

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團於2014年3月31日所持之物業權益的市值意見而發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



戴德梁行  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈16樓

敬啟者：

### 估值之指示、目的及日期

吾等遵照閣下的指示，對億達中國控股有限公司（「貴公司」）、其附屬公司、合資公司及聯營公司（統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）所擁有之物業進行市值估計（詳情載於隨附的估值證書）。吾等確認已經進行視察、作出相關查詢及查冊並獲得吾等認為所必需的其他資料，以就該等物業權益於2014年3月31日（「估值日期」）的價值向貴集團提供吾等的意見。

### 估值基準

吾等對各項物業權益的估值乃指其市場價值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2012年版），市場價值的定義為「一項資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎而非強迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

### 估值基準及假設

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

在對貴集團於中國所持有的物業進行估值時，吾等假設該等物業已按象徵式年度土地使用費獲授特定期限的可轉讓土地使用權，及已悉數繳付任何應付地價。就該等中國物業的業權及物業權益而言，吾等分別依賴貴集團提供的資料及意見及貴公司法律顧問通商律師事務所於2014年6月17日提供的中國法律意見。在對該等物業進行估值時，吾等假設業主擁有物業的可執行業權，且於所獲授的整個未屆滿年期內擁有自由且不受干擾地使用、佔用或出讓物業的權利。

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

在對該等物業進行估值時，吾等已遵守由香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引及由香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則(2012年版)所載列的規定。

### 估值方法

在對第一組、第二組及第三組的物業權益(貴集團於中國持作投資、出售及自主佔有)進行估值時，吾等主要採納投資法(經考慮將現有租約獲得的現有租金資本化，並對物業權益任何潛在復歸收入作出適當撥付)，及(倘適用)直接比較法(經參考可於相關市場獲得的可比較銷售案例，於標的物業與可比較物業之間進行適當調整)。

就第四類及第五類 貴集團持有的分別於中國在建或作未來發展的物業權益而言，除第37項物業外，吾等的估值乃基於各項物業將根據 貴集團向吾等提供的最新發展計劃書(如有)開發及完成。吾等假設所有有關發展建議的同意書、批文及許可證已自相關政府機關獲得，且免受繁苛條件或延誤。吾等亦假設發展項目的設計及建築遵守當地的規劃及其他相關規定，並已獲或將獲有關機關批准。在對物業進行估值時，吾等採取投資法(將來自承租的租金收入(如有)資本化，並對物業任何潛在復歸收入作出適當撥付)，或(倘適用)直接比較法(經參考可於相關市場獲得的可比較銷售案例以於物業竣工時評估市場價值)。假設發展項目於估值日期完成，竣工時的市場價值指吾等對發展項目之總值之意見。吾等於達致物業的最終估值時，亦考慮已支銷工程項目成本及完成工程項目將予支銷成本。

對於第四類第37項物業，由於樓宇及構築物的特殊性質及受限制用途，以及缺乏相關的市場案例，吾等參考折舊重置成本(「折舊重置成本」)評估該等物業權益。折舊重置成本法乃根據土地現有用途(經參考有關土地的可比較銷售案例，作出適當調整，包括但不限於地點、時間、大小等)的估計市值，加上其裝修工程的現時重置(重建)成本總額，再減去就實際損耗及所有相關形式陳舊及優化作出的撥備。價值受有關實體使用資產的潛力所規限。

第28號、第29號及第51號物業受銷售及轉讓限制規限。因此，吾等並無按市值基準賦予該等物業商業價值。然而，吾等須按非市價基準獨立評估該等物業於彼等各自現況下的價值，以供 貴集團管理層參考。根據香港測量師學會估值準則遵循的國際估值準則，相關價值(稱作投資價值)的定義是「擁有人或潛在擁有人作個人投資或營運目的而持有的資產價值」。投資價值是實體特定的價值基準，反映實體持有資產所獲取的利益，因此，不一

定涉及假定交易。貴集團各項物業的投資價值已於相應估值證書附註內分開呈列。務須強調投資價值並非市場價值。

### 資料來源

吾等在頗大程度上依賴貴集團所提供的資料，並已信納吾等獲提供的有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、佔用詳情、地盤及樓面面積、地盤及樓面規劃、單元數量、貴集團應佔權益以及所有其他有關事項的意見。面積及量度乃根據貴集團提供予吾等的文件副本或其他資料作出，故此僅為約數。吾等並無進行現場測量。吾等並無理由懷疑貴集團向吾等提供的與估值有重大關係的資料的真實性及準確性。吾等亦獲貴集團告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，所獲提供的中國物業的文件副本主要分別以中文編寫，英文譯本為吾等對內容的理解。故此，吾等建議閣下參考該等文件的中文原本，並就該文件的合法性及詮釋諮詢閣下的法律顧問。

### 業權調查

吾等並無進行中國物業權益的業權查冊，但吾等已獲提供有關物業權益的業權文件的摘錄。然而，吾等並無查證文件原件，以核實所有權，亦無確定是否存在任何修訂而可能未載於交予吾等之副本上。所使用的所有文件僅供參考，及所有面積、度量及面積均為約數。

在對該等物業權益進行估值時，吾等假設已按象徵式每年土地使用費獲批物業權益於各有關特定年期的可轉讓土地使用權，且已全數支付所有應付地價。吾等依賴貴集團就每項物業權益的業權及貴集團於該等物業的權益所提供的意見。根據貴集團所提供的資料以及中國法律意見，有關物業權益的業權狀況及獲授主要批文及許可情況，載列於各自估值證書的附註內。

### 實地測量

來自吾等北京、成都、大連、瀋陽及武漢辦事處的職稱等級由助理估值師至高級經理的十三名估值師已於2013年7月及8月以及2014年1月及2月視察物業之外部，並在可能情況下視察物業之內部。然而，吾等並未進行結構檢查。吾等在視察時並無發現任何嚴重缺陷，然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他任何結構上的缺陷。吾等並未對任何設施進行測試。此外，吾等並未進行任何視察以確定土壤狀況及設施等是否適合用於開發。吾等在估值時假設有相關方面令人滿意且建築期間不會出現意外開支或推遲。除另有說明外，吾等並未進行具體實地測量，以核實該等物業的位置及樓面面積，吾等假設交予吾等的文件所示面積均為正確。

貨 幣

除非另有列明，否則吾等的估值中證書的所有金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

此致

香港  
中環  
干諾道中1號  
友邦金融中心29樓2903室  
億達中國控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司

陳家輝  
註冊專業測量師（產業組）  
註冊中國房地產估價師  
理學碩士  
香港測量師學會會員  
英國皇家測量師學會會員  
高級董事（估值及諮詢服務）  
謹啟

2014年6月17日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾26年中國物業估值經驗。

## 估值概要

物業	於2014年3月31日	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	現況下之市值		於2014年3月31日
	人民幣	%	現況下之市值 人民幣
<b>第一類 — 貴集團於中國持有作投資的物業權益</b>			
1. 中國遼寧省大連市甘井子區 大連軟件園持作投資的部分	5,302,800,000	100	5,302,800,000
2. 中國遼寧省大連市沙河口區 數碼北路30號及軟件園路25號	28,970,000	100	28,970,000
3. 中國遼寧省大連市沙河口區數碼路北及 數碼廣場學生公寓及學生服務中心 第二／三／四／四-2／四-3／四-4／ 三C-7期	1,806,000,000	100	1,806,000,000
4. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區 大東溝村大連科技城核心區商務園K座	658,000,000	100	658,000,000
5. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區 七賢嶺匯賢園大連騰飛軟件園一座及 二座	1,678,000,000	50	839,000,000
6. 中國遼寧省大連市西崗區民運街東、 東北路西、五四路北及建業街 南億達新世界地下一層及一層	181,100,000	100	181,100,000
7. 中國四川省都江堰市青城山鎮上善栖 持作投資的部分	35,000,000	100	35,000,000
8. 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路北 大連天地B02/D22/C10/E29地段	1,320,000,000	30	396,000,000
9. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區 旅順南路北大連天地D14/D10地段 持作投資的部分	913,000,000	30	273,900,000
<b>第一類小計：</b>	<b>11,922,870,000</b>		<b>9,520,770,000</b>

物業	於2014年3月31日	貴集團	貴集團應佔
	現況下之市值	應佔權益	於2014年3月31日
	人民幣	%	現況下之市值
			人民幣
<b>第二類 — 貴集團於中國持作銷售的物業權益</b>			
10. 中國遼寧省大連市藍山A區未售出單元	230,000,000	100	230,000,000
11. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區 小辛寨子村第五郡第四期末售出單元	517,000,000	100	517,000,000
12. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區 小辛寨子村第五郡第一、二及三期未售 出單元	382,000,000	100	382,000,000
13. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區 紅嶺路東巒翠園未售出單元	151,000,000	100	151,000,000
14. 中國遼寧省瀋陽市東陵區雙園路116號 玖墅第一期末售出單元	71,000,000	100	71,000,000
15. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區 廟嶺村紅嶺路東方聖克拉第一期 未售出單元	423,000,000	100	423,000,000
16. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區 旅順南路破車溝普羅旺斯安博谷 未售出單元	1,420,000,000	59.5	844,900,000
17. 位於中國遼寧省大連市高 新技術產業園區數碼廣場東北角的 軟景E居未售出單元	145,000,000	100	145,000,000
18. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區 大東溝村大連科技城核心區商務園融莊 未售出單元	1,457,000,000	100	1,457,000,000

物業	於2014年3月31日	貴集團	貴集團應佔
	現況下之市值	應佔權益	於2014年3月31日 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
19. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區 大東溝村大連科技城核心區商務園馥園 第一期未售出單元	287,000,000	100	287,000,000
20. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區 大東溝村大連科技城核心區商務園 銀杏園未售出單元	275,000,000	100	275,000,000
21. 中國四川省都江堰市青城山鎮 上善栖持作銷售的部分	107,000,000	100	107,000,000
22. 中國北京市朝陽區白家莊北里3號樓 北京君匯未售出單元	505,000,000	35	176,750,000
23. 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路北 黃泥川W2-A大連天地E06棟未售出單元	532,000,000	30	159,600,000
24. 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路北 黃泥川W2-A大連天地C14棟未售出單元	37,000,000	30	11,100,000
25. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區廟 嶺村紅嶺路東方聖克拉二期未出售單元	881,000,000	100	881,000,000
<b>第二類小計：</b>	<b>7,420,000,000</b>		<b>6,118,350,000</b>
<b>第三類 — 貴集團於中國持作自用的物業權益</b>			
26. 中國遼寧省大連市沙河口區東北路93號 億達廣場4號樓多個單元	250,000,000	100	250,000,000
27. 中國遼寧省大連市沙河口區數碼廣場 1號大連軟件園8座持作自用的部分	24,500,000	100	24,500,000
<b>第三類小計：</b>	<b>274,500,000</b>		<b>274,500,000</b>

物業	於2014年3月31日	貴集團	貴集團應佔
	現況下之市值	應佔權益	於2014年3月31日
	人民幣	%	現況下之市值
			人民幣
<b>第四類 — 貴集團於中國持有的在建物業權益</b>			
28. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區破車溝A地塊安博谷辦公樓開發項目	無商業價值 (見附註1)	100	無商業價值 (見附註1)
29. 位於中國遼寧省大連市高新技術產業園區旅順南路北梁家北溝的信息谷辦公樓開發項目第一期	無商業價值 (見附註2)	100	無商業價值 (見附註2)
30. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園J、H及I座	1,162,000,000	100	1,162,000,000
31. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園蝶園及公共租賃房項目	1,147,000,000	100	1,147,000,000
32. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區小辛寨子村第五郡第五期	1,190,000,000	100	1,190,000,000
33. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園晴灣及馥園第二期	1,456,000,000	100	1,456,000,000
34. 中國四川省都江堰市幸福鎮觀鳳村4及5組上善栖	179,000,000	100	179,000,000
35. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區廟嶺村紅嶺路東方聖克拉第三期	1,404,000,000	100	1,404,000,000
36. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區旅順南路梁家南溝普羅旺斯世通谷	2,198,000,000	59.5	1,307,810,000



物業	於2014年3月31日	貴集團	貴集團應佔
	現況下之市值	應佔權益	於2014年3月31日 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
37. 中國遼寧省大連市旅順口區水師營街道三八里村文體中心	136,000,000	100	136,000,000
38. 中國遼寧省大連市旅順口區水師營街道三八里村第一郡第一期及第二期	1,711,000,000	52.57	899,472,700
39. 中國遼寧省瀋陽市東陵區雙園路116號玖墅第二期及第三期	588,000,000	100	588,000,000
40. 中國遼寧省大連市西崗區長春路交通口岸學校北天琴山項目	858,000,000	100	858,000,000
41. 中國遼寧省大連市旅順口區龍王塘街道鹽場新村藍山B、C及D區	1,692,000,000	100	1,692,000,000
42. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區大連天地河口灣項目	5,660,500,000	30	1,698,150,000
43. 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路北大連天地在建D14/D10座	508,000,000	30	152,400,000
44. 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路北大連天地在建住宅項目	870,000,000	30	261,000,000
<b>第四類小計：</b>	<b>20,759,500,000</b>		<b>14,130,832,700</b>

#### 第五類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業權益

45. 中國遼寧省大連市旅順口區水師營街道三八里村第一郡第三期	266,000,000	100	266,000,000
46. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園春田百年	151,000,000	100	151,000,000

物業	於2014年3月31日	貴集團	貴集團應佔
	現況下之市值	應佔權益	於2014年3月31日 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
47. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區 大東溝村大連科技城核心區商務園湖濱 廣場	42,000,000	100	42,000,000
48. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區 大東溝村大連科技城核心區商務園留莊	936,500,000	100	936,500,000
49. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區 大東溝村大連科技城核心區商務園辦公 樓020項目	106,000,000	100	106,000,000
50. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區 大東溝村大連科技城核心區商務園L、 M及G地塊	566,000,000	100	566,000,000
51. 位於中國遼寧省大連市高新技術產業園 區旅順南路北段梁家北溝的信息谷二期 的辦公工程	無商業價值 (見附註3)	100	無商業價值 (見附註3)
52. 位於中國遼寧省大連市高新技術產業園 區旅順南路北段梁家北溝的信息谷B地 塊的住宅項目	551,500,000	100	551,500,000
53. 中國遼寧省大連市中山區青雲街青雲零 售發展項目土地	1,016,000,000	100	1,016,000,000
54. 中國遼寧省大連市中山區青雲街青雲住 宅發展項目土地	2,640,000,000	25	660,000,000
55. 中國遼寧省大連市高爾基路北Project Gorky Road項目	2,682,000,000	100	2,682,000,000

物業	於2014年3月31日	貴集團	貴集團應佔
	現況下之市值	應佔權益	於2014年3月31日 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
56. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區七賢嶺旅順南路北段大連騰飛軟件園餘下未經開發的土地	188,000,000	50	94,000,000
57. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區小辛寨子村第五郡六期	46,600,000	100	46,600,000
58. 中國四川省成都市錦江區星橋街100號星橋	29,000,000	80	23,200,000
59. 中國湖北省武漢市武漢軟件新城二期、三期、四期及五期	508,500,000	50	254,250,000
60. 中國遼寧省大連市高新技術產業園旅順南路北段大連天地作科研的土地	1,074,500,000	30	322,350,000
61. 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路北段大連天地作住宅及商業的土地	964,500,000	30	289,350,000
62. 中國湖北省武漢市東湖高新技術開發區Spring Field and Softview	769,500,000	100	769,500,000
<b>第五類小計：</b>	<b>12,537,600,000</b>		<b>8,776,250,000</b>
<b>總計：</b>	<b>52,914,470,000</b>		<b>38,820,702,700</b>

## 附註：

- (1) 根據土地使用權出讓合同，第28號物業(安博谷辦公樓開發項目)受銷售、租賃及轉讓限制規限。據 貴公司告知， 貴公司已就出讓土地的土地使用權悉數支付土地出讓金。 貴公司隨後已向當地政府申請，並已於2014年3月21日獲得批准出租予某類別人士。然而，該物業仍受銷售及轉讓限制規限。因此，吾等並未按市值基準賦予該物業商業價值。

然而，吾等須按非市值基準評估該物業於其現況下的價值，以供 貴集團管理層參考。根據香港測量師學會評估準則遵循的國際評估準則，該價值(稱作投資價值)定義為「擁有人或潛在擁有人作個人投資或營運目的而持有的資產價值」。投資價值是實體特定的價值基準，反映實體持有資產所獲取的利益，因此不一定涉及假定交易。務須強調投資價值並非市值。

經計及上文所述，於2014年3月31日現況下， 貴集團於該物業的投資價值為人民幣417,000,000元( 貴集團應佔100%權益：人民幣417,000,000元)。

- (2) 根據土地使用權出讓合同，第29號物業(信息谷辦公樓開發項目第一期)受銷售、租賃及轉讓限制規限。據 貴公司告知， 貴公司已就出讓土地的土地使用權悉數支付土地出讓金。 貴公司隨後已向當地政府

申請，並已於2014年3月21日獲得批准出租予某類別人士。然而，該物業仍受銷售及轉讓限制規限。因此，吾等並未按市值基準賦予該物業商業價值。

然而，吾等須按非市值基準評估該物業於其現況下的價值，以供貴集團管理層參考。根據香港測量師學會評估準則遵循的國際評估準則，該價值(稱作投資價值)定義為「擁有人或潛在擁有人作個人投資或營運目的而持有的資產價值」。投資價值是實體特定的價值基準，反映實體持有資產所獲取的利益，因此不一定涉及假定交易。務須強調投資價值並非市值。

經計及上文所述，於2014年3月31日現況下，貴集團於該物業的投資價值為人民幣639,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣639,000,000元)。

- (3) 根據土地使用權出讓合同，第51號物業(信息谷第二期辦公樓項目)受銷售、租賃及轉讓限制規限。據貴公司告知，貴公司已就出讓土地的土地使用權悉數支付土地出讓金。貴公司隨後已向當地政府申請，並已於2014年3月21日獲得批准出租予某類別人士。然而，該物業仍受銷售及轉讓限制規限。因此，吾等並未按市值基準賦予該物業商業價值。

然而，吾等須按非市值基準評估該物業於其現況下的價值，以供貴集團管理層參考。根據香港測量師學會評估準則遵循的國際評估準則，該價值(稱作投資價值)定義為「擁有人或潛在擁有人作個人投資或營運目的而持有的資產價值」。投資價值是實體特定的價值基準，反映實體持有資產所獲取的利益，因此不一定涉及假定交易。務須強調投資價值並非市值。

經計及上文所述，於2014年3月31日現況下，貴集團於該物業的投資價值為人民幣169,500,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣169,500,000元)。

**如上文附註1至3所述，吾等已按非市值基準單獨評估若干物業的投資價值，以供貴集團管理層參考。投資價值是實體特定的價值基準，反映實體持有資產所獲取的利益，因此不一定涉及假定交易。務須強調投資價值並非市值。**

**經計及上文所述，於2014年3月31日現況下，貴集團於該等物業的投資價值載列如下：**

物業	於2014年3月31日	貴集團應佔 權益	於2014年3月31日
	現況下 貴集團的 投資價值		現況下 貴集團應 佔投資價值
	(人民幣)	(%)	(人民幣)
28. 中國遼寧省大連市高新園區 破車溝A地塊安博谷辦公樓開發項目	417,000,000 (見附註1)	100%	417,000,000 (見附註1)
29. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區 旅順南路北梁家北溝信息谷 辦公樓開發項目一期	639,000,000 (見附註2)	100%	639,000,000 (見附註2)
51. 中國遼寧省大連市高新園區 旅順南路北梁家北溝信息谷第二期 辦公樓項目	169,500,000 (見附註3)	100%	169,500,000 (見附註3)
小計：	<u>1,225,500,000</u>		<u>1,225,500,000</u>

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
1. 中國遼寧省 大連市 甘井子區 大連軟件園 持作投資的部分	<p>該物業包括於大連軟件園18幢辦公樓宇的部分。</p> <p>周邊發展項目主要包括住宅及辦公樓宇，如埃森哲、通用電器、索尼，其中分散有少數零售設施。</p> <p>該物業位於3路、23路、901路等公交路線沿線。</p> <p>該物業的總建築面積約431,026.89平方米。</p> <p>詳情如下：</p>	截至估值日期，該物業已全部出租(參見下文附註(1))。	<p>人民幣 5,302,800,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 5,302,800,000元)</p>

座號	建築面積 (平方米)	竣工日期
2	23,197.09	2001年
3	38,544.04	2003年
5	3,849.07	2003年
6	3,145.99	2003年
7	3,149.11	2003年
8(部分)	5,461	2004年
9	39,947.04	2004年
10	6,639.26	2005年
11	8,369.70	2005年
12	37,637.49	2008年
15	39,412.65	2006年
16	36,413.67	2006年
17	33,009.17	2008年
18	23,858.45	2012年
21	32,684.05	2012年
22	33,419.08	2010年
23	33,094.58	2010年
24	29,195.45	2010年

附註：

(1) 截至估值日期，該物業的租約情況概要如下：

座號	佔用率	月租金 (人民幣)	租約期限	最後到期日
2	88%	1,040,339	1至5年	2017年7月
3	30%	511,658	1至3年	2016年7月
5	100%	236,505	1至3年	2016年1月
6	100%	172,243	4年	2014年6月
7	100%	168,630	8年	2016年4月
8	25%	96,763	1至2年	2016年9月
9	92%	1,766,155	1至3年	2019年2月
10	78%	318,190	1至3年	2019年12月
11	98%	410,639	1至5年	2018年4月
12	95%	1,818,735	1至8年	2020年1月
15	95%	1,773,800	3至5年	2022年3月9日
16	90%	1,931,405	3至5年	2018年12月29日
17	98%	1,905,316	3至5年	2018年4月15日
18	88%	1,550,000	3至10年	2022年9月
21	100%	1,986,878	10年	2021年12月18日
22-24	89%	4,719,266	3至5年	2028年7月6日

(2) 根據11份國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬大連軟件園股份有限公司名下。詳情如下：

座號	證書編號	用途	佔地面積 (平方米)	發出日期	到期日期
2	(2003) 12042	工業	9,764.4	2003年8月5日	2050年9月17日
3	(2002) 12028	工業	16,033.4	2002年8月2日	2052年7月31日
5/6/7	(2005) 05017	工業	5,439.2	2005年9月26日	2050年11月30日
8	(2004) 12021	工業	3,330.1	2004年8月5日	2050年11月30日
9	(2005) 05009	工業	14,593.5	2005年8月26日	2055年3月14日
10	(2004) 12020	工業	4,398.7	2005年2月17日	2050年11月30日
11	(2004) 12019	工業	6,851.88	2005年2月17日	2050年11月30日
12/15/16/17	200505014	工業	74,421.0	2005年9月9日	2055年3月14日
18	(2008) 05023	實驗設計	9,658.9	2008年2月28日	2057年4月30日
21至24	200805013	工業	55,828.90	2008年4月15日	2051年5月27日

(3) 根據45份房屋所有權證，該物業的房屋所有權已歸屬大連軟件園股份有限公司名下。詳情如下：

座號	證書編號	建築面積 (平方米)	發出日期	地址	層數
2	20022295	6,792.06	2002年12月6日	大連甘井子區軟件園路31、33及35號	5
	20022294	4,468.58	2002年12月6日		
	20022293	6,735.56	2002年12月6日		
	20022296	5,200.89	2002年12月6日		
3	20032344	7,824.68	2003年12月24日	大連市甘井子區軟件園東路5號	7
	20032346	4,448.15	2003年12月24日		
	20032345	26,271.21	2003年12月24日		
5	20031488	3,849.07	—	大連市沙河口區數碼路北段17及19號	5
6	20031490	3,145.99	—	大連市沙河口區數碼路北段13及15號	5
7	20031491	3,149.11	—	大連市沙河口區數碼路北段1及3號	5
8	20050492	9,012.74	2005年3月3日	沙河口區數碼廣場1號樓	5
9	20055143	5,961.80	2005年12月16日	沙河口區軟件園路18號地下1層	11
	20055134	4,422.07		沙河口區軟件園路18號1層	
	20055142	4,209.84		沙河口區軟件園路18號2層	
	20055152	4,993.45		沙河口區軟件園路18號3層	
	20055150	4,959.33		沙河口區軟件園路18號4層	
	20055148	4,935.51		沙河口區軟件園路18號5層	
	20055145	1,509.97		沙河口區軟件園路18號6層	
	20055144	8,955.07		沙河口區軟件園路18號7至10層	
10	20063370	2,377.27	2006年7月20日	沙河口區數碼廣場3號樓地下1層	5
	20063369	913.76		沙河口區數碼廣場3號樓1層	
	20063368	1,071.56		沙河口區數碼廣場3號樓2層	
	20063367	1,153.18		沙河口區數碼廣場3號樓3層	
	20063366	1,123.49		沙河口區數碼廣場3號樓4層	
11	20063339	3,105.09	2007年7月17日	沙河口區數碼廣場5號樓地下1層	5
	20063330	160.99		沙河口區數碼廣場5號樓1層1室	
	20063499	37.35	2007年7月26日	沙河口區數碼廣場5號樓1層3室	
	20063332	583.19		2007年7月17日	
	20063344	1,443.33	沙河口區數碼廣場5號樓2層		
	20063342	1,530.35	沙河口區數碼廣場5號樓3層		
	20063347	1,509.4	沙河口區數碼廣場5號樓4層		
12	20082731	37,637.49	2008年8月6日	沙河口區軟件園東路21號	6

座號	證書編號	建築面積 (平方米)	發出日期	地址	層數
15	20077413 20077416	34,802.91 4,609.74	2008年1月8日	軟件園東路23號 軟件園東路23號地下1層	6
16	20077415 20077414 20081583 20081584	30,349.91 3,990.44 924.74 1,148.58	2008年1月8日 2008年5月29日	五一路269號 五一路269號地下一層 五一路269號地下一層一室 五一路269號地下一層二室	5
17	20082730	33,009.17	2008年8月6日	五一路267號	5
18	2012001840	23,858.45	2012年	沙河口區學苑廣場1號	7
21	2013004013	32,684.05	2013年7月9日	軟件園東路30號	11
22	2013004011	33,419.08	2013年7月9日	軟件園東路36號	11
23	2013004014	33,094.58	2013年7月9日	軟件園東路40號	11
24	2013004012	29,195.45	2013年7月9日	軟件園東路44號	11

- (4) 根據營業執照第2102001100720號，大連軟件園股份有限公司於1995年6月20日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣660,000,000元。
- (5) 根據中國法律意見，
- (i) 部分物業附有按揭；
- (ii) 大連軟件園股份有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者。大連軟件園股份有限公司在遵守有關按揭合同的前提下，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (iii) 上述大連軟件園股份有限公司的在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業；
- (iv) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。於發出竣工驗收備案表後，大連軟件園股份有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權證不應有法律障礙；及
- (v) 經大連軟件園股份有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。
- (6) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有



(7) 吾等主要假設為：

部分	市場每月租金 (每平方米或每車位)	資本化比率
辦公	人民幣56-71元	5%
零售	人民幣113-139元	5.5%
停車位	人民幣330-350元	4%

在進行估值時，吾等已參考所述物業之出租情況及同區其他類似物業。主要辦公物業的每月租金介乎每平方米約人民幣60至69元，主要零售物業的每月市場租金介乎每平方米約人民幣105至190元及主要停車位的每月市場租金介乎每車位約人民幣300至390元。

吾等已收集和分析相關市場分部的回報比率，結果顯示，辦公部分、零售部分及停車位部分的收益率分別為5%、5.5%及4%。

吾等假設的上述市場租金與相若物業在經調整後的租金一致。經考慮所分析的收益率後，所採納的資本化比率屬合理。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
2. 中國遼寧省大連市沙河口區軟件園路25號及數碼路北段30號	<p>軟件園路25號為一間約於2006年竣工的兩層商場。數碼路北段30號為一間約於2010年竣工的兩層商場。</p> <p>軟件園路25號的總建築面積約562.14平方米。數碼路北段30號的總建築面積約473.19平方米。</p> <p>軟件園路25號位於軟件園東路及五一路的交匯處。周邊的開發項目主要包括附帶若干零售設施的辦公樓，如大連軟件園國際信息服務中心及GE大廈。</p> <p>數碼路北段30號位於軟件園的西北側。該物業北鄰數碼路。附件的開發項目主要包括附帶若干零售設施的辦公樓，如GE大廈及大連軟件園國際信息服務中心。</p> <p>軟件園路25號土地使用權的獲授期限於2055年3月14日到期，作工業用途。數碼路北段30號土地使用權的獲授期限於2050年6月29日到期，作住宿及餐飲用途。</p>	<p>截至估值日期，軟件園路25號租予單一租戶，租期為20年，於2026年11月1日屆滿，總月租約人民幣67,000元。</p> <p>數碼路北段30號租予單一租戶，租期為20年，於2030年12月1日屆滿，總月租約人民幣71,000元。</p>	<p>人民幣 28,970,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 28,970,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局發出的國有土地使用權證，土地使用權已歸屬大連軟件園股份有限公司名下。

證書編號	位置	佔地面積(平方米)	用途
第(2005) 05014號	大連軟件園南路	該物業的 74,421	工業
第(2010) 05044號	數碼路及火車站交匯處	852.9	住宿及餐飲

- (2) 根據大連國有資源和房屋局發出的房屋所有權證，房屋所有權已歸屬大連軟件園股份有限公司名下。

證書編號	位置	建築面積(平方米)	用途
第20081413號	沙河口區軟件園路25號	562.14	非住宅
第2012007451號	沙河口區數碼路北段30號	473.19	商用

- (3) 根據營業執照第2102001100720號，大連軟件園股份有限公司為一間於1995年6月20日成立的有限公司，註冊資本為人民幣660,000,000元。

- (4) 根據中國法律意見，
- (i) 大連軟件園股份有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業合法土地使用者。大連軟件園股份有限公司在遵守有關按揭合同的前提下有權於土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
  - (ii) 該物業附有按揭；及
  - (iii) 誠如大連軟件園股份有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及該物業不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文及許可證的授出狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

- (6) 吾等估值的主要假設如下：

部分	市場月租(每平方米／每車位)	資本化比率
零售	人民幣155-165元	5.5%

於進行估值時，吾等已參考所述物業以及同區其他類似物業的租金。主要零售物業的月租水平介乎每平方米約人民幣139元至人民幣198元。

吾等已收集並分析相關市場分部的回報比率，結果顯示，零售的收益率約5.5%。

吾等假設的上述市場租金與相若物業在作適當調整後的租金一致。經考慮所分析的收益率後，所採納的資本化比率屬合理。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
3. 中國遼寧省大連市沙河口區數碼路北及數碼廣場學生公寓及學生服務中心二／三／四期／四-2段／四-3段／四-4段／三-7期	<p>該物業包括於2002年至2013年竣工的26個5至9層的多個學生宿舍及服務單位。</p> <p>二期位於數碼路西南段。該物業東北面為埃森哲辦公樓、南鄰愛兒坊幼兒園(Aierfang Kindergarten)及五一路、西鄰遼寧省大連市Cadre's sanitarium of No. 8及東鄰軟件園八號辦公樓。</p> <p>餘下物業位於牛角山西北側及數碼路北段。該物業位於東軟信息學院校園，距數碼廣場不到2公里。該物業的自然環境優美，且可通公交。</p> <p>該物業總建築面積約179,568.83平方米。</p> <p>學生公寓二期已獲授土地使用權，作住宅用途，於2070年8月7日屆滿。</p> <p>餘下物業已獲授土地使用權，到期日為2051年5月27日，作工業用途。</p>	截至估值日期，該物業已部分租予單一租戶(見下文附註(1))。	<p>人民幣 1,806,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,806,000,000元)</p>

## 附註：

(1) 該物業於估值日期的出租狀況概述如下：

部分	出租率	月租 (人民幣)	租期	最後到期日
二期	89%	415,029	3年	2015年8月31日
三期	100%	547,800	3年	2015年8月31日
四期	100%	532,400	3年	2015年8月31日
四期-2期	100%	128,200	3年	2015年8月31日
四期-3期	100%	98,800	3年	2015年8月31日
四期-4期	100%	66,000	3年	2015年8月31日
學生服務中心	100%	659,771	3年	2015年8月31日
三C-7期	100%	96,800	2年	2015年8月31日

(2) 根據大連市國土資源和房屋局發出的兩份國土資源使用權證，有關佔地面積約183,000.90平方米的物業使用權詳情載列如下：

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地用途	到期日	擁有人
(2007) 05063	2007年6月20日	15,392.9	住宅	2070年8月7日	大連軟件園股份有限公司
(2008) 05017	2008年4月15日	167,608	工業	2051年5月27日	大連軟件園股份有限公司

