

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於2014年5月31日就其對本集團物業價值的意見而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場第二座23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等按照閣下指示，對中國宏泰產業市鎮發展有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司及聯營公司(以下統稱「貴集團」)擁有權益及位於中華人民共和國(「中國」)及香港的物業進行估值。吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必需的進一步資料，以便向閣下提供吾等就該等物業於2014年5月31日(「估值日期」)的市價的意見，以供載入公開發售文件。

估值基準

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

在對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會發佈的《香港測量師學會物業估值準則》(2012年版)載列的規定。

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

物業分類及估值方法

對 貴集團於中國持作銷售或自用的第一類物業進行估值時，吾等假設這些物業按現狀以交吉方式出售，經參考有關市場的可比較銷售交易，採用直接比較法進行估值。

對 貴集團於中國持作投資的第二類物業進行估值時，吾等已參考市場上的可比較市場交易，並在適當情況下以提供予吾等的計劃所示收入資本值為基準對物業進行估值，亦已適當計及該等物業的復歸收入潛力。

對 貴集團擬於中國持作投資的第三類物業進行估值時，吾等在交吉狀態下的物業銷售的假設下參考了相關市場可比交易。

對 貴集團於中國持有的在建或持作未來發展的第四類及第五類物業進行估值時，吾等對有關物業的估值乃基於該等物業將按照吾等所獲提供的最新開發計劃開發及落成。吾等已假設已就開發計劃自相關政府部門取得所有同意書、批文及執照，而並無附帶繁苛條件或出現延誤。在達致吾等的估值意見時，吾等已採用直接比較法，通過參考有關市場上的可比較銷售交易，亦已計及已支銷的建築成本及完成開發項目將支銷的成本，以反映竣工開發項目的質量。

在對 貴集團於中國及香港租用的第六類及第七類物業進行估值時，由於該等物業屬短期租賃性質或不得出讓或轉租或缺乏可觀租金利潤，故吾等並無賦予該等物業任何商業價值。

業權調查

吾等獲提供有關該等物業的業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以確定有否任何修訂並未於吾等所獲副本上顯示。在估值過程中，吾等極為依賴 貴集團提供的資料及 貴集團法律顧問北京市競天公誠律師事務所就該等中國物業業權提供的法律意見。

估值考慮因素及假設

在對中國物業進行估值時，吾等已假定物業已按名義年度土地使用費獲批特定年期的可轉讓土地使用權且已繳納任何應付出讓金。吾等亦假定物業受讓人或使用人於已授出未屆滿的整個期限內對這些物業擁有佔用、使用、轉讓、租賃及出讓物業的自由且不受干擾的權利。

吾等頗為依賴 貴集團就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展建議、總建設成本及未付建設成本、佔地面積及建築面積、交易紀錄、售價、購銷協議以及所有其他相關事項提供的資料及意見。估值證書所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲文件所載資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等對估值甚為重大的資料是否真實及準確。 貴集團亦向吾等表示所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲充足資料以得出知情意見。

吾等的估值並無考慮這些物業的任何質押、按揭或拖欠的款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設這些物業並無任何可能影響其價值的重大產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等已視察這些物業的外觀，並盡可能視察其內部。物業的實地視察由胡建明先生(董事)及多名估值助理於2013年11月進行。胡建明先生為英國皇家特許測量師學會的專業會員。吾等視察這些物業時並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報這些物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。吾等亦無進行實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合未來開發。吾等編製估值時乃假設上述方面均符合要求，且在開發期間不會產生非經常性開支或延誤。

說明

除非另有指明，否則載列的所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

隨附吾等估值概要及估值證書。

此 致

中國
北京市
東城區
小牌坊胡同甲七號
銀河SOHO
6層20703室
中國宏泰產業市鎮發展有限公司
列位董事 台照

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

2014年8月13日

附註：劉振權為合資格測量師，擁有逾21年香港及中國物業估值專業經驗。

估值概要

編號	物業	於2014年5月31日	貴集團應佔權益	於2014年5月31日
		現況下的市值 (人民幣元)		貴集團應佔市值 (人民幣元)
第一類 – 貴集團於中國持作銷售或自用的物業				
1.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 和平路及 永豐道交匯處之西南角 名人小區的未出售部分	13,100,000	100%	13,100,000
2.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 縱三路以北 建設南路以西 富士康城一期的未出售部分	22,900,000	100%	22,900,000
3.	中國 河北省 廊坊市 廊坊經濟技術開發區 雲鵬道以南 金運路以東 宏泰美樹館 第一期的未出售部分	397,500,000	100%	397,500,000
4.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 廊萬路以北 廣陽道以南 逸樹家小區的未出售部分	6,300,000	100%	6,300,000

編號	物業	於2014年5月31日	貴集團應佔權益	於2014年5月31日
		現況下的市值 (人民幣元)		貴集團應佔市值 (人民幣元)
5.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 西環路以西 北環路以南 頤和佳苑A區 的未出售部分	43,000,000	100%	43,000,000
6.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 南外環路以南 龍河以北 銀河路以東 常甫路以西 宏泰龍邸一期的未出售部分	937,000,000	100%	937,000,000
7.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 縱三路以西 橫五路以南 龍河高新區人才家園(公租房)			無商業價值
第一類小計：		1,419,800,000		1,419,800,000

編號	物業	於2014年5月31日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2014年5月31日 貴集團應佔市值 (人民幣元)
第二類 – 貴集團於中國持作投資的物業				
8.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 新華路66號 城鄉大廈	109,100,000	100%	109,100,000
9.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 和平路與廣陽道交匯處 西北角 金悅酒樓	13,900,000	100%	13,900,000
10.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 南外環路以南 龍河以北 銀河路以東及 常甫路以西 龍河天賦中心	85,400,000	100%	85,400,000
11.	中國 河北省 廊坊市 安次區 瑞雪道29號 中小企業創業基地一及二期	498,200,000	100%	498,200,000
		第二類小計：		
		706,600,000		706,600,000

編號	物業	於2014年5月31日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2014年5月31日 貴集團應佔市值 (人民幣元)
第三類 – 貴集團擬於中國持作投資的物業				
12.	中國 河北省 廊坊市 安次區 瑞雪道29號 中小企業創業基地三期	32,500,000	100%	32,500,000
第三類小計：		32,500,000		32,500,000
第四類 – 貴集團於中國持有的在建物業				
13.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 南外環路以南 龍河以北 銀河路以東 常甫路以西 宏泰龍邸二期	318,400,000	100%	318,400,000
14.	中國 河北省 廊坊市 廊坊經濟技術開發區 雲鵬路以南 金運路以東 宏泰美樹館二期	401,000,000	100%	401,000,000

編號	物業	於2014年5月31日	貴集團應佔權益	於2014年5月31日
		現況下的市值		貴集團應佔市值
		(人民幣元)		(人民幣元)
15.	中國 河北省 承德市 雙橋區 磚瓦窯村 御龍灣小區一期	533,200,000	100%	533,200,000
16.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 縱三路以北 二號路以南 橫二路以西 廊坊龍河高新區 電子信息產業園一期	135,100,000	100%	135,100,000
17.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 常甫路(四號路)以西 創業大廈二期	85,200,000	100%	85,200,000
18.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 北外環路以南 新華路以西 尚北綜合樓	42,300,000	100%	42,300,000
	第四類小計：	1,515,200,000		1,515,200,000

編號	物業	於2014年5月31日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2014年5月31日 貴集團應佔市值 (人民幣元)
第五類 – 貴集團於中國持作未來發展的物業				
19.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 縱三路以北 二號路以南 橫二路以西 廊坊龍河高新區 電子信息產業園二期	61,700,000	100%	61,700,000
20.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 縱三路以北 建設南路以西 富士康城二期	487,100,000	100%	487,100,000
21.	中國 河北省 廊坊市 廊坊經濟技術開發區 四海路以東 金源道以南 尚世嘉華	244,900,000	100%	244,900,000
22.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 縱十路以西 龍河中心區中心環路以北 宏泰商業廣場	394,100,000	100%	394,100,000

編號	物業	於2014年5月31日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2014年5月31日 貴集團應佔市值 (人民幣元)
23.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 愛民東道170號 青年匯	24,300,000	100%	24,300,000
24.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 愛民東道170號 華航公寓			無商業價值
25.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 三號路以東 縱五路以西 橫三路以南 高迪龍河數碼科技城	23,400,000	100%	23,400,000
26.	中國 河北省 承德市 雙橋區 磚瓦窯村 御龍灣小區二至四期	328,900,000	100%	328,900,000
27.	中國 河北省 唐山市 曹妃甸區 七農場 唐海項目	213,900,000	100%	213,900,000
第五類小計：		1,778,300,000		1,778,300,000

編號	物業	於2014年5月31日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2014年5月31日 貴集團應佔市值 (人民幣元)
第六類 – 貴集團於中國租賃的物業				
28.	中國 北京市 東城區 小牌坊胡同甲七號 銀河SOHO 六層20701至20703、20705、 20706及20718至20720單位			無商業價值
	第六類小計：			無
第七類 – 貴集團於香港租賃的物業				
29.	香港 中環 干諾道168-200號 信德中心 招商局大廈 19樓辦公室單位2號			無商業價值
	第七類小計：			無
	總計：	<u>5,452,400,000</u>		<u>5,452,400,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作銷售或自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值
1.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 和平路及 永豐道交匯處之 西南角 名人小區 的未出售部分	名人小區「(開發項目)」為建於多 幅總佔地面積約為29,141.04平方 米土地上的一個住宅/商業綜合 體。 該物業包括總建築面積約為 1,756.32平方米的開發項目之第 一、二、八及九棟樓宇及第一棟 商用樓宇的未出售部分。該物業 的用途及概約建築面積詳情如 下：	於估值日期，該物業 為空置。	人民幣 13,100,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 13,100,000元)
			概約 建築面積	
		用途	(平方米)	
		住宅	1,458.95	
		商用	218.25	
		配套設施	79.12	
		總計：	1,756.32	

