500,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	142,616.95										
其他	51,391.88										
<b>合計</b>	<b><u>194,008.83</u></b>										
	<p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為住宅的使用權到期日為2088年2月27日。</p>										

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給天津瑞祥置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	TJ11222017016
發證日期	:	2017年11月22日
地塊編號	:	津武(掛)2017-024號
土地面積	:	132,168.70
容積率	:	1.10
土地年限	:	城鎮住宅用地為70年，商服用地為40年
建築規約（竣工日期）	:	2021年11月22日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由天津瑞祥置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
津(2018)武清區不動產 權第1016043號	2018年4月11日	城鎮住宅用地、商服用地	2088年2月27日,2058 年2月27日	132,168.70
<b>合計</b>				<b><u>132,168.70</u></b>

- (3) 天津瑞祥置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2017武清地證0048	2017年12月15日	居住項目	132,168.70
<b>合計</b>			<b><u>132,168.70</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，天津瑞祥置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2018武清住證0024	2018年5月25日	瑞瀾名苑1#-37#樓、配建1#、地 下車庫一	57,128.80
2018武清住證0032	2018年6月4日	70-74#樓、配建2-3、地下車庫二	80,761.89
2018武清住證0025	2018年5月25日	瑞瀾名苑38#-69#樓、配建4、地 下車庫三	56,118.14
<b>合計</b>			<b><u>194,008.83</u></b>

根據貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，天津瑞祥置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：



證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1201142018070502121	2018年7月5日	瑞瀾名苑 1-37#樓、配建 1#、地下車庫一	57,128.80
120114201808082101121	2018年8月21日	瑞瀾名苑 70-74#樓、地下車庫二	80,377.89
<b>合計</b>			<b><u>137,506.69</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(6) 根據《商品房預售許可證》，天津瑞祥置業有限公司建築工程總建築面積 47,273.72 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
津國土房售許字[2018]第 1263-001-006 號	2018年10月9日	瑞瀾名苑 21-24、32、36 號樓	住宅	5,119.84
津國土房售許字[2019]第 0138-001 號	2019年3月5日	瑞瀾名苑 71 號樓	住宅	13,737.88
津國土房售許字[2018]第 1264-001-002 號	2018年10月9日	瑞瀾名苑 73、74 號樓	住宅	28,416.00
<b>合計</b>				<b><u>47,273.72</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 21,292.44 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 377,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 3,332,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 2,947,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 3,892,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(9) 根據編號為 91120222MA05XRKB2B 的營業執照，天津瑞祥置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 30,000,000 元，營業期限自 2017 年 11 月 13 日至無固定期限。

(10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 天津瑞祥置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 天津瑞祥置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

(12) 戴德梁行天津分公司的經理蘭勃文於 2021 年 7 月 20 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-21. 中國 昆明市 盤龍區 龍泉街道 禧悅花園社區	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為58,663.09平方米的土地上。該物業將於2022年6月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為354,425.61平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>243,707.80</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>965.21</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>70,670.20</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>39,082.40</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>354,425.61</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	243,707.80	商業	965.21	地下車庫	70,670.20	其他	39,082.40	<b>合計</b>	<b><u>354,425.61</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 2,434,000,000</p> <p>(人民幣貳拾肆億叁仟肆佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 2,434,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	243,707.80														
商業	965.21														
地下車庫	70,670.20														
其他	39,082.40														
<b>合計</b>	<b><u>354,425.61</u></b>														

該物業周邊為住宅開發項目新區。

該物業已獲得土地使用權，用途為城鎮住宅用地的使用權到期日為2083年11月20日。

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給北京眾置鼎福房地產開有限公司，詳情如下：

合同編號	:	CR53 昆明市 2013353
發證日期	:	2013年11月27日
地塊編號	:	J2012-040-1
土地面積	:	58,686.88
容積率	:	4.30
土地年限	:	其他普通商品住宅用地為70年
建築規約（竣工日期）	:	2017年11月27日

根據 貴集團指示，該合同為上述許可之部分。

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為昆明首置新業房地產開發有限公司。上述合同尚未更新。

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由昆明首置新業房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
雲(2019)盤龍區不動產 權第0269622號	2019年7月19日	城鎮住宅用地	2083年11月20日	58,663.09
<b>合計</b>				<b><u>58,663.09</u></b>

- (3) 昆明首置新業房地產開發有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第530101201300453號	2013年12月31日	J20120-040-1號地塊	58,686.88
<b>合計</b>			<b><u>58,686.88</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，昆明首置新業房地產開發有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第昆明市 201800212號	2018年8月24日	城投湖畔四季城(一期)中壩1號 地塊	354,425.61
<b>合計</b>			<b><u>354,425.61</u></b>

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，雲南城投龍江房地產開發有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情

如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
5301031709290101-SX-001	2019年7月10日	城投湖畔四季城(一期)中壩1號 地塊	354,425.61
<b>合計</b>			<b><u>354,425.61</u></b>

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為昆明首置新業房地產開發有限公司。上述許可尚未更新。

- (6) 根據《商品房預售許可證》，昆明首置新業房地產開發有限公司建築工程總建築面積 202,605.26 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
預許雲字[2021]第 960 號	2021年6月15日	禧悅花園 V	住宅、商業	21,549.06
預許雲字[2020]第 997 號	2020年6月12日	禧悅花園 IV	住宅、商業	55,268.24
預許雲字[2019]第 1973 號	2019年12月13日	禧悅花園 III	住宅	39,736.00
預許雲字[2019]第 1474 號	2019年10月12日	禧悅花園 II	住宅	40,806.08
預許雲字[2019]第 1064 號	2019年8月9日	禧悅花園 I	住宅、商業	45,245.88
<b>合計</b>				<b><u>202,605.26</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 109,268.34 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 1,326,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 3,469,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 431,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 847,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。
- (9) 根據編號為 91530103MA6NLLPL1Q 的營業執照，昆明首置新業房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 100,000,000 元，營業期限自 2019 年 2 月 18 日至長期。
- (10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 昆明首置新業房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；

- iv. 昆明首置新業房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

(12) 戴德梁行昆明分公司的經理段衛華於 2021 年 7 月 28 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-22. 中國 廈門市 翔安區 城場路  禧瑞風華P02	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為16,786.29平方米的土地上。該物業將於2021年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為52,305.26平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>32,835.56</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>479.68</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>15,367.92</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>3,622.10</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>52,305.26</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	32,835.56	商業	479.68	地下車庫	15,367.92	其他	3,622.10	<b>合計</b>	<b><u>52,305.26</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 1,200,000,000</p> <p>(人民幣壹拾貳億元)</p> <p>(貴集團應占65.0% 權益： 人民幣 780,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	32,835.56														
商業	479.68														
地下車庫	15,367.92														
其他	3,622.10														
<b>合計</b>	<b><u>52,305.26</u></b>														
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為城鎮住宅用地的使用權到期日為2089年4月1日，零售商業用地的使用權到期日為2059年4月1日，公用設施用地的使用權到期日為2059年4月1日。</p>														

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給廈門首置翔發房地產開發有限公司，詳情如下：

合同編號	:	35021320190402CG008
發證日期	:	2019年4月2日
地塊編號	:	X2019P02
土地面積	:	16,786.38
容積率	:	<2
土地年限	:	公用設施用地為40年，零售商業用地為40年，城鎮住宅用地為70年
建築規約（竣工日期）	:	2023年4月2日

根據 貴集團指示，該合同為上述許可之部分。

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由廈門首置翔發房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
閩(2019)廈門市不動產 權第0060065號	2019年6月28日	公用設施用地、零售商業 用地、城鎮住宅用地	2059年4月1日,2059 年4月1日,2089年4 月1日	16,786.29
<b>合計</b>				<b><u>16,786.29</u></b>

- (3) 北京眾置鼎福房地產開發有限公司、廈門翔發地產有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第350213201915908號	2019年5月22日	X2019P02	16,786.38
<b>合計</b>			<b><u>16,786.38</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為廈門首置翔發房地產開發有限公司。上述許可尚未更新。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，廈門首置翔發房地產開發有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第350213201915027號	2019年7月1日	首創翔安 X2019P02 項目	51,780.44
<b>合計</b>			<b><u>51,780.44</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。



- (5) 根據《建築工程施工許可證》，廈門首置翔發房地產開發有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
350213201910250101	2019年10月25日	首創翔安 X2019P02 項目	52,305.26
<b>合計</b>			<b><u>52,305.26</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 根據《商品房預售許可證》，廈門首置翔發房地產開發有限公司建築工程總建築面積 48,683.16 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
20200021	2020年4月22日	首創禧瑞風華	商業服務、住宅、 車庫、車位	48,683.16
<b>合計</b>				<b><u>48,683.16</u></b>

- (7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 18,111.70 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 590,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

- (8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 1,408,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 1,097,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 1,313,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

- (9) 根據編號為 91350200MA32U9H191 的營業執照，廈門首置翔發房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 843,000,000 元，營業期限自 2019 年 5 月 20 日至 2059 年 5 月 19 日。

- (10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 廈門首置翔發房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用著，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 廈門首置翔發房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

- (11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照

有

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

(12) 戴德梁行廈門分公司的助理經理何秀燕於 2021 年 7 月 27 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-23. 中國 昆明市 官渡區 小板橋街道 未來之城/天閱宸章	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為27,625.33平方米的土地上。該物業將於2022年11月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為156,116.06平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>105,826.18</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,271.74</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>36,184.85</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>11,833.29</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>156,116.06</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	105,826.18	商業	2,271.74	地下車庫	36,184.85	其他	11,833.29	<b>合計</b>	<b><u>156,116.06</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 1,106,000,000</p> <p>(人民幣壹拾壹億零陸佰萬元)</p> <p>(貴集團應占49.85%權益： 人民幣 551,341,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	105,826.18														
商業	2,271.74														
地下車庫	36,184.85														
其他	11,833.29														
<b>合計</b>	<b><u>156,116.06</u></b>														
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為城鎮住宅用地的使用權到期日為2089年7月7日。</p>														

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給昆明昆侖首置房地產有限公司，詳情如下：

合同編號	:	CR53 昆明市官渡 2019008 號
發證日期	:	2019年7月16日
地塊編號	:	KCGD2017-37-A1-1
土地面積	:	27,625.33
容積率	:	4.00
土地年限	:	城鎮住宅用地為70年
建築規約（竣工日期）	:	2024年2月7日

- (2) 昆明昆侖首置房地產有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第昆明市 201900249 號	2019年8月30日	天閱宸章社區	27,625.33
<b>合計</b>			<b><u>27,625.33</u></b>

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，昆明昆侖首置房地產有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第昆明市 202000004 號	2020年1月6日	天閱宸章社區一期	156,116.06
<b>合計</b>			<b><u>156,116.06</u></b>

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，昆明昆侖首置房地產有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
5301112002270101-SX-001	2020年2月27日	天閱宸章社區一期	156,116.06
<b>合計</b>			<b><u>156,116.06</u></b>

- (5) 根據《商品房預售許可證》，昆明昆侖首置房地產有限公司建築工程總建築面積 86,817.23 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
預許雲字【2020】第 【1126】號	2020年6月29日	天閱宸章社區一期 I	住宅、商業	32,538.39
預許雲字【2020】第 【2040】號	2020年10月26日	天閱宸章社區一期 II	住宅、商業	28,886.42

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
預許雲字【2021】第 【337】號	2021年3月12日	天閱宸章社區一期 III	住宅、商業	25,392.42
<b>合計</b>				<b><u>86,817.23</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(6) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由昆明昆侖首置房地產有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
雲(2019)官渡區不 動產權第 0649807 號	城鎮住宅用地	2089年7月7日	27,625.33	/	/
<b>合計</b>			<b><u>27,625.33</u></b>		

(7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 42,097.66 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 781,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 2,073,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 179,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 697,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(9) 根據編號為 91530111MA6NXRRL60 的營業執照，昆明昆侖首置房地產有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2019 年 7 月 4 日至長期。

(10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 昆明昆侖首置房地產有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 昆明昆侖首置房地產有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有

建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
不動產權證	有

(12) 戴德梁行成都分公司的高級估價師王熒瑩於 2021 年 7 月 30 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-24. 中國 廈門市 翔安區 城場路  禧瑞風華P04、P05	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為31,042.43平方米的土地上。該物業將於2022年10月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為101,301.59平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>61,376.58</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>592.88</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>31,973.31</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>7,358.82</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>101,301.59</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	61,376.58	商業	592.88	地下車庫	31,973.31	其他	7,358.82	<b>合計</b>	<b><u>101,301.59</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 2,050,000,000</p> <p>(人民幣貳拾億伍仟萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 2,050,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	61,376.58														
商業	592.88														
地下車庫	31,973.31														
其他	7,358.82														
<b>合計</b>	<b><u>101,301.59</u></b>														
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為城鎮住宅用地的使用權到期日為2089年6月11日，零售商業用地的使用權到期日為2059年6月11日。</p>														

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給廈門首京置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	35021320190612CG014
發證日期	:	2019年6月12日
地塊編號	:	X2019P04
土地面積	:	12,319.74
容積率	:	<2
土地年限	:	零售商業用地為40年，城鎮住宅用地為70年
建築規約（竣工日期）	:	2022年12月31日

合同編號	:	35021320190612CG015
發證日期	:	2019年6月12日
地塊編號	:	X2019P05
土地面積	:	18,722.73
容積率	:	<2
土地年限	:	零售商業用地為40年，城鎮住宅用地為70年
建築規劃（完工日期）	:	2022年12月31日

根據 貴集團指示，該合同為上述許可之部分。

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由廈門首京置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
閩(2020)廈門市不動產 權第0036413號	2020年6月19日	零售商業用地、城鎮住宅 用地	2059年6月11日,2089 年6月11日	12,319.70
閩(2020)廈門市不動產 權第00052363號	2020年8月7日	零售商業用地、城鎮住宅 用地	2059年6月11日,2089 年6月11日	18,722.73
			<b>合計</b>	<b><u>31,042.43</u></b>

- (3) 廈門首京置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
350213201915911	2019年8月20日	首創翔安 X2019P04 項目	12,319.74
350213201915912	2019年8月21日	首創翔安 X2019P05 項目	18,722.73
		<b>合計</b>	<b><u>31,042.46</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，廈門首京置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如



下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
350213201915040	2019年9月3日	首創翔安 X2019P04 項目	40,664.69
350213201915047	2019年10月23日	首創翔安 X2019P05 項目	60,636.90
<b>合計</b>			<b><u>101,301.59</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，廈門首京置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
350213201911120101	2019年11月12日	首創翔安 X2019P04 項目	40,664.69
3502132019111210201	2019年11月21日	首創翔安 X2019P05 項目	60,636.90
<b>合計</b>			<b><u>101,301.59</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 根據《商品房預售許可證》，廈門首京置業有限公司建築工程總建築面積 93,942.77 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
20200039	2020年7月8日	首創禧瑞風華	商業服務、住宅、 車庫、車位	37,408.47
20200092	2020年12月30日	首創禧瑞風華	商業服務、住宅、 車庫、車位	56,534.30
<b>合計</b>				<b><u>93,942.77</u></b>

- (7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 34,219.12 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 1,108,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 2,645,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 2,022,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 2,559,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。
- (9) 根據編號為 91350200MA330C0T55 的營業執照，廈門首京置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2019 年 7 月 1 日至 2069 年 6 月 30 日。

- (10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 廈門首京置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 廈門首京置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

(12) 戴德梁行廈門分公司的助理經理何秀燕於2021年7月27日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-25. 中國 武漢市 武漢經濟技術開發區 武漢經濟技術開發區 132R2、144R2、 149R2、162R2、 168R2-1和168R2-2地塊	該物業是一個綜合開發項目，建在一塊 總用地面積為667,777.20平方米的土地 上。該物業將於2028年12月完工。  該物業的總建築面積為1,636,112.33平 方米，匯總如下：	該物業目前為在建狀 態。	人民幣 8,199,000,000  (人民幣捌拾壹億玖 仟玖佰萬元)  (貴集團應占49.4% 權益： 人民幣 4,050,306,000)												
融創首創國際智慧生態 城市	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>930,712.29</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>124,204.68</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>195,417.80</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>385,777.56</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>1,636,112.33</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	930,712.29	商業	124,204.68	辦公	195,417.80	其他	385,777.56	<b>合計</b>	<b><u>1,636,112.33</u></b>		
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	930,712.29														
商業	124,204.68														
辦公	195,417.80														
其他	385,777.56														
<b>合計</b>	<b><u>1,636,112.33</u></b>														
	該物業周邊為住宅開發項目新區。														
	該物業已獲得土地使用權，用途為商務 金融用地的使用權到期日為2060年5月 12日，城鎮住宅用地的使用權到期日為 2090年5月12日。														

附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由武漢融城開創投資發展有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
鄂(2020)武漢市經開不動產權第 0002947 號	2020年5月22日	城鎮住宅用地	2090年5月12日	107,587.18
鄂(2020)武漢市經開不動產權第 0003271 號	2020年5月29日	城鎮住宅用地	2090年5月12日	106,562.16
鄂(2020)武漢市經開不動產權第 0003270 號	2020年5月29日	城鎮住宅用地	2090年5月12日	149,754.09
鄂(2020)武漢市經開不動產權第 0003269 號	2020年5月29日	商務金融用地	2060年5月12日	116,907.96
鄂(2020)武漢市經開不動產權第 0003267 號	2020年5月29日	商務金融用地	2060年5月12日	93,512.20
鄂(2020)武漢市經開不動產權第 0003268 號	2020年5月29日	商務金融用地	2060年5月12日	93,453.61
<b>合計</b>				<b><u>667,777.20</u></b>

(2) 武漢融城開創投資發展有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
武自規(武開)地 [2020] 005 號	2020年4月30日	居住社區	107,587.18
武自規(武開)地 [2020] 006 號	2020年4月30日	居住社區	106,562.16
武自規(武開)地 [2020] 007 號	2020年4月30日	居住社區	149,754.09
武自規(武開)地 [2020] 008 號	2020年4月30日	商務用地項目	116,907.96
武自規(武開)地 [2020] 009 號	2020年4月30日	商務用地項目	93,512.20
武自規(武開)地 [2020] 010 號	2020年4月30日	商務用地項目	93,453.61
<b>合計</b>			<b><u>667,777.20</u></b>

(3) 根據《建設工程規劃許可證》，武漢融城開創投資發展有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
武自規(武開)建 [2020] 027 號	2020年6月2日	融創·首創武漢經開國際智慧生態城市 132R2 地塊項目	350,297.43
武自規(武開)建 [2020] 032 號	2020年6月4日	融創·首創武漢經開國際智慧生態城市 144R2 地塊項目	349,092.80
武自規(武開)建 [2020] 033 號	2020年6月4日	融創·首創武漢經開國際智慧生態城市 149R2 地塊項目	501,429.54
武自規(武開)建 [2020] 031 號	2020年6月8日	融創·首創武漢經開國際智慧生態城市 162R2 地塊項目一期	93,280.89
武自規(武開)建 [2020] 029 號	2020年6月8日	融創·首創武漢經開國際智慧生態城市 168R2-1 地塊項目一期	219,865.43

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
武自規(武開)建 [2020] 030 號	2020年6月8日	融創·首創武漢經開國際智慧生態 城市 168R2-2 地塊項目一期	122,146.24
<b>合計</b>			<b><u>1,636,112.33</u></b>

(4) 根據《建築工程施工許可證》，武漢融城開創投資發展有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
4201972020050900114BJ4001	2020年6月4日	融創·首創武漢經開國際智慧生態 城市 132R2 地塊項目	350,297.43
4201972020050900214BJ4001	2020年6月10日	融創·首創武漢經開國際智慧生態 城市 144R2 地塊項目	349,092.00
4201972020050900314BJ4001	2020年6月10日	融創·首創武漢經開國際智慧生態 城市 149R2 地塊項目	501,429.54
4201972020050900414BJ4001	2020年6月18日	融創·首創武漢經開國際智慧生態 城市 162R2 地塊項目一期(3#辦公 樓、地下室)	25,394.02
4201972020050900514BJ4001	2020年7月8日	融創·首創武漢經開國際智慧生態 城市 168R2-1 地塊項目一期(5#- 7#辦公樓、10#-11#商業樓、地下 室(32141.57 m <sup>2</sup> ))	123,092.92
4201972020050900614BJ4001	2020年7月8日	融創·首創武漢經開國際智慧生態 城市 168R2-2 地塊項目一期	122,146.24
<b>合計</b>			<b><u>1,471,452.15</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(5) 根據《商品房預售許可證》，武漢融城開創投資發展有限公司建築工程總建築面積 403,289.47 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
武房開預售 [2020] 388 號	2020年7月17日	融創·首創武漢經開 國際智慧生態城市 132R2 地塊項目	住宅	27,000.94
武房開預售 [2020] 291 號	2020年6月18日	融創·首創武漢經開 國際智慧生態城市 132R2 地塊項目	住宅	13,857.62
武房開預售 [2020] 547 號	2020年8月28日	融創·首創武漢經開 國際智慧生態城市 144R2 地塊項目	住宅	17,394.44
武房開預售 [2020] 784 號	2020年10月28日	融創·首創武漢經開 國際智慧生態城市 144R2 地塊項目	住宅、商業	42,793.08
武房開預售 [2021] 394 號	2021年5月21日	融創·首創武漢經開	住宅	29,424.61

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
武房開預售 [2020] 548 號	2020年8月28日	國際智慧生態城市 144R2 地塊項目 融創·首創武漢經開 國際智慧生態城市 149R2 地塊項目	住宅、商業	61,910.95
武房開預售 [2020] 719 號	2020年9月30日	融創·首創武漢經開 國際智慧生態城市 149R2 地塊項目	住宅、商業	83,194.15
武房開預售 [2020] 937 號	2020年11月27日	融創·首創武漢經開 國際智慧生態城市 149R2 地塊項目	住宅、商業	121,741.04
武房開預售 [2020] 930 號	2020年11月26日	融創·首創武漢經開 國際智慧生態城市 168R2-2 地塊項目一 期	商業	5,972.64
<b>合計</b>				<b><u>403,289.47</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (6) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 444,974.10 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 3,750,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (7) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 19,118,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 929,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 8,403,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。
- (8) 根據編號為 91420100MA49D7T235 的營業執照，武漢融城開創投資發展有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 10,000,000 元，營業期限自 2019 年 12 月 4 日至長期。
- (9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 武漢融城開創投資發展有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 武漢融城開創投資發展有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |         |   |
|---------|---|
| 營業執照    | 有 |
| 國有土地使用證 | 有 |

建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

(11) 戴德梁行武漢分公司的高級經理趙安於 2021 年 7 月 13 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-26. 中國 新鄉市 平原示範區 平原大道  2019-036號—2019-046 號、2019-048號	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為550,341.68平方米的土地上。該物業將於2024年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為1,433,054.07平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,004,226.48</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>21,242.61</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>377,521.72</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>30,063.26</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>1,433,054.07</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	1,004,226.48	商業	21,242.61	地下車庫	377,521.72	其他	30,063.26	<b>合計</b>	<b><u>1,433,054.07</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 2,065,000,000</p> <p>(人民幣貳拾億陸仟 伍佰萬元)</p> <p>(貴集團應占40.0% 權益： 人民幣 826,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	1,004,226.48														
商業	21,242.61														
地下車庫	377,521.72														
其他	30,063.26														
<b>合計</b>	<b><u>1,433,054.07</u></b>														

該物業周邊為住宅開發項目新區。

該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2060年4月13日，住宅的使用權到期日為2090年4月13日。



附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由河南融首新創文旅置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
豫 2020 新鄉市平原示 範區不動產權第 00011 號	2020 年 8 月 26 日	住宅兼商業	2090 年 4 月 13 日,2060 年 4 月 13 日	35,733.81
豫 2020 新鄉市平原示 範區不動產權第 00010 號	2020 年 8 月 26 日	住宅兼商業	2090 年 4 月 13 日,2060 年 4 月 13 日	37,478.53
豫 2020 新鄉市平原示 範區不動產權第 00012 號	2020 年 9 月 2 日	住宅兼商業	2090 年 4 月 13 日,2060 年 4 月 13 日	41,527.37
豫 2020 新鄉市平原示 範區不動產權第 00006 號	2020 年 7 月 3 日	住宅兼商服	2090 年 4 月 13 日,2060 年 4 月 13 日	36,535.83
豫 2021 新鄉市平原示 範區不動產權第 00015 號	2021 年 4 月 26 日	住宅兼商業	2090 年 4 月 13 日,2060 年 4 月 13 日	62,507.12
豫 2020 新鄉市平原示 範區不動產權第 00020 號	2020 年 10 月 19 日	住宅兼商業	2090 年 4 月 13 日,2060 年 4 月 13 日	56,612.29
豫 2021 新鄉市平原示 範區不動產權第 00014 號	2021 年 4 月 26 日	住宅兼商業	2090 年 4 月 13 日,2060 年 4 月 13 日	62,280.40
豫 2021 新鄉市平原示 範區不動產權第 00012 號	2021 年 4 月 26 日	住宅用地	2090 年 4 月 13 日	49,922.23
豫 2021 新鄉市平原示 範區不動產權第 00013 號	2021 年 4 月 26 日	住宅用地	2090 年 4 月 13 日	48,542.55
豫 2020 新鄉市平原示 範區不動產權第 00007 號	2020 年 7 月 3 日	住宅兼商服	2090 年 4 月 13 日,2060 年 4 月 13 日	50,393.20
豫 2021 新鄉市平原示 範區不動產權第 00011 號	2021 年 4 月 26 日	住宅兼商業	2090 年 4 月 13 日,2060 年 4 月 13 日	60,135.61
豫 2021 新鄉市平原示 範區不動產權第 00010 號	2021 年 4 月 26 日	商服用地	2060 年 4 月 13 日	8,672.74
<b>合計</b>				<b><u>550,341.68</u></b>

(2) 河南融首新創文旅置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 410725 2020 00004	2020 年 3 月 12 日	融創中原文旅歡樂世界 1 號地住 宅項目	35,733.81
地字第 410725 2020 00005	2020 年 3 月 12 日	融創中原文旅歡樂世界 2 號地住	37,478.53

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
		宅項目	
地字第 410725 2020 00006	2020年3月12日	融創中原文旅歡樂世界3號地住宅項目	41,527.37
地字第 410725 2020 00007	2020年3月12日	融創中原文旅歡樂世界4號地住宅項目	36,535.83
地字第 410725 2020 00008	2020年3月12日	融創中原文旅歡樂世界5號地住宅項目	62,507.12
地字第 410725 2020 00009	2020年3月12日	融創中原文旅歡樂世界6號地住宅項目	56,612.29
地字第 410725 2020 00014	2020年4月13日	融創中原文旅歡樂世界7號地住宅項目	62,280.40
地字第 410725 2020 00015	2020年4月13日	融創中原文旅歡樂世界8號地住宅項目	49,922.23
地字第 410725 2020 00010	2020年3月12日	融創中原文旅歡樂世界9號地住宅項目	48,542.55
地字第 410725 2020 00011	2020年3月12日	融創中原文旅歡樂世界10號地住宅項目	50,393.20
地字第 410725 2020 00012	2020年3月12日	融創中原文旅歡樂世界11號地住宅項目	60,135.61
地字第 410725 2020 00021	2020年6月10日	融創中原文旅歡樂世界社區商業項目	8,672.74
		<b>合計</b>	<b><u>550,341.68</u></b>

