

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對本集團物業權益於二零零七年七月三十一日的估值所編製的函件、估值概要及估值證書，以便載入本招股章程。



敬啟者：

### 指示、目的及估值日期

吾等遵照閣下指示，對遠洋地產控股有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）及香港所持物業權益進行估值（詳情見隨附估值證書），吾等證實曾視察物業、作出有關查詢，並收集吾等認為必需之其他資料，以向閣下呈述吾等所認為該等物業權益於二零零七年七月三十一日的價值。

### 市值的定義

吾等對各項物業權益的估值即其市值，根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值標準，市值為「物業經過適當推銷，自願買家及自願賣家雙方在知情、審慎及不受催逼情況下於估值日進行公平交易之預計款額。」

### 估值基準及假設

吾等的估值不計算由於特別條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、任何與銷售相關之人士授出之特別報酬或優惠，或任何特別價值因素）引致預計價格的增加或減少。

吾等已遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章、應用指引第12及16項與香港測量師頒佈的物業估值準則（二零零五年第一版）的規定進行物業估值。

在評估位於中國的物業權益過程中，吾等假設已獲批准有關物業土地使用權可在各自指定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已全數繳清應支付之土地出讓地價。吾等信賴所獲有關各物業權益的業權及貴集團所佔權益的資料。吾等於評估物業權益時，假設貴集團擁有每項物業權益的可執行業權，且於所獲整段使用權未屆滿期內可自由且不受干擾地使用、佔用或出讓該等物業權益。

對於在中國的物業，業權狀況及主要證書、批文及許可證均參考 貴集團所提供資料（載於有關估值證書附註）。

### 估值方法

吾等對 貴集團於中國分別持有開發中、未來開發及訂約收購的第一、二及六類物業進行估值時，假設有關於物業會按 貴公司提供予吾等的最新發展計劃發展及完工。吾等假設 貴集團已經獲授發展計劃所需的一切有關政府機關的同意、批准及許可，亦無影響其價值的不利條件或拖延。吾等亦假設發展項目的設計及建設遵守當地的規劃規定，並已獲有關機關批准。吾等採用直接比較法達致估值意見，參照於有關市場同類銷售作為憑證，並已考慮已支銷建築成本及完成發展項目而達致發展項目質素所需成本。

對 貴集團在中國分別持作出售及自用的第三及五類物業估值時，吾等採用直接比較法，假設各物業權益按現況交吉出售，並且參照有關市場同類的銷售交易估值。

貴集團在中國持作投資的第四類物業按現有租約的淨租金收入撥充資本估值及考慮物業的潛在重訂租金收入或參考同類市場交易進行估值。

貴集團分別在中國及香港租用的第七及八類物業並無商業價值，主要由於該等物業禁止轉讓、分租或缺乏可觀的租金溢利。

### 資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關該等物業權益的業權文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實是否有任何並無載於吾等所獲文件的修訂。

吾等在估值時頗大程度上依賴 貴集團所提供資料及其中國法律顧問雷杰律師事務所對有關物業的意見，該等資料及意見有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、土地及建築物的識別資料、建築物落成日期、車位數目、佔用詳情、開發計劃、建設成本、地盤及樓面面積、貴集團所佔權益及其他一切有關事項。

估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於吾等所獲資料，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料（該等資料對本估值有重大意義）是否真實準確。 貴集團向吾等表示， 貴集團所提供資料並無遺漏任何重大事實。

### 實地視察

吾等曾視察物業的外部，在可能的情況下亦視察各物業的內部。然而，吾等並無進行實地調查，以確定土壤狀況及設施是否適合任何發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求，且在

建築期間不會有額外開支或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無測試任何樓宇設施。除另有說明外，吾等未能對該等物業的地盤及樓面面積作詳細量度，而假設文件所載面積均為準確。

吾等的估值中並無考慮該等物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及出售時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

### 貨幣

除另有說明者外，吾等的估值所有金額乃以中國法定貨幣人民幣列值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座1512室  
遠洋地產控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司

執行董事  
趙錦權  
註冊專業測量師  
(產業測量組)  
中國房地產估值師  
F.R.I.C.S., F.H.K.I.S.  
謹啟

二零零七年九月十四日

附註： 趙錦權先生為註冊專業測量師，有超逾22年中國及香港物業估值經驗。

## 估值概要

物業	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	二零零七年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下資本值 (人民幣)
<b>第一類 — 貴集團在中國持有的發展中物業</b>			
1. 中國 北京 朝陽區 光華路7號 遠洋光華國際(北京)A、B及D座 (不包括樓面面積10,000平方米)	2,600,000,000	80	2,080,000,000
2. 中國 北京 豐台區 大紅門西路13號 A01、A02及A05地段遠洋自然(北京) 的部分住宅區及辦公樓A、 全部辦公樓B及配套設施	517,000,000	70	361,900,000
3. 中國 北京 石景山區 魯谷區 遠洋山水(北京)三及四期	4,430,000,000	100	4,430,000,000
4. 中國 北京 朝陽區 東三環北路丙2號 遠洋新幹線(北京)二期	441,000,000	75	330,750,000
5. 中國 天津 河東區 新開路 海河新天地(天津)一期	1,830,000,000	47.99	878,217,000
6. 中國 廣東省 中山市 東區 紫馬嶺博愛路南 遠洋城(中山)	4,425,000,000	100	4,425,000,000
小計：	<u>14,243,000,000</u>		<u>12,505,867,000</u>

物業	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	二零零七年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下資本值 (人民幣)
<b>第二類 — 貴集團在中國持有的未來開發物業</b>			
7. 中國 北京 將台縣 駝房營村 遠洋將台商務中心(北京)	1,651,000,000	100	1,651,000,000
8. 中國 天津 天津空港物流加工區 津空加(掛)2006-3-1及2006-3-2地段 遠洋新幹線(天津)	1,460,000,000	97.05	1,416,930,000
9. 中國 北京 朝陽區 孫河鄉 遠洋東隆別墅(北京)	2,680,000,000	85.72	2,297,296,000
10. 中國 北京 朝陽區 管庄鄉塔營村 遠洋一方(北京)一期	1,435,000,000	100	1,435,000,000
11. 中國 北京 朝陽區 北四環項目(北京)	2,800,000,000	100	2,800,000,000
12. 中國 瀋陽 和平區 馬總屯西夾河及中夾河村 遠洋天地(瀋陽)	2,036,000,000 (附註1)	100	2,036,000,000 (附註1)
13. 中國 天津 塘沽區 津塘公路北的 一幅土地	3,000,000,000	100	3,000,000,000
小計：	<u>15,062,000,000</u>		<u>14,636,226,000</u>