貴集團表示，該物業已於2011年竣工。

該物業的土地使用權已授出，三段並存年期分別於2034年8月18日屆滿，作商用途，及於2067年3月31日及2068年11月25日屆滿，作住宅用途。

附註：

1. 根據以下土地使用權證，總佔地面積為25,156.67平方米的三幅地塊的土地使用權已出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積 (平方米)	用途及土地使用權年期 屆滿日期
廊安國用(2008)第01431號	2008年5月29日	6,660.50	住宅：2068年11月25日
廊安國用(2008)第01436號	2008年5月29日	6,645.66	住宅：2067年3月31日
廊安國用(2011)第01229號	2011年4月29日	11,850.51	商用：2034年8月18日 住宅：2068年11月25日
總計：		25,156.67	

貴集團表示，該物業包括上述土地使用權證所列地塊的部分。

2. 根據下列房屋所有權證，不同樓宇(總建築面積為33,154.90平方米)的房屋所有權歸屬於廊坊市城區房地產。證書的詳情如下：

樓宇	證書編號	頒發日期	用途及 建築面積 (平方米)
第一棟	廊坊市房權證廊字第201310155號	2013年9月10日	住宅：5,213.56
			商用：1,368.60
			地庫：546.63
第二棟	廊坊市房權證廊字第201310162號	2013年9月10日	住宅：9,283.20
			商用：138.64
			地庫：958.73
第八棟	廊坊市房權證廊字第201310158號	2013年9月10日	住宅：5,001.28
			地庫：259.88
第九棟	廊坊市房權證廊字第201310157號	2013年9月10日	住宅：7,734.72
			地庫：828.16
第一棟商用樓宇	廊坊市房權證廊字第201310156-01號	2013年9月10日	商用：1,821.50
總計：			總計： 33,154.90

貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證所列的部分建築。

3. 貴集團表示，該物業並無訂有任何按揭。
4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所列地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所訂明的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權(不包括其上所建樓宇已售出的地塊的土地使用權)；及

- ii. 廊坊市城區房地產已取得上述房屋所有權證所列房屋的房屋所有權並有權使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該房屋所有權(不包括已出售部分)。
5. 吾等於估值時假設住宅的平均單價約為每平方米人民幣6,500元及商用(一樓)約為每平方米人民幣15,000元。
6. 在對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干住宅及商用開發項目的報價參考資料。這些報價參考資料中，住宅的價格約每平方米人民幣7,000元至人民幣7,700元及商用(一樓)約每平方米人民幣16,000元至人民幣24,000元。吾等假設的單位價格與所述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第一類 – 貴集團於中國持作銷售或自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值								
2.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 縱三路以北 建設南路以西 富士康城一期的 未出售部分	富士康城(「開發項目」)為建於一幅佔地面積約為20,885.08平方米土地上的一個住宅/商業綜合體。 該物業包括總建築面積約為2,470.08平方米的開發項目一期第一及二棟樓宇的未出售部分。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 22,900,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 22,900,000元)								
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>201.81</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>2,268.27</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>2,470.08</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	201.81	商用	2,268.27	總計：	2,470.08	
用途	概約 建築面積 (平方米)											
住宅	201.81											
商用	2,268.27											
總計：	2,470.08											

貴集團表示，該物業已於2011年竣工。

該物業的土地使用權已授出，於2081年2月3日屆滿，作住宅用途。

附註：

- 根據日期為2010年12月8日的土地出讓合同一第c131002201000223號，佔地面積126,545.00平方米的一幅地塊的土地使用權已協定出讓予貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，年期為70年，作住宅用途，土地出讓金為人民幣176,500,000元。

貴集團表示，該物業包括上述土地出讓合同所列地塊的部分。

- 根據日期為2011年2月23日的土地使用權證一廊安國用(2011)第00004號，佔地面積126,545.00平方米的開發項目的土地使用權已出讓予廊坊市城區房地產，於2081年2月3日屆滿，作住宅用途。

貴集團表示，該物業包括上述土地使用權證所列地塊的部分。

3. 根據下列房屋所有權證，開發項目多棟樓宇(總建築面積為32,477.03平方米)的房屋所有權歸屬於廊坊市城區房地產。證書的詳情如下：

樓宇	證書編號	頒發日期	用途及建築面積 (平方米)
第二棟	廊坊市房權證廊字第201206598號	2012年8月3日	8,261.68
第一棟	廊坊市房權證廊字第201206600號	2012年8月3日	7,442.88
第一棟	廊坊市房權證廊字第201206601號	2012年8月3日	7,554.27
第二棟	廊坊市房權證廊字第201209185號	2012年10月23日	9,218.20
總計：			32,477.03

貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證所列的部分樓宇。

4. 貴集團表示，該物業並無訂有任何按揭。
5. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所列地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所訂明的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權；及
 - ii. 廊坊市城區房地產已取得上述房屋所有權證所列樓宇的房屋所有權並有權使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該房屋所有權(不包括已出售部分)。
6. 吾等於估值時假設住宅約為每平方米人民幣6,400元及商用(一樓)約為每平方米人民幣12,000元。
7. 在對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干住宅及商業開發項目的報價參考資料。這些報價參考資料中，住宅的價格約每平方米人民幣6,300元至人民幣7,200元及商用(一樓)約每平方米人民幣11,000元至人民幣15,000元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第一類 – 貴集團於中國持作銷售或自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值
3.	中國 河北省 廊坊市 廊坊經濟技術開發區 雲鵬路以南 金運路以東 宏泰美樹館一期的 未出售部分	宏泰美樹館(「開發項目」)為 建於兩幅總佔地面積約為 55,039.40平方米土地上的一個 住宅開發項目。 該物業包括總建築面積約為 71,193.38平方米的開發項目 一期的未售部分。該物業的用途 及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業 的辦公室部分之總建 築面積約為9,361.52 平方米，由 貴集團 佔用作銷售中心用 途。該物業餘下部分 為空置。	人民幣 397,500,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 397,500,000元) (請參閱附註11)

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	49,165.97
商用	5,109.91
辦公	9,361.52
配套設施	7,555.98
總計：	71,193.38

貴集團表示，該物業已於2013年竣工。

該物業的土地使用權已授出，三段並存年期分別於2044年3月15日及2050年7月19日屆滿，作商用用途，及於2064年3月15日屆滿，作住宅用途。

附註：

1. 根據以下土地使用權證，總佔地面積為55,039.40平方米的兩幅地塊的土地使用權已出讓予廊坊市城區房地產。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積 (平方米)	用途及土地使用權年期屆滿日期
廊開國用(2010)第029號	2010年5月24日	4,143.20	商用：2044年3月15日
廊開國用(2010)第051號	2010年7月21日	50,896.20	商用：2050年7月19日 住宅：2064年3月15日
	總計：	55,039.40	

貴集團表示，該物業包括上述土地使用權證所列地塊的部分。

2. 根據日期為2012年2月13日的兩份建設用地規劃許可證—第212號及第221號，廊坊市城區房地產獲准使用兩幅總佔地面積為98,694.80平方米的地塊。
貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的地塊的部分。
3. 根據日期為2011年8月18日的建設工程規劃許可證—建字第131001201100038號，多幢樓宇的批准建設規模為152,518.98平方米。
貴集團表示，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。
4. 根據日期為2012年2月29日的建築工程施工許可證—第131000S121040101號，建設規模為123,760.62平方米的多幢樓宇的建設工程獲准開工。
貴集團表示，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。
5. 根據日期分別為2012年5月18日及2014年3月3日的兩份預售許可證—廊開(2012)房預售證第004號及廊開(2014)房預售證第004號，總建築面積87,058.61平方米獲准預售。
貴集團表示，該物業包括上述預售許可證所列部分樓宇。
6. 根據日期為2013年11月21日的建設工程竣工驗收備案證明書，第一期發展的建築工程已經驗收及該等驗收已獲登記。
貴集團表示，該物業包括上述建設工程竣工驗收備案證明書所列的部分樓宇。
7. 根據房屋所有權證—廊坊市房權證廊開字第H5074號，一棟綜合大樓(建築面積為9,361.52平方米)的房屋所有權歸屬於廊坊市城區房地產。
貴集團表示，上述房屋所有權證所列的樓宇包括該物業的部分。
8. 貴集團表示，該物業的部分(總建築面積約為8,335.67平方米)已根據多份買賣協議售出，總代價約為人民幣46,400,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
9. 經 貴集團確認，該物業訂有一項按揭。
10. 貴集團表示，已於2010年8月取得開發項目之土地使用權，約人民幣226,000,000元的總土地出讓金已悉數支付。
11. 就參考用途而言，該物業辦公室部份(總建築面積約為9,361.52平方米，由 貴集團佔用作銷售中心用途)於估值日期市值為人民幣68,500,000元。

12. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所列地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該等土地使用權，惟須履行按揭協議的相關要求；
 - ii. 廊坊市城區房地產已取得上述房屋所有權證所列房屋的房屋所有權並有權使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該房屋所有權(不包括已出售部分)，惟須履行按揭協議的相關要求；
 - iii. 廊坊市城區房地產已就物業的現有施工階段取得必要許可證及批文；
 - iv. 廊坊市城區房地產有權出售、轉讓、出租及抵押未出售商品房單位予本地及海外人士、公司或機構；及
 - v. 就該物業的已按揭部分而言，廊坊市城區房地產須於按揭期內取得承按人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該已按揭部分。
13. 吾等於估值時假設住宅的平均單價約為每平方米人民幣5,300元至人民幣5,800元、辦公室約為每平方米人民幣7,300元及商用(一樓)為約每平方米人民幣8,800元。
14. 在對該物業進行估值時，吾等已參考該開發項目的多宗近期銷售交易及若干與該物業具有類似特徵的若干辦公室開發項目的報價參考資料。這些銷售交易價格中，住宅的價格約每平方米人民幣5,300元至人民幣5,900元及商用(一樓)約每平方米人民幣8,800元。這些報價參考價格中，辦公室的價格約每平方米人民幣7,900元至人民幣8,800元。吾等假設的單價與上述銷售交易及報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第一類 – 貴集團於中國持作銷售或自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值
4.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 廊萬路以北 廣陽道以南 逸樹家小區的 未出售部分	逸樹家小區(「開發項目」)為建於一幅佔地面積約為94,829.08平方米土地的一個住宅／商用綜合體。 該物業包括總建築面積約為1,053.97平方米的開發項目之第11棟、第18棟及多個停車位的未出售部分。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 6,300,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 6,300,000元)
		貴集團表示，該物業已於2010年竣工。		
		該物業的土地使用權已授出，於2074年6月25日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- 根據日期為2004年10月11日的土地使用權證—廊國用(2004)第07370號，一幅佔地面積94,829.08平方米地塊的土地使用權已出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，於2074年6月25日屆滿，作住宅用途。

