

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其對本集團物業於2013年12月31日價值的意見而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



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：

吾等遵照閣下指示，對光谷聯合控股有限公司（下文稱「貴公司」）、其附屬公司及合營企業（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的該等物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的該等其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於2013年12月31日（「估值日」）價值的意見，以供載入公開發售文件。

估值基準

吾等對各項物業的估值乃吾等對其市值的意見，按吾等定義，市值意指「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日以公平交易中易手的估計金額」。

進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第5章及應用指引第12號以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(2012年版)所載的規定。

就 貴集團的應佔權益不足100%的 貴公司附屬公司擁有的物業而言， 貴集團於該等物業的總市值的權益相等於其於該等物業的按比例分佔權益。

物業類別及估值方法

在對 貴集團於中國主要持作自用或銷售的第一類物業進行估值時，吾等經參考有關市場上的可資比較銷售交易，假設該等物業按現狀即時交吉出售，採用直接比較法進行估值。

對 貴集團於中國持有的開發中的第二類物業及於中國持有作未來開發的第三類物業進行估值時，吾等對有關物業的估值乃基於該等物業將按照吾等所獲提供的最新開發計劃開發及落成。吾等已假設已就開發計劃自相關政府部門取得所有同意書、批文及許可證，而並無附帶繁苛條件或出現延誤。在達致吾等的估值意見時，吾等已採用直接比較法，通過參考有關市場上的可資比較銷售交易，亦已計及已支銷的建築成本及完成開發項目將支銷的成本，以反映竣工開發項目的質量。

在對 貴集團於中國持作投資的第四類物業進行估值時，吾等已參考市場上的可資比較市場交易，並在適當情況下以提供予吾等的計劃所示淨收入資本值為基準對物業進行估值，亦已適當計及該等物業的復歸收入潛力。

在對 貴集團擬於中國收購但 貴集團尚未取得土地使用權證的第五類物業進行估值時，吾等並無賦予該等物業任何商業價值。

在對 貴集團於中國租用的第六類物業進行估值時，由於該等物業屬短期租賃性質或不得出讓或轉租或缺乏可觀租金利潤，故吾等並無賦予該等物業任何商業價值。

業權調查

吾等獲提供有關該等物業的業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權，或確定有否任何修訂並未顯示於吾等所獲副本上。在估值過程中，吾等極為依賴 貴集團及其有關中國法律的法律顧問競天公誠律師事務所就該等物業業權提供的資料。

估值考慮及假設

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、地盤面積及樓面面積、交易紀錄、售價、買賣協議以及所有其他相關事項提供的資料及意見。估值證書所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供的文件所載資料得出，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供並對估值而言屬重要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。吾等認為已獲提供達致知情意見所需的充足資料。

吾等的估值並無考慮任何物業的任何抵押、按揭或欠款以及進行出售可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無附帶可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支銷。

現場視察

吾等已視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。吾等在視察過程中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確無腐朽、蟲蛀及任何其他缺陷。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作未來開發。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出現延誤。

胡建明先生（董事）與多名估值助理曾於2013年4月進行實地視察。胡建明先生為皇家特許測量師學會會員。

備註

除另有說明外，報告內所述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
湖北省
武漢市
東湖新技術開發區
光谷軟件園
關山一路
展示中心D座

光谷聯合控股有限公司
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

2014年3月18日

附註：劉振權乃合資格產業測量師，於取得資格後積逾21年香港及中國物業估值經驗。

估值概要

編號	物業	貴集團	
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	於2013年 12月31日 應佔權益 (人民幣元)
第一類 – 貴集團於中國主要持作自用或銷售的物業			
1.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 關山大道以東及 南湖南路以南 光谷軟件園一至六期的一部分	867,500,000	100% 867,500,000
2.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港一及二期的一部分	362,200,000	100% 362,200,000
3.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道46號 麗島漫城的一部分	19,400,000	51% 9,894,000

編號	物業	貴集團	
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)
4.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 民族大道318號 麗島美生一期的一部分	125,300,000	50% 62,650,000
5.	中國 湖北省 武漢市 江夏區 流芳街 梁山頭村 武漢研創中心 一期及二期的一部分 (湖北匯盛持有的部分)	442,000,000	100% 442,000,000
6.	中國 湖北省 武漢市 江夏區 流芳街 梁山頭村 武漢研創中心 一期的一部分 (武漢鳴鴻持有的部分)	232,900,000	100% 232,900,000
7.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 文治街 北港工業園 3、4及5層 (武漢麗島物業管理持有的部分)	7,400,000	100% 7,400,000

編號	物業	貴集團	
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)
8.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 文治街 北港工業園 1至4層 (武漢麗島科技持有的部分)	12,100,000	100% 12,100,000
9.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 珞南街 珞獅路497號 麗島花園的一部分 (武漢聯合置業持有的部分)	9,300,000	100% 9,300,000
10.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 珞南街 珞獅路497號 麗島花園的一部分 (武漢麗島物業管理持有的部分)	10,300,000	100% 10,300,000
11.	中國 湖北省 黃石市 黃石經濟開發區 杭州西路76號 麗島半山華府的一部分	12,000,000	100% 12,000,000

編號	物業	貴集團	
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)
12.	中國 湖北省 鄂州市 湖北葛店經濟技術開發區 高新三路 鄂州光谷聯合科技城 一期的一部分	128,500,000	80% 102,800,000
13.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 富春江路以南 青島光谷軟件園一期的一部分	560,900,000	100% 560,900,000
第一類小計：		2,789,800,000	2,691,944,000

編號	物業	貴集團	
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)
第二類 – 貴集團於中國持有的開發中物業			
14.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港 二期的一部分	712,800,000	100% 712,800,000
15.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 民族大道318號 麗島美生二期	290,900,000	50% 145,450,000
16.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 馬湖村 創意天地一期	1,329,900,000	100% 1,329,900,000
17.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 雄楚大道與丁字橋路交匯處 麗島2046	617,500,000	100% 617,500,000

編號	物業	貴集團	
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)
18.	中國 湖北省 黃石市 黃金山工業新區 寶山路與金山大道交匯處 黃石光谷聯合科技城 一期	357,400,000	100% 357,400,000
19.	中國 湖北省 鄂州市 湖北省葛店經濟技術開發區 高新三路 鄂州光谷聯合科技城 一期的一部分	62,100,000	80% 49,680,000
20.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 富春江路以南 青島光谷軟件園一期	352,400,000	100% 352,400,000
第二類小計：		3,723,000,000	3,565,130,000

編號	物業	於2013年	貴集團 應佔權益	貴集團
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)		於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)
第三類 – 貴集團於中國持作未來開發的物業				
21.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港三及四期	2,000,300,000	70%	1,400,210,000
22.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 流芳工業園 節能科技園	2,388,300,000	70%	1,671,810,000
23.	中國 湖北省 武漢市 江夏區 流芳街 梁山頭村 武漢研創中心三期的一部分 (湖北匯盛持有的部分)	121,800,000	100%	121,800,000

編號	物業	貴集團	
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)
24.	中國 湖北省 武漢市 江夏區 流芳街 梁山頭村 武漢研創中心 三期的一部分 (武漢鳴鴻持有的部分)	180,300,000	100% 180,300,000
25.	中國 湖北省 鄂州市 湖北省葛店經濟技術開發區 高新三路 鄂州光谷聯合科技城 一期的一部分	182,200,000	80% 145,760,000
26.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 富春江路以南 青島光谷軟件園一期的一部分	444,100,000	100% 444,100,000
27.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 江山南路以西 錢塘江路以南 青島研創中心	140,400,000	100% 140,400,000

編號	物業	於2013年	貴集團	貴集團
		12月31日	應佔權益	12月31日
		現況下的市值		應佔市值
		(人民幣元)		(人民幣元)
28.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 峨眉山路以東 珠江路以北 青島海洋科技園一期	282,700,000	100%	282,700,000
29.	中國 遼寧省 瀋陽市 瀋北新區 財落街 瀋陽金融港一期	575,400,000	100%	575,400,000
30.	中國 安徽省 合肥市 合肥濱湖新區 南京路以南 徽州大道以西 合肥金融港	477,500,000	92%	439,300,000
		第三類小計：		5,401,780,000
		6,793,000,000		

編號	物業	貴集團	
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)
第四類 – 貴集團於中國持作投資的物業			
31.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 關山大道以東及 南湖南路以南 光谷軟件園一至四期的一部分	61,900,000	100% 61,900,000
32.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港一期的一部分	26,900,000	100% 26,900,000
33.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道46號 麗島漫城202號	3,500,000	51% 1,785,000
34.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 文治街 北港工業園 1至3層 (武漢麗島物業管理持有的部分)	13,200,000	100% 13,200,000

編號	物業	貴集團	
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)
35.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 文治街 北港工業園 2至3層 (武漢麗島科技持有的部分)	9,900,000	100% 9,900,000
36.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 珞南街 珞獅路497號 麗島花園的一部分 (武漢聯合置業持有的部分)	35,300,000	100% 35,300,000
37.	中國 湖北省 黃石市 黃石經濟技術開發區 杭州西路76號 麗島半山華府的一部分	147,500,000	100% 147,500,000
第四類小計：		298,200,000	296,485,000

編號	物業	於2013年	貴集團	貴集團
		12月31日	現況下的市值	應佔權益
		(人民幣元)		12月31日
				應佔市值
				(人民幣元)
第五類 – 貴集團擬於中國收購的物業				
38.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 馬湖村 創意天地二期			無商業價值
39.	中國 湖北省 黃石市 黃金山工業新區 寶山路 與金山大道 交匯處 黃石光谷聯合科技城二及三期			無商業價值
40.	中國 湖北省 鄂州市 湖北省葛店經濟技術開發區 高新三路 鄂州光谷聯合科技城二及三期			無商業價值
41.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 富春江路以南 青島光谷軟件園二期			無商業價值

編號	物業	貴集團	
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)
42.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 富春江路以南 青島光谷軟件園三期		無商業價值
43.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 峨眉山路以東 珠江路以北 青島海洋科技園二期		無商業價值
44.	中國 遼寧省 瀋陽市 瀋北新區 財落街 瀋陽金融港二期		無商業價值
第五類小計：			零

編號 物業	於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	貴集團
			於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)

第六類 – 貴集團於中國租賃的物業

45. 中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港服務中心一期 A4棟10層			無商業價值
46. 中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港一期 A4棟9層的一部分			無商業價值
47. 中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港一期 A4棟9層的一部分			無商業價值

編號	物業	貴集團	
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)
48.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港1.1期 A3棟202號		無商業價值
49.	中國 湖北省 武漢市 江岸區 工農兵路18號 長江委上滑坡小區 3號樓 3單元501室		無商業價值
50.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 關南工業園 綠世界集團園區 工業綜合樓北區1號廠房		無商業價值

編號	物業	貴集團	
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)
51.	中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 青年大街356號 東北傳媒文化廣場 1804及1805室		無商業價值
52.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港的 多間宿舍		無商業價值
	第六類小計：	_____	零
	總計：	<u>13,604,000,000</u>	<u>11,955,339,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國主要持作自用或銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
1.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 關山大道以東及 南湖南路以南 光谷軟件園 一期至六期 的一部分	<p>光谷軟件園(「開發項目」)為建於總地盤面積約488,642.52平方米的四幅土地上的產業園。</p> <p>緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。</p> <p>該物業包括開發項目總建築面積約118,712.99平方米的一期至六期部分，內設展示中心、辦公樓及配套設施。</p> <p>據 貴集團告知，該物業於2009年至2013年間落成。</p> <p>該物業土地使用權已獲出讓，四個並存年期中作工業用途的部分將分別於2052年5月4日、2059年5月6日及2059年11月30日屆滿。</p>	於估值日，該物業部分涉及多份租約，餘下部分則空置作銷售或配套用途。	<p>人民幣 867,500,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 867,500,000元)</p>

附註：

1. 根據下列土地使用權證，總地盤面積488,642.52平方米的四幅土地的土地使用權已分別出讓予武漢光谷聯合集團有限公司(「武漢光谷聯合」)及武漢光谷軟件園有限公司(「武漢光谷軟件園公司」)，兩家公司均為 貴公司擁有100%權益的附屬公司。該等證書的詳情如下：

證書編號	受讓人	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用 年期屆滿日期
武新國用(2003)第023號	武漢光谷聯合	2003年6月	363,977.15	工業：2052年5月4日
武新國用(2008)第029號	武漢光谷聯合	2008年5月10日	58,063.10	工業：2052年5月4日

證書編號	受讓人	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用
				年期屆滿日期
武新國用(2009)第038號	武漢光谷 軟件園公司	2009年6月18日	28,677.08	工業：2059年5月6日
武新國用(2010)第005號	武漢光谷聯合	2010年1月19日	37,925.19	工業：2059年11月30日

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

- 根據41份武漢市商品房權屬證明書，多幢樓宇總建築面積為72,415.06平方米的房屋所有權乃歸屬於武漢光谷聯合及武漢光谷軟件園公司。

據 貴集團告知，上述武漢市商品房權屬證明書所述樓宇包括該物業的部分。

- 根據日期介乎2002年8月12日至2013年12月25日的75份竣工驗收備案證明，總建築面積874,430.94平方米的多棟樓宇的建設工程已獲驗收，且有關驗收已獲備案。

據 貴集團告知，該物業包括上述竣工驗收備案證明所述樓宇的部分。

- 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- 武漢光谷聯合及武漢光谷軟件園公司已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其上所建樓宇已售出的土地部分）；
- 武漢光谷聯合及武漢光谷軟件園公司已取得武漢市商品房權屬證明書所述樓宇（不包括已售出的樓宇）的房屋所有權，並有權根據武漢市商品房權屬證明書規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等樓宇；及
- 根據武漢光谷聯合及武漢光谷軟件園公司的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。

- 吾等的估值假設展示中心（一樓）及辦公樓的平均單位價格分別約為每平方米人民幣22,000元及每平方米人民幣7,300元。

- 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干零售及辦公樓開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中零售開發項目（一樓）的價格約為每平方米人民幣21,000至28,000元，辦公樓開發項目約為每平方米人民幣5,300至6,800元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
2.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術 開發區 光谷大道77號 光谷金融港一 及二期的一部分	<p>光谷金融港（「開發項目」）為將建於總地盤面積約526,434.50平方米的多幅土地上的產業園。</p> <p>緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。</p> <p>該物業包括開發項目一及二期總建築面積約75,018.07平方米的部分，內設展示中心、辦公樓、宿舍及配套設施。</p> <p>據 貴集團告知，該物業已於2012年至2013年間落成。</p> <p>該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，兩個並存年期將分別於2056年5月17日及2059年9月22日屆滿。</p>	<p>於估值日，該物業部分涉及多份租約，餘下部分則空置作銷售或配套用途。</p>	<p>人民幣 362,200,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 362,200,000元)</p>

