

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

## 附錄四

## 物業估值

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於二零一三年十二月三十一日就其對本集團物業價值的意見而編制的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本[編纂]。



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，對力高地產集團有限公司（下稱「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）擁有權益及位於中華人民共和國（「中國」）及香港的物業進行估值。吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必需的進一步資料，以便向閣下提供吾等就該等物業於二零一三年十二月三十一日（「估值日期」）之價值之意見，以供載入[編纂]。

### 估值基準

吾等對各項物業的估值乃吾等對其市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當營銷後，由自願買方與自願賣方按公平原則磋商的交易，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行交易的估計金額」。

在對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司[編纂]規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會發佈的《香港測量師學會物業估值準則》(二零一二年版)載列的規定。

對於由 貴集團擁有應佔權益不足100%的 貴公司的附屬公司擁有的物業，本集團於物業的總市值的權益等於其按比例於有關物業的應佔權益。

### 物業分類及估值方法

對 貴集團於中國持作銷售或自用的第一類物業(不包括第2號物業的酒店部分)進行估值時，吾等假設這些物業按現狀以交吉方式出售，經參考有關市場的可資比較銷售交易，採用直接比較法進行估值。

對於第2號物業的酒店部分，吾等將該物業作為持續經營的酒店業務以其現況進行估值。

對於 貴集團於中國持作在建或作未來發展的第三類物業，吾等基於這些物業將根據吾等所獲的最新發展計劃開發及竣工而進行估值。吾等假設開發計劃均已取得相關政府部門的所有同意、批准及許可，並無苛刻的條件或拖延。得出估值意見時，吾等採用直接比較法，參考有關市場可資比較銷售交易，亦計及支出的建設成本以及完成開發將耗費的成本，以反映竣工後的物業質素。

對於 貴集團擬於中國購買的第四類物業，由於 貴集團尚未就其取得任何有效業權文件，吾等認為這些物業並無商業價值。

對於 貴集團於中國及香港租賃的第五類及第四類物業，由於這些物業權益屬短期租約，或不得出讓、分租或缺乏可觀租金利潤，故吾等認為這些物業並無商業價值。

### 業權調查

吾等獲提供這些物業的業權文件副本。然而，吾等並無查閱正本，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上。估值時，吾等頗為依賴 貴集團及其中國法律顧問金杜律師事務所提供的有關物業業權的資料。

### 估值考慮因素及假設

在對中國物業進行估值時，除非另有指明，否則吾等已假定各物業已按名義土地使用費獲批特定年期的可轉讓土地使用權且已繳納任何應付土地出讓金。除非另有指明，吾等亦假定 貴集團於各自已授出未屆滿的整個期限內對這些物業擁有可執行的業權及擁有使用、佔用或轉讓物業的自由且不受干擾的權利。

估值時，吾等頗為依賴 貴集團就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展建議、總建設成本及未付建設成本、佔地面積及建築面積、交易紀錄、售價、購銷協議以及所有其他相關事項提供的資料及意見。估值證書所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲文件所載資料計算，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甚為重大的資料是否真實及準確。 貴集團亦向吾等表示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得出知情意見。

吾等的估值並無考慮這些物業的任何質押、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。除另有指明外，吾等假設這些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。

### 實地視察

吾等已視察這些物業的外觀，並盡可能視察其內部。吾等視察這些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，故無法呈報這些物業確無腐朽、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。吾等編製估值時乃假設上述方面均符合要求，且在開發期間不會產生非經常性開支或延誤。

物業的實地視察由胡建明先生(董事)及多名估值助理於二零一三年八月進行。胡建明先生為英國皇家特許測量師學會的專業會員。

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

## 附錄四

## 物業估值

### 說明

除非另有指明，否則本報告載列的所有貨幣金額均為人民幣（「人民幣」）。

隨附吾等估值概要及估值證書。

此致

香港九龍  
九龍灣宏照道39號  
企業廣場3期2001-02室  
力高地產集團有限公司  
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

二零一四年●月●日

---

附註：劉振權先生為合資格測量師，擁有逾21年香港及中國物業估值專業經驗。

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

## 附錄四

## 物業估值

### 估值概要

編號	物業	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零一三年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 (人民幣)
<b>第一類—— 貴集團於中國持作銷售或自用的物業</b>				
1.	中國 江西省 南昌市 西湖區 沿江中大道288號 皇冠國際的一部分	59,900,000	50.0%	29,950,000
2.	中國 江西省 南昌市 西湖區 沿江中大道258及266號 南昌力高皇冠假日酒店	649,000,000	50.0%	324,500,000
3.	中國 江西省 南昌市 南昌縣 象湖新城 金沙二路 力高國際城 一期至四期的一部分	260,000,000	100.0%	260,000,000
4.	中國 江西省 南昌市 西湖區 朝陽新城 濱江路與雲錦路交匯處 濱江國際的一部分	144,000,000	100.0%	144,000,000

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零一三年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 (人民幣)
5.	中國 山東省 濟南市 天橋區 三孔橋街99號 盛世名門的一部分	55,000,000	100.0%	55,000,000
6.	中國 山東省 濟南市 歷下區 花園路111號 假日麗景的一部分	9,900,000	100.0%	9,900,000
7.	中國 安徽省 合肥市 長豐縣 雙鳳工業區 蒙城北路 力高·共和城 西區一至四期及 東區一至三期的一部分	169,000,000	80.0%	135,200,000
	<b>第一類小計：</b>	<b>1,346,800,000</b>		<b>958,550,000</b>

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零一三年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 (人民幣)
<b>第二類—— 貴集團於中國持有的在建物業</b>				
8.	中國 江西省 南昌市 南昌縣 象湖新城 金沙二路 力高國際城五期	1,381,000,000	100.0%	1,381,000,000
9.	中國 江西省 南昌市 西湖區 朝陽新城 濱江路與雲錦路交匯處 濱江國際的一部分	713,000,000	100.0%	713,000,000
10.	中國 天津市 濱海旅遊區 海濱大道南 陽光海岸一期	2,056,000,000	99.0%	2,035,440,000
11.	中國 山東省 濟南市 歷下區 體育西路東側 涵源大街北側 力高國際	1,261,000,000	100.0%	1,261,000,000

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零一三年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 (人民幣)
12.	中國 安徽省 合肥市 長豐縣 雙鳳工業區 蒙城北路 力高·共和城 西區四期、西區五期 及東區三期的一部分	472,000,000	80.0%	377,600,000
13.	中國 陝西省 咸陽市 高新區 中華西路 御景灣一期 一標段及二標段	258,000,000	70.0%	180,600,000
	第二類小計：	6,141,000,000		5,948,640,000

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零一三年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 (人民幣)
<b>第三類—— 貴集團於中國持作未來發展的物業</b>				
14.	中國 江西省 南昌市 南昌縣 象湖新城 蓮安路南、成安路東 瀾湖郡	417,000,000	100.0%	417,000,000
15.	中國 江西省 南昌市 高新區 創新一路以西、規劃道路 以北及以東、省科學院以南 濱湖國際			無商業價值
16.	中國 天津市 濱海旅遊區 海濱大道南 陽光海岸二至四期	3,616,000,000	99.0%	3,579,840,000
17.	中國 天津市 濱海旅遊區 A1及A2號地塊			無商業價值
18.	中國 山東省 煙台市 高新區 農大路東、規劃路南 陽光海岸一期	236,000,000	100%	236,000,000

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零一三年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 (人民幣)
19.	中國 安徽省 合肥市 長豐縣 雙鳳工業區 蒙城北路 力高·共和城 西區一期及西區 五期的一部分	320,000,000	80.0%	256,000,000
20.	中國 陝西省 咸陽市 高新區 中華西路 御景灣一期 三標段	56,000,000	70.0%	39,200,000
21.	中國 廣東省 深圳市 坪山新區 第G11337-0095號地塊 君御國際	980,000,000	51.0%	499,800,000
	第三類小計：	5,625,000,000		5,027,840,000

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零一三年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 (人民幣)
<b>第四類—— 貴集團擬於中國收購的物業</b>				
22.	中國 天津市 濱海旅遊區 海濱大道南 毗鄰陽光海岸的兩幅土地			無商業價值
23.	位於中國 山東省 煙台市 高新區 農大路東及規劃路南的多幅土地			無商業價值
24.	位於中國 陝西省 咸陽市 高新區 中華西路的多幅土地			無商業價值
25.	位於中國 江蘇省 句容市 寶華鎮 緯十路以南、緯十一路以北 及美亞路以西的一幅土地			無商業價值
26.	位於中國 江西省 南昌市 天香市場的一幅土地			無商業價值
<b>第四類小計：</b>				零

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零一三年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 (人民幣)
<b>第五類—— 貴集團於中國租賃的物業</b>				
27.	中國 陝西省 咸陽市 高新區 經電二路1號 高新花園9#樓B段6層			無商業價值
28.	中國 山東省 煙台市 高新區 緯三路42號 303室			無商業價值
29.	中國 天津市 濱海旅遊區 1號樓1層152室			無商業價值
30.	中國 廣東省 深圳市 福田區 益田路6003號 榮超商務中心 B座28層1A室			無商業價值

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零一三年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 (人民幣)
31.	中國 廣東省 深圳市 福田區 益田路6003號 榮超商務中心 B座28層1B室			無商業價值
32.	中國 廣東省 深圳市 福田區 益田路6003號 榮超商務中心 B座28層1C室			無商業價值
33.	中國 江西省 南昌市 昌東大道9999號 昌大瑞豐B座 4002-4003號			無商業價值
34.	位於中國 山東省 濟南市 天橋區 仁豐前街3號的 一處車間			無商業價值
35.	位於中國 江西省 南昌市 西湖區 孺子路266號 1棟的辦公室單位			無商業價值

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零一三年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 (人民幣)
36.	中國 安徽省 合肥市 長豐縣 雙鳳工業區 力高·共和城 西區二期 2棟109室			無商業價值
37.	中國 江西省 南昌市 金沙二路3366號 力高國際城 巴塞羅那組團19棟 1單元905室			無商業價值
38.	位於中國 山東省 濟南市 歷下區 工業南路65-9號東院 的辦公4樓 的3個辦公室單位			無商業價值
	第五類小計：			零

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

## 附錄四

## 物業估值

編號 物業	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零一三年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 (人民幣)
第六類—— 貴集團於香港租賃的物業			
39. 香港 九龍 九龍灣 宏照道39號 企業廣場3期 2001-2室連同三樓的 第35、36、54及69號停車位			無商業價值
第六類小計：			零
總計：	<b>13,112,800,000</b>		<b>11,935,030,000</b>

估值證書

第一類－ 貴集團於中國持作銷售或自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值														
				人民幣														
1.	中國 江西省 南昌市 西湖區 沿江中大道 288號 皇冠國際 的一部分	<p>皇冠國際(「該開發項目」)為建於三幅總佔地面積約為53,673.2平方米土地上的一個住宅及商業綜合體。</p> <p>該物業包括總建築面積約16,606.4平方米的該開發項目的未售部分。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</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>住宅</td> <td>176.8</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>2,203.8</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>67.8</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>12,325.7</td> </tr> <tr> <td>停車場(民防)</td> <td>1,832.3</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>16,606.4</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>貴集團表示，該物業已於二零零九年至二零一一年期間竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，三段並存年期分別於二零四六年六月七日、二零五六年六月七日及二零七六年六月七日屆滿，分別作商業、配套及住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	176.8	商用	2,203.8	辦公室	67.8	停車場	12,325.7	停車場(民防)	1,832.3	<b>總計：</b>	<b><u>16,606.4</u></b>	<p>於估值日期，該物業建築面積約1,219.1平方米的部分已訂有租約，於二零一九年七月屆滿，月租約人民幣78,000元及餘下部分空置。</p>	<p>人民幣 59,900,000元 (貴集團應佔 50.0%權益： 人民幣 29,950,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	176.8																	
商用	2,203.8																	
辦公室	67.8																	
停車場	12,325.7																	
停車場(民防)	1,832.3																	
<b>總計：</b>	<b><u>16,606.4</u></b>																	

附註：

- 根據以下國有土地使用證，開發項目(總佔地面積為53,673.20平方米)的土地使用權已出讓予貴公司擁有50.0%權益的附屬公司力高置業(江西)有限公司(「力高置業(江西)」)。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
洪土國用登西 (2008)第043號	二零零八年 一月三十一日	14,673.20	商用：二零四六年六月七日 住宅：二零七六年六月七日 配套設施：二零五六年六月七日

## 附錄四

## 物業估值

證書編號	頒發日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
洪土國用登西 (2008)第597號	二零零八年 十一月二十日	13,333.33	商用：二零四六年六月七日 配套設施：二零五六年六月七日
洪土國用登西 (2008)第598號	二零零八年 十一月二十日	25,666.67	住宅：二零七六年六月七日
<b>總計</b>		<b>53,673.20</b>	

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所載的地塊的一部分。

- 根據日期介乎二零零九年九月二十三日至二零一一年十二月三十一日的編號為09381、09382、09424、10065至10068、10174、11143及11584至11590的16份竣工驗收備案表，該開發項目總建築面積為301,442.75平方米的建築工程已獲驗收及上述驗收已備案。

貴集團表示，該物業包括上述竣工驗收備案表所載樓宇的一部分。

- 經 貴集團確認，該物業不受任何抵押或其他第三方權利的限制。
- 吾等已獲提供由 貴集團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：
  - 力高置業(江西)有權於國有土地使用證訂明的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的地上建築物及其相應土地使用權。
- 吾等於估值時假設住宅及辦公室的平均單價約每平方米人民幣12,300元、停車場每個車位約人民幣130,000元及商業項目(二樓至三樓)單位月租約每平方米人民幣67.5元。
- 在對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的部分住宅開發項目的報價參考資料及部分商業開發項目的租金報價參考資料。這些報價參考資料中，住宅約每平方米人民幣12,000元至人民幣13,200元、停車場每個車位約人民幣120,000元至人民幣150,000元及這些租金報價參考資料的單位每月租金為商用項目(一樓)每平方米約人民幣150元。吾等假設的單價及單位每月租金與上述報價參考資料及租金報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價及這些單位每月租金報價參考資料作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素。

估值證書

第一類－ 貴集團於中國持作銷售或自用的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值								
2.	中國 江西省 南昌市 西湖區 沿江中 大道258及 266號南昌 力高皇冠 假日酒店	<p>該物業包括建於多幅總佔地面積約為4,636.7平方米土地上的一個33層(包括2層地庫)的酒店／辦公室綜合體。</p> <p>該物業的總建築面積約57,986.8平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</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>辦公室</td> <td>14,131.1</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>43,855.7</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>57,986.8</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>貴集團表示，該物業已於二零一一年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四六年六月七日及二零五六年六月七日屆滿，分別作商用及配套設施用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	辦公室	14,131.1	酒店	43,855.7	<b>總計：</b>	<b>57,986.8</b>	<p>於估值日期，(i)該物業酒店部分由洲際酒店集團管理；(ii)該物業辦公室部分總建築面積約8,336.1平方米的部分已訂有多項租約，最遲於二零二三年十月屆滿，月租總額約人民幣710,000元及(iii)餘下部分空置。</p>	<p>人民幣 649,000,000元  ( 貴集團應佔 50.0%權益： 人民幣 324,500,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)											
辦公室	14,131.1											
酒店	43,855.7											
<b>總計：</b>	<b>57,986.8</b>											