(3) 根據《建設工程規劃許可證》，河南融首新創文旅置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字地 410725 2020 00019	2020年8月28日	融創中原文旅歡樂世界1號地住宅項目1-A#住宅+配套、1-B#配套、8-A#住宅+配套、8-B#配套、9#住宅、10#配套、地下車庫	49,585.20
建字地 410725 2020 00020	2020年8月28日	融創中原文旅歡樂世界1號地住宅項目2#樓、3#樓、5#樓、6#樓、7#樓	75,899.55
建字地 410725 2020 00021	2020年8月28日	融創中原文旅歡樂世界2號地住宅項目1-B#配套、8-A#住宅+配套、8-B#配套、9#住宅、10#配套、地下車庫	52,149.29
建字地 410725 2020 00022	2020年8月28日	融創中原文旅歡樂世界2號地住宅項目2#樓、3#樓、5#樓、6#樓、7#樓	79,429.21
建字地 410725 2020 00023	2020年9月4日	融創中原文旅歡樂世界3號地住宅項目1#配套、2-1#住宅+配套、2-2#配套、3#住宅+配套、6#住宅、8#住宅、9-1#住宅+配套、9-2#配套、10#住宅	82,409.31

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字地 410725 2020 00024	2020年9月4日	融創中原文旅歡樂世界3號地住宅項目5#住宅、7#住宅、地下車庫	48,093.92
建字地 410725 2020 00012	2020年7月8日	融創中原文旅歡樂世界4號地住宅項目1#(商業+配套)、開閉所、2#(住宅+配套+商業)、3#(住宅)、8#(住宅+配套)、9#(住宅)、地下車庫	80,021.74
建字地 410725 2020 00013	2020年7月8日	融創中原文旅歡樂世界4號地住宅項目5#(住宅)、6#(住宅)、7#(住宅+配套)	43,305.04
建字地 410725 2020 00014	2020年7月8日	融創中原文旅歡樂世界4號地住宅項目10#(配套幼稚園)	3,952.69
建字地 410725 2020 00026	2020年10月23日	融創中原文旅歡樂世界6號地住宅項目S1#樓、1#樓、2#樓、3#樓、5#樓、6#樓、7#樓、8#樓、10#樓、11#樓	66,932.53
建字地 410725 2020 00027	2020年10月23日	融創中原文旅歡樂世界6號地住宅項目9-1#樓、9-2#樓、12#樓、18#樓	27,180.44
建字地 410725 2020 00028	2020年10月23日	融創中原文旅歡樂世界6號地住宅項目13#樓、15#樓、16#樓、17#樓、19#樓、地下車庫	84,500.70
建字地 410725 2020 00015	2020年7月8日	融創中原文旅歡樂世界10號地住宅項目1#(住宅)、3#(住宅)、5#-13#(住宅)、15#-22#(住宅)、25#(住宅)、26#(住宅)、23#(住宅+配套)、27#(住宅+配套)、2#(配套)	83,946.23
建字地 410725 2020 00018	2020年8月19日	融創中原文旅歡樂世界10號地住宅項目28#樓(配套幼稚園)	4,006.84

**合計**

**781,412.69**

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，河南融首新創文旅置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
410725 2020 00014	2020年6月15日	融創中原文旅歡樂世界1號地住宅項目(1-A#住宅+配套、1-B#配套、8-A#住宅+配套、8-B#配套、9#住宅、10#配套、地下車庫)	49,585.20
410725 2020 00015	2020年6月15日	融創中原文旅歡樂世界1號地住宅項目(2#樓、3#樓、5#樓、6#樓、7#樓)	75,899.55
410725 2020 00016	2020年6月15日	融創中原文旅歡樂世界2號地住	52,149.29

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
410725 2020 00017	2020年6月15日	宅項目 (1-A#住宅+配套、1-B#配 套、8-A#住宅+配套、8-B#配 套、9#住宅、10#配套、地下車庫) 融創中原文旅歡樂世界 2 號地住 宅項目 2#樓、3#樓、5#樓、6# 樓、7#樓	79,429.21
410725 2020 00018	2020年6月15日	融創中原文旅歡樂世界 3 號地住 宅項目 5#住宅、7#住宅、地下車 庫	48,093.92
410725 2020 00019	2020年6月15日	融創中原文旅歡樂世界 3 號地住 宅項目 1#配套、2-1#住宅+配 套、2-2#配套、3#住宅+配套、8# 住宅、9-1#住宅+配套、9-2#配 套、10#住宅	82,409.31
410725 2020 00020	2020年6月15日	融創中原文旅歡樂世界 4 號地住 宅項目 5#-7#樓	43,305.04
410725 2020 00021	2020年7月2日	融創中原文旅歡樂世界 4 號地住 宅項目 1#商業配套、2#住宅、3# 住宅、8#住宅、9#住宅、開閉所 和地下車庫	80,021.74
410725 2020 00040	2020年11月10日	融創中原文旅歡樂世界 6 號地住 宅項目 S1#樓、1#樓、2#樓、3# 樓、5#樓、6#樓、7#樓、8#樓、 10#樓、11#樓	66,932.53
410725 2020 00038	2020年11月10日	融創中原文旅歡樂世界 6 號地住 宅項目 9-1#樓、9-2#樓、12#樓、 18#樓	27,180.44
410725 2020 00022	2020年7月2日	融創中原文旅歡樂世界 10 號地 住宅項目 1#、3#、5#-18#、15#- 22#、25#、26#多層住宅、23#住 宅+配套、27#住宅+配套、2#配 套、地下車庫	83,946.23
<b>合計</b>			<b><u>688,952.46</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (5) 根據《商品房預售許可證》，河南融首新創文旅置業有限公司建築工程總建築面積 569,309.36 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
新建預(銷)許字第 20200306 號	2020年9月23日	融創中原文旅歡樂 世界 1 號地住宅項 目 1-A#樓	住宅、商業、配套 設施	7,143.64
新建預(銷)許字第 20200304 號	2020年9月25日	融創中原文旅歡樂 世界 1 號地住宅項 目 2#樓	住宅	13,730.30
新建預(銷)許字第 20200308	2020年9月23日	融創中原文旅歡樂	住宅	16,047.40

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
號		世界 1 號地住宅項 目 3#樓		
新建預(銷)許字第 20200339 號	2020 年 9 月 25 日	融創中原文旅歡樂 世界 1 號地住宅項 目 5#樓	住宅	10,467.16
新建預(銷)許字第 20200303 號	2020 年 9 月 25 日	融創中原文旅歡樂 世界 1 號地住宅項 目 6#樓	住宅	15,985.38
新建預(銷)許字第 20200307 號	2020 年 9 月 23 日	融創中原文旅歡樂 世界 1 號地住宅項 目 7#樓	住宅	13,657.80
新建預(銷)許字第 20200309 號	2020 年 9 月 23 日	融創中原文旅歡樂 世界 1 號地住宅項 目 8-A#樓	住宅、商業、配套 設施	7,393.73
新建預(銷)許字第 20200305 號	2020 年 9 月 23 日	融創中原文旅歡樂 世界 1 號地住宅項 目 9#樓	住宅	9,939.06
新建預(銷)許字第 20200302 號	2020 年 9 月 23 日	融創中原文旅歡樂 世界 2 號地住宅項 目 1-A#樓	住宅、商業、配套 設施	7,771.54
新建預(銷)許字第 20200297 號	2020 年 9 月 23 日	融創中原文旅歡樂 世界 2 號地住宅項 目 2#樓	住宅	15,428.85
新建預(銷)許字第 20200301 號	2020 年 9 月 23 日	融創中原文旅歡樂 世界 2 號地住宅項 目 3#樓	住宅	15,970.31
新建預(銷)許字第 20200296 號	2020 年 9 月 23 日	融創中原文旅歡樂 世界 2 號地住宅項 目 5#樓	住宅	10,467.16
新建預(銷)許字第 20200298 號	2020 年 9 月 23 日	融創中原文旅歡樂 世界 2 號地住宅項 目 6#樓	住宅	16,035.85
新建預(銷)許字第 20200299 號	2020 年 9 月 23 日	融創中原文旅歡樂 世界 2 號地住宅項 目 7#樓	住宅	15,461.56
新建預(銷)許字第 20200295 號	2020 年 9 月 23 日	融創中原文旅歡樂 世界 2 號地住宅項 目 8-A#樓	住宅、商業、配套 設施	7,672.60
新建預(銷)許字第 20200300 號	2020 年 9 月 23 日	融創中原文旅歡樂 世界 2 號地住宅項 目 9#樓	住宅	10,420.66
新建預(銷)許字第 20200337 號	2020 年 9 月 25 日	融創中原文旅歡樂 世界 3 號地住宅項 目 2-1#樓	住宅、商業、配套 設施	12,093.36
新建預(銷)許字第 20200294 號	2020 年 9 月 18 日	融創中原文旅歡樂 世界 3 號地住宅項 目 5#樓	住宅	11,857.16
新建預(銷)許字第 20200293 號	2020 年 9 月 18 日	融創中原文旅歡樂 世界 3 號地住宅項 目 6#樓	住宅	12,843.78

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
新建預(銷)許字第 20200338 號	2020年9月25日	融創中原文旅歡樂世界3號地住宅項目9-1#樓	住宅、商業	12,504.52
新建預(銷)許字第 20200292 號	2020年9月18日	融創中原文旅歡樂世界3號地住宅項目10#樓	住宅	12,783.18
新建預(銷)許字第 20200384 號	2020年10月19日	融創中原文旅歡樂世界3號地住宅項目3#樓	住宅、配套設施	11,582.00
新建預(銷)許字第 20200386 號	2020年10月19日	融創中原文旅歡樂世界3號地住宅項目7#樓	住宅	11,877.98
新建預(銷)許字第 20200385 號	2020年10月19日	融創中原文旅歡樂世界3號地住宅項目8#樓	住宅	11,841.00
新建預(銷)許字第 20200334 號	2020年9月24日	融創中原文旅歡樂世界4號地住宅項目2#樓	住宅、商業、配套設施	15,714.89
新建預(銷)許字第 20200332 號	2020年9月24日	融創中原文旅歡樂世界4號地住宅項目3#樓	住宅	15,931.00
新建預(銷)許字第 20200331 號	2020年9月24日	融創中原文旅歡樂世界4號地住宅項目5#樓	住宅	15,897.30
新建預(銷)許字第 20200335 號	2020年9月24日	融創中原文旅歡樂世界4號地住宅項目6#樓	住宅	7,541.50
新建預(銷)許字第 20200333 號	2020年9月24日	融創中原文旅歡樂世界4號地住宅項目7#樓	住宅、配套設施	15,561.52
新建預(銷)許字第 20200330 號	2020年9月24日	融創中原文旅歡樂世界4號地住宅項目8#樓	住宅、配套設施	14,883.50
新建預(銷)許字第 20200336 號	2020年9月24日	融創中原文旅歡樂世界4號地住宅項目9#樓	住宅	6,293.40
新建預(銷)許字第 20210014 號	2021年1月23日	融創中原文旅歡樂世界6號地住宅項目2#樓	住宅	7,933.08
新建預(銷)許字第 20210013 號	2021年1月23日	融創中原文旅歡樂世界6號地住宅項目3#樓	住宅	8,167.50
新建預(銷)許字第 20210015 號	2021年1月23日	融創中原文旅歡樂世界6號地住宅項目5#樓	住宅、配套設施	6,180.72
新建預(銷)許字第 20210019 號	2021年1月23日	融創中原文旅歡樂世界6號地住宅項目7#樓	住宅	6,316.78
新建預(銷)許字第 20210018 號	2021年1月23日	融創中原文旅歡樂世界6號地住宅項目	住宅	6,310.36

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
		目 8#樓		
新建預(銷)許字第 20210025 號	2021年1月23日	融創中原文旅歡樂 世界 6 號地住宅項 目 9-1#樓	住宅、商業、配套 設施	5,328.82
新建預(銷)許字第 20210020 號	2021年1月23日	融創中原文旅歡樂 世界 6 號地住宅項 目 10#樓	住宅	8,241.60
新建預(銷)許字第 20210024 號	2021年1月23日	融創中原文旅歡樂 世界 6 號地住宅項 目 11#樓	住宅	5,576.73
新建預(銷)許字第 20210012 號	2021年1月23日	融創中原文旅歡樂 世界 6 號地住宅項 目 12#樓	住宅	7,700.77
新建預(銷)許字第 20210022 號	2021年1月23日	融創中原文旅歡樂 世界 6 號地住宅項 目 19#樓	住宅	11,038.00
新建預(銷)許字第 20210023 號	2021年1月23日	融創中原文旅歡樂 世界 6 號地住宅項 目 15#樓	住宅	6,680.96
新建預(銷)許字第 20210021 號	2021年1月23日	融創中原文旅歡樂 世界 6 號地住宅項 目 16#樓	住宅	11,324.66
新建預(銷)許字第 20210017 號	2021年1月23日	融創中原文旅歡樂 世界 6 號地住宅項 目 17#樓	住宅、配套設施	11,282.72
新建預(銷)許字第 20210016 號	2021年1月23日	融創中原文旅歡樂 世界 6 號地住宅項 目 18#樓	住宅、配套設施	11,232.80
新建預(銷)許字第 20200248 號	2020年8月5日	融創中原文旅歡樂 世界 10 號地住宅項 目 8#樓	住宅	1,860.78
新建預(銷)許字第 20200247 號	2020年8月5日	融創中原文旅歡樂 世界 10 號地住宅項 目 9#樓	住宅	2,807.45
新建預(銷)許字第 20200251 號	2020年8月5日	融創中原文旅歡樂 世界 10 號地住宅項 目 10#樓	住宅	1,873.66
新建預(銷)許字第 20200250 號	2020年8月5日	融創中原文旅歡樂 世界 10 號地住宅項 目 18#樓	住宅	1,871.78
新建預(銷)許字第 20200249 號	2020年8月5日	融創中原文旅歡樂 世界 10 號地住宅項 目 19#樓	住宅	2,721.50
新建預(銷)許字第 20200319 號	2020年9月24日	融創中原文旅歡樂 世界 10 號地住宅項 目 6#樓	住宅	1,865.14
新建預(銷)許字第 20200317 號	2020年9月24日	融創中原文旅歡樂 世界 10 號地住宅項 目 7#樓	住宅	1,856.05
新建預(銷)許字第 20200320	2020年9月24日	融創中原文旅歡樂	住宅	935.46

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
號		世界 10 號地住宅項 目 11#樓		
新建預(銷)許字第 20200318 號	2020 年 9 月 24 日	融創中原文旅歡樂 世界 10 號地住宅項 目 12#樓	住宅	1,869.58
新建預(銷)許字第 20200322 號	2020 年 9 月 24 日	融創中原文旅歡樂 世界 10 號地住宅項 目 13#樓	住宅	1,875.36
新建預(銷)許字第 20200315 號	2020 年 9 月 24 日	融創中原文旅歡樂 世界 10 號地住宅項 目 15#樓	住宅	1,860.42
新建預(銷)許字第 20200316 號	2020 年 9 月 24 日	融創中原文旅歡樂 世界 10 號地住宅項 目 16#樓	住宅	1,871.78
新建預(銷)許字第 20200321 號	2020 年 9 月 24 日	融創中原文旅歡樂 世界 10 號地住宅項 目 17#樓	住宅	927.68
新建預(銷)許字第 20200327 號	2020 年 9 月 24 日	融創中原文旅歡樂 世界 10 號地住宅項 目 20#樓	住宅	4,068.76
新建預(銷)許字第 20200324 號	2020 年 9 月 24 日	融創中原文旅歡樂 世界 10 號地住宅項 目 21#樓	住宅	4,063.20
新建預(銷)許字第 20200328 號	2020 年 9 月 24 日	融創中原文旅歡樂 世界 10 號地住宅項 目 22#樓	住宅	4,063.20
新建預(銷)許字第 20200323 號	2020 年 9 月 24 日	融創中原文旅歡樂 世界 10 號地住宅項 目 23#樓	住宅、配套設施	3,739.43
新建預(銷)許字第 20200326 號	2020 年 9 月 24 日	融創中原文旅歡樂 世界 10 號地住宅項 目 25#樓	住宅	2,057.14
新建預(銷)許字第 20200325 號	2020 年 9 月 24 日	融創中原文旅歡樂 世界 10 號地住宅項 目 26#樓	住宅	4,146.80
新建預(銷)許字第 20200329 號	2020 年 9 月 24 日	融創中原文旅歡樂 世界 10 號地住宅項 目 27#樓	住宅、配套設施	4,049.20
新建預(銷)許字第 20200387 號	2020 年 10 月 19 日	融創中原文旅歡樂 世界 10 號地住宅項 目 3#樓	住宅	1,365.44
新建預(銷)許字第 20200388 號	2020 年 10 月 19 日	融創中原文旅歡樂 世界 10 號地住宅項 目 5#樓	住宅	21,444.96
			<b>合計</b>	<b><u>569,309.36</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。



- (6) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 148,385.69 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 886,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (7) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 9,159,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 464,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 5,343,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。
- (8) 根據編號為 91410700MA481BPE0F 的營業執照，河南融首新創文旅置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 100,000,000 元，營業期限自 2020 年 2 月 11 日至長期。
- (9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - 河南融首新創文旅置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - 河南融首新創文旅置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 營業執照      | 有 |
| 國有土地使用證   | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
- (11) 戴德梁行鄭州分公司的高級估價師王秦越於 2021 年 7 月 15 日現場勘察了該物業。

## 估值報告

### 第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
IV-27. 中國 新鄉市 平原示範區 神農山路以東，平原大道以南，雲台山路以西，長江大道以北	該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為201,797.47平方米的土地上。該物業將於2022年10月完工。  該物業的總建築面積為147,446.22平方米，匯總如下：	該物業目前為在建狀態。	人民幣 482,000,000  (人民幣肆億捌仟貳佰萬元)  (貴集團應占40.0%權益： 人民幣 192,800,000)										
2019-035號	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>140,505.22</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>1,704.00</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>5,237.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>147,446.22</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	140,505.22	地下車庫	1,704.00	其他	5,237.00	<b>合計</b>	<b><u>147,446.22</u></b>		
用途	建築面積 (平方米)												
商業	140,505.22												
地下車庫	1,704.00												
其他	5,237.00												
<b>合計</b>	<b><u>147,446.22</u></b>												
	該物業周邊為住宅開發項目新區。												
	該物業已獲得土地使用權，用途為娛樂兼商服的使用權到期日為2060年4月13日。												

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給河南融首新越文旅開發有限公司，詳情如下：

合同編號	:	410725-CR-2020-PYXQ-0001
發證日期	:	2020年2月14日
地塊編號	:	平原示範區 2019-035
土地面積	:	201,797.47
容積率	:	0.70
土地年限	:	娛樂用地、其他商服用地為 40 年
建築規約（竣工日期）	:	2024年2月13日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由河南融首新越文旅開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
豫(2021)新鄉市平原示範區不動產權第 00016 號	2021年4月26日	娛樂兼商服	2060年4月13日	201,797.47
<b>合計</b>				<b><u>201,797.47</u></b>

- (3) 河南融首新越文旅開發有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 410725202000003	2020年3月12日	中原文旅城歡樂世界一期(雪世界、商業、歡樂體驗中心項目)	201,797.47
<b>合計</b>			<b><u>201,797.47</u></b>

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，河南融首新越文旅開發有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
410725202000007	2020年4月29日	中原文旅城歡樂世界一期(歡樂體驗中心項目)2#樓	1,008.85
410725202100002	2021年2月7日	中原文旅城歡樂世界一期(歡樂體驗中心項目)1#樓、3#樓	8,117.96
410725202100006	2021年2月23日	中原文旅城歡樂世界一期(雪世界項目)	54,129.90
<b>合計</b>			<b><u>63,256.71</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (5) 根據編號為 91410700MA481BP81C 的營業執照，河南融首新越文旅開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 100,000,000 元，營業期限自 2020 年 2 月 11 日至長期。
- (6) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 河南融首新越文旅開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 河南融首新越文旅開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (7) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
- (8) 戴德梁行鄭州分公司的高級估價師王秦越於 2021 年 7 月 15 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
IV-28. 中國 昆明市 官渡區 大板橋街道 譽華洲	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為109,287.44平方米的土地上。該物業將於2022年9月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為457,628.92平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>321,247.09</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>101,944.11</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>34,437.72</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>457,628.92</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	321,247.09	地下車庫	101,944.11	其他	34,437.72	<b>合計</b>	<b><u>457,628.92</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 1,071,000,000</p> <p>(人民幣壹拾亿柒仟壹佰萬元)</p> <p>(貴集團應占49.0%權益： 人民幣 524,790,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	321,247.09												
地下車庫	101,944.11												
其他	34,437.72												
<b>合計</b>	<b><u>457,628.92</u></b>												
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為城鎮住宅用地的使用權到期日為2089年1月27日。</p>												

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給雲南滇府房地產開發有限公司，詳情如下：

合同編號	:	CR53 空港 2019010 號
發證日期	:	2019 年 2 月 12 日
地塊編號	:	DTCKG2018-012-A4
土地面積	:	109,287.44
容積率	:	3.00
土地年限	:	城鎮住宅用地為 70 年
建築規約（竣工日期）	:	2024 年 2 月 27 日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由雲南滇府房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
雲(2020)官渡區不動產 權第 0110632 號	2020 年 3 月 6 日	城鎮住宅用地	2089 年 1 月 27 日	109,287.44
<b>合計</b>				<b><u>109,287.44</u></b>

- (3) 雲南滇府房地產開發有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第雲滇中新區空港 202000008 號	2020 年 1 月 19 日	長水片區及杉松園片區住宅建設 項目 A4 號地塊	109,407.16
<b>合計</b>			<b><u>109,407.16</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，雲南滇府房地產開發有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第雲滇中新區空港 202000017 號	2020 年 8 月 20 日	長水片區及杉松園片區住宅建設 項目 A4 號地塊	457,628.92
<b>合計</b>			<b><u>457,628.92</u></b>

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，雲南滇府房地產開發有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
編號 5301112009230101-SX-001	2020年9月23日	長水片區及杉松園片區住宅建設 項目 A4 號地塊(一標段)	208,645.72
編號 5301112009230102-SX-001	2020年9月23日	長水片區及杉松園片區住宅建設 項目 A4 號地塊(二標段)	248,983.20
<b>合計</b>			<b><u>457,628.92</u></b>

(6) 根據《商品房預售許可證》，雲南滇府房地產開發有限公司建築工程總建築面積 89,138.69 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
預許雲字[2020]第 2523 號	2020年12月14日	禧悅晴朗社區(長水 片區及杉松園片區 住宅建設項目 A4 號 地塊)III	住宅	44,886.82
預許雲字[2020]第 2201 號	2020年11月10日	禧悅晴朗社區(長水 片區及杉松園片區 住宅建設項目 A4 號 地塊)III	住宅	26,798.72
預許雲字[2020]第 1904 號	2020年9月30日	禧悅晴朗社區(長水 片區及杉松園片區 住宅建設項目 A4 號 地塊)I	住宅	17,453.15
<b>合計</b>				<b><u>89,138.69</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 98,985.88 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 779,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 2,744,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 357,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 1,281,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(9) 根據編號為 91530100MA6NP6MH0X 的營業執照，雲南滇府房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2019 年 3 月 29 日至 2029 年 3 月 28 日。

(10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；

- iii. 雲南滇府房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 雲南滇府房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

(12) 戴德梁行昆明分公司的經理段衛華於 2021 年 7 月 27 日現場勘察了該物業。



估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-29. 中國 武漢市 武漢經濟技術開發區 149R2地塊  融創·首創武漢經開國 際智慧生態城市湧金府 項目	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為122,987.29平方米的土地上。該物業將於2025年6月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為405,305.35平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>272,276.49</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>7,804.46</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>56,086.69</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>69,137.71</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>405,305.35</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	272,276.49	商業	7,804.46	地下車庫	56,086.69	其他	69,137.71	<b>合計</b>	<b><u>405,305.35</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 880,000,000</p> <p>(人民幣捌億捌仟萬元)</p> <p>(貴集團應占49.4%權益： 人民幣 434,720,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	272,276.49														
商業	7,804.46														
地下車庫	56,086.69														
其他	69,137.71														
<b>合計</b>	<b><u>405,305.35</u></b>														
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為體育用地的使用權到期日為2070年7月22日，醫療衛生用地的使用權到期日為2070年7月22日，城鎮住宅用地的使用權到期日為2090年7月22日，商務金融用地的使用權到期日為2060年7月22日。</p>														

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給武漢融城新創投資發展有限公司，詳情如下：

合同編號	:	鄂 WH(WJK)-2020-00014
發證日期	:	2020年6月23日
地塊編號	:	149R2 地塊
土地面積	:	122,987.29
容積率	:	2.38
土地年限	:	商服用地為40年，城鎮住宅用地為70年，醫療衛生用地為50年，體育用地為50年
建築規約（竣工日期）	:	2024年3月15日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由武漢融城新創投資發展有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
鄂(2021)武漢市經開不動產權第0004170號	2021年2月25日	商務金融用地、城鎮住宅用地、醫療衛生用地、體育用地	2060年7月22日,2090年7月22日,2070年7月22日,2070年7月22日	122,987.29
<b>合計</b>				<b><u>122,987.29</u></b>

- (3) 武漢融城新創投資發展有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
武自規(武開)地[2020]015號	2020年7月3日	融創·首創武漢經開國際智慧生態城市湧金府項目	122,987.29
<b>合計</b>			<b><u>122,987.29</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，武漢融城新創投資發展有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
武自規(武開)建[2020]054號	2020年9月18日	融創·首創武漢經開國際智慧生態城市湧金府項目	405,305.35
<b>合計</b>			<b><u>405,305.35</u></b>

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，武漢融城新創投資發展有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
4201972020070900114BJ4001	2021年3月2日	融創·首創武漢經開國際智慧生態 城市湧金府項目	405,305.35
<b>合計</b>			<b><u>405,305.35</u></b>