附註：

- 根據日期分別為2006年5月17日及2009年9月22日的兩份土地出讓合同及其有關投資協議，總地盤面積377,233.2平方米的兩幅土地的土地使用權已獲同意將按總土地出讓金人民幣149,186,412元出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷金融港發展有限公司（「光谷金融港發展」）及武漢光谷聯合集團有限公司（「武漢光谷聯合」）作工業用途，多個年期並存，均為50年。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所述土地的部分。

- 根據下列土地使用權證，總地盤面積377,166.22平方米的兩幅土地的土地使用權已分別出讓予光谷金融港發展及武漢光谷聯合。該等證書的詳情如下：

證書編號	受讓人	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用 年期屆滿日期
武新國用(2009)第027號	光谷金融港發展	2009年3月26日	145,855.98	工業：2056年5月17日
武新國用(2010)第035號	武漢光谷聯合	2010年7月2日	231,310.24	工業：2059年9月22日

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

3. 根據117份武漢市商品房權屬證明書，總建築面積為214,371.45平方米的多棟樓宇的房屋所有權乃歸屬於光谷金融港發展及武漢光谷聯合。

據 貴集團告知，該物業包括上述武漢市商品房權屬證明書所述樓宇的部分。

4. 根據九份房屋所有權證－房權證湖字第201011744至201011750、2013016519及2013016520號，總建築面積為23,418.04平方米的多幢樓宇的房屋所有權歸屬於光谷金融港發展。

據 貴集團告知，上述房屋所有權證所述樓宇包括該物業的部分。

5. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約24,745.11平方米的部分已根據多份買賣協議按總代價約人民幣139,300,000元進行預售。吾等已在估值中考慮上述金額。

6. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- i. 光谷金融港發展及武漢光谷聯合已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其上所建樓宇已售出的土地部分）；

- ii. 光谷金融港發展及武漢光谷聯合已取得武漢市商品房權屬證明書及房屋所有權證所述樓宇（不包括已售出的樓宇）的房屋所有權，並有權根據武漢市商品房權屬證明書及房屋所有權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等樓宇；

- iii. 光谷金融港發展及武漢光谷聯合已取得預售預售許可證所述樓宇的必要許可證；及

- iv. 根據光谷金融港發展及武漢光谷聯合的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。

7. 吾等的估值假設展示中心（一樓）及辦公樓的平均單位價格分別約為每平方米人民幣13,000元及每平方米人民幣7,300元，宿舍的月均單位租金約為每平方米人民幣28元。

8. 進行物業估值時，吾等已參考若干零售及辦公樓開發項目的若干叫價參考資料以及與該物業特徵相若的若干住宅開發項目的若干月租叫價參考資料。該等叫價參考資料中零售開發項目（一樓）及辦公樓開發項目的價格分別約為每平方米人民幣19,000至28,000元及每平方米人民幣5,300至6,800元，而住宅開發項目月租叫價參考資料中的價格約為每平方米人民幣25至32元。吾等假設的單位價格及租金與上述叫價及月租參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價或月租參考資料的單位價格及租金已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
3.	中國 湖北省 武漢市 光谷大道46號 東湖新技術開發區 麗島漫城的部分	麗島漫城(「開發項目」)為建於總地盤面積約94,432.21平方米的三幅土地上的住宅／商業開發項目，於2010年至2011年間落成。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 該物業包括開發項目總建築面積約2,936.19平方米的部分。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日，該物業空置作銷售或配套用途。	人民幣 19,400,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 9,894,000元)
		用途	概約 建築面積 (平方米)	
		住宅	123.72	
		幼兒園	1,822.47	
		車位	990.00	
		總計：	<u>2,936.19</u>	
		該物業土地使用權已獲出讓作住宅用途，三個並存年期將於2072年4月20日屆滿。		

附註：

- 根據下列土地使用權證，總地盤面積94,432.21平方米的三幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有51%權益的附屬公司武漢學府房地產有限公司(「武漢學府」)作住宅用途，年期將於2072年4月20日屆滿。該等證書的詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
1.	武新國用(2005) 第014號	2005年3月22日	69,782.51	住宅	2072年4月20日
2.	武新國用(2008) 第035號	2008年6月25日	21,435.43	住宅	2072年4月20日
3.	武新國用(2008) 第036號	2008年6月25日	3,214.27	住宅	2072年4月20日

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

2. 根據日期為2004年6月17日的建設用地規劃許可證—0633071號，武漢學府獲准使用地盤面積116,850平方米的一幅土地作開發用途。
據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述土地的部分。
3. 根據日期介乎2008年6月20日至2010年3月15日的四份建設工程規劃許可證—武規（東開）建[2008]063號、建字第武規（東開）建[2008]163號、建字第武規（東開）建[2009]032號及建字第武規（東開）建[2010]019號，多幢樓宇的獲批總建設規模為159,247.87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述樓宇的部分。
4. 根據日期介乎2008年6月11日至2010年4月9日的八份建築工程施工許可證—4201982008111700814014001號、4201982008031800514BJ4001號、4201982008031800514BJ4002號、1201982008031800514024001號、4201982008031800514014001號、4201982009040200414014001號、4201982009092500814014001號及4201982009092500814024001號，多幢樓宇的獲批總建設規模為158,875.24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述樓宇的部分。
5. 根據日期介乎2009年4月23日至2010年11月19日的五份預售許可證—武開管預售[2009]071號及207號、武房開預售[2009]12號以及武房開預售[2010]297號及433號，總建築面積140,303.27平方米獲准進行預售。
據 貴集團告知，上述預售許可證所述樓宇包括該物業的部分。
6. 根據日期介乎2010年5月14日至2011年12月26日的26份竣工驗收備案證明—22-10-0174至0187號、22-10-0383號及0384號、15-10-106號以及15-11-339至347號，總建築面積158,875.56平方米的多棟樓宇的建設工程已獲驗收，且有關驗收已獲備案。
據 貴集團告知，該物業包括上述竣工驗收備案證明所述樓宇的部分。
7. 根據房屋所有權證—武房權證湖字第2012005442號，建築面積1,822.47平方米的幼兒園的房屋所有權歸屬於武漢學府。
據 貴集團告知，上述房屋所有權證所述幼兒園包括該物業的部分。
8. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約123.72平方米的部分已根據一份買賣協議按總代價約人民幣590,000元進行預售。吾等已在估值中考慮上述金額。
9. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 武漢學府已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其所建樓宇已售出的土地部分）；
 - ii. 武漢學府已取得建設該物業的必要許可證及批文，而該等許可證及批文未有撤回或修訂。武漢學府擁有開發該物業的合法完整權利；
 - iii. 武漢學府已取得預售預售許可證所述樓宇的必要許可證；
 - iv. 武漢學府已取得房屋所有權證所述樓宇的房屋所有權，並有權根據房屋所有權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等樓宇；及
 - v. 根據武漢學府的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。

10. 吾等的估值假設幼兒園及車位的平均單位價格分別約為每平方米人民幣6,700元及每個人民幣90,000元。
11. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干零售開發項目以及車位的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中零售開發項目（一樓）及車位的平均單位價格分別為約每平方米人民幣15,000至16,000元及每個人民幣70,000至100,000元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值										
4.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術 開發區 民族大道318號 麗島美生一期的一 部分	麗島美生(「開發項目」)為將建於 地盤面積約72,172.35平方米的一 幅土地上的住宅開發項目。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及 高度相若的工業、商業及住宅樓 為主。 該物業包括開發項目一期總建築 面積約14,622.57平方米的部分。 該物業的用途及概約建築面積詳 情如下：	於估值日，該物業 空置作銷售或配套 用途。	人民幣 125,300,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 62,650,000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>5,454.45</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,620.76</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,547.36</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>14,622.57</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	5,454.45	零售	5,620.76	配套設施	3,547.36	總計：	<u>14,622.57</u>	
用途	概約 建築面積 (平方米)													
住宅	5,454.45													
零售	5,620.76													
配套設施	3,547.36													
總計：	<u>14,622.57</u>													
		據 貴集團告知，該物業於2013 年落成。												
		該物業土地使用權已獲出讓作住 宅用途，年期將於2077年7月11日 屆滿。												

附註：

1. 根據日期為2007年7月19日的土地使用權證－武新國用(2007)第058號，地盤面積72,172.35平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予貴公司擁有50%權益的合營企業武漢美生置業有限公司(「武漢美生」)作住宅用途，年期將於2077年7月11日屆滿。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

2. 根據日期為2007年4月20日(於2008年4月24日修訂)的建設用地規劃許可證－0602771號，武漢美生獲准使用地盤面積72,196.00平方米的一幅土地作開發用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述土地的部分。

3. 根據日期為2011年1月26日的建設工程規劃許可證—建字第武規(東開)建[2010]158號,多幢樓宇的獲批總建設規模為153,436.84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述樓宇的部分。
4. 根據日期分別為2011年7月21日及2012年10月18日的兩份建築工程施工許可證—42019820101130011020114001號及42019820120608001000114001號,獲批總建設規模為143,836.84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述樓宇的部分。
5. 根據日期分別為2012年5月18日及2013年5月30日的兩份預售許可證—武房開預售[2012]176號及武房開預售[2013]188號,總建築面積125,488.18平方米獲准進行預售。
據 貴集團告知,上述預售許可證所述的樓宇包括該物業的部分。
6. 根據日期為2013年9月1日的五份竣工驗收備案證明—15-13-196號至15-13-200號,總建築面積71,202.74平方米的樓宇的建設工程已獲驗收,且有關驗收已獲備案。
據 貴集團告知,該物業包括上述竣工驗收備案證明所述樓宇的部分。
7. 據 貴集團告知,該物業總建築面積約6,274.37平方米的部分已根據多份買賣協議按總代價約人民幣60,900,000元預售。吾等已在估值中考慮上述金額。
8. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見,當中載有(其中包括)下列資料:
 - i. 武漢美生已取得該物業的土地使用權,並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權(不包括其所建樓宇已售出的土地部分);
 - ii. 武漢美生已取得建設該物業的必要許可證及批文,而該等許可證及批文未有撤回或修訂。武漢美生擁有開發該物業的合法完整權利;
 - iii. 武漢美生已取得預售預售許可證所述樓宇的必要許可證;
 - iv. 根據武漢美生的書面確認,該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制;
 - v. 武漢光谷聯合集團有限公司(「武漢光谷聯合」)與天津美通發展有限公司(「天津美通」)於2010年3月作出的股權轉讓後持有一間合營企業武漢美生。武漢光谷聯合及天津美通擁有武漢美生50%註冊資本的等額權益;及
 - vi. 根據中國法律,武漢美生為合法有效的有限責任公司,並已取得登記的必要許可證及批文。
9. 吾等的估值假設住宅及零售單位(一樓)的平均單位價格分別約為每平方米人民幣7,500元及每平方米人民幣18,000元。
10. 進行物業估值時,吾等已參考該物業住宅部分的若干近期交易及與該物業特徵相若的零售開發項目的若干叫價參考資料。該等交易的住宅價格約為每平方米人民幣7,600至7,700元,而該等叫價參考資料中零售開發項目(一樓)的價格約為每平方米人民幣24,000至25,000元。吾等假設的單位價格與所述銷售交易及叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中,該等交易及叫價參考資料的單位價格已作適當調整,以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
5.	中國 湖北省 武漢市 江夏區 流芳街 梁山頭村 武漢研創 中心一期及二期的 部分(湖北匯盛 持有的部分)	武漢研創中心(湖北匯盛持有的部分)(「開發項目」)為將建於地盤面積約110,175.50平方米的一幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 該物業包括開發項目總建築面積約66,210.93平方米的一期及二期部分，內設辦公樓及配套設施。 據 貴集團告知，該物業於2012年至2013年間落成。 該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，年期將於2057年7月6日屆滿。	於估值日，該物業空置作銷售或配套用途。	人民幣 442,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 442,000,000元)

附註：

1. 根據日期為2008年9月6日的土地使用權證—夏國用(2008)第199號，地盤面積110,175.5平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司湖北匯盛科技發展有限公司(「湖北匯盛」)作工業用途，年期將於2057年7月6日屆滿。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

2. 根據日期介乎2012年12月28日至2013年8月22日的30份竣工驗收備案證明— 08-12-0490至08-12-0502及08-13-0121至08-13-0137號，總建築面積71,443.65平方米的多棟樓宇的建設工程已獲驗收，且有關驗收已獲備案。

據 貴集團告知，該物業包括上述竣工驗收備案證明所述樓宇的部分。

3. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約4,303.08平方米的部分已根據多份買賣協議按總代價約人民幣34,000,000元進行預售。吾等已在估值中考慮上述金額。

4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 湖北匯盛已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其所建樓宇已售出的土地部分）；
 - ii. 湖北匯盛已取得建設該物業的必要許可證及批文，而該等許可證及批文未有撤回或修訂。湖北匯盛擁有開發該物業的合法完整權利；及
 - iii. 根據湖北匯盛的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
5. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位價格約為每平方米人民幣7,500元。
6. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的物業辦公樓部分的若干近期交易。該等交易中辦公樓的價格約為每平方米人民幣7,000至7,900元。吾等假設的單位價格與所述銷售交易一致。於達致主要假設的過程中，該等交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

				於2013年 12月31日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
6.	中國 湖北省 武漢市 江夏區 流芳街 梁山頭村 武漢研創 中心一期的 一部分(武漢鳴鴻 持有的部分)	武漢研創中心(武漢鳴鴻持有的部分)(「開發項目」)為將建於地盤面積約85,613.97平方米的一幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 該物業包括開發項目總建築面積約33,294.02平方米的一期部分，內設辦公樓及配套設施。 據 貴集團告知，該物業於2012年落成。 該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，年期將於2057年7月6日屆滿。	於估值日，該物業空置作銷售或配套用途。	人民幣 232,900,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 232,900,000元)

附註：

- 根據日期為2007年12月20日的土地使用權證－夏國用(2007)第647號，地盤面積85,613.97平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢鳴鴻科技發展有限公司(「武漢鳴鴻」)作工業用途，年期將於2057年7月6日屆滿。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。
- 根據日期為2012年12月28日的21份竣工驗收備案證明－08-12-0469至08-12-0489號，總建築面積43,236.16平方米的多棟樓宇的建設工程已獲驗收，且有關驗收已獲備案。

據 貴集團告知，該物業包括上述竣工驗收備案證明所述樓宇的部分。
- 據 貴集團告知，該物業總建築面積約11,159.59平方米的部分已根據多份買賣協議按總代價約人民幣81,000,000元進行預售。吾等已在估值中考慮上述金額。