貴集團表示，該物業包括上述土地使用權證所列的地塊的部分。

- 根據下列房屋所有權證，兩幢樓宇(總建築面積為9,076.56平方米)的房屋所有權歸屬於廊坊市城區房地產。證書的詳情如下：

樓宇	證書編號	頒發日期	用途及建築面積 (平方米)
第11棟	廊坊權證字 第200910255號	2009年8月18日	住宅：3,678.62 停車場：587.46
第18棟	廊坊權證字 第201005086號	2010年4月28日	住宅：4,142.78 地庫：667.70
		總計：	9,076.56

貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證所列的部分樓宇。

- 貴集團表示，該物業並無訂有任何按揭。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所列地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所訂明的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置土地使用權(不包括其上所建樓宇已售出的土地的土地使用權)；及
 - ii. 廊坊市城區房地產已取得上述房屋所有權證所列樓宇房屋(不包括已出售部分)的房屋所有權並有權使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置房屋所有權。
5. 吾等於估值時假設住宅的平均單價約為每平方米人民幣7,000元至人民幣7,700元。
6. 在對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干住宅開發項目的報價參考資料。這些報價參考資料中，住宅的價格約每平方米人民幣6,500元至人民幣8,500元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作銷售或自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值
5.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 西環路以西 北環道以南 頤和佳苑A區的 未出售部分	頤和佳苑A區(「開發項目」)為建於一幅佔地面積約為35,430.00平方米土地上的一個住宅開發項目。 該物業包括總建築面積約為3,409.93平方米的開發項目之第11、15及16棟的未出售商用部分。 貴集團表示，該物業已於2010年竣工。 該物業的土地使用權已授出作批發及零售用途。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 43,000,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 43,000,000元)

附註：

- 根據日期為2014年3月24日的土地出讓合同—第C131000120140007號，佔地面積4,298.85平方米的一幅地塊的土地使用權已出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，年期為40年，作批發及零售用途，土地出讓金為人民幣20,141,800元。

貴集團表示，該物業包括上述土地出讓合同所列的地塊的部分。
- 根據日期為2014年3月25日的土地使用權證—廊國用(2014)第00538號，一幅佔地面積4,298.85平方米地塊的土地使用權已出讓予廊坊市城區房地產，作批發及零售用途。

貴集團表示，該物業包括上述土地使用權證所列的地塊的部分。
- 根據日期為2014年4月15日的銷售許可證—(廊坊)現售備案證字第(201401)號，總建築面積8,051.27平方米獲准銷售。

貴集團表示，該物業包括上述銷售許可證所列樓宇的部分。
- 根據日期為2011年9月20日的建設工程竣工驗收備案證明書，頤和佳苑A區的建築工程已經驗收及該等驗收已獲登記。

貴集團表示，該物業包括上述建設工程竣工驗收備案證明書所列的部分樓宇。
- 經 貴集團確認，該物業並無訂有任何按揭。

6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所列地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置土地使用權(不包括其上所建樓宇已售出的土地的土地使用權)；及
 - ii. 廊坊市城區房地產有權出售該物業。
7. 吾等於估值時假設商用(一樓)的平均單價約為每平方米人民幣14,000元。
8. 在對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干商用發展項目的報價參考資料。這些報價參考資料中，商用(一樓)的價格約為每平方米人民幣11,000元至人民幣18,000元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

3. 根據日期分別為2012年8月29日及2013年4月18日的兩份預售許可證—(廊)房預售證第20120030號及第20130015號，總建築面積約135,323.86平方米獲准預售。

貴集團表示，上述預售許可證所列的樓宇包括該物業的部分。
4. 根據2013年12月至2014年5月期間的13份竣工認證報告—第LJJ 0005158號至第0005159號及第0005546號至第0005655號，總建築面積約173,168.45平方米的樓宇的建築工程已獲竣工驗收。

貴集團表示，該物業包括上述竣工認證報告所列的樓宇部分。
5. 貴集團表示，總建築面積約為111,289.57平方米該物業的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣628,300,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
6. 貴集團表示，該物業訂有一項按揭。
7. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 廊坊市城區房地產已合法取得該物業的土地使用權並於完成申請經修訂的土地使用權證後有權受中國法律保護於土地使用期限內根據新業權文件所訂明的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權，惟須已履行抵押協議的相關要求；
 - ii. 廊坊市城區房地產已就物業的現有施工階段取得必要許可證及批文；
 - iii. 廊坊市城區房地產有權出售、轉讓、出租及按揭該物業的未出售商品房單位予本地及海外買家；及
 - iv. 就該物業的已按揭部分而言，廊坊市城區房地產須於按揭期內取得承按人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該已按揭部分。
8. 吾等於估值時假設住宅的平均單價分別約為每平方米人民幣6,500元及商用(一樓)為每平方米人民幣17,000元。
9. 在對該物業進行估值時，吾等已參考與該物業具有類似特徵的開發項目的多宗近期銷售交易。這些銷售交易中，住宅的價格約每平方米人民幣6,400元至人民幣6,500元及商用(一樓)約每平方米人民幣13,000元至人民幣15,000元。吾等假設的單價與上述銷售交易一致。於得出主要假設時，吾等已對這些銷售交易的單價作出調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素。

估值證書

第一類 – 貴集團於中國持作銷售或自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值
7.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 縱三路以西 橫五路以南 龍河高新區人才家園 (公租房)	龍河高新區人才家園(公租房) (「開發項目」)為建於一幅佔地 面積約為12,666.00平方米土地上 的一個公租房項目。 該物業總建築面積約為24,346.02 平方米。該物業的用途及概約建 築面積詳情如下：	於估值日期，該物業 為空置土地。	無商業價值 (請參閱附註9)

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	20,515.74
商用	1,785.24
配套設施	2,045.04
總計：	24,346.02

貴集團表示，該物業已於2014年落成。

該物業的土地使用權已劃撥，作住宅用途。

附註：

- 根據日期為2011年11月24日的《國有建設用地劃撥決定書》—第H13100220110004號，貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市宏盛房地產開發有限公司(「廊坊宏盛」)同意收購一幅佔地面積12,666.00平方米的已劃撥土地，土地劃撥費總額為人民幣2,890,218元。
- 根據日期為2011年12月16日的土地使用權證—廊安國用(2011)第00070號，佔地面積12,666.00平方米的該物業的土地使用權已劃撥予廊坊宏盛，作住宅用途。
- 根據日期為2011年7月27日的建設用地規劃許可證—地字第131000201100035號，廊坊宏盛獲准使用一幅佔地面積為12,666.00平方米的地塊，以作開發之用。
- 根據日期為2011年12月28日的建設工程規劃許可證—建字第1310001201100070號，該物業的批准建設規模為24,346.02平方米。
- 根據日期為2014年2月27日的建築工程施工許可證—第131000S110390101號，建設規模為24,346.02平方米的該物業的建設工程獲准開工。

6. 根據日期為2014年5月31日的兩份竣工認證報告—第LJJ 0005156號至第0005157號，總建築面積約24,346.02平方米的物業的建築工程已獲竣工驗收。
7. 經 貴集團確認，該物業並無訂有任何按揭。
8. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 廊坊宏盛已透過劃撥取得該物業的土地使用權並有權興建業權文件所訂明的公租房；及
 - ii. 廊坊宏盛已就物業的現有施工階段取得必要許可證及批文。
9. 吾等並未賦予該物業任何商業價值，原因為未經相關政府機構批准該物業不得轉讓或租賃予其他人士。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值
8.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 新華路66號 城鄉大廈	城鄉大廈(「開發項目」)為建於一幅佔地面積約為2,235.95平方米土地上的一棟12層寫字樓樓宇。 該物業建築面積約11,365.00平方米。	於估值日期，該物業已訂有租約，於2015年8月18日屆滿，年租約人民幣7,800,000元。	人民幣 109,100,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 109,100,000元)
		貴集團表示，該物業已於2004年落成。		
		該物業的土地使用權已授出，於2045年9月屆滿，分別作商用及住宅用途。		

附註：

1. 根據日期為1995年9月10日的土地使用權證—廊國用(1995)字第00688號，佔地面積2,235.95平方米的該物業的土地使用權已出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，於2045年9月屆滿，分別作商用及住宅用途。
2. 根據日期為2004年5月8日的房屋所有權證—廊坊市房權證字第C4074號，該物業(建築面積為11,365.00平方米)的房屋所有權歸屬於廊坊市城區房地產，作辦公室用途。
3. 經 貴集團確認，該物業訂有一項按揭。
4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所列地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該等土地使用權，惟須履行按揭協議的相關要求(不包括其上所建樓宇已售出的土地部分的土地使用權)；
 - ii. 廊坊市城區房地產已取得上述房屋所有權證所列樓宇的房屋所有權並有權使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該房屋所有權(不包括已出售部分)，惟須履行按揭協議的相關要求；及
 - iii. 就該物業的已按揭部分而言，廊坊市城區房地產須於按揭期內取得承按人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該已按揭部分。

5. 吾等於估值中所採納的主要假設載列如下：

用途	每月市場租金 (每平方米 人民幣元)	資本化比率
辦公	54	5.5%

在對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的辦公室開發項目的相關月租報價參考資料。這些報價參考資料中，辦公室的月租為每平方米約人民幣50元至人民幣55元。吾等假設的單位月租與上述月租報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