- (3) 根據大連高新技術產業園區房產局發出的房屋所有權證，總建築面積約179,568.83平方米的物業房屋所有權已歸屬大連軟件園股份有限公司名下，詳情如下：

證書編號	位置	發出日期	建築面積 (平方米)	樓宇用途
20031264	數碼路北段5號	2003年6月26日	9,932.37	非住宅
20031267	數碼路北段5號及7號地庫	2003年6月26日	3,721.82	非住宅
20031266	數碼路北段9號及11號	2003年6月26日	14,314.76	非住宅
20031263	數碼路北段9號及11號地庫	2003年6月13日	4,593.70	非住宅
20055085	數碼廣場3號	2005年12月13日	6,217.87	學生公寓
20055088	數碼廣場5號	2005年12月13日	6,318.87	學生公寓
20055093	數碼廣場7號	2005年12月13日	7,021.51	學生公寓
20055101	數碼廣場9號	2005年12月13日	7,018.78	學生公寓
20055095	數碼廣場11號	2005年12月13日	7,481.43	學生公寓
20055097	數碼廣場13號	2005年12月13日	4,609.58	學生公寓
20055102	數碼廣場15號	2005年12月13日	7,423.37	學生公寓
20061131	一層	2006年3月21日	9,016.39	學生公寓
20061130	二層	2006年3月21日	8,256.35	學生公寓
20061129	三層	2006年3月21日	3,428.16	學生公寓
20061128	四層	2006年3月20日	3,446.99	學生公寓
20055104	數碼廣場4號	2005年12月13日	6,854.28	學生公寓
20055106	數碼廣場6號	2005年12月13日	6,854.28	學生公寓
20055105	數碼廣場8號	2005年12月13日	6,854.28	學生公寓
20055099	數碼廣場10號	2005年12月13日	6,188.43	學生公寓
20055100	數碼廣場17號	2005年12月13日	4,353.91	學生公寓
20055098	數碼廣場19號	2005年12月13日	4,353.91	學生公寓
20055082	數碼廣場21號	2005年12月13日	4,353.91	學生公寓
20055096	數碼廣場23號	2005年12月13日	5,332.49	學生公寓
20070056	數碼廣場31號	2007年1月10日	3,292.85	學生公寓
20070053	數碼廣場39號	2007年1月10日	7,427.51	學生公寓
2008004977	數碼廣場27號	2008年11月19日	2,821.28	非住宅
2008004976	數碼廣場29號	2008年11月19日	1,934.70	非住宅
2008004975	數碼廣場33號	2008年11月19日	3,283.50	非住宅
2010003646	數碼廣場25號	2010年9月6日	2,178.45	學生公寓
2010003645	數碼廣場35號	2010年9月6日	3,267.75	學生公寓
2013009471	數碼廣場37號	2013年12月17日	7,361.35	學生公寓

- (4) 根據營業執照第2102001100720號，大連軟件園股份有限公司為一間於1995年6月20日成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣660,000,000元。

- (5) 根據中國法律意見，

- (i) 大連軟件園股份有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業合法土地使用者。大連軟件園股份有限公司在遵守有關按揭合同的前提下，有權於土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (ii) 該物業附有按揭；及
- (iii) 誠如大連軟件園股份有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

- (6) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文及許可證的授出狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

(7) 吾等估值的主要假設如下：

部分	市場月租(每平方米／每車位)	資本化比率
學生公寓	人民幣47-52元	4.5%
學生服務中心	人民幣51元	5%
停車位	人民幣309元	4%

於進行估值時，吾等已參考所述物業以及同區其他類似物業的租金。主要公寓的月租水平介乎每平方米約人民幣46元至人民幣55元、主要學生服務中心的月租水平介乎每平方米約人民幣60元至人民幣69元及主要停車位的月租水平介乎每車位約人民幣300元至人民幣390元。

吾等已收集並分析相關市場分部的回報比率，結果顯示，學生公寓部分、學生服務中心部分及停車位部分的收益率分別約4.5%、5%及4%。

吾等假設的上述市場租金與相若物業適當調整(包括位置及環境、便捷度、維護標準、大小、樓層及其他相關因素)後的租金一致。經考慮所分析的收益率，所採納的資本化比率屬合理。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值								
4. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園K座	<p>該物業包括在建中經擴大開發項目(即大連科技城核心區商務園)內的辦公樓。該物業於2013年竣工。</p> <p>該物業位於大連生態科技城核心區商務園。該項目東鄰為已規劃道路、I區位於北面、J區位於西面及地盤M位於南面。</p> <p>該物業總建築面積為約73,810平方米。</p> <p>誠如 貴集團所告知，開發項目詳情概要如下：</p>	<p>截至估值日期，該物業約75%以1至3年的組起出租，總月租為人民幣1,450,344元，最後到期日為2014年4月29日。</p>	<p>人民幣 658,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 658,000,000元)</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>49,628.35</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>24,181.65</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>73,810.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	辦公室	49,628.35	地庫	24,181.65	<b>總計</b>	<b>73,810.00</b>		
部分	建築面積 (平方米)										
辦公室	49,628.35										
地庫	24,181.65										
<b>總計</b>	<b>73,810.00</b>										
	<p>該物業已獲授土地使用權，於2060年12月30日屆滿，作科學及教育用途。</p>										

## 附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局甘井子分局於2011年1月27日發出的國有土地使用證第DGGY(2011)40005號，該等物業的土地使用權已歸屬大連科技城泰楓開發有限公司名下，佔地面積為約35,378.20平方米。
- (2) 根據大連市國土資源和房屋局發出的五份房屋所有權證，該等物業的所有權已歸屬大連科技城泰楓開發有限公司名下，詳情如下：

證書編號	建築面積(平方米)	發出日期
GYX2013800426	8,902.91	2013年7月12日
GYX2013800425	15,948.85	2013年7月12日
GYX2013800424	8,930.44	2013年7月12日
GYX2013800427	15,846.15	2013年7月12日
GYX2013800423	9,602.31	2013年7月12日
<b>總計</b>	<b>59,230.66</b>	

- (3) 根據竣工驗收備案表(2013-006)號，該物業已竣工，總建築面積為73,810平方米。
- (4) 根據營業執照第DGSQF2102001110026號，大連科技城泰楓開發有限公司於2010年6月25日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

(5) 根據中國法律意見，

- (i) 大連科技城泰楓開發有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權。大連科技城泰楓開發有限公司有權於土地使用期限內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (ii) 該項目已經相關政府部門依法審批且未被撤銷、修改及廢除。該公司有權依照該證書進行項目開發；
- (iii) 根據 貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區，面積為12,003平方米。根據大連市人民防空設施管理規定，人民防空設施為國有資產，未經人防辦審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭和拆除。大連科技城泰楓開發有限公司有權於申請及獲得使用許可證後依法租賃及使用該物業；
- (iv) 根據上述預售許可證大連科技城泰楓開發有限公司有權於特定範圍內預售該業務；
- (v) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。於發出該物業的竣工驗收備案表後，大連科技城泰楓開發有限公司有權申領房屋所有權證。就獲得合法房屋所有權方面應無法律障礙；及
- (vi) 誠如大連科技城泰楓開發有限公司所確認，該物業已按揭予中國進出口銀行。除上述按揭外，該物業不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

(6) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

(7) 吾等估值的主要假設如下：

部分	市場月租(每平方米或每車位)	資本化比率
辦公室	人民幣65元	5%
停車位	人民幣368元	3.5%

於進行估值時，吾等已參考所述物業及同區其他類似物業的租金。主要辦公室物業的月租介乎每平方米約人民幣60元至人民幣69元及主要停車位的月租介乎每車位約人民幣300元至人民幣390元之間。

上述由吾等所估計的市場租金，與相若項目經調整的租金一致。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
5. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區七賢嶺匯賢園大連騰飛軟件園一座及二座	<p>大連騰飛軟件園一座包括一幢11層辦公樓內的多處辦公室單位及地庫各層內的115個停車位，約於2008年竣工。</p> <p>大連騰飛軟件園二座包括15層辦公樓內各層的多個辦公室單位，約於2010年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約159,182.81平方米。</p> <p>該物業北鄰旅順南路，南鄰山海一家社區及西鄰規劃良好道路。</p> <p>鄰近的開發項目主要為住宅及辦公樓宇，如Nano Building、嘉創大廈。該物業距大連火車站約16公里並已開通公交路線。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2055年9月26日屆滿，作工業用途。</p>	<p>於估值日期，約73%的該物業已租出，並訂有租約，租期為2-5年不等，最遲於2018年9月屆滿，月租為約人民幣5,500,000元。</p> <p>停車位可供短期租出。</p>	<p>人民幣 1,678,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 50%權益： 人民幣 839,000,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局發出的日期為2005年11月8日的國有土地使用證第DGY (2005) Z05034號，該物業的土地使用權已歸屬大連軟件園騰飛發展有限公司名下。該土地總面積為275,944.4平方米。
- (2) 根據大連高新技術產業園區房屋局及大連高新技術產業園房屋產權交易中心發出的兩份房屋所有權證，該物業的房屋所有權已歸屬大連軟件園騰飛發展有限公司名下，總建築面積為159,182.81平方米，詳情如下：

證書編號	位置	建築面積 (平方米)	用途	發出日期
DFQZGZ20080439	七賢嶺匯賢園1號	89,872.32	非住宅	2008年3月6日
DFQZGZ2012000679	七賢嶺匯賢園7號	69,310.49	非住宅	2012年3月1日

- (3) 根據營業執照第QHLDZZD012188號，大連軟件園騰飛發展有限公司於2004年11月11日成立為有限公司，註冊資本為52,720,000美元。
- (4) 根據中國法律意見，
- (i) 大連軟件園騰飛發展有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權並為該物業的合法土地使用者及擁有人。大連軟件園騰飛發展有限公司有權於土地使用期限內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權(受按揭所限)且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (ii) 該物業附有按揭；
- (iii) 根據貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區，面積為13,090平方米。根據大連市人民防空設施管理規定，人民防空設施為國有資產，未經人防辦審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭和拆除。大連軟件園騰飛發展有限公司有權於申請及獲得使用許可證後依法租賃或使用該物業；及
- (iv) 誠如貴公司所確認，除上述按揭外，該物業並不受任何擔保、按揭、止贖權、其他權利限制或強制收購限制所限。

(5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

(6) 吾等估值的主要假設如下：

<u>部分</u>	<u>市場月租(每平方米或每車位)</u>	<u>資本化比率</u>
辦公室	人民幣62元	5%
停車位	人民幣325元	4%

於進行估值時，吾等已參考所述物業及同區其他類似物業的租金。主要辦公室物業的月租介乎每平方米約人民幣54元至66元及主要停車位的月租介乎每車位人民幣300元至人民幣390元之間。

吾等已收集及分析相關市場分部的回報比率，結果顯示，辦公室部分收益率約5%及停車位部分約4%。

吾等假設的上述市場租金與相若物業在適當調整後的租金一致。經考慮所分析的收益率後，所採納的資本化比率屬合理。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
6. 中國遼寧省大連市西崗區民運街東、東北路西、五四路北及建業街南億達新世界地下一層及一層	<p>該物業包括約於2001年竣工的辦公樓宇的兩層零售裙樓。</p> <p>該物業的總建築面積約為10,051.57平方米。</p> <p>該物業東鄰東北路，南鄰民政街，西鄰正仁街及北鄰黃河路。</p> <p>周邊發展項目主要包括住宅及零售樓宇。該物業鄰近中山公園，距大連火車站約4公里。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，到期日為2038年2月11日，作商業用途。</p>	<p>截至估值日期，該物業已全部出租予單一租戶，為期一年，於2014年12月31日屆滿，總月租金約人民幣518,000元。</p>	<p>人民幣 181,100,000元</p> <p>( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 181,100,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據大連市規劃和國土資源局於2004年8月9日發出的國有土地使用證第DGY (2004) 02075號，佔地面積約1,639.7平方米的該物業的土地使用權已歸屬大連億達房地產股份有限公司名下。
- (2) 根據大連市房地產登記發證中心於2012年1月10日發出的兩項房屋所有權證第(XGF) 2008402069號和第(XGF) 2008402070號，總建築面積約10,051.57平方米的該物業的房屋所有權已歸屬大連億達房地產股份有限公司名下，作商業裙樓用途。
- (3) 根據營業執照第DGSQFZ2102001103088號，大連億達房地產股份有限公司於1988年5月14日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣150,000,000元。
- (4) 根據中國法律意見，
  - (i) 大連億達房地產股份有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業的合法土地使用及擁有人。大連億達房地產股份有限公司有權於土地使用年期內(受按揭所限)佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
  - (ii) 該物業附有按揭；及
  - (iii) 經 貴公司確認，除上述按揭外，該物業的土地使用權及房屋所有權不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：
 

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有
- (6) 在進行估值時，吾等已參考所述物業及同區其他類似物業的租金，辦公用途物業介乎每平方米人民幣129元至每平方米人民幣200元。吾等在進行估值時採納的市場月租約為每平方米人民幣156元。該租金與相若物業經過適當調整(包括位置、樓齡、維護標準、面積、臨街地界、樓層及其他相關因素)後的租金大體一致。

吾等在進行估值時採納的資本化比率為5.0%，與區內類似物業類型的市場慣例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
7. 中國四川省都江堰市青城山鎮上善栖持作投資的部分	<p>該物業包括於2009年前後竣工的部分多層商業樓宇。</p> <p>該物業位於懷中路東。該物業鄰近中國著名的自然風景區青城山。</p> <p>周邊發展項目主要包括別墅、低層住宅樓宇及酒店，如青城365宅院及青城豪生國際酒店。</p> <p>該物業距快速鐵路(連接至成都)約2.5公里。</p> <p>該物業的總建築面積約為4,258.07平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2075年9月26日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>截至估值日期，該物業已全部出租予單一租戶，到期日為2022年9月30日，總月租金約為人民幣129,300元。</p>	<p>人民幣 35,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 35,000,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據都江堰市人民政府於2005年11月17日發出的國有土地使用證第(2005) 07781號，佔地面積約151,561.90平方米的該物業的土地使用權已歸屬四川億興置業發展有限公司名下。
- (2) 根據都江堰市規劃管理局於2005年10月8日發出的建設用地規劃許可證第(2005)64號，淨用地面積約為227.3畝的該物業建築地盤符合城市規劃的規定。
- (3) 根據都江堰市規劃管理局於2008年3月3日發出的建設工程規劃許可證第510181200831007號，總建築面積約41,942.91平方米的該物業(包括1,128平方米的地庫)符合城市規劃的規定。
- (4) 根據都江堰市建築局於2008年4月23日發出的建築工程施工許可證第510181200804230101號，總建築面積約41,942.91平方米的該物業已獲許施工。
- (5) 根據對上善栖第55-56號樓宇所作的房地產測量報告第(2009)064號，作商業用途的物業的建築面積約4,258.07平方米，而作地下停車位的面積約402.29平方米。
- (6) 根據營業執照第510181000035346號，四川億興置業發展有限公司於2003年4月28日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。
- (7) 根據中國法律意見，
  - (i) 四川億興置業發展有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人。四川億興置業發展有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
  - (ii) 上述四川億興置業發展有限公司的在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該項目；

- (iii) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。發出竣工驗收備案表後，四川億興置業發展有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權方面不應有法律障礙；
- (iv) 部分該物業附有按揭；及
- (v) 經貴公司確認，除上述按揭外，該物業的土地使用權及房屋所有權不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。
- (8) 根據貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
房地產測量報告	有

- (9) 吾等主要假設為：

<u>市場每月租金(每平方米)</u>	<u>資本化比率</u>
人民幣33元	6%

在進行估值時，吾等已參考所述物業及同區其他類似物業的租金。主要商業物業的每月租金介乎每平方米約人民幣16至30元。

吾等已收集和分析相關市場分部的回報比率，結果顯示，商業物業的收益率介乎5.14%至6.28%。

吾等假設的上述市場租金與相若物業在適當調整後的租金一致。經考慮所分析的收益率後，所採納的資本化比率屬合理。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值												
8. 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路北大連天地軟件園B02/D22/C10/E29地段	<p>B02地塊包括於2011年前後竣工的1-8層高的12幢樓宇。</p> <p>D22地塊包括於2011年前後竣工的5層高的2幢樓宇。</p> <p>C10地塊包括於2012年竣工的未出售公寓空間。</p> <p>E29地塊包括於2013年竣工的未出售零售空間。</p> <p>該物業位於黃泥川大連天地軟件園，南鄰旅順南路。</p> <p>B02地塊及D22地塊用作辦公樓，C10地塊用作公寓及E29地塊用作零售樓宇。</p> <p>該物業距市中心約22公里。該物業西連旅順市中心。該物業的自然環境優美。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業的容積率總建築面積為201,578.61平方米。</p>	截至估值日期，該物業訂有多項租約(見下文附註(1))	<p>人民幣 1,320,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 30%權益： 人民幣 396,000,000元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地塊</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B02</td> <td>113,202.38</td> </tr> <tr> <td>D22</td> <td>41,521.19</td> </tr> <tr> <td>C10</td> <td>38,320.71</td> </tr> <tr> <td>E29</td> <td>8,534.33</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>201,578.61</b></td> </tr> </tbody> </table>	地塊	建築面積 (平方米)	B02	113,202.38	D22	41,521.19	C10	38,320.71	E29	8,534.33	<b>總計</b>	<b>201,578.61</b>		
地塊	建築面積 (平方米)														
B02	113,202.38														
D22	41,521.19														
C10	38,320.71														
E29	8,534.33														
<b>總計</b>	<b>201,578.61</b>														

## 附註：

(1) 截至估值日期，該物業的租約情況概要如下：

地塊	佔用率	月租金 (人民幣)	租約期限	最後到期日
B02	100%	3,120,952	13年	2024年3月
D22	78%	1,036,104	10年	2020年11月
C10	89%	746,909	10年	2022年12月

(2) 根據大連市國土資源和房屋局高新園分局發出的四份國有土地使用證，該物業土地使用權的總地盤面積約123,404.2平方米，詳情如下：

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地使用	到期日	擁有人
GXYQGY (2010) D05045	2010年7月5日	73,112	科研	2060年6月29日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05089	2010年11月25日	22,505.1	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05049	2010年7月19日	15,189.7	住宅	2080年6月29日	大連軟件園中興開發有限公司
GXYQGY (2010) D05052	2010年7月19日	12,597.4	商業	2050年6月29日	大連軟件園中興開發有限公司

- (3) 根據大連高新技術產業園區房產局發出的15份房屋所有權證，總建築面積約163,257.90平方米的該物業已歸屬大連嘉道科技發展有限公司及大連軟件園中興開發有限公司名下，詳情如下：

證書編號	位置	發出日期	建築面積 (平方米)	層數	樓宇用途
DFQZGDZD2010002265	高新技術產業園區 紅川東路28、30、 32、34號	2010年5月21日	20,760.61	5	非住宅
DFQZGDZD2010002264	高新技術產業園區 紅川東路20、22、 24、26號	2010年5月21日	20,760.58	5	非住宅
DFQZGDZD2011006660	高新技術產業園區 紅川東路70A號	2011年12月30日	7,464.90	6	非住宅
DFQZGDZD2011006659	高新技術產業園區 紅川東路70B號	2011年12月30日	8,575.11	6	非住宅
DFQZGDZD2011006658	高新技術產業園區 紅川東路70C號	2011年12月30日	9,350.07	6	非住宅
DFQZGDZD2011006657	高新技術產業園區 紅川東路70D號	2011年12月30日	7,339.60	5	非住宅
DFQZGDZD2011006656	高新技術產業園區 紅川東路70E號	2011年12月30日	7,731.52	4	非住宅
DFQZGDZD2011006654	高新技術產業園區 紅川東路70F號	2011年12月30日	8,865.51	5	非住宅
DFQZGDZD2011006653	高新技術產業園區 紅川東路70G號	2011年12月30日	16,850.75	8	非住宅
DFQZGDZD2011006651	高新技術產業園區 紅川東路70H號	2011年12月30日	15,697.73	7	非住宅
DFQZGDZD2011006652	高新技術產業園區 紅川東路70J號	2011年12月30日	8,342.27	7	非住宅
DFQZGDZD2011006650	高新技術產業園區 紅川東路70K號	2011年12月30日	6,171.65	6	非住宅
DFQZGDZD2011006655	高新技術產業園區 紅川東路70M號	2011年12月30日	16,134.52	8	非住宅
DFQZGDZD2011006649	高新技術產業園區 紅川東路70N號	2011年12月30日	678.75	1	非住宅
DFQZGDZD2013004209	高新技術產業園區 Weichuan West Street 61號	2013年6月24日	8,534.33	5	零售
總計			<b>163,257.90</b>		

- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建築局發出的日期為2010年4月23日的建設用地規劃許可證第DZD201211201058894號，佔地面積約為39,542.2平方米的建築用地符合城市規劃的規定。
- (5) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2010年7月27日的建設工程規劃許可證第JZD210211201020014號，該物業獲同意開發的總建築面積為47,375平方米。
- (6) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2010年10月26日的建築工程施工許可證第210230201010260501號，該發展項目的建築工程獲同意施工的總建築面積為45,605平方米。

- (7) 根據大連高新技術產業園區建築工程竣工驗收備案部門發出的日期為2012年12月24日的竣工驗收備案表第2012019號，該發展項目的建築工程竣工驗收獲同意施工的總建築面積為46,233.52平方米。
- (8) 根據房地產測量報告，C10地塊的建築面積為46,183.99平方米。
- (9) 根據營業執照副本第QHLDZZD015895號，大連嘉道科技發展有限公司於2007年6月20日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣300,000,000元。

根據營業執照副本第DXGSQFZ 2102311101644號，大連軟件園中興開發有限公司於2008年5月16日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣1,900,000,000元。

- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 大連嘉道科技發展有限公司與大連軟件園中興開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人。大連嘉道科技發展有限公司與大連軟件園中興開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本。
- (11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有(部分)
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
竣工驗收備案表	有
房地產測量報告	有
營業執照	有

- (12) 吾等估值的主要假設為：

部分	市場每月租金 (每平方米或每車位)	資本化比率
學校	人民幣35元	5.5%
辦公	人民幣43元	5%
公寓	人民幣34元	4.5%
零售	人民幣73元	5.5%

在進行估值時，吾等已參考所述物業之出租情況及同區其他類似物業。主要辦公物業的每月租金介乎每平方米約人民幣60至69元，而主要公寓物業的每月市場租金介乎每平方米約人民幣46至55元及主要零售物業的每月市場租金介乎每平方米約人民幣90元至人民幣140元。

吾等已收集和分析相關市場分部的回報比率，結果顯示，學校部分、辦公室部分、公寓部分及零售部分的收益率分別為約5.5%、5%、4.5%及5.5%。

吾等假設的上述市場租金與相若物業在經調整後的租金一致。經考慮所分析的收益率，所採納的資本化比率誠屬合理。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值								
9. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區旅順南路北大連天地D14/D10地段持作投資的部分	<p>該物業包括若干大連天地(為大型混合型用途的項目,正分階段開發)已完成部分。D14地塊包括於2011年前後竣工的6層高的2幢樓宇。</p> <p>D10地塊包括於2013年竣工的未經出售商業空間。</p> <p>該物業位於黃泥川大連天地軟件園的軟件園, D14地塊鄰近商業中心及低碳園, 而D10地塊南鄰紅川路。</p> <p>該物業距市中心約22公里。該物業西連旅順市中心。該物業的自然環境優良。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業的容積率總建築面積為92,548.56平方米。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>51,541.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>41,007.56</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>92,548.56</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>D14地塊已獲授土地使用權, 於2056年3月2日屆滿, 作科研用途。</p> <p>D10地塊已獲授土地使用權, 於2050年6月29日到期, 作商業用途。</p>	部分	建築面積 (平方米)	辦公室	51,541.00	商業	41,007.56	<b>總計</b>	<b>92,548.56</b>	截至估值日期, 該物業訂有多項租約(見下文附註(1))。	人民幣 913,000,000元  (貴集團應佔 30%權益: 人民幣 273,900,000元)
部分	建築面積 (平方米)										
辦公室	51,541.00										
商業	41,007.56										
<b>總計</b>	<b>92,548.56</b>										

## 附註:

(1) 截至估值日期, 該物業的租約情況概要如下:

物業	佔用率	月租金 (人民幣)	租約期限	最後到期日
D14完成部分	83%	1,403,223	10年	2020年11月
D10完成部分	55%	650,089	2至3年	—

(2) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的兩份國有土地使用證, 該物業土地使用權的總地盤面積約71,427平方米, 詳情如下:

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地用途	到期日	擁有人
GXYQGY (2010) D05088	2010年11月25日	45,096.6	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05050	2010年7月19日	26,330.4	商業	2050年6月29日	大連軟件園中興開發有限公司

- (3) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的兩份建設用地規劃許可證，佔地面積約124,947.30平方米的建築地盤符合城市規劃的規定。

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)
DZD210211200820528	2008年10月6日	67,600
DZD210211201058895	2010年4月23日	57,347.3

- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的兩份建設工程規劃許可證，該物業獲同意發展的總建築面積為256,490平方米。

證書編號	發出日期	建築面積(平方米)
JZD210211200820531	2008年12月29日	162,370
JZD210211201020016	2010年7月27日	94,120

- (5) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的兩份建築工程施工許可證，該發展項目的建築工程獲同意施工的總建築面積為208,656平方米，詳情如下：

證書編號	發出日期	建築面積(平方米)
210211201003250701	2010年3月25日	114,536
210230201010152201	2010年10月10日	94,120

- (6) 根據房地產測量報告，所述物業的建築面積的詳情如下：

期號	建築面積(平方米)
D14	56,777.45
D10	95,551.23

- (7) 根據營業執照副本第QHLDZZD015895號，大連嘉道科技發展有限公司於2007年6月20日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣300,000,000元。

根據營業執照副本第DXGSQFZ 2102311101644號，大連軟件園中興開發有限公司於2008年5月16日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣1,900,000,000元。

- (8) 根據中國法律意見，

- (i) 大連嘉道科技發展有限公司與大連軟件園中興開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人。大連嘉道科技發展有限公司與大連軟件園中興開發有限公司有權於土地使用年內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本。

- (9) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
房地產測量報告	有(部分)
竣工驗收備案表	無
營業執照	有

- (10) 吾等估值的主要假設為：

部分	市場每月租金 (每平方米或每車位)	資本化比率
辦公	人民幣43元	5%
零售	人民幣73元	5.5%

在進行估值時，吾等已參考所述物業之出租情況及同區其他類似物業。主要辦公物業的每月租金介乎每平方米約人民幣60至69元，主要零售物業的每月租金介乎每平方米約人民幣90至140元。

吾等已收集和分析相關市場分部的回報比率，結果顯示，辦公部分及零售部分的收益率分別為約5%及5.5%。

吾等假設的上述市場租金與相若物業經調整(包括位置及環境、便捷度、維護標準、面積、樓層及其他相關因素)後的租金一致，經考慮所分析的收益率後，所採納的資本化比率屬合理。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國持有作出售的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
10. 中國遼寧省大連市藍山A區未售出單元	<p>該物業包括於2012年竣工的未出售洋房。</p> <p>該物業鄰近郭水路，且東北鄰小孤山，西南鄰郭水路，西鄰藍山中心商業區，東鄰Shihu Park。</p> <p>周邊發展項目主要包括住宅及專業學院，如藍灣、藍岸、大連醫科大學及大連外國語學院。</p> <p>該物業距海岸線約1公里。該物業西連旅順市中心及東連高科技工業園。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業的總建築面積約為9,255.85平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，住宅用途年期的到期日為2079年3月6日，而商業用途年期的到期日為2049年3月6日。</p>	截至估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 230,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 230,000,000元)</p>

## 附註：

- 根據貴公司提供的資料，截至2014年3月31日，總建築面積約為827.02平方米的部分該物業已獲同意出售，總代價為人民幣20,624,292元。吾等已將該部分包含在估值中且已計及該款項。
- 根據大連市國土資源和房屋局旅順口國土資源分局發出的國有土地使用證第0413402號，佔地面積約64,244.44平方米的該物業的土地使用權已歸屬大連藍灣房地產有限公司名下。
- 根據大連市旅順口區規劃局發出的日期為2009年3月2日的建設用地規劃許可證第210212200900002號，佔地面積約為265,916.43平方米的建築用地符合城市規劃的規定。
- 根據大連市旅順口區規劃局發出的日期為2010年1月8日的建設工程規劃許可證第210212201000006號，該物業獲同意發展的總建築面積為37,305平方米。
- 根據大連市旅順口區城市建設管理局發出的日期為2010年4月21日的兩份建築工程施工許可證，該發展項目的建築工程獲同意施工的總建築面積為37,305平方米，詳情如下：

證書編號	建築面積(平方米)
210212201004210401	19,365
210212201004210301	17,940
<b>總計</b>	<b>37,305</b>

- (6) 根據大連市旅順口區建築工程竣工驗收備案部門發出的日期為2012年12月3日的建築工程竣工驗收備案表，總建築面積為約37,076.67平方米的物業已完成，詳情如下：

證書編號	建築面積(平方米)
2012-077	19,100.02
2012-076	17,976.65
<b>總計</b>	<b>37,076.67</b>

- (7) 根據大連市旅順口區房產局發出的日期為2010年9月29日的預售許可證第20100024號，大連藍灣房地產開發有限公司獲同意預售部分物業，總建築面積約24,856.67平方米。
- (8) 根據房地產測量報告，該物業用作住宅用途的建築面積為24,856.67平方米。
- (9) 根據營業執照第2102121102015號，大連藍灣房地產有限公司於2008年3月14日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣250,000,000元。
- (10) 根據中國法律意見，
- (i) 大連藍灣房地產有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連藍灣房地產有限公司在遵守有關按揭合同的前提下，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (ii) 大連藍灣房地產有限公司有權根據預售許可證在預售限制之內預售建築中的物業；
- (iii) 經大連藍灣房地產有限公司確認，部分該物業訂有按揭，土地使用權及上述在建物業項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。
- (11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
房地產測量報告	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

- (12) 在對物業進行估值時，吾等假設洋房部分每平方米約人民幣24,800元。

在進行估值時，吾等已參考區內與該物業類似的洋房物業的售價。洋房物業的價格介乎每平方米約人民幣19,500元至人民幣26,100元。吾等假設的上述市場租金與相若項目經適當調整(包括位置及環境、便捷度、維護標準、大小、樓層及其他相關因素)後的租金一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
11. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區小辛寨子村第五郡第四期未售出單元	<p>該物業包括未出售住宅、零售及停車位單元。該物業於2013年竣工。</p> <p>該物業位於甘井子區政府以東。該物業東鄰雅林街，南鄰虹韻路，西鄰逸林街，及北鄰虹霞路。</p> <p>周邊開發項目主要為住宅性質，如國民院子，橄欖季，易和嶺秀濱城，少數零售設施星羅棋布。</p> <p>該物業距火車站約13公里。該物業位於公交路線沿線。該物業的總建築面積為約18,004.54平方米及地庫約26,266平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，住宅用途年期於2074年11月17日屆滿，而商業用途年期於2044年11月17日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 517,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 517,000,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據貴公司提供的資料，截至2014年3月31日，總建築面積約為6,966.93平方米的部分該物業已獲同意出售，總代價為人民幣177,985,947元。吾等已將該部分包含在估值中且已計及該款項。

根據貴公司提供的資料，截至2014年3月31日，總建築面積約為3,112.17平方米的75個停車位已獲同意出售，總代價為約人民幣13,146,000元。吾等已將該部分包含在估值中且已計及該款項。

- (2) 根據大連市國土資源和房屋局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬大連億達美加房地產開發有限公司名下。詳情如下：

證書編號	用途	佔地面積(平方米)	發出日期
(2013) 04061	住宅	60,576.2	2013年10月25日
(2013) 04060	商業	30,108.2	2013年10月25日

- (3) 根據大連市規劃局發出的日期為2007年2月13日的建設用地規劃許可證第(2007)0021號，大連億達美加房地產開發有限公司獲同意開發位於大連市甘井子區辛寨子分區小辛寨子村的一幅地盤，總地盤面積為462,200平方米(A1區38,600平方米；A2區56,300平方米；A3區99,200平方米；A4區91,700平方米；A5區69,200平方米；B1區23,700平方米；B3區28,000平方米；B4區36,600平方米；B5區28,900平方米)。

- (4) 根據大連市規劃局發出的日期為2010年11月8日的建設工程規劃許可證第210211201000082號，總建築面積約為223,095平方米的第五郡第四期項目的建築工程符合建築工程的規定並獲得批准。

- (5) 根據大連市城鄉建築委員會發出的四份建築工程施工許可證，該物業的總建築面積為約223,095平方米，詳情如下：

證書編號	發出日期	建築面積(平方米)
210201201104260101	2011年4月26日	98,109
210202201102220101	2011年2月22日	49,336
210202201102220201	2011年2月22日	75,650
<b>總計</b>		<b>223,095</b>

