

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團的物業於2013年7月31日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股書。



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等按照閣下指示，對毅德國際控股有限公司（以下統稱「貴公司」）及其子公司（以下統稱「貴集團」）擁有權益及位於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等就該等物業於2013年7月31日（「估值日期」）的價值的意見，以供載入公開發售文件。

除另有說明外，吾等的估值為吾等對有關物業市值的意見，就吾等所下定義而言，市值是指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

市值理解為不考慮買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關稅務或潛在稅務的估算資產或負債價值。

在吾等對中國物業進行估值的過程中，除另有說明外，吾等已假設有關物業的可轉讓土地使用權已就物業的各特定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已悉數繳清任何應付土地出讓金。除另有說明外，吾等亦已假設物業擁有人擁有正式合法業權，以及有權自由及不受干擾地於所授整段各未屆滿年期內使用、佔用或轉讓該等物業。

在對第一類 貴集團於中國持作自用或待售的物業進行估值時，吾等假設該等物業按現狀以交吉形式出售或受租賃所規限，經參考有關市場的可資比較銷售交易，並在適當情況下考慮物業之現有租賃，採用直接比較法對該等物業進行估值。

在對第二及第三類 貴集團於中國持作在建及未來待開發的物業進行估值時，吾等基於該等物業將根據吾等獲提供的最新開發計劃開發及落成而對其作出估值。吾等假設該等開發計劃均已在免受繁苛條件或延誤的情況下，獲得相關政府機關的所有同意、批准及許可。於達致吾等的估值意見時，吾等已採用直接比較法，參照有關市場的可資比較銷售或租賃交易，並已計及已支出的建築成本及為完成開發而將耗費的成本，藉以反映竣工開發項目的質量。

在對第四類 貴集團將於中國收購但尚未取得土地使用權證的物業進行估值時，吾等認為該等物業並無商業價值。

在對第五類及第六類 貴集團於中國及香港租賃的物業進行估值時，由於該等物業屬短期租約，或不得出讓或分租或缺乏可觀租金利潤，故吾等認為該等物業並無商業價值。

在對第二小類(B)及第三小類(B) 貴集團持作在建及未來待開發的物業進行評估時，由於該等物業的轉讓受到限制，故吾等認為該等物業並無商業價值。然而，為供 貴集團的管理層內部參考，吾等已於本報告呈列該等物業於現況下的投資價值（即按非市值基準）。

根據香港測量師學會評估準則遵循的國際評估準則（「國際評估準則」），其認為投資價值是實體特定的價值基準。投資價值定義為「擁有人或潛在擁有人作個別投資或營運目的而持有的資產價值」。

投資價值亦反映任何實體持有物業所收取的利益（如租金收入），因此不一定涉及假定交易。因此，由於受到在市場按獨立基準出售物業的轉讓限制而無商業價值的物業未必表示其對持有者公司無價值貢獻。吾等需聲明第二小類(B)及第三小類(B)所載的該等物業數據並非其市值，而是投資價值。

吾等獲提供有關物業業權文件的副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或證實有否任何修訂並未顯示於吾等所獲副本。估值時，吾等頗為依賴 貴集團及其中國法律的法律顧問環球律師事務所提供的有關物業業權的資料。吾等亦已接納 貴集團就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、開發計劃、總建築成

本及未付建築成本、佔地面積及建築面積、交易記錄、售價、買賣協議以及所有其他相關事項提供的資料及意見。估值證書所載的呎吋、量度及面積是根據吾等所獲提供文件所載的資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑貴集團提供予吾等對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲貴集團告知所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲充足資料以達致知情意見。

吾等已視察該等物業的外觀，並盡可能視察其內部。吾等視察該等物業時並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。吾等亦無進行實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合未來開發。吾等編製估值時假設上述方面均符合要求，且在開發期間不會產生特殊開支及延誤。

吾等的估值並無就該等物業的任何質押、按揭或拖欠的款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值的重大產權負擔、限制及支銷。

胡建明先生、張家豪先生及若干估值助理於2012年11月及2013年8月進行實地視察。胡建明先生為英國皇家特許測量師學會的專業會員，張家豪先生為1991年測量師註冊條例下的註冊專業測量師（產業測量組）以及英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會的專業會員。

吾等於估物業時遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載的規定，以及香港測量師學會所頒布的香港測量師學會評估準則（2012版本）。

除另有說明外，吾等的報告呈列的所有金額均以人民幣（人民幣）列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中國
廣東省
深圳市
福田區
深南大道7888號
東海國際中心
A座30樓
毅德國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MHKIS MRICS RPS(GP)
謹啟

2013年10月18日

附註：劉振權先生為合資格測量師，在香港及中國物業估值方面擁有逾20年專業經驗。

估值概要

第一類－貴集團於中國持作自用或待售的物業

(按市值基準估值的物業)

編號	物業	於2013年	貴集團 應佔權益	於2013年
		7月31日的 現況下市值 (人民幣元)		7月31日 貴集團應佔的 現況下市值 (人民幣元)
1.	中國 江西省 贛州市 章貢區 章江南大道18號 豪德·銀座之部分	128,000,000	100%	128,000,000
2.	中國 湖南省 長沙市 寧鄉縣 玉潭鎮 一環南路328號 寧鄉商貿物流中心之部分	573,000,000	100%	573,000,000
3.	中國 山東省 濟寧市 太白西路與105國道交匯處 濟寧商貿物流中心之部分	661,000,000	100%	661,000,000
4.	中國 廣西壯族自治區 玉林市 玉州區 清寧路與二環北路交匯處 玉林商貿物流中心之部分	93,000,000	100%	93,000,000
小計：		1,455,000,000		1,455,000,000

第二類－貴集團於中國持作在建的物業

第二小類(A)－按市值基準估值的物業

編號	物業	於2013年 7月31日的 現況下市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於2013年 7月31日 貴集團應佔的 現況下市值 (人民幣元)
5.	中國 山東省 濟寧市 太白西路與105國道交匯處 濟寧商貿物流中心之部分	830,000,000	100%	830,000,000
6.	中國 廣西壯族自治區 玉林市 玉州區 清寧路與二環北路交匯處 玉林商貿物流中心之部分	547,000,000	100%	547,000,000
7.	中國 廣西壯族自治區 梧州市 長洲區 舜帝大道 梧州商貿物流中心之部分	18,000,000	100%	18,000,000
8.	中國 山東省 荷澤市 牡丹區 新石鐵路以南、 西安路延伸線以西及 220國道以西 荷澤商貿物流中心之部分	436,000,000	100%	436,000,000
	小計：	1,831,000,000		1,831,000,000

第二小類(B) – 按非市值基準(投資價值)估值的物業

編號	物業	於2013年	貴集團 應佔權益	於2013年
		7月31日的 現況下投資價值		7月31日 貴集團應佔的 現況下投資價值
		(人民幣元)		(人民幣元)
9.	中國 江西省 贛州市 贛州開發區 贛州商貿物流中心之部分	3,635,000,000	100%	3,635,000,000
10.	中國 四川省 綿陽市 涪城區 御中路115號 綿陽商貿物流中心之部分	1,336,000,000	100%	1,336,000,000
小計：		4,971,000,000		4,971,000,000

第三類 – 貴集團於中國持作未來待開發的物業

第三小類(A) – 按市值基準估值的物業

編號	物業	於2013年	貴集團 應佔權益	於2013年
		7月31日的 現況下市值		7月31日 貴集團應佔的 現況下市值
		(人民幣元)		(人民幣元)
11.	中國 山東省 濟寧市 太白西路與105國道交匯處 濟寧商貿物流中心之部分	1,436,000,000	100%	1,436,000,000

編號	物業	於2013年	貴集團 應佔權益	於2013年
		7月31日的 現況下市值 (人民幣元)		7月31日 貴集團應佔的 現況下市值 (人民幣元)
12.	中國 廣西壯族自治區 玉林市 玉州區 清寧路與二環北路交匯處 玉林商貿物流中心之部分	725,000,000	100%	725,000,000
13.	中國 廣西壯族自治區 梧州市 長洲區 舜帝大道 梧州商貿物流中心之部分	1,398,000,000	100%	1,398,000,000
14.	中國 山東省 荷澤市 牡丹區 新石鐵路以南、西安路延伸線 以西及220國道以西 荷澤商貿物流中心之部分	392,000,000	100%	392,000,000
15.	中國 廣東省 興寧市 南靠站前大道、北望寧江河、 西接興南大道及東臨東環大道 興寧商貿物流中心之部分	251,000,000	80%	200,800,000
	小計：	4,202,000,000		4,151,800,000

第三小類(B) – 按非市值基準(投資價值)估值的物業

編號	物業	於2013年	貴集團 應佔權益	於2013年
		7月31日的 現況下投資價值 (人民幣元)		7月31日 貴集團應佔的 現況下投資價值 (人民幣元)
16.	中國 江西省 贛州市 贛州開發區 贛州商貿物流中心之部分	4,674,000,000	100%	4,674,000,000
17.	中國 湖南省 長沙市 寧鄉縣 玉潭鎮 一環南路328號 寧鄉商貿物流中心之部分	116,000,000	100%	116,000,000
18.	中國 四川省 綿陽市 涪城區 御中路115號 綿陽商貿物流中心之部分	253,000,000	100%	253,000,000
小計：		5,043,000,000		5,043,000,000

第四類－貴集團將於中國收購的物業

編號	物業	於2013年	貴集團 應佔權益	於2013年
		7月31日的 現況下市值		7月31日 貴集團應佔的 現況下市值
		(人民幣元)		(人民幣元)
19.	中國 湖南省 長沙市 寧鄉縣 玉潭鎮 一環南路328號 寧鄉商貿物流中心之部分			無商業價值
20.	中國 山東省 濟寧市 太白西路與105國道交匯處 濟寧商貿物流中心之部分			無商業價值
21.	中國 四川省 綿陽市 涪城區 御中路115號 綿陽商貿物流中心之部分			無商業價值
22.	中國 廣西壯族自治區 玉林市 玉州區 清寧路與二環北路交匯處 玉林商貿物流中心之部分			無商業價值

編號	物業	於2013年 7月31日的 現況下市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於2013年 7月31日 貴集團應佔的 現況下市值 (人民幣元)
23.	中國 廣西壯族自治區 梧州市 長洲區 舜帝大道 梧州商貿物流中心之部分			無商業價值
24.	中國 山東省 荷澤市 牡丹區 新石鐵路以南、西安路 延伸線以西及220國道以西 荷澤商貿物流中心之部分			無商業價值
25.	中國 廣東省 興寧市 南靠站前大道、北望寧江河、 西接興南大道及東臨東環大道 興寧商貿物流中心之部分			無商業價值
26.	中國 山東省 煙台市 芝罘區 魁玉路以南、魁玉南路以西、 化工路以東及港城西大街 煙台商貿物流中心			無商業價值

編號	物業	於2013年 7月31日的 現況下市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於2013年 7月31日 貴集團應佔的 現況下市值 (人民幣元)
27.	中國 甘肅省 蘭州市 柳溝河橋以南及大山頂以東 蘭州商貿物流中心			無商業價值
小計：				零

第五類 – 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	於2013年 7月31日的 現況下市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於2013年 7月31日 貴集團應佔的 現況下市值 (人民幣元)
28.	中國 廣東省 深圳市 福田區 深南大道7888號 東海國際中心 A座30樓			無商業價值
29.	中國 廣東省 深圳市 福田區 深南大道7888號 東海國際中心 A座10樓1001C室			無商業價值

編號	物業	於2013年 7月31日的 現況下市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於2013年 7月31日 貴集團應佔的 現況下市值 (人民幣元)
30.	中國 廣東省 深圳市 福田區 深南大道以南及泰然九路以西 耀華創建大廈 2801至2812室			無商業價值
31.	中國 廣西壯族自治區 梧州市 紅嶺路10號 1至5號樓 2層、閣樓及3層			無商業價值
32.	中國 山東省 荷澤市 廣福街88號的 一棟寫字樓			無商業價值
33.	中國 廣東省 興寧市 興南大道 國貿花園 A5號樓 2號舖1及2層			無商業價值
		小計：		零

第六類－貴集團於香港租賃的物業

編號	物業	於2013年 7月31日的 現況下市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於2013年 7月31日 貴集團應佔的 現況下市值 (人民幣元)
34.	香港 金鐘道89號 力寶中心2座 802室			無商業價值
		小計：		零

估值證書

第一類 – 貴集團於中國持作自用或待售的物業

(按市值基準估值的物業)

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下市值
1.	中國 江西省 贛州市 章貢區 章江南大道18號 豪德•銀座之部分	<p>豪德•銀座(「開發項目」)為建於一幅佔地面積約6,666平方米(71,753平方呎)土地上的高端住宅及商業開發項目，並於2012年落成。</p> <p>該物業包括開發項目的多個住宅及辦公室單位，總建築面積約為10,601平方米(114,109平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，三段並存年期分別於2048年12月28日及2068年12月28日屆滿，作商業及住宅用途。</p>	該物業建築面積約為2,000平方米的部分由貴集團佔用，作辦公室用途，其餘部分則為空置。	<p>人民幣 128,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 128,000,000元)</p>

附註：

- 根據日期分別為2003年4月24日及2003年7月16日的三份土地使用權證—贛市直國用(2003)字第A3010693號、第A3010695號及第A3011815號，三幅總佔地面積為79,901.79平方米的土地的土地使用權已授予貴公司的全資子公司毅德置業(贛州)有限公司(「毅德置業(贛州)」)，分別於2048年12月28日及2068年12月28日屆滿，作商業及住宅用途。
據貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所列的部分土地。

2. 根據日期為2003年7月16日的建設用地規劃許可證－2003-86號，毅德置業（贛州）獲准使用一幅佔地面積為86,215.42平方米的土地，作商業及住宅用途。獲批佔地面積於2003年10月17日更改為79,901.74平方米。
據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。
3. 根據日期為2008年6月5日的建設工程規劃許可證－建字第房屋建300701200800020號，多棟樓宇的獲批建築規模分別包括地上面積48,495.7平方米及地下面積8,668.2平方米。
據 貴集團告知，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分建築面積。
4. 根據日期為2008年6月18日的建築工程施工許可證－綜辦證362101200806180101號，多棟樓宇的獲批建築規模分別包括地上面積48,495.7平方米及地下面積8,668.2平方米。
據 貴集團告知，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分建築面積。
5. 根據日期為2010年1月20日的預售許可證－(2010)房預售證第001號，總建築面積為49,232.61平方米的多棟樓宇已獲准預售。
據 貴集團告知，該物業包括上述預售許可證所列的部分建築面積。
6. 根據日期為2012年12月26日的竣工驗收備案表－贛建備第12300號，已對總建築面積為57,240平方米的多棟樓宇的建築工程進行驗收，並作出備案。
據 貴集團告知，該物業包括上述竣工驗收備案表所列的部分建築面積。
7. 根據十份房產證－贛房權證字第S00299417至S00299424號、S00299451號及S00299452號，總建築面積為2,044.82平方米的多棟樓宇的房屋所有權已歸屬於毅德置業（贛州）。
據 貴集團告知，上述房產證所列建築面積僅構成該物業的一部分。
8. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約為1,677平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總對價約為人民幣15,500,000元。吾等的估值已計及上述金額。
9. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
 - i. 毅德置業（贛州）已合法取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用權年期內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或通過其他合法方式處置土地使用權；
 - ii. 土地使用權的土地出讓金已悉數支付；
 - iii. 如附註7所述，毅德置業（贛州）已合法取得有關樓宇的房屋所有權及相關土地使用權，並有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或通過其他合法方式處置房屋所有權；
 - iv. 毅德置業（贛州）已取得建設該物業的必要許可證、批文及證書，且有關許可證、批文及證書並未被撤銷、修訂或終止。因此，毅德置業（贛州）擁有該物業的合法及完整開發權；
 - v. 毅德置業（贛州）已取得預售該物業的必要許可證，並有權預售預售許可證所規定的面積；
及
 - vi. 該物業不受任何查封、抵押或任何種類的限制所規限。
10. 吾等在估值時已假設該物業的寫字樓及住宅部分分別約為每平方米人民幣13,000元及人民幣6,000元。
11. 在對該物業進行估值時，吾等已參照及考慮與該物業具有類似特徵的開發項目近期多項銷售交易。該等銷售交易中寫字樓及住宅的價格分別約為每平方米人民幣12,000元及人民幣5,000元。吾等所假設的單價與上述銷售交易一致。吾等已對該等銷售交易的單價作出適當調整以反映時間、地點、大小、質量及其他相關因素。