4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 武漢鳴鴻已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其所建樓宇已售出的土地部分）；
 - ii. 武漢鳴鴻已取得建設該物業的必要許可證及批文，而該等許可證及批文未有撤回或修訂。武漢鳴鴻擁有開發該物業的合法完整權利；及
 - iii. 根據武漢鳴鴻的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
5. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位價格約為每平方米人民幣7,500元。
6. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的物業辦公樓部分的若干近期交易。該等交易中辦公樓的價格約為每平方米人民幣7,300至7,600元。吾等假設的單位價格與所述銷售交易一致。於達致主要假設的過程中，該等交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
7.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 文治街 北港工業園 3、4及5層 (武漢麗島物業 管理持有的部分)	北港工業園(「開發項目」)為於 2007年落成的辦公樓開發項目。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及 高度相若的工業、商業及住宅樓 為主。 該物業包括開發項目總建築面積 約1,247.56平方米的辦公樓部分。	於估值日，該物業 空置作銷售或配套 用途。	人民幣 7,400,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 7,400,000元)

附註：

1. 根據日期介乎2013年11月29日至2013年12月3日的三份房屋所有權證－武房權證洪字第2013017421號、2013017422號及2013017426號，總建築面積1,247.58平方米的多幢樓宇的房屋所有權歸屬於 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢麗島物業管理有限公司(「武漢麗島物業管理」)，作工業、交通、倉儲及商品房用途。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 武漢麗島物業管理已取得房屋所有權證所述樓宇的房屋所有權，並有權根據房屋所有權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等樓宇。
3. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位租金約為每平方米人民幣37元。
4. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓開發項目的若干月租叫價參考資料。該等月租叫價參考資料中辦公樓開發項目的價格約為每平方米人民幣34至50元。吾等假設的單位租金與所述月租叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等月租叫價參考資料的單位租金已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
8.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 文治街 北港工業園 1至4層 (武漢麗島科技 持有的部分)	北港工業園(「開發項目」)為於 2007年落成的辦公樓開發項目。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及 高度相若的工業、商業及住宅樓 為主。 該物業包括開發項目總建築面積 約2,022.50平方米的辦公樓部分。	於估值日，該物業 空置作銷售或配套 用途。	人民幣 12,100,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 12,100,000元)

附註：

1. 根據日期為2013年11月15日的四份房屋所有權證—武房權證洪字第2013015997號、2013015998號、2013016003號及2013016004號，總建築面積3,683.1平方米的多幢樓宇的房屋所有權歸屬於 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢麗島科技有限公司(「武漢麗島科技」)，作工業、交通、倉儲及商品房用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述商品房買賣協議所述樓宇的部分。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 武漢麗島物業管理已取得房屋所有權證所述樓宇的房屋所有權，並有權根據房屋所有權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等樓宇；
3. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位月租約為每平方米人民幣37元。
4. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓開發項目的若干月租叫價參考資料。該等月租叫價參考資料中辦公樓開發項目的價格約為每平方米人民幣34至50元。吾等假設的單位租金與所述月租叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等月租叫價參考資料的單位月租已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
9.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 珞南街 珞獅路497號 麗島花園的一部分 (武漢聯合置業 持有的部分)	麗島花園(「開發項目」)為於2007年落成的住宅開發項目。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 該物業包括開發項目的93個車位。 該物業土地使用權已獲出讓作車位用途，年期將於2047年4月2日屆滿。	於估值日，該物業空置作銷售或配套用途。	人民幣 9,300,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 9,300,000元)

附註：

1. 根據日期為2007年5月14日的土地使用權證—武國用(2007)第334號，該物業(地盤面積為2,317.87平方米)的土地使用權已出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司聯合置業(武漢)有限公司(「武漢聯合置業」)作車位用途，年期將於2047年4月2日屆滿。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

2. 根據日期為2012年10月9日的竣工規劃驗收備案證明—武規驗[2012]085號，總建築面積為5,434.95平方米的多幢樓宇的建築工程已獲驗收，且有關驗收已獲備案。

據 貴集團告知，該物業包括上述竣工規劃驗收備案證明所述樓宇的部分。

3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- i. 武漢聯合置業已取得該物業的竣工驗收備案證明，目前正申請相關房屋所有權證。於取得房屋所有權證後，武漢聯合置業將有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業。就相關的土地使用權而言，武漢聯合置業已取得相關的土地使用權證；及

- ii. 根據武漢聯合置業的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。

4. 吾等的估值假設車位的平均單位價格約為每個人民幣100,000元。

5. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干車位的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中車位的價格約為每個人民幣80,000至150,000元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
10.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 珞南街 珞獅路497號 麗島花園的一部分 (武漢麗島物業 管理持有的部分)	麗島花園(「開發項目」)為於2007年落成的住宅開發項目。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 該物業包括開發項目總建築面積約1,122.13平方米的零售部分。	於估值日，該物業的一部分涉及1份將於2015年7月31日屆滿的租賃協議，月租約為人民幣1,200元，而餘下部分則空置作銷售或配套用途。	人民幣 10,300,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 10,300,000元)

附註：

1. 根據八份商品房買賣協議，該物業已按總代價人民幣2,999,990.09元向 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢麗島物業管理有限公司(「武漢麗島物業管理」)轉讓。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 武漢麗島物業管理已簽訂物業買賣協議，並已繳清所有相關費用。於取得房屋所有權證後，武漢麗島物業管理有權根據房屋所有權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業。
3. 吾等的估值假設零售單位(一樓)的月均單位租金約為每平方米人民幣41元。
4. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干零售開發項目的若干月租叫價參考資料。該等月租叫價參考資料中零售開發項目(一樓)的價格約為每平方米人民幣30至60元。吾等假設的單位租金與所述月租叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等月租叫價參考資料的單位租金已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
11.	中國 湖北省 黃石市 黃石經濟開發區 杭州西路76號 麗島半山華府 的一部分	麗島半山華府(「開發項目」)為建於總地盤面積約122,261.26平方米的四幅土地上的住宅／商業開發項目，其於2010年落成。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 該物業包括開發項目總建築面積約1,454.31平方米的部分。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日，該物業空置作銷售或配套用途。	人民幣 12,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 12,000,000元)
		用途	概約 建築面積 (平方米)	
		公寓	543.65	
		別墅	321.94	
		零售	588.72	
		總計：	<u>1,454.31</u>	
		該物業土地使用權已獲出讓，四個並存年期中作商業用途的部分將分別於2045年8月30日及2046年11年30日屆滿，而作住宅用途的部分則將分別於2075年8月30日及2076年11月30日屆滿。		

附註：

1. 根據下列土地使用權證，總地盤面積122,261.26平方米的四幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司黃石光谷聯合發展有限公司（「黃石光谷聯合」）。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用年期 屆滿日期
1.	黃石國用(2005) 第478號	2005年9月23日	4,835.13	商業：2045年8月30日 住宅：2075年8月30日
2.	黃石國用(2005) 第476號	2005年9月23日	52,038.53	商業：2045年8月30日 住宅：2075年8月30日
3.	黃石國用(2006) 第0237號	2006年12月7日	17,122.51	商業：2046年11月30日 住宅：2076年11月30日
4.	黃石國用(2006) 第0238號	2006年12月12日	48,265.09	商業：2046年11月30日 住宅：2076年11月30日

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

2. 根據下列房屋所有權證，總建築面積1,290.75平方米的多幢樓宇的房屋所有權歸屬於黃石光谷聯合。證書的詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	建築面積 (平方米)	用途
1.	黃房權證團字 第201004626號	2010年5月19日	321.94	別墅
2.	黃房權證經字 第201014518號	2010年12月16日	149.13	住宅
3.	黃房權證經字 第201014552號	2010年12月16日	133.26	住宅
4.	黃房權證團字 第201006009號	2010年6月23日	172.60	商業
5.	黃房權證經字 第201200169號	2012年1月4日	252.56	商業
6.	黃房權證經字 第201200098號	2012年1月5日	113.65	住宅
7.	黃房權證經字 第201200085號	2012年1月5日	147.61	住宅

據 貴集團告知，上述房屋所有權證所述的樓宇包括該物業的部分。

3. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約163.56平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約人民幣1,300,000元。吾等已在估值中考慮上述金額。
4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- i. 黃石光谷聯合已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其上所建樓宇已售出的土地部分）；

- ii. 黃石光谷聯合已取得房屋所有權證所述樓宇的房屋所有權，並有權根據房屋所有權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等樓宇；及
 - iii. 根據黃石光谷聯合的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
5. 吾等的估值假設公寓、別墅及零售開發項目的平均單位價格分別約為每平方米人民幣5,100元、每平方米人民幣14,000元及每平方米人民幣8,000元。
6. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干公寓、別墅及零售開發項目及車位的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中公寓、別墅及零售開發項目的價格分別約為每平方米人民幣5,300至6,000元、每平方米人民幣12,000至20,000元及每平方米人民幣8,000元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
12.	中國 湖北省 鄂州市 湖北省葛店經濟技術開發區 高新三路 鄂州光谷聯合科技城 一期的一部分	鄂州光谷聯合科技城一期(「開發項目」)為將建於地盤面積約413,092.40平方米的一幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 該物業包括開發項目一期總建築面積約42,465.60平方米的辦公樓部分。 據 貴集團告知，該物業於2013年落成。 該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，年期將於2063年3月24日屆滿。	於估值日，該物業空置。	人民幣 128,500,000元 (貴集團應佔 80%權益： 人民幣 102,800,000元)

附註：

- 根據下列土地出讓合同，總地盤面積413,092.4平方米的三幅土地的土地使用權已獲同意出讓予 貴公司擁有80%權益的附屬公司湖北科技企業加速器有限公司(「湖北科技企業加速器」)。合同的詳情如下：

編號	地塊編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及 土地使用年期	土地出讓金 (人民幣元)
1.	G(2013)017	2013年2月5日	141,640.7	工業：50年	37,700,000
2.	G(2013)021	2013年2月11日	161,201.8	工業：50年	42,590,000
3.	G(2013)016	2013年2月5日	110,249.9	工業：50年	29,840,000

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所述土地的部分。

2. 根據下列土地使用權證，總地盤面積413,092.4平方米的三幅土地的土地使用權已出讓予湖北科技企業加速器。證書的詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用年期 屆滿日期
1.	鄂州國用(2013) 第2-28號	2013年3月25日	141,640.7	工業：2063年3月24日
2.	鄂州國用(2013) 第2-29號	2013年3月25日	161,201.8	工業：2063年3月24日
3.	鄂州國用(2013) 第2-30號	2013年3月25日	110,249.9	工業：2063年3月24日

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

3. 根據日期為2013年2月5日的建設用地規劃許可證—鄂州規劃地字第420705201300020號，湖北科技企業加速器獲准使用地盤面積189,089.13平方米的一幅土地。

據 貴集團告知，上述建設用地規劃許可證所述的土地包括該物業的部分。

4. 根據日期為2013年2月5日的建設工程規劃許可證—201306號，多幢樓宇的獲批建設規模為161,805.92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述樓宇的部分。

5. 根據日期分別為2013年5月24日及2013年7月31日的兩份建築工程施工許可證—4207002013052450201號及4207002013073150201號，多幢樓宇的獲批總建設規模為53,451.65平方米。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述建築工程施工許可證所述樓宇的部分。

6. 根據日期分別為2013年7月30日及2013年9月27日的兩份預售許可證—鄂州房預字(1300047)號及1300069號，總建築面積53,452.38平方米獲准進行預售。

據 貴集團告知，該物業包括上述預售許可證所述樓宇的部分。

7. 根據日期為2013年12月30日的兩份竣工驗收備案證明，總建築面積53,452.27平方米的樓宇的建設工程已獲驗收，且有關驗收已獲備案。

據 貴集團告知，該物業包括上述竣工驗收備案證明所述樓宇的部分。

8. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約11,666.53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33,100,000元。吾等已於估值中計及上述數額。

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

- i. 湖北科技企業加速器已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其上所建樓宇已售出的土地部分）；

- ii. 湖北科技企業加速器已取得建設該物業的必要許可證及批文，而該等許可證及批文未有撤回或修訂。湖北科技企業加速器擁有開發該物業的合法完整權利；
 - iii. 湖北科技企業加速器已取得預售房屋所有權證所述樓宇的必要許可證；及
 - iv. 根據湖北科技企業加速器的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
10. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位價格約為每平方米人民幣3,100元。
11. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公樓開發項目的價格為約每平方米人民幣3,300至3,700元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
13.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 富春江路以南 青島光谷軟件園 一期的一部分	青島光谷軟件園一期(「開發項目」)為將建於地盤面積約211,196.30平方米的一幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 該物業包括開發項目一期總建築面積約80,663.64平方米的部分，內設辦公樓、展示中心及配套設施。 據 貴集團告知，該物業已於2013年竣工。 該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，年期將於2062年2月21日屆滿。	於估值日，該物業空置作銷售或配套用途。	人民幣 560,900,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 560,900,000元)

附註：

1. 根據青島經濟技術開發區管理委員會(「管理委員會」)與 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合股份有限公司(「武漢光谷聯合」)於2011年5月23日訂立的「青島光谷軟件園」項目協議書，管理委員會已原則上同意提供總地盤面積約1,988.9畝的四幅土地予武漢光谷聯合。

據 貴集團告知，該物業包括上述「青島光谷軟件園」項目協議書所述土地的部分。

2. 根據日期介乎2011年12月12日至2013年4月12日的三份土地出讓合同—青島—01-2011-3073號、青島—01-2011-3072號及青島—01-2013-3023號，總地盤面積211,196.3平方米的三幅土地的土地使用權已獲同意將出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司青島光谷聯合發展有限公司(「青島光谷聯合」)作工業用途，年期為50年，總土地出讓金為人民幣63,474,935元。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所述土地的部分。

3. 根據日期為2013年10月21日的土地使用權證—青房地權市字第2013126683，地盤面積211,196.3平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予青島光谷聯合作工業用途，年期將於2062年2月21日屆滿。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

4. 根據日期介乎2012年1月10日至2013年7月29日的三份建設用地規劃許可證—地字第370200201217003號、370200201217004號及370200201317063號，青島光谷聯合獲准使用總地盤面積211,196.3平方米的三幅土地作工業用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述土地的部分。

5. 根據日期分別為2012年3月31日及2012年4月28日的兩份建設工程規劃許可證—建字第370200201217030號及370200201217104號，多棟樓宇的獲批建設規模為156,953.76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述樓宇的部分。