- (6) 根據大連市國土資源和房屋局發出的四份預售許可證，總建築面積為167,560平方米的19個單元(包括住宅單元、住宅公寓及零售)已准許預售，詳情如下：

許可證編號	發出日期	預售面積(平方米)
20110042	2011年5月27日	54,213
20110036	2011年4月29日	26,190
20110026	2011年3月31日	40,357
20110043	2011年5月27日	46,800
<b>總計</b>		<b>167,560</b>

- (7) 根據對第五郡四期項目所作的大連房地產測量報告，該物業用作商業用途的建築面積為225,316.42平方米。
- (8) 根據營業執照第2102001107929號，大連億達美加房地產開發有限公司於2006年4月21日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣120,000,000元。
- (9) 根據中國法律意見，
- (i) 大連億達美加房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者。大連億達美加房地產開發有限公司在遵守有關按揭合同的前提下，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (ii) 部分物業附有按揭；
- (iii) 上述大連億達美加房地產開發有限公司的在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業；
- (iv) 根據 貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區，面積為4,000平方米。根據大連市人民防空設施管理規定，人民防空設施為國有資產，未經人防辦審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭及拆除。大連億達美加房地產開發有限公司於申請及取得佔用許可證後有權租賃該物業或合法使用該物業。
- (v) 大連億達美加房地產開發有限公司有權根據上述預售許可證在特定範圍內預售該住宅部分；
- (vi) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。發出竣工驗收備案表後，大連億達美加房地產開發有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權方面不應有法律障礙；及
- (vii) 經大連億達美加房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。
- (10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
房地產測量報告	有
營業執照	有

- (11) 在對物業進行估值時，吾等假設住宅部分為每平方米約人民幣16,400元，公寓部分為每平方米約人民幣14,000元，商業物業部分為每平方米約人民幣23,500元及停車位部分每車位約人民幣190,000元。

在進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的住宅、公寓及商業物業以及停車位的售價。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣17,000元至人民幣21,000元。商業物業的價格介乎每平方米約人民幣16,000元至人民幣33,000元。停車位的價格介乎約每車位人民幣130,000元至人民幣180,000元。吾等假設的上述市場租金與相若項目經適當調整(包括位置、便捷度、交通、維護標準、大小、樓層及其他相關因素)後租金一致。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值								
12. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區小辛寨子村第五郡第一、二及三期未售出單元	<p>該物業包括未出售住宅、零售及停車位單元。</p> <p>該物業位於甘井子區政府以東。該物業東鄰逸林街，南鄰虹雨路，西鄰張前路及北鄰虹韻路。</p> <p>周邊發展項目主要為住宅性質，如國民院子，橄欖季，易和嶺秀濱城，少數零售設施星羅棋布。</p> <p>該物業距青泥窪橋零售區約14公里。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業的總建築面積約為13,597.12平方米及地庫面積19,431.48平方米，包括以下：</p>	截至估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 382,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 382,000,000元)</p>								
	<p>一期：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>6,595.61</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>4,018.60</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>10,614.17</b></td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	零售	6,595.61	地庫	4,018.60	<b>總計</b>	<b>10,614.17</b>		
部分	建築面積 (平方米)										
零售	6,595.61										
地庫	4,018.60										
<b>總計</b>	<b>10,614.17</b>										
	<p>二期：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫</td> <td>10,542.12</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>10,542.12</b></td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	地庫	10,542.12	<b>總計</b>	<b>10,542.12</b>				
部分	建築面積 (平方米)										
地庫	10,542.12										
<b>總計</b>	<b>10,542.12</b>										
	<p>三期：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>7,001.51</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>4,870.76</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>11,872.27</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	7,001.51	地庫	4,870.76	<b>總計</b>	<b>11,872.27</b>		
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	7,001.51										
地庫	4,870.76										
<b>總計</b>	<b>11,872.27</b>										
	<p>該物業已獲授土地使用權，住宅用途於2074年11月17日屆滿，商業用途於2044年11月17日屆滿。</p>										

## 附註：

- (1) 根據貴公司提供的資料，截至2014年3月31日，部分該物業已獲同意出售。吾等已將該部分包含在估值中且已計及該款項。詳情如下：

期	用途	預售面積 (平方米)	預售價格 (人民幣)
一期	零售	1,653.63	37,479,575
三期	住宅	709.31	13,386,143

根據貴公司提供的資料，截至2014年3月31日，部分停車位已獲同意出售。吾等已將該部分包含在估值中且已計及該款項。詳情如下：

期	預售停車位 (車位)	預售面積 (平方米)	預售價格 (人民幣)
二期	18	804	3,266,500
三期	55	1,717	14,625,000

- (2) 根據大連市國土資源和房屋局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬大連億達美加房地產開發有限公司名下。詳情如下：

證書編號	用途	佔地面積 (平方米)	發出日期
(2010) 04051	住宅	53,950.8	2010年5月25日
(2010) 04053	住宅	99,276.5	2010年5月24日
(2010) 04052	商業	18,900.6	2010年5月24日
(2013) 04062	住宅	91,747.1	2013年10月25日

- (3) 根據大連市房地產登記發證中心發出的房屋所有權證，該物業的房屋所有權已歸屬大連億達美加房地產開發有限公司名下。詳情如下：

證書編號	用途	建築面積 (平方米)	發出日期
2012800111	住宅	2,623.39	2012年3月30日
2011801134	非住宅	3,510.45	2011年8月12日
2012800477	非住宅	3,465.29	2012年10月23日
2011801133	非住宅	3,543.64	2011年8月12日

- (4) 根據大連市規劃局發出的日期為2007年2月13日的建設用地規劃許可證第(2007) 0021號，大連億達美加房地產開發有限公司獲同意開發位於大連市甘井子區辛寨子分區小辛寨子村的一幅地盤，總地盤面積為462,200平方米(A1區38,600平方米；A2區56,300平方米；A3區99,200平方米；A4區91,700平方米；A5區69,200平方米；B1區23,700平方米；B3區28,000平方米；B4區36,600平方米；B5區28,900平方米)。

- (5) 根據大連市規劃局發出的兩份建設工程規劃許可證，總建築面積約117,878平方米的第五郡三期項目的建築工程符合建築工程的規定並獲得批准。詳情如下：

許可證編號	發出日期	建築面積 (平方米)
210211201000028	2010年4月22日	33,749
210211201000068	2010年9月1日	84,129
<b>總計</b>		<b>117,878</b>

- (6) 根據大連市城鄉建築委員會發出的三份建築工程施工許可證，該物業的總建築面積為約117,878平方米。詳情如下：

證書編號	發出日期	建築面積 (平方米)
210200201010152301	2010年10月15日	60,167.5
210200201101130101	2011年1月13日	23,961.5
2102000201007220901	2010年7月22日	33,749
<b>總計</b>		<b>117,878</b>

- (7) 根據大連市國土資源和房屋局發出的三份商品房預售許可證，總建築面積為82,055平方米的24個單元(包括住宅單元及住宅公寓)已獲同意預售，詳情如下：

證書編號	發出日期	預售面積 (平方米)
20100060	2010年10月09日	23,368
20110024	2011年5月07日	17,101
20100073	2010年10月28日	41,586
<b>總計</b>		<b>82,055</b>

- (8) 根據三份大連房地產測量報告，面積如下：

期號	建築面積 (平方米)
一期	147,981.4
二期	92,108.81
三期	120,644.32

- (9) 根據大連甘井子區建築工程竣工驗收部門發出的日期為2013年7月1日的第2013-023號項目的竣工驗收備案表，總建築面積為94,720平方米的項目第三期已竣工。
- (10) 根據營業執照第2102001107929號，大連億達美加房地產開發有限公司於2006年4月21日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣120,000,000元。

- (11) 根據中國法律意見，

- (i) 大連億達美加房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者。大連億達美加房地產開發有限公司在遵守有關按揭合同的前提下，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (ii) 部分物業附有按揭；
- (iii) 上述大連億達美加房地產開發有限公司在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業；
- (iv) 根據 貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區，面積為9,283平方米。根據大連市人民防空設施管理規定，民防設施為國有資產，未經人防辦審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭及拆除。大連億達美加房地產開發有限公司於申請及取得佔用許可證後有權租賃該物業或合法使用該物業。
- (v) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。於發出該物業的竣工驗收備案表後，大連億達美加房地產開發有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權證不應有法律障礙；
- (vi) 大連億達美加房地產開發有限公司有權根據上述預售許可證在特定範圍內預售該住宅部分；及
- (vii) 經大連億達美加房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

(12) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有(部分)
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
房地產測量報告	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

(13) 在對物業進行估值時，吾等假設住宅部分為每平方米約人民幣18,000元至人民幣19,000元，商業物業部分為每平方米約人民幣24,000元及停車位部分為每車位約人民幣190,000元。

在進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的住宅及商業物業以及停車位。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣18,000元至人民幣26,000元。商業物業的價格介乎每平方米約人民幣16,000元至人民幣33,000元。停車位的價格介乎約每車位人民幣130,000元至人民幣180,000元。吾等假設的上述市場租金與相若項目經適當調整(包括位置及環境、便捷度、維護標準、大小、樓層及其他相關因素)後的租金一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值										
13. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區紅嶺路東巒翠園未售出單元	<p>該物業包括巒翠園內的多幢23層高或25層高內未出售住宅、零售及停車位單元，於2012年前後竣工。</p> <p>巒翠園西鄰紅凌路，南鄰新新園以及東鄰及北鄰東方聖克拉。</p> <p>周邊發展項目主要包括住宅樓宇及學校，如大華錦繡華城，大連理工大學及大連海事大學，少數零售設施星羅棋布。</p> <p>該物業的總建築面積約為21,713.03平方米。</p>	截至估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 151,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 151,000,000元)</p>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>3,033.89</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,959.14</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>12,720.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>21,713.03</b></td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	住宅	3,033.89	零售	5,959.14	地庫	12,720.00	<b>總計</b>	<b>21,713.03</b>		
部分	建築面積 (平方米)												
住宅	3,033.89												
零售	5,959.14												
地庫	12,720.00												
<b>總計</b>	<b>21,713.03</b>												
	<p>該物業已獲授土地使用權，住宅用途於2079年9月9日屆滿，商業用途於2049年9月9日屆滿。</p>												

## 附註：

- (1) 根據貴公司提供的資料，截至2014年3月31日，總建築面積為約2,062.37平方米的部分該物業已獲同意出售，總代價為人民幣29,144,001元。吾等已將該部分包含在估值中且已計及該款項。詳情如下：

分部	建築面積 (平方米)	金額 (人民幣)
住宅	1,443.18	18,435,957
零售	484.19	10,348,044
停車位	135	360,000

- (2) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的日期為2009年10月28日的兩份國有土地使用證第(2009)05085號及第(2009)05086號，總地盤面積為約29,634平方米的該物業的土地使用權已歸屬大連軟件園發展有限公司名下。
- (3) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2009年5月25日的兩份建設用地規劃許可證第210211200920569號及第210211200920568號，該物業的擬定建築用地用途符合總地盤面積29,634平方米的城市規劃規定和建築許可。
- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2009年11月5日的兩份建設工程規劃許可證第210211200956309號及第210211200956310號，建築面積為約100,734平方米的建築工程符合建築工程的規定並獲得批准。
- (5) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2009年11月17日的兩份建築工程施工許可證第210211200911173801號及第210211200911173701號，總建築面積為約100,734平方米的建築工程符合工程施工的規定並獲得批准。

- (6) 根據大連高新技術產業園區房產局發出的日期為2010年10月15日的預售許可證第20100018號，大連軟件園發展有限公司已准許預售總建築面積為82,728.11平方米的部分項目。
- (7) 根據大連高新技術產業園區建築工程竣工驗收部門發出的日期為2012年1月13日的竣工驗收備案表第2012001號，總建築面積為100,734平方米的該項目已竣工。
- (8) 根據有關巒翠園的10份房地產測量報告，該項目各個部分的總建築面積為100,408.48平方米。詳情如下：

報告書編號	地址	建築面積 (平方米)
(2011) 030	甘井子區紅凌路762號	11,274.21
(2011) 031	甘井子區紅凌路766號	12,004.32
(2011) 032	甘井子區紅凌路770號	11,471.15
(2011) 033	甘井子區紅凌路774號	12,004.32
(2011) 034	甘井子區紅凌路780號	12,251.58
(2011) 035	甘井子區紅凌路778號	12,129.83
(2011) 036	甘井子區紅凌路676號	11,475.87
(2011) 037	甘井子區紅凌路676號	3,201.93
(2011) 038	甘井子區紅凌路700號	2,585.53
(2011) 039	甘井子區紅凌路760號(民防建築)	12,009.74

- (9) 根據營業執照第2102311101540號，大連軟件園發展有限公司於2008年9月5日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣200,000,000元。
- (10) 根據中國法律意見，
- (i) 大連軟件園發展有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
  - (ii) 上述大連軟件園發展有限公司在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該項目；
  - (iii) 根據貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區，面積為11,100平方米。根據大連市人民防空設施管理規定，民防設施為國有資產，未經人防辦審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭及拆除。大連軟件園發展有限公司於申請及取得佔用許可證後有權租賃該物業或合法使用該物業；
  - (iv) 大連軟件園發展有限公司已獲得民防設施建築使用權證，並有權合法租賃或使用該物業；
  - (v) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。於發出竣工驗收備案表後，大連軟件園發展有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權證不應有法律障礙；及
  - (vi) 經大連軟件園發展有限公司確認，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

(11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
房地產測量報告	有
營業執照	有

(12) 在對物業進行估值時，吾等假設商業部分為每平方米約人民幣18,100元，住宅部分為每平方米約人民幣11,500元及停車位部分為每車位約人民幣120,000元。

在進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的商業、住宅以及停車位。商業物業的價格介乎每平方米約人民幣19,000元至人民幣23,000元。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣11,070元至人民幣13,455元。停車位的價格介乎約每車位人民幣110,000元至人民幣150,000元。吾等假設的上述市場價格與相若項目經適當調整(包括位置及環境、便捷度、維護標準、大小、樓層及其他相關因素)後的價格一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
14. 中國遼寧省瀋陽市東陵區雙園路116號玖墅第一期未售出單元	<p>該物業包括住宅項目中的兩層高洋房，於2010年及2011年前後竣工。</p> <p>玖墅位於瀋陽 Botanic Garden 的西南邊。該物業北鄰及西鄰規劃興建公路，東鄰唯美十方及南鄰保利十二橡樹。</p> <p>周邊發展項目主要包括低密度住宅項目，如唯美十方、保利十二橡樹及世貿諾丁山。</p> <p>該物業的總建築面積約為6,515.98平方米，作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，到期日為2057年1月17日，作住宅用途。</p>	截至估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 71,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 71,000,000元)</p>

## 附註：

- 根據瀋陽市規劃和國土資源局棋盤山國際風景旅遊度假區分局發出的日期為2007年1月18日的兩份國有土地使用證第(2007) 001號及第(2007) 002號，總地盤面積約132,635.39平方米的該物業的土地使用權已歸屬遼寧佳業地產開發有限公司名下。
- 根據瀋陽市房產產權登記發證中心發出的日期為2011年10月17日及2012年4月16日的50份房屋所有權初始登記證書，總建築面積為13,176.3平方米的部分發展項目的房屋所有權已歸屬遼寧佳業地產開發有限公司名下。
- 根據瀋陽市規劃和國土資源局棋盤山國際風景旅遊度假區分局發出的日期為2007年1月17日的建設用地規劃許可證第(07) 002號，面積為180,538平方米的建築用地符合城市規劃規定。
- 根據瀋陽市規劃和國土資源局棋盤山國際風景旅遊度假區分局發出的日期為2008年7月2日的建設工程規劃許可證第210112200812003號，建築面積為22,200.95平方米的建築工程符合建築工程的規定並獲得批准。
- 根據瀋陽棋盤山國際風景旅遊度假區建築管理局發出的三份建築工程施工許可證，建築面積為約21,964平方米的建築工程符合工程施工的規定並獲得批准。詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
210112200906290101	10,571	2009年6月29日
210112200906290201	6,187	2009年6月29日
210112201006100101	5,206	2010年6月10日

- 根據瀋陽市房產局發出的日期分別為2009年11月5日及2010年11月4日的兩份預售許可證第09377號及第10512號，遼寧佳業地產開發有限公司已准許預售總建築面積為21,110.76平方米的部分物業。



- (7) 根據Lujingtianyuan(現稱玖墅)一期的16份竣工驗收備案表，總建築面積為21,173平方米的一期項目已竣工。詳情如下：

證書編號	座號	建築面積(平方米)
(2011) 122	1#	1,606
(2011) 123	2#	1,075
(2011) 124	3#	1,060
(2011) 125	4#	1,047
(2011) 126	5#	1,074
(2011) 127	6#	1,078
(2011) 128	7#	1,560
(2011) 129	8#	1,560
(2011) 130	9#	1,602
(2011) 131	10#	1,609
(2011) 132	11#	1,072
(2011) 133	12#	1,602
(2011) 200	13#	1,062
(2011) 201	14#	1,062
(2011) 202	17#	1,552
(2011) 203	18#	1,552

- (8) 根據營業執照第210134000003005號，遼寧佳業地產開發有限公司於2005年8月5日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。

- (9) 根據中國法律意見，

- (i) 遼寧佳業地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者。遼寧佳業地產開發有限公司有權於土地使用年內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (ii) 上述遼寧佳業地產開發有限公司在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業；
- (iii) 遼寧佳業地產開發有限公司有權根據上述預售許可證在特定範圍內預售該住宅部分；
- (iv) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。於發出竣工驗收備案表後，遼寧佳業地產開發有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權證不應有法律障礙；及
- (v) 經遼寧佳業地產開發有限公司確認，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

- (10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權初始登記證書	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
房地產測量報告	有
營業執照	有

(11) 在對物業進行估值時，吾等假設住宅部分每平方米為約人民幣10,900元。

在進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的住宅。該住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣9,500元至人民幣12,500元。吾等假設單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、便捷度、維護、大小、樓層及其他相關因素)後的價格一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值										
15. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區廟嶺村紅嶺路東方聖克拉第一期未售出單元	<p>該物業包括東方聖克拉第一期的多項未售出住宅、零售物業及停車位，約於2013年竣工。</p> <p>該物業位於軟件園路以北，東臨北辰路，西臨紅嶺路，北面臨山。周邊以學校、住宅區、辦公樓及商業樓為主。</p> <p>該物業距軟件園路約200米，位於公交路線沿線。</p> <p>東方聖克拉第一期的未售出總建築面積約34,229.5平方米。</p>	截至估值日期，該物業為閒置。	<p>人民幣 423,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 423,000,000元)</p>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>13,439.19</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>6,075.31</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>14,715</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>34,229.5</b></td> </tr> </tbody> </table>	部份	建築面積 (平方米)	住宅	13,439.19	零售	6,075.31	地庫	14,715	<b>總計：</b>	<b>34,229.5</b>		
部份	建築面積 (平方米)												
住宅	13,439.19												
零售	6,075.31												
地庫	14,715												
<b>總計：</b>	<b>34,229.5</b>												
	該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於2079年9月9日屆滿。												

## 附註：

- (1) 根據貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約10,850.29平方米的部份物業已獲同意出售，總代價為人民幣86,749,719元。吾等已將該部份計入估值並將該款項列賬。
- (2) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬大連軟件園發展有限公司名下，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2009) 05115	66,956.50	住宅	2079年9月9日

- (3) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2009年10月20日的建設用地規劃許可證第210211200920576號，佔地面積約66,956.5平方米的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的建設工程規劃許可證，開發項目的建築工程符合建築施工規定並已獲批准。詳情如下：

許可證號	建築面積 (平方米)	發出日期
210211201056286	202,014	2010年2月15日

- (5) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的建築工程施工許可證，該物業的總建築面積約202,014平方米。詳情如下：

許可證號	建築面積 (平方米)	發出日期
210211201002230201	43,978.00	2010年2月28日
210211201002230301	96,616.00	2010年2月28日
210211201002230401	61,420.00	2010年2月28日

- (6) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的預售許可證，大連軟件園發展有限公司的部份物業獲許可預售，詳情如下：

許可證號	銷售面積(平方米)	發出日期
20100007	142,128.79	2010年5月21日

- (7) 根據房地產測量報告，該物業用作住宅用途的建築面積為201,030.41平方米。
- (8) 根據大連高新技術產業園區建築工程竣工驗收部門發出的日期為2013年5月15日的竣工驗收備案表第2013006號，總建築面積為202,014平方米的項目已竣工。
- (9) 根據營業執照第2102311101540號，大連軟件園發展有限公司為一間於2008年9月5日成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元。
- (10) 根據中國法律意見，
- (i) 大連軟件園發展有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連軟件園發展有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權而毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (ii) 上述大連軟件園發展有限公司的在建項目已經相關政府部門依法批准且不會被撤銷、修改及廢止。該公司有權遵照證書開發項目；
- (iii) 該物業之國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證均已獲得。於發出竣工驗收備案表後，大連軟件園發展有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權方面應無法律障礙；及
- (iv) 大連軟件園發展有限公司確認，上述土地使用權及在建項目概不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。
- (11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
房地產測量報告	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

- (12) 在對該物業進行估值時，吾等假設住宅部份及商業部份的售價分別為每平方米約人民幣15,600元及人民幣23,800元，停車位部份每個人民幣210,000元。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業相若的住宅及商業物業以及停車位的售價。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣13,000元至人民幣16,500元。商業物業的價格介乎每平方米約人民幣20,000元至人民幣25,000元。停車位的價格介乎每個約人民幣230,000元至人民幣250,000元。吾等所假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、樓齡、維護情況、大小、便捷度、樓層及其他相關因素)後的價格一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值										
16. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區旅順南路破車溝普羅旺斯安博谷未售出單元	<p>該物業包括多項未出售住宅、零售單元及停車位，約於2012年竣工。</p> <p>該物業位於高新園區。該物業位於旅順南路以南，東、南、西三面環山。周邊開發項目以住宅為主，如Oak Manor, Nobel Coastal Garden。</p> <p>該物業的總建築面積約129,832平方米。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>2,235</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>69,417</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>58,180</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>129,832</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於2080年8月14日屆滿。</p>	部份	建築面積 (平方米)	零售	2,235	住宅	69,417	地庫	58,180	<b>總計：</b>	<b>129,832</b>	截至估值日期，該物業為閒置。	<p>人民幣 1,420,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 59.5%權益： 人民幣 844,900,000元)</p>
部份	建築面積 (平方米)												
零售	2,235												
住宅	69,417												
地庫	58,180												
<b>總計：</b>	<b>129,832</b>												

## 附註：

- (1) 根據貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約7,717平方米物業部份已獲同意出售，總代價為人民幣92,934,054元。吾等已將該部份計入估值並將該款項列賬。
- (2) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬大連軟件園安博開發有限公司名下，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2010)05065	135,354.6	住宅	2080年8月14日

- (3) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2010年7月27日的建設用地規劃許可證第210211201020013號，佔地面積約135,354.6平方米的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的建設工程規劃許可證，開發項目的建築工程符合建築施工規定並已獲批准，詳情如下：

許可證號	建築面積 (平方米)	發出日期
210211201020034	249,004	2010年10月13日

- (5) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的建築工程施工許可證，建設工程的總建築面積約249,004平方米，符合建設工程施工規定並已獲批准。詳情如下：

許可證號	建築面積 (平方米)	發出日期
210230201011121001	123,437	2010年11月12日
210230201011121101	125,567	2010年11月12日

- (6) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的預售許可證，該物業166,319.18平方米獲同意預售，詳情如下：

許可證號	預售面積 (平方米)	發出日期
20110008	100,792	2011年5月27日
20110032	13,092.47	2011年2月15日
20120008	52,434.71	2012年5月31日

- (7) 根據大連高新技術產業園區建築工程竣工驗收部門發出的日期為2014年3月24日的竣工驗收備案表第2014004號，總建築面積為249,004平方米的物業已完成。

- (8) 根據營業執照第019280號，大連軟件園安博開發有限公司為一間於2010年4月19日成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣427,600,000元。

- (9) 根據中國法律意見，

(i) 根據大連軟件園安博開發有限公司，物業已部份售出。大連軟件園安博開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者(除已售出物業)。大連軟件園安博開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；

(ii) 上述大連軟件園安博開發有限公司的在建項目已經相關政府部門依法批准且不會被廢止、修訂及廢除。該公司有權遵照證書開發項目；

(iii) 大連軟件園安博開發有限公司有權根據上述預售許可證預售指定範圍內的在建物業；

(iv) 根據 貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區，面積為7,299平方米。大連市民防設施管理規定，民防設施為國有資產，未經民防辦查驗及大連市政府同意，不得轉讓、按揭及拆除。大連軟件園安博開發有限公司有權於申領及獲得佔用許可後合法租賃或使用該物業；

(v) 該物業的國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證均已獲得。於發出竣工驗收備案表後，大連軟件園安博開發有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權方面應無法律障礙；及

(vi) 大連軟件園安博開發有限公司確認，上述土地使用權及在建項目概不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。

- (10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

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

- (11) 在對該物業進行估值時，吾等假設住宅部份及商業部份售價分別每平方米約人民幣14,700元至人民幣18,600元、人民幣20,000元，停車位部份每個人民幣226,000元。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業相若的住宅、商業物業及停車位的售價。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣13,000元至人民幣16,500元。商業物業的價格介乎每平方米約人民幣20,000元至人民幣24,000元。停車位的價格介乎每個約人民幣230,000元至人民幣250,000元。吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、樓齡、維護情況、大小、便捷度、樓層及其他相關因素)後的價格一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
17. 位於中國遼寧省 大連市高新技術 產業園區數碼廣 場東北角的軟景E 居未出售單元	該物業包括一項住宅開發項目內多個 未售出住宅、零售單元及停車位，約於 2012年竣工。  該物業的總建築面積約25,165.77平方 米。	截至估值日期，住宅 及零售部份為閒置， 地庫停車位用作租 賃。	人民幣 145,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 145,000,000元)
		<b>建築面積 (平方米)</b>	
	<b>部份</b>		
	住宅	331.45	
	零售	2,554.91	
	地庫	22,279.41	
	<b>總計：</b>	<b>25,165.77</b>	
	該物業已獲授土地使用權，作市區及城 鎮綜合住宅用途，於2079年4月30日到 期。		

## 附註：

- (1) 根據貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約436.90平方米的物業的零售部分已獲同意出售，總代價為人民幣8,780,000元。吾等已將該等部份計入估值並將該款項列賬。
- (2) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的日期為2009年4月22日的國有土地使用證第GXYQGY(2009)05024號，地盤面積約21,606.0平方米的物業的土地使用權已歸屬大連軟景公寓開發有限公司名下。
- (3) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2009年4月7日的建設用地規劃許可證第210211200920562號，佔地面積約22,000平方米的施工用地符合城市規劃規定。
- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2009年5月18日的建設工程規劃許可證第210211200920536號，總建築面積約128,587.4平方米的建築工程符合施工規定並已獲批准。
- (5) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2009年6月5日的建築工程施工許可證第210211200906051001號，建築面積約128,587.4平方米的建築工程符合工程施工規定並已獲許可。
- (6) 根據大連高新技術產業園區房產局發出的日期分別為2009年11月10日及2011年8月19日的預售許可證第DGFYXZD20090017號及DGFYXZD20110014號，三幢樓宇中用作住宅的建築面積84,283.9平方米及作商業用途的建築面積14,346.45平方米物業均已獲許可預售。
- (7) 根據大連高新技術產業園區建設工程竣工驗收部門及大連市建築管理局發出的日期為2012年6月18日的竣工驗收備案表第2012007號，總建築面積為128,992.74平方米的裙樓、高層住宅及地庫均已竣工。
- (8) 根據營業執照第DXGSQFZ2102311101536號，大連軟景公寓開發有限公司於2008年8月15日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。

(9) 根據中國法律意見，

- (i) 大連軟景公寓開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連軟景公寓開發有限公司有權於土地使用年內內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (ii) 根據該公司確認，上述在建項目包括總建築面積為3,000平方米的已竣工民防區。根據民防設施管理條例，民防設施屬國有資產，未經人防辦查驗及大連市政府批准，概不得轉讓、按揭或拆除。大連軟景公寓開發有限公司有權於申領並獲得佔用許可後在許可範圍內合法租賃或以其他方式處置該物業；
- (iii) 大連軟景公寓開發有限公司已獲得民防設施使用權證並有權合法租賃或使用。
- (iv) 根據大連軟景公寓開發有限公司確認，上述土地使用權及在建項目概不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。

(10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

(11) 在對該物業進行估值時，吾等假設住宅部份及零售部份售價分別每平方米約人民幣15,385元及人民幣28,357元，停車位部份的價格每個人民幣150,000元。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業相若的住宅物業、零售及停車位的售價。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣14,583元至人民幣16,000元。零售物業的價格介乎每平方米約人民幣15,750元至人民幣39,500元。停車位的價格為每個約人民幣150,000元。吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整後的價格一致。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值				
18. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園融莊未出售單元	<p>該物業包括035A3及035B1兩幅地塊，總面積約178,606.40平方米，建於其上的一項住宅開發項目約於2013年建造並已竣工。</p> <p>該物業西臨心水路，南臨大東溝第三期項目，北面及南面各一條計劃興建公路。</p> <p>該物業位於大連科技城核心區商務園中心，該商務園將成為大連科技創新基地。周邊開發項目主要包括住宅、附有設施的辦公樓，距大連火車站約30至40分鐘車程。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>根據 貴集團建議，該物業總建築面積約59,484.75平方米，包括：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>59,484.75</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，住宅用途於2080年11月21日屆滿，商業用途於2050年11月21日屆滿。</p>	部份	建築面積 (平方米)	住宅	59,484.75	截至估值日期，該物業為閒置。	人民幣 1,457,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,457,000,000元)
部份	建築面積 (平方米)						
住宅	59,484.75						

## 附註：

- (1) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約39,469.30平方米的部份物業已獲同意出售，總代價為人民幣976,749,044元。吾等已將該部份物業計入估值並將該款項列賬。
- (2) 根據大連市國土資源和房屋局甘井子分局發出的兩份國有土地使用證，地盤面積約178,606.40平方米(其中80,381.00平方米屬大連聖安房地產開發有限公司，98,225.40平方米屬大連聖仁房地產開發有限公司)的物業土地使用權詳情如下：
- | 公司            | 證書編號              | 佔地面積<br>(平方米) | 用途 |
|---------------|-------------------|---------------|----|
| 大連聖安房地產開發有限公司 | DGGY (2010) 40029 | 80,381.00     | 住宅 |
| 大連聖仁房地產開發有限公司 | DGGY (2010) 40033 | 98,225.40     | 住宅 |
- (3) 根據大連市甘井子區規劃局發出的日期為2010年12月7日的建設用地規劃許可證第DZ210211201010029號及第DZ210211201010028號，佔地面積約303,518.6平方米的建築地盤符合城市規劃規定。

- (4) 根據由大連市甘井子區規劃局發出的兩份建設工程規劃許可證，總建築面積為137,344平方米的建築工程物業符合施工規定並已獲批准。

許可證號	建築面積 (平方米)	發出日期
JZ210211201110019	66,535	2011年5月6日
JZ210211201110020	70,809	2011年5月6日

- (5) 根據由大連市城鄉建設委員會發出的六份建築工程施工許可證，該開發項目的建築工程獲許可施工，總建築面積為137,344平方米，詳情如下：

許可證號	建築面積 (平方米)	發出日期
210200201106022501	20,063.51	2011年6月2日
210200201106022601	21,720.07	2011年6月2日
210200201106022701	24,751.42	2011年6月2日
210200201106023001	19,634.49	2011年6月2日
210200201106022901	27,433.27	2011年6月2日
210200201106022801	23,741.24	2011年6月2日

- (6) 根據由大連市國土資源和房屋局發出的五份預售許可證，大連聖安房地產開發有限公司獲許可預售總建築面積為38,228.00平方米的部份物業，大連聖仁房地產開發有限公司獲許可預售總建築面積40,172.00平方米的部份物業，詳情如下：

許可證號	建築面積 (平方米)	發出日期
DFYXZ20110092	26,714.84	2011年9月28日
DFYXZ20110060	11,513.16	2011年7月14日
DFYXZ20120040	5,321.32	2012年6月4日
DFYXZ20110061	22,995.28	2011年7月14日
DFYXZ20110091	11,855.40	2011年9月28日

- (7) 根據營業執照第QHLDZZD019587號，大連聖安房地產開發有限公司於2010年10月8日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣563,000,000元。

根據營業執照第QHLDZZD019588號，大連聖仁房地產開發有限公司於2010年10月8日成立為一間有限責任公司，註冊資本人民幣257,700,000元。

- (8) 根據中國法律意見，

- (i) 大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司已獲得該物業土地使用權，並為該物業的合法土地使用人。大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司有權於土地使用年期內(訂有按揭)佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (ii) 上述大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司的在建項目已經相關政府部門依法批准且不會被廢止、修訂及廢除。該公司有權遵照證書開發項目；
- (iii) 大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司有權根據預售許可證預售房屋；