## 附錄四

## 物業估值

附註：

- 根據以下國有土地使用證，該物業（總佔地面積為4,636.70平方米）的土地使用權證已出讓予力高實業（江西）有限公司（「力高實業（江西）」）。力高實業（江西）為 貴公司的合營公司，並由力高投資（國際）有限公司（「力高投資」，一家於香港註冊成立的公司）擁有100.0%權益。力高投資為 貴公司的間接非全資附屬公司，分別由力高置業（香港）有限公司（由 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司）擁有50.0%權益及由泰平（香港）有限公司（ 貴公司一名關連人士）擁有50.0%權益。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
洪土國用(登西2011) 第D514號	二零一一年 十月十八日	28.99	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D515號	二零一一年 十月十八日	9.36	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D516號	二零一一年 十月十八日	14.55	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D517號	二零一一年 十月十八日	18.62	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D518號	二零一一年 十月十八日	18.62	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D519號	二零一一年 十月十八日	3,506.75	商用： 二零四六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D520號	二零一一年 十月十八日	125.69	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D521號	二零一一年 十月十八日	125.69	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D522號	二零一一年 十月十八日	125.69	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D523號	二零一一年 十月十八日	125.69	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D524號	二零一一年 十月十八日	124.58	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D525號	二零一一年 十月十八日	125.69	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D526號	二零一一年 十月十八日	125.69	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D527號	二零一一年 十月十八日	148.28	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D528號	二零一一年 十月十八日	12.81	配套設施： 二零五六年六月七日
<b>總計</b>		<b>4,636.70</b>	

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

## 附錄四

## 物業估值

2. 根據下列房屋所有權證，該物業（總建築面積為57,986.72平方米）的房屋所有權及相關土地使用權歸屬於力高實業（江西），作非住宅用途。證書的詳情如下：

樓層	證書編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
1至5樓； 15至31樓	洪房權證西湖區字第200041230號	二零一一年十月十二日	43,855.66
6樓-23	洪房權證西湖區字第200041229號	二零一一年十月十二日	232.81
6樓-24	洪房權證西湖區字第200041216號	二零一一年十月十二日	362.59
6樓-25	洪房權證西湖區字第200041217號	二零一一年十月十二日	117.09
6樓-26	洪房權證西湖區字第200041218號	二零一一年十月十二日	181.99
6樓-27	洪房權證西湖區字第200041219號	二零一一年十月十二日	232.81
6樓-28	洪房權證西湖區字第200041220號	二零一一年十月十二日	160.16
7樓	洪房權證西湖區字第200041221號	二零一一年十月十二日	1,854.41
8樓	洪房權證西湖區字第200041222號	二零一一年十月十二日	1,571.87
9樓	洪房權證西湖區字第200041223號	二零一一年十月十二日	1,571.87
10樓	洪房權證西湖區字第200041224號	二零一一年十月十二日	1,571.87
11樓	洪房權證西湖區字第200041225號	二零一一年十月十二日	1,571.87
12樓	洪房權證西湖區字第200041226號	二零一一年十月十二日	1,571.87
13樓	洪房權證西湖區字第200041227號	二零一一年十月十二日	1,571.87
14樓	洪房權證西湖區字第200041228號	二零一一年十月十二日	1,557.98
<b>總計</b>			<b><u>57,986.72</u></b>

3. 經 貴集團確認，該物業的土地使用權已作多項抵押。
4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 力高實業(江西)已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - ii. 就已抵押的土地使用權而言，力高實業(江西)須於抵押期內取得承押人的事先批准後，方可轉讓或以其他合法方式處置有關土地使用權；及
  - iii. 除上述者外，力高實業(江西)有權於國有土地使用證所訂明的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權。
5. 吾等於估值時假設酒店的平均單價為每間客房約人民幣1,000,000元及辦公室的月租為每平方米約人民幣85元。

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

## 附錄四

## 物業估值

6. 在對該物業的酒店部分進行估值時，吾等所採用的主要假設概述如下：

- i. 日均房租（「日均房租」） — 第一年人民幣560元
- ii. 日均房租年增長率 — 穩定在3.0%
- iii. 可用客房入住率 — 穩定在70.0%
- iv. 折讓率 — 8.0%
- v. 終端增長率 — 3.0%

7. 在對該物業的辦公室部分進行估值時，吾等已參考多項與該物業具有類似特徵的開發項目的近期租賃交易。在這些租賃交易中，辦公室的單位月租約為每平方米人民幣80元至人民幣89元。吾等假設的單位租金與上述租賃交易一致。於得出主要假設時，吾等已對這些租賃交易的單位每月租金作出適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第一類－ 貴集團於中國持作銷售或自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年十二月三十一日現況下的市值																																																					
3.	中國 江西省 南昌市 南昌縣 象湖新城 金沙二路 力高國際城 一期至四期 的一部分	力高國際城（「該開發項目」）為建於五幅總佔地面積約為466,665.3平方米土地上的一個大型住宅及商業綜合體。  該物業包括總建築面積約74,476.9平方米的該開發項目一期至四期的一部分。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業建築面積為470.0平方米的一部分由 貴集團用作辦公室用途，該物業餘下部分空置。	人民幣 260,000,000元  ( 貴集團應佔 100.0%權益： 人民幣 260,000,000元)																																																					
		<table border="0"> <tr> <td><b>一期</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>用途</b></td> <td><b>概約建築面積</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>(平方米)</b></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>943.3</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>3,796.7</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>11,368.3</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>16,108.3</u></td> </tr> <tr> <td><b>二期</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>用途</b></td> <td><b>概約建築面積</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>(平方米)</b></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,393.2</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>11,511.4</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>12,904.6</u></td> </tr> <tr> <td><b>三期</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>用途</b></td> <td><b>概約建築面積</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>(平方米)</b></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>5,068.9</td> </tr> <tr> <td>停車場(民防)</td> <td>5,217.0</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>10,285.9</u></td> </tr> <tr> <td><b>四期</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>用途</b></td> <td><b>概約建築面積</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>(平方米)</b></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>858.3</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>10,642.3</td> </tr> <tr> <td>停車場(民防)</td> <td>23,677.5</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>35,178.1</u></td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>74,476.9</u></b></td> </tr> </table>	<b>一期</b>		<b>用途</b>	<b>概約建築面積</b>		<b>(平方米)</b>	住宅	943.3	商用	3,796.7	停車場	11,368.3	小計：	<u>16,108.3</u>	<b>二期</b>		<b>用途</b>	<b>概約建築面積</b>		<b>(平方米)</b>	住宅	1,393.2	停車場	11,511.4	小計：	<u>12,904.6</u>	<b>三期</b>		<b>用途</b>	<b>概約建築面積</b>		<b>(平方米)</b>	住宅	5,068.9	停車場(民防)	5,217.0	小計：	<u>10,285.9</u>	<b>四期</b>		<b>用途</b>	<b>概約建築面積</b>		<b>(平方米)</b>	住宅	858.3	商用	10,642.3	停車場(民防)	23,677.5	小計：	<u>35,178.1</u>	<b>總計：</b>	<b><u>74,476.9</u></b>	
<b>一期</b>																																																									
<b>用途</b>	<b>概約建築面積</b>																																																								
	<b>(平方米)</b>																																																								
住宅	943.3																																																								
商用	3,796.7																																																								
停車場	11,368.3																																																								
小計：	<u>16,108.3</u>																																																								
<b>二期</b>																																																									
<b>用途</b>	<b>概約建築面積</b>																																																								
	<b>(平方米)</b>																																																								
住宅	1,393.2																																																								
停車場	11,511.4																																																								
小計：	<u>12,904.6</u>																																																								
<b>三期</b>																																																									
<b>用途</b>	<b>概約建築面積</b>																																																								
	<b>(平方米)</b>																																																								
住宅	5,068.9																																																								
停車場(民防)	5,217.0																																																								
小計：	<u>10,285.9</u>																																																								
<b>四期</b>																																																									
<b>用途</b>	<b>概約建築面積</b>																																																								
	<b>(平方米)</b>																																																								
住宅	858.3																																																								
商用	10,642.3																																																								
停車場(民防)	23,677.5																																																								
小計：	<u>35,178.1</u>																																																								
<b>總計：</b>	<b><u>74,476.9</u></b>																																																								

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

## 附錄四

## 物業估值

二零一三年  
十二月三十一日  
現況下的市值

編號 物業 概況及年期 佔用詳情

貴集團表示，該物業已於二零一零年至二零一三年期間竣工。

該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四六年四月二十一日及二零七六年四月二十一日屆滿，分別作商業及住宅用途。

### 附註：

- 根據以下國有土地使用證，五幅土地（總佔地面積為466,665.33平方米）的土地使用權已出讓予江西萬和房地產開發有限公司（「江西萬和」，貴公司擁有100.0%權益的附屬公司）。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
南國用(2006) 第0325號	二零零六年十月十七日	68,000.00	商用：二零四六年四月二十一日 住宅：二零七六年四月二十一日
南國用(2006) 第0326號	二零零六年十月十七日	113,333.33	商用：二零四六年四月二十一日 住宅：二零七六年四月二十一日
南國用(2012) 第00091號	二零一二年三月二十六日	96,666.00	商用：二零四六年四月二十一日 住宅：二零七六年四月二十一日
南國用(2012) 第00092號	二零一二年三月二十六日	95,333.00	商用：二零四六年四月二十一日 住宅：二零七六年四月二十一日
南國用(2012) 第00093號	二零一二年三月二十六日	93,333.00	商用：二零四六年四月二十一日 住宅：二零七六年四月二十一日
<b>總計</b>		<b>466,665.33</b>	

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所載地塊的一部分。

- 根據日期為二零零七年七月二十三日的建設用地規劃許可證一縣規地(2007)第022號，江西萬和獲准使用一幅佔地面積為700.00畝(466,669.00平方米)的土地進行開發。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所載地塊的一部分。

- 根據日期介乎二零零七年十二月二十四日至二零一二年二月九日之間的30份建設工程規劃許可證一縣規建(2007)第632號至643號、建字第(2008)第264號至274號、建字第南規建(2009)360121070800021號及360121081700027號、建字第南規建(2010)360121041500015號及360121041500016號、建字第南規建(2011)360121071500044號以及建字第南規建(2012)36012102090003號及36012102090004號，開發項目多棟樓宇的批准建設規模為540,586.17平方米。

貴集團表示，該物業包括上述建設工程規劃許可證所載的樓宇的一部分。

## 附錄四

## 物業估值

4. 根據日期介乎二零零八年一月十七日至二零一二年二月二十七日之間的十份建築工程施工許可證－洪縣建管字(2008) 003號、051號及052號、洪縣建管字2009-030號、2009-049號、2010-022號及2010-023號、洪縣建管2011-043號以及洪縣建管字2012-003號及2012-004號，開發項目多棟樓宇的批准建設規模為540,586.17平方米。

貴集團表示，該物業包括上述建築工程施工許可證所載的樓宇的一部分。

5. 根據日期介乎二零零八年十二月二日至二零一二年五月二十九日之間的36份預售許可證－(南)房預售證第2008-0092-1號至2008-0092-22號、2009-0048號、2009-0067號、2009-0084號、2010-0003號、2010-0041號、2010-0072號、2010-0091號、2010-0105號、2011-0029號、2011-0063號、2012-0011號、2012-0015號、2012-0031號及2012-0041號，總建築面積為534,406.87平方米的多棟樓宇獲准預售。

貴集團表示，該物業包括上述預售許可證所載的樓宇的一部分。

6. 根據日期介乎二零一零年八月二十四日至二零一三年十二月二十日之間的91份竣工驗收備案表，多棟樓宇(總建築面積為543,397.21平方米)的建築工程已獲驗收且上述驗收已予備案。

貴集團表示，該物業包括上述竣工驗收備案表所載樓宇的一部分。

7. 根據日期為二零一零年七月六日的房屋所有權證－南房權證蓮塘鎮字第00108081號，該物業一棟樓宇(建築面積為4,953.49平方米)的房屋所有權歸屬於江西萬和。

貴集團表示，上述房屋所有權證所載樓宇的一部分(總建築面積為1,194.55平方米)已經出售。

8. 貴集團表示，該物業(總建築面積約10,697.45平方米)的一部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣90,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

9. 經 貴集團確認，該物業已作一項抵押。

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

- i. 根據中國法律，江西萬和為合法設立並有效續存的房地產開發機構，有權發展該物業；
- ii. 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，江西萬和已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；
- iii. 經 貴集團確認，江西萬和已取得該物業現有建設狀況的必要許可證、批文及證書，且並無發現有關許可證、批文及證書被撤回或修訂；

- iv. 經 貴集團確認，江西萬和已取得預售該物業的部分(已經預售或正進行預售(倘適用))的必要許可證，有權根據預售許可證所訂明的預售限制預售該物業的有關部分；
  - v. 就該物業未進行所有權轉讓登記的預售部分而言，江西萬和須取得買家的事先同意或有關買賣協議被註銷後，方可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置有關地上建築物及其相應土地使用權；
  - vi. 就已抵押的土地使用權而言，江西萬和須於抵押期內取得承押人的事先批准後，方可轉讓或以其他方式處置有關土地使用權；及
  - vii. 除上文所述者外，江西萬和有權於國有土地使用證所訂明的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業未售部分的地上建築物及其相應土地使用權。
11. 吾等於估值時假設住宅的平均單價為每平方米約人民幣7,100元、商業項目(一樓至三樓)為每平方米約人民幣11,600元及停車場每個車位約人民幣60,000元。
12. 在對該物業進行估值時，吾等已參考開發項目的若干近期銷售交易及與該物業具有類似特徵的部分商業開發項目的報價參考資料。這些銷售交易中住宅的價格為每平方米約人民幣7,200元至人民幣7,600元、商用項目(一樓)的價格為每平方米約人民幣17,500元及停車場為每個車位約人民幣50,000元至人民幣60,000元，及該等報價參考資料中商用項目(一樓)的價格為每平方米約人民幣18,400元至人民幣19,400元。吾等假設的單價與上述銷售交易及報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些銷售交易及報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素。

估值證書

第一類－ 貴集團於中國持作銷售或自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值										
4.	中國 江西省 南昌市 西湖區 朝陽新城 濱江路與 雲錦路 交匯處 濱江國際 的一部分	濱江國際(「該開發項目」)為建於三幅總佔地面積約為37,345.7平方米土地上的一個住宅及商業綜合體。  該物業包括總建築面積約34,017.4平方米的該開發項目一部分。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 144,000,000元  ( 貴集團應佔 100.0%權益： 人民幣 144,000,000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>住宅</td> <td>7,816.1</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>21,887.7</td> </tr> <tr> <td>停車場(民防)</td> <td>4,313.6</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>34,017.4</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	7,816.1	停車場	21,887.7	停車場(民防)	4,313.6	<b>總計：</b>	<b><u>34,017.4</u></b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	7,816.1													
停車場	21,887.7													
停車場(民防)	4,313.6													
<b>總計：</b>	<b><u>34,017.4</u></b>													
		貴集團表示，該物業已於二零一三年竣工。												
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零五零年一月四日及二零八零年一月四日屆滿，分別作商業及住宅用途。												

附註：

- 根據日期為二零零九年十二月二十八日的國有土地使用權出讓合同第3620090101000046號及其日期為二零一零年二月二十日的補充協議，三幅總佔地面積為37,346.00平方米土地的土地使用權已出讓予 貴公司的全資附屬公司江西力高房地產開發有限公司(「江西力高房地產開發」)，商業用途及住宅用途的兩段並存年期分別為40年及70年，土地出讓金總額為人民幣370,839,160元。

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用權出讓合同所載地塊的一部分。

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

## 附錄四

## 物業估值

2. 根據以下國有土地使用證，三幅總佔地面積為37,345.68平方米土地的土地使用權已授予江西力高房地產開發。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
洪土國用(登西2010) 第152號	二零一零年三月九日	14,033.30	商用：二零五零年一月四日 住宅：二零八零年一月四日
洪土國用(登西2010) 第153號	二零一零年三月九日	12,108.34	商用：二零五零年一月四日 住宅：二零八零年一月四日
洪土國用(登西2010) 第154號	二零一零年三月九日	11,204.04	商用：二零五零年一月四日 住宅：二零八零年一月四日
<b>總計</b>		<b><u>37,345.68</u></b>	