- (6) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 3,235,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 21,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 1,479,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。
- (7) 根據編號為 91420100MA49GQC90M 的營業執照，武漢融城新創投資發展有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 10,000,000 元，營業期限自 2020 年 6 月 10 日至長期。
- (8) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 武漢融城新創投資發展有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 武漢融城新創投資發展有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (9) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建築工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
- (10) 戴德梁行武漢分公司的高級經理趙安於 2021 年 7 月 13 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-30. 中國 瀋陽市 鐵西區 北二西路 禧悅大境/禧悅大觀	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為32,817.81平方米的土地上。該物業將於2021年10月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為98,862.38平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>64,650.96</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>5,818.40</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>7,554.85</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>20,838.17</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>98,862.38</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	64,650.96	商業	5,818.40	地下車庫	7,554.85	其他	20,838.17	<b>合計</b>	<b><u>98,862.38</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 1,105,000,000</p> <p>(人民幣壹拾壹億零伍佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 1,105,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	64,650.96														
商業	5,818.40														
地下車庫	7,554.85														
其他	20,838.17														
<b>合計</b>	<b><u>98,862.38</u></b>														
	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為其他普通商品住房用地的使用權到期日為2089年6月24日。</p>														

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給瀋陽龍京置地有限公司，詳情如下：

合同編號	:	2101062019A0004
發證日期	:	2019年7月16日
地塊編號	:	TX2019-005
土地面積	:	16,338.49
容積率	:	1~2.10
土地年限	:	城鎮住宅用地為70年
建築規約（竣工日期）	:	2023年6月9日

合同編號	:	2101062019A0005
發證日期	:	2019年7月16日
地塊編號	:	TX2019-003
土地面積	:	16,479.32
容積率	:	1~2.20
土地年限	:	城鎮住宅用地為70年
建築規劃（完工日期）	:	2023年6月23日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由瀋陽龍京置地有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
遼(2019)瀋陽市不動產 權第9000185號	2019年8月8日	其他普通商品住房用地	2089年6月10日	16,338.49
遼(2019)瀋陽市不動產 權第9000184號	2019年8月8日	其他普通商品住房用地	2089年6月24日	16,479.32

**合計** **32,817.81**

- (3) 瀋陽龍京置地有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
210106201900004	2019年7月7日	首創禧悅大觀	16,338.49
210106201900003	2019年7月17日	首創禧悅大境	16,479.32

**合計** **32,817.81**

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，瀋陽龍京置地有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
210106201900012	2019年9月2日	首創禧悅大觀	48,928.53
210106201900011	2019年9月2日	首創禧悅大境	49,933.85
<b>合計</b>			<b><u>98,862.38</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，瀋陽龍京置地有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
210106201909300201	2019年9月30日	首創禧悅大觀	48,928.53
210106201909300101	2019年9月30日	首創禧悅大境	49,933.85
<b>合計</b>			<b><u>98,862.38</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 根據《商品房預售許可證》，瀋陽龍京置地有限公司建築工程總建築面積 70,469.36 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
沈房預售第 200515 號	2020年7月27日	首創禧悅大觀	住宅、商業	8,148.07
沈房預售第 200116 號	2020年4月3日	首創禧悅大觀	住宅、商業	9,973.10
沈房預售第 200006 號	2019年12月31日	首創禧悅大觀	住宅、商業	16,137.11
沈房預售第 190989 號	2019年11月29日	首創禧悅大境	住宅、商業	36,211.08
<b>合計</b>				<b><u>70,469.36</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 13,855.11 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 278,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

- (8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 1,528,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 1,022,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 1,307,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

- (9) 根據編號為 91210106MA0YMP2T63 的營業執照，瀋陽龍京置地有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 20,000,000 元，營業期限自 2019 年 5 月 9 日至 2039 年 5 月 8 日。

(10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 瀋陽龍京置地有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 瀋陽龍京置地有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

(12) 戴德梁行瀋陽分公司的助理估價師王鶴霏於2021年7月20日現場勘察了該物業。

## 估值報告

### 第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-31. 中國 青島市 李滄區 滄安路以北、安順路以 西  禧悅天海	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為29,218.50平方米的土地上。該物業將於2022年9月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為112,423.70平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>45,665.48</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>10,294.77</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>40,638.79</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>15,824.66</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>112,423.70</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	45,665.48	商業	10,294.77	地下車庫	40,638.79	其他	15,824.66	<b>合計</b>	<b><u>112,423.70</u></b>	<p>該物業目前為尚待開發狀態。</p>	<p>人民幣 627,000,000</p> <p>(人民幣陆亿贰仟柒佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 627,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	45,665.48														
商業	10,294.77														
地下車庫	40,638.79														
其他	15,824.66														
<b>合計</b>	<b><u>112,423.70</u></b>														
	<p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為零售和商業的使用權到期日為2058年8月28日，住宅的使用權到期日為2088年8月28日，公共服務設施的使用權到期日為2068年8月28日，商務金融的使用權到期日為2058年8月28日。</p>														



附注：

(1) 该物业部分的土地使用权 5,527.3 m<sup>2</sup> 屬於集体建设用地性质的，不得出售、转让。因此，市场价值不适用於此类部分。为供管理层参考，如果公司被授予可自由转让的土地使用权和物业的建筑物所有权，则截至 2021 年 6 月 30 日，该部分的市场价值为人民币 25,000,000 元（100%的权益后归属集團的价值为人民币 25,000,000 元）。

(2) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給青偉業房地產開發有限公司，詳情如下：

合同編號	:	青島-01-2018-0033
發證日期	:	2018年8月14日
地塊編號	:	370213-003-001-GB00033
土地面積	:	23,574.30
容積率	:	2.45
土地年限	:	住宅為 70 年，零售商業為 40 年，其他為 50 年
建築規約（竣工日期）	:	2022年9月25日

(3) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由青島滄海偉業房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
魯(2018)青島市不動產 權第 0071477 號	2018年9月20日	商務金融	2058年8月28日	905.80
魯(2018)青島市不動產 權第 0071478 號	2018年9月20日	體育用地	2068年8月28日	3,418.60
魯(2018)青島市不動產 權第 0071481 號	2018年9月20日	文化設施	2068年8月28日	1,840.80
魯(2018)青島市不動產 權第 0071498 號	2018年9月20日	城鎮住宅	2088年8月28日	14,107.40
魯(2018)青島市不動產 權第 0071499 號	2018年9月20日	零售商業	2058年8月28日	3,301.70
魯(2018)青島市不動產 權第 0071497 號	2018年9月20日	城鎮住宅	/	5,527.30
魯(2018)青島市不動產 權第 0083964 號	2018年11月20日	公共設施用地	/	116.90
<b>合計</b>				<b><u>29,218.50</u></b>

(4) 青島滄海偉業房地產開發有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 370200201814030 號	2018年9月14日	李滄區滄安路以北、安順路以西 項目	29,101.60
<b>合計</b>			<b><u>29,101.60</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (5) 根據《建設工程規劃許可證》，青島滄海偉業房地產開發有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 370200201913107 號	2019年3月26日	李滄區滄安路以北、安順路以西 地塊	43,822.84
建字第 370200201913108 號	2019年3月26日	李滄區滄安路以北、安順路以西 地塊	68,600.86
<b>合計</b>			<b><u>112,423.70</u></b>

- (6) 根據《建築工程施工許可證》，青島滄海偉業房地產開發有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
370200201904240101	2019年4月24日	李滄區滄安路以北、安順路以西 地塊改造項目一區	43,822.84
370200201904280101	2019年4月28日	李滄區滄安路以北、安順路以西 地塊改造項目二區	68,600.86
<b>合計</b>			<b><u>112,423.70</u></b>

- (7) 根據《商品房預售許可證》，青島滄海偉業房地產開發有限公司建築工程總建築面積 42,709.22 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
2019-032	2019年7月25日	禧悅天海	住宅	32,324.84
2020-028	2020年6月19日	禧悅天海	辦公	2,286.16
2020-029	2020年6月19日	禧悅天海	商業、辦公	8,098.22
<b>合計</b>				<b><u>42,709.22</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (8) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 16,546.24 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 336,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

- (9) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 1,077,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 566,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 852,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設

投入的影響。

(10) 根據編號為 91370200MA3MA22D1J 的營業執照，青島滄海偉業房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 330,000,000 元，營業期限自 2018 年 8 月 13 日至長期。

(11) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 青島滄海偉業房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 青島滄海偉業房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(12) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

(13) 戴德梁行青島分公司的助理估價師張豔紅於 2021 年 7 月 15 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-32. 中國 青島市 即墨區 藍靛路以南、石林三路 以東	該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為137,049.00平方米的土地上。該物業將於2023年6月完工。  該物業的總建築面積為371,659.84平方米，匯總如下：	該物業目前為在建狀態。	人民幣 1,310,000,000  (人民幣壹拾叁億壹 仟萬元)												
首創禧悅學府	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>212,129.97</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>54,368.60</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>97,561.84</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>7,599.43</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>371,659.84</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	212,129.97	商業	54,368.60	地下車庫	97,561.84	配套設施	7,599.43	<b>合計</b>	<b><u>371,659.84</u></b>		(貴集團應占100.0% 權益： 人民幣 1,310,000,000)
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	212,129.97														
商業	54,368.60														
地下車庫	97,561.84														
配套設施	7,599.43														
<b>合計</b>	<b><u>371,659.84</u></b>														

該物業周邊為住宅開發項目新區。

該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2060年8月16日，住宅的使用權到期日為2090年8月16日。

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給青島首智投資開發有限公司，詳情如下：

合同編號	:	即墨(儲)-01-2020-0093
發證日期	:	2020年8月17日
地塊編號	:	J26-21-720
土地面積	:	137,049.00
容積率	:	2.00
土地年限	:	住宅為70年，商業用地為70年
建築規約（竣工日期）	:	2024年2月15日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由青島首智投資開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
魯(2021)青島市即墨區 不動產權第0000619號	2021年1月7日	住宅、商業用地	2090年8月16日,2060 年8月16日	137,049.00
<b>合計</b>				<b><u>137,049.00</u></b>

- (3) 青島首智投資開發有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第370201202020158號	2020年8月18日	即墨首創物美產業綜合項目	137,049.00
<b>合計</b>			<b><u>137,049.00</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，青島首智投資開發有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第370201202020245號	2020年12月5日	即墨首創物美產業綜合項目1.1 期(幼稚園)	3,961.86
建字第370201202020246號	2020年12月5日	即墨首創物美產業綜合項目1.2 期	88,207.09
建字第370201202020247號	2020年12月5日	即墨首創物美產業綜合項目1.3 期	32,086.93
建字第370201202020248號	2020年12月5日	即墨首創物美產業綜合項目1.4 期	35,780.80
建字第370201202020249號	2020年12月5日	即墨首創物美產業綜合項目2.1 期	65,993.24
建字第370201202020250號	2020年12月5日	即墨首創物美產業綜合項目2.2 期	76,594.60

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 370201202020251 號	2020 年 12 月 5 日	即墨首創物美產業綜合項目 2.3 期	69,035.32
<b>合計</b>			<b><u>371,659.84</u></b>

(5) 根據《建築工程施工許可證》，青島首智投資開發有限公司 的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
370282202104260201	2021 年 4 月 26 日	即墨首創物美產業綜合項目 1.1 期(幼稚園)	3,961.86
370282202012310101	2020 年 12 月 31 日	即墨首創物美產業綜合項目 1.2 期	88,207.09
3702822022105180201	2021 年 5 月 18 日	即墨首創物美產業綜合項目 2.1 期	65,993.24
<b>合計</b>			<b><u>158,162.19</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(6) 根據《商品房預售許可證》，青島首智投資開發有限公司 建築工程總建築面積 23,468.02 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
青房注字(2021)第 062 號	2021 年 5 月 28 日	即墨首創物美產業綜合項目 1.2 期	住宅、商業	23,468.02
<b>合計</b>				<b><u>23,468.02</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 19,401.95 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 207,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 3,271,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 689,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 1,274,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(9) 根據編號為 91370282MA3TMABM62 的營業執照，青島首智投資開發有限公司 為有限責任公司，註冊資本為人民幣 884,600,000 元，營業期限自 2020 年 7 月 30 日至長期。

(10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 青島首智投資開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 青島首智投資開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

(12) 戴德梁行青島分公司的助理估價師張豔紅於2021年7月15日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
IV-33. 中國 南京市 建邺區 元前路  首創數科中心	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為59,352.36平方米的土地上。該物業將於2024年7月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為330,696.00平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>82,271.00</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>153,305.33</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>95,119.67</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>330,696.00</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	82,271.00	辦公	153,305.33	其他	95,119.67	<b>合計</b>	<b><u>330,696.00</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 1,236,000,000</p> <p>(人民幣壹拾貳億叁仟陸佰萬元)</p> <p>(貴集團應占75.0%權益： 人民幣 927,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
商業	82,271.00												
辦公	153,305.33												
其他	95,119.67												
<b>合計</b>	<b><u>330,696.00</u></b>												
	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商務辦公用地的使用權到期日為2060年11月24日，商服用地的使用權到期日為2060年11月24日。</p>												



附注：

(1) 根据房地产证书，该房产受销售限制，在2060年11月24日之前不得出售和转让。因此，市场价值不适用于该部分。为供管理层参考，如果本公司被授予可自由转让的土地使用权和物业的建筑物所有权，则截至2021年6月30日，该部分的市场价值为人民币434,000,000元（75%的权益后归属集团的价值为人民币325,500,000元）。

(2) 根据《国有土地使用权出让合同》及其《国有土地使用权出让合同补充协议》，该物业的土地使用权已出让给南京曦地鑫科商业管理有限公司，详情如下：

合同编号	:	3201012020CR0035
发证日期	:	2020年6月3日
地块编号	:	NO.2020G18
土地面积	:	59,352.36
容积率	:	A≤4.0, B≤4.5, C≤4.5
土地年限	:	商服用地为40年，商务办公用地为40年
建筑规约（竣工日期）	:	2024年7月14日

(3) 南京曦地鑫科商业管理有限公司获得的《建设用地规划许可证》详情如下：

证书编号	发证日期	项目名称	土地面积 (平方米)
地字第320105202010127号	2020年8月11日	首创数科中心(NO.2020G18)	59,352.36
<b>合计</b>			<b><u>59,352.36</u></b>

(4) 根据《建设工程规划许可证》，南京曦地鑫科商业管理有限公司开发的项目建设工程符合建设工程要求，并已获得批准，详情如下：

证书编号	发证日期	项目名称	规划建筑面积 (平方米)
建字第320105202100064号	2021年3月22日	首创数科中心(NO.2020G18)	330,696.23
<b>合计</b>			<b><u>330,696.23</u></b>

根据 贵集团指示，该物业为上述许可之部分。

(5) 根据《建筑工程施工许可证》，南京曦地鑫科商业管理有限公司的建筑工程符合工程开工要求，并已获得许可，详情如下：

证书编号	发证日期	项目名称	建筑面积 (平方米)
320105202103261101	2021年3月26日	首创数科中心(NO.2020G18)	330,696.23
<b>合计</b>			<b><u>330,696.23</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由南京曦地鑫科商業管理有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
蘇(2021)甯建不動 產權第 0012707 號	商服用地、商務 辦公用地	2060年11月24日, 2060年11月24日	59,352.37	/	/
蘇(2021)甯建不動 產權第 0012612 號	商服用地、商務 辦公用地	2060年11月24日, 2060年11月24日	54,399.13	/	/
<b>合計</b>			<b><u>113,751.50</u></b>		<b><u>113,751.50</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(7) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 4,369,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 118,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 1,528,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(8) 根據編號為 91320100MA21DG7W2A 的營業執照，南京曦地鑫科商業管理有限公司為有限責任公司，註冊資本為美金 120,000,000 元，營業期限自 2020 年 4 月 30 日至長期。

(9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 南京曦地鑫科商業管理有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 南京曦地鑫科商業管理有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
不動產權證	有

(11) 戴德梁行南京分公司的估價師湯悅於 2021 年 6 月 15 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-34. 中國 北京市 平谷區 金海湖鎮韓莊村 平谷金海湖A地塊	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為176,099.53平方米的土地上。該物業將於2022年8月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為230,592.20平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>109,312.39</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>20,122.08</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>22,487.42</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>78,670.31</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>230,592.20</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	109,312.39	商業	20,122.08	酒店	22,487.42	其他	78,670.31	<b>合計</b>	<b><u>230,592.20</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 1,786,000,000</p> <p>(人民幣壹拾柒億捌仟陸佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 1,786,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	109,312.39														
商業	20,122.08														
酒店	22,487.42														
其他	78,670.31														
<b>合計</b>	<b><u>230,592.20</u></b>														

該物業周邊為住宅開發項目新區。

該物業已獲得土地使用權，用途為辦公的使用權到期日為2068年3月8日，商業的使用權到期日為2058年3月8日。

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給北京瑞元豐吉置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	京地出(合)字(2018)第 0036 號
發證日期	:	2018 年 3 月 9 日
地塊編號	:	PG06-0100-6001\6002\6004\C-008\C-012
土地面積	:	44,803.00
容積率	:	0.87
土地年限	:	商業為 40 年，辦公為 50 年
建築規約（竣工日期）	:	2022 年 1 月 23 日

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為北京泰龍翔置業有限公司。上述合同尚未更新。

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京泰龍翔置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京(2018)平不動產權 0000053 號	2018 年 7 月 17 日	商業、辦公	2058 年 3 月 8 日,2068 年 3 月 8 日	24,951.94
京(2018)平不動產權 0000050 號	2018 年 7 月 17 日	商業、辦公	2058 年 3 月 8 日,2068 年 3 月 8 日	58,413.77
京(2018)平不動產權 0000051 號	2018 年 7 月 17 日	商業、辦公	2058 年 3 月 8 日,2068 年 3 月 8 日	49,851.54
京(2018)平不動產權 0000052 號	2018 年 7 月 17 日	商業、辦公	2058 年 3 月 8 日,2068 年 3 月 8 日	15,686.94
京(2018)平不動產權 0000049 號	2018 年 7 月 17 日	商業、辦公	2058 年 3 月 8 日,2068 年 3 月 8 日	27,195.34
<b>合計</b>				<b><u>176,099.53</u></b>

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，北京泰龍翔置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 110117201800058 號	2018 年 10 月 31 日	E-1#商業樓等 15 項	32,556.53
建字第 110117201800057 號	2018 年 10 月 31 日	D-1#商業樓等 22 項	37,705.93
建字第 110117201800055 號	2018 年 10 月 24 日	D-21#商業樓等 6 項	39,506.46
建字第 110117201800056 號	2018 年 10 月 24 日	C-1#商業樓等 30 項	55,865.42
建字第 110117201800059 號	2018 年 11 月 9 日	A-1#商業樓等 13 項	40,191.12
建字第 110117201800060 號	2018 年 11 月 9 日	B-1#商業樓等 9 項	24,766.74
<b>合計</b>			<b><u>230,592.20</u></b>

(4) 根據《建築工程施工許可證》，北京泰龍翔置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
(2019)施(平)建字 0029 號	2019年4月30日	D-21#商業樓等6項	39,506.46
(2019)施(平)建字 0032 號	2019年5月23日	A-1#商業樓等13項、B-1#商業樓等9項、C-1#商業樓等30項、D-1#商業樓等22項、E-1#商業樓等15項	191,085.74
<b>合計</b>			<b><u>230,592.20</u></b>

(5) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 3,048,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 502,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 1,130,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(6) 根據編號為 91110117MA01AB1W0D 的營業執照，北京泰龍翔置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 20,000,000 元，營業期限自 2018 年 2 月 7 日至 2048 年 2 月 6 日。

(7) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 北京泰龍翔置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 北京泰龍翔置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(8) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
IV-35. 中國 廈門市 翔安區 濱海東大道與新城中路 交叉口西南側  廈門奧萊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為55,656.80平方米的土地上。該物業將於2022年3月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為124,866.16平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>124,866.16</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>124,866.16</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為居民住宅區及待開發區域。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2058年12月12日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	124,866.16	<b>合計</b>	<b><u>124,866.16</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>不适用</p> <p>(貴集團應占70.11% 權益： 不适用)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
商業	124,866.16								
<b>合計</b>	<b><u>124,866.16</u></b>								

附注：

(1) 根據土地使用權出讓合同，該物業受銷售限制，在 2058 年 12 月 12 日之前不得出售和轉讓。因此，市場價值不適用於該部分。為供管理層參考，如果公司被授予可自由轉讓的土地使用權和物業的建築物所有權，則截至 2021 年 6 月 30 日，該部分的市場價值為人民幣 749,000,000 元（70.11%的權益後歸屬集團的價值為人民幣 525,123,900 元）。

(2) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給廈門奧萊商業管理有限公司，詳情如下：

合同編號	:	35021320181213CG047
發證日期	:	2019年3月7日
地塊編號	:	翔安區 13-16 片區濱海東大道與新城中路交叉口西南側 A07 地塊
土地面積	:	55,656.80
容積率	:	1.50
土地年限	:	商業用地為 40 年
建築規約（竣工日期）	:	2022 年 12 月 13 日

(3) 上海鉅碧投資管理有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 350213201916901 號	2019 年 3 月 6 日	X2018P04	55,656.80

**合計** 55,656.80

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為廈門鉅大奧萊商業管理有限公司。上述許可尚未更新。

(4) 根據《建設工程規劃許可證》，廈門鉅大奧萊商業管理有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 350213201916050 號	2019 年 11 月 6 日	廈門首創奧特萊斯	124,866.16

**合計** 124,866.16

(5) 根據《建築工程施工許可證》，廈門鉅大奧萊商業管理有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
編號 350213201912240101	2019 年 12 月 24 日	廈門首創奧特萊斯	124,866.16

**合計** 124,866.16

(6) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由廈門鉅大奧萊商業管理有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
閩(2020)廈門市不動產權第 0041748 號	零售商業用地(商業)	2058年12月12日	55,656.80	/	/
<b>合計</b>			<b><u>55,656.80</u></b>		<b><u>/</u></b>

(7) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 1,106,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 391,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 676,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(8) 根據編號為 91350200MA32BP4K1A 的營業執照，廈門鉅大奧萊商業管理有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 330,000,000 元，營業期限自 2018 年 12 月 13 日至 2068 年 12 月 12 日。

(9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 廈門鉅大奧萊商業管理有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；

(10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
不動產權證	有

(11) 戴德梁行廈門分公司的助理經理何秀燕於 2021 年 7 月 27 日現場勘察了該物業。



估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
IV-36. 中國 南寧市 興甯區 昆侖大道  南寧奧萊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為101,973.59平方米的土地上。該物業將於2021年8月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為145,453.45平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>145,453.45</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>145,453.45</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	145,453.45	<b>合計</b>	<b><u>145,453.45</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>不适用</p> <p>(貴集團應占70.11%權益： 不适用)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
商業	145,453.45								
<b>合計</b>	<b><u>145,453.45</u></b>								
	<p>該物業周邊為住宅、文娛聚集地。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為物流倉儲用地的使用權到期日為2068年9月14日，住宿餐飲用地的使用權到期日為2058年9月14日，批發零售用地的使用權到期日為2058年9月14日。</p>								

附注：

(1) 根據土地使用權出讓合同，該物業受銷售限制，在 2058 年 9 月 14 日之前不得出售和轉讓。因此，市場價值不適用於該部分。為供管理層參考，如果本公司被授予可自由轉讓的土地使用權和物業的建築物所有權，則截至 2021 年 6 月 30 日，該部分的市場價值為人民幣 930,000,000 元（70.11%的權益後歸屬集團的價值為人民幣 652,023,000 元）。

(2) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	南寧土出(服)字 2018021 號
發證日期	:	2018 年 8 月 8 日
地塊編號	:	450102101201GB00067
土地面積	:	101,973.59
容積率	:	1.0-1.5
土地年限	:	批發零售用地為 40 年，住宿餐飲用地為 40 年，物流倉儲用地為 50 年
建築規約（竣工日期）	:	2022 年 10 月 15 日

(3) 南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 450101201800153 號	2018 年 9 月 30 日	/	101,973.53
<b>合計</b>			<b><u>101,973.53</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(4) 根據《建設工程規劃許可證》，南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
450102201900161	2019 年 9 月 17 日	B1#樓	14,566.27
450102201900162	2019 年 9 月 17 日	B2#樓	4,434.56
450102201900163	2019 年 9 月 17 日	B3#樓	30,484.72
450102201900164	2019 年 9 月 17 日	B4#樓	10,041.96
450102201900165	2019 年 9 月 17 日	B5#樓	13,025.72
450102201900166	2019 年 9 月 17 日	B6#樓	8,590.66
450102201900167	2019 年 9 月 17 日	B7#樓	10,823.57
450102201900168	2019 年 9 月 17 日	C#樓	45,574.00
450102201900169	2019 年 9 月 17 日	地下室	7,911.99

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
<b>合計</b>			<b><u>145,453.45</u></b>

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
450101201905150201	2019年5月15日	南寧首創奧特萊斯項目 A1~A2# 樓、B1~B2#樓、B4~B7#樓、C#樓 及地下室	130,383.27
450101201905220101	2019年5月22日	南寧首創奧特萊斯項目 B3#樓	30,484.72
<b>合計</b>			<b><u>160,867.99</u></b>

- (6) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 15,228.37 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2021-267	2021年5月18日	南寧首創奧特萊斯項目 A1#樓	6,856.45
2021-268	2021年5月18日	南寧首創奧特萊斯項目 A2#樓	8,371.92
<b>合計</b>			<b><u>15,228.37</u></b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

- (7) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
桂(2018)南寧市不動產權第 0188125 號	住宿餐飲用地、 倉儲用地、批發 零售用地	2058年9月14日， 2068年9月14日	101,973.59	/	/
<b>合計</b>			<b><u>101,973.59</u></b>		<b><u>/</u></b>

- (8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 1,039,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 571,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 661,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

- (9) 根據編號為 91450102MA5NAA0X9F 的營業執照，南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司 為有限責任公司，註冊資本為人民幣 350,000,000 元，營業期限自 2018 年 7 月 16 日至長期。

(10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
不動產權證	有

(12) 戴德梁行南寧分公司的經理李丞堇於 2021 年 7 月 15 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
IV-37. 中國 青島市 高新區 南一路一支路以南，田 海路以北  青島奧萊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為93,972.10平方米的土地上。該物業將於2021年10月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為97,597.71平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>97,597.71</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>97,597.71</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	97,597.71	<b>合計</b>	<b><u>97,597.71</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 664,000,000</p> <p>(人民幣陆亿陆仟肆佰萬元)</p> <p>(貴集團應占70.11%權益： 人民幣 465,530,400)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
商業	97,597.71								
<b>合計</b>	<b><u>97,597.71</u></b>								
	<p>該物業周邊為商務聚集及待開發區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為零售商業的使用權到期日為2058年6月19日。</p>								

附注：

(1) 青島鉅大奧萊商業管理有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 370200201819037 號	2018 年 9 月 3 日	首創奧特萊斯	93,972.10
<b>合計</b>			<b><u>93,972.10</u></b>