物業	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	二零零七年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下資本值 (人民幣)
<b>第三類 — 貴集團在中國持有的待售物業</b>			
14. 中國 北京 海淀區 西直門外小村33號 (亦稱德勝門西大街15號) 遠洋風景(北京)未售出部分	35,600,000	100	35,600,000
15. 中國 北京 海淀區 雙榆樹東里 遠洋都市網景(北京)未售出部分	73,000,000	100	73,000,000
16. 中國 北京 朝陽區 霞光里66號院 遠洋新幹線(北京)一期未售出部分	312,000,000	75	234,000,000
17. 中國 北京 朝陽區 八里庄西里1號 遠洋天地(北京)一、二及三區未售出部分	145,600,000	100	145,600,000
18. 中國 北京 石景山區 魯谷區 遠洋山水(北京)一、二期未售出部分	492,000,000	100	492,000,000
19. 中國 北京 朝陽區 東四環中路56號 遠洋國際中心(北京)A座1至2樓， 遠洋天地(北京)五區 B、C及D座部分	598,000,000	100	598,000,000

物業	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	二零零七年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下資本值 (人民幣)
20. 中國 北京 崇文區 忠實里6號 遠洋德邑(北京)未售出部分	無商業價值 (附註2)	100	無商業價值 (附註2)
小計：	<u>1,656,200,000</u>		<u>1,578,200,000</u>
<b>第四類 — 貴集團在中國持有作投資的物業</b>			
21. 中國 北京 西城區 復興門內大街158號 遠洋大廈(北京)多個單位	715,000,000	70	500,500,000
22. 中國 北京 朝陽區 東三環南路15號 世紀遠洋賓館	400,000,000	99.34	397,360,000
23. 中國 北京 朝陽區 東四環中路56號 遠洋國際中心(北京) A座3至30樓	1,154,000,000	100	1,154,000,000
小計：	<u>2,269,000,000</u>		<u>2,051,860,000</u>
<b>第五類 — 貴集團在中國持有作自用的物業</b>			
24. 中國 北京 朝陽區 東四環中路56號 遠洋國際中心(北京) A座31至33樓	108,000,000	100	108,000,000
小計：	<u>108,000,000</u>		<u>108,000,000</u>

物業	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	二零零七年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下資本值 (人民幣)
<b>第六類 — 貴集團在中國訂約收購的物業</b>			
25. 中國 大連 黃河路、長江路及瀋陽路包圍的 遠洋風景(大連)	383,000,000 (附註3)	100	383,000,000 (附註3)
26. 中國 天津 河東區 新開路 海河新天地(天津)二期	無商業價值 (附註4)	47.99	無商業價值 (附註4)
27. 中國 大連 開發區 紅星濱海社區紅星項目(大連)	無商業價值 (附註5)	99	無商業價值 (附註5)
	小計：		383,000,000
	總計：		33,721,200,000
			31,263,153,000

## 附註：

1. 吾等在估值時就已取得國有土地使用權證的物業部分賦予價值。如該物業其餘部分獲得有效的國有土地使用權證並已全數結算獲授證書的地價及相關費用，則該物業於二零零七年七月三十一日的市值應為2,210,000,000元人民幣。
2. 由於尚未取得個別業權證書，吾等在估值時並無賦予該物業商業價值。如該物業獲得有效的國有土地使用權證連同房屋所有權證或房地產權證，並已全數結算獲授證書的地價及相關費用，則該物業於二零零七年七月三十一日的市值應為12,320,000元人民幣。
3. 吾等在估值時就已取得國有土地使用權證的物業部分賦予價值。如該物業其餘部分獲得有效的國有土地使用權證並已全數結算獲授證書的地價及相關費用，則該物業於二零零七年七月三十一日的市值應為780,000,000元人民幣。
4. 由於尚未取得國有土地使用權證，吾等在估值時並無賦予該物業商業價值。如該物業獲得有效的國有土地使用權證並已全數結算獲授證書的地價及相關費用，則該物業於二零零七年七月三十一日的市值應為772,000,000元人民幣（貴集團應佔47.99%權益：370,482,800元人民幣）。
5. 由於尚未取得國有土地使用權證，吾等在估值時並無賦予該物業商業價值。如該物業獲得有效的國有土地使用權證並已全數結算獲授證書的地價及相關費用，則該物業於二零零七年七月三十一日的市值應為2,550,000,000元人民幣（貴集團應佔99%權益：2,524,500,000元人民幣）。

已與獨立第三方乾豪集團有限公司合作成立兩家項目公司，即大連正乾置業有限公司及大連明遠置業有限公司，以發展及建造該項目。貴集團表示，貴集團現時分別持有上述兩家項目公司的51%權益，因而合共持有該項目整體的51%權益。在此情況下，於二零零七年八月三十一日，貴集團現況下應佔資本值為1,300,500,000元人民幣。



假設於估值日期第20項物業及第六類物業已取得有關國有土地使用權證，則該等物業的市值如下：

物業	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	二零零七年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下資本值 (人民幣)
20. 中國 北京 崇文區 忠實里6號 遠洋德邑(北京)未售出部分	12,320,000	100	12,320,000
25. 中國 大連 黃河路、長江路及瀋陽路包圍的 遠洋風景(大連)	780,000,000	100	780,000,000
26. 中國 天津 河東區 新開路 海河新天地(天津)二期	772,000,000	47.99	370,482,800
27. 中國 大連 開發區 紅星濱海社區紅星項目(大連)	2,550,000,000	99	2,524,500,000
小計：	<u>4,114,320,000</u>		<u>3,687,302,800</u>

