

以下是獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團所持物業於二零一三年二月二十八日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本售股章程。



第一太平戴維斯估值及  
專業顧問有限公司  
香港中環  
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照：C-023750  
savills.com

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對五洲國際控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）所持位處中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢並獲取吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等所認為該等物業於二零一三年二月二十八日（「估值日期」）的價值，以供載入公開發售文件。

吾等對各項物業的估值乃吾等所認為的市值，按吾等所界定，市值指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買賣雙方於估值日期在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行公平交易達成的估計金額」。

市值乃賣方於市場上可合理獲得之最高售價及買方於市場上可合理取得之最優惠價格，並無計及因特殊條款或情況（例如非常規融資、售後租回安排、合資經營、管理協議）、與所述銷售有關的任何人士給予的特殊待遇或優惠或任何特殊價值因素所引致的估算價格增減。評估資產或負債市值亦並無計及買賣成本，且無抵銷任何相關稅項。

對中國物業進行估值的過程中，除另有說明外，吾等假設各指定年期物業的可轉讓土地使用權已按象徵式年度土地使用費授出，且已全部繳足土地出讓金。吾等亦假設，除另有說明外，物業業主有正式合法業權，可於獲授的整個未屆滿年期內自由而不受干擾地使用、佔用或轉讓有關物業。

對貴集團於中國待售的第一類物業進行估值時，吾等採用直接比較法假設物業按現狀即時交吉出售，參考有關市場可資比較之出售交易計算。

對貴集團於中國所持發展中第二類物業及於中國持作日後發展的第三類物業進行估值時，吾等假設該等物業將會根據吾等所獲提供最近期開發方案開發及竣工，或採用直接比較法假設物業按現狀即時交吉出售而參考市場可資比較之出售交易計算。對於已提供開發方案的物業，吾等假設獲得有關政府部門的所有同意書、批文及許可證並無繁瑣條件或重大延誤。在達致吾等的估值意見前，吾等採用直接比較法參考有關市場可資比較之出售交易，並計及已支出的建築成本及達致完成開發將要支出的成本。

評估貴集團持作投資的第四類物業時，吾等參考市場可資比較之市場交易而估值，在適當情況下會基於吾等獲提供列表所示淨收益資本值，並計算物業重訂租約的潛在收入而評估物業價值。

評估貴集團擬收購的第五類物業時，吾等認為該等物業缺乏合法業權，並無任何商業價值。

評估貴集團於中國租用的第六類物業時，因該等物業根據短期租約租用或不得出讓或分租或缺乏可觀租金利潤，吾等認為此類物業並無任何商業價值。

吾等已獲提供有關物業的多份業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本核實擁有權，亦無確定有否吾等所獲副本並無顯示的任何修訂。吾等在估值過程中頗為倚賴貴集團及其中國法律顧問環球律師事務所所提供有關物業業權的資料，亦接納貴集團所提供有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、開發方案、總計及未支出建築成本、地盤及建築面積以及所有其他相關事宜的資料及意見。估值證書所載尺寸、量度及面積基於吾等所獲提供的文件所列資料，僅為約數。吾等並無作任何實地量度。吾等並無理由懷疑貴集團向吾等提供的重大估值資料是否真實準確。貴集團亦已向吾等確認所提供的資料並無遺漏任何重要內容。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解。

吾等曾視察有關物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。在視察的過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無測試任何樓宇設施，亦無進行實地勘察確定土地狀況及設施是否適合開發。吾等進行估值時假設上述方面均符合要求且開發期間不會出現意外的成本或延誤。

吾等估值時並無考慮任何物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之專業估值師及若干其他助理已於二零一三年一月二十五日至二零一三年三月十日進行實地視察。

進行物業估值時，吾等遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引與香港測量師學會頒佈的估值準則(二零一二年版)所載的規定。

除另有說明外，估值證書所列全部金額均以人民幣(「人民幣」)為單位。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中國  
江蘇省無錫市  
廣益路287號  
哥倫布廣場B座  
19樓  
五洲國際控股有限公司 台照

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

二零一三年五月三十一日

附註：劉振權先生乃合資格測量師，擁有逾20年香港及中國物業估值專業經驗。

## 估值概要

編號	物業	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	二零一三年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
<b>第一類 — 貴集團於中國的待售物業</b>				
1.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 盛岸西路668號 無錫五洲國際裝飾城 一期、二期及三期部分	17,700,000	100%	17,700,000
2.	中國 江蘇省 無錫市 新區 金城東路北側、錫泰路南側 及新坊路東側 無錫五洲國際工業博覽城 一期及二期部分	164,700,000	100%	164,700,000
3.	中國 江蘇省 無錫市 崇安區 江海路與廣益路交匯處以東 無錫五洲國際中華美食城 B區及C區部分	26,300,000	51%	13,413,000
4.	中國 江蘇省 無錫市 崇安區 廣益路289號 無錫五洲國際哥倫布廣場 一期及二期部分	607,600,000	64.3%	390,686,800
5.	中國 雲南省 大理市 下關 滿江區 大理五洲國際商貿城 一期部分	144,600,000	100%	144,600,000

編號	物業	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	二零一三年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值
		(人民幣元)		(人民幣元)
6.	中國 江蘇省 無錫市 新區 新友北路與錫義路交匯處 梅村五洲國際廣場部分	15,100,000	90%	13,590,000
7.	中國 江蘇省 無錫市 錫山區 神羊路與育才路交匯處 羊尖五洲國際廣場部分	4,200,000	100%	4,200,000
8.	中國 重慶市 榮昌縣 迎賓大道 榮昌五洲五金裝飾城一期部分	360,500,000	94%	338,870,000
	<b>第一類小計：</b>	<u>1,340,700,000</u>		<u>1,087,759,800</u>
<b>第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業</b>				
9.	中國 江蘇省 無錫市 新區 金城東路北側、錫泰路南側 及新坊路東側 無錫五洲國際工業博覽城 二期C區	310,300,000	100%	310,300,000
10.	中國 重慶 榮昌縣 迎賓大道 榮昌五洲五金裝飾城一期部分	715,000,000	94%	672,100,000
11.	中國 雲南省 大理市 下關 滿江區 大理五洲國際商貿城 一期及二期部分	509,000,000	100%	509,000,000

編號	物業	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	二零一三年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值
		(人民幣元)		(人民幣元)
12.	中國 江蘇省 無錫市 崇安區 江海路與廣益路交匯處以東 無錫五洲國際中華美食城 三期部分	990,300,000	51%	505,053,000
13.	中國 浙江省 杭州市 西湖區 古墩路西 杭州五洲國際廣場	1,179,200,000	100%	1,179,200,000
14.	中國 江蘇省 鹽城市 亭湖區 迎賓南路38號 鹽城五洲國際廣場	712,700,000	100%	712,700,000
15.	中國 江蘇省 淮安市 盱眙縣 東湖南路 淮安五洲國際廣場部分	711,800,000	100%	711,800,000
16.	中國 江蘇省 無錫市 新區 長江北路與宏源路交匯處 無錫新區哥倫布廣場部分	958,400,000	59%	565,456,000
17.	中國 江蘇省 無錫市 錫山區 神羊路與育才路交匯處 羊尖五洲國際廣場部分	507,500,000	100%	507,500,000

編號	物業	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	二零一三年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值
		(人民幣元)		(人民幣元)
18.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 盛岸西路668號 無錫五洲國際裝飾城三期部分	616,400,000	100%	616,400,000
19.	中國 江蘇省 南通市 崇川區 鐘秀中路98號 南通五洲國際廣場	1,645,800,000	51%	839,358,000
20.	中國 江蘇省 鹽城市 建湖縣 建寶路與明珠路交匯處 建湖五洲國際商貿城一期	541,600,000	100%	541,600,000
21.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 洛中路 洛社五洲哥倫布廣場	419,500,000	100%	419,500,000
22.	中國 山東省 樂陵市 匯源大街西側與阜盛西路北側 樂陵五洲國際裝飾城一期部分	94,700,000	51%	48,297,000
23.	中國 湖北省 襄陽市 襄州區 襄陽五洲國際工業博覽城一期	708,100,000	100%	708,100,000

編號	物業	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	二零一三年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值
		(人民幣元)		(人民幣元)
24.	中國 山東省 煙台市 福山區 奇泉路西側與鳳凰山路南側 煙台五洲國際工業博覽城	223,800,000	95%	212,610,000
25.	中國 山東省 煙台市 龍口市 南山路西側與龍泉路南側 中國龍口五洲國際商貿城部分	77,300,000	95%	73,435,000
	<b>第二類小計：</b>	<u>10,921,400,000</u>		<u>9,132,409,000</u>

**第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業**

26.	中國 江蘇省 鹽城市 建湖縣 建寶路與明珠路交匯處 建湖五洲國際商貿城二期	139,700,000	100%	139,700,000
27.	中國 重慶市 榮昌縣 迎賓大道 榮昌五洲五金裝飾城二期	135,800,000	94%	127,652,000
28.	中國 江蘇省 淮安市 盱眙縣 東湖南路 淮安五洲國際廣場部分	100,000,000	100%	100,000,000



編號	物業	二零一三年	貴集團 應佔權益	二零一三年
		二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)		二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
29.	中國 山東省 煙台市 龍口市 南山路西側與龍泉路南側 中國龍口五洲國際商貿城部分	66,200,000	95%	62,890,000
30.	中國 山東省 樂陵市 匯源大街西側與阜盛西路北側 樂陵五洲國際裝飾城 一期及二期部分	230,500,000	51%	117,555,000
31.	中國 江蘇省 鹽城市 射陽縣 新城區 幸福大道北側與海悅路東側 射陽五洲國際廣場	111,000,000	100%	111,000,000
32.	中國 江蘇省 鹽城市 建湖縣 建寶路與明珠路交匯處 建湖中國綠色照明博覽園	25,500,000	100%	25,500,000
33.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 錢橋鎮 華新村 盛岸西路668號 無錫五洲國際裝飾城三期部分	27,600,000	100%	27,600,000
34.	中國 雲南省 大理市 下關 滿江區 大理五洲國際商貿城 二期、三期及四期部分	1,450,400,000	100%	1,450,400,000

編號	物業	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	二零一三年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值
		(人民幣元)		(人民幣元)
35.	中國 江蘇省 無錫市 江陰市 璜土鎮 小湖村 鎮澄路 江陰五洲國際廣場	481,500,000	90%	433,350,000
36.	中國 江蘇省 無錫市 新區 金城東路北側、錫泰路南側 及新坊路東側 無錫五洲國際工業博覽城 一期及二期部分	438,200,000	100%	438,200,000
37.	中國 湖北省 襄陽市 襄州區 襄陽五洲國際工業博覽城 二期及三期	433,800,000	100%	433,800,000
38.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 前洲 中興路西側與興玉路北側 前洲五洲國際廣場	108,000,000	100%	108,000,000
39.	中國 江蘇省 南通市 通州產業園 五洲國際汽車博覽城	260,000,000	75%	195,000,000
40.	中國 雲南省 保山市 隆陽區 正陽北路東側 保山五洲國際廣場	102,000,000	80%	81,600,000
	<b>第三類小計：</b>	<u>4,110,200,000</u>		<u>3,852,247,000</u>

編號	物業	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	二零一三年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
<b>第四類 — 貴集團於中國持作投資的物業</b>				
41.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 盛岸西路668號 無錫五洲國際裝飾城 一期至三期部分	336,500,000	100%	336,500,000
42.	中國 江蘇省 無錫市 新區 金城東路北側、錫泰路南側 及新坊路東側 無錫五洲國際工業博覽城 一期部分	155,800,000	100%	155,800,000
43.	中國 江蘇省 無錫市 崇安區 廣益路289號 無錫五洲國際哥倫布廣場 一期及二期部分	659,000,000	64.3%	423,737,000
44.	中國 江蘇省 無錫市 新區 新友北路與錫義路交匯處 梅村五洲國際廣場部分	273,000,000	90%	245,700,000
45.	中國 江蘇省 無錫市 崇安區 江海路與廣益路交匯處以東 無錫五洲國際中華美食城 B區及C區部分	85,000,000	51%	43,350,000
	<b>第四類小計：</b>	<b>1,509,300,000</b>		<b>1,205,087,000</b>

編號	物業	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	二零一三年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
<b>第五類 — 貴集團計劃於中國收購的物業</b>				
46.	中國 山東省 煙台市 龍口市 南山路西側與龍泉路南側的 一幅土地	無商業價值		無商業價值
47.	中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 三環路西側與304國道北側 的一幅土地	無商業價值		無商業價值
48.	中國 河南省 洛陽市 澗西區 310國道北側與秦嶺路東側 的一幅土地	無商業價值		無商業價值
49.	中國 江蘇省 泰州市 興化市 戴南大道北側的一幅土地	無商業價值		無商業價值
50.	中國 重慶市 榮昌縣 迎賓大道東側與城南大道北側的 一幅土地	無商業價值		無商業價值
	<b>第五類小計：</b>	<u>零</u>		<u>零</u>

編號	物業	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	二零一三年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
<b>第六類 — 貴集團於中國租用的物業</b>				
51.	中國 江蘇省 鹽城市 錦繡園5號樓4樓	無商業價值		無商業價值
52.	中國 四川省 榮昌縣 板橋工業園 仁和小區二支路 6號樓1單元4樓	無商業價值		無商業價值
53.	中國 山東省 淄博市 周村區 周隆路 建德商務大廈5樓 505、507及509至515單位	無商業價值		無商業價值
54.	中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西區 北二東路17號 博潤國際大廈 20樓2005單位	無商業價值		無商業價值
55.	中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西區 北二東路17號 博潤國際大廈 20樓2006及2007單位	無商業價值		無商業價值
56.	中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西區 北二東路17號 博潤國際大廈 22樓2212單位	無商業價值		無商業價值

編號	物業	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	二零一三年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
57.	中國 江蘇省 南通市 啓東市 匯龍鎮 東方銀座 506單位	無商業價值		無商業價值
58.	中國 吉林省 長春 淨月區 新城大街與博學路交匯處 復地嘉年華廣場 9樓903室	無商業價值		無商業價值
59.	中國 吉林省 長春 淨月區 新城大街與博學路交匯處 復地嘉年華廣場 9樓904室	無商業價值		無商業價值
60.	中國 江蘇省 無錫市 廣益路287號 哥倫布廣場B座 19樓	無商業價值		無商業價值
61.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 盛岸西路668號 無錫五洲國際裝飾城一期 E6-213及E6-215室	無商業價值		無商業價值
	第六類小計：		零	零
	總計：		17,881,600,000	15,277,502,800

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國的待售物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
1.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 盛岸西路668號 無錫五洲國際 裝飾城一期、 二期及三期部 分	無錫五洲國際裝飾城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，建於11幅總地盤面積約266,623.90平方米(2,869,940平方呎)的土地上。  該物業包括發展項目一、二及三期的多個辦公及商用單位，總建築面積約2,315.91平方米(24,928平方呎)，於二零零八年至二零一一年竣工。  已獲授該物業的土地使用權，分兩期先後於二零四三年六月二十二日及二零四三年六月二十五日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業的辦公單位部分由貴集團用作辦公室，其餘部分空置。	人民幣 17,700,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 17,700,000元)