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作自用或待售的物業

(按市值基準估值的物業)

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下市值
2.	中國 湖南省 長沙市 寧鄉縣 玉潭鎮 一環南路328號 寧鄉商貿物流中心之部分	寧鄉商貿物流中心(「開發項目」)為建於多幅總佔地面積約130萬平方米(13,993,200平方呎)土地上的大型商貿物流中心項目。 該物業包括開發項目的部分，總建築面積約為117,702平方米(1,266,944平方呎)，並於2011年至2013年期間落成。有關該物業的用途及概約建築面積的詳情如下：	於估值日期，汽車總站及資訊中心受一份租賃協議所規限，該協議將於2015年12月31日屆滿，每月租金為人民幣32,400元。 該物業其餘部分為空置。	人民幣 573,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 573,000,000元)
		用途	概約 建築面積 (平方米)	
		獨立交易展示區	13,353	
		貨代市場	6,837	
		會展中心	32,860	
		倉儲	21,195	
		汽車總站及 資訊中心	12,441	
		酒店式公寓	31,016	
		總計：	<u>117,702</u>	
		該物業的土地使用權已授出，三段並存年期分別於2050年3月12日、2050年7月13日及2052年10月23日屆滿，作商業用途。		

附註：

1. 根據寧鄉縣人民政府與香港豪德集團開發有限公司於2009年5月19日簽訂的投資框架協議及於2009年7月5日簽訂的補充協議，寧鄉縣人民政府已原則上同意向香港豪德集團開發有限公司提供多幅總佔地面積約2,000畝的土地，以建設物流園。有關投資框架協議及其補充協議的詳情如下：

佔地面積	:	1期 – 500畝 2及3期 – 1,500畝
開發項目建築面積	:	1,200,000平方米
土地使用年期	:	商業 – 40年 配套住宅 – 70年
特殊規定	:	按建築面積計，該物業的30%須保留作自用或租賃用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述投資框架協議及其補充協議所列的部分土地。

2. 根據日期為2009年7月20日的修訂函件，深圳市豪德投資有限公司獲指定為開發項目的投資主體。
3. 根據以下日期介乎2010年3月12日至2012年10月25日的土地出讓合同，四幅總佔地面積為301,386.7平方米的的土地的使用權已獲同意授予 貴公司的全資子公司寧鄉毅德光彩貿易廣場開發有限公司（「寧鄉毅德開發」）。有關上述合同的詳情如下：

編號	地塊	合同編號	佔地面積 (平方米)	用途及年期	土地出讓金 (人民幣元)
1.	2010024	2010024	28,156.3	其他商業服務：40年	25,490,000
2.	2010025	2010025	105,454.1	其他商業服務：40年	95,440,000
3.	2010050	2010050	112,869.3	其他商業服務：40年	102,150,000
4.	2012135	2012135	54,907.0	其他商業服務：40年	86,800,000
		總計：	301,386.7	總計：	309,880,000

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所列的部分土地。

4. 根據以下日期分別介乎2010年7月19日至2012年12月27日的土地使用權證，四幅總佔地面積為301,386.5平方米的的土地的使用權已授予寧鄉毅德開發。有關上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	佔地面積 (平方米)	用途及土地使用年期屆滿日期
1.	寧(1)國用(2010)第190號	112,869.3	商業：2050年7月13日
2.	寧(1)國用(2011)第036號	105,454.1	商業：2050年3月12日
3.	寧(1)國用(2011)第037號	28,156.3	商業：2050年3月12日
4.	寧(1)國用(2011)第599號	54,906.8	商業：2052年10月23日
		總計：	301,386.5

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所列的部分土地。

5. 根據日期為2009年12月31日的建設用地規劃許可證－寧規（城區）地字第2009038號，寧鄉毅德開發獲准使用一幅佔地面積為336,849平方米的土地。
據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。
6. 根據三份日期介乎2010年7月5日至2011年5月11日的建設工程規劃許可證－寧規（城區）建字第201023、201032及2011015號，多棟樓宇的獲批建築規模為380,491.58平方米。
據 貴集團告知，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分建築面積。
7. 根據四份日期介乎2010年7月21日至2010年10月21日的建築工程施工許可證－第430111201007210101、430111201007210201、430111201008020401及430111201010210101號，多棟樓宇的獲批建築規模為381,169平方米。
據 貴集團告知，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分建築面積。
8. 根據81份預售許可證，總建築面積為370,174.57平方米的多棟樓宇已獲准預售。
據 貴集團告知，該物業包括上述預售許可證所列的部分建築面積。
9. 根據78份日期介乎2011年12月19日至2013年5月15日的竣工驗收備案表，已對總建築面積為381,949.46平方米的多棟樓宇的建築工程進行驗收，並作出備案。
據 貴集團告知，該物業包括上述竣工驗收備案表所列的部分建築面積。
10. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約為5,394平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總對價約為人民幣25,200,000元。吾等的估值已計及上述金額。
11. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
 - i. 寧鄉毅德開發已合法取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用權年內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或通過其他合法方式處置土地使用權；
 - ii. 土地使用權的土地出讓金已悉數支付；
 - iii. 寧鄉毅德開發已取得建設該物業的必要許可證、批文及證書，且有關許可證、批文及證書並未撤銷、修訂或終止。因此，寧鄉毅德開發擁有該物業的合法及完整開發權；
 - iv. 寧鄉毅德開發已取得預售該物業的必要許可證，並有權預售預售許可證所規定的面積；及
 - v. 該物業不受任何查封、抵押或任何種類的限制所規限。
12. 吾等在估值時已假設該物業的獨立交易展示區、會展中心、倉儲、汽車總站和資訊中心及酒店式公寓分別約為每平方米人民幣5,000元、人民幣7,000元、人民幣5,000元、人民幣4,000元及人民幣5,000元。
13. 在對該物業進行估值時，吾等已參照及考慮開發項目近期多項銷售交易以及若干與該物業具有類似特徵的住宅類開發項目的若干報價參考資料。該等銷售交易中獨立交易展示區及倉儲的價格分別約為每平方米人民幣5,000元及人民幣4,500元而該等報價參考資料中住宅類開發項目的價格約為每平方米人民幣5,000元。吾等所假設的單價與上述銷售交易及報價參考資料一致。吾等已對該等銷售交易的單價及報價參考資料作出適當調整以反映時間、地點、大小、質量及其他相關因素。
14. 就汽車總站及資訊中心的估值而言，據 貴集團所確認，該物業的汽車總站及資訊中心所在的土地獲批作商業用途。吾等獲 貴集團告知，於現有汽車總站及資訊中心與相關穿梭巴士運營商租戶簽訂的現有租賃協議在2015年屆滿後， 貴集團或會出售該物業的部分作零售店。因此，根據該物業最佳用途（即零售店）的估值準則，吾等經參考該物業的獨立交易展示區單元的近期銷售交易記錄，並計及汽車總站及資訊中心的現有租賃協議後採用直接比較法進行估值。

估值證書

第一類 – 貴集團於中國持作自用或待售的物業

(按市值基準估值的物業)

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下市值								
3.	中國 山東省 濟寧市 太白西路與105國道交匯處 濟寧商貿物流中心之部分	濟寧商貿物流中心(「開發項目」)為建於多幅總佔地面積約200萬平方米(21,528,000平方呎)土地上的大型商貿物流中心項目。 該物業包括開發項目的部分，總建築面積約為91,626平方米(986,262平方呎)，並於2012年落成。有關該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業為空置。	人民幣 661,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 661,000,000元)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>獨立交易展示區</td> <td>38,265</td> </tr> <tr> <td>綜合交易展示區</td> <td>53,361</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>91,626</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	獨立交易展示區	38,265	綜合交易展示區	53,361	總計：	<u>91,626</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)											
獨立交易展示區	38,265											
綜合交易展示區	53,361											
總計：	<u>91,626</u>											
		該物業的土地使用權已授出，多段並存年期分別於2050年11月25日及2052年3月26日屆滿，作商業服務用途；於2052年11月25日及2053年3月20日屆滿，作批發及零售用途；以及於2083年3月20日屆滿，作住宅用途。										

附註：

1. 根據濟寧市市中區人民政府與香港豪德集團(控股)有限公司於2009年11月23日簽訂的投資框架協議，濟寧市市中區人民政府已原則上同意向香港豪德集團(控股)有限公司提供多幅總佔地面積約3,000畝的土地，以建設物流園。有關投資框架協議的詳情如下：

佔地面積	:	1期 – 1,000畝 2及3期 – 2,000畝
開發項目建築面積	:	3,000,000平方米
土地使用年期	:	商業(商貿及物流) – 40年 綜合及配套住宅 – 70年

據 貴集團告知，該物業包括上述投資框架協議所列的部分土地。

2. 根據日期為2010年2月8日的轉讓協議，開發項目的權利及責任已轉讓予 貴公司的全資子公司濟寧毅德物流城開發有限公司(「濟寧物流城」)。
3. 根據以下日期介乎2010年10月25日至2013年3月20日的土地出讓合同，十幅總佔地面積為975,863平方米的土地的土地使用權已獲同意授予濟寧物流城。有關上述合同的詳情如下：

編號	地塊	合同編號	佔地面積 (平方米)	用途及年期	土地出讓金 (人民幣元)
1.	濟國土 – 2010-0230	濟寧 – 01-2010-0230	120,494	商業服務：40年	44,760,000
2.	濟國土 – 2010-0231	濟寧 – 01-2010-0231	44,542	商業服務：40年	34,880,000
3.	濟國土 – 2010-0232	濟寧 – 01-2010-0232	46,763	商業服務：40年	34,790,000
4.	濟國土 – 2010-0233	濟寧 – 01-2010-0233	88,883	商業服務：40年	33,690,000
5.	濟國土 – 2012-0017	濟寧 – 01-2012-0017	171,562	商業服務：40年	125,930,000
6.	濟國土 – 2012-0072	濟寧 – 01-2012-0072	45,505	批發及零售：40年	34,000,000
7.	濟國土 – 2012-0073	濟寧 – 01-2012-0073	152,978	批發及零售：40年	145,000,000
8.	濟國土 – 2013-0018	濟寧 – 01-2013-0018	63,334	批發及零售：40年	67,000,000
9.	濟國土 – 2013-0019	濟寧 – 01-2013-0019	98,350	批發及零售：40年 住宅：70年	150,000,000
10.	濟國土 – 2013-0020	濟寧 – 01-2013-0020	143,452	批發及零售：40年	155,000,000
		總計：	975,863	總計：	825,050,000

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所列的部分土地。

4. 根據以下日期介乎2010年11月8日至2013年9月9日的土地使用權證，十一幅總佔地面積為975,863平方米的的土地的使用權已授予濟寧物流城。有關上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	佔地面積 (平方米)	用途及土地使用年期屆滿日期
1.	濟寧國用(2010)第0802100078-1號	120,494	商業服務：2050年11月25日
2.	濟寧國用(2010)第0802100078-2號	44,542	商業服務：2050年11月25日
3.	濟寧國用(2010)第0802100078-3號	46,763	商業服務：2050年11月25日
4.	濟寧國用(2010)第0802100078-4號	88,883	商業服務：2050年11月25日
5.	濟寧國用(2012)第0802120019號	171,562	商業服務：2052年3月26日
6.	濟寧國用(2013)第0802130005-A號	45,505	批發及零售：2052年11月25日
7.	濟寧國用(2013)第0802130006-A號	152,978	批發及零售：2052年11月25日
8.	濟寧國用(2013)第0802130025-A號	63,334	批發及零售：2053年3月20日
9.	濟寧國用(2013)第0802130026-A號	143,452	批發及零售：2053年3月20日
10.	濟寧國用(2013)第0802130027-1-A號	11,802	批發及零售：2053年3月20日
11.	濟寧國用(2013)第0802130027-2-A號	86,548	住宅：2083年3月20日
總計：		975,863	

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所列的部分土地。

5. 根據五份日期介乎2010年11月4日至2013年3月25日的建設用地規劃許可證－地字第37 082010-Z017、37 082012-Z002、37 082013-Z001、37 082013-Z006及37 082013-Z007號，濟寧物流城獲准使用五幅總佔地面積為970,482平方米的土地。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

6. 根據四份日期分別為2010年11月8日及2012年4月20日的建設工程規劃許可證－建字第37 082010-Z020、37 082010-Z021、37 082012-Z013及37 082012-Z014號，多棟樓宇的獲批建築規模為318,440.39平方米。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分建築面積。

7. 根據四份日期分別為2010年11月10日及2011年8月5日的建築工程施工許可證－第370802201011100101、370802201011100201、370802201011100301及370802201108050201號，多棟樓宇的獲批建築規模為318,440.39平方米。

據 貴集團告知，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分建築面積。

8. 根據四份日期介乎2010年12月16日至2012年1月6日的預售許可證－濟房開預字[2010]第55號、濟房開預字[2011]第001及046號以及濟房開預字[2012]第001號，總建築面積為316,398.39平方米的多棟樓宇已獲准預售。

據 貴集團告知，該物業包括上述預售許可證所列的部分建築面積。

9. 根據105份日期介乎2012年1月16日至2012年12月20日的竣工驗收備案表，已對總建築面積為318,118.39平方米的多棟樓宇的建築工程進行驗收，並作出備案。

據 貴集團告知，該物業包括上述竣工驗收備案表所列的部分建築面積。

10. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約15,968平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總對價約為人民幣85,700,000元。吾等的估值已計及上述金額。

11. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
- i. 濟寧物流城已合法取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用權年期內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或通過其他合法方式處置土地使用權；
 - ii. 土地使用權的土地出讓金已悉數支付；
 - iii. 就附註3編號5所載土地（地塊：濟國土－2012-0017），濟寧物流城在獲得土地出讓合同前已於該幅土地上開發，濟寧物流城不大可能會被處以任何行政處罰，因為濟寧物流城已取得該幅土地的相關土地使用權證，且濟寧市國土局亦已發出不向濟寧物流城施予任何懲罰的確認函；
 - iv. 濟寧物流城已取得建設該物業的必要許可證、批文及證書，且有關許可證、批文及證書並未被撤銷、修訂或終止。因此，濟寧物流城擁有該物業的合法及完整開發權；
 - v. 濟寧物流城已取得預售該物業的必要許可證，並有權預售預售許可證所規定的面積；
 - vi. 該物業受多項抵押所規限。就該物業的抵押部分而言，濟寧物流城有權佔用或使用有關物業部分，但須於出租或再抵押有關物業部分前取得抵押權人的事先批准；及
 - vii. 除上述抵押外，該物業不受任何查封、抵押或任何種類的限制所規限。
12. 吾等在估值時已假設該物業的獨立交易展示區及綜合交易展示區分別約為每平方米人民幣6,000元及人民幣8,500元。
13. 在對該物業進行估值時，吾等已參照及考慮與該物業具有類似特徵的開發項目近期多項銷售交易。該等銷售交易中獨立交易展示區及綜合交易展示區的價格分別約為每平方米人民幣5,500元及人民幣9,000元。吾等所假設的單價與上述銷售交易一致。吾等已對該等銷售交易的單價作出適當調整以反映時間、地點、大小、質量及其他相關因素。