## 第七類 — 貴集團在中國租用的物業

物業	二零零七年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下資本值 (人民幣)
28. 中國 北京 朝陽區 霞光里66號樓 遠洋新幹線C座C01室及C01走廊單位	無商業價值
29. 中國 北京 朝陽區 霞光里66號樓 遠洋新幹線C座06室	無商業價值
30. 中國 北京 朝陽區 霞光里66號樓 遠洋新幹線C座03室及C03走廊單位	無商業價值
31. 中國 北京朝陽區 建國路 管庄6號	無商業價值
32. 中國 北京 朝陽區 光華路7號 北京光華染織廠4樓及5樓部分樓面	無商業價值
33. 中國 北京 朝陽區 光華路7號北京光華染織廠 停車場	無商業價值
34. 中國 北京 海淀區 金源時代購物中心 6樓部分樓面	無商業價值
35. 中國 北京 海淀區 金源時代購物中心 6樓部分樓面	無商業價值
36. 中國 北京朝陽區 酒仙橋路14號兆維華燈大廈 A2013號單位	無商業價值

物業	二零零七年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下資本值 (人民幣)
37. 中國 北京朝陽區 酒仙橋路14號兆維華燈大廈 A2012號單位	無商業價值
38. 中國 天津 河東區 華馨公寓 26-4-202	無商業價值
39. 中國 天津 河東區 華馨公寓 2-5-501	無商業價值
40. 中國 天津 河東區 華馨公寓 3-2-301	無商業價值
41. 中國 天津 河東區 華馨公寓 18-4-201	無商業價值
42. 中國 天津 河東區 華馨公寓 4-1-501	無商業價值
43. 中國 廣東省 中山東區 中山五路3號 中榮大廈 4樓11、12及15單元	無商業價值
44. 中國大連 西崗區 新開路99號 1座24樓1、7、9、10及11單元	無商業價值
45. 中國 瀋陽 和平區 南京南路 121-1號 2樓東5號	無商業價值

		二零零七年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下資本值 (人民幣)
46.	物業 中國 瀋陽 和平區 南京南路 121-1號 2樓西	無商業價值
47.	中國 瀋陽 瀋河區 青年大街219號 華新國際大廈 1樓 A、B、C及D單位	無商業價值

## 第八類 — 貴集團在香港租用的物業

48.	香港 金鐘道88號 太古廣場一座 1512室	無商業價值
-----	---------------------------------	-------

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團在中國持有的發展中物業

物業	詳情及年期	佔用詳情	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值										
1. 中國 北京 朝陽區 光華路7號 遠洋光華國際 (北京) A、B 及D座(不包括 樓面面積 10,000平方米)	<p>該物業包括兩幅土地，其上會興建A、B及D座，另有興建中的辦公樓發展項目。</p> <p>該物業地盤面積約為15,131平方米。</p> <p>遠洋光華國際為4幢辦公樓及服務式公寓大廈(即A、B、C及D座)的發展計劃，附設579個車位。根據貴集團提供的資料，A、B及D座完成後，樓面面積如下：</p>	該物業目前正在興建中。	2,600,000,000元 人民幣										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公樓</td> <td>53,240</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>36,485</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>17,810</td> </tr> <tr> <td>合共：</td> <td><u>107,535</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約樓面面積 (平方米)	辦公樓	53,240	住宅	36,485	零售	17,810	合共：	<u>107,535</u>		( 貴集團應佔 80%權益： 2,080,000,000元 人民幣)
用途	概約樓面面積 (平方米)												
辦公樓	53,240												
住宅	36,485												
零售	17,810												
合共：	<u>107,535</u>												
	<p>據貴集團資料，D座地下區域(估計面積約10,000平方米)須轉交一名發展夥伴。</p> <p>整個發展項目預期於二零零八年五月落成。</p> <p>該物業的土地使用權有不同年期，介乎二零四三年八月二日至二零七三年八月二日屆滿，可作住宅、商業、辦公樓及停車場用途。</p>												

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證京朝國用(2006出)第0097號(地塊A及B)及京朝國用(2004出)第0179號(地塊D)，該物業(地塊A、B及D)(總地盤面積約為15,130.82平方米)的土地使用權已授予 貴集團擁有80%權益的子公司北京龍澤源置業有限公司作住宅、零售、辦公樓及停車場用途。其他詳情如下：

國有土地使用權證	概約 地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
京朝國用(2006出)第0097號	7,369.79	辦公樓及 零售	辦公樓：二零五四年八月二十五日 零售：二零四四年八月二十五日
京朝國用(2004出)第0179號	7,761.03	住宅、零售 及停車場	住宅：二零七三年八月二日 零售：二零四三年八月二日 停車場：二零五三年八月二日
合共	15,130.82		

2. 根據北京市國土資源局(甲方)與北京龍澤源置業有限公司(乙方)於二零零四年八月二十六日訂立的國有土地使用權出讓合同京地出(合)字(2004)第1389號，同意將一幅作發展A及B座、總地盤面積約為6,611.03平方米土地的土地使用權授予乙方，商業用途年期為40年，辦公樓用途為50年，代價為115,196,025元人民幣。根據甲方與乙方於二零零六年三月十七日訂立的補充協議，所批授地盤面積修訂為7,369.79平方米。准許樓面面積修訂為約58,202平方米(其中5,770平方米作零售用途，52,432平方米作辦公樓用途)，代價修訂為102,863,250元人民幣。

根據北京市國土資源局(甲方)與北京龍澤源置業有限公司(乙方)於二零零三年八月三日訂立的國有土地使用權出讓合同京地出(合)字(2003)第686號，同意將另一幅作發展D座、總地盤面積約為8,965.23平方米土地的土地使用權授予乙方，辦公樓用途年期為50年、公寓用途為70年、停車場用途為50年，而零售用途為40年，代價為62,727,500元人民幣。根據甲方與乙方於二零零六年三月十七日訂立的補充協議，所批授地盤面積修訂為7,761.03平方米。准許樓面面積修訂為98,471平方米，代價修訂為68,317,500元人民幣。