## 附註：

1. 根據無錫市人民政府頒發的以下國有土地使用權證，11幅總地盤面積266,623.90平方米土地的土地使用權已授予無錫五洲國際裝飾城有限公司(「無錫五洲裝飾城」)。上述證書詳情如下：

序號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用年期到期日
1.	錫惠國用(2006)第1248號	11,741.80	商用：二零四三年六月二十二日
2.	錫惠國用(2006)第1249號	32,126.60	商用：二零四三年六月二十五日
3.	錫惠國用(2007)第1073號	9,000.20	商用：二零四三年六月二十二日
4.	錫惠國用(2007)第1074號	9,000.20	商用：二零四三年六月二十二日
5.	錫惠國用(2007)第1075號	9,186.20	商用：二零四三年六月二十二日
6.	錫惠國用(2007)第1130號	7,868.40	商用：二零四三年六月二十二日
7.	錫惠國用(2007)第1131號	95,676.60	商用：二零四三年六月二十二日
8.	錫惠國用(2007)第1132號	22,717.90	商用：二零四三年六月二十二日
9.	錫惠國用(2007)第1133號	20,555.30	商用：二零四三年六月二十二日
10.	錫惠國用(2007)第1134號	33,009.60	商用：二零四三年六月二十二日
11.	錫惠國用(2007)第1135號	15,741.10	商用：二零四三年六月二十二日
總計：		<b>266,623.90</b>	

2. 根據1,111份房屋所有權證，總建築面積40,267.38平方米的多幢房屋的房屋所有權歸無錫五洲裝飾城所有。貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證所載部分房屋。
3. 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
4. 貴集團表示，截至估值日期該物業總建築面積約51.26平方米的部分已預售，總代價為人民幣507,000元，吾等的估值已計及該款項。
5. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- 無錫五洲裝飾城已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
  - 無錫五洲裝飾城已取得該物業的房屋所有權證，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關房屋所有權；及
  - 五洲裝飾城確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國的待售物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
2.	中國 江蘇省 無錫市 新區 金城東路北側、 錫泰路南側及 新坊路東側 無錫五洲國際工 業博覽城一期及 二期部分	無錫五洲國際工業博覽城(「發展項目」) 為大型綜合發展項目，建於兩幅總地盤 面積約293,118.70平方米(3,155,130平 方呎)的土地上。  該物業包括發展項目一期及二期的 多個商用及辦公單位，總建築面積約 18,998.01平方米(204,495平方呎)，於 二零一零年至二零一二年竣工。  已獲授該物業的土地使用權，於二零 四八年一月十四日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業空 置。	人民幣 164,700,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 164,700,000元)

## 附註：

1. 根據無錫市人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 錫新國用(2008)第16及17號，兩幅總地盤面積293,118.70平方米土地的土地使用權已授予無錫中南置業投資有限公司(「無錫中南」)，於二零四八年一月十四日屆滿，作商業用途。
2. 根據九份預售許可證 — (2008)預銷准字第084、114及127號、(2009)預銷准字第024、033及114號、(2010)預銷准字第166號以及(2011)預銷准字第023及090號，無錫中南獲准預售該物業。
3. 根據100份竣工驗收證 — 錫備字2009-316至365、2010-332至336、2011-172至207、2012-049至052及2012-147至150號，該物業已核實竣工。
4. 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
5. 貴集團表示，截至估值日期該物業總建築面積約6,057.11平方米的部分已預售，總代價為人民幣42,600,000元，吾等的估值已計及該款項。
6. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 無錫中南已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
  - ii. 無錫中南已取得建設該物業的必要許可證及批文；
  - iii. 無錫中南已取得預售該物業的必要批文；及
  - iv. 無錫中南確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。



## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國的待售物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
3.	中國 江蘇省 無錫市 崇安區 江海路與廣益 路交匯處以東 無錫五洲國際 中華美食城B區 及C區部分	無錫五洲國際中華美食城(「發展項目」) 為大型綜合發展項目，建於三幅總地盤 面積約39,980.20平方米(430,347平方 呎)的土地上。  該物業包括發展項目B及C區的多個商 用單位，總建築面積約2,892,92平方米 (31,139平方呎)，於二零一一年及二零 一三年竣工。  已獲授該物業的土地使用權，分兩期先 後於二零四八年十二月二十四日及二零 五八年十二月二十四日屆滿，作商用辦 公及商業(五星級酒店)用途。	於估值日期，該物業空 置。	人民幣 26,300,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 13,413,000元)

## 附註：

1. 根據無錫市人民政府頒發的三份國有土地使用權證 — 錫崇國用(2009)第77、78及79號，三幅總地盤面積39,980.20平方米土地的土地使用權已授予無錫市龍祥投資有限公司(「無錫龍祥」)，分別於二零四八年十二月二十四日及二零五八年十二月二十四日屆滿，作商用辦公及商業(五星級酒店)用途。
2. 根據三份預售許可證 — (2009)預銷准字第131號、(2010)預銷准字第086號及(2011)預銷准字第019號，無錫龍祥獲准預售該物業。
3. 根據三份竣工驗收證 — 錫備字2163、2206及2643號，該發展項目部分已核實竣工。
4. 貴集團表示，截至估值日期該物業總建築面積約128.87平方米的部分已預售，總代價為人民幣800,000元，吾等的估值已計及該款項。
5. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 無錫龍祥已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
  - ii. 無錫龍祥已取得建設該物業的必要許可證及批文；
  - iii. 無錫龍祥已取得預售該物業的必要批文；及
  - iv. 無錫龍祥確認，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國的待售物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
4.	中國 江蘇省 無錫市 崇安區 廣益路289號 無錫五洲國際 哥倫布廣場一 期及二期部分	無錫五洲國際哥倫布廣場(「發展項目」) 為大型商業發展項目，建於兩幅總地盤 面積約69,251.40平方米(745,422平方 呎)的土地上。  該物業包括發展項目一期及二期的 多個辦公及商用單位，總建築面積約 46,550.30平方米(501,067平方呎)，於 二零一零年至二零一二年竣工。  已獲授該物業的土地使用權，分三期先 後於二零四七年十二月二十六日、二零 四八年十二月二十五日及二零五八年 十二月二十五日屆滿，作商業(市場)及 辦公用途。	於估值日期，該物業總建 築面積709.79平方米的部 分商用單位訂有多份租 約，最遲於二零一九年六 月三十日到期，年租合共 約人民幣1,100,000元。  該物業其餘部分空置。	人民幣 607,600,000元 (貴集團應佔 64.3%權益： 人民幣 390,686,800元)

## 附註：

1. 根據無錫市人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 錫崇國用(2008)第2號及錫崇國用(2011)第19號，兩幅總地盤面積69,251.40平方米土地的土地使用權已授予無錫市崇安新城龍安置業有限公司(「無錫龍安」)，分別於二零四七年十二月二十六日、二零四八年十二月二十五日及二零五八年十二月二十五日屆滿，作商業(市場)及辦公用途。
2. 根據三份預售許可證 — (2010)預銷准字第097及143號與(2011)預銷准字第022號，無錫龍安獲准預售該物業。
3. 根據五份竣工驗收證 — 錫備字2403至2406及2644號，該物業已核實竣工。
4. 貴集團表示，截至估值日期該物業總建築面積約23,856.95平方米的部分已預售，總代價人民幣251,900,000元，吾等的估值已計及該款項。
5. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 無錫龍安已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
  - ii. 無錫龍安已取得建設該物業的必要許可證及批文；
  - iii. 無錫龍安已取得預售該物業的必要批文；及
  - iv. 無錫龍安確認，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國的待售物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
5.	中國 雲南省 大理市 下關 滿江區 大理五洲國際 商貿城一期及 二期部分	大理五洲國際商貿城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，建於11幅總地盤面積約288,120.70平方米(3,101,331平方呎)的土地上。  該物業包括發展項目一期的多個商用及住宅單位，總建築面積約30,389.40平方米(327,112平方呎)，於二零一二年竣工。  已獲授該物業的土地使用權，於二零五零年十月十二日屆滿，作批發零售及商業金融用途。	於估值日期，該物業空置。	人民幣 144,600,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 144,600,000元)

## 附註：

- 根據11份國有土地使用權出讓合同 — CR53大理市2010048-5、2010049-6、2010050-6、2010051-6、2010052-6、2010053-4、2010054-6、2010055-5、2010056-6、2010057-6及2010058-6以及二零一零年十月十二日簽訂的11份補充協議，11幅總地盤面積約288,120.70平方米土地已訂約授予大理五洲國際商貿城有限公司(「大理五洲」)，土地出讓金合共為人民幣216,090,345元，為期40年，作批發零售及商業金融用途。
- 根據大理市人民政府頒發的以下國有土地使用權證，11幅總地盤面積288,120.70平方米土地的土地使用權已授予大理五洲。上述證書詳情如下：

序號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用年期到期日
1.	大國用(2011)第00626號	46,843.67	批發零售：二零五零年十月二十五日
2.	大國用(2011)第00627號	27,186.60	批發零售：二零五零年十月二十五日
3.	大國用(2011)第01228號	26,947.31	批發零售：二零五零年十月二十五日
4.	大國用(2011)第01229號	17,818.11	批發零售：二零五零年十月二十五日
5.	大國用(2011)第01230號	41,829.09	批發零售：二零五零年十月二十五日
6.	大國用(2011)第01231號	23,010.32	批發零售：二零五零年十月二十五日
7.	大國用(2011)第01232號	10,471.00	批發零售：二零五零年十月二十五日
8.	大國用(2011)第01233號	20,731.04	批發零售：二零五零年十月二十五日
9.	大國用(2011)第01234號	13,346.64	批發零售：二零五零年十月二十五日
10.	大國用(2012)第00971號	39,985.97	商業金融：二零五零年十月二十五日
11.	大國用(2012)第00972號	19,950.95	商業金融：二零五零年十月二十五日
總計：		<b>288,120.70</b>	

- 根據九份預售許可證 — 大理預許開發區字第(2011-010)、(2011-007)、(2011-015)、(2011-019)、(2011-021)、(2011-022)、(2012-001)、(2012-012)及(2012-013)號，大理五洲獲准預售該物業。
- 根據竣工證書 — 竣字(2012)65號，該物業已核實竣工。
- 吾等獲悉，該物業已作抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期該物業總建築面積約1,198.00平方米的部分已預售，總代價人民幣9,900,000元，吾等的估值已計及該款項。

7. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 大理五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
  - ii. 大理五洲已取得建設該物業的必要許可證及批文；
  - iii. 大理五洲已取得預售該物業的必要批文；及
  - iv. 大理五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國的待售物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
6.	中國 江蘇省 無錫市 新區 新友北路與錫 義路交匯處 梅村五洲國際 廣場部分	梅村五洲國際廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，建於一幅地盤面積約23,677.40平方米(254,864平方呎)的土地上。  該物業包括發展項目總建築面積約1,962.18平方米(21,121平方呎)的多個商業單位，於二零一二年竣工。  已獲授該物業的土地使用權，分兩期先後於二零五零年一月十九日及二零六零年一月十九日屆滿，作商業及辦公用途。	於估值日期，該物業空置。	人民幣 15,100,000元 (貴集團應佔 90%權益： 人民幣 13,590,000元)

## 附註：

1. 根據於二零一零年一月二十日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3202032010CR0006號及於二零一零年五月十四日簽訂的補充協議，一幅地盤面積約23,677.40平方米的土地已訂約授予無錫五洲國際置業有限公司(「無錫國際置業」)，土地出讓金為人民幣106,000,000元，分別為期40年及50年，作商業及辦公用途。
2. 根據無錫市人民政府頒發的國有土地使用權證 — 錫新國用(2010)第025號，一幅地盤面積23,677.40平方米土地的土地使用權已授予無錫國際置業，分兩期先後於二零五零年一月十九日及二零六零年一月十九日屆滿，分別作商業及辦公用途。
3. 根據預售許可證 — (2011)預銷准字第063號，無錫國際置業獲准預售該物業。
4. 根據八份竣工驗收證 — 錫備2012-353至360號，該物業已核實竣工。
5. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 無錫國際置業已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
  - ii. 無錫國際置業已取得建設該物業的必要許可證及批文；
  - iii. 無錫國際置業已取得預售該物業的必要批文；及
  - iv. 無錫國際置業確認，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國的待售物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
7.	中國 江蘇省 無錫市 錫山區 神羊路與 育才路交匯處 羊尖五洲國際 廣場部分	羊尖五洲國際廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，建於兩幅總地盤面積約54,338.00平方米(584,894平方呎)的土地上。  該物業包括發展項目一部分的六個商業單位，總建築面積約265.57平方米(2,859平方呎)，於二零一二年竣工。  已獲授該物業的土地使用權，分兩期先後於二零一一年五月二十五日及二零一一年五月二十五日屆滿，作商業及住宅用途。	於估值日期，該物業空置。	人民幣 4,200,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 4,200,000元)

## 附註：

1. 根據於二零一一年二月十五日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3202832011CR0011號及於二零一一年三月二十一日簽訂的補充協議，一幅地盤面積約54,338.00平方米的土地已訂約授予無錫五洲商業投資有限公司(「無錫商業投資」)，土地出讓金為人民幣135,000,000元，作商業及住宅用途的年期分別為40年及70年。
2. 根據無錫市人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 錫錫國用(2011)第0012及0013號，兩幅總地盤面積54,338.00平方米土地的土地使用權已授予無錫商業投資，分別於二零一一年五月二十五日及二零一一年五月二十五日屆滿，作商業及住宅用途。
3. 根據五份預售許可證 — 錫山預銷准字第17、25、26、28及34號，無錫商業投資獲准預售該發展項目總建築面積74,517.36平方米的部分。
4. 根據五份竣工驗收證 — 錫備字2012087、2013-019-1、2013-019-2、2013-019-3及2013-019-4號，該物業已核實竣工。
5. 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
6. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 無錫商業投資已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；
  - ii. 無錫商業投資已取得預售該物業的必要批文；及
  - iii. 無錫商業投資確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國的待售物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
8.	中國 重慶 榮昌縣 迎賓大道 榮昌五洲五金 裝飾城一期部 分	榮昌五洲五金裝飾城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，建於四幅總地盤面積約266,831.00平方米(2,872,169平方呎)的土地上。  該物業包括發展項目的多個住宅及商用單位，總建築面積約85,350.00平方米(918,707平方呎)，已於二零一三年竣工。  已獲授該物業的土地使用權，作商業用途的年期於二零一一年七月二十八日屆滿，而作商業及住宅用途的年期於二零一一年十一月二十三日屆滿。	於估值日期，該物業空置。	人民幣 360,500,000元 (貴集團應佔 94%權益： 人民幣 338,870,000元)