估值證書

第一類 – 貴集團於中國持作自用或待售的物業

(按市值基準估值的物業)

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下市值
4.	中國 廣西壯族自治區 玉林市 玉州區 清寧路與二環北路交匯處 玉林商貿物流中心之部分	玉林商貿物流中心(「開發項目」)為建於多幅總佔地面積約110萬平方米(11,840,400平方呎)土地上的大型商貿物流中心項目。 該物業包括開發項目的多個獨立交易展示區單元，總建築面積約為16,156平方米(173,903平方呎)，並於2012年落成。 該物業的土地使用權已授出，年期於2061年7月30日屆滿，作商業服務用途。	該物業為空置。	人民幣 93,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 93,000,000元)

附註：

- 根據玉林市人民政府與香港毅德集團投資有限公司(「毅德香港」)於2010年11月24日簽訂的投資框架協議，玉林市人民政府已原則上同意向毅德香港提供多幅總佔地面積約1,800畝的土地，以建設物流園。
據 貴集團告知，該物業包括上述投資框架協議所列的部分土地。
- 根據玉林市商務局與毅德香港於2011年1月15日簽訂的投資框架協議的補充協議，總佔地面積已調整為1,616畝。
據 貴集團告知，該物業包括上述補充協議所列的部分土地。
- 根據日期為2011年3月1日的土地出讓合同—玉土出(2011)003號，一幅佔地面積為330,386.76平方米的土地(地塊2011003)的土地使用權已獲同意授予 貴公司的全資子公司廣西玉林現代物流城開發有限公司(「玉林現代物流城」)，年期為50年，作綜合商貿物流用途，土地出讓金為人民幣143,530,000元。
據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所列的部分土地。
- 根據日期為2012年3月14日的土地使用權證—玉國用(2012)第01000176號，一幅佔地面積為330,386.69平方米的土地的土地使用權已授予玉林現代物流城，年期於2061年7月30日屆滿，作商業服務用途。
據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所列的部分土地。

5. 根據日期為2011年10月8日的建設用地規劃許可證－地字第450900201100042號，玉林現代物流城獲准使用一幅佔地面積為330,386.76平方米的土地。
據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。
6. 根據日期為2012年3月20日的建設工程規劃許可證－建字第450900201200011號，多棟樓宇的獲批建築規模為96,510.3平方米。
據 貴集團告知，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分建築面積。
7. 根據日期為2012年4月20日的建築工程施工許可證－450901201204200201號，多棟樓宇的獲批建築規模為96,501.56平方米。
據 貴集團告知，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分建築面積。
8. 根據35份預售許可證－玉房預售證第2012-17至2012-51號，總建築面積為96,821.96平方米的多棟樓宇已獲准預售。
據 貴集團告知，該物業包括上述預售許可證所列的部分建築面積。
9. 根據日期為2012年12月21日的竣工驗收備案表，已對總建築面積為96,501.56平方米的多棟樓宇的建築工程進行驗收，並作出備案。
據 貴集團告知，該物業包括上述竣工驗收備案表所列的部分建築面積。
10. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約11,685平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總對價約為人民幣66,100,000元。吾等的估值已計及上述金額。
11. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
 - i. 玉林現代物流城已合法取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用權年期內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或通過其他合法方式處置土地使用權；
 - ii. 土地使用權的土地出讓金已悉數支付；
 - iii. 玉林現代物流城已取得建設該物業的必要許可證、批文及證書，且有關許可證、批文及證書並未被撤銷、修訂或終止。因此，玉林現代物流城擁有該物業的合法及完整開發權；
 - iv. 玉林現代物流城已取得預售該物業的必要許可證，並有權預售預售許可證所規定的面積；
及
 - v. 該物業不受任何查封、抵押或任何種類的限制所規限。
12. 吾等在估值時已假設該物業的獨立交易展示區約為每平方米人民幣6,000元。
13. 在對該物業進行估值時，吾等已參照及考慮與該物業具有類似特徵的開發項目近期多項銷售交易。該等銷售交易中獨立交易展示區的價格約為每平方米人民幣6,000元。吾等所假設的單價與上述銷售交易一致。吾等已對該等銷售交易的單價作出適當調整以反映時間、地點、大小、質量及其他相關因素。

估值證書

第二類 – 貴集團於中國持作在建的物業

第二小類(A) – 按市值基準估值的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下市值												
5.	中國 山東省 濟寧市 太白西路與 105國道交匯處 濟寧商貿物流中心之部分	濟寧商貿物流中心(「開發項目」)為建於多幅總佔地面積約200萬平方米(21,528,000平方呎)土地上的大型商貿物流中心項目。 根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積將約為289,423平方米(3,115,349平方呎)。有關該物業的用途及概約建築面積的詳情如下：	該物業在建。	人民幣 830,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 830,000,000元)												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業中心</td> <td>63,396</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>112,362</td> </tr> <tr> <td>獨立交易展示區</td> <td>104,860</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>8,805</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>289,423</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	商業中心	63,396	酒店	112,362	獨立交易展示區	104,860	寫字樓	8,805	總計：	<u>289,423</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)															
商業中心	63,396															
酒店	112,362															
獨立交易展示區	104,860															
寫字樓	8,805															
總計：	<u>289,423</u>															
		據 貴集團告知，該物業計劃於2014年落成。														
		該物業的土地使用權已授出，多段並存年期分別於2050年11月25日及2052年3月26日屆滿，作商業服務用途；於2052年11月25日及2053年3月20日屆滿，作批發及零售用途；以及於2083年3月20日屆滿，作住宅用途。														

附註：

1. 根據濟寧市市中區人民政府與香港豪德集團(控股)有限公司於2009年11月23日簽訂的投資框架協議，濟寧市市中區人民政府已原則上同意向香港豪德集團(控股)有限公司提供多幅總佔地面積約3,000畝的土地，以建設物流園。有關投資框架協議的詳情如下：

佔地面積	:	1期 – 1,000畝 2及3期 – 2,000畝
開發項目建築面積	:	3,000,000平方米
土地使用年期	:	商業(商貿及物流) – 40年 綜合及配套住宅 – 70年

據 貴集團告知，該物業包括上述投資框架協議所列的部分土地。

2. 根據日期為2010年2月8日的轉讓協議，開發項目的權利及責任已轉讓予 貴公司的全資子公司濟寧毅德物流城開發有限公司(「濟寧物流城」)。
3. 根據以下日期介乎2010年10月25日至2013年3月20日的土地出讓合同，十幅總佔地面積為975,863平方米的的土地的使用權已獲同意授予濟寧物流城。有關上述合同的詳情如下：

編號	地塊	合同編號	佔地面積 (平方米)	用途及年期	土地出讓金 (人民幣元)
1.	濟國土 – 2010-0230	濟寧 – 01-2010-0230	120,494	商業服務：40年	44,760,000
2.	濟國土 – 2010-0231	濟寧 – 01-2010-0231	44,542	商業服務：40年	34,880,000
3.	濟國土 – 2010-0232	濟寧 – 01-2010-0232	46,763	商業服務：40年	34,790,000
4.	濟國土 – 2010-0233	濟寧 – 01-2010-0233	88,883	商業服務：40年	33,690,000
5.	濟國土 – 2012-0017	濟寧 – 01-2012-0017	171,562	商業服務：40年	125,930,000
6.	濟國土 – 2012-0072	濟寧 – 01-2012-0072	45,505	批發及零售：40年	34,000,000
7.	濟國土 – 2012-0073	濟寧 – 01-2012-0073	152,978	批發及零售：40年	145,000,000
8.	濟國土 – 2013-0018	濟寧 – 01-2013-0018	63,334	批發及零售：40年	67,000,000
9.	濟國土 – 2013-0019	濟寧 – 01-2013-0019	98,350	批發及零售：40年 住宅：70年	150,000,000
10.	濟國土 – 2013-0020	濟寧 – 01-2013-0020	143,452	批發及零售：40年	155,000,000
		總計：	975,863	總計：	825,050,000

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所列的部分土地。

4. 根據以下日期介乎2010年11月8日至2013年9月9日的土地使用權證，十一幅總佔地面積為975,863平方米的的土地的使用權已授予濟寧物流城。有關上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	佔地面積 (平方米)	用途及土地使用年期屆滿日期
1.	濟寧國用(2010)第0802100078-1號	120,494	商業服務：2050年11月25日
2.	濟寧國用(2010)第0802100078-2號	44,542	商業服務：2050年11月25日
3.	濟寧國用(2010)第0802100078-3號	46,763	商業服務：2050年11月25日
4.	濟寧國用(2010)第0802100078-4號	88,883	商業服務：2050年11月25日
5.	濟寧國用(2012)第0802120019號	171,562	商業服務：2052年3月26日
6.	濟寧國用(2013)第0802130005-A號	45,505	批發及零售：2052年11月25日
7.	濟寧國用(2013)第0802130006-A號	152,978	批發及零售：2052年11月25日
8.	濟寧國用(2013)第0802130025-A號	63,334	批發及零售：2053年3月20日
9.	濟寧國用(2013)第0802130026-A號	143,452	批發及零售：2053年3月20日
10.	濟寧國用(2013)第0802130027-1-A號	11,802	批發及零售：2053年3月20日
11.	濟寧國用(2013)第0802130027-2-A號	86,548	住宅：2083年3月20日
總計：		975,863	

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所列的部分土地。

5. 根據五份日期介乎2010年11月4日至2013年3月25日的建設用地規劃許可證—地字第37 082010-Z017、37 082012-Z002、37 082013-Z001、37 082013-Z006及37 082013-Z007號，濟寧物流城獲准使用五幅總佔地面積為970,482平方米的土地。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

6. 根據四份日期介乎2011年12月28日至2013年7月15日的建設工程規劃許可證—建字第37 082011-Z047、37 082012-Z040(換)、37 082013-Z0019(補)及37 082013-Z0038號，多棟樓宇的獲批建築規模為289,996.45平方米。
7. 根據五份日期介乎2012年4月6日至2013年8月9日的建築工程施工許可證—第370802201204060102、370802201211070102、370802201307030101、370802201308090101及370802201308090201號，多棟樓宇的獲批建築規模為289,432.25平方米。
8. 根據兩份日期分別為2013年7月8日及2013年8月28日的預售許可證—濟房開預字[2013]第43及67號，總建築面積為198,476.89平方米的多棟樓宇已獲准預售。
- 據 貴集團告知，上述預售許可證所列的建築面積僅構成該物業的一部分。
9. 據 貴集團告知，於估值日期已支銷的總建築成本為人民幣273,000,000元及估計至該物業竣工還須支付的建築成本將為人民幣610,000,000元。吾等的估值已計及上述金額。
10. 估計該物業(猶如於估值日期已竣工)的市值為人民幣1,879,000,000元。

11. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
- i. 濟寧物流城已合法取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用權年期內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或通過其他合法方式處置土地使用權；
 - ii. 土地使用權的土地出讓金已悉數支付；
 - iii. 就附註3編號5所載土地（地塊：濟國土－2012-0017），濟寧物流城在獲得土地出讓合同前已於該幅土地上開發，濟寧物流城不大可能會被處以任何行政處罰，因為濟寧物流城已取得該幅土地的相關土地使用權證，且濟寧市國土局亦已發出不向濟寧物流城施予任何懲罰的確認函；
 - iv. 濟寧物流城已取得建設該物業的必要許可證、批文及證書，且有關許可證、批文及證書並未被撤銷、修訂或終止。因此，濟寧物流城擁有該物業的合法及完整開發權；
 - v. 濟寧物流城已取得預售該物業的必要許可證，並有權預售預售許可證所規定的面積；
 - vi. 該物業受多項抵押所規限。就該物業的抵押部分而言，濟寧物流城有權佔用或使用有關物業部分，但須於出租或再抵押有關物業部分前取得抵押權人的事先批准；及
 - vii. 除上述抵押外，該物業不受任何查封、抵押或任何種類的限制所規限。
12. 吾等在估值時已假設該物業（倘已竣工）商業中心、酒店、獨立交易展示區及寫字樓部分分別約每平方米人民幣8,500元、人民幣7,000元、人民幣6,000元及人民幣8,500元。
13. 在對該物業（倘已竣工）進行估值時，吾等已參照及考慮開發項目近期多項銷售交易及若干與該物業具有類似特徵的寫字樓類開發項目的若干報價參考資料。該等銷售交易中綜合交易展示區及獨立交易展示區的價格分別約為每平方米人民幣9,000元及人民幣5,500元，而該等報價參考資料中寫字樓類開發項目的價格約每平方米人民幣8,000元。吾等所假設的單價與上述銷售交易及報價參考資料一致。吾等已對該等銷售交易及報價參考資料的單價作出適當調整以反映時間、地點、大小、質量及其他相關因素。

估值證書

第二類 – 貴集團於中國持作在建的物業

第二小類(A) – 按市值基準估值的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下市值								
6.	中國 廣西壯族自治區 玉林市 玉州區 清寧路與二環北路交匯處 玉林商貿物流中心之部分	<p>玉林商貿物流中心（「開發項目」）為建於多幅總佔地面積約110萬平方米（11,840,400平方呎）土地上大型商貿物流中心項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積將約為187,458平方米（2,017,798平方呎）。有關該物業的用途及概約建築面積的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>獨立交易展示區</td> <td>11,549</td> </tr> <tr> <td>綜合交易展示區</td> <td>175,909</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>187,458</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業計劃於2014年落成。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，年期於2061年7月30日屆滿，作商業服務用途。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	獨立交易展示區	11,549	綜合交易展示區	175,909	總計：	<u>187,458</u>	該物業在建。	<p>人民幣 547,000,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 547,000,000元）</p>
用途	概約 建築面積 (平方米)											
獨立交易展示區	11,549											
綜合交易展示區	175,909											
總計：	<u>187,458</u>											

附註：

- 根據玉林市人民政府與香港毅德集團投資有限公司（「毅德香港」）於2010年11月24日簽訂的投資框架協議，玉林市人民政府已原則上同意向毅德香港提供多幅總佔地面積約1,800畝的土地，以建設物流園。
據 貴集團告知，該物業包括上述投資框架協議所列的部分土地。