6. 根據日期為2012年7月24日的三份建築工程施工許可證—370211201207040101號、370211201207240201號及370211201207240101號，多幢樓宇的獲批建設規模為81,006.14平方米。

7. 根據日期介乎2013年4月28日至2013年12月27日的三份竣工驗收備案證明2013-043號、2013-136號及2013-137號，總建築面積80,663.64平方米的建設工程已獲驗收，且有關驗收已獲備案。

8. 根據房屋所有權證—青房地權市字第2013131766號，建築面積14,760.48平方米的多棟樓宇的房屋所有權歸屬於青島光谷聯合。

據 貴集團告知，上述房屋所有權證所述樓宇包括該物業的部分。

9. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約24,060.33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151,100,000元。吾等已於估值中計及上述數額。

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

- i. 青島光谷聯合已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權（不包括其上所建樓宇已售出的土地部分）；
- ii. 青島光谷聯合已取得建設該物業的必要許可證及批文，而該等許可證及批文未有撤回或修訂。青島光谷聯合擁有開發該物業的合法完整權利；
- iii. 青島光谷聯合已取得房屋所有權證所述樓宇（不包括已售出的樓宇）的房屋所有權，並有權根據房屋所有權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等樓宇；
- iv. 該物業受一項按揭所限；及
- v. 根據青島光谷聯合的書面確認，除上述按揭外，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。被按揭的部分於出租或再按揭前必須事先取得書面批准。

11. 吾等的估值假設辦公樓及展示中心（一樓）的平均單位價格分別約為每平方米人民幣7,400元及每平方米人民幣24,000元。
12. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓及零售開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公樓開發項目及零售開發項目（一樓）的價格分別約為每平方米人民幣11,000元及每平方米人民幣30,000至34,000元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

第二類 – 貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
14.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術 開發區 光谷大道77號 光谷金融港 二期的一部分	<p>光谷金融港（「開發項目」）為將建於總地盤面積約526,434.50平方米的多幅土地上的產業園。</p> <p>緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。</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179,591.94平方米，內設辦公樓及配套設施。</p> <p>據 貴集團告知，該物業定於2014年第四季落成。</p> <p>該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，年期將於2059年9月22日屆滿。</p>	於估值日，該物業 在建。	<p>人民幣 712,800,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 712,800,000元）</p>

附註：

1. 根據日期為2009年9月22日的土地出讓合同，地盤面積231,310.24平方米的一幅土地的土地使用權已獲同意將按土地出讓金人民幣128,840,000元出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合集團有限公司（「武漢光谷聯合」）作工業用途，年期為50年。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所述土地的部分。

2. 根據日期為2010年7月2日的土地使用權證—武新國用(2010)第035號，地盤面積231,310.24平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予武漢光谷聯合作工業用途，年期將於2059年9月22日屆滿。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

3. 根據建設用地規劃許可證—地字第武規（東開）地[2010]039號，武漢光谷聯合獲准使用地盤面積231,153.2平方米的一幅土地作開發用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述土地的部分。

4. 根據日期介乎2011年1月4日至2013年1月28日的九份建設工程規劃許可證—建字武規（東開）建[2010]159號、[2011]073號、[2012]035號至037號、058號、082號及083號以及[2013]010號，多幢樓宇的獲批總建設規模為516,670.89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述樓宇的部分。
5. 根據日期介乎2011年8月2日至2013年7月29日的十份建築工程施工許可證—4201982011030200314BJ4001號、4201982011030200314BJ4003號、4201982011072900414BJ4001號、42019820120216001000414001號、4201982012327002000214001號、42019820120716001000114001號、42019820120716001000124001號、42019820120716002000214001號、4201982011030200314BJ4001號及4201982012080100114BJ4002號，多幢樓宇的獲批總建設規模為515,412.9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述樓宇的部分。
6. 根據日期介乎2011年12月31日至2013年12月5日的十份預售許可證—武房開預售[2011]588號及629號、[2012]56號、116號及309號以及[2013]053號、557號、119號、555號及556號，總建築面積364,164.1平方米獲准進行預售。

據 貴集團告知，上述預售許可證所述樓宇包括該物業的部分。
7. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約92,455.61平方米的部分已根據多份買賣協議按總代價約人民幣617,900,000元進行預售。吾等已在估值中考慮上述金額。
8. 據 貴集團告知，於估值日就該物業已支銷的總建築成本約為人民幣176,700,000元，及該物業竣工的總建築成本將約為人民幣316,200,000元。吾等已在估值中考慮上述金額。
9. 倘該物業於估值日已經竣工，則其市值估計將為人民幣1,267,100,000元。
10. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 武漢光谷聯合已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其上所建樓宇已售出的土地部分）；
 - ii. 武漢光谷聯合已取得建設該物業的必要許可證及批文，而該等許可證及批文未有撤回或修訂。武漢光谷聯合擁有開發該物業的合法完整權利；
 - iii. 武漢光谷聯合已取得預售上述預售許可證所述樓宇的必要許可證；及
 - iv. 根據武漢光谷聯合的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
11. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位價格約為每平方米人民幣7,600元。
12. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公樓開發項目的價格約為每平方米人民幣5,300至6,800元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
15.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術 開發區 民族大道318號 麗島美生二期	麗島美生（「開發項目」）為將建於地盤面積約72,172.35平方米的一幅土地上的住宅開發項目。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。	於估值日，該物業在建。	人民幣 290,900,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 145,450,000元)

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80,524.44平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	60,298.04
車位	<u>20,266.40</u>
總計：	<u><u>80,524.44</u></u>

據 貴集團告知，該物業定於2014年第四季落成。

該物業土地使用權已獲出讓作住宅用途，年期將於2077年7月11日屆滿。

附註：

- 根據日期為2007年7月19日的土地使用權證－武新國用(2007)第058號，地盤面積72,172.35平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有50%權益的合營企業武漢美生置業有限公司（「武漢美生」）作住宅用途，年期將於2077年7月11日屆滿。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述的土地的部分。

- 根據日期為2007年4月12日（於2008年4月24日修訂）的建設用地規劃許可證－0602771號，武漢美生獲准使用地盤面積72,196.00平方米的一幅土地作開發用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述土地的部分。

3. 根據日期為2011年1月26日的建設工程規劃許可證—建字第武規(東開)建[2010]158號,多幢樓宇的獲批總建設規模為153,436.84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述樓宇的部分。
4. 根據日期分別為2011年7月21日及2012年10月18日的兩份建築工程施工許可證—42019820101130011020114001號及42019820120608001000114001號,獲批總建設規模為143,836.84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述樓宇的部分。
5. 根據日期分別為2012年5月18日及2013年5月30日的兩份預售許可證—武房開預售[2012]176號及武房開預售[2013]188號,總建築面積125,488.18平方米獲准進行預售。
據 貴集團告知,上述預售許可證所述的樓宇包括該物業的部分。
6. 據 貴集團告知,該物業總建築面積約48,493.76平方米的部分已根據多份買賣協議按總代價約人民幣351,400,000元預售。吾等已在估值中考慮上述金額。
7. 據 貴集團告知,於估值日已支銷的總建築成本為人民幣125,100,000元,而落成該物業的估計未支銷建築成本將為人民幣101,400,000元。吾等已在估值中考慮上述金額。
8. 倘該物業於估值日已經竣工,則其市值估計為人民幣492,700,000元。
9. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見,當中載有(其中包括)下列資料:
 - i. 武漢美生已取得該物業的土地使用權,並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權(不包括其上所建樓宇已售出的土地部分);
 - ii. 武漢美生已取得建設該物業的必要許可證及批文,而該等許可證及批文未有撤回或修訂。武漢美生擁有開發該物業的合法完整權利;
 - iii. 武漢美生已取得預售預售許可證所述樓宇的必要許可證;
 - iv. 根據武漢美生的書面確認,該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制;
 - v. 武漢光谷聯合集團有限公司(「武漢光谷聯合」)與天津美通發展有限公司(「天津美通」)於2010年3月作出的股權轉讓後持有一間合營企業武漢美生。武漢光谷聯合及天津美通分別擁有武漢美生50%註冊資本;及
 - vi. 根據中國法律,武漢美生為合法有效的有限責任公司,並已取得登記的必要許可證及批文。

10. 吾等的估值假設住宅及車位的平均單位價格分別約為每平方米人民幣7,500元及每個人民幣90,000元。
11. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考該物業住宅部分的若干近期交易以及與該物業特徵相若的車位的若干叫價參考資料。該等交易的住宅價格約為每平方米人民幣7,600至7,700元，而該等叫價參考資料中車位的價格為每個約人民幣140,000至150,000元。吾等假設的單位價格與所述銷售交易及叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等交易的單位價格及叫價參考資料已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
				12月31日 現況下的市值
16.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 馬湖村 創意天地一期	<p>創意天地（「開發項目」）一期為將建於地盤面積約193,899.68平方米的一幅土地上的產業園。</p> <p>緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的商業及住宅樓為主。</p>	於估值日，該物業在建。	<p>人民幣 1,329,900,000元</p> <p>（貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,329,900,000元）</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389,254.59平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：

用途	概約 建築面積 (平方米)
辦公樓	243,019.54
零售	46,527.41
酒店	9,905.00
博物館	9,698.86
配套	4,665.59
車位	75,438.19
總計：	<u>389,254.59</u>

據貴集團告知，該物業定於2016年第一季落成。

該物業土地使用權已獲出讓作辦公樓、商業金融及車位用途，年期將於2050年7月8日屆滿。

附註：

- 根據日期為2010年7月9日的土地出讓合同－GF-2008-2601號，地盤面積193,899.68平方米的一幅土地的土地使用權已獲同意按土地出讓金人民幣254,400,000元出讓予貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合集團有限公司（「武漢光谷聯合」），年期為40年，作辦公樓、商業金融及車位用途。

2. 根據日期為2010年8月19日的土地使用權證—武國用(2010)第474號，地盤面積193,899.68平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予武漢光谷聯合，年期將於2050年7月8日屆滿，作辦公樓、商業金融及車位用途。
3. 根據日期為2010年4月6日的建設用地規劃許可證—地字第武規地[2010]128號，武漢光谷聯合獲准使用地盤面積193,899.68平方米的一幅土地作辦公樓、商業金融及車位用途。
4. 根據日期介乎2011年8月31日至2012年8月24日的三份建設工程規劃許可證—建字第武規(洪)建[2011]021號、[2012]012號及[2012]021號，多幢樓宇的獲批總建設規模為389,254.59平方米。
5. 根據日期介乎2012年2月22日至2013年5月16日的五份建築工程施工許可證—4201112010122800614BJ4001號、4201112010122800614BJ4002號、4201112010122800614BJ4003號、4201112010122800614BJ4004號及4201112010122800614BJ4005號，多幢樓宇的獲批總建設規模為389,254.59平方米。
6. 據 貴集團告知，於估值日已支銷的總建築成本為人民幣398,500,000元，而落成該物業的估計未支銷建築成本將為人民幣1,019,000,000元。吾等已在估值中考慮上述金額。
7. 倘該物業於估值日已經竣工，則其市值估計將為人民幣3,097,800,000元。
8. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 武漢光谷聯合已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權；
 - ii. 武漢光谷聯合已取得建設該物業的必要許可證及批文，而該等許可證及批文未有撤回或修訂。武漢光谷聯合擁有開發該物業的合法完整權利；
 - iii. 該物業受一項按揭所限；及
 - iv. 根據武漢光谷聯合的書面確認，除上述按揭外，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。被按揭的部分於出租或再按揭前必須事先取得書面批准。
9. 吾等的估值假設辦公樓、零售開發項目(一樓)、酒店、博物館(一樓)及車位的平均單位價格分別約為每平方米人民幣7,400至8,500元、每平方米人民幣17,000元、每平方米人民幣12,000元、每平方米人民幣17,000元及每個人民幣120,000元。
10. 進行物業估值時(如已竣工)，吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓及零售開發項目以及車位的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公樓開發項目、零售開發項目(一樓)及車位的價格分別約為每平方米人民幣5,800至8,000元、每平方米約人民幣19,000至30,000元及每個約人民幣140,000至150,000元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
17.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 雄楚大道與 丁字橋路交匯處 麗島2046	麗島2046（「開發項目」）為建於地盤面積約37,986.20平方米的一幅土地上的住宅開發項目。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。	於估值日，該物業在建。	人民幣 617,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 617,500,000元)

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126,628.58平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	103,740.86
零售	9,382.15
車位	12,277.93
配套	1,227.64
總計：	<u>126,628.58</u>

據 貴集團告知，該物業定於2015年第四季落成。

該物業土地使用權已獲出讓作住宅用途，年期將於2080年2月8日屆滿。

附註：

- 根據日期為2010年2月9日的土地出讓合同—E WH-2010-011號，地盤面積37,986.2平方米的一幅土地的土地使用權已獲同意按土地出讓金人民幣154,000,000元出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合集團有限公司（「武漢光谷聯合」）作住宅用途，年期為70年。
- 根據日期為2010年3月26日的土地使用權證—武國用(2010)第199號，地盤面積37,986.2平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予武漢光谷聯合作住宅用途，年期將於2080年2月8日屆滿。

3. 根據日期為2009年7月8日的建設用地規劃許可證—地字第武規地(2009)145號，武漢光谷聯合獲准使用該幅地盤面積37,986.2平方米的住宅用地。
4. 根據日期為2012年6月11日的建設工程規劃許可證—建字第武規建(2012)164號，多幢樓宇的獲批建設規模為126,628.58平方米。
5. 根據日期均為2012年8月30日的兩份建築工程施工許可證—4201112010120800814BJ4002號及4201112010120800814BJ4001號，多幢樓宇的獲批建設規模為126,628.58平方米。
6. 據 貴集團告知，於估值日已支銷的總建築成本為人民幣68,300,000元，而落成該物業的估計未支銷建築成本將為人民幣357,600,000元。吾等已在估值中考慮上述金額。
7. 倘該物業於估值日已經竣工，則其市值估計將為人民幣1,394,400,000元。
8. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 武漢光谷聯合已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權；
 - ii. 武漢光谷聯合已取得建設該物業的必要許可證及批文，而該等許可證及批文未有撤回或修訂。武漢光谷聯合擁有開發該物業的合法完整權利；
 - iii. 該物業受一項按揭所限；及
 - iv. 根據武漢光谷聯合的書面確認，除上述按揭外，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。被按揭的部分於出租或再按揭前必須事先取得承按人的書面批准。
9. 吾等的估值假設住宅、零售開發項目（一樓）及車位的平均單位價格分別約為每平方米人民幣11,000元、每平方米人民幣29,000元及每個人民幣120,000元。
10. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的若干住宅及零售開發項目以及車位的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中住宅開發項目、零售開發項目（一樓）及車位的價格分別約為每平方米人民幣12,000至13,000元、每平方米約人民幣30,000至35,000元及每個約人民幣140,000至150,000元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
18.	中國 湖北省 黃石市 黃金山工業新區 寶山路與 金山大道 交匯處 黃石光谷聯合 科技城 一期	黃石光谷聯合科技城一期(「開發項目」)為將建於地盤面積約175,337.00平方米的一幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 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190,600.00平方米，內設辦公樓、宿舍及配套設施。 據 貴集團告知，該物業定於2015年第四季落成。 該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，年期將於2063年3月9日屆滿。	於估值日，該物業 在建。	人民幣 357,400,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 357,400,000元)