(2) 根據《建設工程規劃許可證》，青島鉅大奧萊商業管理有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 370200201819095 號	2019 年 9 月 28 日	首創奧特萊斯	97,597.71
<b>合計</b>			<b><u>97,597.71</u></b>

(3) 根據《建築工程施工許可證》，青島鉅大奧萊商業管理有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
370215201905150101	2019 年 5 月 15 日	首創奧特萊斯	97,597.71
<b>合計</b>			<b><u>97,597.71</u></b>

(4) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由青島鉅大奧萊商業管理有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
魯(2018)青島市高 新區不動產權第 0010439 號	零售商業用地	2058 年 6 月 19 日	93,972.10	/	/
<b>合計</b>			<b><u>93,972.10</u></b>		<b><u>/</u></b>

(5) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 944,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 326,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 565,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(6) 根據編號為 91370222MA3N2L5DXW 的營業執照，青島鉅大奧萊商業管理有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 210,000,000 元，營業期限自 2018 年 5 月 3 日至 2048 年 5 月 2 日。

(7) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 青島鉅大奧萊商業管理有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 青島鉅大奧萊商業管理有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(8) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
不動產權證	有

(9) 戴德梁行青島分公司的助理估價師張豔紅於2021年7月12日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
IV-38. 中國 北京市 平谷區 金海湖鎮  平谷世休會主會場項目	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為48,800.25平方米的土地上。該物業將於2021年7月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為65,680.00平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>65,680.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>65,680.00</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	65,680.00	<b>合計</b>	<b><u>65,680.00</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 953,000,000</p> <p>(人民幣玖億伍仟叁佰萬元)</p> <p>(貴集團應占49.0%權益： 人民幣 466,970,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
商業	65,680.00								
<b>合計</b>	<b><u>65,680.00</u></b>								
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為文化設施的使用權到期日為2068年6月24日。</p>								



附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給北京金海湖文旅投資有限公司，詳情如下：

合同編號	:	京地出(合)字(2018)第 0093 號
發證日期	:	2018 年 6 月 25 日
地塊編號	:	110117006001GB00301
土地面積	:	44,501.00
容積率	:	0.77
土地年限	:	文體娛樂為 50 年
建築規約(竣工日期)	:	2021 年 6 月 1 日

- (2) 北京金海湖文旅投資有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2018 規土(平)地字 0002 號	2018 年 7 月 25 日	2020 世界休閒大會主會場項目	48,800.25
<b>合計</b>			<b><u>48,800.25</u></b>

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，北京金海湖文旅投資有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2018 規土(平)建字 0004 號	2018 年 7 月 31 日	2020 世界休閒大會主會場項目	65,680.00
<b>合計</b>			<b><u>65,680.00</u></b>

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，北京金海湖文旅投資有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
(2018)施(平)建字 0036 號	2018 年 12 月 14 日	2020 世界休閒大會主會場項目	65,680.00
<b>合計</b>			<b><u>65,680.00</u></b>

- (5) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由北京金海湖文旅投資有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2019)平不動產 權第 0003403 號	地下文體娛樂， 文體娛樂，地下 車庫	2068年6月24日	48,800.25	/	/
<b>合計</b>			<b><u>48,800.25</u></b>		

(6) 根據編號為 911110117MA0178PB7H 的營業執照，北京金海湖文旅投資有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 700,000,000 元，營業期限自 2017 年 8 月 30 日至 2037 年 8 月 29 日。

(7) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 北京金海湖文旅投資有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 北京金海湖文旅投資有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(8) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
不動產權證	有

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-39. 中國 北京市 平谷區 金海湖鎮中心區中部 禧瑞金海B南地塊	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為133,408.199平方米的土地上。該物業將於2024年5月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為246,084.61平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>116,153.47</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>9,740.78</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>86,958.34</td> </tr> <tr> <td>地下倉儲</td> <td>33,232.02</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>246,084.61</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	116,153.47	商業	9,740.78	其他	86,958.34	地下倉儲	33,232.02	<b>合計</b>	<b><u>246,084.61</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 1,645,000,000</p> <p>(人民幣壹拾陸億肆 仟伍佰萬元)</p> <p>(貴集團應占49.0% 權益： 人民幣 806,050,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	116,153.47														
商業	9,740.78														
其他	86,958.34														
地下倉儲	33,232.02														
<b>合計</b>	<b><u>246,084.61</u></b>														

該物業周邊為住宅開發項目新區。

該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2059年4月18日，地下倉儲的使用權到期日為2069年4月18日，地下車庫的使用權到期日為2069年4月18日，辦公（公共服務設施）的使用權到期日為2069年4月18日，住宅的使用權到期日為2089年4月18日。

附注：

(1) 根據《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權已出讓給北京金谷創展置業有限責任公司，詳情如下：

合同編號	:	京地出(合)字(2019)第0076号
發證日期	:	2019年4月19日
地塊編號	:	PG06-0100-6019 地塊,PG06-0100-6020 地塊,PG06-0100-6021 地塊、PG06-0100-6023 地塊、PG06-0100-6024 地塊
土地面積	:	133,408.199
容積率	:	/
土地年限	:	住宅為70年
建築規約(竣工日期)	:	2023年3月12日

(2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京金谷創展置業有限責任公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京(2019)平不動產權第 0006431 號	2019年11月20日	住宅、辦公(公共服務設施)、地下車庫、地下倉儲、商業	2089年4月18日,2069年4月18日,2069年4月18日,2069年4月18日,2059年4月18日	33,238.62
京(2019)平不動產權第 0006432 號	2019年11月20日	住宅、辦公(公共服務設施)、地下車庫、地下倉儲、商業	2089年4月18日,2069年4月18日,2069年4月18日,2069年4月18日,2059年4月18日	46,704.13
京(2019)平不動產權第 0006433 號	2019年11月20日	住宅、辦公(公共服務設施)、地下車庫、地下倉儲、商業	2089年4月18日,2069年4月18日,2069年4月18日,2069年4月18日,2059年4月18日	9,817.37
京(2019)平不動產權第 0006435 號	2019年11月20日	住宅、辦公(公共服務設施)、地下車庫、地下倉儲、商業	2089年4月18日,2069年4月18日,2069年4月18日,2069年4月18日,2059年4月18日	38,548.01
<b>合計</b>				<b><u>128,308.13</u></b>

(3) 根據《建設工程規劃許可證》，北京金谷創展置業有限責任公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第110117201900027 號	2019年9月30日	B-1#住宅等61項	161,960.16
建字第110117201900028 號	2019年9月30日	C-1#住宅等37項	88,204.45

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
<b>合計</b>			<b><u>250,164.61</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，北京金谷創展置業有限責任公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
110117201910310101	2019年10月31日	C-1#住宅等37項	88,204.45
110117202012090101	2020年12月9日	A-1#居住配套商業服務樓等7項、B-1#住宅樓等32項、幼稚園	97,830.66
110117202103300101	2021年3月30日	D-1#住宅樓等21項	64,129.50
<b>合計</b>			<b><u>250,164.61</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《商品房預售許可證》，北京金谷創展置業有限責任公司建築工程總建築面積 82,900.82 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
京房售證字(2019)187號	2019年12月29日	桃岸嘉園	住宅、地下倉儲、 地下車庫	82,900.82
<b>合計</b>				<b><u>82,900.82</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (6) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 16,512.39 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 345,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (7) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 3,120,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 98,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 1,089,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。
- (8) 根據編號為 91110117MA01JLU34J 的營業執照，北京金谷創展置業有限責任公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 400,000,000 元，營業期限自 2019 年 4 月 22 日至 2049 年 4 月 21 日。
- (9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 北京金谷創展置業有限責任公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 北京金谷創展置業有限責任公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-40. 中國 北京市 石景山區 西黃村1606-641地塊R2 二類居住用地	該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為45,463.79平方米的土地上。該物業將於2022年10月完工。  該物業的總建築面積為194,707.51平方米，匯總如下：	該物業目前為在建狀態。	人民幣 6,287,000,000  (人民币陆拾贰亿捌 仟柒佰万元)												
禧悅學府	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>112,696.69</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>542.26</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>34,714.97</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>46,753.59</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>194,707.51</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	112,696.69	商業	542.26	地下車庫	34,714.97	其他	46,753.59	<b>合計</b>	<b><u>194,707.51</u></b>		(貴集團應占49.0% 權益： 人民幣 3,080,630,000)
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	112,696.69														
商業	542.26														
地下車庫	34,714.97														
其他	46,753.59														
<b>合計</b>	<b><u>194,707.51</u></b>														

該物業周邊為住宅開發項目新區。

該物業已獲得土地使用權，用途為地下倉儲的使用權到期日為2069年3月11日，地下車庫的使用權到期日為2069年3月11日，辦公（公共服務設施）的使用權到期日為2069年3月11日，商業的使用權到期日為2059年3月11日，住宅的使用權到期日為2089年3月11日。

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給北京悅創房地產開發有限公司，詳情如下：

合同編號	:	京地出(合)字(2019)第 0037 號
發證日期	:	2019 年 3 月 12 日
地塊編號	:	1606-641 地塊
土地面積	:	45,463.79
容積率	:	/
土地年限	:	住宅為 70 年，商業為 40 年，辦公(公共服務設施)為 50 年，地下車庫為 50 年，地下倉儲為 50 年
建築規約 (竣工日期)	:	/

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京悅創房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京(2019)石不動產權第 0008301 號	2019 年 5 月 29 日	住宅、商業、辦公(公共 服務設施)、地下車庫、 地下倉儲	2089 年 3 月 11 日,2059 年 3 月 11 日,2069 年 3 月 11 日,2069 年 3 月 11 日,2069 年 3 月 11 日	45,463.79
			<b>合計</b>	<b><u>45,463.79</u></b>

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，北京萬築房地產開發有限責任公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 11010720190007 號	2019 年 7 月 25 日	石景山區西黃村 1606-641 地塊 R2 二類居住用地項目(1#住宅樓 等 18 項)	194,707.51
			<b>合計</b>
			<b><u>194,707.51</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，北京悅創房地產開發有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
[2019]施[石]建字 0073 號	2019 年 10 月 29 日	石景山區西黃村 1606-641 地塊 R2 二類居住用地項目(1#住宅樓 等 18 項)	194,707.51
			<b>合計</b>
			<b><u>194,707.51</u></b>



根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《商品房預售許可證》，北京悅創房地產開發有限公司建築工程總建築面積 175,840.38 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
京房售證字(2019)170 號	2019 年 12 月 14 日	悅創佳苑	住宅、地下倉儲、 地下車庫	175,840.38
<b>合計</b>				<b><u>175,840.38</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(6) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 119,833.64 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 6,433,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(7) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 7,880,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 218,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 867,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(8) 根據編號為 91110107MA01HH0J2M 的營業執照，北京悅創房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 381,000,000 元，營業期限自 2019 年 3 月 5 日至 2049 年 3 月 4 日。

(9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 北京悅創房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 北京悅創房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
IV-41. 中國 北京市 平谷區 金海湖鎮PG06-0100- 6014地塊  國風金海	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為58,643.15平方米的土地上。該物業將於2022年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為119,612.45平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>86,417.39</td> </tr> <tr> <td>地下倉儲</td> <td>6,572.54</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>26,622.52</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>119,612.45</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	86,417.39	地下倉儲	6,572.54	地下車庫	26,622.52	<b>合計</b>	<b><u>119,612.45</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 994,000,000</p> <p>(人民幣玖億玖仟肆佰萬元)</p> <p>(貴集團應占33.0%權益： 人民幣 328,020,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	86,417.39												
地下倉儲	6,572.54												
地下車庫	26,622.52												
<b>合計</b>	<b><u>119,612.45</u></b>												
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為城鎮住宅用地的使用權到期日為2089年8月18日。</p>												

附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京金穀創信置業有限責任公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京(2020)平不動產權第 0002109 號	2020年5月25日	城鎮住宅用地	2089年8月18日	58,643.15
<b>合計</b>				<b><u>58,643.15</u></b>

(2) 根據《建設工程規劃許可證》，北京金穀創信置業有限責任公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
110117202000012	2020年7月28日	1#商品住宅樓等45項	119,612.45
<b>合計</b>			<b><u>119,612.45</u></b>

(3) 根據《建築工程施工許可證》，北京金穀創信置業有限責任公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
110117202009220101	2020年9月22日	1#商品住宅樓-22#商品住宅樓、 42#配電室、43#公共服務配套 樓、1#地下車庫等25項	68,950.18
110117202009270101	2020年9月27日	23#商品住宅樓-41#商品住宅樓、 2#地下車庫等20項	50,662.27
<b>合計</b>			<b><u>119,612.45</u></b>

(4) 根據《商品房預售許可證》，北京金穀創信置業有限責任公司建築工程總建築面積49,955.83平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
京房售證字(2021)63號	2021年6月1日	晟海嘉園	住宅、地下倉儲	49,955.83
<b>合計</b>				<b><u>49,955.83</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(5) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣2,194,000,000元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣13,000,000元。該物業預計總建設投入概約為人民幣356,000,000元。吾等的估值已考慮上述建設投

入的影響。

- (6) 根據編號為 91110117MA01NQAY60 的營業執照，北京金穀創信置業有限責任公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 200,000,000 元，營業期限自 2019 年 11 月 15 日至 0249 年 11 月 14 日。
- (7) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 北京金穀創信置業有限責任公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 北京金穀創信置業有限責任公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (8) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 營業執照      | 有 |
| 國有土地使用證   | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-42. 中國 北京市 石景山區 西黃村1606-646地塊F2 公建混合住宅用地	該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為38,379.37平方米的土地上。該物業將於2024年2月完工。  該物業的總建築面積為198,446.14平方米，匯總如下：	該物業目前為在建狀態。	人民幣 3,391,000,000  (人民幣叁拾叁亿玖 仟壹佰萬元)												
禧瑞學府	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>35,393.09</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>63,159.86</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>52,459.91</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>47,433.28</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>198,446.14</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	35,393.09	商業	63,159.86	地下車庫	52,459.91	其他	47,433.28	<b>合計</b>	<b><u>198,446.14</u></b>		(貴集團應占57.0% 權益： 人民幣 1,932,870,000)
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	35,393.09														
商業	63,159.86														
地下車庫	52,459.91														
其他	47,433.28														
<b>合計</b>	<b><u>198,446.14</u></b>														

該物業周邊為住宅開發項目新區。

該物業已獲得土地使用權，用途為地下倉儲的使用權到期日為2070年3月1日，地下車庫的使用權到期日為2070年3月1日，辦公（工服務設施）的使用權到期日為2070年3月1日，商業的使用權到期日為2060年3月1日，辦公的使用權到期日為2070年3月1日，住宅的使用權到期日為2090年3月1日。

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給北京景輝置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	京地出(合)字(2020)第 0025 號
發證日期	:	2020年3月2日
地塊編號	:	1606-646 地塊、1606-641 地塊、1606-642 地塊
土地面積	:	38,379.37
容積率	:	/
土地年限	:	住宅為 70 年，辦公為 50 年，商業為 40 年，辦公(工服務設施)為 50 年，地下車庫為 50 年，地下倉儲為 50 年
建築規約 (竣工日期)	:	2025年2月20日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京景輝置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京(2021)石不動產權第 0009088 號	2021年5月29日	住宅、辦公、商業、辦公 (工服務設施)、地下車 庫、地下倉儲	2090年3月1日,2070 年3月1日,2060年3 月1日,2070年3月1 日,2070年3月1 日,2070年3月1日	38,379.37
<b>合計</b>				<b><u>38,379.37</u></b>

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，北京景輝置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 110107202100014	2021年3月23日	1#住宅等 4 項	60,846.08
<b>合計</b>			<b><u>60,846.08</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，北京景輝置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
110107202104200201	2021年4月20日	1#住宅等 4 項	60,846.08
<b>合計</b>			<b><u>60,846.08</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (5) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 230,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 8,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 1,188,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。
- (6) 根據編號為 91110107MA01QAP81E 的營業執照，北京景輝置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2020 年 3 月 12 日至長期。
- (7) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 北京景輝置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 北京景輝置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (8) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 建築工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-43. 中國 湖州市 太湖度假區梅東片區 濱湖大道北側B1地塊  首創禧瑞	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為145,153.00平方米的土地上。該物業將於2021年11月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為167,285.23平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>78,560.52</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>14,170.61</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>73,300.12</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,253.98</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>167,285.23</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	78,560.52	商業	14,170.61	地下車庫	73,300.12	配套設施	1,253.98	<b>合計</b>	<b><u>167,285.23</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 961,000,000</p> <p>(人民幣玖億陸仟壹佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 961,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	78,560.52														
商業	14,170.61														
地下車庫	73,300.12														
配套設施	1,253.98														
<b>合計</b>	<b><u>167,285.23</u></b>														
	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2050年8月10日，住宅的使用權到期日為2080年8月10日。</p>														



附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給首創置業(香港)有限公司，詳情如下：

合同編號	:	330501200921088
發證日期	:	2010年1月11日
地塊編號	:	2009-32(B)
土地面積	:	364,535.00
容積率	:	1.00
土地年限	:	住宅為70年，商業為40年
建築規約(竣工日期)	:	2014年12月31日

根據 貴集團指示，該合同為上述許可之部分。

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為浙江華隆置業有限公司。上述合同尚未更新。

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由浙江華隆置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
湖土(國用)2010第 029988號	2010年12月15日	城鎮住宅用地	2080年8月10日	145,153.00
<b>合計</b>				<b><u>145,153.00</u></b>

- (3) 浙江華隆置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
330501201000039	2010年7月5日	濱湖大道北側B地塊住宅項目	364,535.00
<b>合計</b>			<b><u>364,535.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，浙江華隆置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
330507201900006	2019年4月19日	太湖旅遊度假區濱湖大道北側B地塊住宅項目(北B2地塊)	167,285.23
<b>合計</b>			<b><u>167,285.23</u></b>

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，浙江華隆置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
330502201905280401	2019年5月28日	太湖旅遊度假區濱湖大道北側B 地塊住宅項目(北B2地塊)	167,285.23
<b>合計</b>			<b><u>167,285.23</u></b>

(6) 根據《商品房預售許可證》，浙江華隆置業有限公司建築工程總建築面積116,268.00平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
2019-00504	2019年9月30日	禧瑞府1-3、5-7、9- 11、13、14、16- 18、20、21幢及地 下室	住宅、其它	29,555.00
2020-00083	2020年5月15日	禧瑞府4、8、15、 22、26-28、32、 33、58、60、61、 66-68幢	住宅、其它	25,587.00
2020-00258	2020年9月18日	禧瑞府37、38、42- 44、50、57、59、 63-65、69幢	住宅、商貿、其它	23,072.00
2020-ZJ00031	2020年12月17日	禧瑞府25、31、 36、41、45、51- 55、70幢	住宅、商貿、其它	22,346.00
2021-ZJ0009	2021年4月26日	禧瑞府12、19、23- 24、29-30、34-35、 39、40、46-49、 56、62、72幢	住宅、商貿	15,708.00
<b>合計</b>				<b><u>116,268.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為78,253.28平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣1,714,000,000元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣1,853,000,000元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣388,000,000元。該物業預計總建設投入概約為人民幣728,000,000元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(9) 根據編號為9133050055752255IU的營業執照，浙江華隆置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣418,773,237元，營業期限自2010年6月24日至長期。

(10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 浙江華隆置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 浙江華隆置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

(12) 戴德梁行杭州分公司的助理經理周勉於2021年7月19日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
IV-44. 中國 昆山市 開發區 景王路南側，東城大道 東側  昆山悅都北地塊	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為107,427.70平方米的土地上。該物業將於2022年4月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為106,437.43平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>80,749.71</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>25,687.72</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>106,437.43</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	80,749.71	辦公	25,687.72	<b>合計</b>	<b><u>106,437.43</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 611,000,000</p> <p>(人民幣陆亿壹仟壹佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 611,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
商業	80,749.71										
辦公	25,687.72										
<b>合計</b>	<b><u>106,437.43</u></b>										
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為住宅的使用權到期日為2082年11月17日，商業的使用權到期日為2052年11月17日。</p>										

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給昆山市首創新開置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	3205832012CR0103
發證日期	:	2012年5月18日
地塊編號	:	/
土地面積	:	107,427.70
容積率	:	2.0-2.5
土地年限	:	商業為40年，住宅為70年
建築規約（竣工日期）	:	2015年11月18日

根據 貴集團指示，該合同為上述許可之部分。

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由昆山市首創新開置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
昆國用(2013)第DW586號	2013年9月23日	商業、住宅	2052年11月17日, 2082年11月17日	107,427.70
<b>合計</b>				<b><u>107,427.70</u></b>

根據 貴集團指示，該證書為上述許可之部分。

- (3) 昆山市首創新開置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第昆開(2016)0003號	2016年1月13日	昆山首創奧特萊斯北地塊商住項目	107,427.70
<b>合計</b>			<b><u>107,427.70</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，昆山首創新開置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第510108201630167	2016年5月17日	住宅、商業及配套設施、社區服務中心、社區用房、農貿市場(首創天禧社區)(A區)	90,818.11
建字第510108201630168	2016年5月17日	住宅、商業及配套設施(首創天禧社區)(B區)	222,297.67
<b>合計</b>			<b><u>313,115.78</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《建築工程施工許可證》，成都首創瑞華置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
建字第昆開規(2017)0085 號	2017年3月7日	昆山首創奧特萊斯北地塊商住項目商業1號樓	69,183.77
建字第昆開規(2017)0086 號	2017年3月7日	昆山首創奧特萊斯北地塊商住項目商業2號樓	2,569.53
建字第昆開規(2017)0087 號	2017年3月7日	昆山首創奧特萊斯北地塊商住項目商業3號樓	19,553.39
建字第昆開規(2017)0088 號	2017年3月7日	昆山首創奧特萊斯北地塊商住項目商業4號樓	17,229.20
建字第昆開規(2017)0089 號	2017年3月7日	昆山首創奧特萊斯北地塊商住項目地下商業及車庫防空地下室	57,263.72
<b>合計</b>			<b><u>165,799.61</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 2,129,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 618,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 2,000,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(7) 根據編號為 91320583593936882L 的營業執照，昆山市首創新開置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 100,000,000 元，營業期限自 2012 年 4 月 12 日至 2052 年 4 月 11 日。

(8) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 昆山市首創新開置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 昆山市首創新開置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(9) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有

建築工程施工許可證

有

(10) 戴德梁行上海分公司的助理經理祁蕊於 2021 年 7 月 16 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值
IV-45. 中國 上海市 楊浦區	該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為32,359.20平方米的土地上。該物業將於2022年9月完工。	該物業目前為在建狀態。	人民幣 1,402,000,000
楊浦區惠民路以南、通 北路以西，榆林路以 北，規劃景星路以東	該物業的總建築面積為51,368.82平方米，匯總如下：		(人民幣壹拾肆億零 貳佰萬元)
天閔濱江	用途	建築面積	(貴集團應占100.0% 權益：
		(平方米)	人民幣
	商業	51,368.82	1,402,000,000)
	合計	<u>51,368.82</u>	
	該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。		
	該物業已獲得土地使用權，用途為商辦的使用權到期日為2065年10月7日，用途為住宅的使用權到期日為2085年10月7日。		



附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由上海首楊投資有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
滬房地楊字(2016)第 007067 號	2016年3月11日	商辦	2065年10月7日	9,164.00
滬房地楊字(2016)第 009302 號	2016年3月31日	住宅	2085年10月20日	23,195.2
<b>合計</b>				<b><u>32,359.20</u></b>

(2) 上海首楊投資有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
滬楊地 (2016)EA31011020164095 號	2016年2月2日	楊浦區 12/13 街坊商辦住宅綜合 項目	32,923.00
<b>合計</b>			<b><u>32,923.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(3) 根據《建設工程規劃許可證》，上海首楊投資有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第滬楊建 (2018)FA31011020187751 號	2018年10月31日	天閱商務廣場	51,368.82
<b>合計</b>			<b><u>51,368.82</u></b>

(4) 根據《建築工程施工許可證》，上海首楊投資有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
編號：1502YP0156D02	2019年2月27日	楊浦區 12、13 街坊商辦住宅綜 合項目(商辦部分)	51,368.82
<b>合計</b>			<b><u>51,368.82</u></b>

(5) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 2,679,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 1,370,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 2,053,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(6) 根據編號為 91310110332748381C 的營業執照，上海首楊投資有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 35,000,000

元，營業期限自 2015 年 7 月 9 日至長期。

- (7) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 上海首楊投資有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 上海首楊投資有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (8) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 營業執照      | 有 |
| 國有土地使用證   | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
- (9) 戴德梁行上海分公司的助理經理祁蕊於 2021 年 8 月 17 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
IV-46. 中國 上海市 青浦區 澱惠路  上海禧悅 (37-02)	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為30,729.70平方米的土地上。該物業將於2021年11月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為81,181.45平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>57,757.14</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>23,424.31</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>81,181.45</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	57,757.14	地下車庫	23,424.31	<b>合計</b>	<b><u>81,181.45</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 2,474,000,000</p> <p>(人民幣貳拾肆億柒仟肆佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 2,474,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	57,757.14										
地下車庫	23,424.31										
<b>合計</b>	<b><u>81,181.45</u></b>										
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為普通商品房的使用權到期日為2087年12月25日。</p>										

附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由上海首涇投資有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
滬(2018)青字不動產權 第034138號	2018年12月25日	普通商品房	2087年12月25日	30,729.70
<b>合計</b>				<b><u>30,729.70</u></b>

(2) 上海首涇投資有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
滬青地 (2018)EA31011820185862	2018年6月13日	上海禧悅(37-02)	30,729.70
<b>合計</b>			<b><u>30,729.70</u></b>

(3) 根據《建設工程規劃許可證》，上海首涇投資有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
滬青建 (2018)FA31011820187872	2018年11月23日	上海禧悅(37-02)	90,599.40
<b>合計</b>			<b><u>90,599.40</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(4) 根據《建築工程施工許可證》，上海首涇投資有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1802QP0330D01	2018年12月20日	上海禧悅(37-02)	90,599.40
<b>合計</b>			<b><u>90,599.40</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《商品房預售許可證》，上海首涇投資有限公司建築工程總建築面積 48,999.23 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
青浦房管(2021)預備字 000045號	2021年3月18日	上海禧悅(37-02)	公寓	48,999.23