2. 根據玉林市商務局與毅德香港於2011年1月15日簽訂的投資框架協議的補充協議，總佔地面積已調整為1,616畝。
據 貴集團告知，該物業包括上述補充協議所列的部分土地。
3. 根據日期為2011年3月1日的土地出讓合同—玉土出(2011)003號，一幅佔地面積為330,386.76平方米的土地（地塊2011003）的土地使用權已獲同意授予 貴公司的全資子公司廣西玉林現代物流城開發有限公司（「玉林現代物流城」），年期為50年，作綜合商貿物流用途，土地出讓金為人民幣143,530,000元。
據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所列的部分土地。
4. 根據日期為2012年3月14日的土地使用權證—玉國用(2012)第01000176號，一幅佔地面積為330,386.69平方米的土地的土地使用權已授予玉林現代物流城，年期於2061年7月30日屆滿，作商業服務用途。
據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所列的部分土地。
5. 根據日期為2011年10月8日的建設用地規劃許可證—地字第450900201100042號，玉林現代物流城獲准使用一幅佔地面積為330,386.76平方米的土地。
據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。
6. 根據三份日期均為2012年6月1日的建設工程規劃許可證—建字第450900201200022、450900201200023及450900201200024號，多棟樓宇的獲批建築規模為220,712.89平方米。
據 貴集團告知，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分建築面積。
7. 根據三份日期介乎2012年9月20日至2013年7月4日的建築工程施工許可證—4509012012100901001、4509012012109200101及450901201307040101號，多棟樓宇的獲批建築規模為187,457.82平方米。
8. 根據三份預售許可證—玉房預售證第2012-99至2012-101號，總建築面積為101,395.31平方米的多棟樓宇已獲准預售。
據 貴集團告知，該物業包括上述預售許可證所列的部分建築面積。
9. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約65,705平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總對價約為人民幣569,000,000元。吾等的估值已計及上述金額。
10. 據 貴集團告知，於估值日期已支銷的總建築成本為人民幣240,000,000元及估計至該物業竣工還須支付的建築成本將為人民幣367,000,000元。吾等的估值已計及上述金額。
11. 估計該物業（猶如於估值日期已竣工）的市值為人民幣1,219,000,000元。
12. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
 - i. 玉林現代物流城已合法取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用權年期內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或通過其他合法方式處置土地使用權；
 - ii. 土地使用權的土地出讓金已悉數支付；
 - iii. 玉林現代物流城已取得建設該物業的必要許可證、批文及證書，且有關許可證、批文及證書並未被撤銷、修訂或終止。因此，玉林現代物流城擁有該物業的合法及完整開發權；
 - iv. 玉林現代物流城已取得預售該物業的必要許可證，並有權預售預售許可證所規定的面積；及
 - v. 該物業不受任何查封、抵押或任何種類的限制所規限。
13. 吾等在估值時已假設該物業（倘已竣工）獨立交易展示區及綜合交易展示區分別約為每平方米人民幣7,000元及人民幣9,000元。
14. 在對該物業（倘已竣工）進行估值時，吾等已參照及考慮與該物業具有類似特徵的開發項目近期多項銷售交易。該等銷售交易中獨立交易展示區及綜合交易展示區的價格分別約為每平方米人民幣6,000元及人民幣9,000元。吾等所假設的單價與上述銷售交易一致。吾等已對該等銷售交易的單價作出適當調整以反映時間、地點、大小、質量及其他相關因素。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作在建的物業

第二小類(A) — 按市值基準估值的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下市值
7.	中國 廣西壯族自治區 梧州市 長洲區 舜帝大道 梧州商貿物流中心之部分	梧州商貿物流中心(「開發項目」)為建於多幅總佔地面積約130萬平方米(13,993,200平方呎)土地上的大型商貿物流中心項目。 根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業將包括多項配套建築和設施，總建築面積約為5,449平方米(58,653平方呎)。 據 貴集團告知，該物業計劃於2013年落成。 該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期於2053年3月5日屆滿，作批發、零售、住宿、餐飲及其他商業服務用途及於2083年3月5日屆滿，作住宅用途。	該物業在建。	人民幣 18,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 18,000,000元)

附註：

- 根據梧州市長洲區人民政府、香港毅德集團投資有限公司(「毅德香港」)與濟寧毅德現代實業有限公司(「濟寧毅德現代實業」)於2012年3月簽訂的投資框架協議及其補充協議，梧州市長洲區人民政府已原則上同意向毅德香港及濟寧毅德現代實業提供多幅總佔地面積約2,000畝的土地，以建設物流園。
據 貴集團告知，該物業包括上述投資框架協議及其補充協議所列的部分土地。

2. 根據以下日期均為2012年12月18日的土地出讓合同，兩幅總佔地面積為599,642.46平方米的土地的土地使用權已獲同意授予 貴公司的全資子公司梧州毅德商貿物流城開發有限公司（「梧州毅德開發」）。有關上述合同的詳情如下：

編號	地塊	合同編號	佔地面積 (平方米)	用途及年期	土地出讓金 (人民幣元)
1.	梧拍桂[2012]28號	梧土出字[2012]037號	119,408.13	批發、零售、住宿及其他商業服務：40年 住宅：70年	47,000,000
2.	梧拍桂[2012]29號	梧土出字[2012]038號	480,234.33	批發、零售、住宿及其他商業服務：40年	188,800,000
總計：			599,642.46	總計：	235,800,000

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所列的部分土地。

3. 根據以下日期均為2013年1月9日的土地使用權證，兩幅總佔地面積為599,642.26平方米的土地的土地使用權已授予梧州毅德開發。有關上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	佔地面積 (平方米)	用途及土地使用年期屆滿日期
1.	梧國用(2013)第000131號	119,408.13	住宅：2083年3月5日 批發、零售、住宿、餐飲及其他商業服務：2053年3月5日
2.	梧國用(2013)第000132號	480,234.33	批發、零售、住宿、餐飲及其他商業服務：2053年3月5日
總計：		599,642.46	

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所列的部分土地。

4. 根據日期為2013年1月15日的建設用地規劃許可證－地字第450405201300006號，梧州毅德開發獲准使用一幅佔地面積為599,642.46平方米的土地。
- 據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。
5. 根據日期為2013年5月8日的建設工程規劃許可證－建字第450405201300046號，多棟樓宇的獲批建築規模為5,449平方米。
6. 根據日期為2013年7月22日的建築工程施工許可證－第450404201307220101號，多棟樓宇的獲批建築規模為5,449平方米。
7. 據 貴集團告知，於估值日期已支銷的總建築成本為人民幣9,200,000元及估計至該物業竣工時還須支付的建築成本將為人民幣4,400,000元。吾等的估值已計及上述金額。
8. 估計該物業（猶如於估值日期已竣工）的市值為人民幣27,000,000元。
9. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
- 梧州毅德開發已合法取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用權年期內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或通過其他合法方式處置土地使用權；
 - 土地使用權的土地出讓金已悉數支付；
 - 梧州毅德開發已取得建設該物業的必要許可證、批文及證書，且有關許可證、批文及證書並未被撤銷、修訂或終止。因此梧州毅德開發擁有該物業的合法及完整開發權；及
 - 該物業不受任何查封、抵押或任何種類的限制所規限。
10. 吾等在估值時已假設該物業（倘已竣工）配套建築和設施約為每平方米人民幣5,000元。

11. 在對該物業（倘已竣工）進行估值時，吾等已參照及考慮若干與該物業具有類似特徵的若干寫字樓類開發項目的報價參考資料。該等報價參考資料中寫字樓類開發項目的價格約為每平方米人民幣7,000元。吾等所假設的單價與上述報價參考資料一致。吾等已對該等報價參考資料的單價作出適當調整以反映時間、地點、大小、質量及其他相關因素。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作在建的物業

第二小類(A) — 按市值基準估值的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下市值
8.	中國 山東省 荷澤市 牡丹區 新石鐵路以南、西安路 延伸線以西及220國道以西 荷澤商貿物流中心之部分	荷澤商貿物流中心（「開發項目」）為建於多幅總佔地面積約800萬平方米（86,112,000平方呎）土地上的大型商貿物流中心項目。 根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業將包括多個獨立交易展示區單元，總建築面積約為237,785平方米（2,559,518平方呎）。 據 貴集團告知，該物業計劃於2014年落成。 該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期均於2053年4月19日屆滿，作商業金融以及批發及零售用途。	該物業在建。	人民幣 436,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 436,000,000元)

附註：

- 根據荷澤市牡丹區人民政府與香港毅德集團投資有限公司（「毅德香港」）於2012年7月10簽訂的投資框架協議及其補充協議，荷澤市牡丹區人民政府已原則上同意向毅德香港提供多幅總佔地面積約12,000畝的土地，以建設物流園。
據 貴集團告知，該物業包括上述投資框架協議及其補充協議所列的部分土地。

2. 根據以下日期均為2013年4月7日的土地出讓合同，三幅總佔地面積為392,279.61平方米的土地的土地使用權已獲同意授予 貴公司的全資子公司荷澤毅德商貿物流城有限公司（「荷澤毅德物流城」）。有關上述合同的詳情如下：

編號	地塊	合同編號	佔地面積 (平方米)	用途及年期	土地出讓金 (人民幣元)
1.	2013-1號	荷澤－01-2013 掛－0004	66,153.45	商業金融：40年	25,601,340
2.	2013-2號	荷澤－01-2013 掛－0005	151,054.13	批發及零售：40年	58,457,640
3.	2013-3號	荷澤－01-2013 掛－0006	175,072.03	批發及零售：40年	67,753,380
總計：			392,279.61	總計：	151,812,360

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所列的部分土地。

3. 根據以下日期均為2013年5月20日的土地使用權證，三幅總佔地面積為392,279.61平方米的土地的土地使用權已授予荷澤毅德物流城。有關上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	佔地面積 (平方米)	用途及土地使用年期屆滿日期
1.	荷國用(2013)第15208號	66,153.45	商業金融：2053年4月19日
2.	荷國用(2013)第15209號	151,054.13	批發及零售：2053年4月19日
3.	荷國用(2013)第15210號	175,072.03	批發及零售：2053年4月19日
總計：		392,279.61	

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所列的部分土地。

4. 根據日期為2013年4月8日的建設用地規劃許可證－地字第372901201300002號，荷澤毅德物流城獲准使用一幅佔地面積為392,279.61平方米的土地。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

5. 根據日期均為2013年6月5日的三份建設工程規劃許可證－建字第37290120130007至37290120130009號，多棟樓宇的獲批建築規模為237,786.1平方米。
6. 根據日期均為2013年7月17日的三份建築工程施工許可證－第371601201307170101、371601201307170201及371601201307170301號，多棟樓宇的獲批建築規模為237,785平方米。
7. 據 貴集團告知，於估值日期已支銷的總建築成本為人民幣21,400,000元及估計至該物業竣工還須支付的建築成本將為人民幣478,000,000元。吾等的估值已計及上述金額。
8. 估計該物業（猶如於估值日期已竣工）的市值為人民幣1,189,000,000元。
9. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有（其中包括）以下資料：

- i. 荷澤毅德物流城已合法取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用權年期內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或通過其他合法方式處置土地使用權；
- ii. 土地使用權的土地出讓金已悉數支付；
- iii. 荷澤毅德物流城已取得建設該物業的必要許可證、批文及證書，且有關許可證、批文及證書並未被撤銷、修訂或終止。因此，荷澤毅德物流城擁有該物業的合法及完整開發權；及
- iv. 該物業不受任何查封、抵押或任何種類的限制所規限。

10. 吾等在估值時已假設該物業（倘已竣工）獨立交易展示區約為每平方米人民幣5,000元。

11. 在對該物業（倘已竣工）進行估值時，吾等已參照及考慮若干與該物業具有類似特徵的若干獨立交易展示區的報價參考資料。該等報價參考資料中獨立交易展示區的價格約為每平方米人民幣10,000元。吾等所假設的單價與上述報價參考資料一致。吾等已對該等報價參考資料的單價作出適當調整以反映時間、地點、大小、質量及其他相關因素。

估值證書

第二類 – 貴集團於中國持作在建的物業

第二小類(B) – 按非市值基準（投資價值）估值的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下投資價值								
9.	中國 江西省 贛州市 贛州開發區 贛州商貿物流中心之部分	贛州商貿物流中心（「開發項目」）為建於多幅總佔地面積約1,475,298平方米（15,880,108平方呎）土地上的大型商貿物流中心項目。 根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積將約為759,268平方米（8,172,761平方呎）。有關該物業的用途及概約建築面積的詳情如下：	該物業在建。	人民幣 3,635,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,635,000,000元) (此並非商業價值， 請參閱附註12)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>獨立交易展示區</td> <td>588,068</td> </tr> <tr> <td>綜合交易展示區</td> <td>171,200</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>759,268</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	獨立交易展示區	588,068	綜合交易展示區	171,200	總計：	<u>759,268</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)											
獨立交易展示區	588,068											
綜合交易展示區	171,200											
總計：	<u>759,268</u>											
		據 貴集團告知，該物業計劃於2014年落成。										
		該物業的土地使用權已獲授多個年期。（有關詳情，請參閱附註2及3）										

附註：

1. 根據贛州開發區管理委員會、香港毅德集團投資有限公司（「毅德香港」）與深圳東北城商貿有限公司於2011年12月簽訂的投資框架協議及其補充協議，贛州開發區管理委員會已原則上同意向毅德香港及深圳東北城商貿有限公司提供多幅總佔地面積為2,992.35畝的土地，以建設物流園。有關投資框架協議及其補充協議的詳情如下：

用途及佔地面積	:	商業及商業服務 – 1,699.7畝 倉庫 – 275.1畝 住宅 – 238.1畝 公共設施 – 779.45畝
土地使用年期	:	商業及商業服務 – 40年 住宅 – 70年 倉庫及其他 – 50年
特殊規定	:	於有關竣工日期後六年內僅可出售開發項目建築面積的70%（不包括住宅部分），而餘下部分僅可持作出租或自用。

據 貴集團告知，該物業包括上述投資框架協議及其補充協議所列的部分土地。

2. 根據以下日期均為2012年2月22日的土地出讓合同，十一幅總佔地面積為1,475,298平方米的土地的土地使用權已獲同意授予 貴公司的全資子公司贛州毅德商貿物流園開發有限公司（「贛州物流園」）。有關上述合同的詳情如下：

編號	地塊	合同編號	佔地面積 (平方米)	用途及年期	土地出讓金 (人民幣元)
1.	2011-71-1	36201211020004K	54,819	商業：40年 住宅：70年	29,492,622
2.	2011-71-2	36201211020005K	103,899	商業：40年 住宅：70年	55,170,369
3.	2011-71-3	3620121102000013K	115,774	商業金融：40年	87,177,822
4.	2011-71-4	3620121102000014K	187,388	商業金融：40年	91,445,344
5.	2011-71-5	36201211020006K	107,162	商業金融：40年	81,293,093
6.	2011-71-6	36201211020007K	197,571	商業金融：40年	97,402,503
7.	2011-71-7	36201211020008K	160,717	商業金融：40年	67,018,989
8.	2011-71-8	362012110200009K	138,375	商業金融：40年	75,829,500
9.	2011-71-9	362012110200010K	120,719	商業金融：40年	60,721,657
10.	2011-71-10	3620121102000011K	105,504	其他商業服務：40年 商業金融：40年 街道：50年	40,830,048
11.	2011-71-11	3620121102000012K	183,370	倉庫：50年	26,845,368
		總計：	<u>1,475,298</u>	總計：	<u>713,227,315</u>

- 據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所列的部分土地。
3. 根據上述日期為2013年6月9日的土地出讓合同的補充協議，於2023年9月29日前僅可出售開發項目建築面積的70%（不包括住宅部分），而餘下部分僅可持作出租或自用。
4. 根據以下日期分別為2012年4月5日及2012年9月5日的土地使用權證，十三幅總佔地面積為1,475,298平方米的的土地的使用權已授予贛州物流園。有關上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	佔地面積 (平方米)	用途及土地使用年期屆滿日期
1.	贛市開國用(2012)第15號	54,819	商業：2052年6月29日 住宅：2082年6月29日
2.	贛市開國用(2012)第16號	103,899	商業：2052年6月29日 住宅：2082年6月29日
3.	贛市開國用(2012)第18號	187,388	商業金融：2052年6月29日
4.	贛市開國用(2012)第19號	107,162	商業金融：2052年6月29日
5.	贛市開國用(2012)第21號	160,717	商業金融：2052年6月29日
6.	贛市開國用(2012)第22號	138,375	商業金融：2052年6月29日
7.	贛市開國用(2012)第23號	120,719	商業金融：2052年6月29日
8.	贛市開國用(2012)第24號	105,504	商業金融及其他商業服務 (社區停車場)：2052年6月29日 街道(貨運站)：2062年6月29日
9.	贛市開國用(2012)第25號	183,370	倉庫：2062年6月29日
10.	贛市開國用(2012)第117號	54,918	商業金融：2052年6月29日
11.	贛市開國用(2012)第118號	60,856	商業金融：2052年6月29日
12.	贛市開國用(2012)第119號	103,211	商業金融：2052年6月29日
13.	贛市開國用(2012)第121號	94,360	商業金融：2052年6月29日
總計：		1,475,298	