吾等已收集和恰當分析了辦公室物業的近期多宗可資比較交易，吾等已注意到該等市場交易所隱含的該區域內相似辦公室開發項目的資本化比率普遍介乎5.0%至6.0%之間。吾等認為，經考慮上述市場可資比較項目的資本化比率後，吾等在進行估值時所採納的資本化比率屬合理。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值
9.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 和平路與 廣陽道交匯處西北角 金悅酒樓	金悅酒樓(「開發項目」)為建於一幅佔地面積約為21,104.44平方米土地上的一棟四層商業樓宇。 該物業包括多個建築面積約為2,094.00平方米之商業單位。 貴集團表示，該物業已於2002年落成。 該物業的土地使用權已授出，於2072年4月3日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業已訂有租約，於2020年4月30日屆滿，年租約人民幣730,000元。	人民幣 13,900,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 13,900,000元)

附註：

1. 根據日期為2002年8月18日的土地使用權證—廊國用(2002)字第00750號，佔地面積21,104.44平方米的一幅地塊的土地使用權已出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，於2072年4月3日屆滿，作住宅用途。

貴集團表示，該物業包括上述土地使用權證所列地塊的部分。
2. 根據日期為2002年8月29日的房屋所有權證—廊坊市房權證字第C3690號，該物業(建築面積為2,094.00平方米)的房屋所有權歸屬於廊坊市城區房地產，作商用用途。
3. 經 貴集團確認，該物業訂有一項按揭。
4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所列地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據房屋所有權證所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該等土地使用權(不包括其上所建樓宇已售出的土地部分的土地使用權)，惟須履行抵押協議的相關要求；
 - ii. 廊坊市城區房地產已取得上述房屋所有權證所列樓宇的房屋所有權並有權使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該房屋所有權(不包括已出售部分)，惟須履行抵押協議的相關要求；及

iii. 就該物業的已按揭部分而言，廊坊市城區房地產須於按揭期內取得承押人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該物業的已按揭部分。

5. 吾等於估值中所採納的主要假設載列如下：

用途	每月市場租金 (每平方米 人民幣元)	資本化比率
商用(一樓)	50	4.5%

在對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的商用開發項目的相關月租報價參考資料。這些報價參考資料中，商用物業(一樓)的月租為每平方米約人民幣44元至人民幣52元。吾等假設的單位月租與上述月租報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

吾等已收集和恰當分析了商用物業(一樓)的近期多宗可資比較交易，吾等已注意到該等市場交易所隱含的該區域內相似商用開發項目(一樓)的資本化比率普遍介乎4.0%至5.0%之間。吾等認為，經考慮上述市場可資比較項目的資本化比率後，吾等在進行估值時所採納的資本化比率屬合理。

估值證書

第二類 – 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值
10.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 南外環路以南 龍河以北 銀河路以東及 常甫路以西 龍河天賦中心	龍河天賦中心(「開發項目」)為建於一幅佔地面積約為8,632.51平方米土地上的一棟四層商業樓宇。 該物業包括多個建築面積約為8,895.33平方米之商業單位。 貴集團表示，該物業已於2012年落成。 該物業的土地使用權已授出，於2050年3月31日屆滿，作商業金融用途。	於估值日期，該物業之部分由貴集團佔用為辦公室用途。	人民幣 85,400,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 85,400,000元)

附註：

- 根據日期為2014年1月23日的土地使用權證—廊案國用(2014)第00004號，佔地面積8,632.51平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，於2050年3月31日屆滿，作商業金融用途。
- 根據下列房屋所有權證，物業(總建築面積為8,895.33平方米)的房屋所有權歸屬於廊坊市城區房地產。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途及 建築面積 (平方米)
廊坊市房權證廊字第201208442-01號	2012年9月24日	商用：6,976.74
廊坊市房權證廊字第201208442-02號	2012年9月24日	商用：1,918.59
	總計：	<u>8,895.33</u>

- 貴集團表示，該物業並無訂有任何按揭。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所列地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權(不包括其上所建樓宇已售出的土地部分的土地使用權)；及
 - ii. 廊坊市城區房地產已取得上述房屋所有權證所列樓宇的房屋所有權並有權使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該房屋所有權(不包括已出售部分)。
5. 吾等於估值中所採納的主要假設載列如下：

用途	每月市場租金 (每平方米 人民幣元)	資本化比率
商用(一樓)	56	4.0%

在對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的商用開發項目的相關月租報價參考資料。這些報價參考資料中，商用物業(一樓)的月租約為每平方米人民幣45元至人民幣60元。吾等假設的單位月租與上述月租報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

吾等已收集和恰當分析了商用物業(一樓)的近期多宗可資比較交易，吾等已注意到該等市場交易所隱含的該區域內相似商用開發項目(一樓)的資本化比率普遍介乎3.5%至5.0%之間。吾等認為，經考慮上述市場可資比較項目的資本化比率後，吾等在進行估值時所採納的資本化比率屬合理。

估值證書

第二類 – 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值
11.	中國 河北省 廊坊市 安次區 瑞雪道29號 中小企業創業基地 一期及二期	中小企業創業基地(「開發項目」) 為擬建於一幅佔地面積約為 181,500.00平方米土地上的一個 工業開發項目。 該物業包括總建築面積約為 126,394.89平方米的開發項目一 期及二期。該物業的用途及概約 建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業 的一部分已訂有多 份租約，最遲一份於 2018年12月屆滿， 總月租約為人民幣 400,000元，及該物業 餘下部分為空置土地。	人民幣 498,200,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 498,200,000元)

用途	概約 建築面積 (平方米)
工業	89,650.79
住宅	20,163.60
辦公	16,580.50
總計：	126,394.89

貴集團表示，該物業已於2012年竣工。

該物業的土地使用權已授出，於2060年4月12日屆滿，作工業用途。

附註：

1. 根據日期為2010年1月10日的土地出讓合同—第c13100220100002號，總佔地面積181,500.00平方米的一幅地塊的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市宏盛房地產開發有限公司(「廊坊宏盛」)，年期為50年，作工業用途，土地出讓金總額為人民幣57,500,000元。

貴集團表示，該物業包括上述土地出讓合同所訂明的地塊的部分。

2. 根據日期為2010年3月15日的土地使用權證—廊安國用(2010)第00008號，佔地面積181,500.00平方米的一幅地塊的土地使用權已出讓予廊坊宏盛，於2060年4月12日屆滿，作工業用途。

貴集團表示，該物業包括上述土地使用權證所訂明的地塊的部分。

3. 根據24份房屋所有權證—廊坊市房權證字第201209286號至201209292號、201209295號至201209302號及201209305號至201209313號，該物業(總建築面積為126,394.89平方米)的房屋所有權歸屬於廊坊宏盛，作車間、宿舍、綜合及地庫用途。

4. 經 貴集團確認，該物業訂有一項按揭。
5. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所列地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權，惟須履行按揭協議的相關要求；
 - ii. 廊坊市城區房地產已取得上述房屋所有權證所列樓宇的房屋所有權並有權使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該房屋所有權(不包括已出售部分)，惟須履行按揭協議的相關要求；及
 - iii. 就該物業的已按揭部分而言，廊坊市城區房地產須於按揭期內取得承按人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該物業的已抵押部分。
6. 吾等於估值中所採納的主要假設載列如下：

用途	每月市場租金 (每平方米 人民幣元)	資本化比率
工業	19至23	5.5%
辦公	26	5.5%
住宅	16	5.5%

在對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的工業及住宅開發項目的相關月租報價參考資料。這些報價參考資料中，工業開發項目的月租為每平方米約為人民幣20元至人民幣21元，辦公室開發項目的月租約為每平方米人民幣36元至人民幣42元及住宅開發項目的月租約為每平方米人民幣18元至人民幣23元。吾等假設的單位月租與上述月租報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

吾等已收集和恰當分析了工業、辦公室及住宅物業的近期多宗可資比較交易，吾等已注意到該等市場交易所隱含的該區域內相似工業、辦公室及住宅開發項目的資本化比率普遍介乎4.0%至7.0%之間。吾等認為，經考慮上述市場可資比較項目的資本化比率後，吾等在進行估值時所採納的資本化比率屬合理。

估值證書

第三類 – 貴集團擬於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值
12.	中國 河北省 廊坊市 安次區 瑞雪道29號 中小企業創業基地 三期	中小企業創業基地(「開發項目」)擬建於一幅佔地面積約為181,500.00平方米土地上的一項工業開發項目。 根據 貴集團提供的最新開發建議，該物業將包括開發項目三期，總建築面積約為64,489.00平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣 32,500,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 32,500,000元)

用途	概約 建築面積 (平方米)
工業	60,895.07
配套設施	3,593.93
總計：	64,489.00

該物業的土地使用權已授出，於2060年4月12日屆滿，作工業用途。

附註：

1. 根據日期為2010年1月10日的土地出讓合同—第C13100220100002號，佔地面積181,500.00平方米的地塊的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市宏盛房地產開發有限公司(「廊坊宏盛」)，年期為50年，作工業用途，土地出讓金總額為人民幣57,500,000元。

貴集團表示，該物業包括上述土地出讓合同所訂明的地塊的部分。

2. 根據日期為2010年3月15日的土地使用權證—廊安國用(2010)第00008號，佔地面積181,500.00平方米的地塊的土地使用權已出讓予廊坊宏盛，於2060年4月12日屆滿，作工業用途。

貴集團表示，該物業包括上述土地使用權證所列的地塊的部分。

3. 根據日期為2010年3月17日的建設用地規劃許可證—地字第131002201000001號，廊坊宏盛獲准使用佔地面積為181,500.00平方米的地塊，以作工業開發之用。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所訂明之地塊的部分。

4. 經 貴集團確認，該物業訂有一項按揭。
5. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所列地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權，惟須履行按揭協議的相關要求；及
 - ii. 就該物業的已按揭部分而言，廊坊市城區房地產須於按揭期內取得承按人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該已抵押部分。
6. 吾等於估值時假設物業的樓面地價為每平方米約人民幣504元。
7. 在對該物業進行估值時，吾等已參考多宗與該物業具有類似特徵的土地的近期出讓交易。這些土地的近期出讓交易的樓面地價約為每平方米人民幣510元至人民幣520元。吾等假設的樓面地價與上述月租報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的樓面地價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。
- * 樓面地價為基於每平方米准許建築面積分析得出的價格，常用於分析土地出讓交易。