3. 根據北京市規劃委員會於二零零三年三月二十四日發出的建設工程規劃許可證第2003(0118)號，面積21,546.63平方米的一幅建築地盤符合城市規劃規定。
4. 根據北京市規劃委員會於二零零五年十二月三十一日發出的建設工程規劃許可證第2005(0657)號，上述總建築面積58,202平方米的A及B座上層及配套設施符合城市建築規定並已得到批准。
5. 根據北京市規劃委員會於二零零六年七月二十日發出的建設用地規劃許可證第2006(0338)號，上述總建築面積99,615平方米的遠光華國際D座公寓上層及地下部分符合城市建築規定並已得到批准。
6. 根據北京市建設委員會於二零零六年一月一日及二零零六年十月九日發出的兩份施工許可證第00(建)2006.0116號(地塊D)及第2006市建字2037號(地塊A及B)，上述D座公寓上層、遠光華國際地下部分以及A及B座上層、總建築面積為157,817平方米的建築工程符合項目施工規定並已得到批准。
7. 根據北京市建設委員會發出的兩份商品房預售許可證第(2007)35及(2007)139號，上述A及B座上層、D座公寓地上及遠光華國際地下部分(不包括1層)、總建築面積為138,149.84平方米的部分獲准預售。
8. 據 貴集團資料，當項目完成時，估計C座上層約25,910平方米樓面及D座地下約10,000平方米樓面須轉交北京光華染織廠(開發夥伴及獨立第三方)。估值時已扣除有關樓面的相應價值。此外，尚須收購C座所在另一幅地盤面積約6,416平方米的土地方可完成開發項目。據 貴集團資料，該地盤的收購事宜仍在進行，而物業估值已扣除有關土地的價值。
9. 據 貴集團資料，總建築面積約36,485平方米的272個公寓單位及總建築面積約1,708平方米的4個零售單位將以約776,000,000元人民幣的總代價預售。吾等在估值時已計及該代價。

10. 據 貴集團資料，截至二零零七年七月三十一日已動用開發項目部分之總建築成本約為382,000,000元人民幣，而完成開發項目的該部分項目尚需建築成本估計約為349,000,000元人民幣。吾等在估值已計及該成本。
11. 計劃的開發項目完成時資本值約為3,279,000,000元人民幣。
12. 據 貴集團資料，北京龍澤源置業有限公司為於二零零二年五月三十一日成立的合營公司，經營期為二十年。現時的股東包括遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)(80%)及獨立第三方北京桂森投資管理有限公司(20%)。該合營企業的營業執照為1100001384905。 貴集團進一步表示，除另有協定外，股東有權根據彼等的實際出資比率攤分合營企業所賺溢利。該合營企業的公司組織章程並無載有任何條文，規定溢利分佔比率與實際出資比率不同。
13. 據 貴集團資料， 貴集團持有該物業80%應佔權益。
14. 吾等獲得 貴集團法律顧問有關該項物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法且可執行；
  - (ii) 北京龍澤源置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已獲政府部門頒發相關業權證書及資格批文；
  - (iii) 北京龍澤源置業有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述全部地價已正式結清。
15. 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用許可證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 施工許可證     | 有 |
| 預售許可證     | 有 |
| 營業執照      | 有 |

物業	詳情及年期	佔用詳情	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值										
2. 中國 北京 豐台區 大紅門西路13號 A01、A02及 A05地段遠洋 自然(北京)的 部分住宅區及 辦公樓A、全部 辦公樓B及 配套設施	<p>遠洋自然包括三幅總地盤面積約61,085平方米的土地，將發展為住宅及商業綜合大樓，主要包括9座住宅樓、2座辦公樓、1座服務式公寓、康樂設施及410個車位。</p> <p>該物業包括於將於其上發展的部分住宅／商用發展項目及整幢辦公樓宇，樓面面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>3,713</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>11,527</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td>27,596</td> </tr> <tr> <td>合共：</td> <td>42,836</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團資料，整個發展項目預計落成日期約為二零零八年初。</p> <p>該物業的土地使用權自二零零五年十月十二日起計，商業用途40年、地下停車場用途50年，而住宅用途70年。</p>	用途	概約樓面面積 (平方米)	住宅	3,713	商業	11,527	辦公樓	27,596	合共：	42,836	<p>遠洋自然的部分住宅樓已竣工而餘下部分物業目前正在興建中。</p>	<p>517,000,000元 人民幣</p> <p>( 貴集團應佔 70%權益： 361,900,000元 人民幣)</p>
用途	概約樓面面積 (平方米)												
住宅	3,713												
商業	11,527												
辦公樓	27,596												
合共：	42,836												

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證京豐國用(2006出)第002729號，面積約為4,219.67平方米的A01地段土地使用權已授予 貴集團擁有70%權益的子公司北京銀帆基業房地產開發有限公司。商用部分的年期於二零四五年十月十一日屆滿，公寓部分於二零七五年十月十一日屆滿，而地下停車場部分於二零五五年十月十一日屆滿。

根據國有土地使用權證京豐國用(2006出)第002700號，面積約為13,353.31平方米的A02地段土地使用權已授予北京銀帆基業房地產開發有限公司。商用部分的年期於二零四五年十月十一日屆滿，辦公樓及地下停車場部分於二零五五年十月十一日屆滿。

根據國有土地使用權證京豐國用(2005出)第002549號，面積約為43,511.87平方米的A05地段土地使用權已授予北京銀帆基業房地產開發有限公司。住宅部分的年期於二零七五年十月十一日屆滿，商用部分於二零四五年十月十一日屆滿，而地下停車場部分於二零五五年十月十一日屆滿。



2. 根據北京市國土資源局(甲方)與北京銀帆基業房地產開發有限公司(乙方)於二零零五年十月十二日訂立的國有土地使用權出讓合同京地出合字(2005)第0470號,已同意將該物業A05地段(地盤面積約為48,597.13平方米)的土地使用權授予乙方,代價為68,894,663元人民幣。有關土地使用權的其他詳情如下:

- (i) 地盤面積 : 48,597.13平方米
- (ii) 年期及用途 : 自二零零五年十月十二日起計,作商業用途40年、地下停車場用途50年而住宅用途70年。
- (iii) 樓面面積 : 地上面積:139,318.67平方米(商用7,537.24平方米及住宅131,781.43平方米)  
地下面積:36,459.73平方米(包括地庫停車場19,232.50平方米)。
- (iv) 建築規約 : 於二零零七年九月一日前完成。