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
			<b>合計</b>	<b><u>48,999.23</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (6) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 45,914.54 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 2,077,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (7) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 2,747,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 2,346,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 2,528,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。
- (8) 根據編號為 91310118MA1JL6Y70K 的營業執照，上海首涇投資有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2016 年 3 月 9 日至 2026 年 3 月 8 日。
- (9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 上海首涇投資有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 上海首涇投資有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 營業執照      | 有 |
| 國有土地使用證   | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
- (11) 戴德梁行上海分公司的助理經理張麗麗於 2021 年 8 月 20 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
IV-47. 中國 上海市 青浦區 朱家角路	該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為21,491.12平方米的土地上。該物業將於2021年7月完工。	該物業目前為在建狀態。	人民幣 1,284,000,000								
禧悅（22-05）/青浦雙子	該物業的總建築面積為41,376.54平方米，匯總如下：		(人民幣壹拾貳億捌仟肆佰萬元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>29,689.54</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>11,687.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>41,376.54</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	29,689.54	地下車庫	11,687.00	<b>合計</b>	<b><u>41,376.54</u></b>		(貴集團應占100.0%權益)
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	29,689.54										
地下車庫	11,687.00										
<b>合計</b>	<b><u>41,376.54</u></b>										
	該物業周邊為住宅開發項目新區。		人民幣 1,284,000,000)								
	該物業已獲得土地使用權，用途為普通商品房的使用權到期日為2087年11月5日。										

附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由上海瓊毓置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
滬(2018)青字不動產權 第018906號	2018年7月17日	普通商品房	2087年11月5日	21,491.12
<b>合計</b>				<b><u>21,491.12</u></b>

(2) 上海瓊毓置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
滬青地 (2018)EA31011820185508	2018年1月3日	禧悅(22-05)/青浦雙子	23,463.60
<b>合計</b>			<b><u>23,463.60</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(3) 根據《建設工程規劃許可證》，上海瓊毓置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
滬青建 (2018)FA31011820187162	2018年6月8日	禧悅(22-05)/青浦雙子	50,822.75
<b>合計</b>			<b><u>50,822.75</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(4) 根據《建築工程施工許可證》，上海瓊毓置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1802QP0060D01	2018年6月21日	禧悅(22-05)/青浦雙子	50,822.75
<b>合計</b>			<b><u>50,822.75</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《商品房預售許可證》，上海瓊毓置業有限公司建築工程總建築面積 25,039.93 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
青浦房管(2020)預字 0000039號	2020年4月10日	禧悅(22-05)/青浦雙子	公寓	25,039.93

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
			<b>合計</b>	<b><u>25,039.93</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (6) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 23,640.00 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 1,013,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (7) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 1,360,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 1,160,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 1,262,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。
- (8) 根據編號為 91310118MA1JM52617 的營業執照，上海領毓置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 10,200,000 元，營業期限自 2017 年 9 月 27 日至 2027 年 9 月 26 日。
- (9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 上海領毓置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 上海領毓置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 營業執照      | 有 |
| 國有土地使用證   | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
- (11) 戴德梁行上海分公司的助理經理張麗麗於 2021 年 8 月 20 日現場勘察了該物業。



估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
IV-48. 中國 上海市 青浦區 觀雲路	該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為14,909.00平方米的土地上。該物業將於2022年4月完工。	該物業目前為在建狀態。	人民幣 844,000,000  (人民幣捌億肆仟肆佰萬元)								
禧悅 (25-04) /青浦雙子	該物業的總建築面積為28,720.79平方米，匯總如下：		(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 844,000,000)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>20,877.79</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>7,843.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>28,720.79</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	20,877.79	地下車庫	7,843.00	<b>合計</b>	<b><u>28,720.79</u></b>		
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	20,877.79										
地下車庫	7,843.00										
<b>合計</b>	<b><u>28,720.79</u></b>										
	該物業周邊為住宅開發項目新區。										
	該物業已獲得土地使用權，用途為普通商品房的使用權到期日為2087年11月5日。										

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給上海首澱置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	滬青規土(2017)出讓合同補字第 44 號
發證日期	:	2017 年 11 月 20 日
地塊編號	:	青浦區盈浦街道觀雲路南側 25-04
土地面積	:	14,909.00
容積率	:	1.50
土地年限	:	住宅為 70 年
建築規約（竣工日期）	:	2019 年 11 月 6 日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由上海首澱置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
滬(2018)青字不動產權 第 018898 號	2018 年 7 月 17 日	住宅	2087 年 11 月 5 日	14,909.00
<b>合計</b>				<b><u>14,909.00</u></b>

- (3) 上海首澱置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
滬青地 (2018)EA31011820185509	2018 年 1 月 3 日	25-04 地塊	17,710.40
<b>合計</b>			<b><u>17,710.40</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，上海首澱置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
滬青建 (2018)FA31011820187206	2018 年 6 月 19 日	禧悅(25-04)/青浦雙子	36,316.35
<b>合計</b>			<b><u>36,316.35</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，上海首澱置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1802QP0074D01	2018年6月27日	禧悅(25-04)/青浦雙子	36,316.35
<b>合計</b>			<b><u>36,316.35</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《商品房預售許可證》，上海首澱置業有限公司建築工程總建築面積 17,764.79 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
青浦房管(2020)預備字 000249 號	2020年10月1日	禧悅(25-04)/青浦雙 子	公寓	17,764.79
<b>合計</b>				<b><u>17,764.79</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 15,299.42 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 669,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 978,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 780,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 930,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(9) 根據編號為 91310118MA1JM52C0A 的營業執照，上海首澱置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2017 年 9 月 27 日至 2027 年 9 月 26 日。

(10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 上海首澱置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 上海首澱置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有

建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

(12) 戴德梁行上海分公司的助理經理張麗麗於 2021 年 8 月 20 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
IV-49. 中國 杭州市 臨平區 良熟路與世紀大道交叉 口東南  禧瑞江南府	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為85,897.00平方米的土地上。該物業將於2021年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為214,913.42平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>127,055.82</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>85,135.64</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>2,721.96</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>214,913.42</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	127,055.82	地下車庫	85,135.64	其他	2,721.96	<b>合計</b>	<b><u>214,913.42</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 3,237,000,000</p> <p>(人民幣叁拾貳億叁 仟柒佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0% 權益： 人民幣 3,237,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	127,055.82												
地下車庫	85,135.64												
其他	2,721.96												
<b>合計</b>	<b><u>214,913.42</u></b>												
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為城鎮住宅用地的使用權到期日為2088年9月18日。</p>												

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給杭州臨創置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	3301102017A21084
發證日期	:	2017年12月28日
地塊編號	:	余政儲出(2017)42號
土地面積	:	44,561.00
容積率	:	1.50
土地年限	:	二類住宅用地為70年
建築規約(竣工日期)	:	2022年11月4日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由杭州臨創置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
浙(2018)余杭區不動產 權第0122805號	2018年9月26日	城鎮住宅用地	2088年9月18日	85,897.00
<b>合計</b>				<b><u>85,897.00</u></b>

- (3) 杭州臨創置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第201801536028	2018年6月5日	余政儲出(2017)42號地塊項目	85,897.00
<b>合計</b>			<b><u>85,897.00</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，杭州臨創置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第330115201836008號	2018年10月22日	余政儲出(2017)42號地塊項目	214,913.42
<b>合計</b>			<b><u>214,913.42</u></b>

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，杭州臨創置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
330110201901070101	2019年1月7日	11#、20#、21#住宅樓及集中地下室	26,876.78
330110201812280401	2018年12月28日	1-10#、12-19#、22-28#住宅樓、	188,036.64

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
		開閉所、門衛、垃圾房及集中地下室	
		<b>合計</b>	<b><u>214,913.42</u></b>

(6) 根據《商品房預售許可證》，杭州臨創置業有限公司建築工程總建築面積 126,961.87 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
余售許字(2020)第 00256 號	2020年4月27日	禧瑞江南府 1 幢、6 幢	住宅	6,192.48
余售許字(2020)第 00254 號	2020年4月27日	禧瑞江南府 11 幢、16 幢、25 幢	住宅	21,803.07
余售許字(2021)第 ZJ00300 號	2021年4月5日	禧瑞江南府 2 幢、3 幢、4 幢、9 幢	住宅	12,360.21
余售許字(2020)第 00717 號	2020年7月9日	禧瑞江南府 17 幢、26 幢、27 幢	住宅	21,223.68
余售許字(2020)第 00718 號	2020年7月9日	禧瑞江南府 5 幢、19 幢、22 幢	住宅	11,415.00
余售許字(2020)第 00397 號	2020年5月18日	禧瑞江南府 7 幢、8 幢、12 幢	住宅	10,553.73
余售許字(2020)第 00398 號	2020年5月18日	禧瑞江南府 20 幢、21 幢、24 幢	住宅	22,300.96
余售許字(2020)第 01278 號	2020年9月28日	禧瑞江南府 10 幢、13-15 幢、18 幢、23 幢	住宅	21,112.74
		<b>合計</b>		<b><u>126,961.87</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 3,794.07 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 387,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 4,056,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 387,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 889,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。
- (9) 根據編號為 91330110MA2B0LF11E 的營業執照，杭州臨創置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2018 年 1 月 30 日至長期。
- (10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 杭州臨創置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 杭州臨創置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

(12) 戴德梁行杭州分公司的助理經理周勉於2021年7月20日現場勘察了該物業。



估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
IV-50. 中國 上海市 青浦區 徐亭路  閔行華漕09-04項目	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為16,901.50平方米的土地上。該物業將於2022年5月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為35,927.37平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>24,232.23</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>11,695.14</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>35,927.37</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	24,232.23	地下車庫	11,695.14	<b>合計</b>	<b><u>35,927.37</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 1,184,000,000</p> <p>(人民幣壹拾壹億捌仟肆佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 1,184,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	24,232.23										
地下車庫	11,695.14										
<b>合計</b>	<b><u>35,927.37</u></b>										
	<p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為普通商品房的使用權到期日為2089年10月27日。</p>										

附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由上海首翟置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
滬(2020)閔字不動產權 第 010323 號	2020年4月10日	普通商品房	2089年10月27日	16,901.50
<b>合計</b>				<b><u>16,901.50</u></b>

(2) 上海首翟置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
滬閔地 (2019)EA310112201906088	2019年11月28日	09-04 地塊	16,901.50
<b>合計</b>			<b><u>16,901.50</u></b>

(3) 根據《建設工程規劃許可證》，上海首翟置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
滬閔建 (2020)FA310112202000097	2020年1月17日	閔行華漕 09-04 項目	38,105.34
<b>合計</b>			<b><u>38,105.34</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(4) 根據《建築工程施工許可證》，上海首翟置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1902MH0578D01	2020年1月22日	閔行華漕 09-04 項目	38,105.34
<b>合計</b>			<b><u>38,105.34</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《商品房預售許可證》，上海首翟置業有限公司建築工程總建築面積 24,232.23 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
閔行房管(2020)預備字 000303 號	2020年11月22日	閔行華漕 09-04 項目	公寓	24,232.23

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
			<b>合計</b>	<b><u>24,232.23</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (6) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 24,062.77 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 1,591,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (7) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 1,649,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 1,161,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 1,442,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。
- (8) 根據編號為 91310112MA1GC54G94 的營業執照，上海首翟置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2018 年 8 月 21 日至 2038 年 8 月 20 日。
- (9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 上海首翟置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 上海首翟置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 營業執照      | 有 |
| 國有土地使用證   | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
- (11) 戴德梁行上海分公司的助理經理張麗麗於 2021 年 8 月 22 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
IV-51. 中國 昆山市 張浦鎮 昆山市張浦鎮新吳街北 側、錦上路西側  昆山張浦項目	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為68,113.90平方米的土地上。該物業將於2022年6月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為228,039.77平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>166,448.09</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>61,591.68</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>228,039.77</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	166,448.09	附屬設施	61,591.68	<b>合計</b>	<b><u>228,039.77</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 2,240,000,000</p> <p>(人民幣貳拾貳億肆 仟萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0% 權益： 人民幣 2,240,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	166,448.09										
附屬設施	61,591.68										
<b>合計</b>	<b><u>228,039.77</u></b>										
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為城鎮住宅用地的使用權到期日為2088年10月29日。</p>										

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給昆山市廣盛房地產開發經營有限公司，詳情如下：

合同編號	:	3205832018CR0045
發證日期	:	2018年8月23日
地塊編號	:	昆地網[2018]掛字5-3號
土地面積	:	68,113.90
容積率	:	2-2.5
土地年限	:	城鎮住宅用地為70年
建築規約（竣工日期）	:	2022年8月23日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由昆山市廣盛房地產開發經營有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
蘇(2018)昆山市不動產 權第0171948號	2088年10月29日	城鎮住宅用地	2088年10月29日	68,113.90
<b>合計</b>				<b><u>68,113.90</u></b>

- (3) 昆山市廣盛房地產開發經營有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第3205831201920027號	2019年7月23日	居住用地	68,113.90
<b>合計</b>			<b><u>68,113.90</u></b>

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，昆山市廣盛房地產開發經營有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
320583201912250301	2019年12月25日	張浦鎮新吳街北側、錦上路西側 地塊住宅用房項目1#-3#住宅 樓、5#-10#住宅樓、11#物業用 房、12#住宅樓、15#-17#住宅 樓、18#樓(配電房)、19#樓(配電 房)、20#樓(配電房)、地下汽車庫	228,039.77
<b>合計</b>			<b><u>228,039.77</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《商品房預售許可證》，昆山市廣盛房地產開發經營有限公司建築工程總建築面積 125,275.39 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
(2020)預售准字第 109 號	2020 年 6 月 16 日	昆山張浦項目	住宅	35,935.98
(2021)預售准字第 008 號	2021 年 2 月 5 日	昆山張浦項目	住宅	89,339.41
<b>合計</b>				<b><u>125,275.39</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (6) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 79,200.57 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 1,190,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (7) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 2,463,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 1,788,200,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 2,704,500,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。
- (8) 根據編號為 91320583MA1XB4FW7Y 的營業執照，昆山市廣盛房地產開發經營有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 8,000,000 元，營業期限自 2018 年 10 月 17 日至長期。
- (9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 昆山市廣盛房地產開發經營有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 昆山市廣盛房地產開發經營有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
| 商品房預售許可證    | 有 |

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
IV-52. 中國 上海市 浦東新區 浦東新區新場鎮，東至 規劃二路，西至楊輝 路，南至A10-2地塊， 北至新環北路	該物業是一個綜合開發項目，建在一塊 總用地面積為56,887.00平方米的土地 上。該物業將於2022年6月完工。  該物業的總建築面積為80,931.00平方 米，匯總如下：	該物業目前為在建狀 態。	人民幣 2,093,000,000  (人民币貳拾亿玖仟 叁佰萬元)										
禧瑞祥雲	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>30,950.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>278.00</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>49,703.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>80,931.00</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	30,950.00	商業	278.00	地下車庫	49,703.00	<b>合計</b>	<b><u>80,931.00</u></b>		(貴集團應占50.0% 權益： 人民幣 1,046,500,000)
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	30,950.00												
商業	278.00												
地下車庫	49,703.00												
<b>合計</b>	<b><u>80,931.00</u></b>												
	該物業周邊為住宅開發項目新區。												
	該物業已獲得土地使用權，用途為普通 商品房的使用權到期日為2086年10月27 日。												

附注：

(1) 上海梁悅實業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
滬字第滬浦地 (2016)EA31011520165100	2016年12月7日	浦東新區新場 A10-1 地塊住宅社 區項目	56,886.60
<b>合計</b>			<b><u>56,886.60</u></b>

(2) 根據《建設工程規劃許可證》，上海梁悅實業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第滬浦建 (2017)FA31011520174982 號	2017年9月11日	浦東新區新場 A10-1 地塊住宅社 區項目二期	39,466.20
建字第滬浦建 (2017)FA31011520174770 號	2017年7月26日	浦東新區新場 A10-1 地塊住宅社 區項目(地下室和部分地上多層部 分)	84,357.92
<b>合計</b>			<b><u>123,824.12</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(3) 根據《建築工程施工許可證》，上海梁悅實業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
LS200100257YS001	2017年11月8日	新場旅遊綜合服務區 A10-1 地塊 住宅建設項目	123,824.12
<b>合計</b>			<b><u>123,824.12</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(4) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，上海梁悅實業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 39,617.70 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
LS200100257YS001	2020年5月29日	新場旅遊綜合服務區 A10-1 地塊 住宅建設項目	39,617.70
<b>合計</b>			<b><u>39,617.70</u></b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。



(5) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由上海梁悅實業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
滬(2016)浦字不動 產權第 016724 號	普通商品房	2086年10月27日	56,887.00	0	0.00
<b>合計</b>			<b><u>56,887.00</u></b>		<b><u>∕</u></b>

(6) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 2,616,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 2,011,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 2,272,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(7) 根據編號為 91310108MA1G315R58 的營業執照，上海梁悅實業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 500,000,000 元，營業期限自 2016 年 1 月 8 日至 2046 年 1 月 7 日。

(8) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 上海梁悅實業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 上海梁悅實業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(9) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
不動產權證	有

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-53. 中國 寧波市 寧海縣 興甯北路 悅雋明湖府	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為48,361.00平方米的土地上。該物業將於2021年11月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為148,183.11平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>92,970.66</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>8,308.18</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>41,796.24</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>5,108.03</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>148,183.11</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	92,970.66	商業	8,308.18	地下車庫	41,796.24	其他	5,108.03	<b>合計</b>	<b><u>148,183.11</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 1,279,000,000</p> <p>(人民幣壹拾貳億柒 仟玖佰萬元)</p> <p>(貴集團應占55.0% 權益： 人民幣 703,450,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	92,970.66														
商業	8,308.18														
地下車庫	41,796.24														
其他	5,108.03														
<b>合計</b>	<b><u>148,183.11</u></b>														
	<p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為住宅用地的使用權到期日為2089年5月5日，商服的使用權到期日為2059年5月5日。</p>														

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給寧波悅隆房地產開發有限公司，詳情如下：

合同編號	:	3302262019A21019
發證日期	:	2019年5月6日
地塊編號	:	寧海縣新城市中心醫院西地塊
土地面積	:	44,530.00
容積率	:	2.20
土地年限	:	普通商品房為70年，商服用地為40年
建築規約（竣工日期）	:	2022年5月6日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由寧波悅隆房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
浙(2019)寧海縣不動產 權第001943號	2019年7月31日	商服、住宅用地	2059年5月5日,2089 年5月5日	48,361.00
<b>合計</b>				<b><u>48,361.00</u></b>

- (3) 寧波悅隆房地產開發有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第330226201900456	2019年5月13日	寧海縣新城市中心頤園西地塊	48,361.00
<b>合計</b>			<b><u>48,361.00</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，寧波悅隆房地產開發有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第330226201900588號	2019年6月28日	寧海縣新城市中心頤園西地塊	148,183.11
<b>合計</b>			<b><u>148,183.11</u></b>

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，寧波悅隆房地產開發有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
330226201907020201	2019年7月2日	寧海縣新城市中心頤園西地塊	148,183.11
<b>合計</b>			<b><u>148,183.11</u></b>

(6) 根據《商品房預售許可證》，寧波悅隆房地產開發有限公司建築工程總建築面積 92,970.66 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
甯海售許字(2019)第 19 號	2019 年 12 月 6 日	悅雋明湖府(1-3、5-7 幢)	住宅	53,993.22
甯海售許字(2020)第 09 號	2020 年 6 月 15 日	悅雋明湖府(9-12、 15-17 幢)	住宅	38,977.44
<b>合計</b>				<b><u>92,970.66</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 103,811.26 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 1,539,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 1,629,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 238,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 439,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(9) 根據編號為 91330226MA2GQE9Y0X 的營業執照，寧波悅隆房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 20,000,000 元，營業期限自 2019 年 4 月 28 日至長期。

(10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 寧波悅隆房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 寧波悅隆房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有

商品房預售許可證

有

(12) 戴德梁行杭州分公司的助理經理沈靈燕於 2021 年 8 月 20 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-54. 中國 杭州市 拱墅區 規劃支路七與規劃支路 五交叉口東北角	該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為40,488.00平方米的土地上。該物業將於2021年10月完工。  該物業的總建築面積為141,073.60平方米，匯總如下：	該物業目前為在建狀態。	人民幣 3,310,000,000  (人民幣叁拾叁億壹 仟萬元)												
天閱雲合源公寓	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>87,357.51</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>615.16</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>52,302.12</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>798.81</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>141,073.60</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	87,357.51	商業	615.16	地下車庫	52,302.12	其他	798.81	<b>合計</b>	<b><u>141,073.60</u></b>		(貴集團應占36.0% 權益： 人民幣 1,191,600,000)
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	87,357.51														
商業	615.16														
地下車庫	52,302.12														
其他	798.81														
<b>合計</b>	<b><u>141,073.60</u></b>														
	該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。														
	該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2059年4月1日，住宅的使用權到期日為2089年4月1日。														

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給廈門融地置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	3301002018A21089
發證日期	:	2018年12月10日
地塊編號	:	(2018)-43
土地面積	:	44,499.00
容積率	:	2.00
土地年限	:	住宅為70年，商業為40年
建築規約（竣工日期）	:	2024年2月17日

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為杭州融祥置地有限公司。上述合同尚未更新。

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由杭州融祥置地有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
浙(2019)杭州市不動產 權第0084405號	2019年4月12日	住宅、商業	2089年4月1日,2059 年4月1日	40,488.00
<b>合計</b>				<b><u>40,488.00</u></b>

- (3) 杭州融祥置地有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第330100201900047	2019年3月12日	(2018)43號地塊商品住宅(設配套 公建)	45,216.00
<b>合計</b>			<b><u>45,216.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，杭州融祥置地有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第330100201900099號	2019年3月29日	(2018)43號地塊商品住宅(設配套 公建)	141,073.60
<b>合計</b>			<b><u>141,073.60</u></b>

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，杭州融祥置地有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
330105201905310000	2019年5月31日	(2018)43號地塊商品住宅(設配套公建)	141,073.60
<b>合計</b>			<b><u>141,073.60</u></b>

(6) 根據《商品房預售許可證》，杭州融祥置地有限公司建築工程總建築面積 85,866.05 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
杭售許字(2019)第 000088 號	2019年9月22日	杭州市拱墅區天闊雲合源公寓3幢、6幢、7幢	住宅	23,663.66
杭售許字(2019)第 000132 號	2019年12月6日	杭州市拱墅區天闊雲合源公寓4幢、5幢、13幢、14幢	住宅、商業	16,122.21
杭售許字(2020)第 000015 號	2020年3月22日	杭州市拱墅區天闊雲合源公寓1幢、8幢、11幢	住宅	12,482.88
杭售許字(2020)第 000032 號	2020年4月24日	杭州市拱墅區天闊雲合源公寓4幢、5幢、13幢、14幢	住宅、商業	12,954.35
杭售許字(2020)第 000045 號	2020年5月16日	杭州市拱墅區天闊雲合源公寓2幢、9幢、10幢	住宅	20,642.95
<b>合計</b>				<b><u>85,866.05</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 94,884.66 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 3,712,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 3,965,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 611,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 869,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。
- (9) 根據編號為 91330105MA2CG7NL6J 的營業執照，杭州融祥置地有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 1,000,000,000 元，營業期限自 2019 年 4 月 28 日至長期。
- (10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；



- iii. 杭州融祥置地有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 杭州融祥置地有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

(12) 戴德梁行杭州分公司的助理經理沈靈燕於 2021 年 8 月 17 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-55. 中國 江陰市 城東區 朝陽路西、禮敬寺路北 江陰敵山灣東麓地塊	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為90,491.00平方米的土地上。該物業將於2023年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為300,776.35平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>216,973.29</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>5,359.00</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>41,627.38</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>36,816.68</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>300,776.35</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	216,973.29	商業	5,359.00	地下車庫	41,627.38	其他	36,816.68	<b>合計</b>	<b><u>300,776.35</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 1,544,000,000</p> <p>(人民幣壹拾伍億肆仟肆佰萬元)</p> <p>(貴集團應占80.0%權益： 人民幣 1,235,200,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	216,973.29														
商業	5,359.00														
地下車庫	41,627.38														
其他	36,816.68														
<b>合計</b>	<b><u>300,776.35</u></b>														
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2060年10月28日，住宅的使用權到期日為2090年10月28日。</p>														

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給江陰首融置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	3202812020CR0071
發證日期	:	2020年10月10日
地塊編號	:	澄地 2020-C-29
土地面積	:	90,491.00
容積率	:	≤2.5, ≥2
土地年限	:	住宅為 40 年，商業為 70 年
建築規約（竣工日期）	:	2023 年 12 月 31 日

- (2) 江陰首融置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
320281202000111	2020年10月20日	澄地 2020-C-29 號地塊商品房開發項目	90,491.00
<b>合計</b>			<b><u>90,491.00</u></b>

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，江陰首融置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
320281202050029	2020年12月8日	一期	96,613.24
320281202100026	2021年1月28日	二期	129,610.00
<b>合計</b>			<b><u>226,223.24</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，江陰首融置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
320281202101070201	2021年1月7日	一期	132,273.88
320281202103120101	2021年3月12日	二期	167,089.97
<b>合計</b>			<b><u>299,363.85</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《商品房預售許可證》，江陰首融置業有限公司建築工程總建築面積 43,549.04 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
(2021)預銷准字第018號	2021年4月20日	7#、11-13#	住宅	43,549.04
<b>合計</b>				<b><u>43,549.04</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(6) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由江陰首融置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
蘇(2020)江陰市不動產權第0043837號	住宅、商業	2090年10月28日, 2060年10月28日	90,491.00	/	/
<b>合計</b>			<b><u>90,491.00</u></b>		<b><u>/</u></b>

(7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 5,598.30 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 80,700,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 3,305,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 66,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 948,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(9) 根據編號為 91320281MA22G9QJ5G 的營業執照，江陰首融置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2020 年 9 月 18 日至長期。

(10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 江陰首融置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 江陰首融置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有

建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
不動產權證	有

(12) 戴德梁行南京分公司的估價師許哲於 2021 年 7 月 20 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-56. 中國 西安市 經開區 鳳城十二路以北、文景 路以東	該物業是一個綜合開發項目，建在一塊 總用地面積為54,692.03平方米的土地 上。該物業將於2022年11月完工。  該物業的總建築面積為294,447.47平方 米，匯總如下：	該物業目前為在建狀 態。	人民幣 1,174,000,000  (人民幣壹拾壹億柒 仟肆佰萬元)												
西安國際城	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>33,453.41</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>69,751.23</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>142,107.87</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>49,134.96</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>294,447.47</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	33,453.41	車庫	69,751.23	辦公	142,107.87	其他	49,134.96	<b>合計</b>	<b><u>294,447.47</u></b>		(貴集團應占70.11% 權益： 人民幣 823,091,400)
用途	建築面積 (平方米)														
商業	33,453.41														
車庫	69,751.23														
辦公	142,107.87														
其他	49,134.96														
<b>合計</b>	<b><u>294,447.47</u></b>														
	該物業周邊為各年代住宅商業開發項目 聚集區。														
	該物業已獲得土地使用權，用途為綜合 的使用權到期日為2057年11月13日。														

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給西安首創新開置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	西經開讓字(2007)19號
發證日期	:	2007年11月14日
地塊編號	:	WY12-37-1, WY12-41-1
土地面積	:	355,363.30
容積率	:	3.80
土地年限	:	住宅為70年，綜合為50年
建築規約（竣工日期）	:	/