附註：

1. 根據日期為2013年1月8日的土地出讓合同—E-HS-DY-2013-00005號，地盤面積175,337平方米的一幅土地的土地使用權已獲同意按土地出讓金人民幣25,930,000元出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司黃石光谷聯合發展有限公司(「黃石光谷聯合」)作工業用途。
2. 根據日期為2013年6月22日的土地使用權證—大冶國用(2013) 0060020001號，地盤面積175,337平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予黃石光谷聯合作工業用途，年期將於2063年3月9日屆滿。
3. 根據日期為2013年5月10日的建設用地規劃許可證—地字第2013046號，黃石光谷聯合獲准使用地盤面積175,337平方米的一幅工業用地。
4. 根據日期分別為2013年6月26日及2013年8月29日的兩份建設工程規劃許可證—建字第2013079號及2013112號，多幢樓宇的獲批總建設規模為56,485.34平方米。

據 貴集團告知，上述建設工程規劃許可證所述樓宇包括該物業的部分。

5. 根據日期為2013年10月22日的建築工程施工許可證－第420207201310220101號，多幢樓宇的獲批總建設規模為10,852平方米。

據 貴集團告知，上述建築工程施工許可證所述樓宇包括該物業的部分。
6. 根據日期為2013年12月10日的預售許可證－黃房售字(2013)0052號，建築面積7,766平方米獲准進行預售。

據 貴集團告知，上述預售許可證所述樓宇包括該物業的部分。
7. 據 貴集團告知，於估值日已支銷的總建築成本為人民幣44,100,000元，而落成該物業的估計未支銷建築成本將為人民幣436,300,000元。吾等已在估值中考慮上述金額。
8. 倘該物業於估值日已經竣工，則其市值將為人民幣1,104,300,000元。
9. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 黃石光谷聯合已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權；
 - ii. 黃石光谷聯合已取得建設該物業的必要許可證及批文，而該等許可證及批文未有撤回或修訂。黃石光谷聯合擁有開發該物業的合法完整權利；及
 - iii. 根據黃石光谷聯合的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
10. 吾等的估值假設辦公樓及宿舍的平均單位價格分別約為每平方米人民幣5,100元及每平方米人民幣5,600元。
11. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓及住宅開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公樓開發項目及住宅開發項目的價格分別約為每平方米人民幣6,200至8,000元及約每平方米人民幣5,000至6,000元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
19.	中國 湖北省 鄂州市 湖北省葛店經濟 技術開發區 高新三路 鄂州光谷 聯合科技城 一期的一部分	鄂州光谷聯合科技城一期(「開發項目」)為將建於地盤面積約413,092.40平方米的一幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 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50,585.55平方米，內設辦公樓及配套設施。 據 貴集團告知，該物業預定於2014年第一季落成。 該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，年期將於2063年3月24日屆滿。	於估值日，該物業 在建。	人民幣 62,100,000元 (貴集團應佔 80%權益： 人民幣 49,680,000元)

附註：

1. 根據下列土地出讓合同，總地盤面積413,092.4平方米的三幅土地的土地使用權已獲同意出讓予 貴公司擁有80%權益的附屬公司湖北科技企業加速器有限公司(「湖北科技企業加速器」)。合同的詳情如下：

序號	地塊編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及 土地使用年期	土地出讓金 (人民幣元)
1.	G(2013)017	2013年2月5日	141,640.7	工業：50年	37,700,000
2.	G(2013)021	2013年2月11日	161,201.8	工業：50年	42,590,000
3.	G(2013)016	2013年2月5日	110,249.9	工業：50年	29,840,000

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所述土地的部分。

2. 根據下列土地使用權證，總地盤面積413,092.4平方米的三幅土地的土地使用權已出讓予湖北科技企業加速器。證書的詳情如下：

序號	證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及 土地使用年期屆滿日期
1.	鄂州國用(2013) 第2-28號	2013年3月25日	141,640.7	工業：2063年3月24日
2.	鄂州國用(2013) 第2-29號	2013年3月25日	161,201.8	工業：2063年3月24日
3.	鄂州國用(2013) 第2-30號	2013年3月25日	110,249.9	工業：2063年3月24日

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

3. 根據日期為2013年2月5日的建設用地規劃許可證—鄂州規劃地字第420705201300020號，湖北科技企業加速器獲准使用地盤面積189,089.13平方米的一幅土地。

據 貴集團告知，上述建設用地規劃許可證所述的土地包括該物業的部分。

4. 根據日期為2013年2月5日的建設工程規劃許可證—201306號，多幢樓宇的獲批建設規模為161,805.92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述樓宇的部分。

5. 根據日期為2013年7月31日的建築工程施工許可證—4207002013073150101號，多幢樓宇的獲批建設規模為50,585.55平方米。

6. 據 貴集團告知，於估值日已支銷的總建築成本為人民幣108,900,000元，而落成該物業的估計未支銷建築成本將為人民幣69,900,000元。吾等已在估值中考慮上述金額。

7. 倘該物業於估值日已經竣工，則其市值估計將為人民幣156,800,000元。

8. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- i. 湖北科技企業加速器已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其上所建樓宇已售出的土地部分）；
- ii. 湖北科技企業加速器已取得建設該物業的必要許可證及批文，而該等許可證及批文未有撤回或修訂。湖北科技企業加速器擁有開發該物業的合法完整權利；及
- iii. 根據湖北科技企業加速器的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。

9. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位價格約為每平方米人民幣3,100元。

10. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公樓開發項目的價格約為每平方米人民幣3,300至3,700元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
				12月31日 現況下的市值
20.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發 區 富春江路以南 青島光谷軟件園 一期的一部分	青島光谷軟件園一期(「開發 項目」)為將建於地盤面積約 211,196.30平方米的一幅土地上 的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及 高度相若的工業、商業及住宅樓 為主。 根據 貴集團提供的最新開發 計劃，該物業總建築面積約為 122,972.38平方米，內設辦公 樓、展示中心及配套設施。 據 貴集團告知，該物業定於 2014年第四季落成。 該物業土地使用權已獲出讓作工 業用途，年期將於2062年2月21日 屆滿。	於估值日，該物 業在建。	人民幣 352,400,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 352,400,000元)

附註：

1. 根據青島經濟技術開發區管理委員會(「管理委員會」)與 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合股份有限公司(「武漢光谷聯合」)於2011年5月23日訂立的「青島光谷軟件園」項目協議書，管理委員會已原則上同意提供總地盤面積約1,988.9畝的四幅土地予武漢光谷聯合。

據 貴集團告知，該物業包括上述「青島光谷軟件園」項目協議書所述土地的部分。

2. 根據日期介乎2011年12月12日至2013年4月12日的三份土地出讓合同—青島-01-2011-3073號、青島-01-2011-3072號及青島-01-2013-3023號，總地盤面積211,196.3平方米的三幅土地的土地使用權已獲同意將出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司青島光谷聯合發展有限公司(「青島光谷聯合」)作工業用途，年期為50年，總土地出讓金為人民幣63,474,935元。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所述土地的部分。

3. 根據日期為2013年10月21日的土地使用權證—青房地權市字第2013126683號，地盤面積211,196.3平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予青島光谷聯合作工業用途，年期將於2062年2月21日屆滿。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

4. 根據日期介乎2012年1月10日至2013年7月29日的三份建設用地規劃許可證—地字第370200201217003號、370200201217004號及370200201317063號，青島光谷聯合獲准使用總地盤面積211,196.3平方米的三幅土地，作工業用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述土地的部分。

5. 根據日期分別為2012年4月28日及2012年10月15日的兩份建設工程規劃許可證—建字第370200201217104號及370200201217277號，多棟樓宇的獲批建設規模為189,191.12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述樓宇的部分。

6. 根據日期介乎2013年4月25日至2013年8月23日的三份建築工程施工許可證—370211201304250101號、370211201306170101號及370211201308230201號，多幢樓宇的獲批建設規模為122,972.18平方米。

7. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約10,903.42平方米的部分已根據多份買賣協議按總代價約人民幣68,300,000元進行預售。吾等已在估值中考慮上述金額。

8. 據 貴集團告知，於估值日已支銷的總建築成本為人民幣127,300,000元，而落成該物業的估計未支銷建築成本將為人民幣276,000,000元。吾等已在估值中考慮上述金額。

9. 倘該物業於估值日已經竣工，則其市值估計將為人民幣822,100,000元。

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

- i. 青島光谷聯合已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權（不包括其上所建樓宇已售出的土地部分）；
- ii. 青島光谷聯合已取得建設該物業的必要許可證及批文，而該等許可證及批文未有撤回或修訂。青島光谷聯合擁有開發該物業的合法完整權利；
- iii. 該物業受一項按揭所限；及
- iv. 根據青島光谷聯合的書面確認，除上述按揭外，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。被按揭的部分於出租或再按揭前必須事先取得書面批准。

11. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位價格約為每平方米人民幣7,300至7,700元，及展示中心（一樓）則約為每平方米人民幣24,000元。
12. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓及零售開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公樓開發項目的價格為每平方米人民幣11,000元，及零售開發項目（一樓）則約為每平方米人民幣30,000元至人民幣34,000元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

第三類 – 貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
21.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術 開發區 光谷大道77號 光谷金融港三 及四期	<p>光谷金融港（「開發項目」）為建於總地盤面積約526,434.50平方米的多幅土地上的產業園。</p> <p>緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。</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1,008,796.20平方米，內設辦公樓、展示中心、宿舍及配套設施。</p>	於估值日，該物業為空置土地。	<p>人民幣 2,000,300,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 70%權益： 人民幣 1,400,210,000元）</p>

附註：

1. 根據日期分別為2012年3月30日及2012年4月26日的兩份成交確認書， 貴公司擁有70%權益的附屬公司武漢金融港開發有限公司（「武漢金融港開發」）成功競投總地盤面積約171,764.65平方米的兩幅土地，總代價為人民幣344,361,238元。
2. 根據日期為2012年5月31日的建設用地規劃許可證一地字第武規（東開）地[2012]055號，武漢金融港開發獲准使用地盤面積79,927.13平方米的一幅土地作開發用途。

據 貴公司告知，上述建設用地規劃許可證所述的土地包括該物業的部分。
3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 武漢金融港開發已通過掛牌方式合法投得該物業的土地使用權。根據成交確認書及武漢市國土局東湖新技術開發區分局於2013年8月8日發出的函件，武漢金融港開發有權要求武漢市國土局東湖新技術開發區分局簽訂土地出讓合同；
 - ii. 該物業部分的建設用地規劃許可證已經取得。於簽訂土地出讓合同及按期繳清土地出讓金及其他相關稅項後，武漢金融港開發在取得該物業的土地使用權方面概不存在任何重大法律障礙；及
 - iii. 武漢金融港開發已繳清投標保證金。根據拍賣及掛牌交易的相關規定，該筆保證金將用於抵扣土地出讓金。

4. 吾等的估值假設展示中心（一樓）、辦公樓及宿舍的平均單位價格分別約為每平方米人民幣22,000元、每平方米人民幣7,600元及每平方米人民幣7,100元。
5. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干零售、辦公樓及住宅物業開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中零售開發項目（一樓）、辦公樓開發項目及住宅開發項目的價格分別為每平方米約人民幣19,000至28,000元、每平方米約人民幣5,300至6,800元及每平方米約人民幣7,500至7,700元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

				於2013年 12月31日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
22.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術 開發區 流芳工業園 節能科技園	節能科技園（「開發項目」）為建於 總地盤面積約686,255.35平方米的 四幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及 高度相若的工業、商業及住宅樓 為主。	於估值日，該物業 為空置土地。	人民幣 2,388,300,000元 (貴集團應佔 70%權益： 人民幣 1,671,810,000元)

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2,235,155.86平方米，內設辦公樓及配套設施。

附註：

1. 根據日期為2012年3月20日的四份成交確認書， 貴公司擁有70%權益的附屬公司武漢光谷節能科技園有限公司（「節能科技園公司」）成功競投總地盤面積686,255.35平方米的四幅土地，總代價為人民幣328,164,996元。
2. 根據日期為2012年5月22日的四份建設用地規劃許可證一地字第武規（東開）[2012]047至050號，節能科技園公司獲准使用總地盤面積686,255.35平方米的四幅土地作開發用途。
3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 節能科技園公司已通過掛牌方式合法投得該物業的土地使用權。根據成交確認書及武漢市國土局東湖新技術開發區分局於2013年8月8日發出的函件，節能科技園公司有權要求武漢市國土局東湖新技術開發區分局簽訂土地出讓合同；
 - ii. 該物業的建設用地規劃許可證已經取得。於簽訂土地出讓合同及按期繳清土地出讓金及其他相關稅項後，節能科技園公司在取得該物業的土地使用權方面概不存在任何重大法律障礙；及
 - iii. 節能科技園公司已繳清投標保證金。根據拍賣及掛牌交易的相關規定，該筆保證金將用於抵扣土地出讓金。

4. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位價格約為每平方米人民幣6,200元。
5. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公樓開發項目的價格約為每平方米人民幣5,800至7,000元。吾等假設的單位價格與所述銷售叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
				12月31日 現況下的市值
23.	中國 湖北省 武漢市 江夏區 流芳街 梁山頭村 武漢研創 中心三期 的一部分 (湖北匯盛 持有的部分)	武漢研創中心(湖北匯盛持有的部分)(「開發項目」)為將建於地盤面積約110,175.50平方米的一幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 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57,155.09平方米，內設辦公樓及配套設施。 該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，年期將於2057年7月6日屆滿。	於估值日，該物業為空置土地。	人民幣 121,800,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 121,800,000元)

附註：

1. 根據日期為2008年9月6日的土地使用權證—夏國用(2008)第199號，地盤面積110,175.50平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司湖北匯盛科技發展有限公司(「湖北匯盛」)作工業用途，年期將於2057年7月6日屆滿。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

2. 根據日期為2010年3月19日的建設用地規劃許可證—地字第武規(夏)第[2010]013號，湖北匯盛獲准使用地盤面積133,508平方米的一幅土地作開發用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述土地的部分。