- (iv) 該物業的國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證均已獲得。於發出竣工驗收備案表後，大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權方面應無法律障礙；
- (v) 部份物業訂有按揭；及
- (vi) 大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及在建項目概不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。
- (9) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

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

- (10) 在對該物業進行估值時，吾等假設洋房售價每平方米約人民幣24,000元。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業相若的洋房的售價。洋房物業的價格介乎每平方米約人民幣20,000元至人民幣26,000元。吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、便捷度、樓齡、維護情況、大小、樓層及其他相關因素)後的價格一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值								
19. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園馥園第一期未出售單元	<p>該物業包括035A2及035B2兩幅地塊，總面積約64,833.60平方米，建於其上的一項住宅開發項目約於2013年建造並已竣工。</p> <p>該物業西臨心水路，南臨大東溝第三期項目，北面及南面各一條計劃興建公路。</p> <p>該物業位於大連科技城核心區商務園中心，該商務園將成為大連科技創新基地。周邊開發項目主要包括住宅、附有零售設施的辦公樓，距大連火車站約30至40分鐘車程。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>根據 貴集團告知，該物業總建築面積約29,247.38平方米，包括：</p> <table border="1" data-bbox="459 1017 869 1208"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>15,715.36</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>13,532.02</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>29,247.38</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於2080年11月21日屆滿，作商業用途於2050年11月21日屆滿。</p>	部份	建築面積 (平方米)	住宅	15,715.36	地庫	13,532.02	<b>總計：</b>	<b>29,247.38</b>	截至估值日期，該物業為閒置。	人民幣 287,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 287,000,000元)
部份	建築面積 (平方米)										
住宅	15,715.36										
地庫	13,532.02										
<b>總計：</b>	<b>29,247.38</b>										

## 附註：

- (1) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約17,656.19平方米的部份物業已獲同意出售，總代價為人民幣142,174,000元。吾等已將該部份物業計入估值並將該款項列賬。
- (2) 根據大連市國土資源和房屋局甘井子分局發出的兩份國有土地使用證，該物業地盤面積為49,919.00平方米的土地使用權已歸屬大連聖安房地產開發有限公司名下，面積為14,914.60平方米的土地使用權已歸屬大連聖仁房地產開發有限公司名下，詳情如下：

公司	證書編號	佔地面積 (平方米)	用途
大連聖安房地產開發有限公司	DGGY (2010) 40031	49,919.00	住宅
大連聖仁房地產開發有限公司	DGGY (2010) 40032	14,914.60	住宅

- (3) 根據大連市甘井子區規劃局發出的日期為2010年12月7日的建設用地規劃許可證第DZ210211201010029號及第DZ210211201010028號，佔地面積約303,518.6平方米的建築地盤符合城市規劃規定。

- (4) 根據由大連市甘井子區規劃局發出的兩份建設工程規劃許可證，總建築面積為334,676.00平方米的物業建築工程符合施工規定並已獲批准。

許可證號	建築面積 (平方米)	發出日期
JZ210211201110030	253,145.00	2011年8月22日
JZ210211201110031	81,531.00	2011年8月22日

- (5) 根據由大連市城鄉建設委員會發出的兩份建築工程施工許可證，該開發項目的建築工程獲許可施工，總建築面積為167,483.00平方米，詳情如下：

許可證號	建築面積 (平方米)	發出日期
210200201109161001	85,952.00	2011年9月16日
210200201109161101	81,531.00	2011年9月16日

- (6) 根據由大連市國土資源和房屋局發出的三份預售許可證，大連聖安房地產開發有限公司獲許可預售總建築面積為86,437.00平方米的部份物業，大連聖仁房地產開發有限公司獲許可預售總建築面積為14,020.00平方米的部份物業，詳情如下：

許可證號	預售面積 (平方米)	發出日期
DFYXZ20110090	12,754.00	2011年9月28日
DFYXZ20120021	73,683.00	2012年4月19日
DFYXZ20110089	14,020.00	2011年9月28日

- (7) 根據營業執照第QHLDZZD019587號，大連聖安房地產開發有限公司於2010年10月8日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣563,000,000元。

根據營業執照第QHLDZZD019588號，大連聖仁房地產開發有限公司於2010年10月8日成立為一間有限責任公司，註冊資本人民幣257,700,000元。

- (8) 根據中國法律意見，

- (i) 大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司已獲得該物業土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司有權於土地使用年期內(訂有按揭)佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (ii) 上述大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司的在建項目已經相關政府部門依法批准且不會被廢止、修訂及廢除。該公司有權遵照證書開發項目；
- (iii) 大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司有權根據預售許可證預售房屋；
- (iv) 該物業的國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證均已獲得。於發出竣工驗收備案表後，大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權方面應無法律障礙；

- (v) 部份物業訂有按揭；及
- (vi) 大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及在建項目概不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。
- (9) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 預售許可證     | 有 |
| 營業執照      | 有 |
- (10) 在對該物業進行估值時，吾等假設多層住宅部份的價格約每平方米人民幣14,800元，停車位部份每個人民幣135,000元。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業相若的多層住宅物業及停車位的售價。多層住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣11,500元至人民幣14,000元。停車位的價格介乎每個約人民幣110,000元至人民幣160,000元。吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、便捷度、樓齡、維護情況、大小、樓層及其他相關因素)後的價格一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值										
20. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園銀杏園未出售單元	<p>該物業包括銀杏園未出售單元，於2013年竣工。</p> <p>該物業位於大連科技城核心區商務園。該物業以東為一條計劃興建公路，以南為閒置土地，以西為楹天街，以北為翠湖路。</p> <p>該物業距大連火車站約19公里。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業包括總建築面積約17,949.55平方米及地庫總建築面積29,672.52平方米，包括：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>1,001.42</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>16,948.13</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>29,672.52</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>47,622.07</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	零售	1,001.42	住宅	16,948.13	地庫	29,672.52	<b>總計：</b>	<b>47,622.07</b>	截至估值日期，該物業為閒置。	<p>人民幣 275,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 275,000,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
零售	1,001.42												
住宅	16,948.13												
地庫	29,672.52												
<b>總計：</b>	<b>47,622.07</b>												
	<p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於2080年12月31日到期。</p>												

## 附註：

- (1) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約8,715.32平方米的部份物業已獲同意出售，總代價為人民幣101,668,488元。吾等已將該部份計入估值並將該款項列賬。

根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約891平方米的21個停車位已獲同意出售，總代價約為人民幣3,315,000元。吾等已將該部份計入估值並將該款項列賬。

- (2) 根據大連市國土資源和房屋局發出的日期為2010年11月18日的國有土地使用證書第(2010) 40028號，面積約55,592.20平方米物業的土地使用權已歸屬大連聖躍房地產開發有限公司名下。
- (3) 根據大連市甘井子區規劃局發出的日期為2010年10月28日的建設用地規劃許可證第210211201010020號，佔地面積約55,592.2平方米的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據大連市甘井子區規劃局發出的日期為2010年11月19日的建設工程規劃許可證第210211201010028號，總建築面積為124,380平方米物業的建築工程符合施工規定並已獲批准。
- (5) 根據大連市城鄉建設委員會發出的日期為2010年12月30日的建築工程施工許可證第210200201012302201號，總建築面積為124,380平方米的開發項目建築工程獲許可動工。

- (6) 根據大連市國土資源和房屋局發出的三份商品房預售許可證，總建築面積為89,032平方米的14個單位(包括住宅單位及零售)獲許可預售，詳情如下：

許可證號	發出日期	預售面積(平方米)
20110035	2011年4月20日	39,902.97
20110068	2011年8月3日	44,177.03
20110119	2011年12月19日	4,952
<b>總計</b>		<b>89,032</b>

- (7) 根據銀杏園的大連房地產測量報告，該物業作商業用途的總建築面積為126,092.01平方米(包括民防區8,528.33平方米)。
- (8) 根據營業執照第2102001110021號，大連聖躍房地產開發有限公司於2010年6月25日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (9) 根據中國法律意見，
- (i) 大連聖躍房地產開發有限公司已獲得該物業土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連聖躍房地產開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
  - (ii) 上述大連聖躍房地產開發有限公司的在建項目已經相關政府部門依法批准且不會被廢止、修訂及廢除。該公司有權遵照證書開發項目；
  - (iii) 大連聖躍房地產開發有限公司有權根據上述預售許可證於指定範圍內預售住宅部份；
  - (iv) 根據貴公司的資料，面積為8,000平方米的民防區屬在建開發項目。大連市民防設施管理規定，民防設施為國有資產，未經人防辦查驗及大連市政府同意，不得轉讓、按揭及拆除。大連聖躍房地產開發有限公司有權於申領及獲得佔用許可後合法租賃或使用該物業；
  - (v) 該物業的使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證均已獲得。於發出竣工驗收備案表後，大連聖安房地產開發有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權方面應無法律障礙；及
  - (vi) 大連聖躍房地產開發有限公司確認，土地使用權及在建項目概不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。
- (10) 根據貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
房地產測量報告	有
營業執照	有

- (11) 在對該物業進行估值時，吾等假設住宅部份及商用部份的價格分別約每平方米人民幣11,600元及人民幣15,000元，停車位部份每個人民幣150,000元。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業相若的住宅及商業物業以及停車位的售價。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣9,600元至人民幣11,000元。商業物業的價格介乎每平方米約人民幣16,000元至人民幣33,000元。停車位的價格介乎每個約人民幣130,000元至人民幣180,000元。吾等所假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、便捷度、交通、維護情況、大小、樓層及其他相關因素)後的價格一致。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
21. 中國四川省都江堰市青城山鎮上善栖持作銷售部份	<p>該物業包括若干多層住宅樓，約於2011年竣工。</p> <p>該物業位於懷中路以東，臨近中國知名的自然風景區青城山。</p> <p>周邊開發項目主要包括洋房、低層住宅及酒店，如青城365宅院及青城(豪生)國際酒店。</p> <p>該物業距連接成都的高鐵站約2.5公里。</p> <p>該物業的總建築面積約9,307平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於2075年9月26日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業為閒置。	<p>人民幣 107,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 107,000,000元)</p>

## 附註：

- 根據貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約817.30平方米的部份物業已預售，總代價為人民幣9,810,651元。吾等已將該部份物業計入估值並將該款項列賬。
- 根據都江堰市人民政府發出的日期為2005年11月17日的國有土地使用證書第DGY(2005)07781號，地盤面積約151,561.90平方米的物業土地使用權已歸屬四川億興發展置業有限公司名下。
- 部份物業已獲都江堰市房屋局發出的房屋所有權證，詳情如下：

證書編號	樓幢編號	總建築面積 (平方米)
0380423	32	2,333.7
0380432	36	1,722.84
0380431	37	2,333.7
0380428	38	1,722.84
0380425	39	1,722.84
0420827	40	1,722.78
0420825	41	1,722.78
0420826	42	2,895.35
0420824	46	495.5
0420823	47	495.5
0420822	48	495.5
<b>總計</b>		<b>17,663.33</b>

- 根據都江堰市規劃管理局發出的日期為2005年10月8日的建設用地規劃許可證第(2005)64號，淨面積約227.3畝的物業建築地盤符合城市規劃規定。
- 根據都江堰市規劃管理局發出的日期為2008年3月3日的建設工程規劃許可證第510181200831007號，總建築面積為41,942.91平方米(包括地庫1,128平方米)的物業建築工程符合規定並已獲批准。

- (6) 根據都江堰市建設局發出的日期為2008年4月23日的建築工程施工許可證第510181200804230101號，總建築面積為41,942.91平方米的物業已獲許可建造。
- (7) 根據都江堰市房屋局發出的預售許可，該物業獲許可預售。

證書編號	樓幢編號	用途	總建築面積 (平方米)
859	1-14,25	住宅	18,030.89
910	15,18,19,20,24	住宅	8,597.02
886	16-17	住宅	3,946.22
949	21,22,23	住宅	1,319.46
971	26-30,35	住宅	5,732.99
1005	31,32,36-39	住宅	11,559.20
992	33-34,59-63	商用／住宅	2,895.49
1032	55-58	商用	2,351.94
1077	40-54,64	住宅／輔房	22,471.82
<b>總計</b>			<b>76,905.03</b>

- (8) 根據都江堰市建設局發出的竣工驗收備案表，該物業已竣工。

證書編號	樓幢編號	總建築面積 (平方米)
A08-2011-06	15-24	13,862.97
A08-2011-046	26-39	18,289.44
A08-2011-63	40-54,64	22,471.82
<b>總計</b>		<b>54,624.23</b>

- (9) 根據營業執照第510181000035346號，四川億興置業發展有限公司於2003年4月28日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。
- (10) 根據中國法律意見，
- (i) 四川億興置業發展有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權證且為該物業的合法土地使用人及擁有人。四川億興置業發展有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權而毋須補繳任何出讓金或土地成本；
  - (ii) 上述四川億興置業發展有限公司的在建項目已經相關政府部門依法批准且不會被廢止、修訂及廢除。該公司有權遵照證書開發項目；
  - (iii) 該物業的國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證均已獲得。於發出竣工驗收備案表後，四川億興置業發展有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權方面應無法律障礙；
  - (iv) 部份物業訂有按揭；及
  - (v) 貴公司確認，除上述按揭外，土地使用權及物業房屋所有權概不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。
- (11) 於估物業時，吾等假設住宅部份的價格每平方米約人民幣11,500元。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業相若的住宅物業的售價。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣9,500元至人民幣11,800元。吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整後的價格一致。

(12) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有(部份)
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值										
22. 中國北京市朝陽區白家莊北里3號樓北京君匯未出售單元	<p>該物業包括多處未出售住宅、零售空間及多層地庫停車位，於2012年竣工。</p> <p>該物業位於一條未命名公路以南，為東三環北路的西向支線，並將該物業自北與盈科中心分隔。</p> <p>周邊的開發項目包括酒店、商用樓及住宅開發項目，如兆龍大酒店、凱富酒店、恆安大廈、盈科中心、三里屯村、新三里屯及富力愛丁堡。</p> <p>該物業距工人體育場北路以南約80米。該物業位於公交路線及地鐵10號線沿線。</p> <p>該物業的總建築面積約19,022.18平方米。</p>	截至估值日期，該物業為閒置。	<p>人民幣 505,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 35%權益： 人民幣 176,750,000元)</p>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>6,022.57</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>608.91</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>12,390.70</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>19,022.18</td> </tr> </tbody> </table>	部份	建築面積 (平方米)	住宅	6,022.57	零售	608.91	地庫	12,390.70	總計：	19,022.18		
部份	建築面積 (平方米)												
住宅	6,022.57												
零售	608.91												
地庫	12,390.70												
總計：	19,022.18												
	<p>該物業已獲授土地使用權，住宅用途、地庫停車位及地庫辦公(物業管理處)用途及零售用途分別於2076年3月23日、2056年3月23日及2046年3月23日屆滿。</p>												

## 附註：

- 根據貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約1,947.03平方米的部份物業已同意出售，總代價為人民幣92,762,230元。吾等已將該部份物業計入估值並將該款項列賬。
- 根據北京市朝陽區人民政府發出的日期為2009年7月13日的國有土地使用證書第(2009)0395號，地盤面積約14,123.43平方米的物業土地使用權已歸屬北京啟夏房地產開發有限公司名下。
- 根據北京市朝陽區房屋管理局發出的日期為2012年12月5日的房屋所有權證第1188346號，總建築面積約48,375.44平方米物業的房屋所有權已歸屬北京啟夏房地產開發有限公司名下，用作住宅、零售、停車位及其他用途。
- 根據營業執照第110000410286609號，北京啟夏房地產開發有限公司於2006年4月21日成立為一間有限公司，註冊資本為91,000,000美元。

(5) 根據中國法律意見，

- (i) 北京啟夏房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權證且為該物業的合法土地使用者。北京啟夏房地產開發有限公司在遵守有關按揭合同的前提下有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權而毋須補繳任何出讓金或土地成本；及
- (ii) 北京啟夏房地產開發有限公司確認，土地使用權及該物業概不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。

(6) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

(7) 在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業相若的住宅物業及停車位的售價。當地物業的價格介乎每平方米約人民幣68,001元至人民幣90,000元。停車位的價格介乎每個約人民幣559,000元至人民幣851,000元。吾等所假設的住宅部份價格(約人民幣73,784元)及停車位價格(每個人民幣824,000元)與相若項目經適當調整(包括便捷度、樓齡及維護情況、位置及環境以及其他相關因素)後的價格大體一致。

在進行估值時，吾等已參考相關可比租金，一層零售物業介乎每平方米人民幣360元至人民幣450元。該物業包括一間俱樂部會所及大量住宅單位。估值中就俱樂部會所採納的月租約每平方米人民幣374元，與相若項目經適當調整(包括用途、位置及環境、裝潢標準及外觀、大小以及其他相關因素)後的售價水平大體一致。

吾等的估值採納的資本化比率為6%，與該地區類似物業的市場慣例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值										
23. 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路北黃泥川W2-A大連天地E06棟未出售單元	<p>該物業包括已於2012年竣工但未售出的洋房及住宅空間。</p> <p>該物業位於黃泥川大連天地軟件園以西，緊鄰高新園區商務中心及實驗學校。</p> <p>E06地塊的開發項目主要包括住宅樓，如洋房及高層住宅區。</p> <p>該物業距市中心約22公里，地接旅順市區以西，自然環境良好。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業的總建築面積約54,986.18平方米。</p>	截至估值日期，該物業為閒置。	<p>人民幣 532,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 30%權益： 人民幣 159,600,000元)</p>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>洋房</td> <td>19,533.52</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>4,280.66</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>31,172.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>54,986.18</b></td> </tr> </tbody> </table>	部份	建築面積 (平方米)	洋房	19,533.52	住宅	4,280.66	地庫	31,172.00	<b>總計</b>	<b>54,986.18</b>		
部份	建築面積 (平方米)												
洋房	19,533.52												
住宅	4,280.66												
地庫	31,172.00												
<b>總計</b>	<b>54,986.18</b>												
	該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於2080年6月29日屆滿。												

## 附註：

- 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約6,917.82平方米的部份物業已同意出售，總代價為人民幣105,288,800元。吾等已將該部份物業計入估值並將該款項列賬。
- 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的日期為2010年7月8日的國有土地使用證書第GXYQGY(2010)D05046號，地盤面積約120,522.6平方米的物業土地使用權已歸屬大連軟件園中興開發有限公司名下。
- 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2010年4月23日的建設用地規劃許可證第DZD210211201058896號，佔地面積約207,576.5平方米的建築地盤符合城市規劃規定。
- 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2010年7月25日的建設工程規劃許可證第JZD210211201020011號，總建築面積為159,187平方米物業的建築工程符合建築施工規定且已獲批准。

- (5) 根據由大連高新技術產業園區規劃建設局發出的兩份日期為2010年8月26日的建築工程施工許可證，總建築面積為159,187平方米開發項目的建築工程獲許可開發，詳情如下：

<u>證書編號</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>
210230201008261401	68,186
210230201008261301	91,001
<b>總計</b>	<b>159,187</b>

- (6) 根據大連高新技術產業園區建設工程竣工驗收備案部門發出的日期為2012年9月6日的竣工驗收備案表第2012010號，總建築面積為158,325.24平方米的裙樓及地庫已竣工。

- (7) 根據大連高新技術產業園區房產局發出的兩份預售許可證，大連軟件園中興開發有限公司獲許可預售總建築面積為104,002.48平方米物業的部份物業。

<u>證書編號</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>	<u>發出日期</u>
DGFYXZD20100015	45,966	2010年9月30日
DGFYXZD20100020	58,036.48	2010年12月10日
<b>總計</b>	<b>104,002.48</b>	

- (8) 根據房地產測量報告，有關物業用作住宅用途的建築面積為104,728.85平方米。

- (9) 根據營業執照第DXGSQFZ 2102311101644號副本，大連軟件園中興開發有限公司於2008年5月16日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣1,900,000,000元。

- (10) 根據中國法律意見，

- (i) 大連軟件園中興開發有限公司已獲得該物業之土地使用權並為該物業的合法土地使用人及擁有人。大連軟件園中興開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權而毋須補繳任何出讓金或土地成本。

- (11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
竣工驗收備案表	有
房地產測量報告	有
營業執照	有

- (12) 在對該物業進行估值時，吾等假設洋房部份及住宅部份的售價分別每平方米約人民幣24,300元及人民幣11,900元，停車位部份每個人民幣150,000元。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業相若的洋房及住宅物業以及停車位的售價。洋房的價格介乎每平方米約人民幣19,500元至人民幣26,100元。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣11,500元至人民幣13,700元。停車位的價格介乎每個約人民幣130,000元至人民幣160,000元。吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置及環境、便捷度、維護情況、大小、樓層及其他相關因素)後的價格一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值								
24. 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路北黃泥川大連天地W2-A C14地塊未出售單元	<p>該物業包括於2013年竣工但未售出的住宅物業。</p> <p>該物業位於黃泥川大連天地軟件園以北，西部緊鄰金川路。</p> <p>該物業距市中心約22公里，地接旅順市區以西，自然環境良好。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業的總建築面積約22,706.17平方米。</p>	截至估值日期，該物業為閒置。	<p>人民幣 37,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 30%權益： 人民幣 11,100,000元)</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>205.17</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>22,501.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>22,706.17</b></td> </tr> </tbody> </table>	部份	建築面積 (平方米)	住宅	205.17	地庫	22,501.00	<b>總計：</b>	<b>22,706.17</b>		
部份	建築面積 (平方米)										
住宅	205.17										
地庫	22,501.00										
<b>總計：</b>	<b>22,706.17</b>										
	<p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於2080年6月29日屆滿。</p>										

## 附註：

- 根據貴公司提供的資料，於2014年3月31日，建築面積約205.17平方米的部份物業已獲同意出售，總代價為人民幣1,991,000元。吾等已將該部份物業計入估值並將該款項列賬。
- 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的日期為2010年8月9日的國有土地使用證書第GXYQGY(2010)D05059號，地盤面積約19,450平方米的物業土地使用權已歸屬大連軟件園中興開發有限公司名下。
- 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2010年4月23日的建設用地規劃許可證第DZD210211201058896號，佔地面積約207,576.5平方米的建築地盤符合城市規劃規定。
- 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2011年5月5日的建設工程規劃許可證第JZD2102112011200020號，總建築面積為59,328.5平方米物業的建築工程符合建築施工規定且已獲批准。
- 根據由大連城鄉建設委員會發出的日期為2011年7月4日的建築工程施工許可證第210200201107040101號，總建築面積為59,328.5平方米開發項目的建築工程獲許可施工。
- 根據大連高新技術產業園區房產局發出的預售許可證，大連軟件園中興開發有限公司獲許可預售總建築面積為32,528.84平方米物業的部份物業。
- 根據房地產測量報告，該物業的建築面積為58,498.68平方米。
- 根據營業執照第DXGSQFZ 2102311101644號副本，大連軟件園中興開發有限公司於2008年5月16日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣1,900,000,000元。



(9) 根據中國法律意見，

- (i) 大連軟件園中興開發有限公司已獲得該物業之土地使用權並為該物業的合法土地使用人及擁有人。大連軟件園中興開發有限公司有權於土地使用年內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權而毋須補繳任何出讓金或土地成本。

(10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
房地產測量報告	有
營業執照	有

(11) 在對該物業進行估值時，吾等假設住宅部份的售價為每平方米約人民幣9,600元，停車位部份為每個人民幣150,000元。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業相若的住宅物業以及停車位的售價。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣11,500元至人民幣13,700元。停車位的價格介乎每個約人民幣130,000元至人民幣160,000元。吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置及環境、便捷度、維護情況、大小、樓層及其他相關因素)後的價格一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值										
25. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區廟嶺村紅嶺路東方聖克拉二期未出售單元	<p>該物業包括約於2013年竣工的東方聖克拉二期內的各個未出售住宅、零售及停車位單元</p> <p>該物業位於軟件園路北，東鄰北辰路西鄰紅嶺路及北鄰山峰。該物業周邊主要為學校、住宅、辦公樓及商業樓宇。</p> <p>該物業距軟件園路約200米。該物業位於公交路線沿線</p> <p>該物業的未出售總建築面積約83,782.14平方米。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>40,156.52</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,006.22</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>40,619.4</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>83,782.14</b></td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	住宅	40,156.52	零售	3,006.22	地庫	40,619.4	<b>總計：</b>	<b>83,782.14</b>	截至估值日期，該物業屬閒置。	<p>人民幣881,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣881,000,000元)</p>
部分	建築面積 (平方米)												
住宅	40,156.52												
零售	3,006.22												
地庫	40,619.4												
<b>總計：</b>	<b>83,782.14</b>												
	<p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於2079年9月9日屆滿。</p>												

## 附註：

- (1) 根據貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約39,720.7平方米的部份該物業已獲同意出售，總代價為人民幣474,111,134元。吾等已將該部分包含在估值中且已計及該款項。
- (2) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬大連軟件園發展有限公司名下，詳情如下：
- | 證書編號         | 佔地面積<br>(平方米) | 用途 | 到期日期      |
|--------------|---------------|----|-----------|
| (2010) 05061 | 68,533.80     | 住宅 | 2079年9月9日 |
- (3) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2009年10月28日的建設用地規劃許可證第210211200920575號，佔地面積約119,328.2平方米的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的建設工程規劃許可證，開發項目的建築工程已獲許可規劃，詳情如下：

許可證號	建築面積 (平方米)	發出日期
210211201120002	239,065	2010年1月28日

- (5) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的建築工程施工許可證，該物業的總建築面積約239,065平方米。詳情如下：

許可證號	建築面積 (平方米)	發出日期
210230201103141401	51,407.00	2011年3月14日
210230201103141501	137,315.00	2011年3月14日
210230201103141301	50,343.00	2011年3月14日

- (6) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的預售許可證，大連軟件園發展有限公司的部份物業獲許可預售，詳情如下：

許可證號	建築面積 (平方米)	發出日期
20110019	152,940.91	2011年9月16日

- (7) 根據大連高新技術產業園區建築工程竣工驗收部門發出的日期為2014年3月26日的竣工驗收備案表第2014005號，總建築面積為239,052.76平方米的物業已完成。

- (8) 根據營業執照第2102311101540號，大連軟件園發展有限公司為一間於2008年9月5日成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元。

- (9) 根據中國法律意見，

(i) 大連軟件園發展有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用人。大連軟件園發展有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權而毋須補繳任何出讓金或土地成本；

(ii) 上述大連軟件園發展有限公司的在建項目已經相關政府部門依法批准且不會被撤銷、修改及廢止。該公司有權遵照證書開發項目；

(iii) 根據 貴公司的資料，在建開發項目部份撥作民防區，面積為7,769.4平方米。大連市民防設施管理規定，民防設施為國有資產，未經人防辦查驗及大連市政府同意，不得轉讓、按揭及拆除。大連軟件園發展有限公司有權於申領及獲得佔用許可後租賃或合法使用該物業；

(iv) 該物業之國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證均已獲得。於發出竣工驗收備案表後，大連軟件園發展有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權方面應無法律障礙；及

(v) 大連軟件園發展有限公司確認，上述土地使用權及在建項目概不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。

- (10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

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

- (11) 在對該物業進行估值時，吾等假設住宅部份的售價為每平方米約人民幣17,000元、商業部份的售價為每平方米人民幣20,300元，停車位部份每個人民幣210,000元。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業相若的住宅及商業物業以及停車位的售價。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣13,000元至人民幣16,500元。商業物業的價格介乎每平方米約人民幣20,000元至人民幣25,000元。停車位的價格介乎每個約人民幣230,000元至人民幣250,000元。吾等所假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、樓齡、維護情況、大小、便捷度、樓層及其他相關因素)後的價格一致。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於中國持有作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
26. 中國遼寧省大連市沙河口區東北路93號億達廣場4號樓多個單元	<p>該物業包括一座約於1999年竣工的11層辦公樓內地庫地庫、1至5層及7至11層的辦公樓座。</p> <p>該物業的總建築面積約17,981.34平方米。</p> <p>該物業東臨東北路，南臨民政街、西臨正仁街、北臨黃河路。</p> <p>開發項目周邊主要包括住宅及零售樓。該物業臨近中山公園，距大連市火車站約4公里。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途及商業用途分別於2068年8月25日及2038年8月25日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業 貴集團自用。	<p>人民幣 250,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 250,000,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局發出的日期為2006年11月22日的國有土地使用證第DGY(2006)03110號，地盤面積約9,969.9平方米的億達廣場4號樓的土地使用權已歸屬大連億達房地產股份有限公司和大連富華房地產有限公司名下。
- (2) 根據大連市房地產登記發證中心發出的兩份房屋所有權證，總建築面積約17,981.34平方米物業的房屋所有權屬大連億達房地產股份有限公司，詳情如下：

證書編號	位置	建築面積(平方米)	用途	發出日期
DFQZSDZ2004600220	東北路93號	16,872.03	非住宅	2004年4月30日
DFQZSDZ2004600223	東北路93號	1,109.31	非住宅	2004年4月30日

- (3) 根據營業執照第DGSQFZ2102001103088號，大連億達房地產股份有限公司於1988年5月14日成立為一間法團公司，註冊資本為人民幣150,000,000元。
- (4) 根據中國法律意見，
  - (i) 大連億達房地產股份有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權且為該物業的合法土地使用者及擁有人；
  - (ii) 部份物業訂有按揭；
  - (iii) 大連億達房地產股份有限公司有權於土地使用年期內(訂有按揭)佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業。
  - (iv) 貴公司確認，除上述按揭外，土地使用權及該物業房屋所有權概不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。

(5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
營業執照	有
房屋所有權證	有

(6) 在進行估值時，吾等已參考上述物業租金及其他相關可比租金，零售物業的價格介乎每平方米人民幣65元至人民幣75元。估值中採納的月租約為每平方米人民幣89元，與相若項目經適當調整(包括位置、樓齡、維護情況、大小、臨街、樓層以及其他相關因素)後的價格大體一致。

吾等的估值採納的資本化比率為5.0%，與該地區類似物業的市場慣例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
27. 中國遼寧省大連市沙河口區數碼廣場1號大連軟件園8座持作自用的部份	<p>該物業包括設有地庫的五層高辦公樓部份，約於2004年竣工。</p> <p>該物業總建築面積約3,551.74平方米。</p> <p>該物業南臨五一路，西臨數碼廣場，北臨大連軟件園7號樓，西臨學生公寓第二期。</p> <p>周邊開發項目主要包括住宅及辦公樓，如大連軟件園其他辦公樓、E居項目，若干零售設施星羅棋布。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作工業用途於2050年11月30日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業為 貴集團自用。	<p>人民幣 24,500,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 24,500,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據大連高新技術產業園區管理委員會發出的日期為2004年8月5日的國有土地使用證第(2004)12021號，地盤面積約3,330.1平方米物業的土地使用權已歸屬大連軟件園股份有限公司名下。
- (2) 根據大連高新技術產業園區房產局發出的日期為2005年3月3日的房屋所有權證第20050492號，總建築面積為9,012.74平方米(上述物業構成其一部份)的房屋所有權屬大連軟件園股份有限公司名下。
- (3) 根據營業執照第2102001100720號，大連軟件園股份有限公司於1995年6月20日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣660,000,000元。
- (4) 根據中國法律意見，
  - (i) 該物業訂有按揭；
  - (ii) 大連軟件園股份有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連軟件園股份有限公司在遵守有關按揭合同的前提下，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權而毋須補繳任何出讓金或土地成本；
  - (iii) 上述大連軟件園股份有限公司的在建項目已經相關政府部門依法批准且不會被廢止、修訂及廢除。貴公司有權遵照證書開發項目；
  - (iv) 該項目的國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證均已獲得。於竣工驗收備案表發出後，大連軟件園股份有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權方面應無法律障礙；及
  - (v) 大連軟件園股份有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權及在建項目概不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