## 附註：

- 根據二零一零年十月三十日至二零一一年十一月二十四日期間發出的三份國有土地使用權出讓合同 — 渝府地(2010)合字(榮昌)第64號、渝府地(2011)合字(榮昌)第26號及渝府地(2011)合字(榮昌)第33號及二零一二年七月九日至二零一二年十月十日期間簽訂的三份補充協議，三幅總地盤面積約266,831.00平方米土地已訂約授予榮昌縣五洲五金裝飾城有限公司(「榮昌五洲」)，土地出讓金合共人民幣203,281,100元，作商業及住宅用途的年期分別為40年及50年。
- 根據重慶市榮昌縣國土資源和房屋管理局頒發的四份國有土地使用權證 — 2011D房地證2011字第280號及281號、2011房地證2011字第125號及211D房地證2012字第140號，四幅總地盤面積266,831.00平方米土地的土地使用權已授予榮昌五洲，作商業用途的年期於二零一一年七月二十八日屆滿，而作商業及住宅用途的年期於二零一一年十一月二十三日屆滿。
- 根據三份建設用地規劃許可證 — 地字第500226201100027、500226201100184及50022620120087號，榮昌五洲獲准發展三幅總地盤面積266,831.00平方米的土地。
- 根據兩份建設工程規劃許可證 — 建字第500226201100092及500226201100094號，該發展項目建設工程獲准的總開發規模為278,757.11平方米。
- 根據兩份建築工程施工許可證 — 第500226201108120201及500226201108120101號，該物業建設規模278,757.00平方米的建設工程獲准施工。
- 根據七份預售許可證 — 榮國土房管(2011)渝字第033、035、045、049、050、051及(2012)渝字第006號，榮昌五洲獲准預售發展項目總建築面積273,186.70平方米的部分。
- 根據兩份竣工驗收證 — 榮昌建竣備字[2013]13及14號，該物業已核實竣工。
- 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期，未付的建築成本為人民幣38,400,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，截至估值日期，該物業總建築面積約80,827.87平方米的部分已預售，總代價約人民幣374,400,000元。吾等的估值已計及有關款項。

11. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 榮昌五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
  - ii. 榮昌五洲已取得建設該物業的必要許可證及批文；
  - iii. 榮昌五洲已取得預售該物業的必要批文；及
  - iv. 榮昌五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。



## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
9.	中國 江蘇省 無錫市 新區 金城東路北 側、錫泰路南 側及新坊路 東側交匯處 無錫五洲國際 工業博覽城二 期C區	無錫五洲國際工業博覽城(「發展項目」) 為大型綜合發展項目，將建於兩幅總地 盤面積約293,118.70平方米(3,155,130 平方呎)的土地上。  該物業包括擬建發展項目二期C區的多 個商用及辦公單位與車位，總建築面積 約81,846.50平方米(880,996平方呎)， 計劃於二零一四年竣工。  已獲授該物業的土地使用權，於二零 四八年一月十四日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業仍在 發展中。	人民幣 310,300,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 310,300,000元)

## 附註：

- 根據無錫市人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 錫新國用(2008)第16及17號，兩幅總地盤面積293,118.70平方米土地的土地使用權已授予無錫中南置業投資有限公司(「無錫中南」)，於二零四八年一月十四日屆滿，作商業用途。
- 根據建設用地規劃許可證 — 錫新規地許(2007)第152號，無錫中南獲准發展一幅地盤面積372,490.00平方米的土地。
- 根據建設工程規劃許可證 — 建字第3202012012X0149號，該物業建設工程的獲准開發規模為81,846.49平方米。
- 根據建築工程施工許可證 — 第320291020120095號，該物業建設規模81,846.49平方米的建設工程獲准施工。
- 根據預售許可證 — (2013)預銷准字第001號，無錫中南獲准預售該物業建築面積65,077.78平方米的部分。
- 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣96,300,000元及人民幣150,200,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，該物業建築面積約21,279.17平方米的商業區部分將持作投資。該部分於估值日期現況下的市值為人民幣80,200,000元。
- 吾等認為，假設該物業於估值日期已竣工則資本值為人民幣622,600,000元。
- 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - 無錫中南已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；
  - 無錫中南已取得建設該物業的必要許可證及批文；
  - 無錫中南已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
  - 無錫中南確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
10.	中國 重慶 榮昌縣 迎賓大道 榮昌五洲五金 裝飾城一期 部分	榮昌五洲五金裝飾城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於四幅總地盤面積約266,831.00平方米(2,872,169平方呎)的土地上。  該物業包括發展項目一期的多個商用、辦公及住宅單位與車位，總面積約193,406.99平方米(2,081,833平方呎)，計劃於二零一三年竣工。  已獲授該物業的土地使用權，作商業用途的年期於二零一一年七月二十八日屆滿，而作商業及住宅用途的年期於二零一一年十一月二十三日屆滿。	於估值日期，該物業仍在發展中。	人民幣 715,000,000元 (貴集團應佔 94%權益： 人民幣 672,100,000元)

## 附註：

- 根據二零一零年十月三十日至二零一一年十一月二十四日期間發出的三份國有土地使用權出讓合同 — 渝府地(2010)合字(榮昌)第64號、渝府地(2011)合字(榮昌)第26號及渝府地(2011)合字(榮昌)第33號及二零一二年七月九日至二零一二年十月十日期間簽訂的三份補充協議，三幅總地盤面積約266,831.00平方米土地已訂約授予榮昌縣五洲五金裝飾城有限公司(「榮昌五洲」)，土地出讓金合共人民幣203,281,100元，作商業及住宅用途的年期分別為40年及50年。
- 根據重慶市榮昌縣國土資源和房屋管理局頒發的四份國有土地使用權證 — 2011D房地證2011字第280號及281號、2011房地證2011字第125號及211D房地證2012字第140號，四幅總地盤面積266,831.00平方米土地的土地使用權已授予榮昌五洲，於二零一一年七月二十八日及二零一一年十一月二十三日屆滿，分別作商業及住宅用途。
- 根據三份建設用地規劃許可證 — 地字第500226201100027、500226201100184及500226201200087號，榮昌五洲獲准發展三幅總地盤面積266,831.00平方米的土地。
- 根據兩份建設工程規劃許可證 — 建字第500226201100092及500226201100094號，該發展項目相關部分建設工程的獲准總開發規模為278,757.11平方米。
- 根據兩份建築工程施工許可證 — 第500226201108120201及500226201108120101號，該物業建設規模278,757.00平方米的建設工程獲准施工。
- 根據七份預售許可證，榮昌五洲獲准預售該發展項目總建築面積273,186.70平方米的部分。
- 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣315,900,000元及人民幣83,000,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 吾等認為，假設該物業於估值日期已竣工則資本值為人民幣937,600,000元。

10. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 榮昌五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
  - ii. 榮昌五洲已取得建設該物業的必要許可證及批文；
  - iii. 榮昌五洲已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
  - iv. 榮昌五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人 事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
11.	中國 雲南省 大理市 下關 滿江區 大理五洲國際 商貿城一期及 二期部分	大理五洲國際商貿城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於11幅總地盤面積約288,120.70平方米(3,101,331平方呎)的土地上。  該物業包括擬建發展項目一期及二期的多個商用及辦公單位，總建築面積約121,664.24平方米(1,309,594平方呎)，計劃於二零一三年竣工。  已獲授該物業的土地使用權，於二零五零年十月十二日屆滿，作批發零售及商業金融用途。	於估值日期，該物業仍在發展中。	人民幣 509,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 509,000,000元)

## 附註：

- 根據11份國有土地使用權出讓合同 — CR53大理市2010048-5、2010049-6、2010050-6、2010051-6、2010052-6、2010053-4、2010054-6、2010055-5、2010056-6、2010057-6及2010058-6以及二零一零年十月十二日簽訂的11份補充協議，11幅總地盤面積約288,120.70平方米土地已訂約授予大理五洲國際商貿城有限公司(「大理五洲」)，土地出讓金合共為人民幣216,090,345元，為期40年，作批發零售及商業金融用途。
- 根據大理市人民政府頒發的以下國有土地使用權證，11幅總地盤面積288,120.70平方米土地的土地使用權歸大理五洲所有。上述證書詳情如下：

序號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用年期到期日
1.	大國用(2011)第00626號	46,843.67	批發零售：二零五零年十月二十五日
2.	大國用(2011)第00627號	27,186.60	批發零售：二零五零年十月二十五日
3.	大國用(2011)第01228號	26,947.31	批發零售：二零五零年十月二十五日
4.	大國用(2011)第01229號	17,818.11	批發零售：二零五零年十月二十五日
5.	大國用(2011)第01230號	41,829.09	批發零售：二零五零年十月二十五日
6.	大國用(2011)第01231號	23,010.32	批發零售：二零五零年十月二十五日
7.	大國用(2011)第01232號	10,471.00	批發零售：二零五零年十月二十五日
8.	大國用(2011)第01233號	20,731.04	批發零售：二零五零年十月二十五日
9.	大國用(2011)第01234號	13,346.64	批發零售：二零五零年十月二十五日
10.	大國用(2012)第00971號	39,985.97	商業金融：二零五零年十月二十五日
11.	大國用(2012)第00972號	19,950.95	商業金融：二零五零年十月二十五日
總計：		<b>288,120.70</b>	

- 根據三份建設用地規劃許可證 — 地字第532901201100002、532901201100012及532901201200015號，大理五洲獲准發展三幅總地盤面積107,511.57平方米的土地。
- 根據三份建設工程規劃許可證 — 建字第532901201100016、532901201200062及532901201200063號，發展項目相關部分建設工程獲准的總開發規模為242,364.99平方米。
- 根據三份建築工程施工許可證 — 第532901201106203001、532901201210240101及532901201211070108號，發展項目建設規模242,974.10平方米部分的建設工程獲准施工。

6. 根據九份預售許可證 — 大理預許開發區字第(2011-010)、(2011-007)、(2011-015)、(2011-019)、(2011-021)、(2011-022)、(2012-001)、(2012-012)及(2012-013)號，大理五洲獲准預售該物業。
7. 吾等獲悉，該物業已作抵押。
8. 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣73,500,000元及人民幣191,400,000元。吾等的估值已計及該等款項。
9. 貴集團表示，截至估值日期，該物業總建築面積約8,874.72平方米的部分已預售，總代價約人民幣74,900,000元。吾等的估值已計及該款項。
10. 貴集團表示，該物業建築面積約61,897.50平方米的商業區部分持作投資。該部分於估值日期現況下的市值為人民幣215,900,000元。
11. 吾等認為，假設該物業於估值日期已竣工則資本值為人民幣865,800,000元。
12. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 大理五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；
  - ii. 大理五洲已取得建設該物業的必要許可證及批文；
  - iii. 大理五洲已取得預售該物業的必要批文；及
  - iv. 大理五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
12.	中國 江蘇省 無錫市 崇安區 江海路與廣益 路交匯處以東 無錫五洲國際 中華美食城 三期部分	無錫五洲國際中華美食城(「發展項目」) 為大型綜合發展項目，將建於三幅總地 盤面積約39,980.20平方米(430,347平 方呎)的土地上。  該物業包括發展項目三期A區及B區的一 部分，總建築面積約141,809.22平方米 (1,526,434平方呎)，計劃於二零一三 年竣工。  已獲授該物業的土地使用權，分兩期先 後於二零四八年十二月二十四日及二零 五八年十二月二十四日屆滿，作商務辦 公室及商業(五星級酒店)用途。	於估值日期，該物業仍在 發展中。	人民幣 990,300,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 505,053,000元)

## 附註：

- 根據無錫市人民政府頒發的三份國有土地使用權證 — 錫崇國用(2009)第77、78及79號，三幅總地盤面積39,980.20平方米土地的土地使用權已授予無錫市龍祥投資有限公司(「無錫龍祥」)，分別於二零四八年十二月二十四日及二零五八年十二月二十四日屆滿，作商務辦公室及商業(五星級酒店)用途。
- 根據國有土地使用權出讓合同第三份補充協議，該發展項目許可總建築面積增加34,242.40平方米，應付土地出讓金增加人民幣23,595,500元，該款項須於二零一三年六月三十日支付。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第320201200900171號，無錫龍祥獲准發展一幅地盤面積39,249.70平方米的土地。
- 根據三份建設工程規劃許可證 — 建字第F-320201201000046、F-320201201000202及F-320201201100324號，該發展項目相關部分建設工程獲准的總開發規模為173,623.00平方米。
- 根據三份建築工程施工許可證 — 第3202002010042700001A、3202002010101300002A及320200020120002號，發展項目建設規模173,623.00平方米的建設工程獲准施工。
- 根據兩份預售許可證 — (2012)預銷准字第045及089號，無錫龍祥獲准預售該物業總建築面積70,077.07平方米的部分。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣300,900,000元及人民幣104,200,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，截至估值日期，該物業總建築面積約5,437.13平方米的部分已預售，總代價約為人民幣120,600,000元。吾等的估值已計及有關款項。
- 貴集團表示，該物業A區商業區的建築面積約為14,037.36平方米，將持作投資。該部分於估值日期現況下的市值為人民幣95,900,000元。
- 吾等認為，假設該物業於估值日期已竣工則資本值為人民幣1,394,900,000元。

11. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 無錫龍祥已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置土地使用權；
  - ii. 無錫龍祥已取得建設該物業的必要許可證及批文；
  - iii. 無錫龍祥已取得附註6所述該物業預售部分的必要批文，當無錫龍祥繳清附註2所述土地出讓金後即可預售；及
  - iv. 無錫龍祥確認，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
13.	中國 浙江省 杭州市 西湖區 古墩路西 杭州五洲國際 廣場	杭州五洲國際廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於一幅地盤面積約18,622.00平方米(200,447平方呎)的土地上。  該物業包括發展項目的多個辦公及商用單位以及配套服務區，總建築面積約76,631.00平方米(824,856平方呎)，計劃於二零一三年竣工。  已獲授該物業的土地使用權，於二零五零年九月二十五日屆滿，作商業服務用途。	於估值日期，該物業仍在發展中。	人民幣 1,179,200,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,179,200,000元)

## 附註：

- 根據於二零零九年九月十七日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3301002009A21052號及於二零零九年十二月十七日簽訂的補充協議，一幅地盤面積約18,622.00平方米土地已訂約授予杭州龍安置業有限公司(「杭州龍安」)，土地出讓金人民幣170,984,411元，為期40年，作商業融資用途。
- 根據杭州市人民政府頒發的國有土地使用權證 — 杭西國用(2010)第100165號，一幅地盤面積18,622.00平方米土地的土地使用權已授予杭州龍安，於二零五零年九月二十五日屆滿，作商業服務用途。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第330100200900990號，杭州龍安獲准發展一幅地盤面積26,914.00平方米的 land。
- 根據建設工程規劃許可證 — 建字第330100201200036號，該發展項目建設工程獲准的總開發規模為76,631.00平方米。
- 根據建築工程施工許可證 — 第330100201105200101號，該物業建設規模63,207.00平方米的建設工程獲准施工。
- 根據預售許可證 — 杭許字(2013)第005號，杭州龍安獲准預售該發展項目總建築面積41,083.35平方米的部分。
- 吾等獲悉，該物業已作抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣191,800,000元及人民幣163,000,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，該物業商業區的建築面積約為17,778.00平方米，將持作投資。該部分於估值日期現況下的市值為人民幣153,800,000元。
- 吾等認為，假設該物業於估值日期已竣工則資本值為人民幣1,691,900,000元。
- 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - 杭州龍安已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；