根據北京市國土資源局(甲方)與北京銀帆基業房地產開發有限公司(乙方)於二零零五年十月十二日訂立的國有土地使用權出讓合同京地出合字(2005)第0471號,同意將該物業A02地段(地盤面積約為17,368平方米)的土地使用權授予乙方,代價為59,713,240元人民幣。有關土地使用權的其他詳情如下:

- (i) 地盤面積 : 17,368平方米
- (ii) 年期及用途 : 自二零零五年十月十二日起計,商業用途40年、地下停車場及辦公樓用途50年。
- (iii) 建築面積 : 地上面積:69,470平方米(商用21,300平方米及辦公樓48,170平方米)  
地下面積:16,132平方米(包括地庫停車場1,048平方米)。
- (iv) 建築規約 : 於二零零七年九月一日前完成。

根據北京市國土資源局(甲方)與北京銀帆基業房地產開發有限公司(乙方)於二零零六年四月十七日訂立的補充協議,國有土地使用權出讓合同京地出合字(2005)第0471號之若干條款作出相應變更:

- (i) 建築面積 : 109,887平方米(地上面積:76,340平方米及地下面積:33,547平方米)
- (ii) 用途 : 商業、辦公樓、地下停車場及地下倉庫
- (iii) 年期 : 商業用途40年、辦公樓、地下停車場及地下倉庫用途50年
- (iv) 地價 : 67,753,291元人民幣。

根據北京市國土資源局(甲方)與北京銀帆基業房地產開發有限公司(乙方)於二零零五年十月十二日訂立的國有土地使用權出讓合同京地出合字(2005)第0469號,同意將該物業A-01地段(地盤面積約為7,713.669平方米)的土地使用權授予乙方,代價為24,813,080元人民幣。有關土地使用權的其他詳情如下:

- (i) 地盤面積 : 7,713.669平方米
- (ii) 年期及用途 : 自二零零五年十月十二日起計,商業用途40年、地下停車場用途50年及住宅用途70年。
- (iii) 樓面面積 : 地上面積:30,850平方米  
地下面積:9,286平方米
- (iv) 建築規約 : 於二零零七年九月一日前完成。

根據北京市國土資源局(甲方)與北京銀帆基業房地產開發有限公司(乙方)於二零零六年六月二十三日訂立的補充協議，國有土地使用權出讓合同京地出合字(2005)第0469號之若干條款作出相應變更：

- (i) 地盤面積 : 5,581.23平方米
- (ii) 年期及用途 : 由二零零五年十月十二日起計，商業用途40年、地下停車場用途50年及作住宅用途70年。
- (iii) 樓面面積 : 地上面積：15,460平方米  
地下面積：7,302平方米
- (iv) 地價 : 12,257,225元人民幣。

3. 根據北京市規劃委員會於二零零五年十一月二十八日發出的建設用地規劃許可證第2000(0219)號，面積78,819.468平方米、用作開發住宅大廈、休閒設施及學校的一幅建築地盤符合城市規劃規定。

根據北京市規劃委員會於二零零六年三月十四日發出的建設用地規劃許可證第2006(0050)號，面積22,950.014平方米作商業用途的一幅建築地盤符合城市規劃規定。

4. 根據北京市規劃委員會於二零零六年五月二十五日發出的建設工程規劃許可證第2006(0111)號，總建築面積為109,887平方米的住宅區A-02地段的A及B座符合城市建築規定並已獲得批准。

根據北京市規劃委員會於二零零五年十二月二十日發出的建設工程規劃許可證第2006(0301)號，總建築面積為59,154.95平方米的住宅區A-05地段的2號、3號樓符合城市建築規定並已獲得批准。

根據北京市規劃委員會於二零零五年十二月二十日發出的建設工程規劃許可證第2005(0300)號，總建築面積為36,642.93平方米的住宅區A-05地段的7號、8號樓符合城市建築規定並已獲得批准。

根據北京市規劃委員會於二零零五年十二月二十日發出的建設工程規劃許可證第2005(0303)號，總建築面積為59,438.02平方米的住宅區A-05地段的9號、10號樓符合城市建築規定並已獲得批准。

根據北京市規劃委員會於二零零五年十二月二十日發出的建設工程規劃許可證第2005(0302)號，總建築面積為92,493.06平方米的住宅區A-05地段的1、4、5、6號樓以及地下停車場符合城市建築規定並已獲得批准。

根據北京市規劃委員會於二零零六年十月十一日發出的建設工程規劃許可證第2006(0202)號，總建築面積為22,762平方米的住宅區A-01地段地上零售及公寓部分以及地下設備用房及停車場部分符合城市建築規定並已獲得批准。

根據北京市規劃委員會於二零零六年九月二十八日發出的建設工程規劃許可證第2006(0189)號，總建築面積為4,375平方米位於住宅區的小學符合城市建築規定並已獲得批准。

5. 根據北京市建設委員會於二零零六年一月至二零零六年十二月發出的七份建築施工許可證第2006(2452)號、第2006施建字1379號、第00(建)2006(0025)至00(建)2006(0027)號、第00(建)2006(0095)號及2006(2510)號，遠洋自然的建築工程(總建築面積為384,753.5平方米)符合施工規定並已獲得批准。

6. 根據北京市建設委員會發出的兩份商品房預售許可證第2006(23)及2006(343)號，部分遠洋自然A-05地段(總建築面積為141,282.44平方米)獲批准預售。

根據北京市建設委員會發出的商品房預售許可證第2006(340)號，部分遠洋自然A-02地段(總建築面積為90,927.56平方米)獲批准預售。

7. 據貴集團資料，部分發展項目(包括總樓面面積約28,224平方米)已預售，總代價約270,000,000元人民幣。吾等估值時已計及該代價。

8. 據貴集團資料，截至二零零七年七月三十一日動用的總建築成本約536,000,000元人民幣，估計尚須投入成本約56,000,000元人民幣方可完成發展項目。吾等估值時已計及有關成本。