(6) 吾等估值的主要假設如下：

<u>部份</u>	<u>月租金(每平方米或每個)</u>	<u>資本化比率</u>
辦公	人民幣71元	5%

在進行估值時，吾等已參考該物業租金以及相同地區其他類似物業的租金。主要辦公物業的月租金水平介乎每平方米約人民幣60元至人民幣69元。

吾等已收集並分析相關細分市場的回報率，結果顯示，辦公部份的收益率約5%。

吾等假設的上述市場租金與相若項目於作適當調整後一致。經考慮所分析的收益率後，所採納的資本化比率屬合理。

## 估值證書

## 第四類 — 貴集團於中國持有的發展中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值								
28. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區破車溝A地塊安博谷辦公樓開發項目	<p>該物業包括約17,178.30平方米用地，在大連旅順南路軟件產業帶第二期有兩幢在建辦公樓（分別為7層及21層）。</p> <p>該物業地處旅順南路軟件產業帶，位於旅順南路以南，華鑫大廈以北及住宅大廈以南。</p> <p>該物業距大連火車站及大連周水子國際機場各約20公里。該物業位於公交線路沿線。</p> <p>根據 貴集團告知，該物業於竣工後的總建築面積約64,405.9平方米，包括下列各項。</p>	截至估值日期，該物業處於在建並預計於2014年5月竣工。	<p>無商業價值</p> <p>（貴集團應佔100%權益：無商業價值）</p> <p>（見附註1）</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>47,721.9</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>16,684.0</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>64,405.9</b></td> </tr> </tbody> </table>	部份	規劃 建築面積 (平方米)	辦公	47,721.9	地庫	16,684.0	<b>總計</b>	<b>64,405.9</b>		
部份	規劃 建築面積 (平方米)										
辦公	47,721.9										
地庫	16,684.0										
<b>總計</b>	<b>64,405.9</b>										
	<p>該物業已獲授土地使用權，作科學及教育用途於2060年8月30日屆滿。</p>										

## 附註：

- (1) 根據土地使用權出讓合同，該物業受銷售、租賃及轉讓限制規限。據 貴公司告知， 貴公司已就出讓土地的土地使用權悉數支付土地出讓金。 貴公司隨後已向當地政府申請，並已於2014年3月21日獲得批准出租予某類別人士。然而，該物業仍受銷售及轉讓限制規限。因此，吾等並未按市值基準賦予該物業商業價值。

然而，吾等須按非市值基準評估該物業於其現況下的價值，以供 貴集團管理層參考。根據香港測量師學會評估準則遵循的國際評估準則，該價值（稱作投資價值）定義為「擁有人或潛在擁有人作個人投資或營運目的而持有的資產價值」。投資價值是實體特定的價值基準，反映實體持有資產所獲取的利益，因此不一定涉及假定交易。務須強調投資價值並非市值。

經計及上文所述，於2014年3月31日現況下， 貴集團於該物業的投資價值為人民幣417,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣417,000,000元）。

- (2) 根據大連市國土資源和房屋局發出的日期為2011年4月29日的國有土地使用證第201105023號，地盤面積約17,178.30平方米物業的土地使用權已歸屬大連軟件園恆瑞房地產開發有限公司名下。
- (3) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局於2010年12月21日發出的建設用地規劃許可證第210211201020037號，佔地面積為17,178.30平方米的建築地盤符合城市規劃規定。



- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局於2011年5月26日發出的建設工程規劃許可證第2102112011200021號，總建築面積為65,259平方米物業的建築工程符合建築施工規定且已獲批准。
- (5) 根據安博谷事前調查報告第2013005號，辦公用途物業的總建築面積為47,721.90平方米。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，該物業截至2014年3月31日的已支出建築成本約人民幣124,000,000元。預計總建築成本約人民幣231,000,000元。於按附註(1)所述 貴集團之投資價值(非市值)基準進行估值過程中，吾等已計及相關成本。
- (7) 按附註(1)所述 貴集團之投資價值(非市值)基準，該物業於2014年3月31日竣工時的價值約為人民幣579,000,000元。
- (8) 根據營業執照第DXGSQFZ2102311101950號，大連軟件園恆瑞房地產開發有限公司於2011年6月29日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (9) 根據中國法律意見，
- (i) 大連軟件園恆瑞房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用人。大連軟件園恆瑞房地產開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用及開發該處土地以作自用。該物業可租賃予軟件園的入駐企業，並於竣工後外包。根據土地使用權出讓合同，該物業受銷售限制規限。然而，根據 貴公司告知，已就該獲授予土地的土地使用權悉數支付土地出讓金。 貴公司已向當地政府申請撤銷相關租賃限制，並已於2014年3月21日獲得批准；
- (ii) 上述大連軟件園恆瑞房地產開發有限公司的在建項目已經相關政府部門依法批准且不會被廢止、修訂及廢除。該公司有權遵照證書開發項目；
- (iii) 根據 貴公司的資料，在建開發項目部份撥作民防區，面積為3,893平方米。大連市民防設施管理規定，民防設施為國有資產，未經人防辦查驗及大連市政府同意，不得轉讓、按揭及拆除。大連軟件園恆瑞房地產開發有限公司有權於申領及獲得佔用許可後租賃或合法使用該物業；
- (iv) 該物業的國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證均已獲得。於發出竣工驗收備案表後，大連軟件園恆瑞房地產開發有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權方面應無法律障礙；
- (v) 該物業訂有按揭；及
- (vi) 大連軟件園恆瑞房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權及在建項目概不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。
- (10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 房地產測量報告   | 有 |
| 營業執照      | 有 |

- (11) 該物業截至估值日期處於在建。在物業竣工後按上文附註(1)所述按 貴集團之投資價值(非市值)基準進行估值時，吾等已參考相若租金資料，辦公室租金介乎每平方米人民幣60元至人民幣69元。吾等估值所採納的月度復歸租金約每平方米人民幣63元，與相若項目經適當調整(包括位置及環境、便捷度、樓齡及維護情況、裝潢標準及外觀、樓層及其他相關因素)後的價格大體一致。

經適當調整後，吾等於估值時採納的資本化比率為5%，與該地區類似物業的慣例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下之市值										
29. 位於中國遼寧省大連市高新技術產業園區旅順南路北梁家北溝的信息谷辦公樓開發項目第一期	<p>該物業包括一幅面積為約46,934平方米的地盤，將於其上興建商務大樓。</p> <p>該物業位於高新技術產業園區。該物業南鄰旅順南路，北鄰信息谷二期空地。</p> <p>於竣工後，該物業將開發為辦公項目，包括辦公室、零售商舖及停車位。總建築規劃面積為約86,879.44平方米。</p> <p>誠如 貴集團所建議，開發計劃概要詳情如下：</p> <table border="1" data-bbox="459 761 865 995"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>66,207.73</td> </tr> <tr> <td>零售商舖</td> <td>1,838.07</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>18,833.64</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>86,879.44</b></td> </tr> </tbody> </table>	部份	建築面積 (平方米)	辦公室	66,207.73	零售商舖	1,838.07	地庫	18,833.64	<b>總計</b>	<b>86,879.44</b>	於估值日期，該物業在建且計劃於2014年竣工。	<p>無商業價值</p> <p>(貴集團應佔100%權益：無商業價值)</p> <p>(見附註1)</p>
部份	建築面積 (平方米)												
辦公室	66,207.73												
零售商舖	1,838.07												
地庫	18,833.64												
<b>總計</b>	<b>86,879.44</b>												
	<p>該物業已獲授土地使用權，作科學及設計用途，於2060年8月30日屆滿。</p>												

## 附註：

- (1) 根據土地使用權出讓合同，該物業受銷售、租賃及轉讓限制。據 貴公司告知， 貴公司已就出讓土地的土地使用權悉數支付土地出讓金。 貴公司隨後已向當地政府申請，並已於2014年3月21日獲得批准出租予某類別人士。然而，該物業仍受銷售及轉讓限制。因此，吾等並未按市值基準賦予該物業商業價值。

然而，吾等須按非市值基準評估該物業於其現況下的價值，以供 貴集團管理層參考。根據香港測量師學會評估準則遵循的國際評估準則，該價值(稱作投資價值)定義為「擁有人或潛在擁有人作個人投資或營運目的而持有的資產價值」。投資價值是實體特定的價值基準，反映實體持有資產所獲取的利益，因此不一定涉及假定交易。務須強調投資價值並非市值。

經計及上文所述，於2014年3月31日現況下， 貴集團於該物業的投資價值為人民幣639,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣639,000,000元)。

- (2) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的日期為2011年1月21日的國有土地使用證第GXYQ(2011)05004號，地盤面積約46,934平方米的該物業的土地使用權已歸屬大連億達信息諮詢有限公司名下。
- (3) 根據大連市規劃局發出的日期為2010年11月30日的建設用地規劃許可證第DZD210211201020031號，大連億達信息諮詢有限公司獲許開發位於高新技術產業園區旅順南路北梁家北溝的一幅地盤，總佔地面積為145,112.8平方米。

- (4) 根據大連市規劃局發出的建設用地規劃許可證，該物業已獲同意開發，建設規模為建築面積86,879.44平方米。
- (5) 根據大連市規劃局發出的建築工程施工許可證，該物業的建設工程開發已獲批准。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，截至2014年3月31日該物業的已支付建設成本為約人民幣259,482,120元。預計總建設成本為約人民幣336,658,067元。於按附註(1)所述 貴集團之投資價值(非市值)基準進行估值過程中，吾等已計及相關成本。
- (7) 按附註(1)所述 貴集團之投資價值(非市值)基準，於竣工時該物業，截至2014年3月31日的價值約為人民幣834,000,000元。
- (8) 根據營業執照第DXGSQF210231110195號，大連億達資訊諮詢有限公司於2010年4月6日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (9) 根據中國法律意見：
- (i) 大連億達資訊諮詢有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用人。大連億達資訊諮詢有限公司有權於土地使用期限內為自用而佔有、使用及開發該土地，惟禁止出售、租賃及轉讓土地使用權的分層業權且禁止變更用途。根據土地使用權出讓合同，該物業受銷售限制。如 貴公司告知，已就授出土地之土地使用權悉數支付土地出讓金。 貴公司已向地方政府申請撤銷相關租賃限制，並已於2014年3月21日獲得相關批准；
- (ii) 上述大連億達資訊諮詢有限公司在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發項目；
- (iii) 根據 貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區，面積為4,166平方米。根據大連市人民防空設施管理規定，人民防空設施為國有資產，未經人防辦審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭及拆除。大連億達資訊諮詢有限公司於申請及取得佔用許可證後有權租賃該物業或合法使用該物業。
- (iv) 該物業已獲授國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。發出該物業建築工程竣工驗收備案證書後，大連億達資訊諮詢有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權方面不應有法律障礙。
- (v) 經大連億達資訊諮詢有限公司確認，該物業已抵押予中國進出口銀行。除上述按揭外，該物業不受任何擔保、抵押、止贖、其他權利限制或強制收購所限。
- (10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照      | 有 |

(11) 吾等的估值的主要假設如下：

<u>部份</u>	<u>復歸月租 (每平方米或每車位)</u>	<u>資本化率</u>
辦公室	人民幣62元	5%
零售商舖	人民幣61元	5%
停車位	人民幣368元	3.5%

於吾等按附註(1)所述 貴集團之投資價值(非市值)基準對該物業進行估值時，吾等已參考所述物業及同區內其他類似物業的租金。主要辦公室物業的租金介乎每平方米人民幣60元至人民幣69元，主要零售物業的租金介乎每平方米約人民幣105元至人民幣136元及主要停車位月租為每車位約人民幣300元至人民幣390元。

吾等假設的上述租金與相若物業在經調整後的租金一致。經考慮所分析的收益率並經適當調整後，所採納的資本化比率屬合理。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下之市值								
30. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園J、H及I座	<p>該物業包括三幅地盤，總面積為約109,461.1平方米，將於其上興建三座商業樓宇。</p> <p>該物業包括位於大連科技城核心區商務園。該物業東鄰規劃道路、西鄰規劃道路、北鄰地塊G、南鄰地塊L及地塊M</p> <p>於竣工後，該物業將開發為辦公項目包括辦公室及停車位，總建築面積為約222,810平方米。</p> <p>誠如 貴集團建議，開發計劃詳情概要如下：</p>	於估值日期，該物業在建且計劃於2014年竣工。	<p>人民幣 1,162,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,162,000,000元)</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>148,230</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>74,580</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>222,810</b></td> </tr> </tbody> </table>	部份	建築面積 (平方米)	辦公室	148,230	地庫	74,580	<b>總計</b>	<b>222,810</b>		
部份	建築面積 (平方米)										
辦公室	148,230										
地庫	74,580										
<b>總計</b>	<b>222,810</b>										
	<p>該物業已獲授土地使用權，作科學及教育用途，分別於2060年11月21日及2060年10月31日屆滿。</p>										

## 附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局甘井子分局發出的國有土地使用證，總地盤面積為約109,461.1平方米的該物業土地使用權已歸屬大連科技城欣同開發有限公司、大連科技城昌得開發有限公司及大連科技城欣原開發有限公司名下。所述證書詳情如下：

證書編號	用途	擁有人	土地 使用期限	發出日期	佔地面積 (平方米)
DGGY (2011) 40004	科學及教育	大連科技城欣同開發有限公司	50年 於2060年 11月21日屆滿	2011年 1月10日	37,044.9
DGGY (2011) 40003	科學及教育	大連科技城昌得開發有限公司	50年 於2060年 11月21日屆滿	2011年 1月10日	36,950.8
DGGY (2010) 40027	科學及教育	大連科技城欣原開發有限公司	50年 於2060年 10月31日屆滿	2010年 11月18日	35,465.4

(2) 根據大連市規劃局發出的建設用地規劃許可證詳情如下：

許可證編號	佔地面積 (平方米)	發出日期
DZD210211201110024	37,044.9	2010年12月2日
DZD210211201110025	36,950.8	2010年12月6日
DZD210211201010021	35,465.4	2010年10月28日

(3) 根據大連市規劃局發出的建設工程規劃許可證，該物業已獲同意按建築規模為建築面積222,810平方米開發，詳情如下：

許可證編號	佔地面積 (平方米)	發出日期
JZD210211201010030	73,810	2010年12月2日
JZD210211201010024	74,500	2012年6月13日
JZD210211201210025	74,500	2012年6月13日

(4) 根據大連市規劃局發出建築工程施工許可證，該物業已獲同意開始施工。詳情如下：

許可證編號	佔地面積 (平方米)	發出日期
21023201103210101	73,810	2011年2月21日
210200201107231301	74,500	2011年7月23日
210200201107231201	74,500	2011年7月23日

(5) 根據 貴公司提供的資料，截至2014年3月31日，該物業的已支付建設成本為約人民幣580,503,013元。估計總建設成本為約人民幣1,058,430,000元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。

(6) 截至2014年3月31日，該物業竣工後市值為約人民幣1,947,000,000元。

(7) 營業執照副本詳情如下：

名稱	營業執照編號	註冊資本	發出日期
大連科技城欣同開發有限公司	DGSQF2102001110022	人民幣10,000,000元	2010年6月25日
大連科技城昌得開發有限公司	DGSQF2102001110025	人民幣10,000,000元	2010年6月25日
大連科技城欣原開發有限公司	DGSQF2102001110023	人民幣10,000,000元	2010年6月25日

(8) 根據中國法律意見，

- (i) 該物業的擁有人已獲該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用人。擁有人有權於土地使用期限內佔用、使用、租賃及以其他方式處置該物業的土地使用權而毋須補繳任何出讓金及土地成本；
- (ii) 上述在建項目已獲相關政府部門合法審批且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業；
- (iii) 根據 貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區31,495.6平方米。根據大連市人民防空設施管理規定，民防設施為國有資產，未經人防辦審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭及拆除。大連科技城欣同開發有限公司、大連科技城昌得開發有限公司及大連科技城欣原開發有限公司於申請及取得佔用許可證後有權租賃該物業或合法使用該物業。

- (iv) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。於發出建築工程竣工驗收備案證書後，擁有人有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權證不應有法律障礙。
- (v) 經大連科技城欣開發有限公司、大連科技城昌得開發有限公司及大連科技城欣原開發有限公司確認，J座已按揭予中國進出口銀行，H座及I座已按揭予中國工商銀行大連甘井子分行。除上述按揭外，土地使用權及在建物業不受任何擔保、抵押、止贖、其他權利限制或強制收購所限。
- (9) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

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

- (10) 吾等的估值主要假設如下：

部份	市場月租 (每平方米或每車位)	資本化率
辦公室	人民幣63-64元	5%
停車位	人民幣368元	3.5%

吾等於物業竣工時對其進行估值時，吾等已參考所述物業及同區域其他物業的租金。主要辦公室物業的租金介乎每平方米人民幣60-69元及主要停車位租金介乎每車位約人民幣300-390元。

上述吾等所假設的租金與經調整後可資比較項目租金一致。考慮到經分析利潤，所採用的資本化率屬合理。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下之市值																				
31. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園蝶園及公共租賃房項目	<p>蝶園包括一幅面積為約82,640.90平方米的地盤，正於其上興建配備零售設施的住宅發展項目。</p> <p>公租房項目包括一幅面積為約21,285.20平方米地盤，正於其上興建配備零售設施的住宅發展項目。</p> <p>該物業位於大連科技城核心區中心。該物業東鄰規劃興建道路，南鄰金虹東路、西鄰溝渠、北鄰空地。</p> <p>該物業距火車站約19公里。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>誠如 貴集團告知，於竣工後該物業的總建築面積將約344,100平方米，包括下列各項：</p> <p>蝶園：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>6,280</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>120,500</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>127,720</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>254,500</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>公租房項目：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>3,900</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>58,900</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>26,800</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>89,600</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2082年12月30日屆滿。</p>	部份	規劃 建築面積 (平方米)	零售	6,280	住宅	120,500	地庫	127,720	<b>總計</b>	<b>254,500</b>	部份	規劃 建築面積 (平方米)	零售	3,900	住宅	58,900	地庫	26,800	<b>總計</b>	<b>89,600</b>	<p>於估值日期，蝶園在建項目計劃於2016年第三季竣工。</p> <p>公租房在建，且預計於2014年第4季竣工。</p>	<p>人民幣 1,147,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,147,000,000元)</p>
部份	規劃 建築面積 (平方米)																						
零售	6,280																						
住宅	120,500																						
地庫	127,720																						
<b>總計</b>	<b>254,500</b>																						
部份	規劃 建築面積 (平方米)																						
零售	3,900																						
住宅	58,900																						
地庫	26,800																						
<b>總計</b>	<b>89,600</b>																						

## 附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬大連聖躍房地產開發有限公司。詳情如下：

證書編號	用途	佔地面積(平方米)	發出日期
(2013) 40012	住宅	82,640.90	2013年5月29日
(2013) 40013	住宅	21,285.20	2013年5月29日

- (2) 根據大連市甘井子區規劃局發出的日期為2013年3月26日的建設用地規劃許可證第210211201310003號，佔地面積約111,111.0平方米的建築地盤符合城市規劃的規定。
- (3) 大連市甘井子區規劃局發出的建設工程規劃許可證詳情如下：

許可證編號	發出日期	建築面積 (平方米)
210211201310017	2013年7月5日	143,554.03
210211201310013	2013年4月27日	89,600
210211201310031	2013年11月19日	110,945.97
<b>總計</b>		<b>344,100</b>

- (4) 根據大連市城鄉建設委員會發出的4份建築工程施工許可證，該物業的總建築面積為約344,100.00平方米。詳情如下：

證書編號	發出日期	建築面積 (平方米)
210200201306200901	2013年6月20日	89,600
210200201308160901	2013年8月16日	143,554.03
210200201401290701	2014年1月29日	52,584.44
210200201401290801	2014年1月29日	58,361.53
<b>總計</b>		<b>344,100.00</b>

- (5) 根據 貴公司提供的資料，截至2014年3月31日，總建築面積為約25,925.50平方米的蝶園之一部份已獲准出售，總代價為人民幣333,916,103元。吾等已將該部分計入估值中且已計及該款項。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，截至2014年3月31日，該物業已支付建築成本為約人民幣301,402,226元。估計總建設成本為約人民幣1,124,890,000元。於吾等的估值中，吾等已計及該等開支。
- (7) 截至2014年3月31日，該物業竣工後市值為約人民幣2,061,000,000元。
- (8) 根據營業執照第2102001110021號，大連聖躍房地產開發有限公司於2010年6月25日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (9) 根據中國法律意見，
- (i) 大連聖躍房地產開發有限公司已獲土地使用權並為該物業的合法使用人，大連聖躍房地產開發有限公司在遵守有關抵押合同的前提下，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處理該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
  - (ii) 該物業附有按揭；
  - (iii) 上述大連聖躍房地產開發有限公司在建物業已獲相關政府部門的合法審批，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業。
  - (iv) 根據 貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區，面積為7,825平方米。根據大連市人民防空設施管理規定，人民防空設施為國有資產，未經人防辦審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭和拆除。大連聖躍房地產開發有限公司有權於申請及獲得使用許可證後依法租賃及使用該物業；
  - (v) 該物業已獲授國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。於發出竣工驗收備案表後，大連聖躍房地產開發有限公司有權申領房屋所有權證。就獲得合法房屋所有權方面應無法律障礙；及
  - (vi) 經大連聖躍房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，上述物業不受任何擔保、抵押、止贖、其他權利限制或強制收購所限。

(10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

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

(11) 於物業竣工時對其進行估值時，吾等已假設住宅部份介乎每平方米人民幣10,500元至人民幣12,600元，商業部份介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣16,000元及停車位部份每車位介乎人民幣150,000元至人民幣160,000元。

於物業竣工時對其進行估值時，吾等已參考同區內與該物業特點相近的住宅於商業物業及停車位的售價。住宅物業售價介乎每平方米人民幣9,800元至人民幣11,500元之間。商業物業介乎每平方米人民幣16,000元至每平方米33,000元之間。停車位售價介乎每車位人民幣130,000元至人民幣180,000元之間。吾等所假設的單位售價與相若物業經過適當調整(包括位置、便捷度、交通、維護標準、面積、樓層高度及其他相關因素)後的售價一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下之市值												
32. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區小辛寨子村第五郡第五期	<p>該物業包括面積約62,509.5平方米的地盤，將於其上興建附有零售設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業位於甘井子區政府西。該物業東鄰佳林街、南鄰弘遠路、西鄰張前路及北鄰虹霞路。</p> <p>鄰近開發項目主要包括國民院子、橄欖季、易和嶺秀濱城住宅區，零售設施星羅棋布。</p> <p>該物業距火車站約14公里，位於公交路線沿線。</p> <p>誠如 貴集團建議，於竣工後，該物業的總建築面積將為約159,515.47平方米，包括：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售商舖</td> <td>25,645.3</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>70,768.87</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>13,100.00</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>50,001.30</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>159,515.47</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，於2074年11月17日及2044年11月17日屆滿，分別作住宅用途及商務用途。</p>	部份	規劃 建築面積 (平方米)	零售商舖	25,645.3	住宅	70,768.87	公寓	13,100.00	地庫	50,001.30	<b>總計</b>	<b>159,515.47</b>	於估值日期，物業在建且計劃於2014年6月竣工。	<p>人民幣 1,190,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,190,000,000元)</p>
部份	規劃 建築面積 (平方米)														
零售商舖	25,645.3														
住宅	70,768.87														
公寓	13,100.00														
地庫	50,001.30														
<b>總計</b>	<b>159,515.47</b>														

## 附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局發出的兩份國有土地使用證，大連億達美加房地產開發有限公司已獲該物業的土地使用權，總地盤面積為62,509.5平方米。詳情如下：

證書編號	用途	佔地面積(平方米)	發出日期
(2013) 04058	住宅	40,905.1	2013年10月28日
(2013) 04059	商業	21,604.4	2013年10月25日

- (2) 根據大連市規劃局發出的日期為2007年2月13日的建設用地規劃許可證第(2007)0021號，大連億達美加房地產開發有限公司獲許開發位於大連市甘井子區辛寨子分區小辛寨子村的一幅地盤，總地盤面積為462,200平方米(A1區38,600平方米；A2區56,300平方米；A3區99,200平方米；A4區91,700平方米；A5區69,200平方米；B1區23,700平方米；B3區28,000平方米；B4區36,600平方米；B5區28,900平方米)。

- (3) 根據大連市規劃局發出的日期為2012年9月21日的建設工程規劃許可證第210211201200056號，該物業A1區獲許開發的總建築面積為約106,370平方米。
- (4) 根據大連市城鄉建設委員會發出的日期為2011年5月31日的建築工程施工許可證第210201201105310101號，該開發項目A1區獲許施工的總建築面積為106,370平方米。
- (5) 根據大連市國土資源和房屋局發出的2份商品房預售許可證，總建築面積112,770平方米的11個單元(包括住宅單元及零售)獲許可預售：

許可證號	發出日期	獲許可預售面積 (平方米)
20130030	2013年6月26日	73,970
20130075	2013年10月8日	38,800
<b>總計</b>		<b>112,770</b>

- (6) 根據第五郡第五期的大連房產測繪成果報告書，該物業的建築面積為108,355.5平方米，包括人民防空區域20,866.8平方米。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，截至2014年3月31日，總建築面積為約19,000平方米的該物業的一部份獲同意出售，總代價為人民幣368,233,802元。吾等已將該部份計入估值及計及該等成本。
- (8) 根據 貴公司提供的資料，截至2014年3月31日，該物業已支付建設成本為約人民幣91,606,824元。估計總建設成本為約人民幣248,610,000元。於吾等估值過程中，吾等已計及該等成本。
- (9) 截至2014年3月31日，該物業於竣工後的市值為約人民幣1,546,000,000元。
- (10) 根據營業執照第2102001107929號，大連億達美加房地產開發有限公司於2006年4月21日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣120,000,000元。
- (11) 根據中國法律意見，
- (i) 上述大連億達美加房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權並為該物業的合法土地使用人。在遵守相關按揭合同的前提下，大連億達美加房地產開發有限公司有權於土地使用期限內佔用、使用租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權而毋須補繳任何出讓金或土地成本。
  - (ii) 該物業的一部份附有抵押；
  - (iii) 上述大連億達美加房地產開發有限公司在建項目已獲有關政府部份合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業；
  - (iv) 根據 貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區，面積為22,266平方米。據大連市人民防空設施管理規定，人民防空設施為國有資產，未經人防辦審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭和拆除。大連億達美加房地產開發有限公司有權於申請及獲得使用許可證後依法租賃及使用該物業。
  - (v) 根據預售許可證，大連億達美加房地產開發有限公司有權於特定範圍內預售該住宅部份。
  - (vi) 該物業已獲授得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。於發出建築工程竣工驗收備案證書後，大連億達美加房地產開發有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權證不應有法律障礙；及
  - (vii) 誠如大連億達美加房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

(12) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
房地產測量報告	有
營業執照	有

(13) 於該物業竣工時對其進行估值時，吾等已假設住宅部份為每平方米人民幣16,000元、公寓部份為每平方米人民幣13,800元、商業部份為每平方米介乎人民幣16,500元至人民幣18,000及停車場部份每車位人民幣180,000元。

於該物業竣工時對其進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的住宅、公寓及商業物業以及停車位的售價。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣17,000元至人民幣21,000元。公寓的價格介乎每平方米約人民幣13,000元至人民幣14,000元。商業物業的價格介乎每平方米約人民幣16,000元至33,000元。停車位的價格介乎每車位人民幣130,000元至人民幣180,000元。

吾等所假設的單位售價與相若物業(包括位置、便捷度、交通、維護標準、大小、樓層高度及其他相關因素)經過適當調整後的售價一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值																				
33. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園晴灣及馥園第二期	<p>晴灣包括一幅面積約為43,741.90平方米的地盤，其上正在興建住宅開發項目。</p> <p>馥園第二期包括一幅面積約為16,606.70平方米的地盤，其上正在興建住宅開發項目。</p> <p>該物業西鄰辛水路、北鄰已規劃道路、南鄰大東溝三期項目及東鄰已規劃道路。</p> <p>該物業位於大連科技城中心商務園中心，其將成為大連科技創新基地。距大連火車站約30-40分鐘車程。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>誠如 貴集團建議，於竣工後，該物業總建築面積將約231,333平方米，包括以下：</p> <p>晴灣：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>12,100</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>125,201</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>29,892</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>167,193</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>馥園第二期：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>4,750</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>32,308</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>27,082</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>64,140</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於2080年11月21日屆滿及作商業用途於2050年11月21日屆滿。</p>	部份	規劃 建築面積 (平方米)	零售	12,100	住宅	125,201	地庫	29,892	<b>總計：</b>	<b>167,193</b>	部份	規劃 建築面積 (平方米)	零售	4,750	住宅	32,308	地庫	27,082	<b>總計：</b>	<b>64,140</b>	<p>於估值日期，晴灣處於正在施工中，並計劃於2015年竣工。</p> <p>於估值日期，馥園第二期處於正在施工中，並計劃於2014年竣工。</p>	<p>人民幣 1,456,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,456,000,000元)</p>
部份	規劃 建築面積 (平方米)																						
零售	12,100																						
住宅	125,201																						
地庫	29,892																						
<b>總計：</b>	<b>167,193</b>																						
部份	規劃 建築面積 (平方米)																						
零售	4,750																						
住宅	32,308																						
地庫	27,082																						
<b>總計：</b>	<b>64,140</b>																						

## 附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局甘井子分局發出的2份國有土地使用證，地盤面積約43,741.90平方米的該物業的土地使用權已歸屬大連聖安房地產開發有限公司名下及地盤面積約16,606.70平方米的該物業的土地使用權已歸屬大連聖仁房地產開發有限公司名下。

公司	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途
大連聖安房地產開發有限公司	DGGY (2010) 40030	43,741.90	住宅
大連聖仁房地產開發有限公司	DGGY (2010) 40013	16,606.70	住宅

- (2) 根據大連市甘井子區規劃局發出的日期為2010年12月7日的建設用地規劃許可證第JZ210211201010029號及JZ210211201010028號，面積約為303,518.6平方米的建設地盤符合城市規劃規定。
- (3) 根據大連市甘井子區規劃局發出的兩份建設工程規劃許可證第JZ210211201110030號，該物業中總建築面積為334,676平方米的建設工程符合工程規定並已獲批准。

許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
JZ210211201110030	253,145	2011年8月22日
JZ210211201110031	81,531	2011年8月22日

- (4) 根據大連市城鄉建設委員會發出的兩份建築工程施工許可證第210200201109161101號及210200201109161201號，開發項目的建設工程獲許可動工，總建築面積為248,724平方米。

許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
210200201109161201	167,193	2011年9月16日
210200201109161101	81,531	2011年9月16日

- (5) 根據大連市國土資源和房屋局發出的三份預售許可證，大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司分別獲許可預售總建築面積分別為183,918平方米及37,058平方米的部分物業。

許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
DFYXZ20120102	110,235	2012年11月26日
DFYXZ20120021	73,683	2012年4月19日
DFYXZ20130025	37,058	2013年5月21日

- (6) 根據貴公司提供的資料，於2014年3月31日，晴灣及馥園二期總建築面積分別約為37,423.23平方米及24,152.80平方米的部分物業已獲同意出售，總代價分別為人民幣424,121,592元及人民幣278,391,946元。吾等已於估值中計入相關部分並已計入相關款項。

- (7) 根據貴公司提供的資料，該物業於2014年3月31日的已支銷建築成本約為人民幣642,722,433元。估計總建築成本約為人民幣957,810,000元。吾等已於估值中計入該等成本。

- (8) 於2014年3月31日，該物業於竣工時的市值約為人民幣2,216,000,000元。

- (9) 根據營業執照第QHLDZZD019587號，大連聖安房地產開發有限公司於2010年10月8日成立一間有限公司，註冊資本為人民幣563,000,000元。

根據營業執照第QHLDZZD019588號，大連聖仁房地產開發有限公司於2010年10月8日成立一間有限公司，註冊資本為人民幣257,700,000元。

- (10) 根據中國法律意見，

- (i) 大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司有權於土地



- 使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (ii) 大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司上述在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業；
- (iii) 大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司有權根據預售許可證預售該等樓宇；
- (iv) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證及建築工程施工許可證。於發出該物業的建築工程竣工驗收備案證書後，大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權證不應有法律障礙；
- (v) 根據貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區，面積為12,077平方米。根據大連市人民防空設施管理規定，民防設施為國有資產，未經人防辦審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭及拆除。大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司於申請及取得佔用許可證後有權租賃該物業或合法使用該物業；
- (vi) 部分物業附有按揭；及
- (vii) 經大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

(11) 根據貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文及許可證的授出狀況如下：

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

(12) 就物業於竣工時進行之估值時，吾等假設高層住宅部分為約每平方米人民幣11,550元、多層住宅部分為約每平方米人民幣14,550元、零售部分為約每平方米人民幣16,000元及停車位部分每車位人民幣135,000元。

吾等就物業於竣工時進行之估值時，吾等已參考同區內與該物業相若的住宅物業、商舖及停車位的售價。高層住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣9,500元至人民幣13,000元。多層住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣11,500元至人民幣14,000元。零售物業的價格介乎約每平方米人民幣16,000元至人民幣33,000元。停車位的價格介乎每車位約人民幣110,000元至人民幣160,000元。吾等假設的單位價格與相約項目經適當調整(包括位置、便捷度、樓齡、維護標準、大小、樓層及其他相關因素)後的價格一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
34. 中國四川省都江堰市幸福鎮觀鳳村4及5組上善栖	<p>該物業包括面積為約40,292.81平方米的一幅地盤。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業建議開發為總規劃建築面積為約119,782.65平方米的綜合住宅及商業開發項目。</p>	於估值日期，該物業為待開發空地	<p>人民幣179,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益 人民幣179,000,000元)</p>
	<b>規劃</b>		
	<b>建築面積</b>		
	<b>部份</b>	<b>(平方米)</b>	
	住宅	49,856.58	
	商業	34,467.63	
	地庫	35,458.44	
	<b>總計</b>	<b>119,782.65</b>	
	<p>該物業已獲授土地使用權，住宅用途於2083年1月18日屆滿，商業用途於2053年1月18日屆滿。</p>		