- 據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所列的部分土地。
5. 根據十一份日期均為2012年3月16日的建設用地規劃許可證—地字第360701201210025-1、360701201210025-2、360701201210025-3、360701201210025-4、360701201210025-5、360701201210025-6、360701201210025-7、360701201210025-8、360701201210025-9、360701201210025-10及360701201210025-11號，贛州物流園獲准使用十一幅總佔地面積為1,475,298平方米的土地。
- 據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。
6. 根據十份日期介乎2012年11月14日至2013年2月28日的建設工程規劃許可證—建字第K360701201210091、K360701201210099、K360701201210107、K360701201210113、K360701201210117、K360701201310006、K360701201310007、K360701201310008、K360701201310013及K360701201310014號，多棟樓宇的獲批建築規模為759,268.025平方米。
7. 根據九份日期介乎2012年12月27日至2013年3月13日的建築工程施工許可證—第362101201212270201、362101201212270101、362101201302040101、362101201302040201、362101201302040301、362101201302040401、362101201302040501、362101201303130101及362101201303130201號，多棟樓宇的獲批建築規模為759,268.025平方米。

8. 根據日期為2013年5月14日的預售許可證－贛開房預售證第201306號，總建築面積為663,714.33平方米的多棟樓宇已獲准預售。
9. 據 貴集團告知，於估值日期已支銷的總建築成本為人民幣237,000,000元及估計至該物業竣工還須支付的建築成本將為人民幣1,525,000,000元。吾等的估值已計及上述金額。
10. 據 貴集團告知，該物業建築面積約547,831平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總對價約為人民幣4,900,000,000元。吾等的估值已計及上述金額。
11. 估計該物業（猶如於估值日期已竣工）的投資價值為人民幣6,400,000,000元。
12. 由於該物業的轉讓受到限制，故吾等認為該物業並無商業價值（即市值）。然而，為供 貴集團內部參考，吾等獲告知要評估該物業於其現況下的投資價值，並向 貴集團作出報告。
13. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
 - i. 贛州物流園已合法取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用權年內根據土地出讓合同佔用、使用、出租、轉讓、抵押或通過其他合法方式處置土地使用權；
 - ii. 土地使用權的土地出讓金已悉數支付；
 - iii. 贛州物流園已取得建設該物業的必要許可證、批文及證書，且有關許可證、批文及證書並未被撤銷、修訂或終止。因此，贛州物流園擁有該物業的合法及完整開發權；
 - iv. 贛州物流園已取得預售該物業的必要許可證，並有權預售預售許可證所規定的面積；
 - v. 該物業受多項抵押所規限。就該物業的抵押部分而言，贛州物流園有權佔用或使用有關物業部分，但須於出租或再抵押有關物業部分前取得抵押權人的事先批准；及
 - vi. 除上述抵押外，該物業不受任何查封、抵押或任何種類的限制所規限。
14. 吾等在估值時已假設該物業（倘已竣工）獨立交易展示區及綜合交易展示區分別約為每平方米人民幣10,000元及人民幣13,000元。
15. 在對該物業（倘已竣工）進行估值時，吾等已參照及考慮若干與該物業具有類似特徵的開發項目近期多項銷售交易。該等銷售交易中獨立交易展示區及綜合交易展示區的價格分別約為每平方米人民幣9,000元及人民幣12,000元。吾等所假設的單價與上述銷售交易一致。吾等已對該等銷售交易的單價作出適當調整以反映時間、地點、大小、質量及其他相關因素。

估值證書

第二類 – 貴集團於中國持作在建的物業

第二小類(B) – 按非市值基準(投資價值)估值的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下投資價值
10.	中國 四川省 綿陽市 涪城區 御中路115號 綿陽商貿物流中心之部分	綿陽商貿物流中心(「開發項目」)為建於多幅總佔地面積約90萬平方米(9,687,600平方呎)土地上的商貿物流中心項目。 根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業將包括多個獨立交易展示區單元，總建築面積約為232,812平方米(2,505,988平方呎)。 據 貴集團告知，該物業計劃於2013年落成。 該物業的土地使用權已授出，年期於2051年9月21日屆滿，作市場及商業用途。	該物業 在建。	人民幣 1,336,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,336,000,000元) (此並非商業價值， 請參閱附註12)

附註：

1. 根據綿陽市涪城區人民政府與香港豪德集團(控股)有限公司於2010年12月1日簽訂的投資框架協議及其補充協議，綿陽市涪城區人民政府已原則上同意向香港豪德集團(控股)有限公司提供多幅總佔地面積約1,400畝的土地，以建設物流園。有關投資框架協議及其補充協議的詳情如下：

佔地面積	:	1期 – 1,000畝 2期 – 400畝
土地使用年期	:	商業 – 40年 配套設施 – 70年
特殊規定	:	按建築面積計，該物業的20%須保留作自用或租賃用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述投資框架協議及其補充協議所列的部分土地。

2. 根據日期為2010年12月24日的轉讓協議，開發項目的權利及責任已轉讓予 貴公司的全資子公司綿陽西部現代物流城開發有限公司（「綿陽現代開發」）。
3. 根據日期為2011年9月22日的土地出讓合同 — 綿市區陽[2011]00076號及其補充協議（日期為2012年12月15日），一幅佔地面積為281,728.56平方米的的土地的使用權已獲同意授予綿陽現代開發，年期為40年，作市場及商業用途，土地出讓金為人民幣214,127,800元。
據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所列的部分土地。
4. 根據以下日期均為2013年1月11日的土地使用權證，五幅總佔地面積為281,728.56平方米的的土地的使用權已授予綿陽現代開發。有關上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	佔地面積 (平方米)	用途及土地使用年期屆滿日期
1.	綿城國用(2013)第01085號	98,460.92	市場及商業：2051年9月21日
2.	綿城國用(2013)第01086號	36,343.14	市場及商業：2051年9月21日
3.	綿城國用(2013)第01087號	1,192.62	市場及商業：2051年9月21日
4.	綿城國用(2013)第01088號	87,485.92	市場及商業：2051年9月21日
5.	綿城國用(2013)第01089號	58,245.96	市場及商業：2051年9月21日
總計：		281,728.56	

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所列的部分土地。

5. 根據日期為2012年2月27日的建設用地規劃許可證 — 地字第(2012)030號，綿陽現代開發獲准使用一幅佔地面積為329,037.1平方米的土地。
據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。
6. 根據三份日期分別為2013年1月10日及2013年1月11日的建設工程規劃許可證 — 建字第3、4及5號，多棟樓宇的獲批建築規模為232,754.9平方米。
7. 根據兩份日期均為2013年1月17日的建築工程施工許可證 — 建市第(2013) 0010及0011號，多棟樓宇的獲批建築規模為232,811.97平方米。
8. 根據三份日期均為2013年2月28日的預售許可證 — (2013)房預售證第018至020號，總建築面積為121,283.73平方米的多棟樓宇已獲准預售。
據 貴集團告知，該物業包括上述預售許可證所列的部分建築面積。
9. 據 貴集團告知，於估值日期已支銷的總建築成本為人民幣420,000,000元及估計至該物業竣工時還須支付的建築成本將為人民幣96,600,000元。吾等的估值已計及上述金額。
10. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約98,046平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總對價約為人民幣592,000,000元。吾等的估值已計及上述金額。
11. 估計該物業（猶如於估值日期已竣工）的投資價值為人民幣1,594,000,000元。
12. 由於該物業的轉讓受到限制，故吾等認為該物業並無商業價值（即市值）。然而，為供 貴集團內部參考，吾等獲告知要評估該物業於其現況下的投資價值，並向 貴集團作出報告。
13. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
 - i. 綿陽現代開發已合法取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用權年內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或通過其他合法方式處置土地使用權；
 - ii. 土地使用權的土地出讓金已悉數支付；

- iii. 綿陽現代開發已取得建設該物業的必要許可證、批文及證書，且有關許可證、批文及證書並未被撤銷、修訂或終止。因此，綿陽現代開發擁有該物業的合法及完整開發權；
 - iv. 綿陽現代開發已取得預售該物業的必要許可證，並有權預售預售許可證所規定的面積；
 - v. 該物業受多項抵押所規限。就該物業的抵押部分而言，綿陽現代開發有權佔用或使用有關物業部分，但須於出租或再抵押有關物業部分前取得抵押權人的事先批准；及
 - vi. 除上述抵押外，該物業不受任何查封、抵押或任何種類的限制所規限。
14. 吾等在估值時已假設該物業（倘已竣工）獨立交易展示區約為每平方米人民幣8,000元。
15. 在對該物業（倘已竣工）進行估值時，吾等已參照及考慮若干與該物業具有類似特徵的獨立交易展示區的若干報價參考資料。有關報價參考資料中獨立交易展示區的價格約為每平方米人民幣10,000元至15,000元。吾等所假設的單價與上述報價參考資料一致。吾等已對該等報價參考資料的單價作出適當調整以反映時間、地點、大小、質量及其他相關因素。

附註：

1. 根據濟寧市市中區人民政府與香港豪德集團（控股）有限公司於2009年11月23日簽訂的投資框架協議，濟寧市市中區人民政府已原則上同意向香港豪德集團（控股）有限公司提供多幅總佔地面積約3,000畝的土地，以建設物流園。有關投資框架協議的詳情如下：

佔地面積	:	1期 – 1,000畝
		2及3期 – 2,000畝
開發項目建築面積	:	3,000,000平方米
土地使用年期	:	商業（商貿及物流）– 40年
		綜合及配套住宅 – 70年

據 貴集團告知，該物業包括上述投資框架協議所列的部分土地。

2. 根據日期為2010年2月8日的轉讓協議，開發項目的權利及責任已轉讓予 貴公司的全資子公司濟寧毅德物流城開發有限公司（「濟寧物流城」）。
3. 根據以下日期介乎2010年10月25日至2013年3月20日的土地出讓合同，十幅總佔地面積為975,863平方米的的土地的使用權已獲同意授予濟寧物流城。有關上述合同的詳情如下：

編號	地塊	合同編號	佔地面積 (平方米)	用途及年期	土地出讓金 (人民幣元)
1.	濟國土 – 2010-0230	濟寧 – 01-2010-0230	120,494	商業服務：40年	44,760,000
2.	濟國土 – 2010-0231	濟寧 – 01-2010-0231	44,542	商業服務：40年	34,880,000
3.	濟國土 – 2010-0232	濟寧 – 01-2010-0232	46,763	商業服務：40年	34,790,000
4.	濟國土 – 2010-0233	濟寧 – 01-2010-0233	88,883	商業服務：40年	33,690,000
5.	濟國土 – 2012-0017	濟寧 – 01-2012-0017	171,562	商業服務：40年	125,930,000
6.	濟國土 – 2012-0072	濟寧 – 01-2012-0072	45,505	批發及零售：40年	34,000,000
7.	濟國土 – 2012-0073	濟寧 – 01-2012-0073	152,978	批發及零售：40年	145,000,000
8.	濟國土 – 2013-0018	濟寧 – 01-2013-0018	63,334	批發及零售：40年	67,000,000
9.	濟國土 – 2013-0019	濟寧 – 01-2013-0019	98,350	批發及零售：40年 住宅：70年	150,000,000
10.	濟國土 – 2013-0020	濟寧 – 01-2013-0020	143,452	批發及零售：40年	155,000,000
		總計：	975,863	總計：	825,050,000

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所列的部分土地。

4. 根據以下日期介乎2010年11月8日至2013年9月9日的土地使用權證，十一幅總佔地面積為975,863平方米的的土地的使用權已授予濟寧物流城。有關上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	佔地面積 (平方米)	用途及土地使用年期屆滿日期
1.	濟寧國用(2010)第0802100078-1號	120,494	商業服務：2050年11月25日
2.	濟寧國用(2010)第0802100078-2號	44,542	商業服務：2050年11月25日
3.	濟寧國用(2010)第0802100078-3號	46,763	商業服務：2050年11月25日
4.	濟寧國用(2010)第0802100078-4號	88,883	商業服務：2050年11月25日
5.	濟寧國用(2012)第0802120019號	171,562	商業服務：2052年3月26日
6.	濟寧國用(2013)第0802130005-A號	45,505	批發及零售：2052年11月25日
7.	濟寧國用(2013)第0802130006-A號	152,978	批發及零售：2052年11月25日
8.	濟寧國用(2013)第0802130025-A號	63,334	批發及零售：2053年3月20日
9.	濟寧國用(2013)第0802130026-A號	143,452	批發及零售：2053年3月20日
10.	濟寧國用(2013)第0802130027-1-A號	11,802	批發及零售：2053年3月20日
11.	濟寧國用(2013)第0802130027-2-A號	86,548	住宅：2083年3月20日
總計：		975,863	

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所列的部分土地。

5. 根據五份日期介乎2010年11月4日至2013年3月25日的建設用地規劃許可證—地字第37 082010-Z017、37 082012-Z002、37 082013-Z001、37 082013-Z006及37 082013-Z007號，濟寧物流城獲准使用五幅總佔地面積為970,482平方米的土地。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

6. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
- i. 濟寧物流城已合法取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用權年內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或通過其他合法方式處置土地使用權；
 - ii. 土地使用權的土地出讓金已悉數支付；
 - iii. 就附註3編號5所載土地（地塊：濟國土—2012-0017），濟寧物流城在獲得土地出讓合同前已於該幅土地上開發，濟寧物流城不大可能會被處以任何行政處罰，因為濟寧物流城已取得該幅土地的相關土地使用權證，且濟寧市國土局亦已發出不向濟寧物流城施予任何懲罰的確認函；
 - iv. 濟寧物流城已取得建設該物業的必要許可證、批文及證書，且有關許可證、批文及證書並未被撤銷、修訂或終止。因此，濟寧物流城擁有該物業的合法及完整開發權；
 - v. 該物業受多項抵押所規限。就該物業的抵押部分而言，濟寧物流城有權佔用或使用有關物業部分，但須於出租或再抵押有關物業部分前取得抵押權人的事先批准；及
 - vi. 除上述抵押外，該物業不受任何查封、抵押或任何種類的限制所規限。

7. 吾等在估值時已假設該物業（倘已竣工）酒店式公寓、獨立交易展示區、寫字樓、倉儲及居住區分別約為每平方米人民幣6,000元、人民幣6,000元、人民幣7,000元、人民幣5,500元及人民幣6,000元。
8. 在對該物業（倘已竣工）進行估值時，吾等已參照及考慮開發項目近期多項銷售交易以及若干與該物業有類似特徵的寫字樓及住宅類開發項目的若干報價參考資料。該等銷售交易中獨立交易展示區的價格約為每平方米人民幣5,500元以及有關報價參考資料中寫字樓類開發項目及住宅類開發項目的價格分別約為每平方米人民幣8,000元及人民幣6,000元。吾等所假設的單價與上述銷售交易及報價參考資料一致。吾等已對該等銷售交易及報價參考資料的單價作出適當調整以反映時間、地點、大小、質量及其他相關因素。