9. 計劃的發展項目完成時資本值約為623,000,000元人民幣。

10. 根據北京銀帆基業房地產開發有限公司(甲方)與獨立第三方中國石化集團北京石油有限責任公司(乙方)於二零零二年十二月三日訂立的合作協議及二零零三年四月十七日訂立的補充協議,甲方負責提供資金,而乙方則負責提供發展項目的土地。有關土地的建議總建築面積約為221,220平方米,完成時將由甲方及乙方分別按65%及35%的比率攤分,而任何額外的樓面面積則分別由甲方及乙方按80%及20%的比率攤分。

根據北京銀帆基業房地產開發有限公司(甲方)與獨立第三方北京市豐台區南苑鄉大紅門村村民委員會及獨立第三方北京市豐台區大紅門農工商聯合公司(乙方)於二零零四年六月十五日訂立的合作協議,甲方和乙方為發展A-01號及A-02號地段分別負責注資55%及45%,並按同一比率持有相關發展項目的權益。

11. 據 貴集團資料, 貴集團持有該物業70%應佔權益。
12. 根據於二零零六年十二月二十一日的竣工證明2006豐第328號,遠洋自然A05地段1、4-6號及地下停車場已落成。

根據於二零零六年十二月二十一日的竣工證明2006豐第329號,遠洋自然A05地段2及3號已落成。

根據於二零零七年二月一日的竣工證明2007豐第022號,遠洋自然A05地段9及10號已落成。

根據於二零零七年六月二十八日的竣工證明2007豐第093號,遠洋自然A05地段7號已落成。

根據於二零零七年七月十五日的竣工證明2007豐第123號,遠洋自然8號地段已落成。

根據於二零零七年七月十七日的竣工證明2007豐第103號,遠洋自然小學已落成。

13. 吾等獲得 貴集團法律顧問有關該項物業的法律意見,其中包括以下資料:
- (i) 根據中國法律, 國有土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法且可執行;
  - (ii) 北京銀帆基業房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者, 並已獲政府部門頒發相關業權證書及資格批文;
  - (iii) 北京銀帆基業房地產開發有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權;
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述全部地價已正式結清。

14. 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料, 該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下:

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

物業	詳情及年期	佔用詳情	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值								
3. 中國 北京 石景山區 魯谷區 遠洋山水(北京) 三及四期	<p>該物業包括兩塊土地，總地盤面積約為146,208平方米。</p> <p>該物業計劃分兩期發展為綜合發展項目，樓面面積如下：</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>414,383</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>34,290</td> </tr> <tr> <td>合共：</td> <td>448,673</td> </tr> </tbody> </table> <p>第四期預期落成日期為二零零七年八月，而第三期預期為二零零八年底。</p> <p>該物業按土地使用權持有作住宅、零售、停車場及配套設施用途，年期各不相同，介乎二零四四年八月三十日至二零七四年八月二十七日屆滿。</p>	用途	概約樓面面積 (平方米)	住宅	414,383	零售	34,290	合共：	448,673	該物業的部分第四期已竣工，而餘下部分目前正在興建中。	4,430,000,000元 人民幣
用途	概約樓面面積 (平方米)										
住宅	414,383										
零售	34,290										
合共：	448,673										

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證京市石港澳台國用(2004出)字第10367號，該物業第三期(地盤面積約為95,532平方米)的土地使用權已授予遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)，作住宅用途的土地使用權年期為70年，於二零七四年八月三十日屆滿，作配套設施用途的土地使用權年期為40年，於二零四四年八月三十日屆滿。

根據國有土地使用權證京市石港澳台國用(2004出)字第10368號，該物業第四期(地盤面積約為50,676平方米)的土地使用權已授予中遠房地產開發有限公司，作住宅用途的土地使用權年期為70年，於二零七四年八月二十七日屆滿、作商業用途的年期為40年，於二零四四年八月二十七日屆滿，以及作配套設施用途的年期為40年，於二零四四年八月二十七日屆滿。

2. 根據北京市國土資源局(甲方)與遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)(乙方)於二零零四年八月三十一日訂立的國有土地使用權出讓合同京地出(合)字(2004)第1136號，同意甲方將該物業第三期(地盤面積約為95,532平方米)的土地使用權授予乙方，住宅用途年期70年而配套設施用途40年。

根據北京市國土資源局(甲方)與遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)(乙方)於二零零四年八月二十八日訂立的國有土地使用權出讓合同京地出(合)字(2004)第1135號，同意甲方將該物業第四期(地盤面積約為50,676平方米)的土地使用權授予乙方，商業用途年期40年、住宅用途70年而配套設施用途40年，代價為53,423,180元人民幣。

3. 根據北京市規劃委員會於二零零五年四月二十六日發出的建設用地規劃許可證第2005(0074)號，面積為159,511.8平方米的一幅建築地盤符合城市規劃規定。

4. 根據北京市規劃委員會分別於二零零五年四月三十日、二零零六年九月二十日及二零零五年九月十二日發出的三份建設工程規劃許可證2005規(石)建則第00026號、2006規(石)建則0037號及2005規(石)建則0063號，遠洋山水的部分建築工程(總建築面積為696,172平方米)符合城市建築規定並已獲得批准。
5. 根據北京市建設委員會分別於二零零五年九月九日至二零零五年十二月二十三日發出的三份建設施工許可證第00(建)2005.006(魯)號、2005.009(魯)號及00(建)2005.010(魯)號，遠洋山水的部分建築工程(總建築面積為168,962平方米)符合施工規定並已獲得批准。
6. 根據北京市石景山區建設委員會自二零零六年五月三十一日至二零零六年十一月十六日發出的五份建設施工許可證石建(2006)002(綠)號、石建(2006)004(綠)號至石建(2006)007(綠)號，遠洋山水的部分建築工程(總建築面積為529,011平方米)符合施工規定並已獲得批准。
7. 根據北京市建設委員會發出的六份商品房預售許可證第(2006)566號、第(2005)689號、第(2005)544號、第(2006)40號、第(2006)230號及第(2006)532號，遠洋山水三期及四期的部分(總建築面積為522,857.13平方米)獲批准預售。
8. 據 貴集團資料，截至二零零七年七月三十一日動用的總建築成本約788,000,000元人民幣，而估計完成發展項目尚須投入的成本約為903,000,000元人民幣。吾等估值時已計算上述成本。
9. 據 貴集團資料，部分發展項目(包括總樓面面積約270,000平方米)已預售，總代價約2,489,000,000元人民幣。吾等估值時已計及該代價。
10. 計劃的發展項目完成時資本值約為5,657,000,000元人民幣。