- ii. 杭州龍安已取得建設該物業的必要許可證及批文；
- iii. 杭州龍安已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
- iv. 杭州龍安確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人  
事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
14.	中國 江蘇省 鹽城市 亭湖區 迎賓南路38號 鹽城五洲國際 廣場	鹽城五洲國際廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於一幅地盤面積約21,102.90平方米(227,152平方呎)的土地上。  該物業包括發展項目的辦公及商用單位、酒店及配套服務區，總建築面積約96,351.00平方米(1,037,122平方呎)，計劃於二零一三年竣工。  該物業獲授土地使用權作酒店、商業、辦公室及酒店式公寓用途，作商業及辦公用途之物業的年期於二零一零年十一月十四日屆滿，而作住宅用途之物業的年期於二零一零年十一月十四日屆滿。	於估值日期，該物業仍在發展中。	人民幣 712,700,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 712,700,000元)

## 附註：

- 根據於二零零九年十月二十八日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3209012009CR0238號及於二零一零年一月四日簽訂的補充協議，一幅地盤面積約21,102.90平方米土地已訂約授予鹽城五洲置業有限公司(「鹽城五洲」)，土地出讓金人民幣139,553,478元，作商業及住宅用途的年期分別為40年及70年。
- 根據鹽城市人民政府頒發的國有土地使用權證 — 鹽國用(2010)第615074號，一幅地盤面積21,102.90平方米土地的土地使用權已授予鹽城五洲作酒店、商業、辦公室及酒店式公寓用途，作商業及辦公用途之物業的年期於二零一零年十一月十四日屆滿，而作住宅用途之物業的年期於二零一零年十一月十四日屆滿。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第320901201010004號，鹽城五洲獲准發展一幅地盤面積21,102.90平方米的土地。
- 根據四份建設工程規劃許可證建字第320901201010127、320901201010139、320901201010140及320901201010141號，該發展項目建設工程的獲准總開發規模為96,351.00平方米。
- 根據建築工程施工許可證 — 第3209002011051200002A號，該物業建設規模96,351.00平方米的建設工程獲准施工。
- 根據預售許可證 — 鹽市房預字(2012)第78號，鹽城五洲獲准預售該發展項目總建築面積56,230.05平方米的部分。
- 吾等獲悉，該物業已作抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣217,300,000元及人民幣87,400,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，截至估值日期，該物業總建築面積約16,709.39平方米的部分已預售，總代價約人民幣317,600,000元。吾等的估值已計及該款項。
- 貴集團表示，該物業商業區的建築面積約為16,493.40平方米，將持作投資。該部分於估值日期現況下的市值為人民幣107,000,000元。
- 吾等認為，假設該物業於估值日期已竣工則資本值為人民幣918,300,000元。

12. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 鹽城五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
  - ii. 鹽城五洲已取得建設該物業的必要許可證及批文；
  - iii. 鹽城五洲已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
  - iv. 鹽城五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人 事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
15.	中國 江蘇省 淮安市 盱眙縣 東湖南路 淮安五洲國際 廣場部分	<p>淮安五洲國際廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於一幅地盤面積約64,674.00平方米(696,151平方呎)的土地上。</p> <p>該物業包括發展項目的多個辦公及商用單位以及配套服務區，總建築面積約146,990.00平方米(1,582,200平方呎)，計劃於二零一三年竣工。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，分兩期先後於二零一零年五月四日及二零一零年五月四日屆滿，作商業及住宅用途。</p>	於估值日期，該物業仍在發展中。	<p>人民幣 711,800,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 711,800,000元)</p>

## 附註：

- 根據於二零一零年三月十九日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3208302010CR0059號，一幅地盤面積約64,674.00平方米的土地已訂約授予盱眙五洲國際置業有限公司(「盱眙五洲」)，土地出讓金為人民幣189,000,000元，作商業及住宅用途的年期分別為40年及70年。
- 根據盱眙縣人民政府頒發的國有土地使用權證 — 盱國用(2010)第684號，一幅地盤面積64,674.00平方米土地的土地使用權已授予盱眙五洲，分別於二零一零年五月四日及二零一零年五月四日屆滿，作商業及住宅用途。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第32083020100048號，盱眙五洲獲准發展一幅地盤面積64,674.00平方米的土地。
- 根據建設工程規劃許可證 — 盱規工字第320830201110187號，該物業建設工程獲准的總開發規模為150,645.00平方米。  
根據建設工程規劃許可證相關指示，發展規模的建築面積更改為146,990.00平方米。
- 根據建築工程施工許可證 — 第320830020110008號，該物業建設規模150,645.30平方米的建設工程獲准施工。
- 根據預售許可證 — (盱眙)房預售證第2011316及2012143號，盱眙五洲獲准預售該發展項目總建築面積107,950.68平方米的部分。
- 吾等獲悉，該物業已作抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣211,900,000元及人民幣116,400,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，截至估值日期，該物業總建築面積約13,186.27平方米的部分已預售，總代價約人民幣138,700,000元。吾等的估值已計及該款項。
- 貴集團表示，該物業商業區的建築面積約為27,716.00平方米，將持作投資。該部分於估值日期現況下的市值為人民幣193,800,000元。

11. 吾等認為，假設該物業於估值日期已竣工則資本值為人民幣1,033,200,000元。
12. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 盱眙五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
  - ii. 盱眙五洲已取得建設該物業的必要許可證及批文；
  - iii. 盱眙五洲已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
  - iv. 盱眙五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
16.	中國 江蘇省 無錫市 新區 長江北路與宏 源路交匯處 無錫新區哥倫 布廣場部分	無錫新區哥倫布廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於一幅地盤面積約20,746.30平方米(223,313平方呎)的土地上。  該物業包括發展項目的多個辦公及商用單位、酒店及配套服務區，總建築面積約91,924.17平方米(989,472平方呎)，計劃於二零一三年竣工。  已獲授該物業的土地使用權，於二零五零年十二月十六日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業在仍發展中。	人民幣 958,400,000元 (貴集團應佔 59%權益： 人民幣 565,456,000元)

## 附註：

- 根據於二零一零年十二月八日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3202032010CR0089號及於二零一一年一月十一日簽訂的補充協議，一幅地盤面積約20,746.30平方米的土地已訂約授予無錫市龍騰商業投資發展有限公司(「無錫龍騰」)，土地出讓金為人民幣195,000,000元，為期40年，作商業(住宿)用途。
- 根據無錫市人民政府頒發的國有土地使用權證 — 錫新國用(2011)第024號，一幅地盤面積20,746.30平方米土地的土地使用權已授予無錫龍騰，於二零五零年十二月十六日屆滿，作商業用途。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第3202012011X0036號，無錫龍騰獲准發展一幅地盤面積20,746.40平方米的土地。
- 根據建設工程規劃許可證 — 建字第302012011X0187號，該發展項目建設工程獲准的總開發規模為91,924.17平方米。
- 根據建築工程施工許可證 — 第320291020110001號，該物業建設規模91,924.17平方米的建設工程獲准施工。
- 根據預售許可證 — (2011)預銷准字第138號、(2012)預銷准字第005、020及043號，無錫龍騰獲准預售該發展項目總建築面積68,454.17平方米的部分。
- 吾等獲悉，該物業抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣313,700,000元及人民幣53,800,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，截至估值日期，該物業總建築面積約14,092.25平方米的部分已預售，總代價約為人民幣430,500,000元。吾等的估值已計及該款項。
- 貴集團表示，該物業商業區的建築面積約為4,360.91平方米，將持作投資。該部分於估值日期現況下的市值為人民幣37,800,000元。
- 吾等認為，假設該物業於估值日期已竣工則資本值為人民幣1,253,200,000元。

12. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 無錫龍騰已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
  - ii. 無錫龍騰已取得建設該物業的必要許可證及批文；
  - iii. 無錫龍騰已取得預售該物業的必要批文；及
  - iv. 無錫龍騰確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
17.	中國 江蘇省 無錫市 錫山區 神羊路與 育才路交匯處 羊尖五洲國際 廣場部分	羊尖五洲國際廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於兩幅總地盤面積約54,338.00平方米(584,894平方呎)的土地上。  該物業包括發展項目部分的多個住宅及商用單位以及配套服務區，總建築面積約132,525.26平方米(1,426,502平方呎)，計劃於二零一三年竣工。  已獲授該物業的土地使用權，分兩期先後於二零一一年五月二十五日及二零一一年五月二十五日屆滿，作商業及住宅用途。	於估值日期，該物業仍在發展中。	人民幣 507,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 507,500,000元)

## 附註：

- 根據於二零一一年二月十五日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3202832011CR0011號及於二零一一年三月二十一日簽訂的補充協議，一幅地盤面積約54,338.00平方米的土地已訂約授予無錫五洲商業投資有限公司(「無錫商業投資」)，土地出讓金為人民幣135,000,000元，作商業及住宅用途的年期分別為40年及70年。
- 根據無錫市人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 錫錫國用(2011)第0012及0013號，兩幅總地盤面積54,338.00平方米土地的土地使用權已授予無錫商業投資，分別於二零一一年五月二十五日及二零一一年五月二十五日屆滿，作商業及住宅用途。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第3202052011A0019號，無錫商業投資獲准發展一幅地盤面積54,338.00平方米的土地。
- 根據三份建設工程規劃許可證 — 建字第F-3202052011A0044、F-3202052011A0058及F-3202052011A0088號，該發展項目建設工程獲准的總開發規模為142,772.27平方米。
- 根據三份建築工程施工許可證第3202052011081500001A、2320205020110014及320205020110015號，該物業建設規模142,772.27平方米的建設工程獲准施工。
- 根據五份預售許可證，無錫商業投資獲准預售總建築面積74,517.36平方米的發展項目部分。
- 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣271,700,000元及人民幣45,800,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，截至估值日期，該物業總建築面積約51,207.12平方米的部分已預售，總代價約人民幣235,400,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，該物業商業區的建築面積約為10,645.23平方米，將持作投資。該部分於估值日期現況下的市值為人民幣61,600,000元。
- 吾等認為，假設該物業於估值日期已竣工則資本值為人民幣682,600,000元。



12. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 無錫商業投資已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；
  - ii. 無錫商業投資已取得建設該物業的必要許可證及批文；
  - iii. 無錫商業投資已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
  - iv. 無錫商業投資確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
18.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 盛岸西路668號 無錫五洲國際 裝飾城三期部 分	無錫五洲國際裝飾城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於11幅總地盤面積約266,623.90平方米(2,869,940平方呎)的土地上。  該物業包括發展項目三期部分的多個商業單位及配套服務區，總建築面積約104,270.00平方米(1,122,362平方呎)，計劃於二零一三年竣工。  已獲授該物業的土地使用權，於二零一三年六月二十二日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業仍在發展中。	人民幣 616,400,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 616,400,000元)

## 附註：

1. 根據無錫市人民政府頒發的以下國有土地使用權證，11幅總地盤面積266,623.90平方米土地的土地使用權已授予無錫五洲國際裝飾城有限公司(「無錫五洲裝飾城」)。上述證書詳情如下：

序號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用年期到期日
1.	錫惠國用(2006)第1248號	11,741.80	商用：二零四三年六月二十二日
2.	錫惠國用(2006)第1249號	32,126.60	商用：二零四三年六月二十五日
3.	錫惠國用(2007)第1073號	9,000.20	商用：二零四三年六月二十二日
4.	錫惠國用(2007)第1074號	9,000.20	商用：二零四三年六月二十二日
5.	錫惠國用(2007)第1075號	9,186.20	商用：二零四三年六月二十二日
6.	錫惠國用(2007)第1130號	7,868.40	商用：二零四三年六月二十二日
7.	錫惠國用(2007)第1131號	95,676.60	商用：二零四三年六月二十二日
8.	錫惠國用(2007)第1132號	22,717.90	商用：二零四三年六月二十二日
9.	錫惠國用(2007)第1133號	20,555.30	商用：二零四三年六月二十二日
10.	錫惠國用(2007)第1134號	33,009.60	商用：二零四三年六月二十二日
11.	錫惠國用(2007)第1135號	15,741.10	商用：二零四三年六月二十二日
總計：		<b>266,623.90</b>	

2. 根據建設用地規劃許可證 — 錫規惠地許(2005)第061號，無錫五洲裝飾城獲准發展一幅地盤面積266,610.80平方米的土地。
3. 根據建設工程規劃許可證 — 建字第320206201200045號，該物業建設工程獲准的開發規模為104,270.00平方米。
4. 根據建築工程施工許可證 — 第320206020120060號，該物業建設規模104,270.00平方米的建設工程獲准施工。
5. 根據預售許可證 — (2012)惠預銷准字第42號，無錫五洲裝飾城獲准預售該物業的部分。
6. 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
7. 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣146,300,000元及人民幣154,300,000元。吾等的估值已計及該等款項。
8. 貴集團表示，截至估值日期該物業總建築面積約663.33平方米的部分已預售，總代價人民幣7,000,000元，吾等的估值已計及該款項。

9. 貴集團表示，該物業商業區的建築面積約為25,030.35平方米，將持作投資。該部分於估值日期現況下的市值為人民幣108,100,000元。
10. 吾等認為，假設該物業於估值日期已竣工則資本值為人民幣961,400,000元。
11. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 無錫五洲裝飾城已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置土地使用權；
  - ii. 無錫五洲裝飾城已取得建設該物業的必要許可證及批文；
  - iii. 無錫五洲裝飾城已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
  - iv. 無錫五洲裝飾城確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
19.	中國 江蘇省 南通市 崇川區 鐘秀中路98號 南通五洲國際 廣場	南通五洲國際廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於兩幅總地盤面積約90,656.65平方米(975,828平方呎)的土地上。  該物業包括發展項目的多個住宅、辦公及商用單位與配套服務區，總建築面積約365,141.00平方米(3,930,378平方呎)，計劃於二零一四年竣工。  已獲授該物業的土地使用權，分兩期先後於二零五零年六月七日及二零八零年六月七日屆滿，作商業服務及住宅用途。	於估值日期，該物業仍在發展中。	人民幣 1,645,800,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 839,358,000元)

## 附註：

- 根據於二零一零年五月十九日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3206012010CR0044號及於二零一二年十月八日簽訂的補充協議，一幅地盤面積約90,656.65平方米的土地已訂約授予南通五洲國際投資有限公司(「南通五洲」)，土地出讓金為人民幣91,563,216.5元，作商業及住宅用途的年期分別為40年及70年。
- 根據南通市人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 蘇通國用(2011)第0102011及0102012號，兩幅總地盤面積90,656.65平方米土地的土地使用權已授予南通五洲，分別於二零五零年六月七日及二零八零年六月七日屆滿，作商業服務及住宅用途。
- 根據兩份建設用地規劃許可證 — 地字第 320600201120153 及 320600201220029 號，南通五洲獲准發展兩幅總地盤面積90,657.00平方米的土地。
- 根據兩份建設工程規劃許可證 — 第NTF-20110129號及NTF-20110070號，該發展項目建設工程獲准的總開發規模為365,141.00平方米。
- 根據兩份建築工程施工許可證 — 第320600020120033號及320600020120128號，該物業建設規模364,707.00平方米的建設工程獲准施工。
- 根據四份預售許可證 — 通房預售證[2012]第057及095號以及[2013]第008及031號，南通五洲獲准預售該發展項目總建築面積71,970.35平方米的部分。
- 吾等獲悉，該物業抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣501,000,000元及人民幣531,300,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，截至估值日期該物業總建築面積約21,087.66平方米的部分已預售，總代價人民幣214,900,000元，吾等的估值已計及該款項。
- 貴集團表示，該物業商業區的建築面積約為6,038.00平方米，將持作投資。該部分於估值日期現況下的市值為人民幣17,500,000元。
- 吾等認為，假設該物業於估值日期已竣工則資本值為人民幣3,141,100,000元。

12. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 南通五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
  - ii. 南通五洲已取得建設該物業的必要許可證及批文；
  - iii. 南通五洲已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
  - iv. 南通五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
20.	中國 江蘇省 鹽城市 建湖縣 建寶路與明珠 路交匯處 建湖五洲國際 商貿城一期	建湖五洲國際商貿城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於兩幅總地盤面積約128,145.80平方米(1,379,361平方呎)的土地上。  該物業包括發展項目一期的多個商用單位及配套服務區，總建築面積約111,138.00平方米(1,196,289平方呎)，計劃於二零一三年竣工。  已獲授該物業的土地使用權，於二零一一年一月三十日屆滿，作商業服務用途。	於估值日期，該物業仍在發展中。	人民幣 541,600,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 541,600,000元)

## 附註：

- 根據於二零一一年九月六日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3209252011CR0106號及於二零一一年九月十九日簽訂的補充協議，一幅地盤面積約128,179.00平方米的土地已訂約授予建湖五洲國際置業有限公司(「建湖五洲」)，土地出讓金為人民幣58,300,000元，為期40年，作商業服務用途。
- 根據建湖縣人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 建國用(2012)第600908及602213號，兩幅總地盤面積128,145.80平方米土地的土地使用權已授予建湖五洲，於二零一一年一月三十日屆滿，作商業服務用途。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第建城規320925201100049號，建湖五洲獲准發展兩幅總地盤面積128,179.00平方米的土地。
- 根據11份建設工程規劃許可證 — 建字第320925201200007號至320925201200017號，該發展項目建設工程的獲准總開發規模為111,138.00平方米。
- 根據建築工程施工許可證 — 第0093605320925020120004號，該物業建設規模111,138.00平方米的建設工程獲准施工。
- 吾等獲悉，該物業已作抵押。
- 根據35份預售許可證 — 建建房預字(2012)第018至031號及第047至051號，建湖五洲獲准預售該物業部分。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣204,900,000元及人民幣2,100,000元，吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，截至估值日期，該物業總建築面積約30,212.49平方米的部分已預售，總代價約人民幣240,200,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 吾等認為，假設該物業於估值日期已竣工則資本值為人民幣618,700,000元。
- 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - 建湖五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；

- ii. 建湖五洲已取得建設該物業的必要許可證及批文；
- iii. 建湖五洲已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
- iv. 建湖五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人  
事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
21.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 洛中路 洛社五洲哥倫 布廣場	<p>洛社五洲哥倫布廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於一幅地盤面積約16,252.70平方米(174,944平方呎)的土地上。</p> <p>該物業包括發展項目的多個商用單位及配套服務區，總建築面積約51,222.00平方米(551,354平方呎)，計劃於二零一四年竣工。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，於二零一五年十月三十日屆滿，作商業用途。</p>	於估值日期，該物業仍在發展中。	<p>人民幣 419,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 419,500,000元)</p>

## 附註：

- 根據於二零一一年二月十五日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3202842011CR0010號及補充協議，一幅地盤面積約16,252.70平方米土地已訂約授予無錫五洲龍盛商業有限公司(「無錫龍盛」)，土地出讓金人民幣99,000,000元，年期為40年，作商業用途。
- 根據無錫市人民政府頒發的國有土地使用權證 — 錫惠國用(2012)第0011號，一幅地盤面積16,252.70平方米土地的土地使用權已授予無錫龍盛，於二零一五年十月三十日屆滿，作商業用途。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第320206201100076號，無錫龍盛獲准發展一幅地盤面積16,253.00平方米的土地。
- 根據建設工程規劃許可證建字 — 第320206201200044號，發展項目建設工程獲准的開發規模為51,222.00平方米。
- 根據建築工程施工許可證 — 第320206020120080號，該物業建設規模51,222.00平方米的建設工程獲准施工。
- 根據預售許可證 — (2012)惠預銷准字第33號，無錫龍盛獲准預售發展項目總建築面積38,227.39平方米的部分。
- 吾等獲悉，該物業已作抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣80,000,000元及人民幣125,500,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，截至估值日期，該物業總規劃建築面積約4,296.90平方米的部分已預售，總代價約為人民幣115,300,000元。吾等的估值已計及有關款項。
- 貴集團表示，該物業商業區的建築面積約為12,730.00平方米，將持作投資。該部分於估值日期現況下的市值為人民幣67,400,000元。
- 吾等認為，假設該物業於估值日期已竣工則資本值為人民幣682,800,000元。



12. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 無錫龍盛已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
  - ii. 無錫龍盛已取得建設該物業的必要許可證及批文；
  - iii. 無錫龍盛已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
  - iv. 無錫龍盛確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
22.	中國 山東省 樂陵市 匯源大街西側 與阜 盛西路北側 樂陵五洲國際 裝飾城一期部 分	樂陵五洲國際裝飾城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於三幅總地盤面積約133,334.00平方米(1,435,207平方呎)的土地上。  該物業包括擬建發展項目一期部分的多個辦公及商用單位以及配套服務區，總建築面積約38,178.75平方米(410,956平方呎)，計劃於二零一三年竣工。  已獲授該物業的土地使用權，於二零一五年一月十二日屆滿，作商業及批發零售用途。	於估值日期，該物業仍在發展中。	人民幣 94,700,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 48,297,000元)

## 附註：

- 根據於二零一二年一月十二日簽訂的三份國有土地使用權出讓合同 — 樂陵01-2012-0002、01-2012-0003及01-2012-0004號，三幅地盤面積合共約133,334.00平方米的土地已訂約授予山東五洲國際家居博覽城有限公司(「樂陵五洲」)，土地出讓金合共人民幣481,600,000元，作批發零售及住宅用途的年期分別為40年及70年。
- 根據樂陵市人民政府頒發的三份國有土地使用權證 — 樂國用(2012)第2012-049、2012-050及2012-239號，三幅總地盤面積133,334.00平方米土地的土地使用權已授予樂陵五洲，於二零一五年一月十二日屆滿，作商業及批發零售用途。
- 根據三份建設用地規劃許可證 — 地字第371481201100026-I、371481201100026-II及371481201200029-I號，樂陵五洲獲准發展三幅總地盤面積133,334.00平方米的土地。
- 根據兩份建設工程規劃許可證 — 建字第371481201100028-II號，該物業建設工程獲准的總開發規模為80,027.52平方米。
- 根據建築工程施工許可證 — 魯樂建施第2012-012號，該物業建設規模38,178.75平方米的建設工程獲准施工。
- 根據預售許可證 — (樂)房預售字第116號，樂陵五洲獲准預售該物業總建築面積21,652.18平方米的部分。
- 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣32,600,000元及人民幣45,300,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，截至估值日期該物業總建築面積約564.85平方米的部分已預售，總代價人民幣2,500,000元，吾等的估值已計及該款項。
- 吾等認為，假設該物業於估值日期已竣工則資本值為人民幣168,400,000元。

11. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 樂陵五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
  - ii. 樂陵五洲已取得建設該物業的必要許可證及批文；
  - iii. 樂陵五洲已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
  - iv. 樂陵五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
23.	中國 湖北省 襄陽市 襄州區 襄陽五洲國際 工業博覽城一 期	襄陽五洲國際工業博覽城(「發展項目」) 為大型商業發展項目，將建於三幅總地 盤面積約215,160.36平方米(2,315,986 平方呎)的土地上。  該物業包括發展項目一期的多個商用 單位，總建築面積約217,144.00平方米 (2,337,338平方呎)，計劃於二零一三 年竣工。  已獲授該物業的土地使用權，於二零 五二年六月二十九日屆滿，作批發零售 及商業金融用途。	於估值日期，該物業仍在 發展中。	人民幣 708,100,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 708,100,000元)

## 附註：

- 根據於二零一二年六月三十日簽訂的三份國有土地使用權出讓合同 — (xz)-2012-0169、0170及0171號，三幅地盤面積合共約215,160.36平方米的土地已訂約授予襄陽五洲國際商貿城有限公司(「襄陽五洲」)，土地出讓金合共人民幣233,447,851元，為期40年，作商業金融用途。
- 根據日期為二零一二年八月二十一日的三份國有土地使用權證 — 襄州區國用(2012)第410100419、410100420及410100421號，三幅總地盤面積215,160.36平方米土地的土地使用權已授予襄陽五洲，於二零一二年六月二十九日屆滿，作批發零售及商業金融用途。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第zhyd 2012030061、zhyd 2012030106及zhy 2012030104號，襄陽五洲獲准發展三幅總地盤面積293,525.00平方米的土地。
- 根據三份建設工程規劃許可證 — 建字第zhjs 2012090203、zhjs 2012100231及zhys 201302002號，該物業建設工程獲准的總開發規模為217,144.00平方米。
- 根據四份建築工程施工許可證 — 第420621201209210101、420621201211230201及4206212013031400101號，該物業建設規模217,144.00平方米的建設工程獲准施工。
- 根據兩份預售許可證 — 鄂襄房售證字(2012)第73及88號，襄陽五洲獲准預售該物業總建築面積147,593.00平方米的部分。
- 吾等獲悉，該物業已作抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣167,900,000元及人民幣176,900,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，截至估值日期該物業總建築面積約82,455.62平方米的部分已預售，總代價人民幣473,300,000元，吾等的估值已計及該款項。
- 吾等認為，假設該物業於估值日期已竣工則資本值為人民幣1,083,400,000元。

11. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 襄陽五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
  - ii. 襄陽五洲已取得建設該物業的必要許可證及批文；
  - iii. 襄陽五洲已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
  - iv. 襄陽五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
24.	中國 山東省 煙台市 福山區 奇泉路西側與 鳳凰山路南側 煙台五洲國際 工業博覽城	煙台五洲國際工業博覽城(「發展項目」) 為大型綜合發展項目，將建於2幅總地 盤面積約52,896.00平方米(569,373平 方呎)的土地上。  該物業包括發展項目的多個辦公及商用 單位，總建築面積約55,766.00平方米 (600,265平方呎)，計劃於二零一三年 竣工。  已獲授該物業的土地使用權，於二零 一二年六月二十一日屆滿，作批發零售 用途。	於估值日期，該物業仍在 發展中。	人民幣 223,800,000元 (貴集團應佔 95%權益： 人民幣 212,610,000元)

## 附註：

1. 根據分別於二零一二年六月二十九日及二零一二年六月三十日簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同 — 煙台-01-2012-0115及0116號及二零一二年八月七日簽訂的兩份補充協議 — 煙台-01-2012-0115-1及0116-1號，兩幅地盤面積合共約52,896.00平方米土地已訂約授予煙台五洲置業有限公司(「煙台五洲置業」)，土地出讓金合共人民幣70,030,000元，為期40年，作批發零售用途。
2. 根據煙台市人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 煙國用(2012)第30094及30097號，煙台五洲置業獲授兩幅總地盤面積52,896.00平方米土地的土地使用權，於二零一二年六月二十一日屆滿，作批發零售用途。
3. 根據兩份建設用地規劃許可證 — 地字第370611201200127及370611201200128號，無錫龍騰獲准發展兩幅總地盤面積52,896.00平方米的土地。
4. 根據兩份建設工程規劃許可證 — 建字第370611201200401及370611201200402號，該發展項目建設工程獲准的總開發規模為55,766.00平方米。
5. 根據建築工程施工許可證 — 煙福建市字2012第077號，該物業建設規模55,766.00平方米的建設工程獲准施工。
6. 根據預售許可證 — 煙房預許字2012第150號，煙台五洲置業獲准預售該發展項目總建築面積55,123.21平方米的部分。
7. 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣70,000,000元及人民幣33,400,000元。吾等的估值已計及該等款項。
8. 貴集團表示，截至估值日期該物業總建築面積約28,717.42平方米的部分已預售，總代價人民幣175,000,000元。吾等的估值已計及該款項。
9. 吾等認為，假設該物業於估值日期已竣工則資本值為人民幣338,800,000元。
10. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 煙台五洲置業已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；

- ii. 煙台五洲置業已取得建設該物業的必要許可證及批文；
- iii. 煙台五洲置業已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
- iv. 煙台五洲置業確認，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
25.	中國 山東省 煙台市 龍口市 南山路西側與 龍泉路南側 中國龍口五洲 國際商貿城部 分	中國龍口五洲國際商貿城(「發展項目」) 為大型綜合發展項目，將建於一幅地盤 面積約47,331.00平方米(509,471平方 呎)的土地上。  該物業包括發展項目的多個商用單 位，總建築面積約22,263.45平方米 (239,644平方呎)，計劃於二零一四年 竣工。  已獲授該物業的土地使用權，於二零 一一年十一月二十九日屆滿，作批發零 售、住宿及餐飲用途。	於估值日期，該物業仍在 發展中。	人民幣 77,300,000元 (貴集團應佔 95%權益： 人民幣 73,435,000元)

## 附註：

1. 根據日期為二零一一年十一月三十日的國有土地使用權出讓合同 — 龍口01-2011-0113號以及分別於二零一二年十月十九日及二零一三年一月五日訂立的兩份補充協議，一幅地盤面積約47,331.00平方米土地的土地使用權已授予龍口五洲國際商貿城有限公司(「龍口五洲」)，為期40年，作批發零售、住宿及餐飲用途。
2. 根據龍口市人民政府頒發的國有土地使用權證 — 龍國用(2012)第0523號，一幅地盤面積47,331.00平方米土地的土地使用權已授予龍口五洲，於二零一一年十一月二十九日屆滿，作批發零售、住宿及餐飲用途。
3. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第370681201300008號，龍口五洲獲准發展一幅地盤面積47,331.00平方米的土地。
4. 根據建設工程規劃許可證 — 建字第370681201300007號，該發展項目建設工程獲准的開發規模為21,496.95平方米。
5. 根據建築工程施工許可證 — 龍建開字[2013]第05號，該物業建設規模22,263.45平方米的建設工程獲准施工。
6. 根據預售許可證 — 龍房預字1303第04號，龍口五洲獲准預售該發展項目總建築面積10,280.40平方米的部分。
7. 吾等獲悉，該物業已作抵押。
8. 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣17,000,000元及人民幣40,500,000元。吾等的估值已計及該等款項。
9. 吾等認為，假設該物業於估值日期已竣工則資本值為人民幣176,300,000元。
10. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 龍口五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；
  - ii. 龍口五洲已取得建設該物業的必要許可證及批文；
  - iii. 龍口五洲已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
  - iv. 龍口五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。



## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
26.	中國 江蘇省 鹽城市 建湖縣 建寶路與明珠 路交匯處 建湖五洲國際 商貿城二期	建湖五洲國際商貿城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於兩幅總地盤面積約128,145.80平方米(1,379,361平方呎)的土地上。  該物業包括發展項目二期多個商用單位及配套區域，總建築面積約114,139.71平方米(1,228,600平方呎)。  已獲授該物業的土地使用權，於二零一五年一月三十日屆滿，作商業服務用途。	於估值日期，該物業空置，有待未來發展。	人民幣 139,700,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 139,700,000元)

## 附註：

1. 根據於二零一一年九月六日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3209252011CR0106號及於二零一一年九月十九日簽訂的補充協議，一幅地盤面積約128,179.00平方米的土地已訂約授予建湖五洲國際置業有限公司(「建湖五洲」)，土地出讓金為人民幣58,300,000元，為期40年，作商業用途。
2. 根據建湖縣人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 建國用(2012)第600908及602213號，兩幅總地盤面積128,145.80平方米土地的土地使用權已授予建湖五洲，於二零一五年一月三十日屆滿，作商業服務用途。
3. 吾等獲悉，該物業已作抵押。
4. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 建湖五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；及
  - ii. 建湖五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
27.	中國 重慶市 榮昌縣 迎賓大道 榮昌五洲五金 裝飾城二期	榮昌五洲五金裝飾城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於四幅總地盤面積約266,831.00平方米(2,872,169平方呎)的土地上。  該物業包括發展項目二期的多個商用及倉儲單位，總建築面積約197,039.00平方米(2,120,928平方呎)。  已獲授該物業的土地使用權，作商業用途的年期於二零一一年七月二十八日屆滿，而作商業及住宅用途的年期於二零一六年十一月二十三日屆滿。	於估值日期，該物業空置，有待未來發展。	人民幣 135,800,000元 (貴集團應佔 94%權益： 人民幣 127,652,000元)

## 附註：

- 根據二零一零年十月三十日至二零一一年十一月二十四日期間簽訂的三份國有土地使用權出讓合同 — 渝府地(2012)合字(榮昌)第64號、渝府地(2011)合字(榮昌)第26號及渝府地(2011)合字(榮昌)第33號及二零一二年七月九日至二零一二年十月十日期間簽訂的三份補充協議，三幅總地盤面積約266,831.00平方米的土地已訂約授予榮昌縣五洲五金裝飾城有限公司(「榮昌五洲」)，土地出讓金合共人民幣203,281,100元，作商業及住宅用途的年期分別為40年及50年。
- 根據重慶市榮昌縣國土資源和房屋管理局頒發的四份國有土地使用權證 — 2011D房地證2011字第280及281號、2011房地證2011字第125號及211D房地證2012字第140號，四幅總地盤面積約266,831.00平方米土地的土地使用權已授予榮昌五洲，作商業用途的年期於二零一一年七月二十八日屆滿，而作商業及住宅用途的年期於二零一六年十一月二十三日屆滿。
- 根據兩份建設用地規劃許可證 — 地字第500226201100184及500226201200087號，榮昌五洲獲准發展兩幅總地盤面積123,581.00平方米的土地。
- 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
- 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - 榮昌五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；及
  - 榮昌五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
28.	中國 江蘇省 淮安市 盱眙縣 東湖南路 淮安五洲國際 廣場部分	淮安五洲國際廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於一幅地盤面積約64,674.00平方米(696,151平方呎)的土地上。  該物業包括發展項目部分的多個住宅及商用單位與配套服務區，總建築面積約91,344.00平方米(983,227平方呎)。  已獲授該物業的土地使用權，分兩期先後於二零五零年五月四日及二零八零年五月四日屆滿，作商業及住宅用途。	於估值日期，該物業空置，有待未來發展。	人民幣 100,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 100,000,000元)

## 附註：

- 根據於二零一零年三月十九日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3208302010CR0059號，一幅地盤面積約64,674.00平方米的土地已訂約授予盱眙五洲國際置業有限公司(「盱眙五洲」)，土地出讓金為人民幣189,000,000元，作商業及住宅用途的年期分別為40年及70年。
- 根據盱眙縣人民政府頒發的國有土地使用權證 — 盱國用(2010)第684號，一幅地盤面積64,674.00平方米土地的土地使用權已授予盱眙五洲，分別於二零五零年五月四日及二零八零年五月四日屆滿，作商業及住宅用途。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第32083020100048號，盱眙五洲獲准發展一幅地盤面積64,674.00平方米的土地。
- 吾等獲悉，該物業已作抵押。
- 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - 盱眙五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；及
  - 盱眙五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
29.	中國 山東省 煙台市 龍口市 南山路西側與 龍泉路南側 中國龍口五洲 國際商貿城部 分	中國龍口五洲國際商貿城(「發展項目」) 為大型綜合發展項目，將建於一幅地盤 面積約47,331.00平方米(509,471平方 呎)的土地上。  該物業包括發展項目部分的多個住宅、 辦公及商用單位與配套服務區，總建築 面積約128,232.95平方米(1,380,299平 方呎)。  該物業的土地使用權已授出，於二零 一一年十一月二十九日屆滿，作批發零 售、住宿及餐飲用途。	於估值日期，該物業空 置，有待未來發展。	人民幣 66,200,000元 (貴集團應佔 95%權益： 人民幣 62,890,000元)

## 附註：

1. 根據日期為二零一一年十一月三十日的國有土地使用權出讓合同 — 龍口01-2011-0113號以及分別於二零一二年十月一日及二零一三年一月五日訂立的兩份補充協議，一幅地盤面積約47,331.00平方米的土地訂約出讓予龍口五洲國際商貿城有限公司(「龍口五洲」)，為期40年，作批發零售、住宿及餐飲用途。
2. 根據龍口市人民政府頒發的國有土地使用權證 — 龍國用(2012)第0523號，龍口五洲獲授1幅地盤面積47,331.00平方米土地的土地使用權，於二零一一年十一月二十九日屆滿，作批發零售、住宿及餐飲用途。
3. 吾等獲悉，該物業已作抵押。
4. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 龍口五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置土地使用權；及
  - ii. 龍口五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
30.	中國 山東省 樂陵市 匯源大街西側 與阜盛西路 北側 樂陵五洲國際 裝飾城一期及 二期部分	樂陵五洲國際裝飾城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於三幅總地盤面積約133,334.00平方米(1,435,207平方呎)的土地上。  該物業包括發展項目一期及二期的多個辦公、商用及酒店式公寓單位與配套服務區，總建築面積約413,676.54平方米(4,452,814平方呎)。  已獲授該物業的土地使用權，於二零一二年一月十二日屆滿，分別作商業及批發零售用途。	於估值日期，該物業空置，有待未來發展。	人民幣 230,500,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 117,555,000元)

## 附註：

- 根據於二零一二年一月十二日簽訂的三份國有土地使用權出讓合同及三份補充協議 — 樂陵第01-2012-0002、01-2012-0003及01-2012-0004號，三幅總地盤面積約133,334.00平方米土地已訂約授予山東五洲國際家居博覽城有限公司(「樂陵五洲」)，土地出讓金合共人民幣481,600,000元，作批發零售及住宅用途的年期分別為40年及70年。
- 根據樂陵市人民政府頒發的三份國有土地使用權證 — 樂國用(2012)第2012-049、2012-050及2012-239號，三幅總地盤面積133,334.00平方米土地的土地使用權已授予樂陵五洲，於二零一二年一月十二日屆滿，分別作商業及批發零售用途。
- 根據三份建設用地規劃許可證 — 地字第371481201100026-I、1481231230029-II及371481201200029-I號，樂陵五洲獲准發展三幅總地盤面積133,334.00平方米的土地。
- 根據建設工程規劃許可證 — 建字第371481201100028-II號，該物業建設工程的獲准開發規模為41,848.77平方米。
- 吾等獲悉，該物業已作各項抵押。
- 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - 樂陵五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；及
  - 樂陵五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
31.	中國 江蘇省 鹽城市 射陽縣 新城區 幸福大道北側 與海悅路東側 射陽五洲國際 廣場	射陽五洲國際廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於一幅地盤面積約124,096.50平方米(1,335,775平方呎)的土地上。  該物業將包括發展項目的多個住宅、商業及配套服務區，總建築面積約479,676.80平方米(5,163,241平方呎)。  該物業已獲授土地使用權，分兩期先後於二零五三年四月十六日及二零八三年四月十六日屆滿，作商業及住宅用途。	於估值日期，該物業空置，有待未來發展。	人民幣 111,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 111,000,000元)

## 附註：

1. 根據日期為二零一二年七月二十四日的國有土地使用權出讓合同 — 第3209242012CR0078號及二零一二年十一月十二日的補充協議，一幅地盤面積約124,096.50平方米的土地訂約出讓予五洲哥倫布(射陽)置業有限公司(「五洲哥倫布射陽」)，土地出讓金為人民幣65,160,000元，為期40年及70年，作商業及住宅用途。
2. 根據射陽縣人民政府頒發的國有土地使用權證 — 射國用(2013)第602706號，一幅地盤面積124,096.50平方米土地的土地使用權已授予五洲哥倫布射陽，分別於二零五三年四月十六日及二零八三年四月十六日屆滿，作商業及住宅用途。
3. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第0913063號，五洲哥倫布射陽獲准發展地盤面積124,096.50平方米的土地。
4. 根據十份建設工程規劃許可證 — 射建證字第0910267至0910276號，該發展項目部分建設工程的獲准建設規模為69,339.60平方米。
5. 根據建築工程施工許可證 — 第320924020130048號，該發展項目建設規模76,479.23平方米的部分建設工程獲准施工。
6. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 五洲哥倫布射陽已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
  - ii. 五洲哥倫布射陽已取得建設該物業的必要許可證及批文；及
  - iii. 五洲哥倫布射陽確認，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
32.	中國 江蘇省 鹽城市 建湖縣 建寶路與明珠 路交匯處 建湖中國綠色 照明博覽園	建湖中國綠色照明博覽園(「發展項目」) 為大型綜合發展項目，將建於一幅地盤 面積約62,468.20平方米(672,408平方 呎)的土地上。  該物業將包括發展項目的多個商業 區，總建築面積約94,203.00平方米 (1,014,001平方呎)。  該物業的土地使用權已授出，於二零 五二年十月十七日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業空 置，有待未來發展。	人民幣 25,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 25,500,000元)

## 附註：

1. 根據日期為二零一二年四月十八日的國有土地使用權出讓合同 — 第3209052012CR0029號及二零一二年八月六日的補充協議，一幅地盤面積約62,802.00平方米的土地已訂約出讓予江蘇五洲國際商業發展有限公司(「江蘇五洲」)，土地出讓金為人民幣22,400,000元，為期40年，作商業用途。
2. 根據建湖縣人民政府頒發的國有土地使用權證 — 建國用(2012)第607988號，地盤面積62,468.20平方米土地的土地使用權已授予江蘇五洲，於二零五二年十月十七日屆滿，作商業用途。
3. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 江蘇五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；及
  - ii. 江蘇五洲確認，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
33.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 錢橋鎮 華新村 盛岸西路668號 無錫五洲國際 裝飾城三期部 分	無錫五洲國際裝飾城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於11幅總地盤面積約266,623.90平方米(2,869,940平方呎)的土地上。  該物業將包括發展項目三期的多個商業區，總建築面積約21,363.00平方米(229,951平方呎)。  已獲授該物業的土地使用權，於二零四三年六月二十二日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業空置，有待未來發展。	人民幣 27,600,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 27,600,000元)

## 附註：

1. 根據無錫市人民政府頒發的以下國有土地使用權證，11幅總地盤面積266,623.90平方米土地的土地使用權已授予無錫五洲國際裝飾城有限公司(「無錫五洲裝飾城」)，上述使用權證的詳情如下：

序號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用年期到期日
1.	錫惠國用(2006)第1248號	11,741.80	商業：二零四三年六月二十二日
2.	錫惠國用(2006)第1249號	32,126.60	商業：二零四三年六月二十五日
3.	錫惠國用(2007)第1073號	9,000.20	商業：二零四三年六月二十二日
4.	錫惠國用(2007)第1074號	9,000.20	商業：二零四三年六月二十二日
5.	錫惠國用(2007)第1075號	9,186.20	商業：二零四三年六月二十二日
6.	錫惠國用(2007)第1130號	7,868.40	商業：二零四三年六月二十二日
7.	錫惠國用(2007)第1131號	95,676.60	商業：二零四三年六月二十二日
8.	錫惠國用(2007)第1132號	22,717.90	商業：二零四三年六月二十二日
9.	錫惠國用(2007)第1133號	20,555.30	商業：二零四三年六月二十二日
10.	錫惠國用(2007)第1134號	33,009.60	商業：二零四三年六月二十二日
11.	錫惠國用(2007)第1135號	15,741.10	商業：二零四三年六月二十二日
總計：		<b>266,623.90</b>	

2. 根據建設用地規劃許可證 — 錫規惠地許(2005)第061號，無錫五洲裝飾城獲准發展一幅地盤面積266,610.80平方米的土地。
3. 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
4. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- 無錫五洲裝飾城已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；及
  - 五洲裝飾城確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。



## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
34.	中國 雲南省 大理市 下關 滿江區 大理五洲國際 商貿城二期、 三期及四期部 分	大理五洲國際商貿城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於11幅總地盤面積約288,120.70平方米(3,101,331平方呎)的土地上。  該物業將包括發展項目二期、三期及四期的多個商業區及配套服務區，總建築面積約941,702.13平方米(10,136,482平方呎)。  已獲授發展項目的土地使用權，於二零一五年十月十二日屆滿，作批發零售及商業金融用途。	於估值日期，該物業空置，待未來發展。	人民幣 1,450,400,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,450,400,000元)

## 附註：

- 根據11份國有土地使用權出讓合同 — CR53大理市2010048-5、2010049-6、2010050-6、2010051-6、2010052-6、2010053-4、2010054-6、2010055-5、2010056-6、2010057-6及2010058-6以及二零一零年十月十二日簽訂的11份補充協議，11幅總地盤面積約288,120.70平方米的土地已訂約授予大理五洲國際商貿城有限公司(「大理五洲」)，土地出讓金合共人民幣216,090,345元，為期40年，作批發零售及商業金融用途。
- 根據以下大理市人民政府頒發的國有土地使用權證，11幅總地盤面積288,120.70平方米土地的土地使用權已歸於大理五洲。所述證書詳情如下：

序號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用年期到期日
1.	大國用(2011)第00626號	46,843.67	批發零售：二零一零年十月二十五日
2.	大國用(2011)第00627號	27,186.60	批發零售：二零一零年十月二十五日
3.	大國用(2011)第01228號	26,947.31	批發零售：二零一零年十月二十五日
4.	大國用(2011)第01229號	17,818.11	批發零售：二零一零年十月二十五日
5.	大國用(2011)第01230號	41,829.09	批發零售：二零一零年十月二十五日
6.	大國用(2011)第01231號	23,010.32	批發零售：二零一零年十月二十五日
7.	大國用(2011)第01232號	10,471.00	批發零售：二零一零年十月二十五日
8.	大國用(2011)第01233號	20,731.04	批發零售：二零一零年十月二十五日
9.	大國用(2011)第01234號	13,346.64	批發零售：二零一零年十月二十五日
10.	大國用(2012)第00971號	39,985.97	商業金融：二零一零年十月二十五日
11.	大國用(2012)第00972號	19,950.95	商業金融：二零一零年十月二十五日
總計：		<b>288,120.70</b>	