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所載地塊的一部分。

3. 根據日期為二零一零年三月二十四日的建設用地規劃許可證—地字第360100201000015號，江西力高房地產開發獲准將一幅佔地面積79.00畝(52,666.93平方米)的土地用於商業及住宅開發項目(包括23.00畝(15,333.41平方米)用作公路建設)。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所載地塊的一部分。

4. 根據日期為二零一一年三月十七日的六份建設工程規劃許可證—建字第360100201000752號至360100201000757號，開發項目多幢樓宇的經審批建設規模為118,917.38平方米。

貴集團表示，該物業包括上述建設工程規劃許可證所載樓宇的一部分。

5. 根據日期為二零一一年一月十二日的建築工程施工許可證—洪建委施字(2011)005號，開發項目多幢樓宇的經審批建設規模為204,600.51平方米。

貴集團表示，該物業包括上述建築工程施工許可證所載樓宇的一部分。

6. 根據日期介乎二零一一年六月十七日至二零一二年十月二十六日的五份預售許可證—(2011)洪房預售證第19181、19182、19522、19784號及(2012)洪房預售證第21197號，總建築面積為65,045.49平方米的多幢樓宇獲准預售。

貴集團表示，該物業包括上述預售許可證所載樓宇的一部分。

7. 根據日期為二零一三年一月十五日的編號為13030至13035的六份竣工驗收備案表，總建築面積為118,917.38平方米的多幢樓宇的建築工程已獲驗收及上述驗收已備案。

貴集團表示，該物業包括上述竣工驗收備案表所載樓宇的一部分。

## 附錄四

## 物業估值

8. 貴集團表示，該物業的一部分(總建築面積約為4,538.05平方米)已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣50,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
9. 經 貴集團確認，該物業不受任何抵押或其他第三方權利的限制。
10. 吾等已獲提供由 貴集團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. 根據中國法律，江西力高房地產開發為合法設立並有效續存的房地產開發機構，有權發展該物業；
  - ii. 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，江西力高房地產開發已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；
  - iii. 經 貴集團確認，江西力高房地產開發已取得該物業現有施工狀況的必要許可證、批文及證書，且並無發現有關許可證、批文及證書被撤回或修訂；
  - iv. 經 貴集團確認，江西力高房地產開發已取得預售該物業的部分(已經預售或正進行預售(倘適用))的必要許可證，有權根據預售許可證所訂明的預售限制預售該物業的有關部分；
  - v. 就該物業未進行所有權轉讓登記的預售部分而言，江西力高房地產開發須取得買家的事先同意或有關買賣協議被註銷後，方可轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置有關地上建築物及其相應土地使用權；及
  - vi. 除上文所述者外，江西力高房地產開發有權於國有土地使用證所訂明的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業未售部分的地上建築物及其相應土地使用權。
11. 吾等於估值時假設住宅的平均單價為每平方米約人民幣11,300元及停車場每個車位約人民幣115,000元。
12. 在對該物業進行估值時，吾等已參考與該物業具有類似特徵的開發項目的若干近期銷售交易。該等銷售交易中住宅的價格為每平方米約人民幣11,100元至人民幣11,900元及停車場為每個車位約人民幣110,000元至人民幣115,000元。吾等假設的單價與上述銷售交易一致。於得出主要假設時，吾等已對這些銷售交易的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第一類－ 貴集團於中國持作銷售或自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年十二月三十一日現況下的市值																
5.	中國 山東省 濟南市 天橋區 三孔橋街 99號盛世 名門的 一部分	<p>盛世名門（「該開發項目」）為建於一幅佔地面積約為51,675.2平方米土地上的一個住宅及商用綜合體。</p> <p>該物業包括總建築面積約14,312.9平方米的該開發項目的未售部分。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</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>住宅</td> <td>981.6</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>964.4</td> </tr> <tr> <td>儲藏間</td> <td>49.4</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>8,875.6</td> </tr> <tr> <td>停車場(民防)</td> <td>1,211.0</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,230.9</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>14,312.9</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>貴集團表示，該物業已於二零一三年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，年期於二零七四年八月二十三日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	981.6	商用	964.4	儲藏間	49.4	停車場	8,875.6	停車場(民防)	1,211.0	配套設施	2,230.9	<b>總計：</b>	<b><u>14,312.9</u></b>	<p>於估值日期，該物業為空置。</p>	<p>人民幣 55,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 100.0%權益： 人民幣 55,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																			
住宅	981.6																			
商用	964.4																			
儲藏間	49.4																			
停車場	8,875.6																			
停車場(民防)	1,211.0																			
配套設施	2,230.9																			
<b>總計：</b>	<b><u>14,312.9</u></b>																			

附註：

- 根據日期為二零零九年九月二十五日的國有土地使用證一天橋國用(2009)第0400040號，一幅佔地面積51,675.20平方米土地的土地使用權已出讓予 貴公司的全資附屬公司山東恒嘉置業有限公司（「山東恒嘉」），年期於二零七四年八月二十三日屆滿，作住宅用途。

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所載地塊的一部分。

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

## 附錄四

## 物業估值

2. 根據以下房屋所有權證，總建築面積187,295.11平方米的多棟樓宇的房屋所有權及相關土地使用權歸山東恒嘉所有。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途	建築面積 (平方米)
濟房權證天字第229404號	二零一三年七月十七日	商用及住宅	2,005.32
濟房權證天字第229405號	二零一三年七月十七日	商用及住宅	3,683.91
濟房權證天字第229406號	二零一三年七月十七日	商用及住宅	1,019.60
濟房權證天字第229407號	二零一三年七月十七日	商用及住宅	13,935.63
濟房權證天字第229408號	二零一三年七月十七日	住宅	5,561.94
濟房權證天字第229660號	二零一三年七月二十二日	住宅	24,911.04
濟房權證天字第230544號	二零一三年八月八日	住宅	7,142.10
濟房權證天字第230545號	二零一三年八月八日	住宅	12,198.16
濟房權證天字第230547號	二零一三年八月八日	住宅	5,784.10
濟房權證天字第230549號	二零一三年八月八日	住宅	7,438.18
濟房權證天字第230646號	二零一三年八月十一日	停車場	5,146.22
濟房權證天字第230647號	二零一三年八月十一日	住宅	10,834.64
濟房權證天字第230650號	二零一三年八月十一日	停車場	4,046.21
濟房權證天字第230651號	二零一三年八月十一日	住宅	20,329.60
濟房權證天字第230905號	二零一三年八月十五日	住宅	46,547.05
濟房權證天字第231548號	二零一三年八月十五日	住宅	16,711.41
		<b>總計</b>	<b>187,295.11</b>

貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證所載樓宇的一部分。

3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 山東恒嘉已合法取得該物業的房屋所有權；及
  - ii. 山東恒嘉有權於國有土地使用證訂明的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的地上建築物及其相應土地使用權。
4. 吾等於估值時假設住宅的平均單價每平方米約人民幣8,800元、商用項目(一樓至二樓)每平方米約人民幣15,600元、儲藏間每平方米約人民幣2,500元及停車場每個車位約人民幣88,000元。
5. 在對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干住宅開發項目、商用開發項目及停車場的報價參考資料。這些報價參考資料中，住宅的價格每平方米約人民幣9,100元至人民幣9,400元、商用(一樓)每平方米約人民幣16,100元至人民幣20,000元、儲藏間每平方米約人民幣2,500元至人民幣2,600元及停車場每個車位約人民幣80,000元至人民幣85,000元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素。

估值證書

第一類－ 貴集團於中國持作銷售或自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值												
6.	中國 山東省 濟南市 歷下區 花園路 111號 假日麗景的 一部分	假日麗景(「該開發項目」)為建於一幅佔地面積約為34,934.9平方米土地上的一個住宅及商用綜合體。  該物業包括總建築面積約2,157.9平方米的該開發項目的未售部分。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 9,900,000元  ( 貴集團應佔 100.0%權益： 人民幣 9,900,000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>商用</td> <td>186.4</td> </tr> <tr> <td>儲藏間</td> <td>509.7</td> </tr> <tr> <td>停車場(民防)</td> <td>73.4</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,388.4</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>2,157.9</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	商用	186.4	儲藏間	509.7	停車場(民防)	73.4	配套設施	1,388.4	<b>總計：</b>	<b><u>2,157.9</u></b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
商用	186.4															
儲藏間	509.7															
停車場(民防)	73.4															
配套設施	1,388.4															
<b>總計：</b>	<b><u>2,157.9</u></b>															
		貴集團表示，該物業已於二零一一年竣工。														
		該物業的土地使用權已授出，年期於二零七四年八月二十五日屆滿，作住宅用途。														

附註：

1. 根據日期為二零零六年十一月九日的國有土地使用證－歷下國用(2006)第0100224號，一幅佔地面積34,934.90平方米土地的土地使用權已出讓予 貴公司的全資附屬公司山東力高房地產開發有限公司(「山東力高」)，年期於二零七四年八月二十五日屆滿，作住宅用途。

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所載地塊的一部分。

2. 根據日期為二零一一年七月二十六日的房屋所有權證－濟房權證歷字第184354號，建築面積5,567.85平方米的一棟樓宇的房屋所有權及相關土地使用權歸山東力高所有。

貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證所載樓宇的一部分。

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

## 附錄四

## 物業估值

3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 山東力高已合法取得該物業的房屋所有權；及
  - ii. 山東力高有權於國有土地使用證訂明的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的地上建築物及其相應土地使用權。
4. 吾等於估值時假設商用(一樓)的平均單價每平方米約人民幣12,600元及儲藏間每平方米約人民幣2,500元。
5. 在對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干商用開發項目及儲藏間單位的報價參考資料。這些報價參考資料中，商用項目(一樓至二樓)的價格每平方米約人民幣24,200元至人民幣25,500元及儲藏間每平方米約人民幣2,500元至人民幣2,800元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素。

估值證書

第一類 – 貴集團於中國持作銷售或自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年十二月三十一日現況下的市值
7.	中國安徽省合肥市長豐縣雙鳳工業區蒙城北路力高•共和城西區一至四期及東區一期至三期的一部分	力高•共和城(「該開發項目」)為建於七幅總佔地面積約為395,596.4平方米土地上的一個大型住宅及商用綜合體。  該物業包括總建築面積約48,589.8平方米的該開發項目的一部分。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣169,000,000元  ( 貴集團應佔80.0%權益：人民幣135,200,000元)
		<b>西區一期</b>		
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		住宅	713.9	
		會所	3,853.5	
		停車場	13,092.0	
		小計：	17,659.4	
		<b>西區二期</b>		
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		住宅	1,187.5	
		商用	1,991.7	
		小計：	3,179.2	
		<b>西區三期</b>		
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		住宅	932.2	
		商用	493.6	
		停車場(民防)	3,123.0	
		小計：	4,548.8	

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

## 附錄四

## 物業估值

二零一三年  
十二月三十一日  
現況下的市值

編號 物業 概況及年期 佔用詳情

### 西區四期西商業樓3座

用途 概約建築面積  
(平方米)

商用 102.1

小計： 102.1

### 東區一期

用途 概約建築面積  
(平方米)

住宅 237.8

商用 779.1

會所 1,334.4

停車場(民防) 6,246.0

小計： 8,597.3

### 東區二期

用途 概約建築面積  
(平方米)

住宅 554.1

商用 1,406.8

停車場 10,351.0

小計： 12,311.9

### 東區三期商業樓東1座

用途 概約建築面積  
(平方米)

商用 2,191.1

小計： 2,191.1

總計：**48,589.8**

## 附錄四

## 物業估值

二零一三年  
十二月三十一日  
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情
		貴集團表示，該物業已於二零一零年至二零一三年期間竣工。	
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四五年十月十二日及二零七五年十月十二日屆滿，分別作商用及住宅用途。	

### 附註：

- 根據以下國有土地使用證，七幅總佔地面積395,596.43平方米土地的土地使用權已出讓予貴公司擁有80.0%權益的附屬公司長豐聯華置業有限公司（「長豐聯華」）。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
長豐縣國用(2005)第3731號	二零零五年十一月二十三日	9,511.20	商用：二零四五年十月十二日
長豐縣國用(2005)第3732號	二零零五年十一月二十三日	11,259.10	住宅：二零七五年十月十二日
長豐縣國用(2005)第3733號	二零零五年十一月二十三日	18,269.03	商用：二零四五年十月十二日
長豐縣國用(2005)第3734號	二零零五年十一月二十三日	64,783.59	住宅：二零七五年十月十二日
長豐縣國用(2005)第3735號	二零零五年十一月二十三日	96,685.35	住宅：二零七五年十月十二日
長豐縣國用(2005)第3736號	二零零五年十一月二十三日	109,024.47	住宅：二零七五年十月十二日
長豐縣國用(2005)第3737號	二零零五年十一月二十三日	86,063.69	住宅：二零七五年十月十二日
<b>總計</b>		<b>395,596.43</b>	

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所載地塊的一部分。

- 根據日期為二零零七年十月二十三日的建設用地規劃許可證－長規地南(2007)085號，長豐聯華獲准使用佔地面積為761.60畝(507,735.87平方米)(包括158.00畝(105,333.86平方米))的地塊，購入作公共設施建設用途。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所載地塊的一部分。

- 根據日期介於二零零九年十一月九日至二零一一年七月二十六日的35份建設工程規劃許可證－建字第340121200920133號至340121200920141號、340121201020163號至340121201020172號、340121201120135號、340121201120136號、340121201120248號至340121201120251號及340121201220247號至340121201220253號、長建南許(2010)65號及67號以及長建南許(2011)第162號，開發項目的多棟樓宇的批准建設規模為211,366.33平方米。

貴集團表示，該物業包括上述建設工程規劃許可證所載樓宇的一部分。

## 附錄四

## 物業估值

4. 根據日期介於二零零七年十二月二十日至二零一三年四月十一日的19份建築工程施工許可證-012107120005號、012107120006號、012108030001號至012108030003號、012108070001號、012109030003號、012109070006號、012109080005號、012109090011號、012109120011號、012110020006號、012110040014號、012110050004號、012311072900954號、012311072900955號、012312072300823號、012312121301583號及012313041100389號，開發項目的多棟樓宇的批准總建設規模為401,757.17平方米。

貴集團表示，該物業包括上述建築工程施工許可證所載樓宇的一部分。

5. 根據日期介於二零零八年一月二日至二零一三年四月二十五日的53份預售許可證—長房預售證第(2008) 055號及056號、長房預售證第[2008] 001號至008號、014號、026號至028號、057號、058號及089號、長房預售證第(2009) 001號、048號、049號、064號及065號、長房預售證第(2010) 016號、018號、026號、027號、108號至110號、134號至136號及156號、長房預售證第(2011)050號至053號、063號至072號、長房預售證第2011189號及2011190號、長房預售證第2012068號、2012080號及2012160號、及長房預售證第20137215號，總建築面積349,191.95平方米的多棟樓宇獲准預售。

貴集團表示，該物業包括上述預售許可證所載樓宇的一部分。

6. 根據日期介於二零零九年十月十九日至二零一三年十月三十日的49份竣工驗收備案表，總建築面積310,544.31平方米的多棟樓宇的建築工程已獲驗收及上述驗收已備案。

貴集團表示，該物業包括上述竣工驗收備案表所載樓宇的一部分。

7. 貴集團表示，該物業的一部分(總建築面積約為1,598.02平方米)已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣12,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

8. 經 貴集團確認，該物業已作抵押。

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

- i. 根據中國法律，長豐聯華為合法設立並有效續存的房地產開發機構，有權發展該物業；
- ii. 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，長豐聯華已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；
- iii. 經 貴集團確認，長豐聯華已取得該物業回現有施工狀況的必要許可證、批文及證書，且並無發現有關許可證、批文及證書被撤回或修訂；