11. 據 貴集團資料，中遠房地產開發有限公司為於一九九三年六月十二日成立的公司，經營期為30年。現時股東包括 Rillbulk Navigation Limited (44%)、香港穎博有限公司 (24%)、香港昇能有限公司 (20%) 及 Wonderland Capital INC (12%)。該公司的營業執照編號為企獨國字第000984號。

12. 據 貴集團資料， 貴集團持有該物業全部應佔權益。

13. 根據於二零零六年十一月二十一日的竣工證明第2006石備45號，遠洋山水29號住宅樓及公用設施(29、30及31號)30、31、31-1至31-6號已落成。

根據於二零零七年七月二十三日的竣工證明第2007石備30號，遠洋山水19號住宅樓及公用設施已落成。

根據於二零零七年七月二十三日的竣工證明第2007石備31號，遠洋山水20號住宅樓及公用設施已落成。

根據於二零零七年七月二十三日的竣工證明第2007石備32號，遠洋山水21及22號住宅樓及公用設施已落成。

14. 吾等獲得 貴集團法律顧問有關該項物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法且可執行；
- (ii) 遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)為該物業的唯一合法土地使用者，並已獲政府部門頒發相關業權證書及資格批文；
- (iii) 遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述全部地價已正式結清。

15. 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：

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

物業	詳情及年期	佔用詳情	二零零七年七月三十一日現況下資本值
4. 中國 北京 朝陽區 東三環北路 丙2號 遠洋新幹線 (北京)二期	<p>該物業包括一幅土地，地盤面積約為9,389.9平方米。</p> <p>該物業計劃發展為兩幢住宅樓，樓面面積約為36,691平方米。</p> <p>根據 貴集團的資料，整體發展項目計劃落成日期約為二零零八年中期。</p> <p>該物業按土地使用權持作住宅用途，於二零七四年八月三十日屆滿。</p>	該物業目前正在興建中。	<p>441,000,000元 人民幣</p> <p>( 貴集團應佔 75%權益： 330,750,000元 人民幣)</p>

附註：

- 根據國有土地使用權轉讓登記表京地(轉)字(2006)第068號，獨立第三方地質礦產部北京地質儀器廠已將地盤面積約為9,199.22平方米的物業的土地使用權轉讓予 貴集團持有75%權益的子公司北京林達華夏房地產開發有限公司，作住宅用途，於二零七四年八月三十日屆滿。
- 根據國有土地使用權證京朝國用(2006出)第0204號，總地盤面積約為9,389.9平方米的物業土地使用權已授予北京林達華夏房地產開發有限公司，作住宅用途，於二零七四年八月三十日屆滿。
- 根據北京市規劃委員會於二零零二年十月二十八日發出的建設用地規劃許可證2002規地字第0455號，地盤面積47,294平方米的一幅建設用地符合城市規劃規定。
- 根據北京市規劃委員會於二零零七年四月十一日發出的建設工程規劃許可證2007規(朝)建字第0108號，遠洋新幹線二期(包括住宅大廈第1座)部分建築工程符合城市建築規定並已獲批准。
- 根據北京市朝陽區建設委員會於二零零七年五月二十五日發出的建築工程施工許可證2007市朝建字第0137號，遠洋新幹線二期(包括第1及2座以及停車場)建築工程符合施工規定並已獲批准。
- 據 貴集團資料，截至二零零七年七月三十一日動用的總建築成本約為7,000,000元人民幣，而估計完成發展項目尚須投入的成本約為317,000,000元人民幣。吾等估值時已計及上述成本。
- 計劃發展項目完成時的資本值約為917,000,000元人民幣。
- 據 貴集團資料，北京林達華夏房地產開發有限公司為一間於二零零六年二月十七日成立的合營公司，經營期為10年。現時的股東包括遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)(12.33%)、 貴集團全資子公司北京遠坤房地產開發有限公司(17.67%)及 貴集團擁有64.28%權益的子公司德盛國際投資有限公司(70%)。該公司營業執照為11000010282351號。股東有權根據彼等的實際出資比率攤分合營企業的溢利。
- 據 貴集團資料， 貴集團持有該物業75%權益。
- 貴集團法律顧問向吾等提供有關該項物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - 地質礦產部北京地質儀器廠與北京林達華夏房地產開發公司之間的土地使用權轉讓為合法及有效；
  - 北京林達華夏房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已獲政府部門頒發相關業權證書及資格批文；
  - 北京林達華夏房地產開發有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - 國有土地使用權出讓合同所述全部地價已正式結清。

11. 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及主要批文及許可證的批授情況如下：

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

物業	詳情及年期	佔用詳情	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值								
5. 中國 天津 河東區 新開路 海河新天地 (天津)一期	<p>海河新天地包括一幅土地，總地盤面積約為180,428平方米。</p> <p>該物業地盤面積約為118,334.5平方米。</p> <p>海河新天地計劃發展兩期。該物業一期作住宅用途，且目前正在興建中。一期的樓面面積如下：</p>	該物業目前正在興建中。	<p>1,830,000,000元 人民幣</p> <p>( 貴集團應佔 47.99%權益： 878,217,000元 人民幣)</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="330 667 381 693">用途</th> <th data-bbox="538 632 686 693">概約樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="330 707 381 733">住宅</td> <td data-bbox="619 707 686 733">157,459</td> </tr> <tr> <td data-bbox="330 743 381 769">商業</td> <td data-bbox="628 743 686 769">35,484</td> </tr> <tr> <td data-bbox="447 783 512 809">合共：</td> <td data-bbox="619 783 686 809">192,943</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約樓面面積 (平方米)	住宅	157,459	商業	35,484	合共：	192,943		
用途	概約樓面面積 (平方米)										
住宅	157,459										
商業	35,484										
合共：	192,943										
	<p>一期預計於二零零七年底落成。</p>										
	<p>該物業按土地使用權持有作住宅及公用設施用途，分別為期70年及50年，至二零七五年九月一日及二零五五年九月一日屆滿。</p>										