3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- i. 湖北匯盛已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權(不包括其所建樓宇已售出的土地部分)；及

- ii. 根據湖北匯盛的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
4. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位價格約為每平方米人民幣7,500元。
5. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的物業辦公樓部分的若干近期交易。該等交易中辦公樓的價格約為每平方米人民幣7,000至7,900元。吾等假設的單位價格與所述銷售交易一致。於達致主要假設的過程中，該等交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

				於2013年 12月31日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
24.	中國 湖北省 武漢市 江夏區 流芳街 梁山頭村 武漢研創 中心三期 的一部分 (武漢鳴鴻 持有的部分)	武漢研創中心(武漢鳴鴻持有的部分)(「開發項目」)為將建於地盤面積約85,613.97平方米的一幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 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57,112.78平方米，內設辦公樓及配套設施。 該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，年期將於2057年7月6日屆滿。	於估值日，該物業為空置土地。	人民幣 180,300,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 180,300,000元)

附註：

1. 根據日期為2007年12月20日的土地使用權證—夏國用(2007)第647號，地盤面積85,613.97平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢鳴鴻科技發展有限公司(「武漢鳴鴻」)作工業用途，年期將於2057年7月6日屆滿。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。
2. 根據日期為2010年3月19日的建設用地規劃許可證—地字第武規(夏)第[2010]014號，武漢鳴鴻獲准使用地盤面積133,463.3平方米的一幅土地作開發用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述土地的部分。
3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 武漢鳴鴻已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權(不包括其所建樓宇已售出的土地部分)；及

- ii. 根據武漢鳴鴻的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
4. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位價格約為每平方米人民幣7,500元。
5. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的物業辦公樓部分的若干近期交易。該等交易中辦公樓的價格約為每平方米人民幣7,300至7,600元。吾等假設的單位價格與所述銷售交易一致。於達致主要假設的過程中，該等交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

				於2013年 12月31日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
25.	中國 湖北省 鄂州市 湖北省葛店經濟 技術開發區 高新三路 鄂州光谷 聯合科技城 一期的一部分	鄂州光谷聯合科技城一期(「開發項目」)為將建於地盤面積約413,092.40平方米的一幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 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374,123.19平方米，內設辦公樓、宿舍及配套設施。 該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，年期將於2063年3月24日屆滿。	於估值日，該物業為空置土地。	人民幣 182,200,000元 (貴集團應佔 80%權益： 人民幣 145,760,000元)

附註：

- 根據下列土地出讓合同，三幅總地盤面積413,092.4平方米的地塊的土地使用權已獲同意出讓予 貴公司擁有80%權益的附屬公司湖北科技企業加速器有限公司(「湖北科技企業加速器」)。合同的詳情如下：

序號	地塊編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及	土地出讓金 (人民幣元)
				土地使用年期	
1.	G(2013)017	2013年2月5日	141,640.7	工業：50年	37,700,000
2.	G(2013)021	2013年2月11日	161,201.8	工業：50年	42,590,000
3.	G(2013)016	2013年2月5日	110,249.9	工業：50年	29,840,000

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所述土地的部分。

2. 根據下列土地使用權證，總地盤面積413,092.4平方米的三幅土地的土地使用權已出讓予湖北科技企業加速器。證書的詳情如下：

序號	證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及 土地使用年期屆滿日期
1.	鄂州國用(2013) 第2-28號	2013年3月25日	141,640.7	工業：2063年3月24日
2.	鄂州國用(2013) 第2-29號	2013年3月25日	161,201.8	工業：2063年3月24日
3.	鄂州國用(2013) 第2-30號	2013年3月25日	110,249.9	工業：2063年3月24日

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- i. 湖北科技企業加速器已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其上所建樓宇已售出的土地部分）；及
 - ii. 根據湖北科技企業加速器的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
4. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位價格約為每平方米人民幣3,100元。
5. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公樓開發項目的價格為每平方米人民幣3,300至3,700元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
26.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 富春江路以南 青島光谷軟件園 一期的一部分	青島光谷軟件園（「開發項目」）一期為將建於地盤面積約211,196.30平方米的一幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。	於估值日，該物業為空置土地。	人民幣 444,100,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 444,100,000元)
		根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業總建築面積約為242,207.53平方米，內設辦公樓、宿舍及其他配套設施。		
		該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，年期將於2062年2月21日屆滿。		

附註：

1. 根據青島經濟技術開發區管理委員會（「管理委員會」）與 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合股份有限公司（「武漢光谷聯合」）於2011年5月23日訂立的「青島光谷軟件園」總項目協議書，管理委員會已原則上同意提供總地盤面積約1,988.9畝的四幅土地予武漢光谷聯合。

據 貴集團告知，該物業包括上述「青島光谷軟件園」項目協議書所述土地的部分。

2. 根據日期介乎2011年12月12日至2013年4月12日的三份土地出讓合同—青島-01-2011-3073號、青島-01-2011-3072號及青島-01-2013-3023號，總地盤面積211,196.3平方米的三幅土地的土地使用權已獲同意將出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司青島光谷聯合發展有限公司（「青島光谷聯合」）作工業用途，年期為50年，總土地出讓金為人民幣63,474,935元。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所述土地的部分。

3. 根據日期為2013年10月21日的土地使用權證—青房地權市字第2013126683號，地盤面積211,196.3平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予青島光谷聯合，年期將於2062年2月21日屆滿，作工業用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

4. 根據日期介乎2012年1月10日至2013年7月29日的三份建設用地規劃許可證—地字第370200201217003號、370200201217004號及370200201317063號，青島光谷聯合獲准使用總地盤面積211,196.3平方米的三幅土地作工業用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述土地的部分。

5. 根據日期分別為2013年11月8日及2013年11月27日的兩份建設工程規劃許可證—建字第370200201317223號及370200201317239號，多棟樓宇的獲批建設規模為108,395.59平方米。

據 貴集團告知，上述建設工程規劃許可證所述的樓宇包括物業的部分。

6. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 青島光谷聯合已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權（不包括其上所建樓宇已售出的土地部分）；
 - ii. 該物業受一項按揭所限；及
 - iii. 根據青島光谷聯合的書面確認，除上述按揭外，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。被按揭的部分於出租或再按揭前必須事先取得書面批准。
7. 吾等的估值假設辦公樓及宿舍的平均單位價格分別約為每平方米人民幣7,300至7,700元及每平方米人民幣7,300元。
8. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓及住宅開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公樓開發項目及住宅的價格分別為每平方米人民幣11,000元及每平方米約人民幣7,300至8,300元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
				12月31日 現況下的市值
27.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 江山南路以西 錢塘江路以南 青島研創中心	青島研創中心（「開發項目」）為將建於總地盤面積約62,285.40平方米的兩幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。	於估值日，該物業為空置土地。	人民幣 140,400,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 140,400,000元)
		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148,285.00平方米，內設辦公樓、宿舍及其他配套設施。 該物業的土地使用權已出讓並劃歸 貴集團，分別作工業及住宅用途（詳情請參閱附註3及4）。		

附註：

1. 根據日期為2013年1月13日的土地出讓合同－青島-01-2013-3004號，地盤面積48,072.40平方米的一幅土地的土地使用權已獲同意出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司青島光谷聯合發展有限公司（「青島光谷聯合」）作工業用途，年期為50年，土地出讓金為人民幣14,469,792元。

據 貴集團告知，上述土地出讓合同所述的土地包括該物業的部分。

2. 根據日期為2012年11月22日的國有建設用地劃撥決定書－青島-02-2012-3024，地盤面積14,213.00平方米的一幅土地的土地使用權已獲同意劃撥予青島光谷聯合，劃撥價款為人民幣2,151,047元。

據 貴集團告知，上述國有建設用地劃撥決定書所述的土地包括該物業的部分。

3. 根據日期為2013年8月30日的土地使用權證－青房地權市字第2013106780號，地盤面積14,213平方米的一幅土地的土地使用權已劃撥予青島光谷聯合，作住宅用途。

據 貴集團告知，上述土地使用權證所述土地包括該物業的部分。

4. 根據日期為2013年10月21日的土地使用權證－青房地權市字第2013123282號，地盤面積48,072.4平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予青島光谷聯合作工業用途，年期將於2063年1月31日屆滿。

據 貴集團告知，上述土地使用權證所述土地包括該物業的部分。

5. 根據日期分別為2012年5月30日及2013年7月29日的兩份建設用地規劃許可證－地字第370200201217056號及370200201317062號，青島光谷聯合獲准使用總地盤面積62,285.4平方米的兩幅土地作保障性住房（公共租賃住房）及工業用途。
6. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 青島光谷聯合已取得該物業部分的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據上述土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權；及
 - ii. 青島光谷聯合已通過劃撥方式取得該物業剩餘部分的土地使用權，並有權建設及出租公共租賃住房。未經有關國土資源局批准，青島光谷聯合不得轉讓或抵押土地或改變土地用途。
7. 吾等的估值假設辦公樓及宿舍的平均單位價格分別約為每平方米人民幣7,300至8,900元及約每平方米人民幣3,700元。
8. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓及住宅開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公樓開發項目及住宅開發項目的價格分別為約每平方米人民幣11,000元及約每平方米人民幣8,500至9,700元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

				於2013年 12月31日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
28.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 峨眉山路以東 珠江路以北 青島海洋 科技園一期	青島海洋科技園一期(「開發項目」)為將建於總地盤面積約150,681.20平方米的多幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。	於估值日，該物業為空置土地。	人民幣 282,700,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 282,700,000元)
<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197,050.00平方米，內設展示中心、辦公樓、宿舍及其他配套設施。</p> <p>該物業的土地使用權已獲同意出讓作工業用途，兩個並存年期為50年。</p>				

附註：

1. 根據日期分別為2012年11月16日及2013年10月17日的兩份土地出讓合同—青島-01-2012-3033號及青島-01-2013-3069號，總地盤面積150,681.2平方米的兩幅土地的土地使用權已獲同意將出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司青島光谷聯合發展有限公司(「青島光谷聯合」)作工業用途，年期為50年，總土地出讓金為人民幣45,053,679元。

據 貴公司告知，上述土地出讓合同所述的土地包括該物業的部分。

2. 根據日期分別為2013年8月8日及2013年11月21日的兩份建設用地規劃許可證—地字第0200201317065號及0200201317132號，青島光谷聯合獲准使用總地盤面積150,681.20平方米的兩幅一類工業用地。
3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 由於已簽訂土地出讓合同及已繳清必要的土地出讓金，故青島光谷聯合在取得該物業的土地使用權方面概不存在任何重大法律障礙。

4. 吾等的估值假設辦公樓、宿舍及展示中心（一樓）的平均單位價格分別為約每平方米人民幣7,300至7,700元、每平方米人民幣3,700元及約每平方米人民幣27,000元。
5. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓、住宅及零售開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公樓開發項目、住宅項目及零售開發項目（一樓）的價格分別約為每平方米人民幣11,000元、每平方米人民幣7,300至8,300元及每平方米人民幣30,000至34,000元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
29.	中國 遼寧省 瀋陽市 瀋北新區 財落街 瀋陽金融港 一期	瀋陽金融港一期（「開發項目」）為將建於總地盤面積約246,537.00平方米的四幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 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415,431.10平方米，內設展示中心、辦公樓及宿舍。 該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，四個並存年期將分別於2063年2月4日、2063年2月18日及2063年3月4日屆滿。	於估值日，該物業為空置土地。	人民幣 575,400,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 575,400,000元)

附註：

1. 根據日期介乎2012年11月19日至2012年12月5日的四份土地出讓合同—2101132012A0068號、2101132012A0069號、2101132012A0070號及2101132012A0071號，總地盤面積246,537.00平方米的四幅土地的土地使用權已獲同意出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司瀋陽光谷聯合發展有限公司（「瀋陽光谷聯合」）作工業用途，年期為50年，總土地出讓金為人民幣72,072,426元。
2. 根據日期為2013年4月8日的四份土地使用權證—瀋北國用(2013)第031至034號，總地盤面積246,537.00平方米的四幅土地的土地使用權已出讓予瀋陽光谷聯合作工業用途，四個並存年期分別於2063年2月4日、2063年2月18日及2063年3月4日屆滿。
3. 根據日期為2013年3月27日的四份建設用地規劃許可證—地字第210113201300018號、210113201300019號、210113201300020號及210113201300021號，瀋陽光谷聯合獲准使用總地盤面積246,537.00平方米的四幅土地作工業用途。
4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 瀋陽光谷聯合已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權；及
 - ii. 根據瀋陽光谷聯合的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。

5. 吾等的估值假設展示中心（一樓）及辦公樓的平均單位價格分別約為每平方米人民幣13,000元及每平方米人民幣6,300元。
6. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的若干零售及辦公樓開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中零售開發項目（一樓）及辦公樓開發項目的價格分別為約每平方米人民幣16,000至25,000元及約每平方米人民幣4,700至7,900元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
30.	中國 安徽省 合肥市 合肥濱湖新區 南京路以南 徽州大道以西 合肥金融港	合肥金融港（「開發項目」）為將建於地盤面積約114,435.00平方米的一幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。	於估值日，該物業為空置土地。	人民幣 477,500,000元 (貴集團應佔 92%權益： 人民幣 439,300,000元)

根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業總建築面積將為約643,845.08平方米的部分。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：

用途	概約 建築面積 (平方米)
辦公樓	438,173.89
零售	25,270.70
酒店	24,960.49
車位	154,552.00
配套	888.00
總計：	<u>643,845.08</u>

該物業土地使用權已獲同意將予出讓，分別作商業及金融用途，年期為40年。

附註：

- 根據日期為2013年9月2日的土地出讓合同—合地濱湖經營[2013]146號，地盤面積114,435.00平方米的一幅土地的土地使用權已獲同意出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合集團有限公司（「武漢光谷聯合」）分別作商業及金融用途，年期為40年，土地出讓金為人民幣149,337,675元。
- 根據日期為2013年9月29日的補充協議，該物業的所有權已獲轉讓予合肥光谷聯合發展有限公司（「合肥光谷聯合」），該公司為 貴公司擁有92%權益的附屬公司。

3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 由於已簽訂土地出讓合同，於繳清土地出讓金及其他相關稅款後，合肥光谷聯合在取得該物業的土地使用權方面概不存在任何重大法律障礙。
4. 吾等的估值假設辦公樓及零售開發項目（一樓）的平均單位價格分別約為每平方米人民幣4,900至7,700元及每平方米人民幣21,000元。
5. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公及零售開發項目及車位的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公開發項目及零售開發項目（一樓）的價格分別為約每平方米人民幣6,500至6,900元及約每平方米人民幣20,000至23,000元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