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持有的在建物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值										
13.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 南外環路以南 龍河以北 銀河路以東 常甫路以西 宏泰龍邸二期	宏泰龍邸(「開發項目」)為建於一幅佔地面積約為126,929.00平方米土地上的一個住宅/商用綜合體。 根據 貴集團提供的最新開發建議，該物業將包括總建築面積約為175,920.50平方米的開發項目二期。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 318,400,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 318,400,000元)										
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>107,807.58</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>6,382.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>61,730.92</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>175,920.50</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	107,807.58	商用	6,382.00	配套設施	61,730.92	總計：	175,920.50	
用途	概約 建築面積 (平方米)													
住宅	107,807.58													
商用	6,382.00													
配套設施	61,730.92													
總計：	175,920.50													
		貴集團表示，該物業計劃於2015年第四季度竣工。												
		該物業的土地使用權已授出，於2080年3月31日屆滿，作住宅用途。												

附註：

- 根據日期分別為2009年11月6日及2011年5月30日的第c13100220090005號土地出讓合同及其補充協議，佔地面積206,879.09平方米的一幅地塊的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，兩段並存年期分別為40年作商業金融用途及70年作住宅用途，土地出讓金總額為人民幣581,295,600元。

貴集團表示，該物業包括上述土地出讓合同所述的地塊的部分。

- 根據日期為2010年12月10日的土地使用權證—廊安國用(2010)第00058號，佔地面積123,332.91平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予廊坊市城區房地產，於2080年3月31日屆滿，作住宅用途。

根據日期為2011年2月16日的土地出讓合同第c13100220090005號的補充協議，上述土地使用權證所訂明地塊的佔地面積修訂為126,929.00平方米。

貴集團表示，該物業包括上述的地塊的部分。

3. 根據日期為2009年11月18日的建設用地規劃許可證—地字第131000200900029號，廊坊市城區房地產獲准使用佔地面積為224,773.00平方米的地塊，以作開發之用。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述的土地的部分。
4. 根據日期分別為2012年8月1日、2013年10月24日及2013年12月31日的三份建設工程規劃許可證—建字第131000201300049號、13100020120043號及131000201300065號，多棟樓宇的批准建設規模為195,800.35平方米。

貴集團表示，該物業包括建設工程規劃許可證所述的樓宇的部分。
5. 根據日期為2014年2月26日的三份建築工程施工許可證—第131000S130230101號至131000S130230103號，建設規模為130,058.26平方米的多棟樓宇的建設工程批准開工。

貴集團表示，上述建築工程施工許可證所述的樓宇僅包括該物業的部分。
6. 貴集團表示，於估值日期，支出的總建設成本約為人民幣29,300,000元，而落成該物業的估計未付建設成本將約為人民幣307,700,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
7. 假設該物業於估值日期已竣工的估計市值為人民幣908,900,000元。
8. 貴集團表示，該物業訂有一項按揭。
9. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 廊坊市城區房地產已合法取得該物業的土地使用權並於完成申請經修訂的土地使用權證後有權受中國法律保護於土地使用期限內根據新業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權，惟須已履行抵押協議的相關規定；
 - ii. 廊坊市城區房地產已就物業的現有施工階段取得必要許可證及批文；及
 - iii. 就該物業的已按揭部分而言，廊坊市城區房地產須於抵押期內取得承按人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該物業的有關已按揭部分。
10. 吾等於估值時假設，住宅的平均單價每平方米約人民幣6,500元及商用(一樓)約每平方米人民幣17,000元。
11. 在對該物業(即使已竣工)進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的開發項目的近期銷售交易參考資料。這些銷售交易參考資料中，住宅約每平方米人民幣6,400元至人民幣6,500元及商用(一樓)約每平方米人民幣13,000元至人民幣15,000元。吾等假設的單價與上述銷售交易參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些銷售交易的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素。

2. 根據以下土地使用權證，該物業(總佔地面積為65,700.00平方米)的土地使用權已出讓予廊坊市城區房地產。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積 (平方米)	用途及土地使用權 屆滿日期
廊開國用(2010)第031號	2010年5月24日	31,834.90	住宅：2064年3月15日
廊開國用(2011)第069號	2011年9月19日	28,516.10	住宅：2081年3月31日
廊開國用(2011)第075號	2011年11月7日	5,349.00	道路：2061年4月1日
	總計：	65,700.00	

3. 根據日期分別為2011年9月9日及2012年2月13日的兩份建設用地規劃許可證—地字第131001201100031號及第212號，廊坊市城區房地產獲准使用佔兩塊總佔地面積為76,314.30平方米的地塊。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述的地塊的部分。

4. 根據日期分別為2011年8月18日及2012年12月26日的兩份建設工程規劃許可證—建字第131001201100038號及131001201200060號，該物業的總批准建設規模為245,715.39平方米。

貴集團表示，該物業包括上述建設工程規劃許可證的所述的樓宇的部分。

5. 根據日期為2013年12月25日的建築工程施工許可證—第131000S131470101號，建設規模為121,954.77平方米的該物業的建設工程批准開工。

6. 根據日期為2014年5月16日的預售許可證—廊開(2014)房預售證第012號，總建築面積53,397.23平方米獲准預售。

貴集團表示，上述預售許可證所述的樓宇包括該物業的部分。

7. 貴集團表示，於估值日期，支出的總建設成本約為人民幣152,100,000元，而落成該物業的估計未付建設成本將約為人民幣67,700,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

8. 假設該物業於估值日期已竣工的估計市值為人民幣607,000,000元。

9. 經 貴集團確認，該物業訂有兩項按揭。

10. 貴集團表示，開發項目之土地使用權已於2010年8月取得，約人民幣226,000,000元的總土地出讓金已悉數支付。

11. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所列地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權，惟須已履行按揭協議的相關規定；
 - ii. 廊坊市城區房地產已就物業的現有施工階段取得必要許可證及批文；
 - iii. 廊坊市城區房地產有權出售、轉讓、出租及按揭該物業未出售商品房單位予本地及海外人士、公司或機構；及
 - iv. 就該物業的已按揭部分而言，廊坊市城區房地產須於按揭期內取得承按人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該物業的有關已按揭部分。
12. 吾等於估值時假設住宅的平均單價約每平方米人民幣5,800元至人民幣10,000元。
13. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考開發項目的多項近期銷售交易及若干與該物業具有類似特徵的若干住宅開發項目的報價參考資料。這些銷售交易中，住宅的價格約每平方米人民幣5,800元至人民幣5,900元，這些報價參考資料中，住宅約每平方米人民幣6,500元至人民幣14,000元。吾等假設的單價與上述銷售交易及報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些銷售交易及報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持有的在建物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值
15.	中國 河北省 承德市 雙橋區 磚瓦窯村 御龍灣小區一期	御龍灣一期(「開發項目」)為建於一幅佔地面積約為39,318.00平方米土地上的一個住宅／商用開發項目。 根據 貴集團提供的最新開發建議，該物業將包括總建築面積約為157,112.65平方米的開發項目一期。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 533,200,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 533,200,000元)

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	120,973.65
商用	5,289.00
配套設施	30,850.00
總計：	157,112.65

貴集團表示，該物業計劃於2014年第二季度竣工。

該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於2050年4月22日屆滿，作商用途，及於2080年4月22日屆滿，作住宅用途。

附註：

- 根據日期分別為2010年4月22日及2010年7月8日的兩份土地出讓合同—第C130800-2010-27號及C130800-2010-43號及日期為2013年1月17日的其補充協議，總佔地面積187,106.00平方米的兩幅地塊的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司承德市永倫房地產開發有限公司(「承德永倫」)，兩段並存年期分別為40年及70年，分別作商用及住宅用途，土地出讓金總額為人民幣260,440,000元。

貴集團表示，該物業包括上述土地出讓合同所述的地塊的部分。

- 根據日期為2010年6月1日的土地使用權證—承市國用(2010)第184號，佔地面積39,318.00平方米的物業的土地使用權已出讓予承德永倫，兩段並存年期分別於2050年4月22日屆滿，作商用途及於2080年4月22日屆滿，作住宅用途。

3. 根據日期為2011年5月12日的建設用地規劃許可證—地字第130802201100008號，承德永倫獲准使用佔地面積為58,317.81平方米的地塊，以作開發之用。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所訂明的地塊的部分。
4. 根據日期為2011年6月21日的兩份建設工程規劃許可證—建字第130802201100020號及130802201100021號，該物業的總批准建設規模為157,112.65平方米。
5. 根據日期為2011年9月21日的兩份建築工程施工許可證—第130801S110540101號及130801S110550201號，建設規模為156,990.65平方米的該物業的建設工程批准開工。
6. 根據日期為2012年6月19日的預售許可證—(承)房預售字第2012015號，建築面積為87,244.58平方米的多棟樓宇獲准預售。

貴集團表示，上述預售許可證所述的樓宇包括該物業的部分。
7. 貴集團表示，於估值日期，支出的總建設成本約為人民幣386,100,000元，而落成該物業的估計總建設成本將約為人民幣11,100,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
8. 貴集團表示，該物業的一部分(總建築面積約為68,379.94平方米)已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣276,600,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
9. 假設該物業於估值日期已竣工的估計市值為人民幣615,700,000元。
10. 貴集團表示，該物業並無訂有任何按揭。
11. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 承德永倫已合法取得土地使用權證所述該地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權；
 - ii. 承德永倫已就物業的現有施工階段取得必要許可證及批文；及
 - iii. 承德永倫有權向本地及海外人士、公司或機構出售、轉讓、出租及按揭該物業的未出售商品房單位。
12. 吾等於估值時假設住宅的平均單價約每平方米人民幣4,300元及商用(一樓)約每平方米人民幣13,000元。
13. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考該開發項目的多項近期銷售交易及若干與該物業具有類似特徵的若干商用開發項目的報價參考資料。這些銷售交易中，住宅的價格約每平方米人民幣4,200元至人民幣4,300元，這些報價參考資料中，商用(一樓)約每平方米人民幣13,000元至人民幣16,000元。吾等假設的單價與上述銷售交易及報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些銷售交易及報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素。