## 附註：

- (1) 根據都江堰市國土資源局發出的日期為2013年4月9日的國有土地使用證第(2013)2434號，地盤面積為約40,292.81平方米的該物業的土地使用權已歸屬四川億興置業發展有限公司名下。
- (2) 根據都江堰市規劃管理局發出的建設工程規劃許可證第510181201331031號，建築面積為約119,782.65平方米的該建築工程符合建築工程的規定並獲得批准。
- (3) 根據都江堰市規劃管理局發出的日期為2013年5月6日的建設用地規劃許可證第510181201321011號，面積約40,292.81平方米的建設用地符合城市規劃規定。
- (4) 根據都江堰市城鄉建設局發出的日期為2014年1月7日的建築工程施工許可證第510181201401070101號，該開發項目的建設工程獲許可動工建設，總建築面積為119,782.65平方米。
- (5) 根據 貴公司提供的資料，該物業於2014年3月31日的已支銷建築成本約為人民幣40,590,000元。估計總建築成本約為388,360,000元。吾等已於估值中計入該等成本。
- (6) 於2014年3月31日，該物業於竣工時的市值約為人民幣781,000,000元。
- (7) 根據營業執照第510181000035346號，四川億興置業發展有限公司於2003年4月28日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。
- (8) 根據中國法律意見，
  - (i) 四川億興置業發展有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者。四川億興置業發展有限公司在遵守有關按揭合同的前提下，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；

- (ii) 根據 貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區，面積少於17,410平方米。根據大連市人民防空設施管理規定，民防設施為國有資產，未經人防辦審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭及拆除。四川億興置業發展有限公司於申請及取得佔用許可證後有權租賃該物業或合法使用該物業；
- (iii) 四川億興置業發展有限公司在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業；
- (iv) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。於發出建築工程竣工驗收備案證書後，四川億興置業發展有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權證不應有法律障礙；及
- (v) 部分物業訂有按揭；及
- (vi) 經四川億興置業發展有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

(9) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

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

(10) 在對物業進行估值時，吾等假設住宅用地為每平方米約1,561元(按建築面積計)。

在進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相若的土地的售價。相若物業的價格介乎每平方米人民幣1,191元至1,828元(按建築面積計)。

吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、交易日期、地盤形狀及限制、地積比率及其他相關因素)後價格一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值												
35. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區廟嶺村紅嶺路東方聖克拉第三期	<p>該物業包括面積約38,013.2平方米的地盤，並正於其上興建設有零售設施的住宅物業。</p> <p>該物業位於軟件園路北，東鄰北辰路，西鄰紅凌路及北鄰山區。該物業主要被學校、住宅、辦公室及商用辦公樓環繞。</p> <p>該物業相距軟件園路約200米。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>誠如 貴集團告知，於竣工時，該物業總建築面積約243,391平方米，包括以下各項：</p>	於估值日期，該物業處於在建中，並預計將於2015年竣工。	<p>人民幣 1,404,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,404,000,000元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>19,524.08</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>133,595.19</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>8,291.73</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>81,980.00</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><b>243,391.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	零售	19,524.08	住宅	133,595.19	其他	8,291.73	地庫	81,980.00	小計：	<b>243,391.00</b>		
用途	規劃 建築面積 (平方米)														
零售	19,524.08														
住宅	133,595.19														
其他	8,291.73														
地庫	81,980.00														
小計：	<b>243,391.00</b>														
	<p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2083年1月30日屆滿。</p>														

## 附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局高新區分局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬大連軟件園發展有限公司名下。詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途	發出日期	屆滿日期
(2013) 05004	38,013.2	住宅	2013年1月24日	2083年1月30日

- (2) 根據大連高新技術產業園區規劃局發出的建設用地規劃許可證，佔地面積約38,013.2平方米的建築地盤符合城市規劃的規定。詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	發出日期
210211201220033	38,013.2	2012年12月11日

- (3) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的建設工程規劃許可證，建築面積為243,391平方米的建設工程符合建設工程規定，且已獲批准。詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	發出日期
210211201320006	243,391	2013年3月20日

- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的兩份建築工程施工許可證，建設工程已獲准開工，詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	發出日期
210230201304070801	105,026	2013年4月07日
210230201304070901	138,365	2013年4月07日
小計：	<b>243,391</b>	

- (5) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的日期為2013年8月5日的預售許可證第20130019號，大連軟件園發展有限公司獲准預售建築面積為153,119.27平方米的部分物業。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約30,156平方米的部分物業已獲同意出售，總代價人民幣412,156,000元。吾等已將有關部分計入吾等的估值，並計及有關金額。
- (7) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，該物業的已支出建設成本約人民幣354,500,000元。估計總建設成本約人民幣917,000,000元。在吾等的估值過程中，吾等已計及有關成本。
- (8) 於2014年3月31日，物業於竣工時的市值為約人民幣2,763,000,000元。
- (9) 根據營業執照2102311101540號，大連軟件園發展有限公司於2008年9月5日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣200,000,000元。
- (10) 根據中國法律意見，
- (i) 大連軟件園發展有限公司已取得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連軟件園發展有限公司有權於土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權，且根據相關按揭合約，毋須補繳任何出讓金或土地成本的按揭；
  - (ii) 上述大連軟件園發展有限公司的在建項目已獲相關政府部門合法批准，且尚未被撤銷、修訂及廢除。該公司有權根據證書開發該項目；
  - (iii) 根據 貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區，面積為6,175平方米。根據大連市人民防空設施管理規定，民防設施為國家財產，未經人民防空辦公室審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭及拆除。大連軟件園發展有限公司於申請及獲得佔用許可證後有權租賃該物業或合法使用該物業。
  - (iv) 該物業部分訂有按揭；
  - (v) 大連軟件園發展有限公司有權於預售許可證規定的預售限制內預售在建物業；
  - (vi) 該物業已取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於發出竣工驗收備案表後，大連軟件園發展有限公司有權申請房屋所有權證。獲取房屋所有權不應有法律妨礙；及
  - (vii) 誠如大連軟件園發展有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權及在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購所規限。

(11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文及許可證的授出狀況如下：

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

(12) 就物業進行估值時，吾等假設住宅部分為約每平方米人民幣15,000元、商業部分為每平方米人民幣22,200元及停車位部分為每車位人民幣204,000元。

吾等就物業於竣工時進行之估值時，吾等已參考同區內與該物業特點相若的住宅及商用物業以及停車位的售價。住宅物業的價格介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣16,500元。商用物業的價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣25,000元。停車位的價格介乎每車位人民幣230,000元至人民幣250,000元。吾等假設的單位價格與相若項目經作出適當調整(包括位置、樓齡、維護標準、大小、便捷度、樓層及其他相關因素)後的價格一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值												
36. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區旅順南路梁家南溝普羅旺斯世通谷	<p>該物業包括佔地面積約160,552.2平方米之地盤，其上建有零售設施的住宅物業正進行施工。</p> <p>該物業位於高新技術產業園區。該物業位於旅順南路南側，其南、東及西方向被山環繞。附近開發項目主要包括住宅項目，如Oak Manor及 Noble Coastal Garden。</p> <p>誠如 貴集團告知，於竣工時，該物業總建築面積約299,769.5平方米，包括以下各項：</p>	於估值日期，該物業正在施工中，並預計將於2014年竣工。	<p>人民幣 2,198,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 59.5%權益： 人民幣 1,307,810,000元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>4,966.44</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>211,801.40</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>6,669.08</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>76,332.58</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>299,769.50</b></td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	零售	4,966.44	住宅	211,801.40	其他	6,669.08	地庫	76,332.58	<b>總計</b>	<b>299,769.50</b>		
部分	建築面積 (平方米)														
零售	4,966.44														
住宅	211,801.40														
其他	6,669.08														
地庫	76,332.58														
<b>總計</b>	<b>299,769.50</b>														
	<p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2080年8月14日屆滿。</p>														

## 附註：

- 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的國有土地所有權證第(2011)05024號，地盤面積160,552.2平方米的物業的土地使用權已歸屬大連軟件園世通開發有限公司名下，作住宅用途，直至2080年8月14日。
- 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2011年4月12日的建設用地規劃許可證第2102112011200018號，面積為約160,552.2平方米的建築用地符合城市規劃的規定。
- 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2011年6月13日的建設工程規劃許可證第2102112011200025號，總建築面積299,769.5平方米的物業獲准開發。
- 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2011年7月15日的建築工程施工許可證第210230201107150401號，總建築面積299,769.5平方米的建設工程已獲准動工。
- 根據預售許可證，物業的許可預售面積為109,724.50平方米，詳情如下：

證書編號	用途	建築面積 (平方米)
20130014	住宅	109,724.50

- (6) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約16,263平方米的部分物業已獲同意出售，總代價為人民幣223,330,000元。吾等已將有關部分計入估值，並計及有關金額。
- (7) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，物業建築成本約人民幣855,720,000元。估計總建築成本為約人民幣1,372,500,000元。於估值期間，吾等已計及有關成本。
- (8) 於2014年3月31日，該物業於竣工時的市值約人民幣3,452,000,000元。
- (9) 根據營業執照第019281號，大連軟件世通開發有限公司於2010年4月19日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣550,000,000元。
- (10) 根據中國法律意見，
- (i) 大連軟件園世通開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人。大連軟件園世通開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處理該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
  - (ii) 上述大連軟件園世通開發有限公司的在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業；
  - (iii) 根據 貴公司資料，在建發展項目部份撥作人民防空區，面積為15,162平方米的民防面積。根據大連市人民防空設施管理規定，民防設施為國家財產，未經人民防空辦公室審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭及拆除。大連軟件園世通開發有限公司於申請及取得佔用許可證後有權租賃該物業或合法使用該物業；
  - (iv) 該物業附有按揭；
  - (v) 大連軟件園世通開發有限公司有權根據預售許可證在預售限制範圍內預售該物業；
  - (vi) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。在發出建設工程竣工驗收備案證書後，大連軟件園世通開發有限公司有權申請房屋所有權證。獲取合法樓宇所有權不應有法律障礙；及
  - (vii) 經大連軟件園世通開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目並未附有任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購。
- (11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有(部分)
營業執照	有

- (12) 在對物業進行估值時，吾等假設住宅部分每平方米約人民幣14,100元至人民幣15,300元，商業物業部分每平方米人民幣18,500元及停車位部分每車位約人民幣210,000元。

就物業於竣工時進行之估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的住宅及商業物業以及停車位的售價。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣12,000元至人民幣16,500元。商業物業的價格介乎每平方米約人民幣20,000元至人民幣24,000元。停車位的價格介乎約每車位人民幣230,000元至人民幣250,000元。吾等假設的上述單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、樓齡、維護標準、大小、便捷度、樓層及其他相關因素)後一致。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
37. 中國遼寧省大連市旅順口區水師營街道三八里村文體中心	<p>該物業分兩期開發。</p> <p>該物業位於旅順口區法院東。該物業南鄰新城大街，東西北鄰規劃興建道路。</p> <p>周邊開發項目主要包括住宅項目及政府部門，如旅順口區政府及Sun Bordeaux。</p> <p>一期包括於2011年竣工的三層樓宇另加一層地下室，作文化及運動用途，建築面積為約11,156平方米。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，二期規劃建築面積約16,958.7平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作文化及運動用途，於2059年11月19日屆滿。</p>	於估值日期，一期已竣工，而二期仍在施工。	<p>人民幣 136,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 136,000,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局旅順口國土資源分局發出的國有土地使用證，總地盤面積約15,508平方米的物業的土地使用權已歸屬大連藍灣房地產有限公司名下。
- (2) 根據大連市旅順口房產局發出的日期為2012年6月18日的房屋所有權證第201203563號，總建築面積約9,631.73平方米的物業的使用權證已歸屬大連藍灣房地產有限公司。
- (3) 大連市旅順口區規劃局發出的日期為2009年11月24日的建設用地規劃許可證第210212200900055號，佔地面積為約15,508平方米的建築用地符合城市規劃的規定。
- (4) 根據大連市旅順口區規劃局發出的兩份日期分別為2009年12月18日及2013年2月19日的建設工程規劃許可證第210212200900062號及第210212201300013號，總建築面積28,114.7平方米的建築工程符合建築工程的規定，並已獲批准。
- (5) 根據大連市旅順口區城市建設管理局發出的兩份日期分別為2010年4月14日及2013年3月15日的建築工程施工許可證第210212201004140101號及第210212201303150101號，總建築面積21,817.9平方米的建築工程符合工程施工的規定，並已獲批准。
- (6) 根據大連市旅順口區建設工程竣工驗收部門發出的日期為2012年5月18日的竣工驗收備案表第2012-013號，總建築面積11,156平方米的項目已竣工。
- (7) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，該物業二期已支銷建築成本為約人民幣11,681,819元。於估值期間，吾等已計及有關成本。
- (8) 根據營業執照第2102121102015號，大連藍灣房地產有限公司為一間於2008年3月14日成立的有限公司，註冊資本為人民幣250,000,000元。

- (9) 根據中國法律意見，
- (i) 物業部分附有按揭；
  - (ii) 大連藍灣房地產有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人。大連藍灣房地產有限公司在遵守有關按揭合同的前提下，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處理該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
  - (iii) 上述大連藍灣房地產有限公司的在建項目已獲得有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業；
  - (iv) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。於發出竣工驗收備案表後，大連藍灣房地產有限公司有權申請房屋所有權證。獲取合法樓宇所有權不應有法律障礙；及
  - (v) 經大連藍灣房地產有限公司確認，除上述抵押外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

- (10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有(部分)
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有(部分)
房地產調查報告	有(部分)
竣工驗收備案表	有(部分)
營業執照	有

- (11) 在對物業的土地部分進行估值時，吾等以建築面積為基準假設每平方米約人民幣404元。在進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的土地的售價。以建築面積為基準，用途相似的土地的價格介乎每平方米約人民幣374元至人民幣645元。吾等假設的上述單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、容積率及其他相關因素)後一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值												
38. 中國遼寧省大連市旅順口區水師營街道三八里村第一郡第一期及第二期	<p>該物業包括佔地面積約258,019.76平方米的地盤，建於其上的住宅開發項目正施工。</p> <p>該物業位於旅順口區法院的東北方。該物業北鄰姜水線、南鄰新城街，東鄰及西鄰為計劃興建之道路。</p> <p>開發物業周邊主要由住宅項目及政府部門組成，例如旅順口區政府及Sun Bordeaux。</p> <p>誠如 貴集團告知，於竣工後，該物業約464,334.86平方米的總建築面積將由以下各項組成：</p>	截至估值日期，該物業仍在建並計劃於2016年竣工。	<p>人民幣 1,711,000,000元</p> <p>(貴集團應佔權益52.57%： 人民幣 899,472,700元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>287,238.32</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,790.08</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>170,652.78</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>653.68</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>464,334.86</b></td> </tr> </tbody> </table>	部分	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	287,238.32	零售	5,790.08	地庫	170,652.78	其他	653.68	<b>總計：</b>	<b>464,334.86</b>		
部分	規劃 建築面積 (平方米)														
住宅	287,238.32														
零售	5,790.08														
地庫	170,652.78														
其他	653.68														
<b>總計：</b>	<b>464,334.86</b>														
	<p>該物業土地使用權已獲授出，作住宅用途於2081年3月13日屆滿及作商業用途於2051年3月13日屆滿。</p>														

## 附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局旅順口國土資源分局發出的五份國有土地所有權證書，總地盤面積約258,019.76平方米的物業的土地使用權已歸屬於大連億澤房地產開發有限公司及大連億鴻房地產開發有限公司名下。詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	發出日期	擁有人
(2011) 110026FZC	79,721.06	住宅及商業	2011年5月20日	大連億澤房地產開發有限公司
(2011) 110035FZC	50,146.53	住宅及商業	2011年6月15日	大連億澤房地產開發有限公司
(2011) 110025FZC	50,580.9	住宅及商業	2011年5月20日	大連億鴻房地產開發有限公司
(2011) 110023FZC	40,828.74	住宅及商業	2011年5月20日	大連億鴻房地產開發有限公司
(2011) 110024FZC	36,742.53	住宅及商業	2011年5月20日	大連億鴻房地產開發有限公司

- (2) 根據大連市旅順口區規劃局發出的兩份日期分別於2011年3月1日及2011年3月31日的建設用地規劃許可證第210212201100005號及第210212201100007號，面積約258,019.76平方米的建築用地符合城市規劃的規定。
- (3) 根據大連市旅順口區規劃局發出的兩份日期為於2011年7月4日的建設工程規劃許可證第210212201100036號及第210212201100037號，建築面積約464,335.18平方米的建設工程符合建設工程的規定，並已獲批准。

- (4) 根據大連市旅順口區城市建設管理局發出的五份日期為2011年8月30日的建設工程開工許可證，總建築面積449,303.84平方米的建設工程符合建設開工的規定，並已獲准開工。許可證的詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)
210212201108300101	117,780.42
210212201108300201	83,896.39
210212201108300301	108,829.20
210212201108300401	73,746.32
210212201108300501	65,051.51

- (5) 根據大連市旅順口區房產局發出的兩份日期分別為2012年6月8日及2013年7月2日的預售許可證第20120206號及第20130013號，大連億鴻房地產開發有限公司及大連億澤房地產開發有限公司獲准預售建築面積約157,436.96平方米的部分物業。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，地塊C02及C10的已支銷建築成本約人民幣611,248,921元。估計總建築成本約為人民幣988,800,000元。就估值的目的而言，吾等已無計及該等金額。
- (7) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，已同意以總代價人民幣507,256,601元售出地塊C02及C10總建築面積約55,478.31平方米。吾等已將該等部分納入估值，並計及該等金額。
- (8) 於2014年3月31日，物業竣工時的市值約人民幣3,638,000,000元。
- (9) 根據營業執照第019772號，大連億鴻房地產開發有限公司為於2010年12月21日註冊成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣347,230,000元。

根據營業執照第019773號，大連億澤房地產開發有限公司為於2010年12月22日註冊成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣314,770,000元。

- (10) 根據中國法律意見，
- (i) 部分物業附有按揭；
  - (ii) 大連億鴻房地產開發有限公司及大連億澤房地產開發有限公司已各自獲得該物業的土地使用權，並為該物業之合法定土地使用者。大連億鴻房地產開發有限公司及大連億澤房地產開發有限公司在遵守有關抵押合同的前提下，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處理該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
  - (iii) 上述大連億鴻房地產開發有限公司及大連億澤房地產開發有限公司的在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該等公司有權根據證書開發該物業；
  - (iv) 大連億鴻房地產開發有限公司及大連億澤房地產開發有限公司各自有權預售在上述預售許可證所指定的範圍內的住宅；及
  - (v) 該物業已獲得國有土地使用證、建設工程規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於發出建設工程竣工驗收備案表後，大連億鴻房地產開發有限公司及大連億澤房地產開發有限公司有權申請房屋所有權證。獲取合法樓宇所有權不應有法律障礙；及
  - (vi) 經大連億鴻房地產開發有限公司及大連億澤房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權及許可證並未受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購所限。

(11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有(部分)
營業執照	有

(12) 就物業竣工後進行估值時，吾等已假設住宅部分為每平方米人民幣9,400至人民幣13,000元，商業部分為每平方米人民幣22,000元及停車位部分為每車位人民幣150,000元。

就物業竣工後進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的住宅及商用物業以及停車位。該住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣7,500元至人民幣10,600元。商用物業的價格介乎每平方米人民幣19,000元至人民幣25,000元。停車位的價格介乎每車位人民幣100,000元至人民幣140,000元。吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、便捷度、維護、樓層及其他相關因素)後一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值								
39. 中國遼寧省瀋陽市東陵區雙園路116號玖墅第二期及第三期	<p>該物業包括面積約132,625.39平方米之地盤，正於其上興建低層洋房住宅開發項目。</p> <p>玖墅位於瀋陽Botanic Garden西南方。該項目北鄰及西鄰規劃興建道路、東鄰唯美十方及南鄰保利十二橡樹。</p> <p>周邊開發項目主要包括低密度住宅項目，如唯美十方、保利十二橡樹及世貿諾丁山。</p> <p>該物業二-1期中，建築面積18,385.36平方米作洋房用途。</p> <p>誠如 貴集團告知，於竣工後，該物業二-2期及三期之總建築面積約42,069平方米，包括以下各項：</p>	<p>截至估值日期，該物業二-1期已竣工，該物業的二-2期及三期處於在建並預期於2015年竣工。</p>	<p>人民幣 588,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 權益100%： 人民幣 588,000,000元)</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>規劃 建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>洋房</td> <td>40,980.59</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,088.41</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>42,069</b></td> </tr> </tbody> </table>	部分	規劃 建築面積	洋房	40,980.59	其他	1,088.41	<b>總計</b>	<b>42,069</b>		
部分	規劃 建築面積										
洋房	40,980.59										
其他	1,088.41										
<b>總計</b>	<b>42,069</b>										
	<p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2057年1月17日屆滿。</p>										

## 附註：

- 根據瀋陽市規劃和國土資源局棋盤山國際風景旅遊度假區分局發出的兩份日期為2007年1月18日的國有土地使用證第(2007)001號及第(2007)002號，總地盤面積約132,625.39平方米的物業的土地使用權已歸屬遼寧佳業開發有限公司名下。
- 根據瀋陽市規劃和國土資源局棋盤山國際風景旅遊度假區分局發出的日期為2007年1月17日的建設用地規劃許可證第(07)002號，面積約180,538平方米的建築用地符合城市規劃的規定。
- 根據瀋陽市規劃和國土資源局棋盤山國際風景旅遊度假區分局發出的日期為2011年7月5日的建設工程規劃許可證變更方案公示第2011003號，總建築面積47,210.99平方米的二期建築工程符合建築工程的規定，並已獲批准。

根據瀋陽市規劃和國土資源局棋盤山國際風景旅遊度假區分局發出的日期為2012年8月28日的建設工程規劃許可證變更方案公示第2012006號，建築面積20,943.29平方米的三期建築工程符合建築工程的規定，並已獲批准。

- (4) 根據瀋陽棋盤山國際風景旅遊度假區建設管理局發出的六份建築工程施工許可證，建築面積68,471.65平方米的建築工程符合工程施工的規定，並已獲批准。詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	發出日期
210112201011260101	13,514.24	2010年11月26日
210112201011260201	12,571.04	2010年11月26日
210112201103150101	21,125.71	2011年8月15日
2102112201112230101	10,625.97	2011年12月23日
210112201203060101	5,073.33	2012年3月6日
210112201203080101	5,561.36	2012年3月8日

- (5) 根據四份玖墅商品房預售調查報告，該物業的建築面積為63,970.08平方米。詳情如下：

期	建築面積 (平方米)
二期第一階段	22,511.15
二期第二階段	20,779.21
三期	20,679.72

- (6) 根據17份 Lujingtianyuan (現稱作玖墅) 二期建設工程竣工驗收備案證，建築面積26,083平方米的該項目二期第一階段已竣工。詳情如下：

證書編號	座	建築面積 (平方米)
(2012) 114	1#	1,486
(2012) 115	2#	1,609
(2012) 116	3#	1,486
(2012) 117	4#	1,609
(2012) 118	5#	1,595
(2012) 119	6#	1,595
(2012) 120	7#	1,595
(2012) 121	8#	1,269
(2012) 122	9#	1,269
(2012) 123	10#	1,609
(2012) 124	11#	1,486
(2012) 125	12#	1,609
(2012) 126	13#	1,486
(2012) 127	14#	1,595
(2012) 128	15#	1,595
(2012) 129	16#	1,595
(2012) 130	17#	1,595

- (7) 根據瀋陽市房產局發出三份預售許可證，遼寧佳業地產開發有限公司獲准預售總建築面積63,491.74平方米的物業的二期及三期部分。詳情如下：

證書編號	期	建築面積 (平方米)	發出日期
11190	二期	22,511.15	2011年5月13日
11726	二期	20,779.21	2011年12月6日
12182	三期	20,201.38	2012年5月23日

- (8) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，該物業二-2期及三期的支銷建築成本為約人民幣134,089,112元。估計總建築成本為約人民幣199,050,000元。於估值期間，吾等已計及有關成本。

- (9) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約1,593.97平方米的部分物業已同意出售，總代價為人民幣16,317,972元。吾等已將有關部分計入估值，並計及有關金額。

- (10) 於2014年3月31日，物業二-2期及三期於竣工時的市值為約人民幣571,000,000元。

- (11) 根據營業執照第210134000003005號，遼寧佳業地產開發有限公司為一間於2005年8月5日成立的有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (12) 根據中國法律意見，
- (i) 遼寧佳業地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。遼寧佳業地產開發有限公司，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處理該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
  - (ii) 上述遼寧佳業地產開發有限公司的在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業；
  - (iii) 遼寧佳業地產開發有限公司有權根據上述預售許可證預售指定範圍內的住宅；
  - (iv) 該物業已獲授國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於發出建設工程竣工驗收備案證後，遼寧佳業地產開發有限公司有權申請房屋所有權證。獲取合法房屋所有權證不應有法律障礙；及
  - (v) 經遼寧佳業地產開發有限公司確認，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

- (13) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

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

- (14) 就物業竣工後進行估值時，吾等已假設住宅部分為每平方米人民幣12,800元至人民幣15,000元。

就物業竣工後進行估值時，吾等已參考區內與該物業類似的住宅物業的售價。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣9,500元至人民幣15,000元。吾等假設的上述單位價格與相若項目(包括位置、便捷度及其他相關因素)經適當調整後的價格一致。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值														
40. 中國遼寧省大連市西崗區長春路交通口岸學校北天琴山項目	<p>該物業包括面積約24,620.90平方米之地盤，正於其上興建附設零售設施的住宅開發項目。</p> <p>該土地位於長春路西南方，南鄰大連市交通口岸職業技術學校。</p> <p>該物業距大連周水子機場11公里、距大連火車站5公里及距大連港7公里。該物業已開通公交路線。</p> <p>誠如 貴集團告知，於竣工後，該物業的總建築面積約80,300平方米，包括下列各項：</p> <table border="1" data-bbox="459 825 865 1166"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>1,850</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>57,722</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>3,278</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,700</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>15,750</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>80,300</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於2081年5月30日屆滿，及作商業用途於2051年5月30日屆滿。</p>	部分	規劃 建築面積 (平方米)	零售	1,850	住宅	57,722	公寓	3,278	配套設施	1,700	地庫	15,750	<b>總計</b>	<b>80,300</b>	截至估值日期，該物業仍在建並計劃於2014年4月竣工。	<p>人民幣 858,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 權益100%： 人民幣 858,000,000元)</p>
部分	規劃 建築面積 (平方米)																
零售	1,850																
住宅	57,722																
公寓	3,278																
配套設施	1,700																
地庫	15,750																
<b>總計</b>	<b>80,300</b>																

## 附註：

- 根據大連市國土資源和房屋局發出的日期為2012年2月1日的國有土地使用證第201202001號，地盤面積約24,620.90平方米的該物業的土地使用權已歸屬大連億達房地產股份有限公司名下。
- 根據大連市規劃局於2011年8月22日發出的建設用地規劃許可證第210203201100042號，地盤面積為24,600平方米的一幅土地的建筑地盤符合城市規劃的規定。
- 根據大連市規劃局於2011年9月29日發出的建設工程規劃許可證第210203201100055號，總建築面積為80,300平方米的該物業建築工程符合建築工程的規定並已獲批准。
- 根據大連市城鄉建設委員會發出的日期為2012年3月1日的建築工程施工許可證第210200201203010901號，該開發項目的建築工程獲許可動工建設總建築面積76,460平方米。

(5) 根據三份預售許可證，該物業獲准預售部份面積74,760平方米的詳情如下：

許可證編號	位置	用途	建築面積 (平方米)
20120055	3座及7座	住宅／零售	11,448
20120042	1座及6座	住宅／零售	20,658
20120067	4座、5座及8座	住宅／停車位	42,654
<b>總計</b>			<b>74,760</b>

(6) 根據 貴公司提供的資料，總建築面積23,930.63平方米的部份該物業已獲同意出售，總代價約人民幣359,229,672元。吾等已於估值過程中將其入賬。有關詳情如下：

用途	預售建築面積 (平方米)	單元數目	預售價(人民幣)
住宅	17,390.02	166	328,560,000
零售	39.38	1	1,354,672
CPS	6,501.23	191	29,315,000
<b>總計</b>	<b>23,930.63</b>	<b>358</b>	<b>359,229,672</b>

(7) 根據 貴公司提供的資料，該物業截至2014年3月31日的已支銷建築成本約人民幣291,000,000元。估計總建築成本約人民幣316,000,000元。於估值過程中，吾等已計入該等成本。

(8) 該物業於2014年3月31日竣工時的市值約為人民幣1,033,000,000元。

(9) 根據營業執照第DGSQFZ2102001103088號，大連億達房地產股份有限公司於2011年12月12日成立為有限公司，註冊資本為人民幣150,000,000元。

(10) 根據中國法律意見，

(i) 大連億達房地產股份有限公司已獲得該物業的土地使用權並為該物業的合法土地使用者。大連億達房地產股份有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；

(ii) 該物業附有按揭；及

(iii) 經大連億達房地產股份有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

(11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

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

(12) 截至估值日期，該物業仍然在建。對已竣工物業進行估值時，吾等已假設住宅部分為每平方米約人民幣20,000元、商業部分為每平方米人民幣25,000元及停車位部分每車位人民幣200,000元。

就物業已竣工而進行估值時，吾等已參考區內與該物業類似的住宅物業、商業物業及停車位的售價。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣17,000元至人民幣20,000元。商業物業的價格介乎每平方米約人民幣22,800元至人民幣30,000元。停車位的價格介乎每車位約人民幣180,000元至人民幣280,000元。吾等假設的上述單位價格與相若項目經適當調整後的價格一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值												
41. 中國遼寧省大連市旅順口區龍王塘街道鹽場新村藍山B、C及D區	<p>該物業包括之地盤面積約201,671.99平方米，正於其上興建沒有配套零售設施的住宅物業。</p> <p>該物業毗鄰郭水路、東北鄰小孤山、西南鄰郭水路、西鄰雞冠山及東鄰藍山A區。</p> <p>附近的開發項目主要包括住宅及學校，如藍灣、藍岸、大連醫科大學及大連外國語大學。</p> <p>該物業距海岸線約1公里。該項目西接旅順市區，東接高知產業區。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>誠如 貴集團告知，於竣工後，該物業的總建築面積約312,265平方米，包括下列各項：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>洋房</td> <td>62,547.15</td> </tr> <tr> <td>高層住宅</td> <td>175,400.90</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,421.85</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>72,895.10</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>312,265</b></td> </tr> </tbody> </table>	部份	規劃 建築面積 (平方米)	洋房	62,547.15	高層住宅	175,400.90	零售	1,421.85	地庫	72,895.10	<b>總計</b>	<b>312,265</b>	於估值日期，該物業正施工並計劃於2015年11月竣工。	人民幣 1,692,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,692,000,000元)
部份	規劃 建築面積 (平方米)														
洋房	62,547.15														
高層住宅	175,400.90														
零售	1,421.85														
地庫	72,895.10														
<b>總計</b>	<b>312,265</b>														
	<p>該物業土地使用權已授出，作住宅用途於2079年3月6日屆滿及作商業用途於2049年3月6日屆滿。</p>														

## 附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局旅順口國土資源分局發出的三份國有土地使用證，地盤面積約201,671.99平方米的該物業的土地使用權已歸屬於大連藍灣房地產有限公司名下。

證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	土地用途
0413401	2009年4月28日	68,473.78	住宅／商業
0413400	2009年4月28日	68,244.43	住宅／商業
0413399	2009年4月28日	64,953.78	住宅／商業
<b>總計</b>		<b>201,671.99</b>	

- (2) 根據大連市旅順口區規劃局於2009年3月2日發出的建設用地規劃許可證第210212200900002號，面積約265,916.43平方米的建設地盤符合城市規劃的規定。

- (3) 根據大連市旅順口區規劃局發出的兩份建設工程規劃許可證，該物業獲許可開發總建築面積為184,422.56平方米。

許可證編號	發出日期	建築面積 (平方米)
210212201000066	2010年9月30日	79,640.82
210212201100001	2011年1月20日	104,781.74
<b>總計</b>		<b>184,422.56</b>