根據 貴集團指示，該合同為上述許可之部分。

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由西安首創新開置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
西經國用(2012出)第 033號	2012年8月24日	綜合	2057年11月13日	54,692.03
<b>合計</b>				<b><u>54,692.03</u></b>

- (3) 西安首創新開置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
(2008)年第06號	2008年5月12日	住宅及綜合用地項目	409,136.00
<b>合計</b>			<b><u>409,136.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，西安首創新開置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
西經開建字第(2019)039號	2019年7月8日	西安首創國際城八期項目	294,447.47
<b>合計</b>			<b><u>294,447.47</u></b>

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，西安首創新開置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
610131202003250301	2020年3月25日	西安首創國際城項目八期施工一 標段	144,888.10
610131202003250401	2020年3月25日	西安首創國際城項目八期施工二 標段	149,559.38
<b>合計</b>			<b><u>294,447.47</u></b>

(6) 根據《商品房預售許可證》，西安首創新開置業有限公司建築工程總建築面積 119,488.03 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
預售字第 2020135 號	2020年5月25日	西安首創國際城	商辦	57,011.00
經開預售字第 2020493 號	2020年12月8日	西安首創國際城	商辦	62,477.03
<b>合計</b>				<b><u>119,488.03</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 8,260.53 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 103,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 3,125,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 513,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 1,371,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(9) 根據編號為 91610132668665248W 的營業執照，西安首創新開置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為美金 165,000,000 元，營業期限自 2007 年 12 月 24 日至 2027 年 12 月 23 日。

(10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 西安首創新開置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 西安首創新開置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有



國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

(12) 戴德梁行西安分公司的評估師常藝懷於 2021 年 7 月 15 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-57. 中國 北京市 大興區 興華大街 清源路1期	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為33,619.79平方米的土地上。該物業將於2022年6月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為223,732.20平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>74,079.44</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>35,669.00</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>18,514.93</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>95,468.83</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>223,732.20</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	辦公	74,079.44	商業	35,669.00	酒店	18,514.93	其他	95,468.83	<b>合計</b>	<b><u>223,732.20</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 4,687,000,000</p> <p>(人民幣肆拾陸億捌 仟柒佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0% 權益： 人民幣 4,687,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
辦公	74,079.44														
商業	35,669.00														
酒店	18,514.93														
其他	95,468.83														
<b>合計</b>	<b><u>223,732.20</u></b>														
	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為地下車庫的使用權到期日為2066年5月27日，商業的使用權到期日為2056年5月27日，辦公的使用權到期日為2066年5月27日。</p>														

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給北京永源興置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	京地出(合)字(2016)第 0055 號
發證日期	:	2016年5月28日
地塊編號	:	清源路1期
土地面積	:	33,619.79
容積率	:	6.65
土地年限	:	辦公為50年，商業為40年，地下車庫為50年
建築規約（竣工日期）	:	2022年6月30日

- (2) 北京永源興置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 2017 規(大)地字 0002 號	2017年2月23日	清源路1期	33,619.79
<b>合計</b>			<b><u>33,619.79</u></b>

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，北京永源興置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 2018 規土(大)建字 0008 號	2018年4月20日	清源路1期	223,732.20
<b>合計</b>			<b><u>223,732.20</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，北京永源興置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
[2018]施[大]建字 0093 號	2018年10月30日	清源路1期	223,732.20
<b>合計</b>			<b><u>223,732.20</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由北京永源興置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2017)大不動產 權第 0000078 號	辦公、商業、地 下車庫	2066年5月27日, 2056年5月27日, 2066年5月27日	33,619.79	/	/
<b>合計</b>			<b><u>33,619.79</u></b>		<b><u>/</u></b>

(6) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 5,487,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 298,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 1,098,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(7) 根據編號為 91110115MA005LK5XG 的營業執照，北京永源興置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 30,000,000 元，營業期限自 2016 年 5 月 20 日至 2036 年 5 月 19 日。

(8) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 北京永源興置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 北京永源興置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(9) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
不動產權證	有

(10) 戴德梁行北京分公司的助理經理陸金庫於 2021 年 7 月 14 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
IV-58. 中國 北京市 順義區 趙全營鎮板橋村  禧瑞墅	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為104,344.60平方米的土地上。該物業將於2023年5月完竣。626</p> <p>該物業的總建築面積為50,075.28平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>34,897.41</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,717.76</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>11,460.11</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>50,075.28</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	34,897.41	商業	3,717.76	地下車庫	11,460.11	<b>合計</b>	<b><u>50,075.28</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 399,000,000</p> <p>(人民幣叁億玖仟玖佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益)</p> <p>人民幣 399,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	34,897.41												
商業	3,717.76												
地下車庫	11,460.11												
<b>合計</b>	<b><u>50,075.28</u></b>												

該物業周邊為住宅開發項目新區。

該物業已獲得土地使用權，用途為地下綜合的使用權到期日為2064年5月11日，地下車庫的使用權到期日為2064年5月11日，地下倉儲的使用權到期日為2064年5月11日，綜合的使用權到期日為2064年5月11日，商業的使用權到期日為2054年5月11日，辦公的使用權到期日為2064年5月11日，住宅的使用權到期日為2084年5月11日。

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給北京貴佳茂置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	京地出[合]字(2014)第 0125 號
發證日期	:	2014 年 5 月 12 日
地塊編號	:	C1-02、C1-03、C1-04 地塊
土地面積	:	104,345.00
容積率	:	2.30
土地年限	:	住宅為 70 年，辦公為 50 年，商業為 40 年，綜合為 50 年，地下倉儲為 50 年，地下車庫為 50 年，地下綜合為 50 年
建築規約（竣工日期）	:	2018 年 4 月 25 日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京貴佳茂置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京順國用(2014 出)第 00139 號	2014 年 12 月 29 日	住宅、辦公、商業、綜 合、地下倉儲、地下車 庫、地下綜合	2084 年 5 月 11 日,2064 年 5 月 11 日,2054 年 5 月 11 日,2064 年 5 月 11 日,2064 年 5 月 11 日,2064 年 5 月 11 日,2064 年 5 月 11 日	38,695.30
京順國用(2014 出)第 00140 號	2014 年 12 月 29 日	住宅、辦公、商業、綜 合、地下倉儲、地下車 庫、地下綜合	2084 年 5 月 11 日,2064 年 5 月 11 日,2054 年 5 月 11 日,2064 年 5 月 11 日,2064 年 5 月 11 日,2064 年 5 月 11 日,2064 年 5 月 11 日	65,649.30
<b>合計</b>				<b><u>104,344.60</u></b>

- (3) 北京貴佳茂置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2014 規(順)地字 0039 號	2014 年 11 月 21 日	C1-02、C1-03、C1-04 地塊	110,844.60
<b>合計</b>			<b><u>110,844.60</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，北京貴佳茂置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2015 規(順)建字 0021 號	2015 年 3 月 24 日	C1 辦公用房	44,467.86
2015 規(順)建字 0020 號	2015 年 3 月 24 日	C4 公交首末站用房	5,283.95
2015 規(順)建字 0040 號	2015 年 4 月 27 日	9#商品住宅樓	55,886.36
2015 規(順)建字 0008 號	2015 年 2 月 11 日	C2 辦公用房	25,189.43
2015 規(順)建字 0028 號	2015 年 4 月 2 日	3#商品住宅樓	24,088.10
2015 規(順)建字 0027 號	2015 年 4 月 2 日	幼稚園用房	5,217.49
2015 規(順)建字 0114 號	2014 年 10 月 21 日	1#住宅樓	777,134.05

**合計** 937,267.24

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，北京貴佳茂置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
【2015】施【順】建字 0051 號	2015 年 7 月 8 日	9#商品住宅樓	55,886.36
【2015】施【順】建字 0040 號	2015 年 6 月 4 日	3#商品住宅樓	24,088.10
【2015】施【順】建字 0059 號	2015 年 8 月 20 日	C2 辦公用房	25,189.43
【2015】施【順】建字 0060 號	2015 年 8 月 20 日	C3 辦公用房	20,270.71
【2015】施【順】建字 0033 號	2016 年 6 月 3 日	幼稚園用房	5,217.49
【2014】施【順】建字 0093 號	2014 年 11 月 5 日	1#住宅樓	77,134.05

**合計** 207,786.14

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 1,259,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 547,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 627,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

- (7) 根據編號為 91110113099776959G 的營業執照，北京貴佳茂置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2014 年 5 月 9 日至 2064 年 5 月 8 日。

- (8) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 北京貴佳茂置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 北京貴佳茂置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(9) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有



估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
IV-59. 中國 北京市 密雲區 密溪路  瀾茵山	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為334,854.57平方米的土地上。該物業將於2021年8月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為15,594.34平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>15,594.34</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>15,594.34</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	15,594.34	<b>合計</b>	<b><u>15,594.34</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 388,000,000</p> <p>(人民幣叁億捌仟捌佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 388,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
住宅	15,594.34								
<b>合計</b>	<b><u>15,594.34</u></b>								
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為地下車庫的使用權到期日為2056年1月23日，地下辦公的使用權到期日為2056年1月23日，地下商業的使用權到期日為2046年1月23日，商業的使用權到期日為2046年1月23日，住宅的使用權到期日為2076年1月23日。</p>								

附注：

(1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京新博城房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京密國用(2011出)第 00110號	2011年12月31日	住宅、商業、地下商業、 地下辦公、地下車庫	2076年1月23日, 2046年1月23日, 2056年1月23日	231,152.89
京密國用(2011出)第 00111號	2011年12月31日	住宅、商業、地下商業、 地下辦公、地下車庫	2076年1月23日, 2046年1月23日, 2056年1月23日	103,701.68
<b>合計</b>				<b><u>334,854.57</u></b>

(2) 北京新博城房地產開發有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 110228200900040	2009年12月18日	北京市密雲縣雙龍水泥集團住宅 項目	334,854.57
<b>合計</b>			<b><u>334,854.57</u></b>

(3) 根據《建設工程規劃許可證》，北京新博城房地產開發有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第 110228201200058	2012年11月15日	雲鳳莊園住宅區 24#住宅樓等 8 項(北京市密雲縣雙龍水泥集團住 宅)	10,600.86
建字第 110228201500030	2015年8月21日	雲鳳莊園住宅區 S1#住宅樓等 14 項(北京市密雲縣雙龍水泥集團住 宅項目)	14,580.65
建字第 110228201200018	2012年5月17日	雲鳳莊園住宅區 P9 號住宅樓等 9 項(北京市密雲縣雙龍水泥集團 住宅)	4,037.13
<b>合計</b>			<b><u>29,218.64</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(4) 根據《建築工程施工許可證》，北京新博城房地產開發有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
[2013]施建字 0144 號	2013年2月21日	雲鳳莊園住宅區 24#住宅樓等 8 項(北京市密雲縣雙龍水泥集團住	10,600.86

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
[2015]施建字 0019 號	2015 年 1 月 19 日	雲鳳莊園住宅區 S1#住宅樓等 12 項(北京市密雲縣雙龍水泥集團住宅項目)、雲鳳莊園住宅區 P'9 號住宅樓等 9 項(北京市密雲縣雙龍水泥集團住宅)	18,428.47
<b>合計</b>			<b><u>29,029.33</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 3,209.19 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 113,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (6) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 479,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 162,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 235,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。
- (7) 根據編號為 91110228738245709E 的營業執照，北京新博城房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 89,000,000 元，營業期限自 2002 年 5 月 10 日至 2022 年 5 月 9 日。
- (8) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 北京新博城房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 北京新博城房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (9) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 營業執照      | 有 |
| 國有土地使用證   | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-60. 中國 北京市 大興區 黃亦路  萬和斐麗	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為61,210.97平方米的土地上。該物業將於2021年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為172,458.44平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>70,029.44</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>11,260.00</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>49,323.00</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>41,846.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>172,458.44</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	70,029.44	商業	11,260.00	地下車庫	49,323.00	倉儲	41,846.00	<b>合計</b>	<b><u>172,458.44</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 3,892,000,000</p> <p>(人民幣叁拾捌億玖仟貳佰萬元)</p> <p>(貴集團應占30.0%權益： 人民幣 1,167,600,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	70,029.44														
商業	11,260.00														
地下車庫	49,323.00														
倉儲	41,846.00														
<b>合計</b>	<b><u>172,458.44</u></b>														

該物業周邊為住宅開發項目新區。

該物業已獲得土地使用權，用途為辦公的使用權到期日為2067年9月10日，倉儲的使用權到期日為2067年9月10日，地下車庫的使用權到期日為2067年9月10日，商業的使用權到期日為2057年9月10日，住宅的使用權到期日為2087年9月10日。

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給北京遠創興茂置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	京地出(合)字(2017)第 0162 號
發證日期	:	2017 年 9 月 11 日
地塊編號	:	YZ00-0803-0512
土地面積	:	61,210.97
容積率	:	2.00
土地年限	:	住宅為 70 年，商業為 40 年，地下車庫為 50 年，倉儲為 50 年，辦公為 50 年
建築規約（竣工日期）	:	2021 年 8 月 11 日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京遠創興茂置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京(2018)大不動產權第 0000152 號	2018 年 7 月 6 日	城鎮住宅用地	2087 年 9 月 10 日	61,210.97
<b>合計</b>				<b><u>61,210.97</u></b>

- (3) 北京遠創興茂置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第 1101152017004 號 2017 規(大)地字 0027 號	2017 年 12 月 15 日	萬和斐麗	61,210.97
<b>合計</b>			<b><u>61,210.97</u></b>

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，北京遠創興茂置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
地字第 110115201800076 號 2018 規(大)建字 0015 號	2018 年 6 月 4 日	萬和斐麗	266,680.91
<b>合計</b>			<b><u>266,680.91</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，北京遠創興茂置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
[2018]施[大]建字 0051 號 110115201806190201	2018年6月19日	萬和斐麗	184,518.61
[2018]施[大]建字 0065 號 110115201807300101	2018年7月30日	萬和斐麗	82,162.30
<b>合計</b>			<b><u>266,680.91</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《商品房預售許可證》，北京遠創興茂置業有限公司建築工程總建築面積 132,358.72 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
京房售證字(2018)69 號	2018年7月15日	萬和斐麗	住宅	53,513.45
京房售證字(2018)204 號	2018年12月29日	萬和斐麗	地下倉儲，住宅	78,845.27
<b>合計</b>				<b><u>132,358.72</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(7) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 4,893,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 3,685,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 7,193,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(8) 根據編號為 91110115MA00H6Y536 的營業執照，北京遠創興茂置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 100,000,000 元，營業期限自 2017 年 8 月 15 日至 2047 年 8 月 14 日。

(9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 北京遠創興茂置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 北京遠創興茂置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有

建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
IV-61. 中國 北京市 朝陽區 北京經濟技術開發區路 東區G2街區	該物業是一個綜合開發項目，建在一塊 總用地面積為71,149.50平方米的土地 上。該物業將於2019年12月完工。  該物業的總建築面積為40,932.83平方 米，匯總如下：	該物業目前為在建狀 態。	人民幣 1,737,000,000  (人民币壹拾柒亿叁 仟柒佰萬元)										
禧瑞天著	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td>(平方米)</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>4,634.62</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>36,298.21</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>40,932.83</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積		(平方米)	商業	4,634.62	辦公	36,298.21	<b>合計</b>	<b><u>40,932.83</u></b>		(貴集團應占50.0% 權益： 人民幣 868,500,000)
用途	建築面積												
	(平方米)												
商業	4,634.62												
辦公	36,298.21												
<b>合計</b>	<b><u>40,932.83</u></b>												
	<p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2057年8月21日，辦公的使用權到期日為2067年8月21日，居住的使用權到期日為2087年8月21日。</p>												



附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給北京中瑞凱華投資管理有限公司、北京德俊置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	京技地出【合】字(2017)第6號
發證日期	:	2017年8月22日
地塊編號	:	北京經濟技術開發區路東區 G2R1、G2F1、G2F2、G2F3、G2A1
土地面積	:	71,149.50
容積率	:	2.50
土地年限	:	居住為70年，辦公為40年，商業為50年
建築規約（竣工日期）	:	2021年8月1日

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為北京創遠亦程置業有限公司。上述合同尚未更新。

- (2) 北京創遠亦程置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
110301201700015	2017年11月14日	路東區 G2R1 等地塊建設項目	76,286.20
<b>合計</b>			<b><u>76,286.20</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，北京創遠亦程置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2018 規(開)建字 0035 號	2018年7月5日	2#辦公樓等4項	41,660.40
2018 規(開)建字 0034 號	2018年7月5日	10#住宅樓等8項	130,334.70
2018 規(開)建字 0031 號	2018年6月22日	1#辦公樓	12,654.54
2018 規(開)建字 0026 號	2018年5月30日	1#住宅樓等11項	107,340.80
<b>合計</b>			<b><u>291,990.44</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，北京創遠亦程置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
110230201810150101	2018年10月15日	10#住宅樓等8項(10#住宅樓、11#住宅樓、12#住宅樓、2#配套樓、東區地下車庫)	78,734.31
110230201810290301	2018年10月29日	10#住宅樓等8項(13#住宅樓、14#住宅樓、15#住宅樓)	51,600.39

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
110230201810290401	2018年10月29日	2#辦公樓等4項	41,660.41
110230201810290501	2018年10月29日	1#辦公樓、1#幼稚園	16,763.54
<b>合計</b>			<b><u>188,758.65</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《商品房預售許可證》，北京創遠亦程置業有限公司建築工程總建築面積 211,542.12 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
京房售證字(2018)開11號	2018年12月27日	禧瑞天著	倉儲、地下車庫、 住宅	108,041.36
京房售證字(2018)開6號	2018年9月3日	禧瑞天著	地下倉儲、地下車 庫、住宅	103,500.76
<b>合計</b>				<b><u>211,542.12</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，北京創遠亦程置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 254,439.04 平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
0280 經竣 2021(建)0048 號	2021年5月26日	1#辦公樓、1#幼稚園	16,763.54
0281 經竣 2021(建)0049 號	2021年5月26日	10#住宅樓等8項(10#住宅樓、 11#住宅樓、12#住宅樓、2#配套 樓、東區地下車庫)	78,734.31
0282 經竣 2021(建)0050 號	2021年5月26日	2#住宅樓；3#住宅樓；4#住宅 樓；5#住宅樓；6#住宅樓；7#住 宅樓；8#住宅樓；9#住宅樓；1# 配套樓；西區地下車庫；1#住宅 樓	107,340.80
0283 經竣 2021(建)0051 號	2021年5月26日	10#住宅樓等8項(13#住宅樓、 14#住宅樓、15#住宅樓)	51,600.39
<b>合計</b>			<b><u>254,439.04</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

(7) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由北京創遠亦程置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2018)開不動產 權第0000003號	居住、辦公、商 業	2087年8月21日， 2067年8月21日，	29,873.10	/	/

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2018)開不動產 權第 0000004 號	居住、辦公、商 業	2057年8月21日	41,276.40	/	/
		2087年8月21日,			
		2067年8月21日,			
		2057年8月21日			
<b>合計</b>			<b>71,149.50</b>		<b>/</b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

- (8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 2,144,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 1,509,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 1,876,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。
- (9) 根據編號為 91110302MA017JT7XD 的營業執照，北京創遠亦程置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 100,000,000 元，營業期限自 2017 年 9 月 8 日至 2047 年 9 月 7 日。
- (10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 北京創遠亦程置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 北京創遠亦程置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建築工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
| 商品房預售許可證    | 有 |
| 建築工程竣工驗收備案表 | 有 |
| 不動產權證       | 有 |

- (12) 戴德梁行北京分公司的高級估價師常澄於 2021 年 7 月 31 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
IV-62. 中國 北京市 朝陽區 孫河鄉北甸西村、北甸 東村、西甸村	該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為90,394.03平方米的土地上。該物業將於2021年12月完工。  該物業的總建築面積為213,035.91平方米，匯總如下：	該物業目前為在建狀態。	人民幣 8,772,000,000  (人民幣捌拾柒億柒 仟貳佰萬元)								
禧瑞春秋	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>177,042.03</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>35,993.88</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>213,035.91</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	177,042.03	車庫	35,993.88	<b>合計</b>	<b><u>213,035.91</u></b>		(貴集團應占50.0% 權益： 人民幣 4,386,000,000)
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	177,042.03										
車庫	35,993.88										
<b>合計</b>	<b><u>213,035.91</u></b>										
	<p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為辦公（公共服務設施）的使用權到期日為2068年2月11日，住宅的使用權到期日為2088年2月11日。</p>										

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給北京遠創興城置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	京地出(合)字(2018)第 0029 號
發證日期	:	2018 年 2 月 12 日
地塊編號	:	2902-14,2902-46
土地面積	:	90,394.03
容積率	:	1.10
土地年限	:	住宅為 70 年，商業為 40 年，辦公(公共服務設施)為 50 年
建築規約 (竣工日期)	:	2021 年 8 月 1 日

- (2) 北京遠創興城置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2018 規土(朝)地字 0011 號	2018 年 6 月 13 日	朝陽區孫河鄉北甸西村、北甸東村、西甸村 2902-46 地塊 R2 二類居住用	90,394.03
<b>合計</b>			<b><u>90,394.03</u></b>

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，北京遠創興城置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2018 規土(朝)建字 0041 號	2018 年 9 月 17 日	1#住宅樓等 45 項	231,654.00
<b>合計</b>			<b><u>231,654.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，北京遠創興城置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
[2018]施[朝]建字 0379 號	2018 年 10 月 17 日	1#住宅樓等 45 項(1#-9#住宅樓)	79,465.78
[2018]施[朝]建字 0378 號	2018 年 10 月 17 日	1#住宅樓等 45 項(10#-38#住宅樓、39#配套樓、40#地下車庫、41#-45#人防口部)	152,188.22
<b>合計</b>			<b><u>231,654.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《商品房預售許可證》，北京遠創興城置業有限公司建築工程總建築面積 213,035.91 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
京房售證字(2018)160 號	2018 年 11 月 18 日	遠創合景苑	住宅、地下倉儲	75,933.38
京房售證字(2019)18 號	2019 年 3 月 17 日	遠創合景苑	住宅、地下倉儲	137,102.53
<b>合計</b>				<b><u>213,035.91</u></b>

(6) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由北京遠創興城置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2018)朝不動產 權第 0000087 號	住宅、商業、辦 公(公共服務設 施)、地下車庫、 地下倉儲	2088 年 2 月 11 日, 2058 年 2 月 11 日, 2068 年 2 月 11 日	90,394.03	/	/
<b>合計</b>			<b><u>90,394.03</u></b>		<b><u>/</u></b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

(7) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 184,047.51 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 8,817,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

(8) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 9,934,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 8,510,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 9,170,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

(9) 根據編號為 91110105MA01A7JR3T 的營業執照，北京遠創興城置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 100,000,000 元，營業期限自 2018 年 1 月 31 日至 2048 年 1 月 30 日。

(10) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 北京遠創興城置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 北京遠創興城置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(11) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照 有

國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
不動產權證	有

(12) 戴德梁行北京分公司的高級估價師常澄於 2021 年 7 月 31 日現場勘察了該物業。

(13) 估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
IV-63. 中國 北京市 順義 順義新城第17街區 椿萱茂-和園	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為56,802平方米的土地上。該物業將於2021年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為40,801.00平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>其他</td> <td>40,801.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>40,801.00</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為綜合的使用權到期日為2065年2月14日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	其他	40,801.00	<b>合計</b>	<b><u>40,801.00</u></b>	<p>該物業目前為已完工並持有待售狀態。</p>	<p>人民幣 578,000,000</p> <p>(人民幣伍億柒仟捌佰萬元)</p> <p>(貴集團應占40.0%權益： 人民幣 231,200,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
其他	40,801.00								
<b>合計</b>	<b><u>40,801.00</u></b>								



附注：

- (1) 北京天智盈置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2015 規(順)地字 0017 號	2015 年 8 月 20 日	順義新城第 17 街區 17-12-09、 SY-1713-L02 R2 二類居住用地、 SY-1713-L01 A61 機構養老設施用 地(配套限價商品住房)項目	85,055.53
<b>合計</b>			<b><u>85,055.53</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為北京遠創椿和養老服務有限公司。上述許可尚未更新。

- (2) 根據《建築工程施工許可證》，北京遠創椿和養老服務有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
[2020]施(順)裝字 0156 號	2020 年 11 月 10 日	和園養老項目	15,110.21
<b>合計</b>			<b><u>15,110.21</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (3) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由北京遠創椿和養老服務有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2020)順不動產 權第 0021743 號	養老用房	2065 年 2 月 14 日	56,801.78	養老用房	9,831.00
京(2020)順不動產 權第 0021745 號	養老用房	2065 年 2 月 14 日	56,801.78	養老用房	3,834.00
京(2020)順不動產 權第 0021747 號	養老用房	2065 年 2 月 14 日	56,801.78	養老用房	3,319.00
京(2020)順不動產 權第 0021751 號	養老用房	2065 年 2 月 14 日	56,801.78	養老用房	5,763.00
京(2020)順不動產 權第 0021757 號	養老用房	2065 年 2 月 14 日	56,801.78	養老用房	5,763.00
京(2020)順不動產 權第 0021760 號	養老用房	2065 年 2 月 14 日	56,801.78	養老用房	3,319.00
京(2020)順不動產 權第 0021763 號	養老配套用房	2065 年 2 月 14 日	56,801.78	養老配套用房	6,811.00
京(2020)順不動產 權第 0021761 號	地下車庫	2065 年 2 月 14 日	56,801.78	地下車庫	2,161.00
<b>合計</b>			<b><u>56,801.78</u></b>	<b><u>40,801.00</u></b>	

- (4) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 577,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 569,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 676,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。
- (5) 根據編號為 91110113MA01NJ5D3K 的營業執照，北京遠創椿和養老服務有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 10,000,000 元，營業期限自 2019 年 11 月 7 日至 2069 年 11 月 6 日。
- (6) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
  - 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - 北京遠創椿和養老服務有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - 北京遠創椿和養老服務有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (7) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 營業執照      | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 不動產權證     | 有 |
- (8) 戴德梁行北京分公司的高級估價師常澄於 2021 年 7 月 30 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
IV-64. 中國 北京市 豐台區 大瓦窯東路  云閱嘉苑	<p>該物業是一個住宅項目，建在一塊總用地面積為40,470.31平方米的土地上。該物業將於2022年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為108,285.00平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>66,890.06</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>14,228.65</td> </tr> <tr> <td>地下倉儲</td> <td>8,665.95</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>18,500.34</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>108,285.00</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	66,890.06	地下車庫	14,228.65	地下倉儲	8,665.95	其他	18,500.34	<b>合計</b>	<b><u>108,285.00</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>人民幣 3,298,000,000</p> <p>(人民幣叁拾貳億玖仟捌佰萬元)</p> <p>(貴集團應占85.01%權益： 人民幣 2,803,629,800)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	66,890.06														
地下車庫	14,228.65														
地下倉儲	8,665.95														
其他	18,500.34														
<b>合計</b>	<b><u>108,285.00</u></b>														