- iv. 經 貴集團確認，長豐聯華已取得預售該物業的部分(已經預售或正進行預售(倘適用))的必要許可證，有權根據預售許可證所訂明的預售限制預售該物業的有關部分；
  - v. 就該物業未進行所有權轉讓登記的預售部分而言，長豐聯華須取得買家的事先同意或有關買賣協議被註銷後，方可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置有關地上建築物及其相應土地使用權；
  - vi. 就已抵押的土地使用權而言，長豐聯華須於抵押期內取得承押人的事先批准後，方可轉讓或以其他方式處置有關土地使用權；及
  - vii. 除上文所述者外，長豐聯華有權於國有土地使用證訂明的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業未售部分的地上建築物及其相應土地使用權。
10. 吾等於估值時假設住宅的平均單價每平方米約人民幣5,100元、商用(一樓至二樓)每平方米約人民幣13,700元及停車場每個車位約人民幣60,000元。
11. 在對該物業進行估值時，吾等已參考開發項目的多項近期銷售交易及若干與該物業具有類似特徵的若干商用開發項目及停車場的報價參考資料。這些銷售交易中住宅的價格每平方米約人民幣5,100元至人民幣5,200元及這些報價參考資料中商用項目(一樓)的價格每平方米約人民幣18,500元至人民幣22,500元及停車場每個車位約人民幣50,000元至人民幣65,000元。吾等假設的單價與上述銷售交易及報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些銷售交易及報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持有的在建物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值														
8.	中國 江西省 南昌市 南昌縣 象湖新城 金沙二路 力高國際城 五期	力高國際城（「該開發項目」）為建於五幅佔地面積約為466,665.3平方米土地上的一個大型商住綜合體。  根據 貴集團提供的最新發展計劃書，該物業的總建築面積約為305,265.8平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 1,381,000,000元  ( 貴集團應佔 100.0%權益： 人民幣 1,381,000,000 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>住宅</td> <td>240,400.5</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>22,790.8</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>19,983.1</td> </tr> <tr> <td>停車場(民防)</td> <td>15,067.0</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>7,024.4</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>305,265.8</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	240,400.5	商用	22,790.8	停車場	19,983.1	停車場(民防)	15,067.0	配套設施	7,024.4	<b>總計：</b>	<b><u>305,265.8</u></b>		
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	240,400.5																	
商用	22,790.8																	
停車場	19,983.1																	
停車場(民防)	15,067.0																	
配套設施	7,024.4																	
<b>總計：</b>	<b><u>305,265.8</u></b>																	
		<p>貴集團表示，該物業的建築工程預計於二零一四年第四季度完成。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四六年四月二十一日及二零七六年四月二十一日屆滿，分別作商用及住宅用途。</p>																

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

## 附錄四

## 物業估值

附註：

1. 根據以下國有土地使用證，五幅總佔地面積466,665.33平方米土地的土地使用權已出讓予 貴公司的全資附屬公司江西萬和房地產開發有限公司（「江西萬和」），證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	用途及年期
南國用(2006) 第0325號	二零零六年 十月十七日	68,000.00	商用：二零四六年四月二十一日 住宅：二零七六年四月二十一日
南國用(2006) 第0326號	二零零六年 十月十七日	113,333.33	商用：二零四六年四月二十一日 住宅：二零七六年四月二十一日
南國用(2012) 第00091號	二零一二年 三月二十六日	96,666.00	商用：二零四六年四月二十一日 住宅：二零七六年四月二十一日
南國用(2012) 第00092號	二零一二年 三月二十六日	95,333.00	商用：二零四六年四月二十一日 住宅：二零七六年四月二十一日
南國用(2012) 第00093號	二零一二年 三月二十六日	93,333.00	商用：二零四六年四月二十一日 住宅：二零七六年四月二十一日
<b>總計</b>		<b>466,665.33</b>	

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所載地塊的一部分。

2. 根據日期為二零零七年七月二十三日的建設用地規劃許可證－縣規地(2007)第022號，江西萬和獲准使用佔地面積為700.00畝(466,669.00平方米)的地塊，以作開發之用。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所載地塊的一部分。

3. 根據日期為二零一二年九月七日的建設工程規劃許可證－建字第南規建(2012)第36012109070057號，該物業的批准建設規模為269,778.42平方米。
4. 根據日期為二零一二年十月十二日的四份建築工程施工許可證－洪縣建管第2012-074號至2012-077號，該物業的批准建設規模為269,778.42平方米。
5. 根據日期介於二零一二年十二月十四日至二零一三年十二月六日的六份預售許可證－(南)房預售證第2012-0124號、2013-0015號、2013-0022號、2013-0046號、2013-0127號及2013-0146號，總建築面積156,032.16平方米的多棟樓宇獲准預售。

貴集團表示，上述預售許可證所載樓宇僅包括該物業的一部分。

6. 貴集團表示，於估值日期，支出的總建設成本為人民幣545,000,000元，而落成該物業的估計未付建設成本為人民幣145,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

## 附錄四

## 物業估值

7. 貴集團表示，該物業的一部分(總建築面積約為141,891.39平方米)已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣913,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
8. 假設該物業於估值日期已竣工的估計市值為人民幣2,001,000,000元。
9. 經 貴集團確認，該物業已作一份抵押。
10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 根據中國法律，江西萬和為合法設立並有效續存的房地產開發機構，有權發展該物業；
  - ii. 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，江西萬和已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；
  - iii. 經 貴集團確認，江西萬和已取得該物業現有建設狀況的必要許可證、批文及證書，且並無發現有關許可證、批文及證書被撤回或修訂；
  - iv. 經 貴集團確認，江西萬和已取得預售該物業的部分(已經預售或正進行預售(倘適用))的必要許可證，有權根據預售許可證所訂明的預售限制預售該物業的有關部分；
  - v. 就該物業未進行所有權轉讓登記的預售部分而言，江西萬和須取得買家的事先同意或有關買賣協議被註銷後，方可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置有關地上建築物及其相應土地使用權；
  - vi. 就已抵押的土地使用權而言，江西萬和須於抵押期內取得承押人的事先批准後，方可轉讓或以其他方式處置有關土地使用權；及
  - vii. 除上文所述者外，江西萬和有權於國有土地使用證訂明的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業未售部分的地上建築物及其相應土地使用權。
11. 吾等於估值時假設，倘已竣工，住宅的平均單價每平方米約人民幣6,800元、商用(一樓至二樓)每平方米約人民幣14,400元及停車場每個車位約人民幣60,000元。
12. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考開發項目的多項近期銷售交易及若干與該物業具有類似特徵的若干商用開發項目的報價參考資料。這些銷售交易中，住宅的價格每平方米約人民幣7,200元至人民幣7,600元、商用(一樓)每平方米約人民幣17,500元及每個車位約人民幣50,000元至人民幣60,000元，這些報價參考資料中商用項目(一樓)的價格每平方米約人民幣18,400元至人民幣19,400元。吾等假設的單價與上述銷售交易及報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些銷售交易及報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素。

估值證書

第二類－ 貴集團於中國持有的在建物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年十二月三十一日現況下的市值										
9.	中國江西省南昌市西湖區朝陽新城濱江路與雲錦路交匯處濱江國際的一部分	<p>濱江國際（「該開發項目」）為建於三幅總佔地面積約為37,345.7平方米土地上的一個住宅及商用綜合體。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展計劃書，該物業的總建築面積約為85,683.2平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table><thead><tr><th>用途</th><th>概約建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>商用</td><td>7,666.4</td></tr><tr><td>辦公室</td><td>74,497.8</td></tr><tr><td>配套設施</td><td>3,519.0</td></tr><tr><td><b>總計：</b></td><td><b><u>85,683.2</u></b></td></tr></tbody></table> <p>貴集團表示，該物業的建築工程預計於二零一四年第四季度竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零五零年一月四日及二零八零年一月四日屆滿，分別作商用及住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	商用	7,666.4	辦公室	74,497.8	配套設施	3,519.0	<b>總計：</b>	<b><u>85,683.2</u></b>	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 713,000,000元  ( 貴集團應佔 100.0%權益： 人民幣 713,000,000元)
用途	概約建築面積 (平方米)													
商用	7,666.4													
辦公室	74,497.8													
配套設施	3,519.0													
<b>總計：</b>	<b><u>85,683.2</u></b>													

附註：

1. 根據日期為二零零九年十二月二十八日的國有土地使用權出讓合同-3620090101000046號及日期為二零一零年二月二十日的補充協議，三幅總佔地面積37,346.00平方米地塊的土地使用權已出讓予 貴公司的全資附屬公司江西力高房地產開發有限公司（「江西力高房地產開發」），兩段並存年期分別為40年及70年，分別作商用及住宅用途，總土地出讓金為人民幣370,839,160元。

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用權出讓合同所載地塊的一部分。

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

## 附錄四

## 物業估值

2. 根據以下國有土地使用證，三幅總佔地面積37,345.68平方米土地的土地使用權已出讓予江西力高房地產開發，證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
洪土國用(登西2010)第152號	二零一零年三月九日	14,033.30	商用：二零五零年一月四日 住宅：二零八零年一月四日
洪土國用(登西2010)第153號	二零一零年三月九日	12,108.34	商用：二零五零年一月四日 住宅：二零八零年一月四日
洪土國用(登西2010)第154號	二零一零年三月九日	11,204.04	商用：二零五零年一月四日 住宅：二零八零年一月四日
<b>總計</b>		<b>37,345.68</b>	

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所載地塊的一部分。

3. 根據日期為二零一零年三月二十四日的建設用地規劃許可證一地字第360100201000015號，江西力高房地產開發獲准使用佔地面積為79.00畝(52,666.93平方米)的地塊(包括作道路建設之用的23.00畝(15,333.41平方米))，以作商用及住宅開發之用。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所載地塊的一部分。

4. 根據日期為二零一一年三月十七日的兩份建設工程規劃許可證一建字第360100201000750號及360100201000751號，該物業的批准建設規模為85,683.13平方米。

5. 根據日期為二零一一年一月十二日的建築工程施工許可證一洪建委施字(2011)005號，開發項目的多棟樓宇的批准建設規模為204,600.51平方米。

貴集團表示，該物業包括上述建築工程施工許可證所載樓宇的一部分。

6. 根據日期為二零一二年三月十三日的預售許可證一(2012)洪房預售證第20341號，建築面積69,791.98平方米的多棟樓宇獲准預售。

貴集團表示，上述預售許可證所載樓宇僅包括該物業的一部分。

7. 貴集團表示，於估值日期，支出的總建設成本為人民幣264,000,000元，而落成該物業的估計未付建設成本為人民幣2,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

8. 貴集團表示，該物業(總建築面積約為56,483.60平方米)的一部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣576,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

9. 假設該物業於估值日期已竣工的估計市值為人民幣879,000,000元。

## 附錄四

## 物業估值

10. 經 貴集團確認，該物業不受任何抵押或其他第三方權利的限制。
11. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 根據中國法律，江西力高房地產開發為合法設立並有效續存的房地產開發機構，有權發展該物業；
  - ii. 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，江西力高房地產開發已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；
  - iii. 經 貴集團確認，江西力高房地產開發已取得該物業現有建設狀況的必要許可證、批文及證書，且並無發現有關許可證、批文及證書被撤回或修訂；
  - iv. 經 貴集團確認，江西力高房地產開發已取得預售該物業的部分(已經預售或正進行預售(倘適用))的必要許可證，有權根據預售許可證所訂明的預售限制預售該物業的有關部分；
  - v. 就該物業未進行所有權轉讓登記的預售部分而言，江西力高房地產開發須取得買家的事先同意或有關買賣協議被註銷後，方可轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置有關地上建築物及其相應土地使用權；及
  - vi. 除上文所述者外，江西力高房地產開發有權於國有土地使用證訂明的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業未售部分的地上建築物及其相應土地使用權。
12. 吾等於估值時假設，倘已竣工，商用(一樓至三樓)的平均單價每平方米約人民幣23,200元及辦公室每平方米約人民幣10,200元。
13. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考與該物業具有類似特徵的開發項目的多項近期銷售交易。這些銷售交易中辦公室的價格每平方米約人民幣11,200元至人民幣12,300元及商用項目(一樓)的價格每平方米約人民幣27,000元至人民幣32,000元。吾等假設的單價與上述銷售交易一致。於得出主要假設時，吾等已對這些銷售交易的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素。

估值證書

第二類－ 貴集團於中國持有的在建物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值												
10.	中國 天津市 濱海旅遊區 海濱大道南 陽光海岸 一期	<p>陽光海岸（「該開發項目」）為建於兩幅總佔地面積約為481,394.0平方米土地上的一個大型住宅及商用綜合體。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展計劃書，該物業的總建築面積約為184,949.2平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</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>住宅</td> <td>143,242.8</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>13,886.9</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>22,529.4</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>5,290.1</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>184,949.2</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>貴集團表示，該物業的建設預期將於二零一四年第四季度竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零一一年一月三日及二零一一年一月三日屆滿，分別作商用及住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	143,242.8	商用	13,886.9	停車場	22,529.4	配套設施	5,290.1	<b>總計：</b>	<b>184,949.2</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 2,056,000,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 99.0%權益： 人民幣 2,035,440,000元）</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	143,242.8															
商用	13,886.9															
停車場	22,529.4															
配套設施	5,290.1															
<b>總計：</b>	<b>184,949.2</b>															

附註：

- 根據日期為二零一一年一月二十日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，一幅佔地面積481,394.00平方米地塊的土地使用權已出讓予 貴公司擁有99.0%權益的附屬公司力高(天津)地產有限公司（「力高(天津)」），兩段並存年期分別為40年及70年，分別作商用及住宅用途，總土地出讓金為人民幣498,435,348元。

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用權出讓合同及其補充協議所載地塊的一部分。

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

## 附錄四

## 物業估值

2. 根據以下國有土地使用證，兩幅總佔地面積481,394.00平方米土地的土地使用權已出讓予力高(天津)，證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
房地證津字 第108051100042號	二零一一年 一月二十一日	149,063.60	商用：二零五一年一月三日； 住宅：二零八一年一月三日
房地證津字 第108051100043號	二零一一年 一月二十一日	332,330.40	商用：二零五一年一月三日； 住宅：二零八一年一月三日
<b>總計</b>		<b>481,394.00</b>	

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所載地塊的一部分。

3. 根據日期為二零一一年一月十二日的建設用地規劃許可證-2010漢沽地證0089號，力高(天津)獲准使用佔地面積為481,394.00平方米的地塊，以作住宅及商業開發之用。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所載地塊的一部分。

4. 根據日期分別為二零一二年六月十四日及二零一三年三月二十八日的兩份建設工程規劃許可證-2011旅遊建證0003號及2013旅遊建證0001號，該物業的批准總建設規模為184,949.23平方米。

5. 根據日期分別為二零一二年二月二十九日及二零一二年四月十九日的兩份建築工程施工許可證-12108021201202005號及12133021201304003號，該物業的批准總建設規模為178,282.74平方米。

6. 根據十二份預售許可證—津國土房售許字[2013]第0412-001、0413-001至007、0414-001及0415-001至003號，總建築面積15,997.35平方米的多棟樓宇獲准預售。

貴集團表示，上述預售許可證所載樓宇僅包括該物業的一部分。

7. 貴集團表示，於估值日期，支出的總建設成本為人民幣466,000,000元，而落成該物業的估計未付建設成本為人民幣154,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