2. 根據玉林市商務局與毅德香港於2011年1月15日簽訂的投資框架協議的補充協議，總佔地面積已調整為1,616畝。
據 貴集團告知，該物業包括上述補充協議所列的部分土地。
3. 根據日期為2011年3月1日的土地出讓合同—玉土出(2011)第003號，一幅佔地面積為330,386.76平方米的土地(2011003地塊)的土地使用權已獲同意授予 貴公司的全資子公司廣西玉林現代物流城開發有限公司(「玉林現代物流城」)，年期為50年，作綜合商貿物流用途，土地出讓金為人民幣143,530,000元。
據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所列的部分土地。
4. 根據日期為2012年3月14日的土地使用權證—玉國用(2012)第01000176號，一幅佔地面積為330,386.69平方米的土地的土地使用權已授予玉林現代物流城，年期於2061年7月30日屆滿，作商業服務用途。
據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所列的部分土地。
5. 根據日期為2011年10月8日的建設用地規劃許可證—地字第450900201100042號，玉林現代物流城獲准使用一幅佔地面積為330,386.76平方米的土地。
據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。
6. 根據日期為2012年6月1日的建設工程規劃許可證—建字第450900201200022號，多棟樓宇的獲批建築規模為87,999.19平方米。
據 貴集團告知，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分建築面積。
7. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 玉林現代物流城已合法取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用權年期內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或通過其他合法方式處置土地使用權；
 - ii. 土地使用權的土地出讓金已悉數支付；
 - iii. 玉林現代物流城已取得建設該物業的必要許可證、批文及證書，且有關許可證、批文及證書並未被撤銷、修訂或終止。因此，玉林現代物流城擁有該物業的合法及完整開發權；及
 - iv. 該物業不受任何查封、抵押或任何種類的限制所規限。
8. 吾等在估值時已假設該物業(倘已竣工)的獨立交易展示區、綜合交易展示區、寫字樓、酒店式公寓及酒店分別約為每平方米人民幣6,000元、人民幣9,000元、人民幣8,000元、人民幣8,000元及人民幣12,000元。
9. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參照及考慮發項目近期多項銷售交易及若干與該物業具有類似特徵的寫字樓及住宅類開發項目的若干報價參考資料。該等銷售交易中獨立交易展示區及綜合交易展示區的價格分別約為每平方米人民幣6,000元及人民幣9,000元，以及有關報價參考資料中寫字樓及住宅類開發項目的價格約為每平方米人民幣9,000元。吾等所假設的單價與上述銷售交易及報價參考資料一致。吾等已對該等銷售交易及報價參考資料的單價作出適當調整以反映時間、地點、大小、質量及其他相關因素。

估值證書

第三類 – 貴集團於中國持作未來待開發的物業

第三小類(A) – 按市值基準估值的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下市值
13.	中國 廣西壯族自治區 梧州市 長洲區 舜帝大道 梧州商貿物流中心之部分	梧州商貿物流中心(「開發項目」)為建於多幅總佔地面積約130萬平方米(13,993,200平方呎)土地上的大型商貿物流中心項目。 根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積將約為1,066,349平方米(11,478,181平方呎)。有關該物業的用途及概約建築面積的詳情如下：	該物業為空置。	人民幣 1,398,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,398,000,000元)
		用途	概約 建築面積 (平方米)	
		獨立交易展示區	289,881	
		綜合交易展示區	95,733	
		會展中心	67,855	
		寫字樓	182,158	
		酒店	119,565	
		居住區	311,157	
		總計：	<u>1,066,349</u>	
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期於2053年3月5日屆滿，作批發、零售、住宿、餐飲及其他商業服務用途及於2083年3月5日屆滿，作住宅用途。		

附註：

1. 根據梧州市長洲區人民政府、香港毅德集團投資有限公司（「毅德香港」）與濟寧毅德現代實業有限公司（「濟寧毅德現代實業」）於2012年3月簽訂的投資框架協議及其補充協議，梧州市長洲區人民政府已原則上同意向毅德香港及濟寧毅德現代實業提供多幅總佔地面積約2,000畝的土地，以建設物流園。

據 貴集團告知，該物業包括上述投資框架協議及其補充協議所列的部分土地。

2. 根據以下日期均為2012年12月18日的土地出讓合同，兩幅總佔地面積為599,642.46平方米的土地的土地使用權已獲同意授予 貴公司的全資子公司梧州毅德商貿物流城開發有限公司（「梧州毅德開發」）。有關上述合同的詳情如下：

編號	地塊	合同編號	佔地面積 (平方米)	用途及年期	土地出讓金 (人民幣元)
1.	梧拍桂 [2012] 28號	梧土出字 [2012] 037號	119,408.13	批發、零售、住宿及 其他商業服務：40年 住宅：70年	47,000,000
2.	梧拍桂 [2012] 29號	梧土出字 [2012] 038號	480,234.33	批發、零售、住宿及 其他商業服務：40年	188,800,000
總計：			599,642.46		總計： 235,800,000

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所列的部分土地。

3. 根據以下日期均為2013年1月9日的土地使用權證，兩幅總佔地面積為599,642.26平方米的土地的土地使用權已授予梧州毅德開發。有關上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	佔地面積 (平方米)	用途及土地使用年期屆滿日期
1.	梧國用(2013)第000131號	119,408.13	住宅：2083年3月5日 批發、零售、住宿、餐飲及 其他商業服務：2053年3月5日
2.	梧國用(2013)第000132號	480,234.33	批發、零售、住宿、餐飲及 其他商業服務：2053年3月5日
總計：		599,642.46	

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所列的部分土地。

4. 根據日期為2013年1月15日的建設用地規劃許可證－地字第450405201300006號，梧州毅德開發獲准使用一幅佔地面積為599,642.46平方米的土地。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

5. 根據日期為2013年7月22日的建設工程規劃許可證－建字第450405201300060號，多棟樓宇的獲批建築規模為69,186.95平方米。

據 貴集團告知，上述建設工程規劃許可證所列的建築面積僅構成該物業的部分。

6. 根據日期為2013年8月26日的建築工程施工許可證－第450404201308260101號，多棟樓宇的獲批建築規模為69,186平方米。

據 貴集團告知，上述建築工程施工許可證所列的建築面積僅構成該物業的部分。

7. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
- i. 梧州毅德開發已合法取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用權年內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或通過其他合法方式處置土地使用權；
 - ii. 土地使用權的土地出讓金已悉數支付；
 - iii. 梧州毅德開發已取得建設該物業的必要許可證、批文及證書，且有關許可證、批文及證書並未被撤銷、修訂或終止。因此，梧州毅德開發擁有該物業的合法及完整開發權；及
 - iv. 該物業不受任何查封、抵押或任何種類的限制所規限。
8. 吾等在估值時已假設該物業（倘已竣工）獨立交易展示區、綜合交易展示區、會展中心、寫字樓、酒店及住宅分別約為每平方米人民幣6,000元、人民幣7,000元、人民幣7,000元、人民幣6,500元、人民幣11,000元及人民幣5,000元。
9. 在對該物業（倘已竣工）進行估值時，吾等已參照及考慮若干與該物業具有類似特徵的獨立交易展示區、寫字樓及住宅類開發項目的若干報價參考資料。有關報價參考資料中獨立交易展示區及綜合交易展示區、住宅類開發項目及寫字樓類開發項目的價格分別約為每平方米人民幣10,000元、人民幣5,000元及人民幣7,000元。吾等所假設的單價與上述報價參考資料一致。吾等已對該等報價參考資料的單價作出適當調整以反映時間、地點、大小、質量及其他相關因素。

2. 根據以下日期均為2013年4月7日的土地出讓合同，三幅總佔地面積為392,279.61平方米的土地的土地使用權已獲同意授予 貴公司的全資子公司荷澤毅德商貿物流城有限公司（「荷澤毅德物流城」）。有關上述合同的詳情如下：

編號	地塊	合同編號	佔地面積 (平方米)	用途及年期	土地出讓金 (人民幣元)
1.	2013-1號	荷澤－01-2013 掛－0004	66,153.45	商業金融：40年	25,601,340
2.	2013-2號	荷澤－01-2013 掛－0005	151,054.13	批發及零售：40年	58,457,640
3.	2013-3號	荷澤－01-2013 掛－0006	175,072.03	批發及零售：40年	67,753,380
			總計：392,279.61	總計：	151,812,360

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所列的部分土地。

3. 根據以下日期均為2013年5月20日的土地使用權證，三幅總佔地面積為392,279.61平方米的土地的土地使用權已授予荷澤毅德物流城。有關上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	佔地面積 (平方米)	用途及土地使用年期屆滿日期
1.	荷國用(2013)第15208號	66,153.45	商業金融：2053年4月19日
2.	荷國用(2013)第15209號	151,054.13	批發及零售：2053年4月19日
3.	荷國用(2013)第15210號	175,072.03	批發及零售：2053年4月19日
		總計：392,279.61	

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所列的部分土地。

4. 根據日期為2013年4月8日的建設用地規劃許可證－地字第372901201300002號，荷澤毅德物流城獲准使用一幅佔地面積為392,279.61平方米的土地。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

5. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有（其中包括）以下資料：

- i. 荷澤毅德物流城已合法取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用權年期內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或通過其他合法方式處置土地使用權；
- ii. 土地使用權的土地出讓金已悉數支付；
- iii. 荷澤毅德物流城已取得建設該物業的必要許可證、批文及證書，且有關許可證、批文及證書並未被撤銷、修訂或終止。因此，荷澤毅德物流城擁有該物業的合法及完整開發權；及
- iv. 該物業不受任何查封、抵押或任何種類的限制所規限。

6. 吾等在估值時已假設該物業（倘已竣工）獨立交易展示區、綜合交易展示區、寫字樓及住宅分別約為每平方米人民幣5,000元、人民幣6,500元、人民幣6,000元及人民幣5,000元。

7. 在對該物業（倘已竣工）進行估值時，吾等已參照及考慮若干與該物業具有類似特徵的獨立交易展示區、綜合交易展示區及寫字樓及住宅類開發項目的若干報價參考資料。有關報價參考資料中獨立交易展示區及綜合交易展示區的價格約為每平方米人民幣10,000元，寫字樓類開發項目約為每平方米人民幣6,000元，及住宅類開發項目約為每平方米人民幣5,000元。吾等所假設的單價與上述報價參考資料一致。吾等已對該等報價參考資料的單價作出適當調整以反映時間、地點、大小、質量及其他相關因素。

2. 根據日期為2013年4月15日的土地出讓合同—第441481-2013-000186號，一幅佔地面積為170,509.07平方米的的土地的使用權已獲同意授予興寧毅德商貿物流城有限公司（「興寧毅德」，貴公司擁有80%股權的子公司），兩段並存年期分別為40年（作其他商業用途）及70年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣51,152,721元。
3. 根據以下日期均為2013年5月7日的土地使用權證，兩幅總佔地面積為170,509平方米的的土地的使用權已授予興寧毅德。有關上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	佔地面積 (平方米)	用途及土地使用年期屆滿日期
1.	興府國用(2013)第05-091號	20,754	商業：2053年4月15日 住宅：2083年4月15日
2.	興府國用(2013)第05-092號	149,755	商業：2053年4月15日 住宅：2083年4月15日
總計：		170,509	

4. 根據兩份日期均為2013年6月5日的建設用地規劃許可證—地字第2013 (08)及2013 (09)號，興寧毅德獲准使用兩幅總佔地面積為170,509平方米的土地。
5. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
- i. 興寧毅德已合法取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用權年期內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或通過其他合法方式處置土地使用權；
 - ii. 土地使用權的土地出讓金已悉數支付；及
 - iii. 該物業不受任何查封、抵押或任何種類的限制所規限。
6. 吾等在估值時已假設該物業（倘已竣工）獨立交易展示區及寫字樓分別約為每平方米人民幣4,000元及人民幣6,000元。
7. 在對該物業（倘已竣工）進行估值時，吾等已參照及考慮若干與該物業具有類似特徵的獨立交易展示區、綜合交易展示區開發項目及寫字樓類開發項目的若干報價參考資料。有關報價參考資料中獨立交易展示區及綜合交易展示區的價格約為每平方米人民幣5,000元及寫字樓類開發項目約為每平方米人民幣4,000元。吾等所假設的單價與上述報價參考資料一致。吾等已對該等報價參考資料的單價作出適當調整以反映時間、地點、大小、質量及其他相關因素。

附註：

1. 根據贛州開發區管理委員會、香港毅德集團投資有限公司（「毅德香港」）與深圳東北城商貿有限公司於2011年12月簽訂的投資框架協議及其補充協議，贛州開發區管理委員會已原則上同意向毅德香港及深圳東北城商貿有限公司提供多幅總佔地面積為2,992.35畝的土地，以建設物流園。有關投資框架協議及其補充協議的詳情如下：

用途及佔地面積	:	商業及商業服務 – 1,699.7畝 倉庫 – 275.1畝 住宅 – 238.1畝 公共設施 – 779.45畝
土地使用年期	:	商業及商業服務 – 40年 住宅 – 70年 倉庫及其他 – 50年
特殊規定	:	於有關竣工日期後六年內僅可出售開發項目建築面積的70%（不包括住宅部分），而餘下部分僅可持作出租或自用。

據 貴集團告知，該物業包括上述投資框架協議及其補充協議所列的部分土地。

2. 根據以下日期均為2012年2月22日的土地出讓合同，十一幅總佔地面積為1,475,298平方米的土地的土地使用權已獲同意授予 貴公司的全資子公司贛州毅德商貿物流園開發有限公司（「贛州物流園」）。有關上述合同的詳情如下：

編號	地塊	合同編號	佔地面積 (平方米)	用途及年期	土地出讓金 (人民幣元)
1.	2011-71-1	36201211020004K	54,819	商業：40年 住宅：70年	29,492,622
2.	2011-71-2	36201211020005K	103,899	商業：40年 住宅：70年	55,170,369
3.	2011-71-3	3620121102000013K	115,774	商業金融：40年	87,177,822
4.	2011-71-4	3620121102000014K	187,388	商業金融：40年	91,445,344
5.	2011-71-5	36201211020006K	107,162	商業金融：40年	81,293,093
6.	2011-71-6	36201211020007K	197,571	商業金融：40年	97,402,503
7.	2011-71-7	36201211020008K	160,717	商業金融：40年	67,018,989
8.	2011-71-8	362012110200009K	138,375	商業金融：40年	75,829,500
9.	2011-71-9	362012110200010K	120,719	商業金融：40年	60,721,657
10.	2011-71-10	3620121102000011K	105,504	其他商業服務：40年 商業金融：40年 街道：50年	40,830,048
11.	2011-71-11	3620121102000012K	183,370	倉庫：50年	26,845,368
		總計：	<u>1,475,298</u>	總計：	<u>713,227,315</u>

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所列的部分土地。

3. 根據上述日期為2013年6月9日的土地出讓合同的補充協議，於2023年9月29日前僅可出售開發項目建築面積的70%（不包括住宅部分），而餘下部分僅可持作出租或自用。

4. 根據以下日期分別為2012年4月5日及2012年9月5日的土地使用權證，十三幅總佔地面積為1,475,298平方米的土地的土地使用權已授予贛州物流園。有關上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	佔地面積 (平方米)	用途及土地使用年期屆滿日期
1.	贛市開國用(2012)第15號	54,819	商業：2052年6月29日 住宅：2082年6月29日
2.	贛市開國用(2012)第16號	103,899	商業：2052年6月29日 住宅：2082年6月29日
3.	贛市開國用(2012)第18號	187,388	商業金融：2052年6月29日
4.	贛市開國用(2012)第19號	107,162	商業金融：2052年6月29日
5.	贛市開國用(2012)第21號	160,717	商業金融：2052年6月29日
6.	贛市開國用(2012)第22號	138,375	商業金融：2052年6月29日
7.	贛市開國用(2012)第23號	120,719	商業金融：2052年6月29日
8.	贛市開國用(2012)第24號	105,504	商業金融以及其他商業服務 (社區停車場)：2052年6月29日 街道(貨運站)：2062年6月29日
9.	贛市開國用(2012)第25號	183,370	倉庫：2062年6月29日
10.	贛市開國用(2012)第117號	54,918	商業金融：2052年6月29日
11.	贛市開國用(2012)第118號	60,856	商業金融：2052年6月29日
12.	贛市開國用(2012)第119號	103,211	商業金融：2052年6月29日
13.	贛市開國用(2012)第121號	94,360	商業金融：2052年6月29日
總計：		1,475,298	