第四類 – 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
31.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 關山大道以東及 南湖南路以南 光谷軟件園 一至四期的一部分	<p>光谷軟件園(「開發項目」)為建於總地盤面積約488,642.52平方米的四幅土地上的產業園。</p> <p>緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。</p> <p>該物業包括開發項目三及六期的一部分，總建築面積約19,436.98平方米，內設學生宿舍及配套設施。</p> <p>據 貴集團告知，該物業於2010年至2012年間落成。</p> <p>該物業土地使用權已獲出讓，四個並存年期中作工業用途的部分將分別於2052年5月4日、2059年5月6日及2059年11月30日屆滿。</p>	於估值日，該物業涉及多份租約，最近期簽訂的租約將於2015年9月屆滿，月租總額約為人民幣200,000元。	<p>人民幣 61,900,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 61,900,000元)</p>

附註：

- 根據下列土地使用權證，總地盤面積488,642.52平方米的四幅土地的土地使用權已分別出讓予武漢光谷聯合集團有限公司(「武漢光谷聯合」)及武漢光谷軟件園有限公司(「武漢光谷軟件園公司」)，兩家公司均為 貴公司擁有100%權益的附屬公司。證書的詳情如下：

證書編號	受讓人	發出日期	用途及土地使用	
			地盤面積 (平方米)	年期屆滿日期
武新國用(2003)第023號	武漢光谷聯合	2003年6月	363,977.15	工業：2052年5月4日

證書編號	受讓人	發出日期	用途及土地使用	
			地盤面積 (平方米)	年期屆滿日期
武新國用(2008)第029號	武漢光谷聯合	2008年5月10日	58,063.10	工業：2052年5月4日
武新國用(2009)第038號	武漢光谷 軟件園公司	2009年6月18日	28,677.08	工業：2059年5月6日
武新國用(2010)第005號	武漢光谷聯合	2010年1月19日	37,925.19	工業：2059年11月30日

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

2. 根據41份武漢市商品房權屬證明書，總建築面積72,415.06平方米的多幢樓宇的房屋所有權歸屬於武漢光谷聯合及武漢光谷軟件園公司。

據 貴集團告知，上述武漢市商品房權屬證明書所述樓宇包括該物業的部分。

3. 根據日期介乎2002年8月12日至2013年12月25日的75份竣工驗收備案證明，總建築面積874,430.94平方米的多棟樓宇的建設工程已獲驗收，且有關驗收已獲備案。

據 貴集團告知，該物業包括上述竣工驗收備案證明所述樓宇的部分。

4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- i. 武漢光谷聯合及武漢光谷軟件園公司已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其上所建樓宇已售出的土地部分）；
- ii. 武漢光谷聯合及武漢光谷軟件園公司已取得武漢市商品房權屬證明書所述樓宇（不包括已售出的樓宇）的房屋所有權，並有權根據武漢市商品房權屬證明書規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等樓宇；
- iii. 就已取得竣工驗收備案證明的樓宇（2及3號學生宿舍）而言，該等樓宇取得房屋所有權證書並不存在重大法律障礙；及
- iv. 根據武漢光谷聯合及武漢光谷軟件園公司的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。

5. 吾等的估值假設學生宿舍的月均單位租金約為每平方米人民幣17元。

6. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干住宅開發項目的若干月租叫價參考資料。該等月租叫價參考資料中住宅開發項目的價格約為每平方米人民幣18至27元。吾等假設的單位租金與所述月租叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等月租叫價參考資料的單位租金已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
				12月31日 現況下的市值
32.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 東湖新技術 開發區 光谷大道77號 光谷金融港 一期的一部分	<p>光谷金融港（「開發項目」）為擬建於總地盤面積約526,434.50平方米的多幅土地上的產業園。</p> <p>緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。</p> <p>該物業包括開發項目一期總建築面積約4,560.60平方米的部分，內設宿舍及配套設施。</p> <p>據 貴集團告知，該物業於2012年至2013年間落成。</p> <p>該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，年期將於2056年5月17日屆滿。</p>	<p>於估值日，該物業的部分涉及多份租約，最近期簽訂的租約將於2015年9月屆滿，月租總額約為人民幣56,000元。</p>	<p>人民幣 26,900,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 26,900,000元)</p>

附註：

- 根據日期為2006年5月17日的土地出讓合同及其有關投資協議，該幅地盤面積145,922.96平方米的的土地的使用權已獲同意將按土地出讓金人民幣20,346,412元出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷金融港發展有限公司（「光谷金融港發展」）作工業用途，年期為50年。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所述土地的部分。

- 根據日期為2009年3月26日的土地使用權證—武新國用(2009)第027號，地盤面積145,855.98平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予光谷金融港發展，作工業用途，年期將於2056年5月17日屆滿。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

- 根據15份武漢市商品房權屬證明書，該物業總建築面積56,510.10平方米的房屋所有權乃歸屬於光谷金融港發展。

據 貴集團告知，該物業包括上述武漢市商品房權屬證明書所述樓宇的部分。

4. 根據九份房屋所有權證－房權證湖字第201011744至201011750、2013016519及2013016520號，總建築面積23,418.04平方米的多幢樓宇的房屋所有權歸屬於光谷金融港發展。

據 貴集團告知，上述房屋所有權證所述樓宇包括該物業的部分。
5. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 光谷金融港發展已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置土地使用權（不包括其上所建樓宇已售出的土地部分）；
 - ii. 光谷金融港發展已取得武漢市商品房權屬證明書及房屋所有權證所述樓宇（不包括已售出的樓宇）的房屋所有權，並有權根據房屋所有權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該等樓宇；及
 - iii. 根據光谷金融港發展的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
6. 吾等的估值假設宿舍的月均單位租金約為每平方米人民幣28元。
7. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干住宅開發項目的若干月租叫價參考資料。該等月租叫價參考資料中住宅開發項目的價格約為每平方米人民幣25至32元。吾等假設的單位租金與所述月租叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等月租叫價參考資料的單位租金已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

				於2013年 12月31日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
33.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道46號 麗島漫城202號	麗島漫城(「開發項目」)為建於總地盤面積約94,432.21平方米的三幅土地上的住宅／商業開發項目，於2010年至2011年間落成。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。	於估值日，該物業涉及一份租賃協議，將於2021年4月30日屆滿，月租約為人民幣17,000元。	人民幣 3,500,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 1,785,000元)
該物業包括開發項目建築面積約391.56平方米的一個零售單位。				
該物業土地使用權已獲出讓作住宅用途，三個並存年期將於2072年4月20日屆滿。				

附註：

- 根據下列土地使用權證，總地盤面積94,432.21平方米的三幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有51%權益的附屬公司武漢學府房地產有限公司(「武漢學府」)，作住宅用途，年期將於2072年4月20日屆滿。證書的詳情如下：

序號	證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1.	武新國用(2005) 第014號	2005年3月22日	69,782.51	住宅	2072年4月20日
2.	武新國用(2008) 第035號	2008年6月25日	21,435.43	住宅	2072年4月20日
3.	武新國用(2008) 第036號	2008年6月25日	3,214.27	住宅	2072年4月20日

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

- 根據日期為2010年7月19日的武漢市商品房權屬證明書－武房商證湖字第201009706號，建築面積為391.56平方米的該物業的房屋所有權歸屬於武漢學府作商業服務用途。

3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 武漢學府已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其所建樓宇已售出的土地部分）；
 - ii. 武漢學府已取得武漢市商品房權屬證明書所述樓宇的房屋所有權，並有權根據武漢市商品房權屬證明書規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等樓宇；及
 - iii. 根據武漢學府的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
4. 吾等的估值假設零售開發項目的月均單位租金約為每平方米人民幣51元。
5. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干零售開發項目的若干月租叫價參考資料。該等月租叫價參考資料中零售開發項目（一樓）的價格約為每平方米人民幣53至60元。吾等假設的單位租金與所述月租叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等月租叫價參考資料的單位租金已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
				12月31日 現況下的市值
34.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 文治街 北港工業園 1至3層 (武漢麗島物業 管理持有的部分)	北港工業園(「開發項目」)為於 2007年落成的辦公樓開發項目。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及 高度相若的工業、商業及住宅樓 為主。 該物業包括開發項目總建築面積 約2,298.02平方米的辦公樓部分。	於估值日，該物業 涉及一份租賃協 議，將於2018年 6月30日屆滿， 月租約為人民幣 69,000元。	人民幣 13,200,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 13,200,000元)

附註：

1. 根據日期介乎2013年11月29日至2013年12月4日的三份房屋所有權證－武房權證洪字第2013017423至2013017425號，總建築面積1,835.63平方米的多幢樓宇的房屋所有權歸屬於 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢麗島物業管理有限公司(「武漢麗島物業管理」)，作工業、交通、倉儲及商品房用途。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 武漢麗島物業管理已取得房屋所有權證所述的樓宇的房屋所有權，並有權根據房屋所有權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該等樓宇。
3. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位租金約為每平方米人民幣37元。
4. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓開發項目的若干月租叫價參考資料。該等月租叫價參考資料中辦公樓開發項目的價格為約每平方米人民幣34至50元。吾等假設的單位租金與所述月租叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等月租叫價參考資料的單位租金已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
35.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 文治街 北港工業園 2至3層 (武漢麗島科技 持有的部分)	北港工業園(「開發項目」)為於 2007年落成的辦公樓開發項目。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及 高度相若的工業、商業及住宅樓 為主。 該物業包括開發項目總建築面積 約1,660.60平方米的辦公樓部分。	於估值日，該物業 的部分涉及一份 租賃協議，將於 2013年12月31日 屆滿，月租約為人 民幣19,000元。	人民幣 9,900,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 9,900,000元)

附註：

1. 根據日期為2013年11月15日的四份房屋所有權證—武房權證洪字第2013015997號、2013015998號、2013016003號及2013016004號，總建築面積3,683.1平方米的多幢樓宇的房屋所有權歸屬於 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢麗島科技有限公司(「武漢麗島科技」)，作工業、運輸、儲存及商品房用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述房屋所有權證所述樓宇的部分。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 武漢麗島物業管理已取得房屋所有權證所述樓宇的房屋所有權，並有權根據房屋所有權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等樓宇。
3. 吾等的估值假設辦公樓的月均單位租金約為每平方米人民幣37元。
4. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓開發項目的若干月租叫價參考資料。該等月租叫價參考資料中辦公樓開發項目的價格約為每平方米人民幣34至50元。吾等假設的單位租金與所述月租叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等月租叫價參考資料的單位租金已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

				於2013年 12月31日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
36.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 珞南街 珞獅路497號 麗島花園的一部分 (武漢聯合置業 持有的部分)	麗島花園(「開發項目」)為於2007年落成的住宅開發項目。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 該物業包括開發項目總建築面積約6,921.98平方米的零售部分。 該物業土地使用權已獲出讓作住宅用途，年期將於2070年8月18日屆滿。	於估值日，該物業的部分受限於一份於2015年11月30日到期的租約，月租約為人民幣50,000元。	人民幣 35,300,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 35,300,000元)

附註：

1. 根據日期分別為2004年3月19日及2004年5月20日的兩份房屋所有權證－武房權證洪字第200402119及200406377號，該物業總建築面積為6,831.98平方米的房屋所有權歸屬於 貴公司擁有100%權益的附屬公司聯合置業(武漢)有限公司(「武漢聯合置業」)作其他及商業服務用途。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 武漢聯合置業已取得房屋所有權證所述樓宇的房屋所有權及相關土地使用權，並有權根據房屋所有權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該等樓宇；及
 - ii. 根據武漢聯合置業的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
3. 吾等的估值假設會所及零售單位(一樓)的月均單位租金分別約為每平方米人民幣22元及每平方米人民幣38元。
4. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干零售開發項目的若干月租叫價參考資料。該等月租叫價參考資料中零售開發項目(一樓)的價格約為每平方米人民幣20至50元。吾等假設的單位租金與所述月租叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等月租叫價參考資料的單位租金已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
37.	中國 湖北省 黃石市 黃石經濟技術 開發區 杭州西路76號 麗島半山華府 的一部分	麗島半山華府(「開發項目」)為建於總地盤面積約122,261.26平方米的四幅土地上的住宅／商業開發項目，已於2010年間落成。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。	於估值日，該物業涉及兩份租賃協議，最近期簽訂的租賃協議將於2019年9月30日屆滿，月租總額約為人民幣330,000元。	人民幣 147,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 147,500,000元)

該物業包括開發項目總建築面積約15,462.41平方米的零售部分。

該物業已獲出讓土地使用權，四個並存年期中作商業用途的部分將分別於2045年8月30日及2046年11月30日屆滿，而作住宅用途的部分則將分別於2075年8月30日及2076年11月30日屆滿。

附註：

- 根據下列土地使用權證，總地盤面積122,261.26平方米的四幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司黃石光谷聯合發展有限公司(「黃石光谷聯合」)。證書的詳情如下：

序號	證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及 土地使用年期屆滿日期
1.	黃石國用(2005) 第478號	2005年9月23日	4,835.13	商業：2045年8月30日 住宅：2075年8月30日
2.	黃石國用(2005) 第476號	2005年9月23日	52,038.53	商業：2045年8月30日 住宅：2075年8月30日
3.	黃石國用(2006) 第0237號	2006年12月7日	17,122.51	商業：2046年11月30日 住宅：2076年11月30日
4.	黃石國用(2006) 第0238號	2006年12月12日	48,265.09	商業：2046年11月30日 住宅：2076年11月30日

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

2. 根據下列房屋所有權證，總建築面積15,462.41平方米的多幢樓宇的房屋所有權歸屬於黃石光谷聯合。證書的詳情如下：

序號	證書編號	發出日期	建築面積 (平方米)	用途
1.	黃房權證經字 第201106457號	2011年5月30日	2,832.51	車位及 倉庫
2.	黃房權證經字 第201106458號	2011年5月30日	3,896.49	商業
3.	黃房權證經字 第201106464號	2011年5月30日	4,688.47	商業
4.	黃房權證經字 第201106465號	2011年5月30日	4,044.94	商業

3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- i. 黃石光谷聯合已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其所建樓宇已售出的土地部分）；
 - ii. 黃石光谷聯合已取得房屋所有權證所述樓宇的房屋所有權，並有權根據房屋所有權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等樓宇；及
 - iii. 根據黃石光谷聯合的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
4. 吾等的估值假設零售開發項目（一樓）的月均單位租金約為每平方米人民幣59元。
5. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干零售開發項目的若干月租叫價參考資料。該等月租叫價參考資料中零售開發項目的價格為約每平方米人民幣43至48元。吾等假設的單位租金與所述月租叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等月租叫價參考資料的單位租金已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