- 吾等獲悉，該物業已作抵押。
- 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - 大理五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置土地使用權；及
  - 大理五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
35.	中國 江蘇省 無錫市 江陰市 璜土鎮 小湖村 鎮澄路 江陰五洲國際 廣場	江陰五洲國際廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於一幅地盤面積約73,317.00平方米(789,184平方呎)的土地上。  該物業將包括發展項目的多個住宅、商業區及酒店，總建築面積約262,842.46平方米(2,829,236平方呎)。  已獲授該物業的土地使用權，分兩期先後於二零八年九月二十七日及二零五二年九月二十七日屆滿，作住宅及批發零售用途。	於估值日期，該物業空置，待作日後發展。	人民幣 481,500,000元 (貴集團應佔 90%權益： 人民幣 433,350,000元)

## 附註：

1. 根據日期為二零一二年九月二十八日的國有土地使用權出讓合同 — 第3202812012CR0123號以及二零一二年九月二十八日及二零一二年十一月二日的兩份補充協議，一幅地盤面積約73,317.00平方米的土地已訂約授予江陰五洲置業有限公司(「江陰五洲」)，土地出讓金為人民幣148,470,000元，為期40年及70年，作批發零售及住宅用途。
2. 根據江陰市人民政府頒發的國有土地使用權證 — 澄土國用(2012)第18995號，江陰五洲獲授地盤面積73,317.00平方米土地的土地使用權，分別於二零八年九月二十七日及二零五二年九月二十七日屆滿，作住宅及批發零售用途。
3. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 江陰五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；及
  - ii. 江陰五洲確認，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
36.	中國 江蘇省 無錫市新區 金城東路北 側、錫泰路南 側及新坊路 東側交匯處 無錫五洲國際 工業博覽城一 期及二期部分	無錫五洲國際工業博覽城(「發展項目」) 為大型綜合發展項目，將建於兩幅總地 盤面積約293,118.70平方米(3,155,130 平方呎)的土地上。  該物業將包括發展項目一期及二期的部 分，總建築面積約為239,416.50平方米 (2,577,079平方呎)。  已獲授該物業的土地使用權，於二零 四八年一月十四日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業空 置，待作日後發展。	人民幣 438,200,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 438,200,000元)

## 附註：

1. 根據無錫市人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 錫新國用(2008)第16及17號，兩幅總地盤面積293,118.70平方米土地的土地使用權已授予無錫中南置業投資有限公司(「無錫中南」)，於二零四八年一月十四日屆滿，作商業用途。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 錫新規地許(2007)第152號，無錫中南獲准發展一幅地盤面積372,490.00平方米的土地。
3. 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
4. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 無錫中南已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；及
  - ii. 無錫中南確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人  
事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
37.	中國 湖北省 襄陽市 襄州區 襄陽五洲國際 工業博覽城 二期及三期	襄陽五洲國際工業博覽城(「發展項目」) 為大型綜合發展項目，將建於三幅總地 盤面積約215,160.36平方米(2,315,986 平方呎)的土地上。  該物業將包括發展項目二期及三 期，建築面積約為350,069.61平方米 (3,768,149平方呎)。  已獲授該物業的土地使用權，於二零 五二年六月二十九日屆滿，作批發零售 及商業金融用途。	於估值日期，該物業空 置，待作日後發展。	人民幣 433,800,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 433,800,000元)

## 附註：

1. 根據於二零一二年六月三十日簽訂的三份國有土地使用權出讓合同 — (xz)-2012-0169、0170及0171號，三幅地盤面積合共約215,160.36平方米土地已訂約授予襄陽五洲國際商貿城有限公司(「襄陽五洲」)，土地出讓金合共人民幣233,447,851元，為期40年，作商業金融用途。
2. 根據三份國有土地使用權證 — 襄州區國用第(2012)410100419、410100420及410100421號，三幅總地盤面積215,160.36平方米土地的土地使用權已授予襄陽五洲，於二零五二年六月二十九日屆滿，作批發零售及商業金融用途。
3. 根據三份建設用地規劃許可證 — 地字第zhyd2012030061、zhyd2012030106及zhy2012030104號，襄陽五洲獲准發展三幅總地盤面積293,525.00平方米的土地。
4. 吾等獲悉，物業已作抵押。
5. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 襄陽五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置土地使用權；及
  - ii. 襄陽五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
38.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 前洲 中興路西側與 興玉路北側 前洲五洲國際 廣場	該物業包括一幅地盤面積約36,272.20平方米(390,434平方呎)的土地。  該物業將包括總建築面積約127,746.80平方米(1,375,067平方呎)的綜合發展項目。  已訂約獲授該物業的土地使用權，為期40年，作商業用途。	於估值日期，該物業空置，待於未來發展。	人民幣 108,000,000元 (貴集團應 佔100%權益： 人民幣 108,000,000元)

## 附註：

1. 根據日期為二零一二年十一月二十二日的國有土地使用權出讓合同 — 第3202842012CR0062號，地盤面積約36,272.20平方米的土地已訂約授予無錫中南置業投資有限公司(「無錫中南」)，土地出讓金為人民幣103,400,000元，為期40年，作商業用途。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 無錫中南付清該物業的相關土地出讓金後取得國有土地使用權證並無任何法律障礙。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
39.	中國 江蘇省 南通市 通州產業園 五洲國際 汽車博覽城	該物業包括三幅總地盤面積約 202,795.00平方米(2,182,885平方呎) 的土地。  該物業將包括擬建綜合發展項目的 多個住宅及商業單位，總建築面積 約430,287.00平方米(4,631,609平方 呎)。  已獲授該物業的土地使用權，分兩期先 後於二零五三年四月二十四及二零八三 年四月二十四日屆滿，作商業及住宅用 途。	於估值日期，該物業空 置，待作未來發展。	人民幣 260,000,000元 (貴集團應佔 75%權益： 人民幣 195,000,000元)

## 附註：

1. 根據日期為二零一三年一月十五日的三份國有土地使用權出讓合同 — 第3206832013CR0005、3206832013CR0006及3206832013CR0007號，南通五洲商業投資有限公司(「南通商業投資」)訂約獲授三幅總地盤面積約202,795.00平方米的土地，土地出讓金合共人民幣259,559,355元，作住宅及商業用途的年期分別為70年及40年。
2. 根據南通市人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 通州國用(2013)第011009及011010號，南通商業投資獲授兩幅地盤面積202,795.00平方米土地的土地使用權，分別於二零五三年四月二十四日及二零八三年四月二十四日屆滿，作商業及住宅用途。
3. 吾等獲悉，該物業已作抵押。
4. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 南通商業投資已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；及
  - ii. 南通商業投資確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
40.	中國 雲南省 保山市 隆陽區 正陽北路東側 保山五洲國際 廣場	該物業包括一幅地盤面積約61,594.00平方米(662,998平方呎)的土地。  該物業包括擬建商業發展項目的多個商業單位，總建築面積約209,231.00平方米(2,252,162平方呎)。  已訂約獲授該物業土地使用權，為期40年，作商業用途。	於估值日期，該物業空置，待作未來發展。	人民幣 102,000,000元 (貴集團應 佔80%權益： 人民幣 81,600,000元)

## 附註：

1. 根據日期為二零一三年一月三十一日的國有土地使用權出讓合同 — 第CR53隆陽區2013-04號，保山五洲國際廣場有限公司(「保山五洲」)訂約獲授一幅地盤面積約為61,594.00平方米的土地，土地出讓金為人民幣101,630,100元，為期40年，作商業用途。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 保山五洲付清相關土地出讓金後取得國有土地使用權證並無任何法律障礙。

## 估值證書

## 第四類 — 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
41.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 盛安西路668號 無錫五洲國際 裝飾城一期至 三期部分	無錫五洲國際裝飾城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，建於11幅總地盤面積約266,623.90平方米(2,869,940平方呎)的土地上。  該物業包括發展項目一期至三期的多個商業及住宅單位，總建築面積約37,400.75平方米(402,582平方呎)，於二零零八年至二零一一年間竣工。  已獲授該物業的土地使用權，於二零四三年六月二十二日屆滿，作商業用途。	該物業總建築面積約34,621.48平方米的部分訂有多項租約，最遲到期的一項租約於二零一九年三月二十七日屆滿，截至估值日期的年租總額約為人民幣103,930,000元。  該物業其餘部分空置。	人民幣 336,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 336,500,000元)

## 附註：

- 根據以下無錫市人民政府頒發的國有土地使用權證，11幅總地盤面積266,623.90平方米土地的土地使用權已授予無錫五洲國際裝飾城有限公司(「無錫五洲裝飾城」)，所述證書詳情如下：

序號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用期限屆滿日
1.	錫惠國用(2006)第1248號	11,741.80	商業：二零四三年六月二十二日
2.	錫惠國用(2006)第1249號	32,126.60	商業：二零四三年六月二十五日
3.	錫惠國用(2007)第1073號	9,000.20	商業：二零四三年六月二十二日
4.	錫惠國用(2007)第1074號	9,000.20	商業：二零四三年六月二十二日
5.	錫惠國用(2007)第1075號	9,186.20	商業：二零四三年六月二十二日
6.	錫惠國用(2007)第1130號	7,868.40	商業：二零四三年六月二十二日
7.	錫惠國用(2007)第1131號	95,676.60	商業：二零四三年六月二十二日
8.	錫惠國用(2007)第1132號	22,717.90	商業：二零四三年六月二十二日
9.	錫惠國用(2007)第1133號	20,555.30	商業：二零四三年六月二十二日
10.	錫惠國用(2007)第1134號	33,009.60	商業：二零四三年六月二十二日
11.	錫惠國用(2007)第1135號	15,741.10	商業：二零四三年六月二十二日
總計：		<b>266,623.90</b>	

- 根據1,111份房屋所有權證，多幢樓宇總建築面積約40,267.38平方米的房屋所有權已歸於無錫五洲裝飾城。  
貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證所載部分房屋。
- 根據13份竣工驗收證 — 惠備字06186#、06187#、06188#、06189#、06190#、06191#、06192#、06193#、06288、06287、09414、10444及11375號，該物業核實已竣工。
- 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
- 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - 無錫五洲裝飾城已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置土地使用權；



- ii. 無錫五洲裝飾城已取得該物業部分的房屋所有權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關房屋所有權；
- iii. 無錫五洲裝飾城已取得建設該物業的必要許可證及批文；及
- iv. 無錫五洲裝飾城確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第四類 — 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
42.	中國 江蘇省 無錫市新區 金城東路北 側、錫泰路南 側及新坊路東 側無錫五洲國 際工業博覽城 一期部分	無錫五洲國際工業博覽城(「發展項目」) 為大型綜合發展項目，建於兩幅總地盤 面積約293,118.70平方米(3,155,130平 方呎)的土地上。  該物業包括發展項目一期的多個商業 單位，總建築面積約27,562.22平方米 (296,680平方呎)，於二零一零年竣 工。  已獲授該物業的土地使用權，為期40 年，於二零四八年一月十四日屆滿，作 商業用途。	於估值日期，該物業訂有 多項租約，最遲租約於二 零一三年十二月二十五日 屆滿，年租總額約人民幣 987,000元。	人民幣 155,800,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 155,800,000元)

## 附註：

1. 根據無錫市人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 錫新國用(2008)第16及17號，兩幅總地盤面積為293,118.70平方米土地的土地使用權已授予無錫中南置業投資有限公司(「無錫中南」)，於二零四八年一月十四日屆滿，作商業用途。
2. 根據無錫市新區房產管理局頒發的325份房屋所有權證，該物業約12,649.91平方米的房屋所有權歸無錫中南所有。  
  
貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證所載部分房屋。
3. 根據100份竣工驗收證 — 錫備字2009-316至365號、2010-332至336號、2011-172至207號、2012-049至052號及2012-147至150號，該物業核實已竣工。
4. 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
5. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 無錫中南已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；
  - ii. 無錫中南已取得該物業部分的房屋所有權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關房屋所有權；
  - iii. 無錫中南已取得建設該物業的必要許可證及批文；及
  - iv. 無錫中南確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第四類 — 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
43.	中國 江蘇省 無錫市 崇安區 廣益路289號 無錫五洲國際 哥倫布廣場一 期及二期部分	無錫五洲國際哥倫布廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，建於兩幅總地盤面積約69,251.40平方米(745,422平方呎)的土地上。  該物業屬於發展項目一期及二期的商業區部分，總建築面積約42,173.62平方米(453,957平方呎)，於二零一零年至二零一三年間竣工。  已獲授該物業的土地使用權，分兩期先後於二零四七年十二月二十六日、二零四八年十二月二十五日及二零五八年十二月二十五日屆滿，作商業(市場)及辦公用途。	於估值日期，該物業總建築面積34,555.30平方米部分訂有多項租約，最遲到期的一項租約於二零二九年九月二十七日屆滿，年租總額約人民幣10,670,000元。	人民幣 659,000,000元 (貴集團應佔 64.3%權益： 人民幣 423,737,000元)

## 附註：

- 根據無錫市人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 錫崇國用(2008)第2號及錫崇國用(2011)第19號，兩幅總地盤面積69,251.40平方米土地的土地使用權已授予無錫市崇安新城龍安置業有限公司(「無錫龍安」)，分別於二零四七年十二月二十六日、二零四八年十二月二十五日及二零五八年十二月二十五日屆滿，作商業(市場)及辦公用途。
- 根據四份預售許可證 — (2008)預銷准字第094號及120號以及(2009)預銷准字第010號及027號，無錫龍安獲准預售該物業。
- 根據三份竣工驗收證 — 錫備字1621、1629及1630號，該物業核實已竣工。
- 根據25份房屋所有權證 — 錫房權證崇安字第WX1000318422、WX1000318425、WX1000318457、WX1000318458、WX1000318488、WX1000318430、WX1000318497、WX1000318506、WX1000318513、WX1000318514、WX1000318515、WX1000318518、WX1000318519、WX1000318520、WX1000318523、WX1000318525、WX1000318526、WX1000318532、WX1000318533、WX1000318534及WX1000318536號與錫房權證字第WX1000632029、WX1000632027、WX1000632024及WX1000632023號，總建築面積約36,577.35平方米的多幢房屋的房屋所有權歸無錫龍安所有。  
  
貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證所載部分房屋。
- 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
- 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - 無錫龍安已取得土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置土地使用權；
  - 無錫龍安已取得該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關房屋所有權；
  - 無錫龍安已取得建設該物業的必要許可證及批文；
  - 無錫龍安已取得預售該物業的必要批文；及
  - 無錫龍安確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第四類 — 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
44.	中國 江蘇省 無錫市新區 新友北路與 錫義路交匯處 梅村五洲國際 廣場部分	梅村五洲國際廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，建於一幅地盤面積約23,677.40平方米(254,864平方呎)的土地上。  該物業包括發展項目總建築面積約23,281.91平方米(250,606平方呎)的部分商業區，於二零一二年落成。  已獲授該物業的土地使用權，分兩期先後於二零一零年一月十九日及二零一一年一月十九日屆滿，作商業及辦公用途。	於估值日期，該物業訂有多項租約，最遲到期的一項租約於二零一二年十二月三十一日屆滿，年租總額約人民幣7,700,000元。	人民幣 273,000,000元 (貴集團應佔 90%權益： 人民幣 245,700,000)元