8. 貴集團表示，根據一項買賣協議已按代價約人民幣3,000,000元預售該物業的一部分，涉及建築面積約324.98平方米。吾等於估值時已計及上述金額。

9. 假設該物業於估值日期已竣工的估計市值為人民幣2,911,000,000元。

10. 經 貴集團確認，該物業已作三份抵押。

11. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 根據中國法律，力高(天津)為合法設立並有效續存的房地產開發機構，有權發展該物業；
  - ii. 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，力高(天津)已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；
  - iii. 經 貴集團確認，力高(天津)已取得該物業現有建設狀況的必要許可證、批文及證書，且並無發現有關許可證、批文及證書被撤回或修訂；
  - iv. 經 貴集團確認，力高(天津)已取得預售該物業的部分(已經預售或正進行預售(倘適用))的必要許可證，有權根據預售許可證所訂明的預售限制預售該物業的有關部分；
  - v. 就該物業未進行所有權轉讓登記的預售部分而言，力高(天津)須取得買家的事先同意或有關買賣協議被註銷後，方可轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置有關地上建築物及其相應土地使用權；
  - vi. 就已抵押的土地使用權而言，力高(天津)須於抵押期內取得承押人的事先批准後，方可轉讓或以其他合法方式處置有關土地使用權；及
  - vii. 除上文所述者外，力高(天津)有權於國有土地使用證訂明的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業的地上建築物及其相應土地使用權。
12. 吾等於估值時假設，倘已竣工，住宅的平均單價每平方米約人民幣17,700元、商用(地下一樓至二樓)每平方米約人民幣22,700元及停車場每個車位約人民幣100,000元。
13. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考多份與該物業具有類似特徵的若干住宅開發項目、商用開發項目及停車場的報價參考資料。這些報價參考資料中住宅的價格每平方米約人民幣9,800元至人民幣26,000元、商用項目(一層至二層)每平方米約人民幣24,000元至人民幣32,900元及停車場每個車位約人民幣100,000元至人民幣125,000元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素。

估值證書

第二類－ 貴集團於中國持有的在建物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年十二月三十一日現況下的市值
11.	中國 山東省 濟南市 歷下區 體育西路 東側 涵源大街 北側 力高國際	力高國際為建於兩幅總佔地面積約為54,162.0平方米土地上的一個住宅及商用綜合體。  根據 貴集團提供的最新發展計劃書，該物業的總建築面積約為226,076.9平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 1,261,000,000元  ( 貴集團應佔 100.0%權益： 人民幣 1,261,000,000元)
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		住宅	89,712.6	
		商用	14,371.6	
		辦公室	66,634.6	
		儲藏間	6,244.2	
		停車場	37,068.2	
		停車場(民防)	11,774.9	
		配套設施	270.8	
		<b>總計：</b>	<b>226,076.9</b>	
		貴集團表示，該物業的建設預期將於二零一四年第三季度竣工。		
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零一一年五月十七日及二零一八年五月十七日屆滿，分別作商用及住宅用途。		

附註：

- 根據日期均為二零一零年九月十五日的兩份國有土地使用權出讓合同－濟南-01-2010-0158號及濟南-01-2010-0159號，兩幅總佔地面積54,162.00平方米地塊的土地使用權已出讓予 貴公司的全資附屬公司山東力高房地產開發有限公司(「山東力高」)，兩段並存年期分別為40年及70年，分別作商用及住宅用途，總土地出讓金為人民幣203,709,500元。

## 附錄四

## 物業估值

2. 根據以下國有土地使用證，兩幅土地（總佔地面積為54,162.00平方米）的土地使用權已出讓予山東力高。有關證書的詳情如下：

證書編號	發行日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
歷下國用(2011) 第0100029號	二零一一年 五月二十五日	19,593.00	商業：二零一一年五月十七日
歷下國用(2011) 第0100030號	二零一一年 五月二十五日	34,569.00	住宅：二零一一年五月十七日
<b>總計</b>		<b>54,162.00</b>	

3. 根據日期均為二零一一年七月二十七日的兩份建設用地規劃許可證—地字第370102201100137及370102201100138號，山東力高獲准使用兩幅土地（總佔地面積為69,318.00平方米）作住宅及商業開發之用（包括15,156.00平方米作公共設施建設）。

4. 根據日期為二零一一年九月一日的建設工程規劃許可證—建字第370102201100243號，該物業多棟樓宇的獲批建築規模為223,295.27平方米。

5. 根據日期分別為二零一二年三月三十一日及二零一二年十二月三十一日的兩份建築工程施工許可證—第20120033及20120208號，該物業的獲批總建築規模為225,858.00平方米。

6. 根據日期為二零一二年九月七日至二零一三年九月二十九日的七份預售許可證—濟建預許第2012308、2012309、2013033、2013217、2013273、2013356及2013463號，總建築面積為146,152.61平方米的多棟樓宇已獲准預售。

貴集團表示，上述預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的一部分。

7. 貴集團表示，於估值日，該物業已支付的總建築成本為人民幣628,000,000元，而有待支付的估計建築成本為人民幣120,000,000元。吾等已於估值時計及所述金額。

8. 貴集團表示，該物業總建築面積約106,318.81平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣836,000,000元。吾等已於估值時計及所述金額。

9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的估計市值為人民幣1,707,000,000元。

10. 經 貴集團確認，該物業已予以抵押。

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

- 根據中國法律，山東力高為合法設立並有效續存的房地產開發機構，有權發展該物業；
- 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，山東力高已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；

- iii. 經 貴集團確認，除上文所述者外，山東力高已取得該物業現有建設狀況的必要許可證、批文及證書，且並無發現有關許可證、批文及證書被撤回或修訂；
  - iv. 經 貴集團確認，除上文所述者外，山東力高已取得預售該物業的部分(已經預售或正進行預售(倘適用))的必要許可證，有權根據預售許可證所訂明的預售限制預售該物業的有關部分；
  - v. 就該物業未進行所有權轉讓登記的預售部分而言，山東力高須取得買家的事先同意或有關買賣協議被註銷後，方可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置有關地上建築物及其相應土地使用權；
  - vi. 就已抵押的土地使用權而言，山東力高須於抵押期內取得承押人的事先批准後，方可轉讓或以其他方式處置有關土地使用權；及
  - vii. 除上文所述者外，山東力高有權在國有土地使用證規定的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業未售部分的地上建築物及相應土地使用權。
12. 吾等於估值時假設，倘已竣工，住宅、儲藏間、寫字樓、商用項目(一至二樓)及停車場的平均單價分別為每平方米約人民幣7,900元、每平方米約人民幣2,600元、每平方米約人民幣8,900元、每平方米約人民幣21,400元及每個車位約人民幣100,000元。
13. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考開發項目的若干近期銷售交易及與該物業具有類似特徵的部分商業開發項目、儲藏間單位及車位的報價參考資料。這些銷售交易中，住宅的價格為每平方米約人民幣8,800元至人民幣9,100元及寫字樓的價格為每平方米約人民幣7,900元至人民幣10,700元，及該等報價參考資料中，商用項目(一樓)的價格為每平方米約人民幣20,300元至人民幣25,000元，儲藏間的價格為每平方米約人民幣2,500元至人民幣3,500元及每個車位約人民幣85,000元至人民幣100,000元。吾等假設的單價與上述銷售交易及報價參考資料一致。得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素。

估值證書

第二類一 貴集團於中國持有的在建物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年十二月三十一日現況下的市值
12.	中國安徽省合肥市長豐縣雙鳳工業區蒙城北路力高•共和城西區四期、西區五期及東區三期的一部分	力高•共和城(「該開發項目」)為建於七幅總佔地面積約為395,596.4平方米土地上的一個大型住宅與商用物業綜合體。 根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積約為205,890.3平方米。有關該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 472,000,000元 ( 貴集團應佔80.0%權益： 人民幣 377,600,000元)
		<b>西區四期第15至18座</b>		
		<b>用途</b>	<b>概約建築面積</b>	
			<b>(平方米)</b>	
		住宅	67,350.8	
		停車場	4,672.8	
		停車場(民防)	2,757.8	
		小計：	74,781.4	
		<b>西區五期第11及33座</b>		
		<b>用途</b>	<b>概約建築面積</b>	
			<b>(平方米)</b>	
		住宅	30,031.5	
		商用	3,633.0	
		配套設施	3,572.9	
		小計：	37,237.4	
		<b>東區三期</b>		
		<b>用途</b>	<b>概約建築面積</b>	
			<b>(平方米)</b>	
		住宅	75,655.0	
		停車場	6,933.4	
		停車場(民防)	9,466.0	
		配套設施	1,817.1	
		小計：	93,871.5	
		<b>總計：</b>	<b><u>205,890.3</u></b>	

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

## 附錄四

## 物業估值

二零一三年  
十二月三十一日  
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情
		貴集團表示，西區四期及西區五期及東區三期的建築工程預計分別於二零一四年第三季度及二零一五年第二季度分階段竣工。	
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四五年十月十二日及二零七五年十月十二日屆滿，分別作商業及住宅用途。	

### 附註：

- 根據以下國有土地使用證，總佔地面積為395,596.43平方米的七幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有80.0%權益的附屬公司長豐聯華置業有限公司（「長豐聯華」）。證書詳情如下：

證書編號	發行日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
長豐縣國用(2005)字第3731號	二零零五年十一月二十三日	9,511.20	商業：二零四五年十月十二日
長豐縣國用(2005)字第3732號	二零零五年十一月二十三日	11,259.10	住宅：二零七五年十月十二日
長豐縣國用(2005)字第3733號	二零零五年十一月二十三日	18,269.03	商業：二零四五年十月十二日
長豐縣國用(2005)字第3734號	二零零五年十一月二十三日	64,783.59	住宅：二零七五年十月十二日
長豐縣國用(2005)字第3735號	二零零五年十一月二十三日	96,685.35	住宅：二零七五年十月十二日
長豐縣國用(2005)字第3736號	二零零五年十一月二十三日	109,024.47	住宅：二零七五年十月十二日
長豐縣國用(2005)字第3737號	二零零五年十一月二十三日	86,063.69	住宅：二零七五年十月十二日
<b>總計</b>		<b>395,596.43</b>	

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所述地塊的一部分。

- 根據日期為二零零七年十月二十三日的建設用地規劃許可證一長規地南(2007)085，長豐聯華獲准使用一幅佔地面積為761.60畝(507,735.87平方米)的土地(包括158.00畝(105,333.86平方米)收購作公共設施建設的土地)。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

## 附錄四

## 物業估值

3. 根據日期為二零一三年一月十日至二零一三年十月三十日的16份建設工程規劃許可證—長建南許(2013)006至014、042至046、297及298號，該物業的獲批建築規模為204,837.03平方米。
4. 根據日期為二零一三年一月二十四日至二零一三年十一月四日的四份建築工程施工許可證—012313012400096、012313041200395、012313110101421及012313110401428號，該物業的獲批總建築規模為203,117.55平方米。
5. 根據日期為二零一三年一月二十九日至二零一三年十一月十四日的十一份預售許可證—長房預售證第20130080、20130081、20137216至20137218、20137238至20137241、20137350及20137351號，總建築面積為155,195.44平方米的多棟樓宇已獲准預售。

貴集團表示，上述預售許可證所載樓宇僅包括該物業的一部分。

6. 貴集團表示，於估值日，該物業已支付的總建築成本為人民幣247,000,000元，而有待支付的估計建築成本為人民幣277,000,000元。吾等已於估值時計及所述金額。
7. 貴集團表示，該物業總建築面積約143,318.62平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣692,000,000元。因此，吾等已於估值時計及所述金額。
8. 假設該物業已竣工，則其於估值日的估計市值為人民幣932,000,000元。
9. 經 貴集團確認，該物業已予以抵押。
10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 根據中國法律，長豐聯華為合法設立並有效續存的房地產開發機構，有權發展該物業；
  - ii. 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，長豐聯華已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；
  - iii. 經 貴集團確認，長豐聯華已取得該物業現有建設狀況的必要許可證、批文及證書，且並無發現有關許可證、批文及證書被撤回或修訂；
  - iv. 經 貴集團確認，長豐聯華已取得預售該物業的部分(已經預售或正進行預售(倘適用))的必要許可證，有權根據預售許可證所訂明的預售限制預售該物業的有關部分；
  - v. 就該物業未進行所有權轉讓登記的預售部分而言，長豐聯華須取得買家的事先同意或有關買賣協議被註銷後，方可轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置有關地上建築物及其相應土地使用權；

- vi. 就已抵押的土地使用權而言，長豐聯華須於抵押期內取得承押人的事先批准後，方可轉讓或以其他合法方式處置有關土地使用權；及
  - vii. 除上文所述者外，長豐聯華有權在國有土地使用證規定的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業未售部分的地上建築物及其相應土地使用權。
11. 吾等於估值時假設，倘已竣工，住宅、商用項目（一至二樓）及停車場的平均單價分別為每平方米約人民幣4,900元、每平方米約人民幣14,200元及每個車位約人民幣60,000元。
12. 在對該物業（倘已竣工）進行估值時，吾等已參考開發項目的多宗近期銷售交易及若干與該物業具有類似特徵的若干商用項目及停車場的報價參考資料。這些銷售交易中，住宅的價格為每平方米約人民幣5,100元至人民幣5,400元。這些報價參考資料中，商用項目（一樓）及停車場的價格分別為每平方米約人民幣18,500元至人民幣22,500元、每個車位約人民幣50,000元至人民幣65,000元。吾等假設的單價與上述銷售交易及報價參考資料一致。得出主要假設時，吾等已對這些銷售交易及報價參考資料的單價作出適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持有的在建物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年十二月三十一日現況下的市值																				
13.	中國 陝西省 咸陽市 高新區 中華西路 御景灣一期 一標段及二 標段	<p>御景灣（「該開發項目」）為一個大型住宅與商用物業綜合體。開發項目一期建於一幅總佔地面積約為69,466.8平方米土地上。</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約為125,508.5平方米。有關該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <p><b>一期一標段</b></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>住宅</td> <td>40,851.3</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>6,759.4</td> </tr> <tr> <td>地下室</td> <td>937.9</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>48,548.6</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>一期二標段</b></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>住宅</td> <td>74,376.6</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>2,583.3</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>76,959.9</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>125,508.5</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>貴集團表示，該物業的建築工程預計於二零一四年第四季度及二零一五年第三季度分階段竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零五二年十一月及二零八二年十一月屆滿，分別作商業及住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	40,851.3	商用	6,759.4	地下室	937.9	小計：	48,548.6	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	74,376.6	地庫	2,583.3	小計：	76,959.9	<b>總計：</b>	<b><u>125,508.5</u></b>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 258,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 70.0%權益： 人民幣 180,600,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																							
住宅	40,851.3																							
商用	6,759.4																							
地下室	937.9																							
小計：	48,548.6																							
用途	概約建築面積 (平方米)																							
住宅	74,376.6																							
地庫	2,583.3																							
小計：	76,959.9																							
<b>總計：</b>	<b><u>125,508.5</u></b>																							

## 附錄四

## 物業估值

附註：

1. 根據日期為二零一二年十一月九日的國有土地使用權出讓合同—陝咸(2012)0051號，佔地面積為69,466.80平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有70.0%權益的附屬公司咸陽力高房地產開發有限公司（「咸陽力高」），兩段並存年期分別為40年（作商業用途）及70年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣76,000,000元。

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所述地塊的一部分。

2. 根據日期為二零一三年六月八日的國有土地使用證—咸國用(2013)第074號，佔地面積為69,466.80平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予咸陽力高，兩段並存年期分別於二零五二年十一月及二零八二年十一月屆滿，分別作商業及住宅用途。

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所列的部分土地。

3. 根據日期為二零一二年十二月二十四日的建設用地規劃許可證—地字第610400201200044號，咸陽力高獲准使用一幅總佔地面積為104.20畝（69,467.01平方米）的土地。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