第五類－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	於2013年 12月31日 現況下的市值
38.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 馬湖村 創意天地二期	<p>創意天地二期（「開發項目」）為將於總地盤面積約184,874.26平方米的三幅土地上開發的產業園。</p> <p>緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的商業及住宅樓為主。</p> <p>根據 貴集團提供的最新開發建議，該物業的總建築面積將約為669,599.00平方米。</p>	於估值日，該物業為空置土地。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

- 根據武漢市洪山區洪山街馬湖村村民委員會（「馬湖村委會」）與 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合集團有限公司（「武漢光谷聯合」）於2013年8月19日訂立的總投資協議，馬湖村委會原則上同意提供總地盤面積約277.31畝的三幅土地予武漢光谷聯合。
- 由於 貴集團於估值日尚未取得任何有效業權文件，故吾等於估值過程中並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已取得該物業的適當業權文件，則該物業於估值日的市值為人民幣972,000,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣972,000,000元）。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
				12月31日 現況下的市值
39.	中國 湖北省 黃石市 金山新工業區 寶山路與 金山大道 交匯處 黃石光谷聯合 科技城 二及三期	黃石光谷聯合科技城二及三期 (「開發項目」) 為將建於地盤面積 約313,203.00平方米的一幅土地上 的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及 高度相若的工業、商業及住宅樓 為主。 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 485,900.00平方米。	於估值日，該物業 為空置土地。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

- 根據黃石經濟技術開發區管理委員會(「黃石委員會」)與 貴公司擁有100%權益的附屬公司黃石光谷聯合發展有限公司(「黃石光谷聯合」)於2012年4月28日訂立的總投資協議及其補充協議，黃石委員會已原則上同意提供總地盤面積約750畝的多幅土地予黃石光谷聯合。

據 貴集團告知，該物業包括上述總投資協議及其補充協議所述土地的部分。
- 由於 貴集團於估值日尚未取得任何有效業權文件，故吾等於估值過程中並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已取得該物業的適當業權文件，則該物業於估值日的市值為人民幣352,400,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣352,400,000元)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
40.	中國 湖北省 鄂州市 湖北省葛店經濟 技術開發區 高新三路 鄂州光谷 聯合科技城 二及三期	鄂州光谷聯合科技城二期及三期 (「開發項目」) 為將建於地盤面積 約640,244.00平方米的一幅土地上 的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及 高度相若的工業、商業及住宅樓 為主。 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 827,932.00平方米。	於估值日，該物業 為空置土地。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據湖北省葛店經濟技術開發區管理委員會(「葛店委員會」)與 貴公司擁有80%權益的附屬公司湖北科技企業加速器有限公司(「湖北科技企業加速器」)於2012年2月7日訂立的總投資協議，葛店委員會已原則上同意提供總地盤面積1,580畝的多幅土地予湖北科技企業加速器。

據 貴集團告知，該物業包括上述總投資協議所述土地的部分。

3. 由於 貴集團於估值日尚未取得任何有效業權文件，故吾等於估值過程中並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已取得該物業的適當業權文件，則該物業於估值日的市值為人民幣295,400,000元(貴集團應佔80%權益：人民幣236,320,000元)。

估值證書

				於2013年 12月31日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
41.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 富春江路以南 青島光谷 軟件園二期	青島光谷軟件園二期（「開發項目」）為將建於總地盤面積約113,334.00平方米的多幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業總建築面積約為284,214.00平方米。	於估值日，該物業為空置土地。	無商業價值 (參閱附註3)

附註：

- 根據青島經濟技術開發區管理委員會（「管理委員會」）與 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合股份有限公司（「武漢光谷聯合」）於2011年5月23日訂立的「青島光谷軟件園」項目協議書，管理委員會已原則上同意提供總地盤面積約1,988.9畝的四幅土地予武漢光谷聯合。

據 貴集團告知，該物業包括上述「青島光谷軟件園」項目協議書所述土地的部分。
- 據 貴集團告知，該物業將由 貴公司擁有100%權益的附屬公司青島光谷聯合發展有限公司（「青島光谷聯合」）持有及發展。
- 由於 貴集團於估值日尚未取得任何有效業權文件，故吾等於估值過程中並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已取得該物業的適當業權文件，則該物業於估值日的市值為人民幣384,800,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣384,800,000元）。

估值證書

				於2013年 12月31日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
42.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 富春江路以南 青島光谷 軟件園三期	青島光谷軟件園三期（「開發項目」）為將建於總地盤面積約1,000,005.00平方米的多幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業總建築面積約為2,369,286.30平方米。	於估值日，該物業為空置土地。	無商業價值 (參閱附註3)

附註：

- 根據青島經濟技術開發區管理委員會（「管理委員會」）與 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合股份有限公司（「武漢光谷聯合」）於2011年5月23日訂立的「青島光谷軟件園」項目協議書，管理委員會已原則上同意提供總地盤面積約1,988.9畝的四幅土地予武漢光谷聯合。

據 貴集團告知，該物業包括上述總項目協議書所述土地的部分。
- 據 貴集團告知，該物業將由 貴公司擁有100%權益的附屬公司青島光谷聯合發展有限公司（「青島光谷聯合」）持有及發展。
- 由於 貴集團於估值日尚未取得任何有效業權文件，故吾等於估值過程中並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已取得該物業的適當業權文件，則該物業於估值日的市值為人民幣3,797,400,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣3,797,400,000元）。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
43.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 峨眉山路以東 珠江路以北 青島海洋科技園 二期	青島海洋科技園二期(「開發項目」)為將建於總地盤面積約12,145.00平方米的多幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。	於估值日，該物業為空置土地。	無商業價值 (參閱附註3)
		根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業總建築面積約為26,217.50平方米。		

附註：

1. 根據青島經濟技術開發區發展和改革局於2012年5月15日發出的批准函件， 貴公司擁有100%權益的附屬公司青島光谷聯合發展有限公司(「青島光谷聯合」)已獲同意於該物業之上開發公共租賃住房。
2. 據 貴集團告知，該物業將由 貴公司擁有100%權益的附屬公司青島光谷聯合發展有限公司(「青島光谷聯合」)持有及發展。
3. 由於 貴集團於估值日尚未取得任何有效業權文件，故吾等於估值過程中並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已取得該物業的適當業權文件，則該物業於估值日的市值為人民幣2,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣2,000,000元)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
44.	中國 遼寧省 瀋陽市 瀋北新區 財落街 瀋陽金融港 二期	瀋陽金融港二期（「開發項目」）為將建於總地盤面積約200,001.00平方米的多幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的建築面積將約為400,002.00平方米。	於估值日，該物業為空置土地。	無商業價值 (參閱附註3)

附註：

- 根據瀋陽蒲河新城管理委員會（「蒲河委員會」）與 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合股份有限公司（「武漢光谷聯合」）於2011年12月31日訂立的總投資協議書及其補充協議書，蒲河委員會已原則上同意提供總地盤面積約2,100畝的多幅土地予武漢光谷聯合。

據 貴集團告知，該物業包括上述總投資協議書及其補充協議書所述土地的部分。
- 據 貴集團告知，該物業將由 貴公司擁有100%權益的附屬公司瀋陽光谷聯合發展有限公司（「瀋陽光谷聯合」）持有及發展。
- 由於 貴集團於估值日尚未取得任何有效業權文件，故吾等於估值過程中並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已取得該物業的適當業權文件，則該物業於估值日的市值為人民幣299,000,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣299,000,000元）。

估值證書

第六類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
45.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港 服務中心一期 A4棟10樓	該物業包括於2010年落成的一幢多層辦公樓的一個辦公單位。 該物業樓面面積約2,042.56平方米。	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 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合集團有限公司（「武漢光谷聯合」）根據一份租賃協議向杜高峰、劉緯奇、吳鑫、阮奕瀟及郭紅（「出租人」）租用，租期由2013年1月1日起至2014年12月31日屆滿，於估值日，月租為人民幣98,042.88元。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 租賃協議合法、有效並可強制執行，及武漢光谷聯合有權根據租賃協議規定的要求佔用或使用該物業；
 - ii. 根據房屋所有權證、買賣協議或其他建築文件，出租人有權出租該物業；及
 - iii. 租賃協議尚未登記，而武漢光谷聯合或須繳付不高於人民幣10,000元的罰款，惟租賃協議未辦理登記將不影響其效力。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2013年
				12月31日 現況下的市值
46.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港一期 A4棟9層 的一部分	該物業包括於2010年落成的一幢多層辦公樓的一個辦公單位。 該物業樓面面積約1,021.28平方米。	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 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢吉天建設工程有限公司（「武漢吉天建設」）根據一份租賃協議向柯尊富（「出租人」）租用，租期由2011年8月1日起至2015年7月31日屆滿，於估值日，月租為人民幣38,808.64元。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 租賃協議合法、有效並可強制執行，及武漢吉天建設有權根據租賃協議規定的要求佔用或使用該物業；
 - ii. 根據房屋所有權證、買賣協議或其他建築文件，出租人有權出租該物業；及
 - iii. 租賃協議尚未登記而武漢吉天建設或須繳付不高於人民幣10,000元的罰款，惟租賃協議未辦理登記將不影響其效力。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
47.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港一期 A4棟9層 的一部分	該物業包括於2010年落成的一幢多層辦公樓的一個辦公單位。 該物業樓面面積約1,021.28平方米。	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 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合建築設計研究院有限公司（「光谷聯合建築設計院」）根據一份租賃協議向柯尊富（「出租人」）租用，租期由2011年8月1日起至2015年7月31日屆滿，於估值日，月租為人民幣38,808.64元。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 租賃協議合法、有效並可強制執行，及光谷聯合建築設計院有權根據租賃協議規定的要求佔用或使用該物業；
 - ii. 根據房屋所有權證、買賣協議或其他建築文件，出租人有權出租該物業；及
 - iii. 租賃協議尚未登記而光谷聯合建築設計院或須繳付不高於人民幣10,000元的罰款，惟租賃協議未辦理登記將不影響其效力。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2013年
				12月31日 現況下的市值
48.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港1.1期 A3棟202號	該物業包括於2010年落成的一幢多層辦公樓的一個辦公單位。 該物業樓面面積約500.00平方米。	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 貴公司擁有80%權益的附屬公司武漢光谷節能科技園有限公司（「光谷節能科技園」）根據一份租賃協議向肖敏及張婧軒（「出租人」）租用，租期由2011年7月30日起至2016年7月30日屆滿，於估值日，月租為人民幣20,900元。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 租賃協議合法、有效並可強制執行，及光谷節能科技園有權根據租賃協議規定的要求佔用或使用該物業；
 - ii. 根據房屋所有權證、買賣協議或其他建築文件，出租人有權出租該物業；及
 - iii. 租賃協議尚未登記而光谷節能科技園或須繳付不高於人民幣10,000元的罰款，惟租賃協議未辦理登記將不影響其效力。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
49.	中國 湖北省 武漢市 江岸區 工農兵路18號 長江委上滑坡小區 3號樓 3單元501室	該物業包括於2004年落成的一幢多層辦公樓的一個辦公單位。 該物業樓面面積約128.71平方米。	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 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢麗島物業管理有限公司(「武漢麗島物業管理」)根據一份租賃協議向郭海晉(「出租人」)租用，租期由2013年7月1日起至2014年6月30日屆滿，於估值日，月租為人民幣2,950元。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 租賃協議合法、有效並可強制執行，及武漢麗島物業管理有權根據租賃協議規定的要求佔用或使用該物業；
 - ii. 根據房屋所有權證、買賣協議或其他建築文件，出租人有權出租該物業；及
 - iii. 租賃協議尚未登記而武漢麗島物業管理或須繳付不高於人民幣10,000元的罰款，惟租賃協議未辦理登記將不影響其效力。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2013年
				12月31日 現況下的市值
50.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 關南工業區 綠世界集團園區 工業綜合樓 北區1號廠房	該物業包括於2002年落成的一個工業開發項目的一個廠房單位。 該物業樓面面積約4,000.00平方米。	該物業由 貴集團佔用作車間及辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢麗島幕牆製造有限公司（「武漢麗島幕牆」）根據一份租賃協議向武漢厚瑾環保新材料有限公司（「出租人」）租用，租期由2013年11月15日起至2014年11月14日屆滿，於估值日，月租為約人民幣41,667元。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 租賃協議合法、有效並可強制執行，及武漢麗島幕牆有權根據租賃協議規定的要求佔用或使用該物業；
 - ii. 根據房屋所有權證、買賣協議或其他建築文件，出租人有權出租該物業；及
 - iii. 租賃協議尚未登記而武漢麗島幕牆或須繳付不高於人民幣10,000元的罰款，惟租賃協議未辦理登記將不影響其效力。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2013年
				12月31日 現況下的市值
51.	中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 青年大街356號 東北傳媒文化廣場 1804及1805室	該物業包括於2011年落成的一幢多層辦公樓的兩個辦公單位。 該物業總樓面面積約483.81平方米。	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 貴公司擁有100%權益的附屬公司瀋陽光谷聯合發展有限公司（「瀋陽光谷聯合」）根據一份租賃協議向遼寧日報傳媒集團有限公司（「出租人」）租用，租期由2012年9月1日起至2014年8月31日屆滿，月租為約人民幣40,882元。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 租賃協議合法、有效並可強制執行，及瀋陽光谷聯合有權根據租賃協議規定的要求佔用或使用該物業；
 - ii. 根據房屋所有權證、買賣協議或其他建築文件，出租人有權出租該物業；及
 - iii. 租賃協議尚未登記而瀋陽光谷聯合或須繳付不高於人民幣10,000元的罰款，惟租賃協議未辦理登記將不影響其效力。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
52.	中國 湖北省 武漢市 東湖高技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港的 多間宿舍	該物業包括於2010年落成的多間 宿舍。 該物業總樓面面積約45,969.90 平方米。	該物業由 貴集團 轉租予其他人士。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合集團有限公司（「武漢光谷聯合」）根據一份租賃協議向武漢東湖新技術開發區大舒村村民委員會（「出租人」）租用，租期由2012年3月1日起至2022年2月28日屆滿，於估值日，年度運營管理費為人民幣8,274,576元。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有下列及其他資料：
 - i. 租賃協議合法、有效並可強制執行，及武漢光谷聯合有權根據租賃協議規定的要求佔用或使用該物業；
 - ii. 根據房屋所有權證、買賣協議或其他建築文件，出租人有權出租該物業；及
 - iii. 租賃協議尚未登記而武漢光谷聯合或須繳付不高於人民幣10,000元的罰款，惟租賃協議未辦理登記將不影響其效力。