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所列的部分土地。

5. 根據十一份日期均為2012年3月16日的建設用地規劃許可證—地字第360701201210025-1、360701201210025-2、360701201210025-3、360701201210025-4、360701201210025-5、360701201210025-6、360701201210025-7、360701201210025-8、360701201210025-9、360701201210025-10及360701201210025-11號，贛州物流園獲准使用十一幅總佔地面積為1,475,298平方米的土地。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

6. 由於該物業的轉讓受到限制，故吾等認為該物業並無商業價值(即市值)。然而，為供 貴集團內部參考，吾等獲告知要評估該物業於其現況下的投資價值，並向 貴集團作出報告。
7. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 贛州物流園已合法取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用權年內根據土地出讓合同佔用、使用、出租、轉讓、抵押或通過其他合法方式處置土地使用權；
 - ii. 土地使用權的土地出讓金已悉數支付；
 - iii. 贛州物流園已取得建設該物業的必要許可證、批文及證書，且有關許可證、批文及證書並未撤銷、修訂或終止。因此，贛州物流園擁有該物業的合法及完整開發權；

- iv. 該物業受多項抵押所規限。就該物業的抵押部分而言，贛州物流園有權佔用或使用有關物業部分，但須於出租或再抵押有關物業部分前取得抵押權人的事先批准；及
 - v. 除上述抵押外，該物業不受任何查封、抵押或任何種類的限制所規限。
8. 吾等在估值時已假設該物業（倘已竣工）獨立交易展示區、綜合交易展示區、美食街、會展中心、寫字樓、酒店、住宅及倉儲分別約每平方米人民幣10,000元、人民幣13,000元、人民幣17,000元、人民幣13,000元、人民幣7,000元、人民幣9,000元、人民幣5,500元及人民幣4,500元。
9. 在對該物業（倘已竣工）進行估值時，吾等已參照及考慮開發項目近期多項銷售交易及與該物業具有類似特徵的若干寫字樓類開發項目及住宅類開發項目的若干報價參考資料。該等銷售交易中的獨立交易展示區及綜合交易展示區的價格分別約每平方米人民幣9,000元及人民幣12,000元以及該等報價參考資料中住宅類開發及寫字樓類開發的價格分別約每平方米人民幣6,000元及人民幣7,000元。吾等所假設的單價與上述銷售交易及報價參考資料一致。吾等已對該等銷售交易及報價參考資料的單價作出適當調整以反映時間、地點、大小、質量及其他相關因素。

估值證書

第三類 – 貴集團於中國持作未來待開發的物業

第三小類(B) – 按非市值基準(投資價值)估值的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下投資價值
17.	中國 湖南省 長沙市 寧鄉縣 玉潭鎮 一環南路328號 寧鄉商貿物流中心之部分	寧鄉商貿物流中心(「開發項目」)為建於多幅總佔地面積約130萬平方米(13,993,200平方呎)土地上的大型商貿物流中心項目。 根據 貴集團提供的最新開發計劃,該物業將包括酒店開發項目,建築面積約為61,767平方米(664,860平方呎)。 該物業的土地使用權已授出,三段並存年期分別於2050年3月12日、2050年7月13日及2052年10月23日到期,作商業用途。	該物業為空置。	人民幣 116,000,000元 (貴集團應佔 100%權益: 人民幣 116,000,000元) (此並非商業價值, 請參閱附註6)

附註:

- 根據寧鄉縣人民政府與香港豪德集團開發有限公司於2009年5月19日簽訂的投資框架協議及於2009年7月5日簽訂的補充協議,寧鄉縣人民政府已原則上同意向香港豪德集團開發有限公司提供多幅總佔地面積約2,000畝的土地,以建設物流園。有關投資框架協議及其補充協議的詳情如下:

佔地面積	:	1期 – 500畝 2及3期 – 1,500畝
開發項目建築面積	:	1,200,000平方米
土地使用年期	:	商業 – 40年 配套住宅 – 70年
特殊規定	:	按建築面積計,該物業的30%須保留作自用或租賃用途。

據 貴集團告知,該物業包括上述投資框架協議及其補充協議所列的部分土地。

- 根據日期為2009年7月20日的修訂函件,深圳市豪德投資有限公司獲指定為開發項目的投資主體。

3. 根據以下日期介乎2010年3月12日至2012年10月25日的土地出讓合同，四幅總佔地面積為301,386.7平方米的的土地的使用權已獲同意授予 貴公司的全資子公司寧鄉毅德光彩貿易廣場開發有限公司（「寧鄉毅德開發」）。有關上述合同的詳情如下：

編號	地塊	合同編號	佔地面積 (平方米)	用途及年期	土地出讓金 (人民幣元)
1.	2010024	2010024	28,156.3	其他商業服務：40年	25,490,000
2.	2010025	2010025	105,454.1	其他商業服務：40年	95,440,000
3.	2010050	2010050	112,869.3	其他商業服務：40年	102,150,000
4.	2012135	2012135	54,907.0	其他商業服務：40年	86,800,000
總計：			301,386.7	總計：	309,880,000

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所列的部分土地。

4. 根據以下日期介乎2010年7月19日至2012年12月27日的土地使用權證，四幅總佔地面積為301,386.5平方米的的土地的使用權已授予寧鄉毅德開發。有關上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	佔地面積 (平方米)	用途及土地使用年期屆滿日期
1.	寧(1)國用(2010)第190號	112,869.3	商業：2050年7月13日
2.	寧(1)國用(2011)第036號	105,454.1	商業：2050年3月12日
3.	寧(1)國用(2011)第037號	28,156.3	商業：2050年3月12日
4.	寧(1)國用(2011)第599號	54,906.8	商業：2052年10月23日
總計：		301,386.5	

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所列的部分土地。

5. 根據日期為2009年12月31日的建設用地規劃許可證－寧規（城區）地字第2009038號，寧鄉毅德開發獲准使用一幅佔地面積為336,849平方米的土地。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

6. 由於該物業的轉讓受到限制，故吾等認為該物業並無商業價值（即市值）。然而，為供 貴集團內部參考，吾等獲告知要評估該物業於其現況下的投資價值，並向 貴集團作出報告。
7. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有（其中包括）以下資料：

- i. 寧鄉毅德開發已合法取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用權年內內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或通過其他合法方式處置土地使用權；
- ii. 土地使用權的土地出讓金已悉數支付；
- iii. 寧鄉毅德開發已取得建設該物業的必要許可證、批文及證書，且有關許可證、批文及證書並未被撤銷、修訂或終止。因此，寧鄉毅德開發擁有該物業的合法及完整開發權；及
- iv. 該物業不受任何查封、抵押或任何種類的限制所規限。

8. 吾等在估值時已假設該物業（倘已竣工）酒店部分約為每平方米人民幣7,000元。
9. 在對該物業（倘已竣工）進行估值時，吾等已參照及考慮若干與該物業具有類似特徵的住宅類開發的若干報價參考資料。有關報價參考資料中住宅類開發的價格約為每平方米人民幣5,000元。吾等所假設的單價與上述報價參考資料一致。吾等已對該等報價參考資料的單價作出適當調整以反映時間、地點、大小、質量及其他相關因素。

估值證書

第三類 – 貴集團於中國持作未來待開發的物業

第三小類(B) – 按非市值基準（投資價值）估值的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下投資價值
18.	中國 四川省 綿陽市 涪城區 御中路115號 綿陽商貿物流中心之部分	綿陽商貿物流中心（「開發項目」）為建於多幅總佔地面積約90萬平方米（9,687,600平方呎）土地上的商貿物流中心項目。 根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積將約為106,302平方米（1,144,235平方呎）。有關該物業用途及概約建築面積的詳情如下：	該物業為空置。	人民幣 253,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 253,000,000元) (此並非商業價值， 請參閱附註6)
		用途	概約 建築面積 (平方米)	
		商業步行街	47,801	
		獨立交易展示區	51,675	
		配套建築和設施	6,826	
		總計：	<u>106,302</u>	
		該物業的土地使用權已授出，年期於2051年9月21日屆滿，作市場及商業用途。		

附註：

1. 根據綿陽市涪城區人民政府與香港豪德集團（控股）有限公司於2010年12月1日簽訂的投資框架協議及其補充協議，綿陽市涪城區人民政府已原則上同意向香港豪德集團（控股）有限公司提供多幅總佔地面積約1,400畝的土地，以建設物流園。有關投資框架協議及其補充協議的詳情如下：

佔地面積	:	1期－1,000畝 2期－400畝
土地使用年期	:	商業－40年 配套設施－70年
特殊規定	:	按建築面積計，該物業的20%須保留作自用或租賃用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述投資框架協議及其補充協議所列的部分土地。

2. 根據日期為2010年12月24日的轉讓協議，開發項目的權利及責任已轉讓予 貴公司的全資子公司綿陽西部現代物流城開發有限公司（「綿陽現代開發」）。
3. 根據日期分別為2011年9月22日及2012年12月15日的土地出讓合同－綿市區陽2011 00076號及其補充協議，一幅佔地面積為281,728.56平方米的土地的土地使用權已獲同意授予綿陽現代開發，年期為40年，作市場及商業用途，土地出讓金為人民幣214,127,800元。
- 據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所列的部分土地。
4. 根據以下日期均為2013年1月11日的土地使用權證，五幅總佔地面積為281,728.56平方米的土地的土地使用權已授予綿陽現代開發。有關上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	佔地面積 (平方米)	用途及土地使用年期屆滿日期
1.	綿城國用(2013)第01085號	98,460.92	市場及商業：2051年9月21日
2.	綿城國用(2013)第01086號	36,343.14	市場及商業：2051年9月21日
3.	綿城國用(2013)第01087號	1,192.62	市場及商業：2051年9月21日
4.	綿城國用(2013)第01088號	87,485.92	市場及商業：2051年9月21日
5.	綿城國用(2013)第01089號	58,245.96	市場及商業：2051年9月21日
	總計：	281,728.56	

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所列的部分土地。

5. 根據日期為2012年2月27日的建設用地規劃許可證－地字第(2012)030號，綿陽現代開發獲准使用一幅佔地面積為329,037.1平方米的土地。
- 據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。
6. 由於該物業的轉讓受到限制，故吾等認為該物業並無商業價值（即市值）。然而，為供 貴集團內部參考，吾等獲告知要評估該物業於其現況下的投資價值，並向 貴集團作出報告。
7. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
- 綿陽現代開發已合法取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用權年期內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或通過其他合法方式處置土地使用權；
 - 土地使用權的土地出讓金已悉數支付；
 - 綿陽現代開發已取得建設該物業的必要許可證、批文及證書，且有關許可證、批文及證書並未被撤銷、修訂或終止。因此，綿陽現代開發擁有該物業的合法及完整開發權；
 - 該物業受多項抵押所規限。就該物業的抵押部分而言，綿陽現代開發有權佔用或使用有關物業部分，但須於出租或再抵押有關物業部分前取得抵押權人的事先批准；及
 - 除上述抵押外，該物業不受任何查封、抵押或任何種類的限制所規限。

8. 吾等在估值時已假設該物業（倘已竣工）獨立交易展示區及商業步行街分別約為每平方米人民幣6,500元及人民幣11,000元。
9. 在對該物業（倘已竣工）進行估值時，吾等已參照及考慮若干與該物業具有類似特徵的獨立交易展示區及商業類開發的若干報價參考資料。有關報價參考資料中獨立交易展示區及商業類開發的價格約為每平方米人民幣10,000元至15,000元。吾等所假設的單價與上述報價參考資料一致。吾等已對該等報價參考資料的單價作出適當調整以反映時間、地點、大小、質量及其他相關因素。

估值證書

第四類 – 貴集團將於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下市值
19.	中國 湖南省 長沙市 寧鄉縣 玉潭鎮 一環南路328號 寧鄉商貿物流中心部分	寧鄉商貿物流中心（「開發項目」）為建於多幅總佔地面積約130萬平方米（13,993,200平方呎）土地上的大型商貿物流中心項目。 該物業包括一幅佔地面積約為1,031,953平方米（11,107,942平方呎）的土地。	該物業為空置。	無商業價值 (請參閱附註3)

附註：

1. 根據寧鄉縣人民政府與香港豪德集團開發有限公司於2009年5月19日簽訂的投資框架協議及於2009年7月5日簽訂的補充協議，寧鄉縣人民政府已原則上同意向香港豪德集團開發有限公司提供多幅總佔地面積約2,000畝的土地，以建設物流園。有關投資框架協議及其補充協議的詳情如下：

佔地面積	:	1期 – 500畝 2及3期 – 1,500畝
開發項目建築面積	:	1,200,000平方米
土地使用年期	:	商業 – 40年 配套住宅 – 70年
特殊規定	:	按建築面積計，該物業的30%須保留作自用或租賃用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述投資框架協議及其補充協議所列的部分土地。

2. 根據日期為2009年7月20日的修訂函件，深圳市豪德投資有限公司獲指定為開發項目的投資主體。
3. 由於 貴集團於估值日期並未取得任何有效的業權文件，故吾等於估值時並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團支付該物業的全部土地出讓金並取得所有正式土地使用權證，則該物業於估值日期的市值為人民幣784,000,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣784,000,000元）。

估值證書

第四類 – 貴集團將於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下市值
20.	中國 山東省 濟寧市 太白西路與105國道交匯處 濟寧商貿物流中心之部分	濟寧商貿物流中心（「開發項目」）為建於多幅總佔地面積約200萬平方米（21,528,000平方呎）土地上的大型商貿物流中心項目。 該物業包括一幅佔地面積約為1,024,147平方米（11,023,918平方呎）的土地。	該物業為空置。	無商業價值 (請參閱附註3)

附註：

- 根據濟寧市市中區人民政府與香港豪德集團（控股）有限公司於2009年11月23日簽訂的投資框架協議，濟寧市市中區人民政府已原則上同意向香港豪德集團（控股）有限公司提供多幅總佔地面積約3,000畝的土地，以建設物流園。有關投資框架協議的詳情如下：

佔地面積	:	1期 – 1,000畝 2及3期 – 2,000畝
開發項目建築面積	:	3,000,000平方米
土地使用年期	:	商業（商貿及物流）– 40年 綜合及配套住宅 – 70年

據 貴集團告知，該物業包括上述投資框架協議所列的部分土地。

- 根據日期為2010年2月8日的轉讓協議，開發項目的權利及責任已轉讓予 貴公司的全資子公司濟寧毅德物流城開發有限公司。
- 由於 貴集團於估值日期並未取得任何有效的業權文件，故吾等於估值時並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團支付該物業的全部土地出讓金並取得所有正式土地使用權證，則該物業於估值日期的市值為人民幣1,440,000,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣1,440,000,000元）。

估值證書

第四類 – 貴集團將於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下市值
21.	中國 四川省 綿陽市 涪城區 御中路115號 綿陽商貿物流中心之部分	綿陽商貿物流中心（「開發項目」）為建於多幅總佔地面積約90萬平方米（9,687,600平方呎）土地上的商貿物流中心項目。 該物業包括一幅佔地面積約為651,609平方米（7,013,919平方呎）的土地。	該物業為空置。	無商業價值 (請參閱附註3)

附註：

- 根據綿陽市涪城區人民政府與香港豪德集團（控股）有限公司於2010年12月1日簽訂的投資框架協議及其補充協議，綿陽市涪城區人民政府已原則上同意向香港豪德集團（控股）有限公司提供多幅總佔地面積約1,400畝的土地，以建設物流園。有關投資框架協議及其補充協議的詳情如下：