4. 根據日期分別為二零一三年四月九日及二零一三年七月二十二日的兩份建設工程規劃許可證—建字610400201300030號及610400201300059號，該物業的獲批建築規模為125,275.80平方米。

5. 根據日期分別為二零一三年六月十八日及二零一三年十月八日的兩份建築工程施工許可證—咸建施2013-39及2013-62號，該物業的獲批建築規模為125,275.80平方米。

6. 根據日期分別為二零一三年八月二日及二零一三年十二月十三日的兩份預售許可證—咸房預售字第2013044及2013079號，總建築面積為75,402.41平方米的多棟樓宇已獲准預售。

貴集團表示，上述預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的一部分。

7. 貴集團表示，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣108,000,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣160,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。

8. 貴集團表示，該物業總建築面積約21,393.13平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣80,000,000元。吾等已於估值時計及所述金額。

9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的估計市值為人民幣575,000,000元。

10. 經 貴集團確認，該物業不受任何抵押或其他第三方權利的限制。

11. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 咸陽力高的房地產開發企業資質證書已到期，經 貴集團確認，咸陽力高正為該企業資質證書申請續期；
  - ii. 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，咸陽力高已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；
  - iii. 經 貴集團確認，除上文所述者外，咸陽力高已取得該物業現有建設狀況的必要許可證、批文及證書，且並無發現有關許可證、批文及證書被撤回或修訂；
  - iv. 經 貴集團確認，除上文所述者外，咸陽力高已取得預售該物業的部分(已經預售或正進行預售(倘適用))的必要許可證，有權根據預售許可證所訂明的預售限制預售該物業的有關部分；
  - v. 就該物業未進行所有權轉讓登記的預售部分而言，咸陽力高須取得買家的事先同意或有關買賣協議被註銷後，方可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置有關地上建築物及其相應土地使用權；及
  - vi. 咸陽力高有權在國有土地使用證規定的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業未售部分的地上建築物及其相應土地使用權。
12. 吾等於估值時，倘已竣工，假設該住宅及商用項目(一至二樓)的平均單價分別為每平方米約人民幣4,400元及每平方米約人民幣10,500元。
13. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干住宅及商用開發項目的報價參考資料。這些報價參考資料中，住宅的價格為每平方米約人民幣4,500元至人民幣6,100元，商用項目(一樓)的價格為每平方米約人民幣11,000元至人民幣15,500元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。得出主要假設時，吾等已對這些銷售交易及報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素。

估值證書

第三類 – 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年十二月三十一日現況下的市值																												
14.	中國 江西省 南昌市 南昌縣 象湖新城 蓮安路南及 成安路東 瀾湖郡	瀾湖郡（「該開發項目」）為一個擬建於三幅總佔地面積約為135,285.0平方米土地上的大型住宅與商用物業綜合體。  根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積約為286,794.7平方米。有關該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣 417,000,000元  ( 貴集團應佔 100.0%權益： 人民幣 417,000,000元)																												
		<p><b>東區</b></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>住宅</td> <td>152,197.9</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>23,112.2</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>25,795.1</td> </tr> <tr> <td>停車場(民防)</td> <td>4,770.8</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,651.8</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>208,527.8</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>西區</b></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>公寓</td> <td>47,037.9</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>17,906.3</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>3,996.8</td> </tr> <tr> <td>停車場(民防)</td> <td>9,325.9</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>78,266.9</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>286,794.7</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	152,197.9	商用	23,112.2	停車場	25,795.1	停車場(民防)	4,770.8	配套設施	2,651.8	小計：	208,527.8	用途	概約建築面積 (平方米)	公寓	47,037.9	商用	17,906.3	停車場	3,996.8	停車場(民防)	9,325.9	小計：	78,266.9	<b>總計：</b>	<b><u>286,794.7</u></b>		
用途	概約建築面積 (平方米)																															
住宅	152,197.9																															
商用	23,112.2																															
停車場	25,795.1																															
停車場(民防)	4,770.8																															
配套設施	2,651.8																															
小計：	208,527.8																															
用途	概約建築面積 (平方米)																															
公寓	47,037.9																															
商用	17,906.3																															
停車場	3,996.8																															
停車場(民防)	9,325.9																															
小計：	78,266.9																															
<b>總計：</b>	<b><u>286,794.7</u></b>																															
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零零八年十二月二十四日及二零一五年十二月二十四日屆滿，分別作住宅及商業用途。																														

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

## 附錄四

## 物業估值

附註：

1. 根據日期為二零一零年十二月二十四日的以下國有土地使用權出讓合同，三幅總佔地面積為135,297.00平方米的土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司江西崇德房地產開發有限公司（「江西崇德」）。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)
1.	360102100080	36201001080080	67,297.00	住宅：70年 商業：40年	40,377,800
2.	360102100081	36201001080081	68,000.00	住宅：70年	40,800,000
總計：			<b>135,297.00</b>	總計：	<b>81,177,800</b>

2. 根據以下國有土地使用證，該物業（總佔地面積為135,285.00平方米）的土地使用權已出讓予江西崇德。有關證書的詳情如下：

證書編號	發行日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
南國用(2011) 第00379號	二零一一年 十月十八日	29,389.00	商業：二零五零年十二月二十四日 住宅：二零八零年十二月二十四日
南國用(2011) 第00380號	二零一一年 十月十八日	37,896.00	商業：二零五零年十二月二十四日 住宅：二零八零年十二月二十四日
南國用(2011) 第00381號	二零一一年 十月十八日	68,000.00	商業：二零五零年十二月二十四日 住宅：二零八零年十二月二十四日
總計		<b>135,285.00</b>	

3. 根據南昌縣城鄉規劃建設局及南昌縣國土資源局發出的確認函及批文（「確認函及批文」），該物業建設工程的施工日期已由二零一一年六月二十三日推遲至江西崇德取得建築工程施工許可證之後，貴集團表示，該日期為二零一四年上半年。
4. 經 貴集團確認，該物業已作一項抵押。
5. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- 根據中國法律，江西崇德為合法設立並有效續存的房地產開發機構，有權發展該物業；
  - 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，江西崇德已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；
  - 根據上文附註3所述的確認函及批文且經 貴集團確認，江西崇德因延遲該物業建築工程施工導致遭徵收土地閒置費及／或沒收土地的風險較低；

- iv. 就已抵押的土地使用權而言，江西崇德須於抵押期內取得承押人的事先批准後，方可轉讓或以其他合法方式處置有關土地使用權；及
  - v. 除上文所述者外，江西崇德有權在國有土地使用證規定的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權。
6. 吾等於估值時假設，倘已竣工，住宅、公寓、商用項目（一至二樓）及停車場的平均單價分別為每平方米約人民幣6,400元、每平方米約人民幣6,500元、每平方米約人民幣12,100元及每個車位約人民幣60,000元。
7. 在對該物業（倘已竣工）進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干住宅及商用開發項目的報價參考資料。這些報價參考資料中，住宅、商用項目（一樓）及停車場的價格分別為每平方米約人民幣7,100元至人民幣7,600元、每平方米約人民幣18,000元至人民幣20,000元及每個車位約人民幣60,000元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素。

估值證書

第三類－ 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值														
15.	中國 江西省 南昌市 高新區 創新一路 以西、規劃 道路以北及 以東、省科 學院以南 濱湖國際	濱湖國際（「該開發項目」）為一項擬建於一幅總佔地面積約為68,373.0平方米土地上的住宅開發項目。  根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積約為205,846.3平方米。有關該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置土地。	無商業價值  (請參閱附註2)														
		<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>住宅</td> <td>137,938.0</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>8,999.7</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>27,712.8</td> </tr> <tr> <td>停車場(民防)</td> <td>27,712.8</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,483.0</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>205,846.3</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	137,938.0	商用	8,999.7	停車場	27,712.8	停車場(民防)	27,712.8	配套設施	3,483.0	<b>總計：</b>	<b><u>205,846.3</u></b>		
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	137,938.0																	
商用	8,999.7																	
停車場	27,712.8																	
停車場(民防)	27,712.8																	
配套設施	3,483.0																	
<b>總計：</b>	<b><u>205,846.3</u></b>																	
		該物業的國有土地使用權出讓合同已於二零一三年十月十一日簽署，惟該物業尚未取得正式國有土地使用證。																
		(有關該物業土地使用權的詳情，請參閱附註1)																

附註：

- 根據日期分別為二零一三年十月十一日及二零一三年十月二十三日的國有土地使用權出讓合同－36201301010062號及其補充協議，一幅佔地面積為68,373.00平方米的土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有51.0%權益的附屬公司江西政力房地產開發有限公司（「江西政力」），兩段並存年期分別為40年（作商業用途）及70年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣844,064,685元。

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

## 附錄四

## 物業估值

2. 在估值過程中，我們並未賦予該物業任何商業價值，此乃由於該物業的土地出讓金尚未悉數結清且 貴集團於估值日期並未取得任何有效業權文件。倘 貴集團已支付所有土地出讓金及取得該物業的所有正式國有土地使用證，該物業於估值日期的市值將為人民幣850,000,000元（貴集團應佔51.0%權益：人民幣433,500,000元）。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
  - i. 上文附註1所述的國有土地使用權出讓合同及其補充協議為合法、有效及對訂約方具有約束力。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值												
16.	中國 天津市 濱海旅遊區 海濱大道南 陽光海 岸二至四期	<p>陽光海岸（「該開發項目」）為一個建於兩幅總佔地面積約為481,394.0平方米土地上的住宅及商業綜合體。</p> <p>根據貴集團提供的最新開發計劃，該物業將由開發項目的二至四期組成，總建築面積約為1,290,276.8平方米。有關該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p>	於估值日期，該物業為空置土地。	<p>人民幣 3,616,000,000元</p> <p>（貴集團應佔99.0%權益： 人民幣 3,579,840,000元）</p>												
		<p>二期</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>住宅</td> <td>236,906.9</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>75,018.2</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>311,925.1</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	236,906.9	停車場	75,018.2	小計：	311,925.1						
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	236,906.9															
停車場	75,018.2															
小計：	311,925.1															
		<p>三期</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>住宅</td> <td>353,075.5</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>5,698.5</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>56,297.9</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>10,826.9</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>425,898.8</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	353,075.5	商用	5,698.5	停車場	56,297.9	配套設施	10,826.9	小計：	425,898.8		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	353,075.5															
商用	5,698.5															
停車場	56,297.9															
配套設施	10,826.9															
小計：	425,898.8															

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

## 附錄四

## 物業估值

二零一三年  
十二月三十一日  
現況下的市值

編號 物業 概況及年期 佔用詳情

### 四期

用途 概約建築面積  
(平方米)

住宅	427,766.2
商用	3,038.5
停車場	116,437.4
配套設施	5,210.8
小計：	552,452.9

總計：**1,290,276.8**

該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零一一年一月三日及二零一一年一月三日屆滿，分別作商業及住宅用途。

### 附註：

1. 根據日期為二零一一年一月二十日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，一幅佔地面積為481,394.00平方米的土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有99.0%權益的附屬公司力高(天津)地產有限公司(「力高(天津)」)，兩段並存年期分別為40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)，土地出讓金總額為人民幣498,435,348元。

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用權出讓合同及其補充協議所述地塊的一部分。

2. 根據以下國有土地使用證，兩幅地塊(總佔地面積為481,394.00平方米)的土地使用權已出讓予力高(天津)。有關證書的詳情如下：

證書編號	發行日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
房地證津字第 108051100042號	二零一一年 一月二十一日	149,063.60	商業：二零一一年一月三日； 住宅：二零一一年一月三日
房地證津字第 108051100043號	二零一一年 一月二十一日	332,330.40	商業：二零一一年一月三日； 住宅：二零一一年一月三日
總計		<b><u>481,394.00</u></b>	

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所述地塊的一部分。

3. 根據日期為二零一一年一月十二日的建設用地規劃許可證— 2010漢沽地證0089，力高(天津)獲准使用一幅佔地面積為481,394.00平方米的土地，作住宅及商業開發之用。  
  
貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述地塊的一部分。
4. 經 貴集團確認，該物業已予以三次抵押。
5. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 根據中國法律，力高(天津)為合法設立並有效續存的房地產開發機構，有權發展該物業；
  - ii. 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，力高(天津)已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；
  - iii. 就已抵押的土地使用權而言，力高(天津)須於抵押期內取得承押人的事先批准後，方可轉讓或以其他合法方式處置有關土地使用權；及
  - vi. 除上文所述者外，力高(天津)有權在國有土地使用證規定的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權。
6. 吾等於估值時假設，倘已竣工，住宅、商用項目(一至二樓)及停車場的平均單價分別為每平方米約人民幣16,000元、每平方米約人民幣23,300元及每個車位約人民幣100,000元。
7. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干住宅及商用開發項目的報價參考資料。這些報價參考資料中，住宅、商用項目(一至二樓)及停車場的價格分別為每平方米約人民幣9,800元至人民幣12,000元、每平方米約人民幣24,000元至人民幣32,900元及每個車位約人民幣100,000元至人民幣125,000元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第三類 – 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值								
17.	中國 天津市 濱海旅遊區 A1及A2號 地塊	<p>該物業包括兩幅土地，總佔地面積約為69,336.2平方米，擬於該幅土地上建成一個文化型住宅及商用綜合體。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展計劃書，該物業發展後的總建築面積約為55,469.0平方米。該物業(倘已竣工)的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table><thead><tr><th>用途</th><th>概約建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>44,375.2</td></tr><tr><td>商用</td><td>11,093.8</td></tr><tr><td><b>總計：</b></td><td><b><u>55,469.0</u></b></td></tr></tbody></table> <p>該物業的國有土地使用權出讓合同及其補充協議乃分別於二零一一年一月二十日及二零一三年十二月十二日簽署，惟該物業尚未取得正式國有土地使用證。</p> <p>(有關該物業土地使用權的詳情，請參閱附註1)</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	44,375.2	商用	11,093.8	<b>總計：</b>	<b><u>55,469.0</u></b>	於估值日期，該物業為空置土地。	無商業價值  (請參閱附註2)
用途	概約建築面積 (平方米)											
住宅	44,375.2											
商用	11,093.8											
<b>總計：</b>	<b><u>55,469.0</u></b>											

附註：

1. 根據日期分別為二零一一年一月二十日及二零一三年十二月十二日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，總佔地面積為69,336.20平方米的兩幅土地的土地使用權已授予 貴公司擁有99.0%權益的附屬公司力高(天津)地產有限公司(「力高(天津)」)，兩段並存年期分別為40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)，土地出讓金總額為人民幣71,787,235元。

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

## 附錄四

## 物業估值

2. 於估值過程中，我們並無賦予該物業任何商業價值，此乃由於該物業的土地出讓金尚未悉數結清且 貴集團於估值日期並無取得任何有效業權文件。倘 貴集團已支付所有土地出讓金並取得所有正式國有土地使用證，該物業(不包括共同管理部分)於估值日期的市值合共為人民幣94,000,000元( 貴集團應佔99.0%的權益：人民幣93,060,000元)。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 上文附註1所述國有土地使用權出讓合同及其補充協議屬合法、有效及對訂約方具有約束力，且尚未根據補充協議支付該物業的土地出讓金。根據上述合同及補充協議及相關法律及法規，力高(天津)或因未有按時支付有關土地出讓金而須承擔責任。