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持有的在建物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值
16.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 縱三路以北 二號路以南 橫二路以西 廊坊龍河高新區 電子信息產業園一期	龍河高新區電子信息產業園一期 (「開發項目」)為建於一幅佔地面 積約為125,375.75平方米土地上 的一個工業綜合體。 根據 貴集團提供的最新開發建 議,該物業將包括總建築面積 約77,195.00平方米的開發項目一 期。該物業的用途及概約建築面 積詳情如下:	於估值日期,該物業 正在建設中。	人民幣 135,100,000元 (貴集團 應佔100%權益: 人民幣 135,100,000元)
			概約 建築面積	
		用途	(平方米)	
		工業	77,195.00	
		總計:	77,195.00	

貴集團表示,該物業計劃於
2015年第二季度竣工。

該物業的土地使用權已授出,
期限直至2061年11月8日屆滿,
作工業用途。

附註:

- 根據日期為2011年9月13日的土地出讓合同—第c13100220110035號,總佔地面積125,376.00平方米的該物業的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊宏泰卓優房地產發展有限公司(「廊坊宏泰卓優」),年期為50年,作工業用途,土地出讓金總額為人民幣43,500,000元。
- 根據日期為2012年8月31日的土地使用權證—廊安國用(2012)第00029號,佔地面積125,375.75平方米的該物業的土地使用權已出讓予廊坊宏泰卓優,於2061年11月8日屆滿,作工業用途。
- 根據日期為2012年8月20日的建設用地規劃許可證—地字第131002201200012號,廊坊宏泰卓優獲准使用佔地面積為125,376.00平方米的一幅地塊,以作開發之用。
- 根據日期為2013年4月15日的建設工程規劃許可證—建字第131002201300007號,該物業的批准建設規模為77,195.00平方米。

5. 根據日期為2014年3月5日的建築工程施工許可證—第131002x142030101號，建設規模為73,415.13平方米的多棟樓宇的建設工程批准開工。

貴集團表示，上述建築工程施工許可證所訂明的樓宇包括該物業的部分。
6. 貴集團表示，於估值日期，支出的總建設成本約為人民幣37,700,000元，而落成該物業的估計未付建設成本將約為人民幣101,900,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
7. 假設該物業於估值日期已竣工的估計市值為人民幣332,500,000元。
8. 貴集團表示，該物業並無訂有任何按揭。
9. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 廊坊宏泰卓優已合法取得上述土地使用權證所述該地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權；及
 - ii. 廊坊宏泰卓優已就物業的現有施工階段取得必要許可證及批文。
10. 吾等於估值時假設工業的平均單價約每平方米人民幣4,300元至人民幣4,700元。
11. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干工業開發項目的報價參考資料。這些報價參考資料中，工業約每平方米人民幣4,600元至人民幣5,100元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持有的在建物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值
17.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 常甫路(四號路)以西 創業大廈二期	創業大廈二期(「開發項目」)為建於一幅佔地面積約為8,820.00平方米土地上的一個辦公室開發項目。 根據 貴集團提供的最新開發建議，該物業將擁有總建築面積約為29,407.12平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 85,200,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 85,200,000元)

用途	概約 建築面積 (平方米)
辦公	24,971.44
配套設施	4,435.68
總計：	29,407.12

貴集團表示，該物業計劃於2015年第三季度竣工。

該物業的土地使用權已授出，於2052年4月15日屆滿，作商業金融用途。

附註：

- 根據日期為2012年2月15日的土地出讓合同—第c13100220120013號，佔地面積16,840.00平方米的一幅地塊的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，年期為40年，作商業金融用途，土地出讓金為人民幣59,400,000元。

貴集團表示，該物業包括上述土地出讓合同所述的地塊的部分。

- 根據日期為2012年8月31日的土地使用權證—廊安國用(2012)第00028號，佔地面積16,840.00平方米的一幅地塊的土地使用權已出讓予廊坊市城區房地產，於2052年4月15日屆滿，作商業金融用途。

貴集團表示，該物業包括上述土地使用權證所述的地塊的部分。

3. 根據日期為2012年8月13日的建設用地規劃許可證—地字第131000201200018號，廊坊市城區房地產獲准使用佔地面積為16,840.00平方米的一幅地塊，以作開發之用。
貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述的地塊的部分。
4. 根據日期為2013年12月23日的建設工程規劃許可證—建字第131000201300060號，該物業的批准建設規模為29,407.12平方米。
5. 根據日期為2014年2月26日的建築工程施工許可證—第131000S130720101號，建設規模為29,407.12平方米的該物業的建設工程批准開工。
6. 貴集團表示，於估值日期，支出的總建設成本約為人民幣19,700,000元，而落成該物業的估計未付建設成本將約為人民幣33,500,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
7. 假設該物業於估值日期已竣工的估計市值為人民幣174,800,000元。
8. 貴集團表示，該物業訂有一項按揭。
9. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所述該地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權，惟須已履行按揭協議的相關規定；
 - ii. 廊坊市城區房地產已就物業的現有施工階段取得必要許可證及批文；及
 - iii. 就該物業已按揭部分而言，廊坊市城區房地產須於按揭期內取得承接人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該物業的有關已按揭部分。
10. 吾等於估值時已假設辦公室的平均單價約為每平方米人民幣6,600元。
11. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考與該物業具有類似特徵的辦公室開發項目的報價參考資料。這些報價參考資料中，辦公室約每平方米人民幣7,100元至人民幣8,300元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持有的在建物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值
18.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 北外環路以南 新華路以西 尚北綜合樓	尚北綜合樓(「開發項目」)為建於一幅佔地面積約3,974.00平方米土地上的一個辦公室開發項目。 根據 貴集團提供的最新開發建議，該物業將擁有總建築面積約為12,746.13平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 42,300,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 42,300,000元)

用途	概約 建築面積 (平方米)
辦公	10,690.94
配套設施	2,055.19
總計：	12,746.13

貴集團表示，該物業計劃於2015年第二季度竣工。

該物業的土地使用權已授出，於2044年10月26日屆滿，作商業用途。

附註：

- 根據日期為2007年8月15日的土地使用權證—廊國用(2007)第01507號，佔地面積15,238.48平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，於2044年10月26日屆滿，作商業用途。

貴集團表示，該物業僅包括上述土地使用權證所述的地塊的部分。

- 根據日期為2006年2月15日的建設用地規劃許可證—[2006]第08號，廊坊市城區房地產獲准使用佔地面積為29.00畝(19,333.43平方米)的土地，以作開發之用。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述的地塊的部分。

3. 根據日期為2006年2月16日的建設工程規劃許可證—第(2006) 02號，多棟樓宇的經批准建設規模為30,139.00平方米。

貴集團表示，該物業包括上述建設工程規劃許可證列明的樓宇的部分。
4. 根據日期為2014年5月8日的建築工程施工許可證—第131000S130560101號，建設規模為12,746.13平方米的該物業的建設工程批准開工。
5. 貴集團表示，於估值日期，支出的總建設成本約為人民幣5,600,000元，而落成該物業的估計未付建設成本將約為人民幣18,300,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
6. 假設該物業於估值日期已竣工的估計市值為人民幣84,800,000元。
7. 經 貴集團確認，該物業並無訂有任何按揭。
8. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所述地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該等土地使用權；及
 - ii. 廊坊市城區房地產已就物業的現有施工階段取得必要許可證及批文。
9. 吾等於估值時假設辦公室的平均單價約每平方米人民幣7,900元。
10. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干辦公室開發項目的報價參考資料。這些報價參考資料中，辦公室每平方米約人民幣9,200元至人民幣11,000元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 廊坊宏泰卓優已合法取得上述土地使用權證所述該地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權，惟須已履行按揭協議的相關規定；
 - ii. 廊坊宏泰卓優已就物業的現有施工階段取得必要許可證及批文。
 - iii. 就該物業的已按揭部分而言，廊坊宏泰卓優須於按揭期內取得承按人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該物業的有關已按揭部分。
7. 吾等於估值時假設工業的平均單價約每平方米人民幣4,300元至人民幣4,700元及住宅約每平方米人民幣2,600元。
8. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干工業及住宅開發項目的報價參考資料。這些報價參考資料中，工業約每平方米人民幣4,600元至人民幣5,100元及住宅約每平方米人民幣7,400元至人民幣7,900元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第五類 – 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值
20.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 縱三路以北 建設南路以西 富士康城二期	富士康城二期(「開發項目」) 為擬建於一幅佔地面積約為 105,659.92平方米土地上的一個 住宅／商業綜合體。 根據 貴集團提供的最新開發建 議，該物業將包括總建築面積約 280,047.35平方米的開發項目二 期。該物業的用途及概約建築面 積詳情如下：	於估值日期，該物業 為空置土地。	人民幣 487,100,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 487,100,000元)

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	183,735.68
商用	13,330.57
配套設施	82,981.10
總計：	280,047.35

該物業的土地使用權已授出，於
2081年2月3日屆滿，作住宅用途。

附註：

- 根據日期為2010年12月8日的土地出讓合同—第c131002201000223號，佔地面積126,545.00平方米的一幅地塊的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，年期為70年，作住宅用途，土地出讓金為人民幣176,500,000元。

貴集團表示，該物業包括上述土地出讓合同所訂明的地塊的部分。

- 根據日期為2011年2月23日的土地使用權證—廊安國用(2011)第00004號，佔地面積126,545.00平方米的一幅地塊的土地使用權已出讓予廊坊市城區房地產，於2081年2月3日屆滿，作住宅用途。

貴集團表示，該物業包括上述土地使用權證所訂明的地塊的部分。

3. 根據日期為2011年1月25日的建設用地規劃許可證—地字第131000201100005號，廊坊市城區房地產獲准使用總佔地面積為126,545.00平方米的地塊，以作開發之用。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述的地塊的部分。
4. 根據日期為2012年8月13日的建設工程規劃許可證—建字第131000201200044號，開發項目多棟樓宇的批准建設規模為162,813.80平方米。