- (4) 根據大連市旅順口區城市建設管理局發出的三份建築工程施工許可證，該開發項目的建設工程獲許可動工建設，總建築面積184,422.56平方米，詳情如下：

許可證編號	發出日期	建築面積 (平方米)
210212201012100201	2010年12月10日	72,668.99
210212201012100301	2010年12月10日	6,971.83
210212201103280201	2011年3月28日	104,781.74
<b>總計</b>		<b>184,422.56</b>

- (5) 根據大連市旅順口區房產局發出的三份預售許可證，大連藍灣房地產有限公司獲許可預售部份該物業總建築面積124,649.90平方米。

許可證編號	發出日期	建築面積 (平方米)
20130002	2013年2月6日	15,321.99
20110022	2011年8月16日	60,882.66
20110024	2011年9月16日	48,445.25
<b>總計</b>		<b>124,649.90</b>

- (6) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約14,167.15平方米的該物業的部份住宅樓宇已獲同意出售，總代價為人民幣227,712,485元。吾等已將該部分計入估值中且已計及該款項。

- (7) 根據 貴公司提供的資料，該物業於2014年3月31日的已支銷建築成本約人民幣781,461,727元。估計總建築成本約人民幣1,456,170,000元。吾等已於估值過程中計及該等成本。

- (8) 於2014年3月31日該物業於竣工時的市值約為人民幣3,329,000,000元。

- (9) 根據營業執照第2102121102015號，大連藍灣房地產有限公司於2008年3月14日成立為有限公司，註冊資本為人民幣250,000,000元。

- (10) 根據中國法律意見，

(i) 大連藍灣房地產有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連藍灣房地產有限公司在遵守有關按揭合同的前提下，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；

(ii) 上述大連藍灣房地產有限公司的在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業；

(iii) 大連藍灣房地產有限公司有權根據預售許可證在預售在建物業；

(iv) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。

發出建築工程竣工驗收備案證書後，大連藍灣房地產有限公司有權申領房屋所有權證。在並無任何法律障礙遵守上述程序的建設的前提下，獲取合法房屋所有權方面不應有法律障礙；

- (v) 經大連藍灣房地產有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

- (11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證照的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有(部分)
營業執照	有

- (12) 在對已竣工物業進行估值時，吾等假設洋房部分、住宅部分、商業部分每平方米分別為約人民幣24,800元、人民幣9,500元、人民幣19,000元及停車位部份每車位約人民幣150,000元。

就物業已竣工而進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的洋房、住宅、商業物業以及停車位的售價。洋房物業的售價介乎每平米約人民幣19,500元至人民幣26,100元。住宅物業的售價介乎每平米約人民幣7,500元至人民幣9,500元。商業物業的售價介乎每平米約人民幣19,000元至人民幣25,000元。停車位的價格介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣140,000元。吾等假設單位價格與相若項目經適當調整(包括位置及環境、便捷度、維護標準、大小、樓層及其他相關因素)後的價格一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值										
42. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區大連天地河口灣項目	<p>該物業包括24幅地塊，即A1至A11，B1至B4，C1至C4，D1至D2及E1至E3。</p> <p>該物業的總地盤面積約286,000平方米。該物業位於旅順南路軟件工業帶。該物業位於旅順南路以南，Lingjing Hotel以東。</p> <p>周邊發展項目主要包括住宅及辦公樓宇，如 Grand View，海創半山壹號，波菲藍島及 Ascendants of Dalian Software Park。</p> <p>該物業距大連火車站約18公里，距大連周水子國際機場約18公里。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業計劃作住宅、商業及辦公等綜合型發展項目發展，總容積率建築面積為1,148,530平方米。</p>	<p>截至估值日期，A8、A10、A11、C1、D1及B3地塊仍在建中，A8、A10、A11、C1及D1地鐵計劃於2014年竣工，B3地塊計劃於2015年竣工。餘下物業處於空置待施工。</p>	<p>人民幣 5,660,500,000元</p> <p>(貴集團應佔 30%權益： 人民幣 1,698,150,000元)</p>										
	<p style="text-align: center;"><b>規劃 建築面積 (平方米)</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>524,085</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>390,825</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>233,620</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>1,148,530</b></td> </tr> </tbody> </table>	部分		住宅	524,085	商業	390,825	辦公	233,620	<b>總計</b>	<b>1,148,530</b>		
部分													
住宅	524,085												
商業	390,825												
辦公	233,620												
<b>總計</b>	<b>1,148,530</b>												
	<p>該物業已獲授兩項土地使用權年期，作住宅用途於2079年7月31日屆滿，作商業用途於2049年7月31日屆滿及作辦公用途於2059年7月31日屆滿。</p>												

## 附註：

- (1) 根據八份國有土地使用證，總地盤面積為114,200平方米的該物業的土地使用權已歸屬於大連軟件園榮達開發有限公司名下。

證書編號	地塊	用途	地盤面積(平方米)
2009 05046	A1	住宅	11,100
2009 05047	A8	住宅	10,300
2009 05048	A9	住宅	23,300
2009 05049	A10	住宅	13,200
2009 05050	A11	住宅	8,100
2009 05051	B2	住宅，商業	22,600
2009 05052	B3	住宅，商業	9,900
2009 05053	B4	住宅，商業	15,700
		<b>總計</b>	<b>114,200</b>

根據十份國有土地使用證，總地盤面積為99,700平方米的該物業的土地使用權已歸屬於大連軟件園榮泰開發有限公司名下，詳情如下：

證書編號	地塊	用途	地盤面積(平方米)
2009 05054	A2	住宅	8,400
2009 05055	A3	住宅	10,600
2009 05056	A4	住宅	6,800
2009 05057	A5	住宅	7,400
2009 05058	A6	住宅	4,500
2009 05059	A7	住宅	11,000
2009 05060	B1	住宅·商業	30,800
2009 05061	E1	商業	9,700
2009 05062	E2	商業	4,600
2009 05063	E3	商業	5,900
		<b>總計</b>	<b>99,700</b>

根據六份國有土地使用證，總地盤面積為72,100平方米的該物業的土地使用權已歸屬於大連軟件園榮源開發有限公司名下，詳情如下：

證書編號	地塊	用途	地盤面積(平方米)
2009 05064	C1	辦公	13,300
2009 05065	C2	辦公	18,500
2009 05066	C3	辦公	7,500
2009 05067	C4	辦公	7,200
2009 05068	D1	辦公	12,500
2009 05069	D2	辦公	13,100
		<b>總計</b>	<b>72,100</b>

- (2) 根據大連市規劃局發出的三份建設用地規劃許可證，地盤面積為286,000平方米的地塊的建築用地符合城市規劃的規定。詳情如下：

證書編號	部分	發出日期	佔地面積(平方米)
210211200920556	榮達	2009年3月18日	114,200
210211200920557	榮源	2009年3月18日	72,100
210211200920558	榮泰	2009年3月18日	99,700
		<b>總計</b>	<b>286,000</b>

- (3) 根據大連市規劃局發出的六份建設工程規劃許可證，總建築面積為298,618平方米的該物業的建築工程符合建築工程的規定且已獲批准。詳情如下：

許可證編號	發出日期	位置	建築面積 (平方米)
2102112011200019	2011年5月5日	A8 (B09)	49,728
2102112011200018	2011年5月5日	A10 (B13)	65,912
2102112011200033	2011年8月4日	A11 (C01)	21,618
2102112011200030	2011年5月5日	C1 (B02)	65,503
2102112011200036	2011年8月21日	D1 (B03)	60,028
210211201320034	2013年12月13日	B3 (B08)	35,829
		<b>總計</b>	<b>298,618</b>

- (4) 根據五份建築工程施工許可證，該開發項目的建築工程獲許可施工的總建築面積為238,590平方米，詳情如下：

許可證編號	發出日期	地塊	建築面積 (平方米)
210200201107060101	2011年7月6日	A8 (B09)	49,728
210200201107060201	2011年7月6日	A10 (B13)	65,912
210200201203140401	2012年3月14日	A11 (C01)	21,618
210230201209270701	2012年9月27日	C1 (B02)	65,503
210230201312231901	2013年12月23日	B3 (B08)	35,829
<b>總計</b>			<b>238,590</b>

- (5) 根據三份預售許可證，部分該物業獲許可的預售面積為91,316.92平方米，詳情如下：

許可證編號	地塊	用途	建築面積 (平方米)
第20130007號	A8 (B09)	住宅	32,165.62
第20130008號	A10 (B13)	住宅	44,227.30
第20130016號	A11 (C01)	住宅	14,924.00
<b>總計</b>			<b>91,316.92</b>

- (6) 根據 貴公司提供的資料，總建築面積為51,412.03平方米的部分該物業已獲同意出售，總代價為約人民幣594,595,000元。於估值過程中，吾等已計及該金額。

- (7) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，A8、A10、A11、C1及D1地塊已支銷建築成本為約人民幣638,000,000元。該物業A8、A10、A11、C1、D1及B3地塊的估計總建築成本為約人民幣1,198,000,000元。於吾等之估值過程中已計及該成本。

- (8) 於2014年3月31日，該物業A8、A10、A11、C1、D1及B3地塊於竣工時的市值為約人民幣2,660,000,000元。

- (9) 根據營業執照第DXGSQFZ2102311101699號副本，大連軟件園榮達開發有限公司於2012年12月13日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣660,000,000元。

根據營業執照第DXGSQFZ2102311101696號副本，大連軟件園榮泰開發有限公司於2012年3月9日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

根據營業執照第DXGSQFZ2102311101698號副本，大連軟件園榮源開發有限公司於2012年12月13日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣350,000,000元。

- (10) 根據中國法律意見，

- (i) 大連軟件園榮達開發有限公司、大連軟件園榮源開發有限公司及大連軟件園榮泰開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，且為該物業的合法土地使用者及擁有人。大連軟件園榮達開發有限公司、大連軟件園榮源開發有限公司及大連軟件園榮泰開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本。

- (11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證照的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(A8、A10、A11、C1、D1及B3地塊)
建築工程施工許可證	有(A8、A10、A11、C1及B3地塊)
房預售許可證	有(A8、A10、A11)
營業執照	有



- (12) 截至估值日期，該物業A8、A10、A11、C1及D1地塊仍在建中。就該物業已竣工而進行估值時，吾等假設住宅部分每平方米約人民幣14,300元，辦公部分每平方米約人民幣10,000元及停車位部分每車位約人民幣180,000元。

在對物業已竣工時進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的住宅以及停車位。住宅物業的價格為介乎每平方米約人民幣12,500元至人民幣15,000元。停車位的價格為介乎約每車位人民幣180,000元至人民幣200,000元。吾等所假設的單位價格與相若物業經過適當調整後的一致。

吾等已參考相關可資比較租金資料之出租情況(用作辦公的介乎每平方米人民幣60元至人民幣69元)。吾等在進行估值時採用的每月市場租金約為每平方米人民幣54元，與相若物業經適當調整(包括位置及環境、便捷度、樓齡及維護標準、裝潢標準及外觀、面積及其他相關因素)後的租金一致。

吾等在進行估值時採納的資本化比率為5%，與區內類似物業類型的市場慣例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下之市值								
43. 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路北大連天地在建D14/D10	<p>該物業包括總地盤面積為約30,954.77平方米的兩幅地盤。</p> <p>計劃將D14地塊之一部份開發為辦公樓。預期將於2014年前後落成。</p> <p>計劃將D10地塊之一部份開發為酒店。其將於2015年竣。</p> <p>該物業位於黃泥川大連天地軟件園，地塊D14毗鄰商業中心及低碳公園及地塊D10南鄰洪川路。</p> <p>該物業距市中心約22公里，西連旅順市中心。該物業自然環境優美，位於公交路線沿線。</p> <p>該物業計劃將開發為辦公及商業綜合發展項目。規劃總建築面積為72,314.44平方米。</p>	於估值日期，該物業處於在建中。	<p>人民幣 508,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 30%的權益： 人民幣 152,400,000元)</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>36,359.00</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>35,955.44</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>72,314.44</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	辦公室	36,359.00	酒店	35,955.44	<b>總計</b>	<b>72,314.44</b>		
用途	規劃 建築面積 (平方米)										
辦公室	36,359.00										
酒店	35,955.44										
<b>總計</b>	<b>72,314.44</b>										
	<p>地塊D14已獲土地使用權，作科研用途，於2056年3月2日屆滿。</p> <p>地塊D10已獲土地使用權，作商業用途，於2050年6月29日屆滿。</p>										

## 附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的兩份國有土地使用證，該地盤面積約71,427平方米的物業的土地使用權詳情如下：

證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	土地使用	屆滿日期	擁有人
GXYQGY (2010)D05088	2010年11月25日	45,096.6	科研	2065年3月2日	大連嘉道科技發展 有限公司
GXYQGY (2010)D05050	2010年7月19日	26,330.4	商業	2050年6月29日	大連軟件園中興開發 有限公司

- (2) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的兩份建設用地規劃許可證，面積為約124,947.30平方米的建設地盤符合城市規劃的要求。

<u>證書編號</u>	<u>發出日期</u>	<u>地盤面積 (平方米)</u>	<u>擁有人</u>
DZD210211200820528	2008年10月6日	67,600	大連嘉道科技發展有限公司
DZD210211201058895	2010年4月23日	57,347.3	大連軟件園中興開發有限公司

- (3) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的兩份建設工程規劃許可證，該物業已獲批准進行開發，總建築面積為256,490平方米。

<u>證書編號</u>	<u>發出日期</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>
JZD 210211200820531	2008年12月29日	162,370
JZD210211201020016	2010年7月27日	94,120

- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的兩份建築工程施工許可證，該開發項目建設工程已獲許施工，總建築面積為208,656平方米，詳情如下：

<u>證書編號</u>	<u>發出日期</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>
210211201003250701	2010年3月25日	114,536
210230201010152201	2010年10月10日	94,120

- (5) 根據房地產測量報告，該物業建築面積如下：

<u>地塊</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>
D10	95,551.23

- (6) 根據貴公司提供的資料，於2014年3月31日，該物業的已支付建築成本為約人民幣268,762,415元及預計總建築成本為約人民幣395,342,320元。於吾等的估值過程中，吾等已計及該等成本。

- (7) 於2014年3月31日物業竣工時的市值為約人民幣777,000,000元。

- (8) 根據營業執照QHLDZZD015895號的副本，大連嘉道科技發展有限公司於2007年6月20日成立為有限公司，註冊資本為人民幣300,000,000元。

根據營業執照DXGSQFZ 2102311101644號的副本，大連軟件園中興開發有限公司於2008年5月16日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,900,000,000元。

- (9) 根據中國法律意見：

- (i) 大連嘉道科技發展有限公司與大連軟件園中興開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人。大連嘉道科技發展有限公司與大連軟件園中興開發有限公司有權於土地使用年內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本。

(10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
房地產測量報告	有(部份)
營業執照	有

(11) 吾等的估值主要假設為：

部份	市場月租 (每平方米 或每塊)	資本化比率
辦公室	人民幣43元	5%

就該物業於竣工時進行估值時，吾等已參考同區內相似物業的租金。主要辦公室物業的月租金介乎約每平方米人民幣60元至每平方米人民幣69元之間。

吾等已收集和分析相關市場分部的回報比率，結果顯示，辦公物業的收益率約5%。

吾等假設上述市場租金與相若物業經過適當調整(包括位置及環境、便捷度、維護標準、大小、面積其他相關因素)後的租金一致。經考慮所分析的收益率後，所採納的資本化比率屬合理。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下之市值
44. 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路北大連天地在建住宅項目	<p>該物業包括總地盤面積為約103,384.38平方米的兩塊地盤，並擬於其上興建住宅發展項目。</p> <p>該物業位於黃泥川大連天地軟件園以西及以北，其南鄰旅順南路。</p> <p>該物業距市中心約22公里，西連旅順市中心。該物業自然環境優美，位於公交線路沿線。</p> <p>該物業的總規劃建築面積為約228,112平方米。</p> <p>該物業已獲授出的土地使用權年期將於2080年6月29日及2078年6月11日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業正施工並計劃於2016年竣工。	<p>人民幣 870,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 30%權益： 人民幣 261,000,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的三份國有土地使用證，地盤面積約151,949.50平方米的該物業的土地使用權已歸屬於大連軟件園中興開發有限公司名下。

證書編號	發出日期	地盤面積(平方米)	土地使用	屆滿日期
GXYQGY (2010) D05055	2010年8月10日	24,352.5	住宅	2080年6月29日
GXYQGY (2010) D05060	2010年8月9日	58,026	住宅	2080年6月29日
GXYQGY (2009) D05013	2008年12月29日	69,571	住宅／商業	2078年6月11日

- (2) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的三份建設用地規劃許可證，面積為約748,630.7平方米的建設地盤符合城市規劃的要求。

證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)
DZD210211201058896	2010年4月23日	207,576.5
DZD210211201058894	2010年4月23日	39,542.2
DZD210211200820532	2008年10月21日	501,512

- (3) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局分別於2013年3月23日及2011年6月27日發出的兩份建設工程規劃許可證第JZD210211201320008號及第JZD2102112011200026號，總建築面積為146,070.91平方米的該物業的建設工程符合建設工程要求並已獲審批。
- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局分別於2013年4月1日及2011年12月6日發出的兩份建築工程施工許可證第210230201304011401號及第210230201112060501號，總建築面積為146,070.91平方米的該發展項目獲許動工建設工程已符合建設工程要求並已獲審批。
- (5) 根據 貴公司提供的資料，截至2014年3月31日已支付建築成本為約人民幣184,000,000元。預計總建築成本為約人民幣1,026,000,000元。於吾等的估值過程中，吾等已計及該等成本。
- (6) 於2014年3月31日該物業於竣工時的市值為約人民幣2,364,000,000元。
- (7) 根據營業執照副本第DXGSQFZ 2102311101644號，大連軟件園中興開發有限公司於2008年5月16日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,900,000,000元。

(8) 根據中國法律意見，

- (i) 大連軟件園中興開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人。大連軟件園中興開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本。

(9) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

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

(10) 就該物業完成後對其估值時，吾等假設住宅部份為每平方米人民幣11,000元，及停車位部份每車位人民幣150,000元。

於該物業竣工後對其進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的住宅物業及停車位的售價。住宅物業售價介乎每平方米人民幣11,500元至人民幣13,700元之間。停車位價格介乎每車位人民幣130,000元至人民幣160,000元之間。吾等假設的上述單位價格與相若項目經適當調整(包括位置及環境、便捷度、維護標準、大小、樓層及其他相關因素)後價格一致。

## 估值證書

## 第五組 — 貴集團於中國持作未來發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
45. 中國遼寧省大連市旅順口區水師營街道三八里村第一郡第三期	<p>該物業包括一幅面積約71,119.94平方米的地盤，擬於其上開發規劃容積率總建築面積約113,792平方米之住宅發展項目。</p> <p>該物業位於旅順口區法院的東北面。該物業北鄰姜水路，東鄰一塊空置土地、西鄰第一郡C02地塊及南鄰第一郡C05地塊。</p> <p>鄰近發展項目主要包括住宅項目及政府部門，如旅順口區政府及Sun Bordeaux。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途年期於2082年7月30日屆滿，作商業用途於2042年7月30日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業為一幅待開發的空置地盤。	<p>人民幣 266,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 266,000,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局旅順口國土資源分局於2012年8月20日發出的國有土地使用證第(2012)110069FZC號，地盤面積約71,119.94平方米的該物業的土地使用權已歸屬於大連聖和房地產開發有限公司名下。
- (2) 根據營業執照第2102121102083號，大連聖和房地產開發有限公司於2009年7月8日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (3) 根據中國法律意見，
  - (i) 該物業附有按揭；
  - (ii) 大連聖和房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，且為該物業的合法使用者。大連聖和房地產開發有限公司在遵守有關按揭公司的前提下有權於土地使用期限內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；及
  - (iii) 經大連聖和房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證照的授出情況如下：
 

國有土地使用證	有
營業執照	有
- (5) 在對物業進行估值時，吾等假設以建築面積計算為每平方米人民幣2,210元。在進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的土地價格。類似用途土地價格按建築面積計算介乎每平方米約人民幣1,684元至人民幣2,051元。吾等所假設的單位價格與相若物業經過適當調整後(包括位置、交易日期及其他相關因素)的價格一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
46. 中國 遼寧省 大連市 甘井子區 辛寨子街道分區 大東溝村 大連科技城 核心區商務園 春田百年	<p>該物業包括面積約為50,431.80平方米的地盤，擬開發為一項住宅項目，總規劃建築面積約為91,340平方米。</p> <p>該物業位於大連生態科技創新城核心區商務園中心，東臨一條規劃興建道路，南臨金虹東路，以西為一幅閒置土地，以北為若干其他在建項目。</p> <p>該物業位於將成為大連科技創新基地的大連生態科技創新城核心區商務園中心，周邊開發項目主要包括住宅、辦公樓及商舖物業。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，住宅用途年期於2083年2月20日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業為待興建閒置住宅地盤。	<p>人民幣 151,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 151,000,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據日期為2013年3月29日的土地使用權出讓合同第2102011G2012B6011號，地盤面積約50,431.80平方米之發展項目(物業建於其上)的土地使用權已訂約授予大連聖躍房地產開發有限公司，代價為人民幣127,540,000元。據 貴公司告知，土地出讓金已全部繳清。
- (2) 根據營業執照第2102001110021號，大連聖躍房地產開發有限公司於2010年6月25日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (3) 根據中國法律意見，
 

國有建築用地使用權轉讓合同(可予執行的合法及有效合同)對各方均具約束力。受讓人已遵照土地轉讓合同規定支付全部土地轉讓費用，並將根據該土地出讓合同獲得國有土地使用證而無重大法律障礙。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：
 

國有土地使用證	無
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有
- (5) 在對該物業進行估值時，吾等已假設住宅土地為每平方米(按建築面積計)人民幣2,717元。

在進行估值時，吾等已參考同區與該物業特點相若的土地售價。類似物業的價格介乎每平方米(按建築面積計)人民幣1,937元至人民幣3,494元。

吾等假設的單位價格與相若項目，經適當調整(包括位置、交易日期、地盤形狀及限制、容積率及其他相關因素)後的價格一致。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
47. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園湖濱廣場	<p>該物業包括面積約為7,184.90平方米的地盤，擬開發為一項配有停車設施的零售項目，總規劃建築面積約14,000平方米。</p> <p>該物業位於大連科技城核心區商務園中心，山丘貫穿東西，南臨在建項目，北接翠湖路。</p> <p>該物業位於將成為大連科技創新基地的大連科技城核心區商務園中心。周邊開發項目主要包括住宅、辦公樓及商舖物業。</p> <p>該物業距青泥窪橋商舖區約19公里，距大連火車站約30至40分鐘車程。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途將於2052年12月30日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業為待興建閒置土地。	<p>人民幣42,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣42,000,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局於2013年5月29日發出的國有土地使用證第(2013)40011號，該物業佔地面積約7,184.90平方米的土地使用權已歸屬於大連聖躍房地產開發有限公司。
- (2) 根據大連市規劃局於2013年3月26日發出的建設用地規劃許可證第210211201310003號，該物業所處面積約111,111.0平方米的建設地盤符合城市規劃的規定。
- (3) 根據營業執照第2102001110021號，大連聖躍房地產開發有限公司於2010年6月25日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (4) 根據中國法律意見，
  - (i) 大連聖躍房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權並為該物業的合法土地使用者。大連聖躍房地產開發有限公司有權於土地使用期內佔有、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權而毋須補繳支付任何授出費或土地成本。
  - (ii) 誠如大連聖躍房地產開發有限公司確認，上述土地使用權及在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批函及執照的授予情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

(6) 在對該物業進行估值時，吾等已假設住宅土地為每平方米(按建築面積計)人民幣2,978元。

在進行估值時，吾等已參考同地區內與該物業特點相若的土地售價。類似物業的價格介乎每平方米(按建築面積計)人民幣2,612元至人民幣2,826元。

吾等假設的單位價格與相若項目，經適當調整(包括位置、交易日期、地盤形狀及限制、容積率及其他相關因素)後的價格一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值												
48. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園留莊	<p>該物業由總面積約305,835.5平方米的地盤組成，擬開發為一項多用途項目，包括洋房、高層住宅、零售及停車場設施，總規劃建築面積約258,433平方米。</p> <p>該物業位於大連科技城核心區商務園，北鄰項目035，東鄰國家森林公園，南鄰E區，西鄰古銀杏公園。</p> <p>如 貴集團所告知，開發計劃的詳情概述如下：</p>	截至估值日期，該物業為待興建閒置土地。	人民幣936,500,000元  (貴集團應佔100%權益： 人民幣936,500,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>洋房</td> <td>215,433</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>5,000</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>25,000</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>13,000</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>258,433</b></td> </tr> </tbody> </table>	部份	建築面積 (平方米)	洋房	215,433	公寓	5,000	零售	25,000	停車位	13,000	<b>總計</b>	<b>258,433</b>		
部份	建築面積 (平方米)														
洋房	215,433														
公寓	5,000														
零售	25,000														
停車位	13,000														
<b>總計</b>	<b>258,433</b>														
	<p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途將於2080年12月30日屆滿及作零售用途於2050年12月30日屆滿。</p>														

## 附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局甘井子分局發出的國有土地使用證，該物業總地盤面積約305,835.5平方米的土地使用權已分別歸屬於大連昌和房地產開發有限公司及大連益通房地產開發有限公司名下。上述證書的詳情引述如下：

證書編號	用途	擁有人	土地使用期限	地盤面積 (平方米)
DGGY (2011) 40031	住宅	大連昌和房地產開發有限公司	於2080年12月30日屆滿， 為期70年	63,565.3
DGGY (2011) 40032	住宅	大連昌和房地產開發有限公司	於2080年12月30日屆滿， 為期70年	87,197.6
DGGY (2011) 40026	住宅	大連益通房地產開發有限公司	於2080年12月30日屆滿， 為期70年	13,333.70
DGGY (2011) 40027	住宅	大連益通房地產開發有限公司	於2080年12月30日屆滿， 為期70年	64,775.60
DGGY (2011) 40028	住宅	大連益通房地產開發有限公司	於2080年12月30日屆滿， 為期70年	52,789.70
DGGY (2011) 40029	商用	大連益通房地產開發有限公司	於2050年12月30日屆滿， 為期40年	24,173.60

- (2) 根據大連市規劃局2014年1月27日發出的建設用地規劃許可證第DZD210211201410001號，大連昌和房地產開發有限公司及大連科技城常源開發有限公司獲許開發位於辛寨子大東溝村的地盤，總佔地面積為150,762.9平方米。

根據大連市規劃局於2014年1月27日發出的建設用地規劃許可證第DZD210211201410002號，大連益通房地產開發有限公司及大連科技城泰楓開發有限公司獲許開發位於辛寨子大東溝村的地盤，總佔地面積為155,072.6平方米。

- (3) 營業執照副本的詳情如下：

名稱	營業執照編號	註冊資本	發出日期
大連昌和房地產開發有限公司	DGSQF2102001110136	人民幣10,000,000元	2012年8月3日
大連益通房地產開發有限公司	DGSQF2102001110135	人民幣10,000,000元	2012年8月3日

- (4) 根據中國法律意見：

- (i) 大連昌和房地產開發有限公司及大連益通房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權並為該物業的合法土地使用者。大連昌和房地產開發有限公司及大連益通房地產開發有限公司有權於土地使用期內佔有、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權並遵守相關按揭合同，而毋須補繳任何授出費或土地成本；及
- (ii) 誠如大連昌和房地產開發有限公司及大連益通房地產開發有限公司確認，該物業已按揭予四川信託有限公司。除上述按揭外，上述土地使用權及在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批函及執照的授予情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

- (6) 在對該物業進行估值時，吾等已假設住宅土地為每平方米(按建築面積計)約人民幣6,403元至人民幣6,746元及零售土地為每平方米(按建築面積計)約人民幣3,312元。

在進行估值時，吾等已參考同地區內與該物業特點相若的土地售價。住宅土地的價格介乎每平方米(按建築面積計)人民幣4,091元至人民幣5,060元及零售土地的價格介乎每平方米(按建築面積計)人民幣2,777元至人民幣2,950元。

吾等假設的單位價格與相若項目，經適當調整(包括位置、交易日期、地盤形狀及限制、容積率及其他相關因素)後的價格一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值								
49. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園辦公樓020項目	<p>該物業由總面積約71,723.50平方米的地盤組成，擬開發為一項辦公室項目，包括辦公室及停車設施，總規劃建築面積約108,000平方米。</p> <p>該物業位於大連科技城核心區商務園。該項目鄰近明珠路南，南接P地盤。</p> <p>如 貴集團所告知，開發計劃的詳情概述如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>72,600</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>35,400</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>108,000</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，將於2063年2月19日屆滿。</p>	部份	建築面積 (平方米)	辦公室	72,600	地庫	35,400	<b>總計</b>	<b>108,000</b>	截至估值日期，該物業為待開發閒置土地。	人民幣106,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣106,000,000元) (見附註1)
部份	建築面積 (平方米)										
辦公室	72,600										
地庫	35,400										
<b>總計</b>	<b>108,000</b>										

## 附註：

- (1) 根據日期為2013年3月29日的土地使用權出讓合同第2102011G2013B6003號，地盤面積約71,723.50平方米之有關開發項目(該物業建於其上)的土地使用權已訂約授予大連科技城欣同開發有限公司，代價為人民幣85,010,000元。據 貴公司告知，土地出讓金已全部繳清。
- (2) 根據營業執照第DGSQF2102001110022號副本，大連科技城欣同開發有限公司於2010年6月25日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (3) 根據中國法律意見，
  - (i) 國有建築用地使用權轉讓合同(可予執行的合法及有效合同)對各方均具約束力。受讓人已遵照土地轉讓合同規定支付全部土地轉讓費用，並將根據該土地出讓合同獲得國有土地使用證而無重大法律障礙。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：
 

國有土地使用證	無
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有
- (5) 在對該物業進行估值時，吾等已假設每平方米(按建築面積計)人民幣1,455元。

在進行估值時，吾等已參考同區與該物業特點相若的土地售價。類似用途的土地價格介乎每平方米(按建築面積計)人民幣988元至人民幣1,804元。

吾等假設的單位價格與相若項目，經適當調整(包括位置、交易日期及其他相關因素)後的價格一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值										
50. 中國 遼寧省 大連市 甘井子區 辛寨子分區 大東溝村 大連科技城 核心區商務園 L、M及G地塊	<p>該物業包括一幅面積約為201,236.6平方米的地盤並擬發展為辦公室項目，包括辦公室、零售及停車場設施，總規劃建築面積約為449,530平方米。</p> <p>該物業位於大連科技城核心區商務園。該物業西臨規劃興建公路，南臨明珠路，東臨留莊、北臨 Spring Field。</p> <p>根據 貴集團告知，該開發項目方案詳情之概要如下：</p>	截至估值日期，該物業為待興建閒置土地。	人民幣566,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 566,000,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>257,769</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>51,601</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>140,160</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>449,530</b></td> </tr> </tbody> </table>	部份	建築面積 (平方米)	辦公室	257,769	商舖	51,601	地庫	140,160	<b>總計</b>	<b>449,530</b>		
部份	建築面積 (平方米)												
辦公室	257,769												
商舖	51,601												
地庫	140,160												
<b>總計</b>	<b>449,530</b>												
	<p>該物業已獲授土地使用權，作科學及教育用途於2060年11月21日及2060年12月30日屆滿，商業用途於2050年12月30日屆滿。</p>												

## 附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局甘井子分局發出的國有土地使用證，該物業總佔地面積約201,236.6平方米的土地使用權已分別歸屬於大連科技城泰銳開發有限公司、大連科技城欣銳開發有限公司及大連科技城常源開發有限公司。上述證書的詳情引述如下：

證書編號	用途	擁有人	土地使用期限	佔地面積 (平方米)
DGGY (2011) 40001	科研及教育	大連科技城泰銳開發有限公司	於2060年11月21日屆滿， 為期50年	27,578.90
DGGY (2011) 40002	科研及教育	大連科技城欣銳開發有限公司	於2060年11月21日屆滿， 為期50年	32,971.10
DGGY (2011) 40015	科研及教育	大連科技城常源開發有限公司	於2060年12月30日屆滿， 為期50年	16,416.30
DGGY (2011) 40016	商業	大連科技城常源開發有限公司	於2050年12月30日屆滿， 為期40年	15,913.40
DGGY (2011) 40017	科研及教育	大連科技城常源開發有限公司	於2060年12月30日屆滿， 為期50年	35,232.30

證書編號	用途	擁有人	土地使用期限	佔地面積 (平方米)
DGGY (2011) 40018	科研及教育	大連科技城常源開發有限公司	於2060年12月30日屆滿， 為期50年	22,122.30
DGGY (2011) 40019	科研及教育	大連科技城常源開發有限公司	於2060年12月30日屆滿， 為期50年	6,064.8
DGGY (2011) 40020	商業	大連科技城常源開發有限公司	於2050年12月30日屆滿， 為期40年	14,440.10
DGGY (2011) 40021	科研及教育	大連科技城常源開發有限公司	於2060年12月30日屆滿， 為期50年	9,156.30
DGGY (2011) 40022	科研及教育	大連科技城常源開發有限公司	於2060年12月30日屆滿， 為期50年	21,341.10
<b>總計</b>				<b>201,236.6</b>