估值證書

第三類－ 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十二月三十一日現況下的市值														
18.	中國 山東省 煙台市 高新區 農大路東、 規劃路南 陽光海岸 一期	<p>陽光海岸（「該開發項目」）為一項擬建於一佔地面積約為51,693.7平方米土地上的大型住宅發展項目。</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186,470.8平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</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>住宅</td> <td>137,299.1</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>7,457.0</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>30,155.2</td> </tr> <tr> <td>停車場(民防)</td> <td>9,170.0</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,389.6</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>186,470.8</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途的年期於二零五三年九月二十六日屆滿、作公共設施用途的年期於二零六三年九月二十六日屆滿及作住宅用途的年期於二零八三年九月二十六日屆滿。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	137,299.1	商用	7,457.0	停車場	30,155.2	停車場(民防)	9,170.0	配套設施	2,389.6	<b>總計：</b>	<b><u>186,470.8</u></b>	於估值日期，該物業為空置土地。	<p>人民幣 236,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 100.0%權益： 人民幣 236,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	137,299.1																	
商用	7,457.0																	
停車場	30,155.2																	
停車場(民防)	9,170.0																	
配套設施	2,389.6																	
<b>總計：</b>	<b><u>186,470.8</u></b>																	

附註：

- 根據日期為二零一二年九月二十七日的國有土地使用權出讓合同一煙台-01-2013-0269，已向煙台力高置業有限公司（「煙台力高置業」）出讓佔地面積51,693.71平方米的土地的土地使用權。煙台力高置業為 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司，三段並存年期分別為40年、50年及70年，分別作商業、公共設施及住宅用途，土地出讓金為人民幣205,800,000元。
- 根據日期為二零一三年十一月十五日的國有土地使用證一煙國用(2013)第6042號，一幅佔地面積為51,693.71平方米的土地的土地使用權被授予煙台力高置業，作商業用途的年期於二零五三年九月二十六日屆滿、作公共設施用途的年期於二零六三年九月二十六日屆滿及作住宅用途的年期於二零八三年九月二十六日屆滿。

## 附錄四

## 物業估值

3. 根據日期為二零一三年十一月五日的建設用地規劃許可證—地字第370613201310031號，煙台力高置業獲准使用一幅佔地面積為51,693.71平方米的土地。
4. 根據日期為二零一三年十二月三十日的三份建設工程規劃許可證—建字第370613201310063至370613201310065號，該物業的獲批建築規模為186,560.81平方米。
5. 經 貴集團確認，該物業不受任何抵押或其他第三方權利的限制。
6. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 上文附註1所述國有土地使用權出讓合同屬合法、有效，並對訂約方具約束力；及
  - ii. 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金及取得該物業的國有土地使用證，煙台力高置業已合法取得該物業的土地使用權。
7. 吾等於估值時假設，倘已竣工，住宅的平均單價每平方米約人民幣8,100元、商用項目(一樓至三樓)每平方米約人民幣14,500元及停車場每個車位約人民幣80,000元。
8. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考多份與該物業具有類似特徵的若干住宅開發項目、商用開發項目及停車場的報價參考資料。這些報價參考資料中住宅的價格每平方米約人民幣6,700元至人民幣7,300元、商用(一樓)每平方米約人民幣22,000元至人民幣26,000元及停車場每個車位約人民幣80,000元至人民幣90,000元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素。

估值證書

第三類－ 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
19.	中國 安徽省 合肥市 長豐縣 雙鳳工業區 蒙城北路 力高·共和 城西區一期 及西區五期 的一部分	力高·共和城(「該開發項目」)為建於七幅總佔地面積約為395,596.4平方米土地上的一個大型住宅與商用綜合體。  根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積約為263,959.7平方米。有關該物業的用途及概約建築面積詳情如下：  <b>西區一期</b>  用途 住宅 小計：  <b>西區五期</b>  用途 住宅 停車場 停車場(民防) 配套設施 小計： <b>總計：</b>	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣 320,000,000元  ( 貴集團應佔80.0%權益： 人民幣 256,000,000元)
		住宅	17,294.6	
		小計：	17,294.6	
		住宅	192,454.6	
		停車場	41,751.0	
		停車場(民防)	8,999.0	
		配套設施	3,460.5	
		小計：	246,665.1	
		<b>總計：</b>	<b>263,959.7</b>	
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四五年十月十二日及二零七五年十月十二日屆滿，分別作商業及住宅用途。		

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

## 附錄四

## 物業估值

附註：

1. 根據下列國有土地使用證，總佔地面積為395,596.43平方米的七幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有80.0%權益的附屬公司長豐聯華置業有限公司（「長豐聯華」）。證書詳情如下：

證書編號	發行日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
長國用(2005)字 第3731號	二零零五年 十一月二十三日	9,511.20	商業：二零四五年十月十二日
長國用(2005)字 第3732號	二零零五年 十一月二十三日	11,259.10	住宅：二零七五年十月十二日
長國用(2005)字 第3733號	二零零五年 十一月二十三日	18,269.03	商業：二零四五年十月十二日
長國用(2005)字 第3734號	二零零五年 十一月二十三日	64,783.59	住宅：二零七五年十月十二日
長國用(2005)字 第3735號	二零零五年 十一月二十三日	96,685.35	住宅：二零七五年十月十二日
長國用(2005)字 第3736號	二零零五年 十一月二十三日	109,024.47	住宅：二零七五年十月十二日
長國用(2005)字 第3737號	二零零五年 十一月二十三日	86,063.69	住宅：二零七五年十月十二日
<b>總計</b>		<b>395,596.43</b>	

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所述地塊的一部分。

2. 根據日期為二零零七年十月二十三日的建設用地規劃許可證－長規地南(2007) 085，長豐聯華獲准使用七幅總佔地面積為761.60畝(507,735.87平方米)的土地(包括158.00畝(105,333.86平方米)收購作公共設施建設的土地)。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分地塊。

3. 根據日期介乎二零一三年十月二十五日至二零一三年十二月三十一日之間的17份建設工程規劃許可證－長建南許(2013) 296及327至342號，開發項目的多棟樓宇的批准建設規模為202,576.74平方米。

貴集團表示，上述建設工程規劃許可證所載樓宇僅包括該物業的一部分。

4. 經 貴公司確認，該物業已予以抵押。
5. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 根據中國法律，長豐聯華為合法設立並有效續存的房地產開發機構，有權發展該物業；
  - ii. 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，長豐聯華已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；

- iii. 就已抵押的土地使用權而言，長豐聯華須於抵押期內取得承押人的事先批准後，方可轉讓或以其他合法方式處置有關土地使用權；及
  - iv. 除上文所述者外，長豐聯華有權在國有土地使用證規定的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權。
6. 吾等於估值時假設，倘已竣工，住宅及停車場的平均單價分別為每平方米約人民幣5,200元及每個車位約人民幣60,000元。
7. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考開發項目的多宗近期銷售交易及若干與該物業具有類似特徵的若干商業開發項目及停車場的報價參考資料。這些銷售交易中，住宅的價格為每平方米約人民幣5,100元至人民幣5,200元。這些報價參考資料中，每個車位約人民幣50,000元至人民幣65,000元。吾等假設的單價與上述銷售交易及報價參考資料一致。得出主要假設時，吾等已對這些銷售交易及報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第三類－ 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值														
20.	中國 陝西省 咸陽市 高新區 中華西路 御景灣一期 三標段	御景灣（「該開發項目」）為一個大型住宅與商用綜合體。開發項目的一期建於一幅佔地面積約為69,466.8平方米的土地上。  根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積約為111,504.3平方米。有關該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣 56,000,000元  ( 貴集團應 佔70.0%權益： 人民幣 39,200,000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>住宅</td> <td>93,552.0</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>861.5</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>6,201.5</td> </tr> <tr> <td>停車場(民防)</td> <td>10,689.3</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>200.0</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>111,504.3</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	93,552.0	商用	861.5	停車場	6,201.5	停車場(民防)	10,689.3	配套設施	200.0	<b>總計：</b>	<b><u>111,504.3</u></b>		
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	93,552.0																	
商用	861.5																	
停車場	6,201.5																	
停車場(民防)	10,689.3																	
配套設施	200.0																	
<b>總計：</b>	<b><u>111,504.3</u></b>																	
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零五二年十一月及二零八二年十一月屆滿，分別作商業及住宅用途。																

附註：

- 根據日期為二零一二年十一月九日的國有土地使用權出讓合同－陝咸(2012)第0051號，佔地面積69,466.80平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司擁有70.0%權益的附屬公司咸陽力高房地產開發有限公司（「咸陽力高」），兩段並存年期分別40年及70年，分別作商業及住宅用途，土地出讓金為人民幣76,000,000元。

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用權出讓合同所述地塊的一部分。

## 附錄四

## 物業估值

2. 根據日期為二零一三年六月八日的國有土地使用證一咸國用(2013)第074號，佔地面積69,466.80平方米的一幅土地的土地使用權已授予咸陽力高，兩段並存年期分別於二零五二年十一月及二零八二年十一月屆滿，分別作商業及住宅用途。

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所列的部分地塊。

3. 根據日期為二零一二年十二月二十四日建設用地規劃許可證一地字第610400201200044號，咸陽力高獲許可使用佔地面積104.20畝(69,467.01平方米)的一幅土地。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分地塊。

4. 經 貴集團確認，該物業不受任何抵押或其他第三方權利的限制。

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

- i. 咸陽力高的房地產開發企業資質證書已到期，經 貴集團確認，咸陽力高正為該企業資質證書申請續期；
- ii. 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，咸陽力高已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；及
- iii. 咸陽力高有權在國有土地使用證規定的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業土地使用權。

6. 吾等於估值時假設，倘已竣工，住宅、商用項目(一至二樓)及停車場的平均單價分別為每平方米約人民幣4,600元、每平方米約人民幣10,800元及每個車位約人民幣50,000元。

7. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干住宅及商業開發項目及停車場的報價參考資料。這些報價參考資料中，住宅、商用項目(一樓)及停車場的價格分別為每平方米約人民幣4,500元至人民幣6,100元、每平方米約人民幣11,000元至人民幣15,500元、每個車位約人民幣50,000元至人民幣52,000元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素。

估值證書

第三類－ 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年十二月三十一日現況下的市值														
21.	中國 廣東省 深圳市 坪山新區 第 G11337-0095號地塊 君御國際	<p>該物業包括一幅佔地面積約為33,035.3平方米的土地，擬於其上建成一個大型住宅與商用綜合體。</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約為177,640.0平方米。有關該物業（倘落成）的用途及概約建築面積詳情如下：</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>住宅（請參閱附註1）</td> <td>114,090.0</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>14,000.0</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>40,950.0</td> </tr> <tr> <td>停車場（民防）</td> <td>4,550.0</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>4,050.0</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>177,640.0</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>國有土地使用權出讓合同已於二零一三年十二月二十三日簽訂，而該物業的正式國有土地使用證尚未發出。</p> <p>（該物業的土地使用權詳情請參閱附註1）</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅（請參閱附註1）	114,090.0	商用	14,000.0	停車場	40,950.0	停車場（民防）	4,550.0	配套設施	4,050.0	<b>總計：</b>	<b><u>177,640.0</u></b>	<p>於估值日期，該物業目前為空置土地。</p>	<p>人民幣 980,000,000元</p> <p>（ 貴集團應佔51.0%權益： 人民幣 499,800,000元）</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅（請參閱附註1）	114,090.0																	
商用	14,000.0																	
停車場	40,950.0																	
停車場（民防）	4,550.0																	
配套設施	4,050.0																	
<b>總計：</b>	<b><u>177,640.0</u></b>																	

附註：

- 根據日期為二零一三年十二月二十三日的國有土地使用權出讓合同－Shen Di He Zi (2013) 9009號（「出讓合同」），佔地面積33,035.28平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司擁有51.0%權益的附屬公司江西政力房地產發展有限公司（「江西政力」），由二零一三年十二月二十三日起至二零八三年十二月二十二日屆滿為期70年，作住宅用途，土地出讓金為人民幣980,000,000元。

根據出讓合同，江西政力須發展總建築面積114,090.00平方米作住宅用途（包括總建築面積50,000.00平方米作安置房）。

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

## 附錄四

## 物業估值

2. 貴集團表示，該物業的土地出讓金已悉數結清。
  3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
    - i. 上文附註1所述國有土地使用權出讓合同為合法、有效及對簽約方具有約束力。
  4. 吾等於估值時已假設樓面地價\*為每平方米約人民幣7,400元。
  5. 在對該物業進行估值時，吾等已參考與該物業具有類似特徵的地盤的多宗近期銷售交易。這些銷售交易的樓面地價為每平方米約人民幣5,800元至人民幣14,000元。吾等假設的樓面地價與上述銷售交易一致。得出主要假設時，吾等已對這些銷售交易的樓面地價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點可建建築面積等因素。
- \* 樓面地價為基於每平方米准許建築面積分析得出的售價，常用於分析地塊銷售交易。

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

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第四類 — 貴集團擬於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十二月三十一日現況下的市值
22.	中國 天津市 濱海旅遊區 海濱大道南 毗鄰陽光 海岸的兩幅 土地	該物業包括兩幅土地，總佔地面積約為274,668.0平方米，擬於其上建成兩個大型度假式開發項目。  貴集團表示，該物業的獲批建築面積約為332,801.7平方米，作住宅及度假用途。	於估值日期，該物業正在改造中。	無商業價值  (請參閱附註2)

#### 附註：

- 根據天津濱海旅遊區管理委員會(「天津濱海管委會」)與力高集團(香港)有限公司(「力高集團(香港)」，貴公司擁有100.0%權益的附屬公司)訂立的兩份有關天津長海度假村及天津蘭灣度假村的意向書(「意向書」)，天津濱海管委會已原則上同意向力高集團(香港)提供兩幅總佔地面積約412.00畝(274,668.04平方米)的土地，以建設兩個大型度假式開發項目。上述意向書所訂明的土地詳情如下：

開發項目名稱	佔地面積		容積率	概約許可建築面積(平方米)	用途
	(畝)	(平方米)			
天津長海度假村	182.00	121,333.94	不超過1.10	133,467.33	住宅及商業
天津蘭灣度假村	230.00	153,334.10	不超過1.30	199,334.33	住宅及商業
<b>總計</b>	<b>412.00</b>	<b>274,668.04</b>		<b>332,801.66</b>	

- 於估值過程中，吾等並無賦予該物業任何商業價值，因為貴集團於估值日期並無取得任何有效業權文件。倘貴集團已支付該物業的所有土地出讓金並取得所有正式國有土地使用證，該物業於估值日期的市值合共為人民幣499,000,000元(貴集團應佔100.0%的權益：人民幣499,000,000元)。

估值證書

第四類 — 貴集團擬於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年十二月三十一日現況下的市值
23.	位於中國山東省煙台市高新區農大路東及規劃路南的多幅土地	該物業包括多幅土地，總佔地面積約為419,247.3平方米，擬於其上建成一個大型住宅開發項目，即陽光海岸的第二期及第三期（「開發項目」）。  貴集團表示，該物業的許可建築面積約為1,053,000.0平方米，作住宅用途。	於估值日期，該物業由多個村型開發項目及農業用地佔用。	無商業價值  (請參閱附註2)

附註：

1. 根據煙台高新技術產業園區管理委員會（「管委會」）、煙台高新技術產業園區馬山街道辦事處北寨村村民委員會（「村委會」）與煙台力高置業有限公司（「煙台力高置業」，貴公司擁有100.0%權益的附屬公司）於二零一三年三月二十六日至二零一三年三月二十九日訂立的有關重建北寨村的兩份框架協議及項目合作備忘錄，管委會及村委會已原則上同意向煙台力高置業提供多幅土地，總佔地面積約為706.07畝（470,715.69平方米，包括為村委會經濟開發保留的總佔地面積約為100畝（66,667.00平方米）的土地），以建設北寨村重建項目。上述框架協議所訂明的地塊詳情如下：

佔地面積	:	第1期-約77畝（51,333.59平方米） 第2期-約629畝（419,247.29平方米，包括為村委會經濟開發保留的約100畝（66,667.00平方米）的土地）
容積率	:	2.55
開發項目的許可建築面積	:	約1,200,000平方米
用途	:	住宅