該物業周邊為住宅開發項目新區。

該物業已獲得土地使用權，用途為商務金融用地（綠隔產業用地）的使用權到期日為2070年8月11日，城鎮住宅用地的使用權到期日為2090年8月11日。

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給北京創閱新科置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	京地出(合)字(2020)第 0096 號
發證日期	:	2020年8月12日
地塊編號	:	DWY-L39、DWY-L40、DWY-L45
土地面積	:	44,670.31
容積率	:	3.39
土地年限	:	住宅為70年，商業為40年，辦公(公共服務設施)為50年，辦公(線隔)為50年，地下倉儲為50年，地下車庫為50年
建築規約(竣工日期)	:	2024年7月29日

根據 貴集團指示，該合同為上述許可之部分。

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京創閱新科置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京(2020)豐不動產權第 0047200 號	2020年11月11日	城鎮住宅用地	2090年8月11日	24,570.31
京(2020)豐不動產權第 0047197 號	2020年11月11日	商務金融用地(線隔產業 用地)	2070年8月11日	15,900.00
<b>合計</b>				<b><u>40,470.31</u></b>

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，北京創閱新科置業有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
110106202000170	2020年12月18日	豐台區盧溝橋鄉大瓦窯 DWY-L39、DWY-L40 地塊二類居住和基礎教育用地項目(1#幼稚園等 17 項)	108,285.00
<b>合計</b>			<b><u>108,285.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，北京創閱新科置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
110106202012310201	2020年12月31日	豐台區盧溝橋鄉大瓦窯 DWY-L39、DWY-L40 地塊二類居住和基礎教育用地項目(1#幼稚園等 17 項)	108,285.00

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
<u>合計</u>			<u>108,285.00</u>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《商品房預售許可證》，北京創閱新科置業有限公司建築工程總建築面積 89,784.66 平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
2021-52	2021年4月22日	雲閱嘉苑	住宅、地下倉儲、 地下車庫	89,784.66
<u>合計</u>				<u>89,784.66</u>

- (6) 根據提供給吾等的資訊，建築面積為 2,164.03 平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣 174,000,000 元。吾等的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

- (7) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 5,653,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 3,153,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 5,109,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。

- (8) 根據編號為 91110106MA01TXYM21 的營業執照，北京創閱新科置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 100,000,000 元，營業期限自 2020 年 7 月 31 日至 2040 年 7 月 30 日。

- (9) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 北京創閱新科置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 北京創閱新科置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

- (10) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有

商品房預售許可證

有

(11) 戴德梁行北京分公司的高級經理田興於 2021 年 7 月 16 日現場勘察了該物業。

估值報告

第四類-在中國持有的發展中物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
IV-65. 中國 北京市 朝陽區 西直河村 十八裡店項目	<p>該物業是一個長租公寓項目，建在一塊總用地面積為48,135.26平方米的土地上。該物業將於2022年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為396,157.57平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>253,180.21</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>50,947.63</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>20,672.36</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>396,157.57</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	公寓	253,180.21	商業	50,947.63	地下車庫	20,672.36	<b>合計</b>	<b><u>396,157.57</u></b>	該物業目前為在建狀態。	<p>不适用</p> <p>(貴集團應占49.0%權益： 不适用)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
公寓	253,180.21												
商業	50,947.63												
地下車庫	20,672.36												
<b>合計</b>	<b><u>396,157.57</u></b>												
	<p>該物業周邊為居民住宅及社區商業區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為綠隔產業用地的使用權到期日為2062年5月13日。</p>												

附注：

(1) 該物業的土地使用權性質為集體建設用地，不得出售或轉讓。因此，市場價值不適用於此物業。為供管理層參考，如果公司被授予可自由轉讓的土地使用權和房地產的建築物所有權，則截至2021年6月30日，該部分的市場價值為人民幣2,438,000,000元（49%的權益後歸屬集團的價值為人民幣1,194,620,000元）。

(2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京致誠鑫達物業管理有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京(2020)朝不動產權第 0041597號	2020年7月21日	綠隔產業用地	/	44,144.57
京(2020)朝不動產權第 0039827號	2020年7月14日	教育用地	/	3,990.69
<b>合計</b>				<b><u>48,135.26</u></b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

(3) 根據《建設工程規劃許可證》，北京致誠鑫達物業管理有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2019 規自(朝)鄉建字 0002 號	2019年9月24日	04-1#集租房等 30 項	152,010.62
2020 規自(朝)鄉建字 0001 號	2020年6月10日	2210-L08 地塊九班幼稚園(08-九班幼稚園)	3,187.58
2020 規自(朝)鄉建字 0004 號	2020年10月9日	朝陽區十八裡店西直河村集體土地租賃住房項目 2210-L10 地塊(10-1#集租房等 23 項)	112,166.18
2020 規自(朝)鄉建字 0005 號	2020年10月9日	朝陽區十八裡店西直河村集體土地租賃住房項目 2210-L11 地塊(11-1#集租房等 27 項)	128,793.19
<b>合計</b>			<b><u>396,157.57</u></b>

(4) 根據《建築工程施工許可證》，北京致誠鑫達物業管理有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
[2019]施[朝]建字 0587 號	2019年10月22日	04-1#集租房等 30 項	152,010.62
[2020]施[朝]建字 0682 號	2020年11月16日	朝陽區十八裡店西直河集體土地租賃住房項目 2210-L10 地塊(10-1#集租房等 23 項)、2210-L08 地塊九班幼稚園(08-九班幼稚園)	115,353.76
[2020]施[朝]建字 0687 號	2020年11月16日	朝陽區十八裡店西直河集體土地租賃住房項目 2210-L11 地塊(11-1	128,793.19



證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
		集租房等 27 項)	
		<b>合計</b>	<b><u>396,157.57</u></b>

- (5) 於價值時點，該物業假設完工後的開發價值為人民幣 5,183,000,000 元。根據提供給吾等的資訊，該物業已發生之建設投入概約為人民幣 296,000,000 元。該物業預計總建設投入概約為人民幣 2,269,000,000 元。吾等的估值已考慮上述建設投入的影響。
- (6) 根據編號為 91110105MA0195H25D 的營業執照，北京致誠鑫達物業管理有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 10,000,000 元，營業期限自 2017 年 12 月 1 日至 2067 年 11 月 30 日。
- (7) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - 北京致誠鑫達物業管理有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- (8) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 營業執照      | 有 |
| 國有土地使用證   | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
- (9) 戴德梁行北京分公司的高級經理張若雯於 2021 年 6 月 17 日現場勘察了該物業。

## 估值報告

### 第五類-在中國持作未來發展的物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值
V-1. 中國 萬寧市 禮紀鎮 蓮興公路北側（僑香路 東側）  禧悅灣四期待建土地	<p>該物業是一個綜合開發項目，將建在一塊總用地面積為115,463.74平方米的地上。該物業將於2023年完工。</p> <p>該物業的預計總建築面積為69,278平方米。</p> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為住宿餐飲的使用權到期日為2054年2月26日。</p>	該物業目前為尚待開發狀態。	<p>人民幣 169,000,000</p> <p>(人民币壹亿陆仟玖佰万元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 169,000,000)</p>

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給海南首創奧萊置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	萬國讓(合)字(2015)第 19 號
發證日期	:	2013 年 9 月 16 日
地塊編號	:	萬讓 2009-52-5 號
土地面積	:	115,464.00
容積率	:	0.60
土地年限	:	住宿餐飲用地為 40 年
建築規約（竣工日期）	:	2015 年 12 月 31 日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由海南首創奧萊置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
萬國用(2015)第 500007 號	2015 年 5 月 12 日	住宿餐飲用地	2054 年 2 月 26 日	115,463.74
<b>合計</b>				<b><u>115,463.74</u></b>

- (3) 根據編號為 91469006075720192H 的營業執照，海南首創奧萊置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 20,000,000 元，營業期限自 2013 年 9 月 12 日至長期。

- (4) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 海南首創奧萊置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 海南首創奧萊置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

- (5) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有

- (6) 戴德梁行深圳分公司的經理鄭涵於 2021 年 7 月 22 日現場勘察了該物業。

估值報告

第五類-在中國持作未來發展的物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值
V-2. 中國 重慶市 沙坪壩區 重慶市沙坪壩區西永大道28-2號 首創光和城	<p>該物業是一個綜合開發項目，將建在一塊總用地面積為38,017.00平方米的土地上。該物業將於2022年完工。</p> <p>該物業的預計總建築面積為15,545平方米</p> <p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2053年2月27日，住宅的使用權到期日為2063年2月27日。</p>	<p>該物業目前為尚待開發狀態。</p>	<p>人民幣 191,000,000</p> <p>(人民幣壹億玖仟壹佰萬元)</p> <p>(貴集團應占96.39%權益： 人民幣 184,104,900)</p>

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給重慶首永置業有限公司，詳情如下：

合同編號	：	渝地(2013)合字(沙區)第 148 號
發證日期	：	2013 年 4 月 22 日
地塊編號	：	SPB-19-018
土地面積	：	146,394.00
容積率	：	3.41
土地年限	：	二類居住用地為 50 年，防護綠地為 40 年
建築規約（竣工日期）	：	2022 年 12 月 1 日

根據 貴集團指示，該合同為上述許可之部分。

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由重慶首永置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
104D 房地證 2013 字第 00841 號	2013 年 11 月 14 日	城鎮住宅用地	2063 年 2 月 27 日	38,017.00
<b>合計</b>				<b><u>38,017.00</u></b>

- (3) 根據編號為 91500000062863867 的營業執照，重慶首永置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 80,000,000 元，營業期限自 2013 年 3 月 13 日至長期。

- (4) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 重慶首永置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 重慶首永置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

- (5) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有

- (6) 戴德梁行重慶分公司的助理經理胡瑜於 2021 年 7 月 27 日現場勘察了該物業。

估值報告

第五類-在中國持作未來發展的物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
V-3. 中國 天津市 河北區 中山路 大都匯二期	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為22,455.30平方米的土地上。該物業將於2023年6月完工。</p> <p>該物業的預計總建築面積為115,590.00平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>37,890.00</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>44,000.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>33,700.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>115,590.00</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	37,890.00	辦公	44,000.00	停車場	33,700.00	<b>合計</b>	<b><u>115,590.00</u></b>	該物業目前為尚待開發狀態。	<p>人民幣 696,000,000</p> <p>(人民幣陆亿玖仟陆佰万元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 696,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
商業	37,890.00												
辦公	44,000.00												
停車場	33,700.00												
<b>合計</b>	<b><u>115,590.00</u></b>												
	<p>該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商服用地的使用權到期日為2055年5月17日。</p>												

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給天津興泰吉盛置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	TJ11102015005
發證日期	:	2015年4月7日
地塊編號	:	津北中(掛)2015-006
土地面積	:	22,455.30
容積率	:	5.52
土地年限	:	商服為40年，城鎮住宅為70年
建築規約（竣工日期）	:	2019年3月31日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由天津興泰吉盛置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
房地證津字第 105051500084號	2015年7月31日	商服用地	2055年5月17日	22,455.30
<b>合計</b>				<b><u>22,455.30</u></b>

- (3) 天津興泰吉盛置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2015 河北地證 0005	2015年7月13日	匯都中心、匯都苑項目	22,455.20
<b>合計</b>			<b><u>22,455.20</u></b>

- (4) 根據編號為 911201053285486277 的營業執照，天津興泰吉盛置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2015 年 3 月 6 日至 2045 年 3 月 5 日。

- (5) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 天津興泰吉盛置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 天津興泰吉盛置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

- (6) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照 有

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有

(7) 戴德梁行天津分公司的助理董事吳凡於2021年7月21日現場勘察了該物業。



估值報告

第五類-在中國持作未來發展的物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
V-4. 中國 天津市 河北區 津浦北路 天閱海河	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為25,386.60平方米的土地上。該物業將於2026年10月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為143,600.00平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>22,000.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>71,300.00</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>50,300.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>143,600.00</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	22,000.00	商業	71,300.00	辦公	50,300.00	<b>合計</b>	<b><u>143,600.00</u></b>	該物業目前為尚待開發狀態。	<p>人民幣 1,279,000,000</p> <p>(人民幣壹拾貳億柒仟玖佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 1,279,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	22,000.00												
商業	71,300.00												
辦公	50,300.00												
<b>合計</b>	<b><u>143,600.00</u></b>												
	<p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2053年12月9日。</p>												

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給天津城鐵港鐵建設有限公司，詳情如下：

合同編號	:	TJ11102013009
發證日期	:	2013年8月28日
地塊編號	:	津北富(掛)2013-066
土地面積	:	25,386.60
容積率	:	5.21
土地年限	:	商業為40年
建築規約(竣工日期)	:	2017年8月31日

根據 貴集團指示，該合同為上述許可之部分。

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由天津城鐵港鐵建設有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
房地證津字第 105051400036 號	2014年10月14日	商服用地	2053年12月9日	25,386.60
<b>合計</b>				<b><u>25,386.60</u></b>

- (3) 天津城鐵港鐵建設有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2014 河北地證 0004	2014年3月26日	地鐵6號線北運河站地塊(一期) 項目	66,887.70
<b>合計</b>			<b><u>66,887.70</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，天津城鐵港鐵建設有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2020 河北建證 0014	2020年9月17日	琨泰公寓配建二	34,395.00
2021 河北建證 0003	2021年1月27日	琨泰公寓(琨泰五期)	25,605.00
<b>合計</b>			<b><u>60,000.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(5) 根據《建築工程施工許可證》，天津城鐵港鐵建設有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1200002021020302120	2021年2月3日	河北區地鐵六號線北運河站地塊 (一期)項目琨泰公寓配建二(3、4 號樓)、地塊(3、4號樓)	48,043.00
1200002020102909170	2020年10月29日	河北區地鐵六號線北運河站地塊 (一期)琨泰公寓配建二(5號樓)	3,641.00
1200002020102910170	2020年10月29日	河北區地鐵六號線北運河站地塊 (一期)項目琨泰公寓配建二、地 庫	76,847.00
<b>合計</b>			<b><u>128,531.00</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(6) 根據編號為 91120105073113823R 的營業執照，天津城鐵港鐵建設有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 2,273,000,000 元，營業期限自 2013 年 7 月 15 日至 2033 年 7 月 14 日。

(7) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 天津城鐵港鐵建設有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准
- iv. 天津城鐵港鐵建設有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權

(8) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有

(9) 戴德梁行天津分公司的高級估價師王瑀於 2021 年 7 月 21 日現場勘察了該物業。

估值報告

第五類-在中國持作未來發展的物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
V-5. 中國 天津市 濱海高新區 未來科技城京津合作示 範區	該物業是一個綜合開發項目，建在一塊 總用地面積為173,987.90平方米的土地 上。該物業將於2023年6月完工。  該物業的總建築面積為232,034.91平方 米，匯總如下：	該物業目前為尚待開發 狀態。	人民幣 1,074,000,000  (人民幣壹拾億柒仟 肆佰萬元)								
寧河項目	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>220,552.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>11,482.91</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>232,034.91</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	220,552.00	配套設施	11,482.91	<b>合計</b>	<b><u>232,034.91</u></b>		(貴集團應占100.0% 權益： 人民幣 1,074,000,000)
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	220,552.00										
配套設施	11,482.91										
<b>合計</b>	<b><u>232,034.91</u></b>										
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為配套 設施的使用權到期日為2069年5月5日， 住宅的使用權到期日為2089年5月5日。</p>										

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給天津天科置業有限公司，詳情如下：

合同編號 : TJ11162019010  
發證日期 : 2019年5月15日  
地塊編號 : 津濱高(掛)2018-9號  
土地面積 : 77,211.90  
容積率 : 1.30  
土地年限 : 二類居住用地為70年  
建築規約(竣工日期) : 2023年5月15日

合同編號 : TJ11162019004  
發證日期 : 2019年3月19日  
地塊編號 : 津濱高(掛)2018-11號  
土地面積 : 40,543.60  
容積率 : 1.50  
土地年限 : 城鎮住宅為70年，商服用地為40年  
建築規劃(完工日期) : 2023年3月19日

合同編號 : TJ11162019007  
發證日期 : 2019年3月19日  
地塊編號 : 津濱高(掛)2018-14號  
土地面積 : 56,232.40  
容積率 : 1.26  
土地年限 : 城鎮住宅為70年，商服用地為40年，教育用地(幼稚園)為50年  
建築規劃(完工日期) : 2023年3月19日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由天津天科置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
津(2019)濱海高新區不動產權第1002321號	2019年9月5日	城鎮住宅用地	2089年5月5日	40,543.60
津(2019)濱海高新區不動產權第1002322號	2019年9月5日	科教用地	2069年5月5日	4,500.00
津(2019)濱海高新區不動產權第1002346號	2019年9月10日	城鎮住宅用地	2089年5月5日	51,732.40
<b>合計</b>				<b>96,776.00</b>

根據 貴集團指示，上述證書僅包含該物業部分面積。

- (3) 根據編號為91120116MA06J9AF7T的營業執照，天津天科置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000

元，營業期限自 2019 年 2 月 2 日至長期。

- (4) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 天津天科置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 天津天科置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (5) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
- (6) 戴德梁行天津分公司的經理李婕於 2021 年 8 月 11 日現場勘察了該物業。

估值報告

第五類-在中國持作未來發展的物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值						
V-6. 中國 天津市 武清區 鳳港引渠路  武清國際半島酒店	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為7,854平方米的土地上。該物業將於2023年完工。</p> <p>該物業的總建築面積為13,398.45平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>13,398.45</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>13,398.45</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	13,398.45	<b>合計</b>	<b><u>13,398.45</u></b>	<p>該物業目前為尚待開發狀態。</p>	<p>人民幣 66,000,000</p> <p>(人民币陆仟陆佰万元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 66,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
商業	13,398.45								
<b>合計</b>	<b><u>13,398.45</u></b>								
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商服用地的使用權到期日為2052年6月13日。</p>								

附注：

- (1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由天津偉清投資有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
房地證津字第 122051200443號	2012年6月20日	商服用地	2052年6月13日	18,102.90
<b>合計</b>				<b><u>18,102.90</u></b>

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津偉清置業有限公司。上述證書尚未更新。

- (2) 天津偉清投資有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2012 武清地證 0138	2012年7月9日	商業金融業項目	18,102.90
<b>合計</b>			<b><u>18,102.90</u></b>

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津偉清置業有限公司。上述許可尚未更新。

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，天津偉清投資有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
2013 武清建證 0015	2013年1月22日	靜竹廣場 2#	5,544.08
<b>合計</b>			<b><u>5,544.08</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津偉清置業有限公司。上述許可尚未更新。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，天津偉清投資有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
12222071201306031	2013年6月25日	靜竹廣場 2#樓	5,544.08
<b>合計</b>			<b><u>5,544.08</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津偉清置業有限公司。上述許可尚未更新。

- (5) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，天津偉清投資有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為 5,544.08 平方米，詳情如下：



證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
(武清)備字第 2015-132	2015年4月15日	靜竹廣場 2#樓	5,544.08
<b>合計</b>			<b><u>5,544.08</u></b>

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津偉清置業有限公司。上述證書尚未更新。

- (6) 根據編號為 911202225864332248 的營業執照，天津偉清置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 30,000,000 元，營業期限自 2011 年 12 月 15 日至 2041 年 12 月 14 日。
- (7) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：
- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - iii. 天津偉清置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - iv. 天津偉清置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (8) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建築工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
| 建築工程竣工驗收備案表 | 有 |
- (9) 戴德梁行天津分公司的經理蘭勃文於 2021 年 7 月 20 日現場勘察了該物業。

## 估值報告

### 第五類-在中國持作未來發展的物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值										
V-7. 中國 天津市 武清區 學院道 禧瑞墅	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為160,490.80平方米的土地上。該物業將於2025年7月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為170,796.80平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>155,217.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>11,139.00</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>4,440.8</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>170,796.80</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	155,217.00	商業	11,139.00	其他	4,440.8	<b>合計</b>	<b><u>170,796.80</u></b>	該物業目前為尚待開發狀態。	<p>人民幣 2,050,000,000</p> <p>(人民幣貳拾億伍仟萬元)</p> <p>(貴集團應占50.0%權益： 人民幣 1,025,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	155,217.00												
商業	11,139.00												
其他	4,440.8												
<b>合計</b>	<b><u>170,796.80</u></b>												
	<p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為城鎮住宅用地的使用權到期日為2057年4月17日，用途為商業的使用權到期日為2087年4月17日。</p>												

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給天津永元投資有限公司，詳情如下：

合同編號	:	TJ111222017001
發證日期	:	2017年1月11日
地塊編號	:	津武(拍)2016-019
土地面積	:	164,005.20
容積率	:	1.00
土地年限	:	城鎮住宅用地為70年，商服用地為40年
建築規約（竣工日期）	:	2021年1月11日

根據 貴集團指示，於價值時點該物業所有權人為天津永元置業有限公司。上述合同尚未更新。

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由天津永元置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
津(2018)武清區不動產 權第1062944號	2018年10月30日	城鎮住宅用地	2087年4月17日	110,573.00
津(2018)武清區不動產 權第1062360號	2018年10月29日	商業用地	2057年4月17日	49,917.8
<b>合計</b>				<b><u>160,490.80</u></b>

- (3) 天津永元置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
2020武清地證0015	2020年4月24日	居住、商業服務業設施項目	160,489.60
<b>合計</b>			<b><u>160,489.60</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據編號為911202225693108557的營業執照，天津永元置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣30,010,000元，營業期限自2011年2月15日至2061年2月14日。

- (5) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 天津永元置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 天津永元置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(6) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有

(7) 戴德梁行天津分公司的經理蘭勃文於 2021 年 7 月 20 日現場勘察了該物業。

估值報告

第五類-在中國持作未來發展的物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值
V-8. 中國 昆明市 官渡區 小板橋街道  未來之城/天閱宸章	<p>該物業是一個綜合開發項目，將建在一塊總用地面積為24,088.58平方米的土地上。該物業將於2024年完工。</p> <p>該物業的預計地上總建築面積為110,948平方米。</p> <p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為城鎮住宅用地的使用權到期日為2089年7月7日，商服用地的使用權到期日為2059年7月7日。</p>	<p>該物業目前為尚待開發狀態。</p>	<p>人民幣 489,000,000</p> <p>(人民幣肆億捌仟玖佰萬元)</p> <p>(貴集團應占49.85%權益： 人民幣 243,766,500)</p>

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給昆明昆侖首置房地產有限公司，詳情如下：

合同編號	:	CR53 昆明市官渡 2019006 號
發證日期	:	2019 年 7 月 16 日
地塊編號	:	KCGD2018-15-A1
土地面積	:	9,773.06
容積率	:	2.50
土地年限	:	零售商業用地為 40 年，批發市場用地為 40 年，餐飲用地為 40 年，旅館用地為 40 年
建築規約（竣工日期）	:	2024 年 2 月 7 日

合同編號	:	CR53 昆明市官渡 2019007 號
發證日期	:	2019 年 7 月 16 日
地塊編號	:	KCGD2018-16-A1
土地面積	:	14,315.52
容積率	:	6.00
土地年限	:	零售商業用地為 40 年，批發市場用地為 40 年，餐飲用地為 40 年，旅館用地為 40 年，商務金融用地為 40 年，城鎮住宅用地為 70 年
建築規劃（完工日期）	:	2024 年 2 月 7 日

- (2) 昆明昆侖首置房地產有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第昆明市 201900250 號	2019 年 8 月 30 日	天閱宸軒商業中心	9,773.06
地字第昆明市 201900251 號	2019 年 8 月 30 日	首金商務中心	14,315.52

**合計** 24,088.58

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，昆明昆侖首置房地產有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第昆明市 202000281 號	2020 年 9 月 24 日	天閱宸軒商業中心	31,580.90
建字第昆明市 202000282 號	2020 年 9 月 24 日	首金商務中心	115,327.61

**合計** 146,908.51

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由昆明昆侖首置房地產有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
雲(2019)官渡區不 動產權第 0649806 號	商服用地	2059年7月7日	9,773.06	/	/
雲(2019)官渡區不 動產權第 0649805 號	城鎮住宅用地	2089年7月7日	14,315.52	/	/
<b>合計</b>			<b><u>24,088.58</u></b>		

(5) 根據編號為 91530111MA6NXRRL60 的營業執照，昆明昆侖首置房地產有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2019 年 7 月 4 日至長期。

(6) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 昆明昆侖首置房地產有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 昆明昆侖首置房地產有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(7) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
不動產權證	有

(8) 戴德梁行成都分公司的高級估價師王熒瑩於 2021 年 7 月 30 日現場勘察了該物業。

## 估值報告

### 第五類-在中國持作未來發展的物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值
V-9. 中國 昆明市 官渡區 大板橋街道 譽華洲	<p>該物業是一個綜合開發項目，將建在一塊總用地面積為399,034.50平方米的地上。該物業將於2026年完工。</p> <p>該物業的預計地上總建築面積為950,942平方米。</p> <p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為批發零售用地的使用權到期日為2059年1月27日，城鎮住宅用地的使用權到期日為2089年1月27日。</p>	該物業目前為尚待開發狀態。	<p>人民幣 1,354,000,000</p> <p>(人民幣壹拾叁億伍仟肆佰萬元)</p> <p>(貴集團應占49.0% 權益： 人民幣 663,460,000)</p>



附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給雲南滇府房地產開發有限公司，詳情如下：

合同編號 : CR53 空港 2019007 號  
發證日期 : 2019 年 2 月 12 日  
地塊編號 : DTCKG2018-012-A1  
土地面積 : 25,603.03  
容積率 : 2.00  
土地年限 : 城鎮住宅用地為 70 年  
建築規約 (竣工日期) : 2024 年 2 月 27 日

合同編號 : CR53 空港 2019008 號  
發證日期 : 2019 年 2 月 12 日  
地塊編號 : DTCKG2018-012-A2  
土地面積 : 63,601.86  
容積率 : 2.00  
土地年限 : 城鎮住宅用地為 70 年  
建築規劃 (完工日期) : 2024 年 2 月 27 日

合同編號 : CR53 空港 2019009 號  
發證日期 : 2019 年 2 月 12 日  
地塊編號 : DTCKG2018-012-A3  
土地面積 : 15,634.83  
容積率 : 2.50  
土地年限 : 城鎮住宅用地為 70 年  
建築規劃 (完工日期) : 2024 年 2 月 27 日

合同編號 : CR53 空港 2019011 號  
發證日期 : 2019 年 2 月 12 日  
地塊編號 : DTCKG2018-012-A5  
土地面積 : 31,672.87  
容積率 : 2.50  
土地年限 : 城鎮住宅用地為 70 年  
建築規劃 (完工日期) : 2024 年 2 月 27 日