佔地面積	:	1期 – 1,000畝 2期 – 400畝
土地使用年期	:	商業 – 40年 配套設施 – 70年
特殊規定	:	按建築面積計，該物業的20%須保留作自用或租賃用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述投資框架協議及其補充協議所列的部分土地。

- 根據日期為2010年12月24日的轉讓協議，開發項目的權利及責任已轉讓予 貴公司的全資子公司綿陽西部現代物流城開發有限公司。
- 由於 貴集團於估值日期並未取得任何有效的業權文件，故吾等於估值時並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團支付該物業的全部土地出讓金並取得所有正式土地使用權證，則該物業於估值日期的市值為人民幣1,026,000,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣1,026,000,000元）。

估值證書

第四類 – 貴集團將於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下市值
22.	中國 廣西壯族自治區 玉林市 玉州區 清寧路與二環北路交匯處 玉林商貿物流中心之部分	玉林商貿物流中心（「開發項目」）為建於多幅總佔地面積約110萬平方米（11,840,400平方呎）土地上的大型商貿物流中心項目。 該物業包括一幅佔地面積約為746,952平方米（8,040,191平方呎）的土地。	該物業為空置。	無商業價值 (請參閱附註6)

附註：

1. 根據玉林市人民政府與香港毅德集團投資有限公司（「毅德香港」）於2010年11月24日簽訂的投資框架協議，玉林市人民政府已原則上同意向毅德香港提供多幅總佔地面積約1,800畝的土地，以建設物流園。
據 貴集團告知，該物業包括上述投資框架協議所列的部分土地。
2. 根據玉林市商務局與毅德香港於2011年1月15日簽訂的投資框架協議的補充協議，總佔地面積已調整為1,616畝。
據 貴集團告知，該物業包括上述補充協議所列的部分土地。
3. 根據日期為2013年8月21日的土地出讓合同 — 玉土出(2013)第019號，該幅佔地面積為85,480.74平方米的土地（地塊2013012）的土地使用權已獲同意以土地出讓金人民幣86,000,000元授予 貴公司的全資子公司廣西玉林現代物流城開發有限公司（「玉林現代物流城」），為期40年，作批發及零售用途。
據 貴集團告知，上述土地出讓合同所列的土地僅組成該物業的部分。
4. 根據日期為2013年9月5日的建設用地規劃許可證 — 地字第450900201300041號，玉林現代物流城獲准使用一幅佔地面積為92,886.1平方米的土地。
據 貴集團告知，上述建設用地規劃許可證所列的土地僅組成該物業的部分。
5. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
 - i. 玉林現代物流城已取得附註3所載土地的土地使用權，且玉林現代物流城在有關土地出讓金獲悉數支付後取得土地使用權證方面，在法律上將不會有阻礙。
6. 由於 貴集團於估值日期並未取得任何有效的業權文件，故吾等於估值時並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團支付該物業的全部土地出讓金並取得所有正式土地使用權證，則該物業於估值日期的市值為人民幣994,000,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣994,000,000元）。

估值證書

第四類 – 貴集團將於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下市值
23.	中國 廣西壯族自治區 梧州市 長洲區 舜帝大道 梧州商貿物流中心之部分	梧州商貿物流中心（「開發項目」）為建於多幅總佔地面積約130萬平方米（13,993,200平方呎）土地上的大型商貿物流中心項目。 該物業包括一幅佔地面積約為733,698平方米（7,897,525平方呎）的土地。	該物業為空置。	無商業價值 (請參閱附註2)

附註：

- 根據梧州市長洲區人民政府、香港毅德集團投資有限公司（「毅德香港」）與濟寧毅德現代實業有限公司（「濟寧毅德現代實業」）於2012年3月簽訂的投資框架協議及其補充協議，梧州市長洲區人民政府已原則上同意向毅德香港及濟寧毅德現代實業提供多幅總佔地面積約2,000畝的土地，以建設物流園。
據 貴集團告知，該物業包括上述投資框架協議及其補充協議所列的部分土地。
- 由於 貴集團於估值日期並未取得任何有效的業權文件，故吾等於估值時並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團支付該物業的全部土地出讓金並取得所有正式土地使用權證，則該物業於估值日期的市值為人民幣702,000,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣702,000,000元）。

估值證書

第四類 – 貴集團將於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下市值
24.	中國 山東省 荷澤市 牡丹區 新石鐵路以南、西安路 延伸線以西及220國道以西 荷澤商貿物流中心之部分	荷澤商貿物流中心（「開發項目」）為建於多幅總佔地面積約800萬平方米（86,112,000平方呎）土地上的大型商貿物流中心項目。 該物業包括一幅佔地面積約為7,607,760平方米（81,889,929平方呎）的土地。	該物業為空置。	無商業價值 (請參閱附註2)

附註：

- 根據荷澤市牡丹區人民政府與香港毅德集團投資有限公司（「毅德香港」）於2012年7月10日簽訂的投資框架協議及其補充協議，荷澤市牡丹區人民政府已原則上同意向毅德香港提供多幅總佔地面積約12,000畝的土地，以建設物流園。
據 貴集團告知，該物業包括上述投資框架協議及其補充協議所列的部分土地。
- 由於 貴集團於估值日期並未取得任何有效的業權文件，故吾等於估值時並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團支付該物業的全部土地出讓金並取得所有正式土地使用權證，則該物業於估值日期的市值為人民幣6,954,000,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣6,954,000,000元）。

估值證書

第四類 – 貴集團將於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下市值
25.	中國 廣東省 興寧市 南靠站前大道、 北望寧江河、 西接興南大道及 東臨東環大道 興寧商貿物流中心之部分	興寧商貿物流中心（「開發項目」）為建於多幅總佔地面積約130萬平方米（13,993,200平方呎）土地上的商貿物流中心項目。 該物業包括一幅佔地面積約為1,162,831平方米（12,516,713平方呎）的土地。	該物業為空置。	無商業價值 (請參閱附註2)

附註：

- 根據興寧市人民政府與香港毅德集團投資有限公司（「毅德香港」）於2012年10月24日簽訂的投資框架協議及其補充協議，興寧市人民政府已原則上同意向毅德香港提供多幅總佔地面積約2,000畝的土地，以建設物流園。
據 貴集團告知，該物業包括上述投資框架協議及其補充協議所列的部分土地。
- 由於 貴集團於估值日期並未取得任何有效的業權文件，故吾等於估值時並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團支付該物業的全部土地出讓金並取得所有正式土地使用權證，則該物業於估值日期的市值為人民幣990,000,000元（ 貴集團應佔80%權益：人民幣792,000,000元）。

估值證書

第四類 — 貴集團將於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下市值
26.	中國 山東省 煙台市 芝罘區 魁玉路以南、 魁玉南路以西、 化工路以東及 港城西大街 煙台商貿物流中心	煙台商貿物流中心（「開發項目」）為建於多幅總佔地面積約130萬平方米（13,993,200平方呎）土地上的大型商貿物流中心項目。 該物業包括一幅佔地面積約為1,333,340平方米（14,352,072平方呎）的土地。	該物業為空置。	無商業價值 (請參閱附註4)

附註：

1. 根據煙台市芝罘區人民政府與香港毅德集團投資有限公司（「毅德香港」）於2013年2月6日簽訂的投資框架協議及其補充協議，煙台市芝罘區人民政府已原則上同意向毅德香港提供多幅總佔地面積約為2,000畝的土地，以建設物流園。
2. 根據日期為2013年9月29日的土地出讓合同 — 煙台 — 01-2013-0268號，一幅佔地面積為44,233平方米的土地（地塊3706020100110742000）的土地使用權已獲同意以土地出讓金人民幣132,540,000元授予 貴公司的全資子公司煙台毅德國際商貿城有限公司（「煙台毅德」），為期40年，作批發及零售、住宿及餐飲，以及商業金融用途。
據 貴集團告知，上述土地出讓合同所列的土地僅組成該物業的部分。
3. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
 - i. 煙台毅德已取得附註2所載土地的土地使用權，且煙台毅德在有關土地出讓金獲悉數支付後取得土地使用權證方面，在法律上將不會有阻礙。
4. 由於 貴集團於估值日期並未取得任何有效的業權文件，故吾等於估值時並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團支付該物業的全部土地出讓金並取得所有正式土地使用權證，則該物業於估值日期的市值為人民幣2,376,000,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣2,376,000,000元）。

估值證書

第四類 — 貴集團將於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下市值
27.	中國 甘肅省 蘭州市 榆中縣 和平鎮 柳溝河橋以南 及大山頂以東 蘭州商貿物流中心	蘭州商貿物流中心（「開發項目」）為建於多幅總佔地面積約400萬平方米（43,056,000平方呎）土地上的大型商貿物流中心項目。 該物業包括一幅佔地面積約為4,000,000平方米（43,056,000平方呎）的土地。	該物業為空置。	無商業價值 (請參閱附註4)

附註：

1. 根據榆中縣人民政府與香港毅德集團投資有限公司（「毅德香港」）於2013年4月24日簽訂的投資框架協議及其補充協議，榆中縣人民政府已原則上同意向毅德香港提供多幅總佔地面積約為6,000畝的土地，以建設物流園。
2. 根據日期為2013年9月30日的土地出讓合同 — 甘讓A榆[2013]第45號，一幅佔地面積為318,379.7平方米的土地（地塊2013-HP-33-38）的土地使用權已獲同意以土地出讓金人民幣94,564,800元授予貴公司的全資子公司蘭州毅德商貿城有限公司（「蘭州毅德」），為期40年，作其他商業服務用途。
據貴集團告知，上述土地出讓合同所列的土地僅組成該物業的部分。
3. 吾等已獲提供由貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
 - i. 蘭州毅德已取得附註2所載土地的土地使用權，且蘭州毅德在有關土地出讓金獲悉數支付後取得土地使用權證方面，在法律上將不會有阻礙。
4. 由於貴集團於估值日期並未取得任何有效的業權文件，故吾等於估值時並無賦予該物業任何商業價值。倘貴集團支付該物業的全部土地出讓金並取得所有正式土地使用權證，則該物業於估值日期的市值為人民幣3,000,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣3,000,000,000元）。

估值證書

第五類 – 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下市值
28.	中國 廣東省 深圳市 福田區 深南大道7888號 東海國際中心 A座30樓	該物業包括一棟於2010年落成的高層商業樓宇30層高的一個辦公室單位。 該物業的樓面面積約為1,775.35平方米(19,110平方呎)。	該物業由貴集團佔用，作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 於估值日期，根據一份租賃協議，該物業由貴公司的全資子公司毅德置業(贛州)有限公司(「毅德置業(贛州)」)向深圳東海集團有限公司(「出租人」)租賃，年期由2011年6月10日起計至2016年6月9日屆滿，每月租金約為人民幣391,465元。
2. 吾等已獲提供由貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 租賃協議為合法、有效並具有約束力。毅德置業(贛州)有權使用該物業；及
 - ii. 租賃協議已進行登記。

估值證書

第五類 – 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下市值
29.	中國 廣東省 深圳市 福田區 深南大道7888號 東海國際中心 A座 10樓1001C室	該物業包括一棟於2010年落成的高層商業樓宇10層高的一個辦公室單位。 該物業的樓面面積約為445.72平方米(4,798平方呎)。	該物業由貴集團佔用，作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 於估值日期，根據一份租賃協議，該物業由貴公司的全資子公司毅德置業(贛州)有限公司(「毅德置業(贛州)」)向深圳東海集團有限公司(「出租人」)租賃，年期由2012年2月1日起計至2016年11月30日屆滿，每月租金約為人民幣84,687元。
2. 吾等已獲提供由貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 租賃協議為合法、有效並具有約束力。毅德置業(贛州)有權使用該物業；及
 - ii. 租賃協議已進行登記。

估值證書

第五類 – 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下市值
30.	中國 廣東省 深圳市 福田區 深南大道以南及 泰然九路以西 耀華創建大廈 2801至2812室	該物業包括一棟於2010年落成 的多層寫字樓的多個辦公 室單位。 該物業的總樓面面積約為 1,182.54平方米 (12,729平方 呎)。	該物業 由 貴集團 佔用，作辦 公室用途。	無商業價值

附註：

1. 於估值日期，根據一份租賃協議，該物業由 貴公司的全資子公司贛州毅德商貿物流園開發有限公司（「贛州物流園」）向深圳市凱立德科技股份有限公司（「出租人」）租賃，年期由2013年4月10日起計至2015年4月9日屆滿，每月租金約為人民幣185,659元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
 - i. 租賃協議為合法、有效並具有約束力。贛州物流園有權使用該物業；及
 - ii. 租賃協議已進行登記。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下市值
31.	中國 廣西壯族自治區 梧州市 紅嶺路10號 1至5號樓 2層、閣樓及3層	該物業包括五棟於2011年落成 的多層寫字樓的多個辦公室 單位。 該物業的總樓面面積約為 2,791.95平方米 (30,053平方 呎)。	該物業 由 貴集團 佔用，作辦 公室用途。	無商業價值

附註：

1. 於估值日期，根據一份租賃協議，該物業由 貴公司的全資子公司梧州毅德商貿物流城開發有限公司（「梧州毅德開發」）向梧州市達能電力開發有限公司（「出租人」）租賃，年期由2013年7月1日起計至2014年6月30日屆滿，每月租金約為人民幣70,999元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
 - i. 租賃協議為合法、有效並具有約束力。梧州毅德開發有權使用該物業；及
 - ii. 租賃協議已進行登記。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下市值
32.	中國 山東省 荷澤市 廣福街88號的 一棟寫字樓	該物業包括一棟於1990年落成的寫字樓。 該物業的總樓面面積約為400.00平方米(4,306平方呎)。	該物業由貴集團佔用，作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 於估值日期，根據一份租賃協議，該物業由貴公司的全資子公司荷澤毅德商貿物流城有限公司（「荷澤毅德物流城」）向荷澤市牡丹區弘法貿易有限公司（「出租人」）租賃，年期由2013年2月1日起計至2015年1月31日屆滿，年租金約為人民幣230,000元。
2. 吾等已獲提供由貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
 - i. 租賃協議為合法、有效並具有約束力。荷澤毅德物流城有權使用該物業；及
 - ii. 租賃協議已進行登記。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下市值
33.	中國 廣東省 興寧市 興南大道 國貿花園 A5號樓 2號舖1及2層	該物業包括一棟於2000年落成 的多層樓宇的多個單位。 該物業的樓面面積約為460.00 平方米(4,951平方呎)。	該物業 由 貴集團 佔用，作辦 公室用途。	無商業價值

附註：

1. 於估值日期，根據一份租賃協議，該物業由 貴公司的全資子公司興寧毅德商貿物流城有限公司（「興寧毅德」）向梅州市匯豐年文化傳播有限公司（「出租人」）租賃，年期由2013年6月1日起計至2014年5月30日屆滿，每月租金約為人民幣12,000元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
 - i. 租賃協議為合法、有效並具有約束力。興寧毅德有權使用該物業；及
 - ii. 租賃協議已進行登記。

估值證書

第六類－貴集團於香港租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2013年 7月31日的 現況下市值
34.	香港 金鐘道89號 力寶中心2座 802室	力寶中心為一項甲級寫字樓開發項目，包括多層商場上的兩座高層寫字樓。2座為於1987年落成的一棟36層寫字樓。 該物業包括2座8樓的一個辦公室單位，建築面積約為185.9平方米（2,001平方呎）	該物業由貴集團佔用，作辦公室用途	無商業價值

附註：

1. 根據一份租賃協議，該物業由貴公司的全資子公司香港毅德集團投資有限公司（「毅德香港」）向卓正投資有限公司（「出租人」）租賃，年期由2013年8月1日起計至2015年7月31日屆滿，每月租金為85,000港元（不包括地租、差餉、管理費及空調費）。
2. 該物業位於中區分區計劃大綱圖劃分的「商業」區內。