## 附註：

1. 根據於二零一零年一月二十日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3202032010CR0006號及於二零一零年五月十四日簽訂的補充協議，一幅地盤面積約23,677.40平方米的土地已訂約授予無錫五洲國際置業有限公司(「無錫國際置業」)，土地出讓金為人民幣106,000,000元，作商業及辦公室用途的年期分別為40年及50年。
2. 根據無錫市人民政府頒發的國有土地使用權證 — 錫新國用(2010)第025號，一幅地盤面積23,677.40平方米土地的土地使用權已授予無錫國際置業，分別於二零一零年一月十九日及二零一一年一月十九日屆滿，作商業及辦公用途。
3. 根據預售許可證 — (2011)預銷准字第063號，無錫國際置業獲准預售該物業。
4. 根據八份竣工驗收證 — 錫備2012-353至360號，該物業已核實竣工。
5. 根據73份房屋所有權證，總建築面積9,873.91平方米的多幢房屋的房屋所有權已授予無錫國際置業。  
貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證所載部分房屋。
6. 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
7. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 無錫國際置業已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
  - ii. 無錫國際置業已取得該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關房屋所有權；
  - iii. 無錫國際置業已取得建設該物業的必要許可證及批文；
  - iv. 無錫國際置業已取得預售該物業的必要批文；及
  - v. 無錫國際置業確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第四類 — 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
45.	中國 江蘇省 無錫市 崇安區 江海路與廣益 路交匯處以東 無錫五洲國際 中華美食城B區 及C區部分	無錫五洲國際中華美食城(「發展項目」) 為大型綜合發展項目，建於三幅總地盤 面積約39,980.20平方米(430,347平方 呎)的土地上。  該物業包括發展項目總建築面積約 9,512.15平方米(102,389平方呎)的部 分商業區，於二零一一年至二零一三年 間落成。  已獲授該物業的土地使用權，分兩期先 後於二零四八年十二月二十四日及二零 五八年十二月二十四日屆滿，作商務辦 公及商業(五星酒店)用途。	於估值日期，該物業總建 築面積7,279.14平方米的部分訂有多項租約，最遲 到期的一項租約於二零 二零年十月十日屆滿，免 租。	人民幣 85,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 43,350,000)元

## 附註：

1. 根據無錫市人民政府頒發的三份國有土地使用權證 — 錫崇國用(2009)第77、78及79號，三幅總地盤面積39,980.20平方米土地的土地使用權已授予無錫市龍祥投資有限公司(「無錫龍祥」)，分別於二零四八年十二月二十四日及二零五八年十二月二十四日屆滿，作商務辦公及商業(五星酒店)用途。
2. 根據273份房屋所有權證，總建築面積7,776.33平方米的多幢房屋的房屋所有權歸無錫龍祥所有。  
  
貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證所載部分房屋。
3. 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
4. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 無錫龍祥已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
  - ii. 無錫龍祥已取得該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關房屋所有權；及
  - iii. 無錫龍祥確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

## 估值證書

## 第五類 — 貴集團計劃於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
46.	中國 山東省 煙台市 龍口市 南山路西側與 龍泉路南側的 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約256,523.85平方米(2,761,223平方呎)的土地。  據悉，該物業獲准建築面積約為641,309.63平方米(6,903,057平方呎)，作商業用途。	於估值日期，該物業空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據龍口市人民政府與無錫五洲國際裝飾城有限公司(「無錫五洲裝飾城」)訂立的投資協議及其補充協議(「投資協議」)，龍口市人民政府原則上同意向五洲裝飾城提供總地盤面積約455.78畝(303,855.00平方米)的土地。  
  
據悉，該物業屬於上述協議所述土地的一部分。
2. 由於貴集團並無該物業的正式合法業權，因此吾等並無賦予該物業任何商業價值。僅供說明，倘該物業可在市場自由轉讓，則該物業於估值日期的市值為人民幣436,000,000元。
3. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 附註1所述投資協議並無違反中國相關法律，簽訂協議後可依法執行。

## 估值證書

## 第五類 — 貴集團計劃於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
47.	中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 三環路西側與 304國道北側的 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約100,000.00平方米(1,076,400平方呎)的土地。  據悉，該物業獲准建築面積約為100,000.00平方米(1,076,400平方呎)，作商業用途。	於估值日期，該物業空置。	無商業價值

## 附註：

- 根據瀋陽市于洪區人民政府與無錫五洲國際裝飾城有限公司(「無錫五洲裝飾城」)訂立的投資框架協議及其補充協議(「投資框架協議」)，瀋陽市于洪區人民政府原則上同意向無錫五洲裝飾城提供總地盤面積約1,700畝(1,133,322平方米)的地塊。發展參數詳情如下：

階段	用途	面積(畝)	容積率	單價(人民幣/畝)
A地塊	商業	1,000畝	≤2.0	人民幣600,000元/畝
B地塊	住宅	300畝	≤2.5	人民幣700,000元/畝
C地塊	倉儲及物流	400畝	≤1.3	人民幣250,000元/畝

據悉，該物業屬於上述協議所述土地的一部分。

- 由於貴集團並無該物業的正式合法業權，因此吾等並無賦予該物業任何商業價值。僅供說明，倘該物業可在市場自由轉讓，則該物業於估值日期的市值為人民幣405,000,000元。
- 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - 附註1所述投資協議並無違反中國相關法律，簽訂協議後可依法執行。

## 估值證書

## 第五類 — 貴集團計劃於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
48.	中國 河南省 洛陽市 310國道北側與 秦嶺路東側的 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約133,334.00平方米(1,435,207平方呎)的土地。  據悉，該物業獲准建築面積約為400,002.00平方米(4,305,622平方呎)，作住宅及商業用途。	於估值日期，該物業空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據洛陽市西工區人民政府與無錫中南置業投資有限公司(「無錫中南」)訂立的投資協議，洛陽市西工區人民政府原則上同意向無錫中南提供總地盤面積約602畝(401,335平方米)的地塊。  
  
據悉，該物業屬於上述協議所述土地的一部分。
2. 由於貴集團並無該物業的正式合法業權，因此吾等並無賦予該物業任何商業價值。僅供說明，倘該物業可在市場自由轉讓，則該物業於估值日期的市值為人民幣328,000,000元。
3. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 附註1所述投資協議並無違反中國相關法律，簽訂協議後可依法執行。



## 估值證書

## 第五類 — 貴集團計劃於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
49.	中國 江蘇省 泰州市 興化市 戴南大道北側 的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約66,667.00平方米(717,604平方呎)的土地。  據悉，該物業獲准建築面積約為66,667.00平方米(717,604平方呎)，作商業用途。	於估值日期，該物業空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據興化市戴南鎮人民政府與無錫五洲國際裝飾城有限公司(「無錫五洲裝飾城」)訂立的投資協議，興化市戴南鎮人民政府原則上同意向無錫五洲裝飾城提供總地盤面積約100畝(66,667平方米)的地塊，作商業用途。
2. 由於貴集團並無該物業的正式合法業權，因此吾等並無賦予該物業任何商業價值。僅供說明，倘該物業可在市場自由轉讓，則該物業於估值日期的市值為人民幣40,000,000元。
3. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 附註1所述投資協議並無違反中國相關法律，簽訂協議後可依法執行。

## 估值證書

## 第五類 — 貴集團計劃於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
50.	中國 重慶市 榮昌縣 迎賓大道東側 與城南大道北 側的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約133,334.00平方米(1,435,207平方呎)的土地。  據悉，該物業獲准建築面積約為160,000.80平方米(1,722,249平方呎)，作商業用途。	於估值日期，該物業空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據榮昌縣人民政府與無錫五洲國際裝飾城有限公司(「無錫五洲裝飾城」)訂立的投資協議，榮昌縣人民政府原則上同意向無錫五洲裝飾城提供總地盤面積約600畝(400,002平方米)的地塊，作商業用途。  
  
據悉，該物業屬於上述協議所述土地的一部分。
2. 由於貴集團並無該物業的正式合法業權，因此吾等並無賦予該物業任何商業價值。僅供說明，倘該物業可在市場自由轉讓，則該物業於估值日期的市值為人民幣108,800,000元。
3. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 附註1所述投資協議並無違反中國相關法律，簽訂協議後可依法執行。

## 估值證書

## 第六類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況與租賃詳情	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
51.	中國 江蘇省 鹽城市 錦繡園 5號樓4樓	<p>該物業包括一幢於二零零七年建成之7層高樓宇的4樓。</p> <p>該物業的建築面積約為758.04平方米(8,160平方呎)。</p> <p>該物業租自一名獨立第三方，租期至二零一四年五月三十一日屆滿，年租人民幣180,000元。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就租約合法性發出的法律意見，當中載有以下資料：

- i. 租約合法、有效且具約束力；及
- ii. 租約已登記。

## 估值證書

## 第六類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況與租賃詳情	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
52.	中國 四川省 榮昌縣 板橋工業園 仁和小區 二支路 6號樓1單元4樓	該物業包括一幢於二零零七年建成之6層高商業樓宇的4樓。  該物業的建築面積約為117.00平方米(1,259平方呎)。  該物業租自一名獨立第三方，租期至二零一三年八月二十五日屆滿，年租人民幣5,100元。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就租約合法性發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 承租人並無向吾等提供任何可證明出租人有權出租該物業的所有權文件。倘出租人無權出租該物業，則租約有被相關機構宣告為無效的風險。

## 估值證書

## 第六類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況與租賃詳情	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
53.	中國 山東省 淄博市 周村區 周隆路 建德商務大廈5樓 505、507及509 至515單位	該物業包括一幢於二零一一年建成之11層高商業樓宇5樓的多個單位。  該物業的總建築面積約為388.20平方米(4,179平方呎)。  該物業租自一名獨立第三方，租期至二零一三年九月十九日屆滿，年租人民幣83,432元。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就租約合法性發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 租約合法、有效且具約束力；及
  - ii. 租約未登記，但不影響其有效性。然而，承租人或會被相關房屋管理部門要求在指定期間糾正不合規行為，倘未有糾正，承租人可能遭罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。

## 估值證書

## 第六類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況與租賃詳情	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
54.	中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西區 北二東路17號 博潤國際大廈 20樓2005單位	<p>該物業包括一幢於二零零四年建成之27層高商業樓宇20樓的一個單位。</p> <p>該物業的建築面積約為51.89平方米(559平方呎)。</p> <p>該物業租自一名獨立第三方，租期至二零一三年十一月九日屆滿，年租人民幣25,200元。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就租約合法性發出的法律意見，當中載有以下資料：

- i. 租約合法、有效且具約束力；及
- ii. 租約未登記，但不影響其有效性。然而，承租人或會被相關房屋管理部門要求在指定期間糾正不合規行為，倘未有糾正，承租人可能遭罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。

## 估值證書

## 第六類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況與租賃詳情	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
55.	中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西區 北二東路17號 博潤國際大廈 20樓2006及 2007單位	<p>該物業包括一幢於二零零四年建成之27層高商業樓宇20樓的兩個單位。</p> <p>該物業的建築面積約為103.78平方米(1,117平方呎)。</p> <p>該物業租自一名獨立第三方，租期至二零一三年十月二十五日屆滿，年租人民幣50,400元。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就租約合法性發出的法律意見，當中載有以下資料：

- i. 租約合法、有效且具約束力；及
- ii. 租約未登記，但不影響其有效性。然而，承租人或會被相關房屋管理部門要求在指定期間糾正不合規行為，倘未有糾正，承租人可能遭罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。

## 估值證書

## 第六類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況與租賃詳情	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
56.	中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西區 北二東路17號 博潤國際大廈 22樓2212單位	<p>該物業包括一幢於二零零四年建成之27層高商業樓宇22樓的一個單位。</p> <p>該物業的建築面積約為63.79平方米(687平方呎)。</p> <p>該物業租自一名獨立第三方，租期至二零一三年十月二十四日屆滿，年租人民幣34,800元。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就租約合法性發出的法律意見，當中載有以下資料：

- i. 租約合法、有效且具約束力；及
- ii. 租約未登記，但不影響其有效性。然而，承租人或會被相關房屋管理部門要求在指定期間糾正不合規行為，倘未有糾正，承租人可能遭罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。



## 估值證書

## 第六類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況與租賃詳情	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
57.	中國 江蘇省 南通市 啓東市 匯龍鎮 東方銀座 506單位	<p>該物業包括一幢於二零一零年建成之24層高商業樓宇5樓的一個辦公單位。</p> <p>該物業的建築面積約為101.11平方米(1,088平方呎)。</p> <p>該物業租自一名獨立第三方，租期至二零一三年六月三日屆滿，年租人民幣50,000元。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就租約合法性發出的法律意見，當中載有以下資料：

- i. 租約合法、有效且具約束力；及
- ii. 租約未登記，但不影響其有效性。然而，承租人或會被相關房屋管理部門要求在指定期間糾正不合規行為，倘未有糾正，承租人可能遭罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。

## 估值證書

## 第六類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況與租賃詳情	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
58.	中國 吉林省 長春 淨月區 新城大街與 博學路交匯處 復地嘉年華廣場 9樓903室	該物業包括一幢於二零一二年建成之10層高商業樓宇的9樓。  該物業的建築面積約為77.66平方米(836平方呎)。  該物業自一名獨立第三方租用，租期至二零一三年八月二十日屆滿，年租人民幣28,800元。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就租約合法性發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 租約合法、有效且具約束力；及
  - ii 租約已登記。

## 估值證書

## 第六類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況與租賃詳情	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
59.	中國 吉林省 長春 淨月區 新城大街與 博學路交匯處 復地嘉年華廣場 9樓904室	該物業包括一幢於二零一二年建成之10層高商業樓宇的9樓。  該物業的建築面積約為57.15平方米(615平方呎)。  該物業自一名獨立第三方租用，租期至二零一三年八月二十日屆滿，年租人民幣21,600元。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就租約合法性發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 租約合法、有效且具約束力；及
  - ii 租約已登記。

## 估值證書

## 第六類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況與租賃詳情	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
60.	中國 江蘇省 無錫市 廣益路287號 哥倫布廣場B座 19樓	<p>該物業包括於二零一零年建成的19層高商業樓宇的19樓。</p> <p>該物業的建築面積約為1,126.71平方米(12,128平方呎)。</p> <p>該物業自一名獨立第三方租用，租期至二零一五年六月三十日屆滿，年租人民幣202,800元。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就租約合法性發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 租約合法、有效且具約束力；及
  - ii. 租約已登記。

## 估值證書

## 第六類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況與租賃詳情	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
61.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 盛岸西路668號 無錫五洲 國際裝飾城 一期E6-213及 E6-215室	該物業包括一幢於二零零八年建成之2層高商業樓宇2樓的兩個單位。  該物業的建築面積約為102.86平方米(1,107平方呎)。  該物業租自一名獨立第三方，租期至二零一四年三月二十七日屆滿，年租人民幣27,048元。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就租約合法性發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 租約合法、有效且具約束力；及
  - ii. 租約已登記。