合同編號 : CR53 空港 2019012 號  
發證日期 : 2019 年 2 月 12 日  
地塊編號 : DTCKG2018-012-A6  
土地面積 : 28,406.60  
容積率 : 2.50  
土地年限 : 城鎮住宅用地為 70 年

建築規劃（完工日期）：2024年2月27日

合同編號：CR53 空港 2019013 號  
發證日期：2019年2月12日  
地塊編號：DTCKG2018-012-A7  
土地面積：43,618.16  
容積率：2.50  
土地年限：城鎮住宅用地為70年  
建築規劃（完工日期）：2024年2月27日

合同編號：CR53 空港 2019014 號  
發證日期：2019年2月12日  
地塊編號：DTCKG2018-012-A8  
土地面積：62,259.45  
容積率：2.50  
土地年限：城鎮住宅用地為70年  
建築規劃（完工日期）：2024年2月27日

合同編號：CR53 空港 2019015 號  
發證日期：2019年2月12日  
地塊編號：DTCKG2018-012-A9  
土地面積：15,843.60  
容積率：2.50  
土地年限：城鎮住宅用地為70年  
建築規劃（完工日期）：2024年2月27日

合同編號：CR53 空港 2019016 號  
發證日期：2019年2月12日  
地塊編號：DTCKG2018-012-A10  
土地面積：48,906.09  
容積率：2.00  
土地年限：零售商業用地為40年，批發市場用地為40年，餐飲用地為40年，旅館用地為40年  
建築規劃（完工日期）：2024年2月27日

合同編號：CR53 空港 2019017 號  
發證日期：2019年2月12日  
地塊編號：DTCKG2018-012-A11  
土地面積：42,871.35  
容積率：3.00  
土地年限：零售商業用地為40年，批發市場用地為40年，餐飲用地為40年，旅館用地為40年

建築規劃（完工日期）	:	2024年2月27日
合同編號	:	CR53 空港 2019018 號
發證日期	:	2019年2月12日
地塊編號	:	DTCKG2018-012-A12
土地面積	:	20,636.26
容積率	:	2.50
土地年限	:	零售商業用地為 40 年，批發市場用地為 40 年，餐飲用地為 40 年，旅館用地為 40 年
建築規劃（完工日期）	:	2024年2月27日

根據 貴集團指示，該合同為上述許可之部分。

(2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由雲南滇府房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
雲(2020)官渡區不動產 權第 0099002 號	2020年3月3日	城鎮住宅用地	2089年1月27日	25,603.03
雲(2020)官渡區不動產 權第 0099003 號	2020年3月3日	城鎮住宅用地	2089年1月27日	63,601.86
雲(2020)官渡區不動產 權第 0099005 號	2020年3月3日	城鎮住宅用地	2089年1月27日	15,634.83
雲(2020)官渡區不動產 權第 0110634 號	2020年3月6日	城鎮住宅用地	2089年1月27日	31,672.87
雲(2020)官渡區不動產 權第 0110631 號	2020年3月6日	城鎮住宅用地	2089年1月27日	28,406.60
雲(2020)官渡區不動產 權第 0099245 號	2020年3月3日	城鎮住宅用地	2089年1月27日	43,618.16
雲(2020)官渡區不動產 權第 0109748 號	2020年3月5日	城鎮住宅用地	2089年1月27日	62,259.45
雲(2020)官渡區不動產 權第 0109750 號	2020年3月5日	城鎮住宅用地	2089年1月27日	15,843.60
雲(2020)官渡區不動產 權第 0110633 號	2020年3月6日	批發零售用地	2059年1月27日	48,906.09
雲(2020)官渡區不動產 權第 0099246 號	2020年3月3日	批發零售用地	2059年1月27日	42,851.75
雲(2020)官渡區不動產 權第 0109751 號	2020年3月5日	批發零售用地	2059年1月27日	20,636.26
<b>合計</b>				<b><u>399,034.50</u></b>

(3) 雲南滇府房地產開發有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第雲滇中新區空港 202000007 號	2020年1月19日	長水片區及杉松園片區住宅建設 項目 A1 號地塊	25,614.10
地字第雲滇中新區空港	2020年1月19日	長水片區及杉松園片區住宅建設	63,621.84

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
202000012 號		項目 A2 號地塊	
地字第雲滇中新區空港 202000003 號	2020年1月19日	長水片區及杉松園片區住宅建設 項目 A3 號地塊	15,650.96
地字第雲滇中新區空港 202000009 號	2020年1月19日	長水片區及杉松園片區住宅建設 項目 A5 號地塊	31,685.56
地字第雲滇中新區空港 202000013 號	2020年1月19日	長水片區及杉松園片區住宅建設 項目 A6 號地塊	28,425.73
地字第雲滇中新區空港 202000001 號	2020年1月10日	長水片區及杉松園片區住宅建設 項目 A7 號地塊	43,635.62
地字第雲滇中新區空港 202000014 號	2020年1月19日	長水片區及杉松園片區住宅建設 項目 A8 號地塊	62,317.50
地字第雲滇中新區空港 202000004 號	2020年1月19日	長水片區及杉松園片區住宅建設 項目 A9 號地塊	15,843.91
地字第雲滇中新區空港 202000005 號	2020年1月19日	長水片區及杉松園片區商業地產 建設項目 A10 號地塊	48,951.78
地字第雲滇中新區空港 202000006 號	2020年1月19日	長水片區及杉松園片區商業地產 建設項目 A11 號地塊	42,871.35
地字第雲滇中新區空港 202000010 號	2020年1月19日	長水片區及杉松園片區商業地產 建設項目 A12 號地塊	20,644.49
<b>合計</b>			<b><u>399,262.84</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建設工程規劃許可證》，雲南滇府房地產開發有限公司開發的項目建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築面積 (平方米)
建字第雲滇中新區空港 202100009 號	2021年5月25日	長水片區及杉松園片區住宅建設 項目 A7 號地塊	154,909.78
<b>合計</b>			<b><u>154,909.78</u></b>

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (5) 根據編號為 91530100MA6NP6MH0X 的營業執照，雲南滇府房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2019 年 3 月 29 日至 2029 年 3 月 28 日。

- (6) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 雲南滇府房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 雲南滇府房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(7) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有

(8) 戴德梁行昆明分公司的經理段衛華於 2021 年 7 月 27 日現場勘察了該物業。

估值報告

第五類-在中國持作未來發展的物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值
V-10. 中國 桐鄉市 烏鎮鎮平安區塊 烏鎮大道西側、梅家洋 浜南側  烏鎮項目	<p>該物業是一個綜合開發項目，將建在一塊總用地面積為58,023.58平方米的土地上。該物業將於2024年完工。</p> <p>該物業的預計總建築面積為78,332平方米。</p> <p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2060年3月25日，住宅的使用權到期日為2090年3月25日。</p>	<p>該物業目前為尚待開發狀態。</p>	<p>人民幣 390,000,000</p> <p>(人民幣叁億玖仟萬元)</p> <p>(貴集團應占40.0%權益)</p> <p>人民幣 156,000,000</p>

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給桐鄉市安博置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	3304832020A21002
發證日期	:	2020年1月6日
地塊編號	:	2019(43)
土地面積	:	58,023.58
容積率	:	1.35
土地年限	:	住宅為70年，商業為40年
建築規約（竣工日期）	:	2024年7月3日

- (2) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由桐鄉市安博置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
浙(2020)桐鄉市不動產權第0036086號	住宅、商業	2090年3月25日, 2060年3月25日	58,023.58	/	/
<b>合計</b>			<b>58,023.58</b>		

- (3) 根據編號為 91330483MA2CXHLR2B 的營業執照，桐鄉市安博置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 10,000,000 元，營業期限自 2019 年 11 月 4 日至長期。

- (4) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- 桐鄉市安博置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- 桐鄉市安博置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

- (5) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
不動產權證	有

- (6) 戴德梁行杭州分公司的助理經理周勉於 2021 年 7 月 19 日現場勘察了該物業。

估值報告

第五類-在中國持作未來發展的物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值
V-11. 中國 桐鄉市 烏鎮鎮平安區塊 烏鎮大道西側、烏陸線 北側  烏鎮項目	<p>該物業是一個綜合開發項目，將建在一塊總用地面積為60,667.40平方米的土地上。該物業將於2024年完工。</p> <p>該物業的預計總建築面積為81,901平方米。</p> <p>該物業周邊為各年代住宅開發項目聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2060年3月25日，住宅的使用權到期日為2090年3月25日。</p>	該物業目前為尚待開發狀態。	<p>人民幣 392,000,000</p> <p>(人民幣叁億玖仟貳佰萬元)</p> <p>(貴集團應占40.0%權益)</p> <p>人民幣 156,800,000)</p>



附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給桐鄉市安潤置業有限公司，詳情如下：

合同編號	:	3304832020A21003
發證日期	:	2020年1月6日
地塊編號	:	桐鄉市烏鎮鎮平安區塊,烏鎮大道西側、烏塍線北側
土地面積	:	60,667.40
容積率	:	1.35
土地年限	:	住宅為70年,商業為40年
建築規約(竣工日期)	:	2024年7月3日

- (2) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由桐鄉市安潤置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
浙(2020)桐鄉市不動產權第0036082號	住宅、商業	2090年3月25日, 2060年3月25日	60,667.40	/	/
<b>合計</b>			<b>60,667.40</b>		

- (3) 根據編號為 91330483MA2CXGYNXD 的營業執照，桐鄉市安潤置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 10,000,000 元，營業期限自 2019 年 10 月 31 日至長期。

- (4) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效、合法和可執行的；
- 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- 桐鄉市安潤置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- 桐鄉市安潤置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

- (5) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
不動產權證	有

- (6) 戴德梁行杭州分公司的助理經理周勉於 2021 年 7 月 19 日現場勘察了該物業。

估值報告

第五類-在中國持作未來發展的物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值
V-12. 中國 北京市 順義區 趙全營鎮板橋村  趙全營F2-01	<p>該物業是一個綜合開發項目，將建在一塊總用地面積為17,277.40平方米的土地上。該物業將於2024年完工。</p> <p>該物業的預計地上總建築面積為32,393平方米。</p> <p>該物業周邊為住宅開發項目新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為地下車庫的使用權到期日為2065年3月12日，辦公的使用權到期日為2065年3月12日，商業的使用權到期日為2055年3月12日。</p>	<p>該物業目前為尚待開發狀態。</p>	<p>人民幣 302,000,000</p> <p>(人民幣叁億零貳佰萬元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益)</p> <p>人民幣 302,000,000)</p>

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給北京金億豐置業有限公司，詳情如下：

合同編號	：	京地出[合]字(2015)第 0042 號
發證日期	：	2015 年 3 月 13 日
地塊編號	：	F2-01
土地面積	：	17,277.40
容積率	：	2.00
土地年限	：	商業為 40 年，辦公為 50 年，地下車庫為 50 年
建築規約（竣工日期）	：	2019 年 2 月 27 日

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京金億豐置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京(2018)順不動產權第 0000027 號	2018 年 4 月 10 日	商業、辦公、地下車庫	2055 年 3 月 12 日, 2065 年 3 月 12 日, 2065 年 3 月 12 日	17,277.40
<b>合計</b>				<b><u>17,277.40</u></b>

- (3) 根據編號為 9111011333547251XU 的營業執照，北京金億豐置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，營業期限自 2015 年 3 月 24 日至 2065 年 3 月 23 日。

- (4) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 北京金億豐置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 北京金億豐置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

- (5) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有

- (6) 戴德梁行北京分公司的高級估價師閻婧於 2021 年 8 月 17 日現場勘察了該物業。

估值報告

第五類-在中國持作未來發展的物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值								
V-13. 中國 北京市 順義區 瑞兆街  禧瑞墅河著	<p>該物業是一個綜合開發項目，建在一塊總用地面積為86,791.50平方米的土地上。該物業將於2024年完工。</p> <p>該物業的總建築面積為28,838.06平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>26,664.61</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,173.45</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>28,838.06</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	辦公	26,664.61	商業	2,173.45	<b>合計</b>	<b><u>28,838.06</u></b>	該物業目前為尚待開發狀態。	<p>人民幣 496,000,000</p> <p>(人民幣肆亿玖仟陆佰万元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益： 人民幣 496,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
辦公	26,664.61										
商業	2,173.45										
<b>合計</b>	<b><u>28,838.06</u></b>										

該物業周邊為住宅開發項目新區。

該物業已獲得土地使用權，用途為地下倉儲的使用權到期日為2064年3月17日，地下綜合（物業管理用房）的使用權到期日為2064年3月17日，地下車庫的使用權到期日為2064年3月17日，綜合（物業管理用房）的使用權到期日為2064年3月17日，辦公的使用權到期日為2064年3月17日，商業的使用權到期日為2054年3月17日，住宅的使用權到期日為2084年3月17日。

附注：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給北京聯創盛業房地產開發有限公司，詳情如下：

合同編號	:	京地出(合)字(2014)第 0074 號
發證日期	:	2014 年 3 月 18 日
地塊編號	:	E3-03/04,E4-01/02/03/04
土地面積	:	114,153.50
容積率	:	
土地年限	:	住宅為 70 年，商業為 40 年，辦公為 50 年，綜合(物業管理用房)為 50 年，地下車庫為 50 年，地下綜合(物業管理用房)為 50 年，地下倉儲為 50 年
建築規約(竣工日期)	:	2018 年 2 月 28 日

根據 貴集團指示，該合同為上述許可之部分。

- (2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京聯創盛業房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
京順國用(2014 出)第 00144 號	2014 年 12 月 29 日	住宅、商業、辦公、綜合 (物業管理用房)、地下車 庫、地下綜合(物業管理 用房)、地下倉儲	2084 年 3 月 17 日, 2054 年 3 月 17 日, 2064 年 3 月 17 日	86,791.50
<b>合計</b>				<b><u>86,791.50</u></b>

- (3) 根據編號為 911102280613157789 的營業執照，北京聯創盛業房地產開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣 10,000,000 元，營業期限自 2013 年 1 月 14 日至 2033 年 1 月 13 日。

- (4) 我方已收到由該公司中國法律顧問編制的有關該物業的法律意見書，其中包括以下資訊：

- i. 根據中華人民共和國法律，該物業的國有土地使用證是有效、合法和可執行的；
- ii. 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- iii. 北京聯創盛業房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- iv. 北京聯創盛業房地產開發有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

- (5) 根據提供給吾等的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有

(6) 戴德梁行北京分公司的高級評估師閔婧於 2021 年 8 月 17 日現場勘察了該物業。

估值報告

第五類-在中國持作未來發展的物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值												
V-14. 中華人民共和國， 北京市，朝陽區， 呼家樓，朝陽路北 側，北至呼家樓西 裏南街，南至首創 禧瑞都4號樓，西至 規劃道路，東至首 創禧瑞都3號樓，北 京禧瑞都5號樓項 目之土地	北京禧瑞都5號樓項目之土地為淨用地面積 11,491.714平方米的土地。該物業將於2025 年完工。  該物業位於朝陽區核心區域，周邊完工建築 以辦公和住宅為主。項目周邊有多條公交線 路，且臨近呼家樓地鐵站。  除67平方米的人防出口外，該物業總規劃建 築面積為51,711平方米。細分如下：	於估值日期，該物業 為待開發空置土地。 有一所三層樓的中 學，總建築面積為 8,156.2平方米，作為 北京市陳經綸中學 (呼家樓校區)，占地 面積為7,091.23平方 米。根據「貴集團」 所提供的資料，這所 三層樓的中學擬在搬 遷地建設新中學完成 後，進行拆除。	人民幣 2,115,000,000  (人民幣貳拾壹億壹 仟伍佰萬元)  (貴集團應占100.0% 權益： 人民幣 2,115,000,000)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td>(平方米)</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>15,054.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>19,568.00</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>17,089.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>51,711.00</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積		(平方米)	公寓	15,054.00	商業	19,568.00	地下車庫	17,089.00	<b>合計</b>	<b><u>51,711.00</u></b>		
用途	建築面積														
	(平方米)														
公寓	15,054.00														
商業	19,568.00														
地下車庫	17,089.00														
<b>合計</b>	<b><u>51,711.00</u></b>														
	<p>該物業已獲授土地使用權，作公寓用途為期 70年、作地下車庫用途為期50年及作商業用 途為期40年。土地出讓合同簽訂之日為2004 年5月20日，故本次評估設定評估對象土地 終止日期為：公寓2074年5月19日；商業 2044年5月19日；地下車庫2054年5月19日。</p>														

附注：

- (1) 根據下列示之於二零零四年五月二十日頒布的[國有土地使用權出讓合同]及其補充協議（以下統稱「出讓合同」），該物業的土地使用權及總項目的其他開發部分已訂約授予首創朝陽房地產發展有限公司，詳情如下：

合同編號	：	京地出【合】字(2004)第 0465 號
土地用途	：	公寓、商业及地下车库
土地使用期限	：	作公寓用途為期 70 年 作商业用途為期 40 年 作地下车库用途為期 50 年
土地面積	：	34,163.004 平方米
规划建築面積	：	186,788 平方米
土地出讓金	：	人民币 190,866,350 元
附注	：	根据 贵公司提供资料，土地出讓金已全部繳納完畢
建设规划	：	於 2005 年 4 月 30 日之前完成不少於 46,697 平方米；於 2008 年 6 月 30 日之前竣工

附註：

「貴集團」表示，該物業為上述國有土地使用權出讓合同所載地塊的一部分，為所在總開發項目的最後一期。土地出讓金已足額繳納。

- (2) 根據出讓合同，該物業所在的整個項目淨用地面積（北京禧瑞都 1-5 號樓）為 34,163.004 平方米。根據[不動產權證書]（京朝國用（2008 出）第 0138 號），開發部分（北京禧瑞都 1-4 號樓）的淨用地面積為 22,671.29 平方米。因此，該物業（本項目剩餘部分 – 北京禧瑞都 5 號樓項目）的淨用地面積為 11,491.714 平方米。
- (3) 根據日期為 2003 年 10 月 29 日的建設用地規劃許可證（2003 規地字 0397 號），佔地面積為 79,682.68 平方米的建設用地已被批准使用。
- (4) 根據日期為 2015 年 12 月 30 日的建設工程規劃許可證（2005 規（朝）建字 0687 號），該物業的批准建設規模為總建築面積 186,788 平方米（北京禧瑞都 1-5 號樓）。
- (5) 該物業已取得日期為 2015 年 12 月 16 日的建築工程施工許可證（[2015]施[朝]建字 0236 號）及日期為 2015 年 12 月 2 日的建築工程施工許可證（[2015]施[朝]建字 0227 號），具體建築工程項目明細表如下：

名称	规划证号	建築面積 (平方米)		
		总计	地上	地下
北京禧瑞都 5 号楼项目：公寓	[2015]施[朝]建字 0236 号	15,054	15,054	-



北京禧瑞都 5 号楼项目：商業		19,568	19,568	-
北京禧瑞都 5 号楼项目：人防出口	[2015]施[朝]建字	67	67	-
北京禧瑞都 5 号楼项目：地下工程	0227 号	17,089	-	17,089

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (6) 根據日期為 2021 年 2 月 19 日的營業執照編號 9111000072261248XW，首創朝陽房地產發展有限公司為於 200 8 日成立的有限公司，營業期限自 2000 年 8 月 8 日至 2050 年 8 月 8 日，註冊資本為人民幣 750,000,000 元。
- (7) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：
- (a) 北京市國土資源和房屋管理局和首創朝陽房地產發展有限公司之間的出讓合同是在中國法律下有效、合法及具有法律約束力；
- (b) 鑒於 貴公司已經依法簽訂了出讓合同， 貴公司有權申請辦理標的項目土地使用權登記，並領取相應的土地使用權屬證書（《不動產權證書》），土地出讓方應當向 貴公司交付標的項目用地。
- (c) 在 貴公司已經依法簽訂了出讓合同並按照其約定足額繳納了土地出讓金的前提下， 貴公司有權基於土地出讓合同對標的項目享有相應的財產權益，包括 貴公司在就標的項目用地取得土地使用權屬證書後開發標的項目所享有的資產收益權。
- (d) 根據《北京市國有土地有償使用收費專用收據》（第 0070270 號）、《北京市國有土地有償使用收費專用收據》（第 00104540 號）、《北京市非稅收入一般繳款書》（第 000325156X 號）和《中華人民共和國契稅專用稅收繳款書》（第 0000214 號）等，北京禧瑞都項目用地的所有土地出讓金和契稅已全部繳納。
- (e) 該物業尚未取得土地使用證。鑑於首創朝陽房地產發展有限公司已依法簽訂出讓合同，並按照其約定足額繳納了土地出讓金，首創朝陽房地產發展有限公司有權申請並取得土地使用證。因此，在現有中學拆遷後，首創朝陽房地產發展有限公司登記領取該物業的土地使用證將不存在法律障礙。
- (8) 根據 貴公司所提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- |                   |   |
|-------------------|---|
| 營業執照              | 是 |
| 國有土地使用權出讓合同及其补充协议 | 是 |
| 建設用地規劃許可證         | 是 |
| 建築工程規劃許可證         | 是 |
| 建築工程施工許可證         | 是 |

(9) 戴德梁行北京分公司的助理經理陸金庫於 2021 年 7 月 14 日現場勘察了該物業。

## 估值報告

### 第六類 - 在法國持有的經營和自用的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值
VI-1. 比西 - 北馬提內裡, 博蒙特化學工業區02號, 36130 德奧爾	<p>該地產包括教育場所所在的各種地塊。這所名為“Eurocity”的學校是法國和中國之間前所未有規模的工業、商業和學術合作的創新平臺。這一位於歐洲的獨特平臺的總部位於法國沙圖羅, 旨在最終成為中國、法國和歐洲公司之間合作的主要催化劑之一。</p> <p>該物業包括學校宿舍、教室、運動場和食堂廚房以及其他設施和設施。</p> <p>該地產位於德奧爾的教育區, 名為Eurocity。該物業於20世紀60年代完工, 2016年至2020年間對學校區域進行了翻新。</p> <p>該地產位於一塊約250000平方米的土地上。現有建築總建築面積為48134平方米。</p> <p>該地產位於現有的中法經濟合作區內, 提供基礎設施。鄰近地區通常包括低層住宅設施。該地區的公共交通十分便利。</p> <p>該地產為永久產權。</p>	<p>截至估價日, 該物業租賃給了一所中國大學至2026到期。大部分的房產因為新型冠狀病毒在法國的影響而處於空置狀態。</p>	<p>歐元 21,703,360 (貳仟壹佰柒拾萬叁仟叁佰陸拾歐元)</p> <p>(貴集團應占100.0%權益: 歐元 21,703,360)</p>

#### 附注:

(1) 根據 2014 年 5 月 27 日的買賣協議, 中法經濟合作區 (現稱為大唐開發區) 以 1,765,000 歐元的對價收購了該地產。

- (2) 地塊被劃為學校、辦公室和服務用地，並在第 307、309、311、314 和 317 號地籍圖中登記。
- (3) 巴蒂斯特·保利 (Baptiste Pauly)，戴德梁行巴黎辦事處的測量師，在法國房地產估價方面有兩年的經驗，於 2021 年 8 月 5 日勘查了該房地產。

## 估值報告

### 第六類 - 在法國持有的經營和自用的已竣工物業

			於 2021 年 6 月 30 日	
物業	概況	使用概況	現狀下市場價值	
VI-2. 伊特勒支省馬麗斯巴斯蒂街111號, 36120埃特裡切特	<p>該物業由辦公室和城堡所在的不同地塊組成。</p> <p>該房地產位於埃特勒切特市。該辦公室於2016年完工, 而城堡則於20世紀初完工, 且狀況不佳。</p> <p>該物業位於約25,117平方米的不同地塊上。辦公樓總建築面積為4,474平方米, 擁有145個停車位。城堡總建築面積為650平方米。</p> <p>該物業位於現有的中法經濟合作區內, 提供基礎設施。鄰近地區主要為低層住宅設施。該地區的公共交通十分便利。</p> <p>該物業為永久產權。</p>	<p>截至估價日, 該物業的租賃期為2020年9月15日至2023年9月14日, 年租金為5,670歐元。</p> <p>大部分的房產因為新型冠狀病毒在法國的影響而處於空置狀態。</p>	<p>歐元 2,899,000</p> <p>(貳佰捌拾玖萬玖仟歐 元)</p> <p>(貴集團應占100.0% 權益: 歐元 2,899,000)</p>	

#### 附注:

- 根據 2014 年 5 月 27 日簽訂的兩份買賣協議, 該房產以 1,570,381 歐元的對價出售給中法經濟合作區。
- 該物業的所有者為中法經濟合作區 (現為大唐開發區)。
- 辦公用地被劃為辦公和社會服務用地, 並在第 417 和 421 號地籍圖中登記。

城堡地塊位於“奧贊管理區”, 並在地籍圖第 114、115、117、122、195、380、382 節中登記, 總最大建築面積為 11100 平方米 (包括 9000 平方米的最大城堡建築面積)。

- 巴蒂斯特·保利 (Baptiste Pauly), 戴德梁行巴黎辦事處的測量師, 在法國房地產估價方面有兩年的經驗, 於 2021 年 8 月 5 日勘查了該房地產。

## 估值報告

### 第六類 - 在法國持有的經營和自用的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於 2021 年 6 月 30 日 現狀下市場價值
VI-3. 齊馬丁尼南部, 36130 迪奧斯	<p>該物業包括一塊土地, 其上有光伏發電場、辦公室、倉庫和車庫。該房屋於 1960 年代竣工。</p> <p>該物業位於迪奧斯工業區。</p> <p>該物業位於約 836,791 平方米的地塊上。該物業的總占地面積為 405,078 平方米。</p> <p>該物業位於現有的中法經濟合作區內, 提供基礎設施。鄰近地區主要為低層住宅設施。該地區的公共交通十分便利。</p> <p>該地產為永久產權。</p>	<p>截至估價日, 除部分 400,908 平方米的土地以 88,200 歐元的租金出租給光伏發電場開發商, 其餘物業為空置房產。該光伏發電場開發商的租約為 40 年, 從 2019 年 7 月 31 日至 2059 年 7 月 30 日。</p>	<p>歐元 1,842,000 (壹佰捌拾肆萬貳仟歐 元) (貴集團應占 100.0% 權益: 歐元 1,842,000)</p>

#### 附注:

- 根據 2017 年 2 月 6 日的買賣協議, 大唐發展以 900,000 歐元的對價收購了該物業。
- 地塊被劃為土地耕種、辦公和倉庫用地, 並在地籍圖第 296、321、323、325、807 和 810 節中登記。
- 巴蒂斯特·保利 (Baptiste Pauly), 戴德梁行巴黎辦事處的測量師, 在法國房地產估價方面有兩年的經驗, 於 2021 年 8 月 5 日勘查了該房地產。