貴集團表示，上述建設工程規劃許可證所述的樓宇包括該物業的部分。
5. 根據日期為2014年6月25日的建築工程施工許可證—第131000S120310101號，建設規模為149,341.13平方米的多棟樓宇的建設工程批准開工。

貴集團表示，上述建築工程施工許可證所述的樓宇包括該物業的部分。
6. 貴集團表示，該物業並無訂有任何按揭。
7. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所述該地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權；及
 - ii. 廊坊市城區房地產已就物業的現有施工階段取得必要許可證及批文。
8. 吾等於估值時假設住宅的平均單價約為每平方米人民幣6,400元及商用(一樓)約為每平方米人民幣12,000元。
9. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干住宅開發項目及商用開發項目的報價參考資料。這些報價參考資料中，住宅約每平方米人民幣6,300元至人民幣7,200元及商用(一樓)約每平方米人民幣11,000元至人民幣15,000元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素。

估值證書

第五類 – 貴集團於中國持有的在建物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值
21.	中國 河北省 廊坊市 廊坊經濟技術開發區 四海路以東 金源道以南 尚世嘉華	尚世嘉華(「開發項目」)為擬建於多幅總佔地面積約為71,999.80平方米的土地的一個住宅／商用綜合體。 根據 貴集團提供的最新開發建議，該物業將開發為擁有總建築面積約為177,190.44平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣 244,900,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 244,900,000元)

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	86,662.56
商用	7,880.48
工業	22,111.68
配套設施	60,535.72
總計：	177,190.44

該物業的部份的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於2051年3月31日屆滿，作商業用途，及於2060年12月30日屆滿，作工業用途。

附註：

- 根據2010年12月8日及2013年12月31日期間的三份土地出讓合同—第C13000120100056號、C13000120110016號及C13100020130056號，總佔地面積71,999.80平方米的三幅土地的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，三段並存年期分別為40年、50年及70年，分別作商業、工業及住宅用途，土地出讓金總額為人民幣52,654,300元。

2. 根據以下土地使用權證，總佔地面積為40,000.30平方米的兩幅地塊的土地使用權已出讓予廊坊市城區房地產。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積 (平方米)	用途及土地使用權
			屆滿日期
廊開國用(2011)第076號	2011年11月7日	26,666.70	工業：2060年12月30日
廊開國用(2012)第017號	2012年2月23日	13,333.60	商業：2051年3月31日
總計：		40,000.30	

貴集團表示，上述土地使用權證所訂明的地塊包括該物業的部分。貴集團正在申請餘下佔地面積31,999.50平方米地塊的土地使用權證。

3. 根據日期分別為2011年10月25日及2011年12月31日的兩份建設用地規劃許可證—地字第131001201100035號及131001201100041號，廊坊市城區房地產獲准使用兩幅總佔地面積約為40,000.30平方米的土地，以作開發之用。

貴集團表示，上述建設用地規劃許可證所述的地塊包括該物業的部分。

4. 根據日期為2014年6月16日的建設工程規劃許可證—建字第131001201400029號，不同樓宇的批准建設規模合共為23,826.40平方米。

貴集團表示，上述建設工程規劃許可證所列的樓宇包括該物業的部分。

5. 經貴集團確認，該物業並無訂有任何按揭。

6. 吾等已獲貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

- i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所述該地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權；及
- ii. 由於餘下地塊(佔地面積約31,999.50平方米)的土地出讓費用已按時繳交，廊坊市城區房地產並無就取得有關土地的土地使用權證遇上重大法律阻礙。

7. 吾等於估值時假設住宅的平均單價約每平方米人民幣6,400元、商用(一樓)約每平方米人民幣12,000元及工業約每平方米人民幣4,300元。

8. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干住宅、商用及工業開發項目的報價參考資料。這些報價參考資料中，住宅約每平方米人民幣6,200元至人民幣8,700元、商用(一樓)約每平方米人民幣12,000元至人民幣16,000元及工業約每平方米人民幣4,000元至人民幣5,000元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第五類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值
22.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 縱十路以西 中心環路以北 宏泰商業廣場	宏泰商業廣場(「開發項目」)為 擬建於四幅總佔地面積約為 47,486.28平方米土地上的一個住 宅及商用綜合體。 根據 貴集團提供的最新開發建 議，該物業將擁有總建築面積約 為153,284.91平方米。該物業用途 及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業 為空置土地。	人民幣 394,100,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 394,100,000元)
			概約 建築面積	
		用途	(平方米)	
		住宅	51,744.86	
		商用	81,304.04	
		配套設施	20,236.01	
		總計：	153,284.91	
		該物業的土地使用權已授出，三 段年期同時生效，分別於2050年 3月31日、2052年4月15日及2052 年4月16日屆滿，作商業金融用途。		

附註：

- 根據2009年11月6日至2012年2月16日期間的三份土地出讓合同—第c1310022009005號、c13100220120013號及c13100220120014號及其補充協議，總佔地面積239,846.54平方米的三幅土地的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，年期為40年，作商業金融用途，土地出讓金總額為人民幣697,695,600元。

貴集團表示，該物業包括上述土地出讓合同所訂明的地塊的部分。

2. 根據以下土地使用權證，四幅土地(總佔地面積為66,798.30平方米)的土地使用權已出讓予廊坊市城區房地產。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積 (平方米)	用途及土地使用權
			屆滿日期
廊安國用(2010)第00057號	2010年12月10日	21,288.97	商業金融：2050年3月31日
廊安國用(2012)第00028號	2012年8月31日	16,840.00	商業金融：2052年4月15日
廊安國用(2012)第00043號	2012年11月5日	16,127.45	商業金融：2052年4月16日
廊安國用(2014)第00003號	2014年1月23日	12,541.88	商業金融：2050年3月31日
總計：		66,798.30	

貴集團表示，該物業包括上述土地使用權證所述的地塊的部分。

3. 根據2009年11月18日至2012年10月12日期間的三份建設用地規劃許可證—地字第131000201200027號、131000200900029號及131000201200018號，廊坊市城區房地產獲准使用總佔地面積為257,740.45平方米的三幅地塊，以作商業金融之用。

貴集團表示，開發項目包括上述建設用地規劃許可證所述的地塊的部分。

4. 根據日期為2014年7月2日的建設工程規劃許可證—建字第131001201400029號，批准建設規模合共為48,382.35平方米。

貴集團表示，上述建設工程規劃許可證所列的樓宇包括該物業的部分。

5. 貴集團表示，該物業訂有一項按揭。

6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

- i 廊坊市城區房地產已合法取得土地使用權證所述該地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權，惟須已履行按揭協議的相關規定；及
- ii 就該物業的已按揭部分而言，廊坊市城區房地產須於按揭期內取得承按人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該物業的有關已抵押部分。

7. 吾等於估值時已假設住宅的平均單價約為每平方米人民幣7,100元及商用(一樓)約每平方米人民幣12,000元。

8. 在對該物業進行估值時，吾等已參考與該物業具有類似特徵的若干住宅及商用開發項目的若干報價參考資料。這些報價參考資料中，住宅約每平方米人民幣7,600元至人民幣8,500元及商用(一樓)約每平方米人民幣16,000元至人民幣18,000元。吾等假設單價與上述報價參考資料一致。得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第五類 – 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值										
23.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 愛民東道170號 青年匯	青年匯(「開發項目」)為擬建於一幅總佔地面積約為4,279.40平方米土地上的一個建議住宅/商用綜合體。 根據 貴集團提供的最新開發建議，該物業將開發為擁有總建築面積約為10,893.40平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業被多棟待拆遷的樓宇佔用。	人民幣 24,300,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 24,300,000元)										
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>6,201.18</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>2,539.86</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,152.36</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>10,893.40</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	6,201.18	商用	2,539.86	配套設施	2,152.36	總計：	10,893.40	
用途	概約 建築面積 (平方米)													
住宅	6,201.18													
商用	2,539.86													
配套設施	2,152.36													
總計：	10,893.40													
		該物業的土地使用權已授出，於2052年12月2日屆滿，作綜合用途。												

附註：

- 根據日期為2010年6月8日的土地使用權證—廊國用(2010)第01290號，佔地面積約為4,279.40平方米的物業的土地使用權已出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，於2052年12月2日屆滿，作綜合用途。
- 根據日期為2014年4月25日的建設工程規劃許可證—建字第131000201400038號，該物業的批准建設規模為10,893.40平方米。
- 根據日期為2014年6月26日的建築工程施工許可證—第131000S130860101號，建設規模為10,893.40平方米的該物業的建設工程批准開工。
- 經 貴集團確認，該物業訂有一項按揭。

5. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所述該地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權，惟須已履行按揭協議的相關規定；
 - ii. 廊坊市城區房地產已就物業的現有施工階段取得必要許可證及批文；及
 - iii. 就該物業的已按揭部分而言，廊坊市城區房地產須於按揭期內取得承按人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該物業的有關已按揭部分。
6. 吾等於估值時已假設住宅的平均單價約每平方米人民幣6,500元及商用(一樓)為約每平方米人民幣12,000元。
7. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干住宅及商用開發項目的報價參考資料。這些報價參考資料中，住宅約每平方米人民幣7,800元至人民幣8,500元及商用(一樓)約每平方米人民幣12,000元至人民幣16,000元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第五類 – 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值
24.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 愛民東道170號 華航公寓	華航公寓(「開發項目」)為擬建於一幅總佔地面積約10,557.10平方米的土地上的一個建議住宅開發項目。 根據 貴集團提供的最新物業發展建議，物業將包括數個總建築面積約為9,859.58平方米的住宅單位。 物業的土地使用權定為住宅用途。	於估值日期，該物業為空置土地。	無商業價值 (請參閱附註4)