貴集團表示，該物業包括上述框架協議所述地塊的一部分。

2. 於估值過程中，我們並無賦予該物業任何商業價值，因為貴集團於估值日期並無取得任何有效業權文件。倘貴集團已支付該物業的所有土地出讓金並取得所有正式國有土地使用證，該物業於估值日期的市值合共為人民幣1,264,000,000元（貴集團應佔100.0%的權益：人民幣1,264,000,000元）。

估值證書

第四類 — 貴集團擬於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年十二月三十一日現況下的市值
24.	位於中國陝西省咸陽市高新區中華西路的多幅土地	該物業包括多幅土地，總佔地面積約為863,871.2平方米，擬於其上建成一個大型住宅及商業綜合體，即御景灣的第二期至第九期（「開發項目」）。  貴集團表示，該物業的許可建築面積約為2,425,240.2平方米，作住宅及商業用途。	於估值日期，該物業為空置土地。	無商業價值  (請參閱附註2)

附註：

1. 根據咸陽高新技術產業開發區（「咸陽高新技術開發區」）與 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司力高集團（香港）有限公司（「力高集團（香港）」）於二零一零年四月二十日訂立的項目開發框架協議（「框架協議」），咸陽高新技術開發區已原則上同意向力高集團（香港）提供多幅土地，總佔地面積約為1,400畝（933,338.00平方米），以建設城市綜合體。上述框架協議所訂明的地塊詳情如下：

佔地面積	:	1,400畝（933,338.00平方米）
容積率	:	不低於3.00
開發項目的許可建築面積	:	約2,800,000平方米
用途	:	綜合開發

貴集團表示，該物業包括上述框架協議所述地塊的一部分。

2. 於估值過程中，我們並無賦予該物業任何商業價值，因為 貴集團於估值日期並無取得任何有效業權文件。倘 貴集團已支付該物業的所有土地出讓金並取得所有正式國有土地使用證，該物業於估值日期的市值合共為人民幣1,237,000,000元（ 貴集團應佔100.0%的權益：人民幣1,237,000,000元）。

估值證書

第四類 — 貴集團擬於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年十二月三十一日現況下的市值
25.	位於中國江蘇省句容市寶華鎮緯十路以南、緯十一路以北及美亞路以西的一幅土地	該物業包括一幅總佔地面積約為152,743.0平方米的土地，擬於其上建成一個大型住宅及商業綜合體。  貴集團表示，該物業的許可建築面積約為427,680.4平方米，作住宅及商業用途。	於估值日期，該物業為空置土地。	無商業價值  (請參閱附註2)

附註：

1. 根據句容市寶華鎮人民政府（「寶華政府」）與 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司力高實業投資有限公司（「力高實業」）於二零一三年九月十八日訂立的项目開發框架協議（「框架協議」），寶華政府已原則上同意向力高實業提供一幅土地，總佔地面積約為152,743.00平方米，作住宅及商業開發用途。上述框架協議所訂明的地塊詳情如下：

佔地面積	:	152,743.00平方米 (229畝)
容積率	:	不低於2.80
開發項目的許可建築面積	:	約427,680.40平方米
用途	:	住宅及商業用途

2. 於估值過程中，我們並無賦予該物業任何商業價值，因為 貴集團於估值日期並無取得任何有效業權文件。倘 貴集團已支付該物業的所有土地出讓金並取得所有正式國有土地使用證，該物業於估值日期的市值合共為人民幣291,000,000元（ 貴集團應佔100.0%的權益：人民幣291,000,000元）。

估值證書

第四類 — 貴集團擬於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
26.	位於中國 江西省 南昌市 天香市場的一幅土地	該物業包括一幅總佔地面積約為354.0畝(236,001.2平方米)的土地，擬於其上建成一個大型住宅及商業綜合體。  貴集團表示，該物業的規劃獲批准建築面積約為700,000.0平方米(包括地下室)，作商業用途。	於估值日期，該物業為空置土地。	無商業價值  (請參閱附註2)

附註：

1. 根據中信國際集團(香港)〔「中信」〕與 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司江西力高房地產開發有限公司〔「江西力高房地產開發」〕於二零一三年十月二十五日訂立的合作協議，江西力高房地產開發及中信已原則上同意成立項目公司以競拍一幅佔地面積約為354.00畝(236,001.18平方米)的土地，作住宅及商業開發用途。上述合作協議所訂明的地塊詳情如下：

佔地面積	:	354.00畝(236,001.18平方米)
規劃容積率	:	不低於2.50，但不高於2.80
開發項目的規劃許可建築面積	:	約700,000.00平方米(包括地下室)
規劃用途	:	住宅及商業用途

2. 於估值過程中，我們並無賦予該物業任何商業價值，因為 貴集團於估值日期並無取得任何有效業權文件。倘 貴集團已支付該物業的所有土地出讓金並取得所有正式國有土地使用證，該物業於估值日期的市值合共為人民幣1,357,000,000元。

估值證書

第五類 — 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
27.	中國 陝西省 咸陽市 高新區 經電 二路1號 高新花園 9樓B段6層	<p>該物業由一個辦公單位組成，該單位位於一棟於二零零五年竣工的10層高寫字樓內。</p> <p>該物業的建築面積約為452.8平方米。</p> <p>該物業由 貴公司擁有70.0%權益的附屬公司咸陽力高房地產開發有限公司（「咸陽力高」）向獨立第三方咸陽新元房地產開發有限公司（「出租人」）租賃，租期於二零一四年五月十五日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由咸陽力高向出租人租賃，租期由二零一二年五月十五日起至二零一四年五月十五日止，第一年的單位月租為每平方米人民幣26元，隨後每年上漲5%。目前的單位月租為每平方米人民幣27.30元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 租賃協議有效及具有法律約束力；及
  - ii. 租賃協議尚未登記。根據《商品房屋租賃管理辦法》，於簽署租賃協議的30天內未能登記租賃協議可能會被下令整改，而未能遵守整改令的，可被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的行政罰款。因此，咸陽力高或因未登記租賃協議而遭徵收上述行政罰款。

估值證書

第五類－ 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
28.	中國 山東省 煙台市 高新區 緯三路42號 303室	<p>該物業由一個辦公單位組成，該單位位於一棟於二零一二年竣工的六層高倉庫內。</p> <p>該物業的建築面積約為100.0平方米。</p> <p>該物業由 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司煙台力高置業有限公司（「煙台力高置業」）向獨立第三方煙台高新技術產業園區科技創業服務中心（「出租人」）租賃，租期於二零一四年九月二十三日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由煙台力高置業向出租人租賃，租期由二零一三年九月二十四日起至二零一四年九月二十三日止，月租為零。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
  - i. 租賃協議有效及具有法律約束力；及
  - ii. 租賃協議尚未登記。根據《商品房屋租賃管理辦法》，於簽署租賃協議的30天內未能登記租賃協議可能會被下令整改，而未能遵守整改令的，可被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的行政罰款。因此，煙台力高置業或因未登記租賃協議而遭徵收上述行政罰款。

估值證書

第五類 — 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
29.	中國 天津市 濱海旅遊區 1號樓1層 152室	<p>該物業由一個辦公單位組成，該單位位於一棟於二零一一年竣工的3層高寫字樓。</p> <p>貴集團表示，該物業的建築面積約為178.0平方米。</p> <p>該物業由 貴公司擁有99.0%權益的附屬公司力高(天津)地產有限公司(「力高(天津)」)向獨立第三方天津濱海旅遊區建設開發有限公司(「出租人」)租賃，租期於二零一四年十二月三十一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由力高(天津)向出租人租賃，租期由二零一三年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止，月租為零。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 租賃協議有效及具有法律約束力；及
  - ii. 租賃協議尚未登記。根據《商品房屋租賃管理辦法》，於簽署租賃協議的30天內未能登記租賃協議可能會被下令整改，而未能遵守整改令的，可被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的行政罰款。因此，力高(天津)或因未登記租賃協議而遭徵收上述行政罰款。

估值證書

第五類 — 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
30.	中國 廣東省 深圳市 福田區 益田路 6003號 榮超商務 中心B座 28層1A室	<p>該物業由一個辦公單位組成，該單位位於一棟於二零零九年竣工的43層高寫字樓內。</p> <p>該物業的建築面積約為200.0平方米。</p> <p>該物業由 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司深圳興居貿易有限公司（「深圳興居」）向獨立第三方江勝房地產開發（深圳）有限公司（「出租人」）租賃，租期於二零一七年二月二十八日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由深圳興居向出租人租賃，租期由二零一三年八月一日起至二零一七年二月二十八日止，首七個月的月租為人民幣42,400元，自二零一四年三月一日起每年上漲6%。
2. 租賃協議已辦妥登記。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
  - i. 租賃協議有效及具有法律約束力。

估值證書

第五類 — 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
31.	中國 廣東省 深圳市 福田區 益田路 6003號 榮超商務 中心B座 28層1B室	<p>該物業由一個辦公單位組成，該單位位於一棟於二零零九年竣工的43層高寫字樓內。</p> <p>該物業的建築面積約為200.0平方米。</p> <p>該物業由 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司深圳創信工程造價諮詢有限公司（「深圳創信」）向獨立第三方江勝房地產開發（深圳）有限公司（「出租人」）租賃，租期於二零一七年二月二十八日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由深圳創信向出租人租賃，租期由二零一三年八月一日起至二零一七年二月二十八日止，首七個月的月租為人民幣42,200元，自二零一四年三月一日起每年上漲6%。
2. 租賃協議已辦妥登記。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
  - i. 租賃協議有效及具有法律約束力。

估值證書

第五類 — 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
32.	中國 廣東省 深圳市 福田區 益田路 6003號 榮超商務 中心B座 28層1C室	<p>該物業由一個辦公單位組成，該單位位於一棟於二零零九年竣工的43層高寫字樓內。</p> <p>該物業的建築面積約為230.0平方米。</p> <p>該物業由 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司深圳市今典設計顧問有限公司（「深圳今典」）向獨立第三方江勝房地產開發（深圳）有限公司（「出租人」）租賃，租期於二零一七年二月二十八日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由深圳今典向出租人租賃，租期由二零一三年八月一日起至二零一七年二月二十八日止，首七個月的月租為人民幣48,760元，自二零一四年三月一日起每年上漲6%。
2. 租賃協議已辦妥登記。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
  - i. 租賃協議有效及具有法律約束力。

估值證書

第五類 — 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
33.	中國 江西省 南昌市 昌東大道 9999號 昌大瑞豐 B座 4002-4003號	<p>該物業由一個辦公單位組成，該單位位於一棟於二零零八年竣工的8層高寫字樓內。</p> <p>貴集團表示，該物業的建築面積約為439.0平方米。</p> <p>該物業由 貴公司擁有51.0%權益的附屬公司江西政力房地產開發有限公司（「江西政力」）向獨立第三方江西昌大瑞豐科技發展有限公司（「出租人」）租賃，租期於二零一六年十一月三十日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 該物業由江西政力向出租人租賃，租期由二零一三年十二月一日起至二零一六年十一月三十日屆滿，第一年的單位月租為每平方米人民幣16元，之後每年上調6%（包括管理費）。
2. 該租賃協議已辦妥登記。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
  - i. 租賃協議有效及具有法律約束力。

估值證書

第五類 — 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
34.	位於中國 山東省 濟南市 天橋區 仁豐前街 3號的 一處車間	<p>該物業由一個車間組成，該車間位於一棟於一九九八年竣工的工業大樓內。</p> <p>該物業的建築面積約為2,500.0平方米。</p> <p>該物業由 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司山東恒嘉置業有限公司（「山東恒嘉」）向獨立第三方濟南仁豐紡織有限責任公司第一分公司（「出租人」）租賃，租期於二零一五年五月三十一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由山東恒嘉向出租人租賃，租期由二零零九年六月一日起至二零一五年五月三十一日止，前三年的年租金為人民幣400,000元，自第四年起每年上漲10%。目前的年租金為人民幣440,000元。
2. 租賃協議已辦妥登記。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
  - i. 租賃協議有效及具有法律約束力。

估值證書

第五類－ 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
35.	位於中國 江西省 南昌市 西湖區 孺子路 266號 1棟的辦公室 單位	<p>該物業由一個辦公單位組成，該單位位於一棟於二零一零年竣工的8層高寫字樓內。</p> <p>該物業的建築面積約為212.6平方米。</p> <p>該物業由 貴公司擁有50.0%權益的附屬公司力高置業(江西)有限公司(「力高置業(江西)」)向獨立第三方西湖城市建設投資發展有限公司(「出租人」)租賃，租期於二零一七年十二月三十日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由力高置業(江西)向出租人租賃，租期由二零一三年一月一日起至二零一七年十二月三十日止，月租為人民幣3,826元。
2. 租賃協議已辦妥登記。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 租賃協議有效及具有法律約束力。

估值證書

第五類 — 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
36.	中國 安徽省 合肥市 長豐縣 雙鳳工業區 力高•共和城 二期西 2棟109室	<p>該物業由一個商用單位組成，該單位位於一個於二零一二年竣工的大型住宅開發項目內。</p> <p>該物業的建築面積約為220.6平方米。</p> <p>該物業由 貴公司擁有80.0%權益的附屬公司長豐聯華置業有限公司（「長豐聯華」）向獨立第三方丁珍勇、許敬華（「出租人」）租賃，租期於二零一八年十二月三十一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由長豐聯華向出租人租賃，租期由二零一三年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止，年租為人民幣228,000元。
2. 租賃協議已辦妥登記。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 租賃協議有效及具有法律約束力。

估值證書

第五類 — 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
37.	中國 江西省 南昌市 金沙二路 3366號 力高國際城 巴塞羅那組 團19棟 1單元905室	<p>該物業由一個辦公單位組成，該單位位於一棟於二零一一年竣工的13層高住宅內。</p> <p>該物業的建築面積約為47.1平方米。</p> <p>該物業由 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司江西萬和房地產開發有限公司（「江西萬和」）向獨立第三方萬朝陽（「出租人」）租賃，租期於二零二四年九月二十三日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由江西萬和向出租人租賃，租期由二零一三年七月一日起至二零二四年九月二十三日止，季度租金為人民幣450元。
2. 租賃協議已辦妥登記。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 租賃協議有效及具有法律約束力。

估值證書

第五類 — 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
38.	位於中國 山東省 濟南市 歷下區 工業南路 65-9號東院 的辦公4樓 的三個辦 公室單位	<p>該物業由三個辦公單位組成，這些單位位於一棟於二零零六年竣工的7層高寫字樓內。</p> <p>該物業的總建築面積約為102.6平方米。</p> <p>該物業由 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司山東力高房地產開發有限公司（「山東力高」）向獨立第三方中建八局第一建設有限公司（「出租人」）租賃，租期於二零一四年七月三十一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由山東力高向出租人租賃，租期由二零一三年八月一日起至二零一四年七月三十一日止，每年租金總額為人民幣36,950.40元。
2. 租賃協議已辦妥登記。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 租賃協議有效及具有法律約束力。

估值證書

第六類－ 貴集團於香港租賃的物業

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
39.	香港 九龍 九龍灣 宏照道39號 企業廣場 3期 2001-2室 連同三樓的 第35、36、 54及69號 車位	<p>該物業由位於35層高甲級寫字樓(於二零零四年竣工)內的兩個辦公單位及四個車位組成。</p> <p>企業廣場3期位於宏照道東，地處常怡道和臨豐街交匯處，以九龍半島九龍灣區東部的宏泰道為界。</p> <p>該物業的總建築面積約為423.6平方米(4,560平方呎)。</p> <p>該物業由 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司力高集團(香港)有限公司(「力高集團(香港)」)向貴公司關連人士黃若虹(「出租人」)租賃，租期自二零一四年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止，月租為125,000港元(不包括管理費、政府差餉及地租)。</p>	<p>於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。</p>	無商業價值