(2) 大連市規劃局發出的建設用地規劃許可證詳情如下：

許可證編號	佔地面積 (平方米)	發出日期
DZD210211201110026	27,578.90	2010年12月6日
DZD210211201110027	32,971.10	2010年12月6日
DZD210211201110009	140,686.60	2011年4月12日

(3) 營業執照副本的詳情如下：

名稱	營業執照編號	註冊資金	發出日期
大連科技城泰銳開發有限公司	DGSQF2102001110028	人民幣10,000,000元	2010年6月25日
大連科技城欣銳開發有限公司	DGSQF2102001110027	人民幣10,000,000元	2010年6月25日
大連科技城常源開發有限公司	DGSQF2102001110024	人民幣10,000,000元	2010年6月25日

(4) 根據中國法律意見，

- (i) 物業擁有人已獲得該物業的土地使用權證，並為該物業的合法土地使用者。該物業擁有人有權於土地使用年期內，佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權，並無遵守相關按揭合同而毋須補繳任何出讓金或土地成本；及
- (ii) 物業擁有人確認，該物業已按揭予大連銀行。除上述按揭外，上述土地使用權不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。

(5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

- (6) 在對該物業進行估值時，吾等假設辦公樓用地為每平方米人民幣1,435元至人民幣1,596元(按建築面積計)零售用地為每平方米人民幣2,910元(按建築面積計)。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業特點相若用地的售價。辦公樓用地的價格為介乎每平方米約人民幣988元至人民幣1,804元(按建築面積計)，零售用地的價格為介乎每平方米約人民幣2,777元至人民幣2,950元(按建築面積計)。

吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、交易日期及其他相關因素)後的價格一致。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值								
51. 位於中國 遼寧省 大連市 高新技術產業 園區旅順南路 北段梁家北溝的 信息谷二期的辦 公工程	<p>該物業包括總佔地面積約98,178.8平方米的地盤並擬開發為包括辦公室及停車設施的辦公樓項目，總規劃建築面積約118,797.79平方米。</p> <p>該物業位於高新園區，項目以北為信息谷辦公樓開發項目第一期，其他各面均臨山林。</p> <p>根據 貴集團告知，該開發項目方案詳情的概要如下：</p>	截至估值日期，該物業為待開發閒置地盤。	<p>無商業價值</p> <p>(貴集團應佔100%權益：無商業價值)</p> <p>(見附註1)</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公樓</td> <td>94,062.79</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>24,735</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>118,797.79</b></td> </tr> </tbody> </table>	部份	規劃 建築面積 (平方米)	辦公樓	94,062.79	地庫	24,735	<b>總計：</b>	<b>118,797.79</b>		
部份	規劃 建築面積 (平方米)										
辦公樓	94,062.79										
地庫	24,735										
<b>總計：</b>	<b>118,797.79</b>										
	<p>該物業已獲授土地使用權，作科學及教育用途於2060年8月30日屆滿。</p>										

## 附註：

(1) 根據土地使用權出讓合同，該物業受銷售、租賃及轉讓限制規限。據 貴公司告知， 貴公司已就出讓土地的土地使用權悉數支付土地出讓金。 貴公司隨後已向當地政府申請，並已於2014年3月21日獲得批准出租予某類別人士。然而，該物業仍受銷售及轉讓限制規限。因此，吾等並未按市值基準賦予該物業商業價值。

然而，吾等須按非市值基準評估該物業於其現況下的價值，以供 貴集團管理層參考。根據香港測量師學會評估準則遵循的國際評估準則，該價值(稱作投資價值)定義為「擁有人或潛在擁有人作個人投資或營運目的而持有的資產價值」。投資價值是實體特定的價值基準，反映實體持有資產所獲取的利益，因此不一定涉及假定交易。務須強調投資價值並非市值。

經計及上文所述，於2014年3月31日現況下， 貴集團於該物業的投資價值為人民幣169,500,000元( 貴集團應佔100%權益：人民幣169,500,000元)。

(2) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的日期為2011年8月23日的國有土地使用證第GXYQ(2011)05052號，佔地面積約98,178.8平方米物業的土地使用權已歸屬大連億達信息諮詢有限公司名下。

(3) 根據大連市城市規劃局發出的日期為2010年11月30日的建設用地規劃許可證，大連億達信息諮詢有限公司獲許可於旅高新園區順南路北梁家北溝開發總地盤面積為145,112.8平方米的地盤。

(4) 根據營業執照第DXGSQF210231110195號，大連億達信息諮詢有限公司於2010年4月6日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

(5) 根據中國法律意見，

(i) 大連億達資訊諮詢有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連億達資訊諮詢有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用及開發該處土地以作自用，惟不得出售、租賃或轉讓土地使用權的分層地契且不得變更用途。根據土地使用權出讓合同，該物業受銷售限制規限。然而，根據 貴公司告知，已就該獲授予土地的土地使用權悉數支付土地出讓金。 貴公司已向當地政府申請撤銷相關租賃限制，共已於2014年3月21日獲得批准；

(ii) 大連億達信息諮詢有限公司確認，上述土地使用權不受任何擔保、按揭、止贖及強制收購規限。

(6) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

(7) 在按上文附註(1)所述以 貴集團之投資價值(非市值)基準對該物業進行估值時，吾等假設為每平方米約人民幣1,595元(按建築面積計)。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業特點相若用地的售價。相若用地的價格介乎約人民幣988元至人民幣1,804元(按建築面積計)。

吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、交易日期及其他相關因素)後的價格一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
52. 中國 遼寧省 大連市 高新技術產業 園區旅順南路北 梁家北溝的 信息谷B地塊的 住宅項目	該物業包括總佔地面積約113,586.9平方米的地盤並擬開發為住宅項目，住宅用途的總規劃建築面積約172,188平方米。  該物業位於高新園區，項目以南為信一條計劃興建公路，其他各面均臨山林。  該物業已獲授土地使用權，住宅用途於2080年8月30日屆滿。	截至估值日期，該物業為待開發閒置地盤。	人民幣551,500,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 551,500,000元)

## 附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的日期為2011年12月20日的國有土地使用證第GXYQ(2011)05076號，地盤面積約113,586.9平方米物業的土地使用權已歸屬大連軟件園恆榮開發有限公司名下。
- (2) 根據營業執照第DXGSQF2102311101494號副本，大連軟件園恆榮開發有限公司於2010年8月25日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (3) 根據中國法律意見，
  - (i) 大連軟件園恆榮開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連軟件園恆榮開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權，並遵守相關按揭合同而毋須補繳任何出讓金或土地成本；及
  - (ii) 大連軟件園恆榮開發有限公司確認，該物業已按揭予中鐵信託有限責任公司。除上述按揭外，上述土地使用權不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：
 

國有土地使用證	有
營業執照	有
- (5) 在對該物業進行估值時，吾等假設為每平方米約人民幣5,437元(按建築面積計)。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業特點相若用地的售價。相若用途土地的價格為介乎每平方米約人民幣4,091元至人民幣5,060元(按建築面積計)。

吾等假設的單位價格與相若項目經調整(包括位置、交易日期及其他相關因素)後的價格一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值										
53. 中國遼寧省大連市中山區青雲街青雲零售發展項目土地	<p>該物業包括總建築面積約80,585.90平方米的地盤，並計劃開發為一項設有停車位的住宅及零售項目，作住宅及零售用途的總規劃建築面積約590,000平方米</p> <p>誠如 貴集團所告知，開發項目詳情概要如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>298,500</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>122,480</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>169,020</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>590,000</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>所有住宅部份及該物業16,300平方米的商業部份被要求以固定價格移交予當地政府用以安置搬遷戶。</p> <p>該物業毗鄰解放路，西鄰青雲天下B區、東鄰解放路、北鄰石葵路，且南鄰捷山街。</p> <p>周邊發展項目主要為住宅性質，如青雲天下、豪森茗家，少數零售設施星羅棋布。</p> <p>該物業位於大連市區。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於2083年5月31日屆滿，作商業用途於2053年5月31日屆滿。</p>	部分	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	298,500	商業	122,480	地下	169,020	<b>總計：</b>	<b>590,000</b>	截至估值日期，該物業仍空置有待開發。	人民幣 1,016,000,000元  (貴集團應佔 權益100%： 人民幣 1,016,000,000元)
部分	規劃 建築面積 (平方米)												
住宅	298,500												
商業	122,480												
地下	169,020												
<b>總計：</b>	<b>590,000</b>												

## 附註：

- (1) 根據日期為2013年3月7日的土地使用權出讓合同第2102022013A002，所述發展項目(物業建於其上)的地盤面積約176,556.50平方米，其土地使用權以代價人民幣2,908,790,000元已訂約授予大連聖北開發有限公司及大連青雲天下房地產開發有限公司。誠如 貴公司告知，土地出讓金已於估值日期悉數結清。
- (2) 根據大連市國土資源和房屋局發出的日期為2014年6月3日的國有土地使用權證第(2014)01028號，面積約80,585.90平方米物業的土地使用權已歸屬大連聖北開發有限公司名下。
- (3) 根據營業執照第2102001111454號，大連聖北開發有限公司於2013年1月31日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

根據營業執照第020857號，大連青雲天下房地產開發有限公司於2013年2月19日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣2,963,280,000元。

(4) 根據中國法律意見，

- (i) 大連聖北開發有限公司及大連青雲天下房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連聖北開發有限公司在遵守有關按揭合同的前提下有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權而毋須補繳任何出讓金或土地成本。

(5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

(6) 在對該物業進行估值時，吾等假設商用土地為每平方米約人民幣2,684元(按建築面積計)。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業相若用地的售價。相若物業的價格介乎每平方米約人民幣4,370元至人民幣5,176元(按建築面積計)。

吾等假設的單位價格與相若項目經調整(包括位置、交易日期、地盤形狀及限制、容積率及其他相關因素)後的價格一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
54. 中國遼寧省大連市中山區青雲街青雲住宅發展項目土地	<p>該物業包括一幅總面積約95,970.6平方米的地盤，計劃作綜合項目發展，包括總規劃建築面積約550,000平方米的住宅、零售及停車設施。</p> <p>該物業與解放路之間被青雲天下B區隔開，西邊及北邊鄰山，東鄰青雲天下B區及南鄰捷山街。</p> <p>周邊發展項目主要包括住宅，如青雲天下、豪森茗家，少數零售設施星羅棋布。</p> <p>該物業位於大連市中心。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於2083年5月31日屆滿，作商業用途於2053年5月31日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業為一幅待開發的空置地盤。	<p>人民幣 2,640,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 25%權益： 人民幣 660,000,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據日期為2013年3月7日的國有土地使用證第2102022013A002號，地盤面積約176,556.50平方米的所述發展項目(物業建於其上)已訂約授予大連聖北開發有限公司及大連青雲天下房地產開發有限公司，代價為人民幣2,908,790,000元。誠如 貴公司所告知，該土地出讓金已全數結清。
- (2) 根據營業執照第2102001111454號，大連聖北開發有限公司於2013年1月31日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。  
  
根據營業執照第020857號，大連青雲天下房地產開發有限公司於2013年2月19日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣2,963,280,000元。
- (3) 根據中國法律意見，
  - (i) 大連聖北開發有限公司與大連青雲天下房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人。大連聖北開發有限公司在遵守有關按揭合同的前提下，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證照的授出情況如下：
 

國有土地使用證	無
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有
- (5) 在對物業進行估值時，吾等假設住宅部分為每平方米約人民幣7,173元(按建築面積計)。

於進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相若的土地的銷售價格。相似物業的價格介乎人民幣6,959元至人民幣8,451元(按建築面積計)。

吾等所假設的單位售價與相若物業(包括位置、交易時間、地盤形狀及限制、地積比率及其他相關因素)經過適當調整後的售價一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
55. 中國遼寧省大連市高爾基路北Project Gorky Road項目	<p>該物業包括一幅總面積約107,500.50平方米的地盤，計劃作總建築面積約527,236平方米的住宅／商業組合項目發展。</p> <p>該地塊為大連之前高檔住宅區域之一。該土地所在區域安靜且適宜居住。鄰近發展項目包括如萬達廣場、沃爾瑪及電子城等零售設施。</p> <p>該物業距大連火車站約3公里及距大連周水子國際機場約8公里。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>2、6及9號地塊已獲授土地使用權，作住宅用途於2082年12月9日屆滿，作商業用途於2052年12月9日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業為一幅待開發的空置地盤。	<p>人民幣 2,682,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,682,000,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據三份國有土地使用證，總地盤面積為27,153平方米的部分該物業的土地使用權已歸屬於大連高基房地產開發有限公司名下。

證書編號	位置	地盤面積 (平方米)
201302014	2號地塊，高爾基路	9,096.7
201302016	6號地塊，高爾基路	8,065.3
201302015	9號地塊，高爾基路	9,991.0
<b>總計</b>		<b>27,153.0</b>

- (2) 根據國有土地使用證第2102032012A003號，地盤面積約107,500.50平方米所述發展項目(物業建於其上)已訂約授予大連高基房地產開發有限公司，代價為人民幣1,691,700,000元。誠如 貴公司所告知，該土地出讓金已全數結清。
- (3) 根據大連市規劃局於2009年9月27日發出的建設用地規劃許可證第210203200900068號，地盤面積為107,100平方米的土地建築地盤符合城市規劃的規定。
- (4) 根據營業執照第DGSQFZ2102001107867號，大連高基房地產開發有限公司於2012年6月1日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣561,000,000元。
- (5) 根據中國法律意見，
- (i) 大連高基房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連高基房地產開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權，並遵守有關按揭合同且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (ii) 該物業附有按揭；及
- (iii) 經大連高基房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

(6) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證照的授出情況如下：

國有土地使用證	有(部分)
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

(7) 在對物業進行估值時，吾等假設為每平方米人民幣8,800元(按建築面積計)。於進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的土地的銷售價格。相若用途土地價格為介乎人民幣6,959元至人民幣8,767元(按建築面積計)。吾等假設單位售價與相若項目經過適當調整(包括位置、交易時間及其他相關因素)後的售價一致。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
56. 中國 遼寧省 大連市 高新技術產業 園區七賢嶺 旅順南路北段 大連騰飛軟件園 餘下未經開發的 土地	<p>該物業包括地盤面積約119,941.8平方米的土地。</p> <p>根據 貴集團向吾等提供的資料，該物業規劃開發為辦公樓開發項目，總建築面積約95,953.44平方米。</p> <p>該物業位於旅順南路以北。周邊開發項目主要包括住宅及辦公樓，如Nano大廈及嘉創大廈。該物業距大連火車站約16公里，位於公交路線沿線。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作工業用途於2055年9月26日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業為待開發閒置地盤。	人民幣188,000,000元  (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 94,000,000元)

## 附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局發出的日期為2005年11月8日的國有土地使用證第DGY(2005)Z05034號，該物業的土地使用權已歸屬大連軟件園騰飛發展有限公司名下，土地總面積為275,944.4平方米。
- (2) 根據日期為2005年9月27日的土地使用權出讓合同第DA2005-0047號，地盤面積約345,919.5平方米的上述開發項目(該物業建於其上)的土地使用權已訂約授予大連軟件園騰飛發展有限公司，代價為人民幣190,000,000元。
- (3) 根據營業執照第QHLDZZD012188號，大連軟件園騰飛發展有限公司於2004年11月11日成立為一間有限責任公司，註冊資本為52,720,000美元。
- (4) 根據中國法律意見，
  - (i) 大連軟件園騰飛發展有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用人及擁有人。大連軟件園騰飛發展有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權而毋須補繳任何出讓金或土地成本；及
  - (ii) 貴公司確認，該物業土地使用權不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：
 

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有
- (6) 在對該物業進行估值時，吾等假設為每平方米約人民幣1,924元。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業特點相若用地的售價。相若用途土地的價格為介乎約人民幣1,677元至人民幣2,516元(按建築面積計)。吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、交易日期及其他相關因素)後的價格一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
57. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區小辛寨子村第五郡第六期	<p>該物業包括面積為約36,663.3平方米的一幅地盤且將開發為建總規劃建築面積為約18,332平方米的醫療項目。</p> <p>該物業位於甘井子區政府東南面。該物業東鄰雅林街，南鄰虹雨路，西鄰逸林街及北鄰虹韻路。</p> <p>鄰近開發項目主要為住宅性質，如國民院子、橄欖季、易和嶺秀濱城，少數零售設施星羅棋布。</p> <p>該物業距火車站約13公里。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2054年11月17日屆滿，作醫療用途。</p>	截至估值日期，該物業為建築空地。	<p>人民幣46,600,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣46,600,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局發出的日期為2007年12月20日的國有土地使用證第(2007) 04132號，地盤面積約36,663.3平方米的該物業的土地使用權已歸屬大連億達美加房地產開發有限公司名下。
- (2) 根據營業執照第2102001107929號，大連億達美加房地產開發有限公司於2006年4月21日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣120,000,000元。
- (3) 根據中國法律意見，
  - (i) 大連億達美加房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連億達美加房地產開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；及
  - (ii) 經大連億達美加房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：
 

國有土地使用證	有
營業執照	有
- (5) 在對該物業進行估值時，吾等已假設醫療用地為每平方米人民幣1,270元(以地盤面積計)。

在進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相若的土地售價。相若物業的價格介乎每平方米人民幣999元至1,912元(以地盤面積計)。

吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、交易日期、地盤形狀及限制、地積比率及其他相關因素)後一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
58. 中國四川省成都市錦江區星橋街100號星橋	<p>該物業包括總面積為約622.75平方米的一幅地盤。</p> <p>該物業位於錦江區新橋街100號。該物業毗鄰一環路東五段，西鄰新橋街、南鄰綠地中心，其東邊及北邊均為一幅地塊。</p> <p>該區的周邊物業主要包括高檔住宅、商舖、辦公室及高檔酒店。住宅開發項目包括龍湖晶藍半島、外灘、濱水活力帶等。零售物業包括九眼橋酒吧一條街等。辦公物業包括陽光新業中心、西部國際金融中心、時代1號、時代8號等。酒店物業包括香格里拉大酒店、合江亭翰文大酒店、明宇豪雅飯店、成都東方廣場假日酒店及花樣年•隆堡成都酒店。該區屬於九眼橋商業樞紐，鄰近地鐵6號線，通有12路、27路、34路、56路、82路、92路、343路等多條公交線路。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2038年3月27日屆滿，作商業用途。</p>	於估值日期，該物業為待開發空地	<p>人民幣29,000,000元</p> <p>(貴集團應佔80%權益：人民幣23,200,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據成都市人民政府發出的日期為2008年11月5日的國有土地使用證第CGY (2008) 1026號，地盤面積約622.75平方米的該物業的土地使用權已歸屬文化新天地(成都)房地產開發有限公司名下。
- (2) 根據營業執照第510100400010765號，文化新天地(成都)房地產開發有限公司於2007年3月2日成立為一家有限公司，註冊資本為1,500,000美元。
- (3) 根據中國法律意見，
  - (i) 文化新天地(成都)房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。文化新天地(成都)房地產開發有限公司在遵守有關按揭合同的前提下，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
  - (ii) 經文化新天地(成都)房地產開發有限公司確認，土地使用權及物業不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：
 

國有土地使用證	有
營業執照	有
- (5) 在對物業進行估值時，吾等假設商業用地為每平方米人民幣6,977元(按建築面積計)。

在進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的土地的售價。相若物業的價格介乎每平方米人民幣5,149元至人民幣7,100元(按建築面積計)。

吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、交易日期、地盤形狀及限制、容積率及其他相關因素)後價格一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
59. 中國湖北省武漢市武漢軟件新城二期、三期、四期及五期	<p>該物業包括總地盤面積為約827,684.72平方米的4幅地盤(包括道路及綠地面積)總計容規劃建築面積為約918,743.02平方米。</p> <p>該物業位於武漢東湖高新技術開發區武漢國家自主創新示範區武漢花山生態新城。</p> <p>周邊開發項目主要為住宅及軟工業辦公樓，如武漢碧桂園生態城、武漢軟件新城一期，綜合展廳星羅棋布。</p> <p>該物業距三環線約6公里，距阜營高速1.5公里。該物業目前並無開通公交路線。</p> <p>武漢軟件新城二期及三期已獲授土地使用權，於2063年1月22日屆滿，作工業用途。</p> <p>武漢軟件新城四期及五期已獲授土地使用權，於2063年6月30日及2063年7月1日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業為待開發空地	<p>人民幣508,500,000元</p> <p>(貴集團應佔50%權益： 人民幣254,250,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據武漢市國土資源和規劃局發出的四份國有土地使用證，武漢軟件新城二期、三期、四期及五期的土地使用權已歸屬武漢軟件新城發展有限公司名下。

證書編號	淨佔地面積(平方米)	用途	到期日期
022186091	185,871.72	工業	2063年1月22日
022186093	186,506.56	工業	2063年1月22日
022186391	130,024.41	工業	2063年6月30日
022186392	116,359.30	工業	2063年7月1日

- (2) 根據營業執照第420100000303648號，武漢軟件新城發展有限公司於2012年5月15日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣400,000,000元。
- (3) 根據中國法律意見，
- (i) 武漢軟件新城發展有限公司已獲得武漢軟件新城二期、三期、四期及五期的合法土地使用權且受中國大陸法律保護。其可於屆滿日期2063年1月22日前以交易、租賃、按揭及其他合法方式處置該物業的土地使用權；
- (ii) 部分物業訂有按揭；及
- (iii) 經武漢軟件新城發展有限公司確認，除上述按揭外，武漢軟件新城二期、三期、四期及五期的土地使用權不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
營業執照	有

(5) 在對物業進行估值時，吾等假設工業土地為每平方米人民幣610元(按土地面積計)。

在進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的土地的售價。相若物業的價格介乎每平方米480元(按土地面積計)。

吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置及環境、交易日期、地盤結構及限制、容積率及其他相關因素)後價格一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
60. 中國遼寧省大連市甘井子區旅順南路北段大連天地作科研的土地	<p>該物業包括總面積約363,225平方米的地盤，擬開發為總規劃建築面積約657,559.37平方米的科研項目。</p> <p>該物業位於黃泥川大連天地軟件園東南方向，南鄰旅順南路。</p> <p>黃泥川大連天地軟件園內的發展項目主要包括住宅樓宇、商業樓宇、辦公樓及學校。</p> <p>該物業距市中心約22公里。該物業西接旅順市區，自然環境優美。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作研發用途，於2056年3月2日及2058年6月11日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業為閒置土地	<p>人民幣 1,074,500,000元</p> <p>(貴集團應佔 30%權益： 人民幣 322,350,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的20份國有土地使用證，總地盤面積約312,338.8平方米的該物業土地使用權的詳情如下：

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地用途	到期日	擁有人
GXYQGY (2010) D05095	2010年12月2日	31,681.9	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05096	2010年12月2日	12,253.2	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05097	2010年12月2日	11,265.8	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05098	2010年12月2日	10,432.9	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05099	2010年12月2日	20,214.3	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05101	2010年12月21日	18,443.8	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05104	2010年12月21日	4,068.4	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05102	2010年12月21日	17,521.4	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05103	2010年12月21日	12,037.9	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05106	2010年12月21日	23,920.3	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05105	2010年12月21日	23,851.2	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05107	2010年12月21日	22,146.9	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05108	2010年12月21日	18,536.8	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地用途	到期日	擁有人
GXYQGY (2010) D05090	2010年12月2日	11,714.5	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2009) D05009	2008年12月29日	8,550.6	科研	2058年6月11日	大連軟件園瑞安開發有限公司
GXYQGY (2009) D05001	2008年12月29日	3,526.5	科研	2058年6月11日	大連軟件園瑞安開發有限公司
GXYQGY (2009) D05011	2008年12月2日	21,354	科研	2058年6月11日	大連軟件園瑞安開發有限公司
GXYQGY (2012) D05070	2012年10月12日	17,733.7	科研	2058年6月11日	大連軟件園瑞安開發有限公司
GXYQGY (2012) D05069	2012年10月12日	11,653.1	科研	2058年6月11日	大連軟件園瑞安開發有限公司
GXYQGY (2009) D05004	2008年12月29日	11,431.6	科研	2058年6月11日	大連軟件園瑞安開發有限公司

- (2) 根據10份土地使用權出讓合同及一份土地使用權轉讓協議，地盤面積約363,225平方米上述發展項目(物業建於其上)的土地使用權已訂約授出。誠如 貴公司告知，土地出讓金已於估值日期全部繳清。

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	擁有人	出讓費/ 轉讓費 (人民幣)
2010-27	2010年5月27日	22,400.60	大連軟件園中興開發有限公司	43,600,000
轉讓協議	2007年9月12日	754,567 (其中 266,574.90 平方米位於 該物業內)	大連嘉道科技發展有限公司	357,822,370
2008-039	2008年6月12日	8,550.57	大連軟件園瑞安開發有限公司	6,985,816
2008-034	2008年6月12日	3,526.5	大連軟件園瑞安開發有限公司	2,881,151
2008-029	2008年6月12日	21,354.01	大連軟件園瑞安開發有限公司	17,446,227
2008-038	2008年6月12日	16,404.05	大連軟件園瑞安開發有限公司	13,402,109
2008-031	2008年6月12日	49.85	大連軟件園瑞安開發有限公司	40,728
2008-030	2008年6月12日	1,279.66	大連軟件園瑞安開發有限公司	1,045,483
2008-037	2008年6月12日	10,491.01	大連軟件園瑞安開發有限公司	8,571,156
2008-036	2008年6月12日	1,162.1	大連軟件園瑞安開發有限公司	949,436
2008-035	2008年6月12日	11,431.63	大連軟件園瑞安開發有限公司	9,339,642

- (3) 根據營業執照第QHLDZZD015895號的副本，大連嘉道科技發展有限公司於2007年6月20日成立為有限公司，註冊資本為人民幣300,000,000元。

根據營業執照第DXGSQFZ2102311101697號的副本，大連軟件園瑞安開發有限公司於2007年6月25日成立為有限公司，註冊資本為人民幣600,000,000元。

根據營業執照第DXGSQFZ2102311101644號的副本，大連軟件園中興開發有限公司於2008年5月16日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,900,000,000元。

- (4) 根據中國法律意見，

- (i) 大連嘉道科技發展有限公司、大連軟件園瑞安開發有限公司及大連軟件園中興開發有限公司已獲得該物業的土地使用權並為該物業的合法使用者及擁有人。大連嘉道科技發展有限公司、大連軟件園

瑞安開發有限公司及大連軟件園中興開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；及

(ii) 根據上述文件，土地使用權出讓合同(DG2010-27)屬合法、有效、可強制執行及對合同各方具法律約束力。根據該合同，於支付所有出讓費後，土地受讓人可於土地使用年期內獲得W2-A所述土地(面積為22,400.6平方米的F03地塊)使用權出讓合同的土地使用權，而無任何重大法律障礙。

(5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有(部份)
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

(6) 在對物業進行估值時，吾等已假設作科研用途的土地為每平方米約人民幣1,581元(按建築面積計算)。

在進行估值時，吾等已參考區內與該物業類似的土地的售價。價格介乎每平方米約人民幣969元至人民幣1,804元(按建築面積計算)。

吾等所假設的單位價格與相若物業經過適當調整(包括位置、交易日期、地盤形狀及限制、容積率及其他相關因素)後的價格一致。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
61. 中國 遼寧省 大連市 高新園區 旅順南路北段 大連天地 作住宅及商業的 用地	<p>該物業包括總面積約515,176.11平方米的地盤並擬開發為包括住宅、零售及停車位設施的綜合項目，總規劃容積率總建築面積約302,808.78平方米</p> <p>該物業規劃開發作住宅及商業用途。</p> <p>該物業位於黃泥川大連天地軟件園以西及以北，南面緊鄰旅順南路。</p> <p>黃泥川大連天地軟件園開發項目主要包括住宅樓、商業樓、辦公樓及學校等。</p> <p>該物業距市中心約22公里，西接旅順城區，自然環境良好。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，住宅用途於2080年6月29日或2078年6月11日屆滿，商業用途於2050年6月29日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業為閒置地盤。	<p>人民幣964,500,000元</p> <p>(貴集團應佔30%權益： 人民幣289,350,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局和大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的七份國有土地使用證，該物業土地使用權的詳情如下：

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地用途	屆滿日期	擁有人
GXYQGY (2009) D05012	2008年12月29日	159,831	住宅／商用	2078年6月11日	大連軟件園中興開發有限公司
GXYQGY (2009) D05014	2008年12月29日	272,110	住宅／商用	2078年6月11日	大連軟件園中興開發有限公司
GXYQGY (2009) D05013	2008年12月29日	69,571	住宅／商用	2078年6月11日	大連軟件園中興開發有限公司
GXYQGY (2010) D05071	2010年9月10日	9,577.9	住宅	2080年6月29日	大連軟件園中興開發有限公司
GXYQGY (2010) D05074	2010年9月16日	7,227.2	零售	2050年6月29日	大連軟件園中興開發有限公司
GXYQGY (2010) D05075	2010年9月16日	11,192.3	零售	2050年6月29日	大連軟件園中興開發有限公司
GXYQGY (2010) D05052	2010年7月19日	12,597.4	商用	2050年6月29日	大連軟件園中興開發有限公司

- (2) 根據營業執照第DXGSQF2102311101644號副本，大連軟件園中興開發有限公司於2008年5月16日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣1,900,000,000元。

- (3) 根據中國法律意見，

- (i) 大連軟件園中興開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用人及擁有人。大連軟件園中興開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權而毋須補繳任何出讓金或土地成本。

(4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
營業執照	有

(5) 在對該物業進行估值時，吾等分別假設住宅用地及商業用地為每平方米約人民幣3,053元及人民幣3,661元（按建築面積計）。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業特點相若土地的售價。住宅用地及商業用地的價格介乎每平方米約人民幣3,494元至人民幣3,977元及每平方米人民幣3,860元至人民幣3,988元（按建築面積計）。

吾等假設的單位價格與相若項目經調整（包括位置、交易日期、地盤形狀及限制、容積率及其他相關因素）後的價格一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
62. 中國 湖北省 武漢市東湖高新 技術開發區 Spring Field and Softview	<p>該物業包括總面積約為246,846.86平方米的兩幅地塊，獲許可開發總建築面積約為310,818.75平方米。</p> <p>該物業位於武漢東湖高新技術開發區武漢國家自主創新示範區武漢花生態新城。</p> <p>周邊開發項目主要為住宅及軟工業辦公樓，如武漢碧桂園生態城、武漢軟件新城一期，綜合展廳星羅棋布。</p> <p>該物業距三環約6公里，距阜營高速1.5公里。該物業目前並無開通公交路線。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2083年12月12日屆滿，作住宅用途。</p>	截至估值日期，該物業處於閒置待開發。	<p>人民幣769,500,000元</p> <p>( 貴集團應佔 100%權益：人民幣 769,500,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據武漢市國土資源和規劃局簽發的兩份國有土地使用證，武漢春田及武漢軟景地盤(均為土地使用之淨地盤面積)的土地使用權分別歸屬武漢春田房地產開發有限公司及武漢軟景房地產開發有限公司名下。

證書編號	淨佔地面積		用途	屆滿日期
	(平方米)			
第022186106號	100,821.69		住宅	2083年12月12日
第022186105號	146,025.17		住宅	2083年12月12日

- (2) 根據營業執照第420100000373247號，武漢春田房地產開發有限公司於2013年11月12日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

根據營業執照第420100000373255號，武漢軟景房地產開發有限公司於2013年11月12日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

- (3) 根據中國法律意見，
- (i) 武漢春田房地產開發有限公司及武漢軟景房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。武漢春田房地產開發有限公司及武漢軟景房地產開發有限公司有權於土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權，且根據相關按揭合約毋須補繳任何出讓金或土地成本；及
- (ii) 誠如武漢春田房地產開發有限公司及武漢軟景房地產開發有限公司確認，春田及軟景的土地使用權不受任何擔保、按揭止贖、其他權利或強制收購所規限。

(4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文及許可證的授出狀況如下：

國有土地使用證	有
營業執照	有

(5) 進行估值時，吾等假設春田及軟景的住宅用地的建築面積約為每平方米人民幣2,595元及人民幣2,360元。

吾等對物業進行估值時，吾等已參考同區內與該物業與該物業特點相若的土地售價。相若物業的價格介乎每平方米約人民幣2,250元至人民幣2,455元。

吾等假設的單位價格與相若項目，經適當調整(包括位置、交易日期、地盤形狀及限制、容積率及其他相關因素)後的價格一致。