附註：

1. 根據日期為2010年6月8日的土地使用權證一廊國用(2010)第01291號，佔地面積為10,557.10平方米的物業的土地使用權已劃撥予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，作住宅用途。
2. 貴集團表示，該物業並無訂有任何按揭。
3. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 廊坊市城區房地產已透過劃撥合法取得該物業的土地使用權並有權按相關業權文件所載與華北航天工業學院聯合開發學生公寓。
4. 吾等於估值時並未賦予該物業任何商業價值，原因為未經相關政府機構批准，該物業不得轉讓或租賃予其他人士。

估值證書

第五類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值
25.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 三號路以東 縱五路以西 橫三路以南 高迪龍河數碼科技城	高迪龍河數碼科技城(「開發項目」)為擬建於一幅總佔地面積約為62,914.00平方米土地上的一個建議工業開發項目。 根據 貴集團提供的最新物業發展建議，該物業包括數個總建築面積約為62,914.00平方米的車間。 該物業已獲授土地使用權，於2064年2月23日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣 23,400,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 23,400,000元)

附註：

- 根據日期為2013年10月24日的土地出讓合同第c13100220130024號，佔地面積62,914.00平方米的物業的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市高迪數碼電子技術有限公司(「廊坊高迪」)，年期為50年，作工業用途，土地出讓金為人民幣22,700,000元。
- 根據日期為2014年3月5日的土地使用權證廊房國用(2014)第00007號，總佔地面積62,914.00平方米的該物業的土地使用權已出讓予廊坊高迪，於2064年2月23日屆滿，作工業用途。
- 根據日期為2014年1月15日的建設用地規劃許可證一地字第131000201400003號，廊坊高迪獲准使用佔地面積為62,914.00平方米的地塊，以作工業開發之用。
- 貴集團表示，該物業並未訂有任何按揭。
- 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 廊坊高迪已合法取得上述土地使用權證所述該地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權。
- 吾等於估值時已假設地塊價值約為每平方米人民幣372元。
- 在對該物業進行估值時，吾等已參考與該物業具有類似特徵的若干土地的多宗近期銷售交易。所述地塊銷售交易的地塊價值約為每平方米人民幣360元至人民幣370元。吾等假設的地塊價值與所述地塊銷售交易一致。得出主要假設時，吾等已對這些地塊銷售交易的地塊價值作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第五類 – 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值
26.	中國 河北省 承德市 雙橋區磚瓦窯村 御龍灣小區 二至四期	御龍灣小區二至四期(「開發項目」)為擬建於三幅總佔地面積約為147,788.00平方米土地的一個住宅／商用開發項目。 根據 貴集團提供的最新開發建議，該物業將包括總建築面積約為599,711.24平方米的開發項目二至四期。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣 328,900,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 328,900,000元)
		二期		
			概約	
		用途	建築面積	
			(平方米)	
		住宅	103,880.34	
		商用	16,135.73	
		配套設施	41,388.83	
		小計：	161,404.90	
		三期		
			概約	
		用途	建築面積	
			(平方米)	
		住宅	165,969.42	
		商用	12,546.47	
		配套設施	59,709.01	
		小計：	238,224.90	

於2014年5月31日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
		四期		
			概約	
		用途	建築面積	
			(平方米)	
		住宅	127,419.79	
		商用	4,866.31	
		配套設施	67,795.34	
		小計：	200,081.44	
		總計：	599,711.24	

該物業的土地使用權已授出，四段並存年期分別於2050年4月22日及2050年7月7日屆滿，作住宅用途，及於2080年4月22日及2080年7月7日屆滿，作商用用途。

附註：

- 根據日期分別為2010年4月22日及2010年7月8日的兩份土地出讓合同—第C130800-2010-27號及C130800-2010-43號及日期為2013年1月17日的其補充協議，總佔地面積187,106.00平方米的兩幅地塊的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司承德市永倫房地產開發有限公司(「承德永倫」)，兩段並存年期分別為40年及70年，分別作商用及住宅用途，土地出讓金總額為人民幣260,440,000元。

貴集團表示，該物業包括上述土地出讓合同所述的地塊的部分。

- 根據以下土地使用權證，總佔地面積147,788.00平方米的物業的土地使用權已出讓予承德永倫。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積	用途及土地使用權 屆滿日期
		(平方米)	
承市國用(2010)第183號	2010年6月1日	43,685.00	住宅：2080年4月22日 商用：2050年4月22日
承市國用(2011)第007號	2011年1月13日	59,838.00	住宅：2080年7月7日 商用：2050年7月7日
承市國用(2011)第008號	2011年1月13日	44,265.00	住宅：2080年7月7日 商用：2050年7月7日
	總計：	147,788.00	

- 根據日期分別為2012年8月31日及2014年5月15日的兩份建設用地規劃許可證—地字第130802201200006號及130802201400012號，承德永倫獲准使用總佔地面積為107,246.93平方米的兩幅土地，以作開發之用。

貴集團表示，上述建設用地規劃許可證所述的地塊僅包括該物業的部分。

4. 根據日期為2014年7月4日的兩項建設工程規劃許可證－建字第130802201400028號及第130802201400029號，批准建設規模合共為187,258.26平方米。

貴集團表示，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列樓宇的部分。
5. 經 貴集團確認，該物業訂有三項按揭。
6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i 承德永命已合法取得上述土地使用權證所述該地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權，惟須已履行按揭協議的相關規定；及
 - ii 就該物業的已按揭部分而言，承德永命須於按揭期內取得承按人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該物業的有關已按揭部分。
7. 吾等於估值時假設住宅的平均單價約每平方米人民幣4,300元及商用(一樓)約每平方米人民幣13,000元。
8. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考開發項目的多項近期銷售交易及若干與該物業具有類似特徵的若干住宅及商用開發項目的報價參考資料。這些銷售交易中，住宅的價格約每平方米人民幣4,200元至人民幣4,300元，這些報價參考資料中，商用(一樓)約每平方米人民幣13,000元至人民幣16,000元。吾等假設的單價與上述銷售交易及報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些銷售交易及報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第五類 – 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值
27.	中國 河北省 唐山市 曹妃甸區 七農場 唐海項目	唐海項目(「開發項目」)為擬建於總佔地面積約665,935.16平方米的八幅土地上的一個商用開發項目。 根據 貴集團提供的最新開發建議，該物業將包括總建築面積約203,800.00平方米的多個住宅及商用項目。 該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於2048年8月25日屆滿，作商業用途，及於2078年8月25日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣 213,900,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 213,900,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業(總佔地面積為665,935.16平方米)的土地使用權已出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司唐山展耀房地產開發有限公司(「唐山展耀」)。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積 (平方米)	用途及土地使用權 屆滿日期
唐海國用(2010)字第0710030141號	2010年4月1日	58,933.06	住宅：2078年8月25日
唐海國用(2010)字第0710020143號	2010年4月1日	68,796.30	住宅：2078年8月25日
唐海國用(2010)字第0710010144號	2010年4月1日	60,403.99	商用：2048年8月25日
唐曹國用(2013)字第0710030248號	2013年3月14日	72,975.50	住宅：2078年8月25日
唐曹國用(2013)字第0710020249號	2013年3月14日	36,465.39	住宅：2078年8月25日
唐曹國用(2013)字第0710011778號	2013年12月10日	90,934.08	商用：2048年8月25日
唐曹國用(2013)字第0710021779號	2013年12月10日	93,878.36	住宅：2078年8月25日
唐曹國用(2013)字第0710031780號	2013年12月10日	183,548.48	住宅：2078年8月25日
	總計：	665,935.16	

2. 經 貴集團確認，該物業訂有四項按揭。
 3. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 唐山展耀已取得該物業的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權，惟須已履行按揭協議的相關規定；及
 - ii. 就已按揭的土地使用權而言，唐山展耀須於按揭期內取得承按人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該物業的有關已按揭部分。
 4. 吾等於估值時假設住宅地塊的樓面地價*為約每平方米人民幣710元，而商用地塊則為約每平方米人民幣1,300元。
 5. 在對該物業進行估值時，吾等已參考與該物業具有類似特徵的地塊的多宗近期土地出讓交易。所述土地出讓交易的樓面地價約為每平方米人民幣400元至人民幣1,600元。吾等假設的樓面地價與所述土地出讓交易一致。得出主要假設時，吾等已對這些土地出讓交易的樓面地價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。
- * 樓面地價為基於每平方米准許建築面積分析得出的售價，常用於分析土地出讓交易。

估值證書

第六類 – 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值
28.	中國 北京市 東城區 小牌坊胡同 甲七號 銀河SOHO 六層 20701至20703、 20705、20706及20718 至20720單位	該物業包括建於一棟於2012年 落成的三層地庫上的13層寫字樓 六樓的八個單位。 該物業的建築面積約為1,380.18 平方米。 該物業由 貴公司全資擁有的附 屬公司廊坊市盛世建設投資有限 公司(「廊坊盛世建設」)向獨立第 三方王慧傑及王振華(「出租人」) 租賃，租期於2013年9月8日起 2018年9月9日止。	該物業現時由 貴集 團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

- 該物業由廊坊盛世建設向出租人租賃，租期由2013年9月8日起至2018年9月9日止。租賃資料的詳情概述如下：

租期	月租
第一年至第二年	人民幣293,863.33元
第三年	人民幣308,556.49元
第四年	人民幣323,984.33元
第五年	人民幣340,183.52元

- 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 出租人尚未取得該物業的房屋所有權證，故租約尚未註冊。

估值證書

第七類 – 貴集團於香港租賃的物業

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於2014年5月31日 現況下的市值
29.	香港干諾道中 168-200號 信德中心 招商局大廈 19樓辦公室單位2號	信德中心包括兩棟建於社區商用／車場／渡輪碼頭平台上的辦公室大樓。 信德中心招商局大廈為一棟建於該平台上的30層高辦公室建築，並於1985年落成。 該物業包括位於信德中心招商局大廈19樓的一個辦公室單位，總建築面積約為241.55平方米(2,600平方呎)。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司全資擁有的附屬公司兆帝有限公司(「兆帝」)根據租約向Skyway Investment Limited(「出租人」)承租，租期由2014年2月15日起至2016年2月14日止，每月租金(不包括地租、差餉、管理費及其他支出)為139,152港元。