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證東單國用(2005)第095號，地盤面積約為118,334.5平方米物業的土地使用權已授予 貴集團擁有47.99%權益的子公司天津市遠馳房地產開發有限公司，住宅用途的土地使用權於二零七五年九月一日屆滿，公共設施用途的土地使用權於二零五五年九月一日屆滿。



2. 根據天津市規劃和國土資源局(甲方)與天津市遠馳房地產開發有限公司(乙方)於二零零五年三月二日訂立的國有土地使用權出讓合同(2005)津遠馳合字第0002號,已將地盤面積約為180,428平方米的海河新天地(天津)整個發展項目的土地使用權授予乙方,住宅用途年期為70年,而公共設施用途50年,代價為1,070,000,000元人民幣。詳情概述如下:
- (i) 地盤面積 : 180,428平方米  
(74,062.5平方米作公共設施用途,  
106,365.5平方米作住宅用途)
  - (ii) 容積比率 : 公共設施用途不大於3.0  
住宅用途不大於2.2
  - (iii) 樓面面積 : 公共設施用途為222,188平方米及  
住宅用途為234,004平方米
  - (iv) 建築密度 : 公共設施用途不超過50%  
住宅用途不超過30%
  - (v) 綠地率 : 公共設施用途不小於30%  
住宅用途不小於40%
  - (vi) 建築規約 : 於二零零八年十二月三十日前完成
  - (vii) 地價 : 合共10.7億元人民幣,包括  
安置補償:679,836,000元人民幣,於兩年內分三期支付;  
提供市政公用配套費收費:105,440,679元人民幣  
政府收益:284,723,321元人民幣
3. 根據天津市規劃局於二零零五年十二月九日發出的建設用地規劃許可證第2005(0062)號,一幅面積為180,428平方米的建築地盤符合城市規劃規定。
4. 根據天津市規劃和國土資源局自二零零五年十月二十五日至二零零六年一月十七日發出的四份建設工程規劃許可證東建證字2005(0015)、(0016)、(0020)及2006(001),海河新天地總建築面積為254,865平方米的建築工程(包括住宅、商業、會所及地下停車場)符合城市建築規定並已獲得批准。
5. 根據天津市建設管理委員會自二零零五年十一月十一日至二零零七年二月十五日日期間發出的五項建築工程施工許可證建施第1210220200511032、1210220200511059、1210220200603161、1210220200606007及1210230200702083號,海河新天地的部分建築工程(第1、3至22座、第1及2座的地下停車場及C-1區)符合施工規定並已獲得批准。
6. 根據二十二份商品房預售許可證第(2005)425-001、(2005)378-001、(2005)388-001、(2005)416-001、(2005)389-001、(2005)388-002、(2005)366-001、(2006)018-001、(2006)124-001至(2006)124-004、(2006)172-001、(2006)172-002、(2006)177-001、(2006)308-001、(2006)335-001至(2006)335-005、(2007)063-001號,總建築面積234,579.48平方米已獲批准預售。
7. 根據日期為二零零六年十二月八日及二零零七年八月九日的十六份竣工證明東備字第06-017號至06-024號及河東備字第07-0043號至07-0050號,海河新天地大廈第1至6座、11至14及17至22座已完工。
8. 據 貴集團資料,已預售其中部分發展項目(總建築面積約109,248平方米),總代價約為832,000,000元人民幣。吾等估值時已考慮該代價。
9. 據 貴集團表示,截至二零零七年七月三十一日項目一期已動用總建築成本約485,000,000元人民幣。估計尚需投入約224,000,000元人民幣成本方可完成發展項目一期。吾等估值時已將該筆成本計算在內。
10. 計劃發展項目完成時資本值約為2,180,000,000元人民幣。
11. 據 貴集團資料,天津市遠馳房地產開發有限公司為二零零五年一月十三日成立的合營公司,經營期為20年。於二零零七年七月三十一日,股東包括 貴公司擁有94.1%權益的子公司遠洋地產(天津)有限公司(51%)及中國對外經濟貿信託投資有限公司(49%)。
12. 據 貴集團資料, 貴集團持有該物業47.99%應佔權益。

13. 貴集團法律顧問向吾等提供有關該項物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權出讓合同為有效、合法及可執行；
- (ii) 天津市遠馳房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已獲政府部門頒發相關業權證書及資格批文；
- (iii) 該物業已抵押予中國工商銀行；天津市遠馳房地產開發有限公司可自由佔用及使用該物業部分；
- (iv) 已正式付清國有土地使用權出讓合同所述全部地價；
- (v) 截至估值日期，已獲得該物業(地盤面積約118,334.5平方米)的國有土地使用權證。據遠洋地產控股及天津市遠馳房地產開發有限公司所述，目前正辦理其餘部分的國有土地使用權證。

14. 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：

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

## 第二類 — 貴集團持有在中國的未來開發物業

物業	詳情及年期	佔用詳情	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
6. 中國 廣東省 中山 東區 紫馬嶺博愛路南 遠洋城(中山)	該物業包括17幅相連土地，總地盤面積約為843,138平方米。  該物業已獲得土地使用權，零售及住宅用途為期70年，於二零七六年二月二十一日屆滿，而辦公樓及零售用途為期40年，於二零四六年二月二十一日屆滿。	該物業目前正在興建中，計劃於二零一二年落成。	4,425,000,000元 人民幣

附註：

- 根據17張國有土地使用權證：中府國用(2006)第20146號及210149號，以及中府國用(2007)第210068至210069號、第210071至210073號、第210075號、第210077至210085號，該物業(總建築面積約為154,920.5平方米)的土地使用權已授予 貴集團全資子公司中山市德逸房地產開發有限公司，零售及住宅用途為期70年，而總建築面積約為668,217.1平方米的土地使用權已授予 貴集團全資子公司遠洋地產(中山)開發有限公司，零售及住宅用途為期70年，零售及辦公樓用途為期40年。詳情概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)
210146	141,558.8
210068	118,958.4
210069	27,212.8
210149	13,361.7
210071	186,175
210072	57,611.4
210073	27,347.8
210075	24,956.9
210077	27,730.3
210078	21,445.4
210079	32,757
210080	31,293.9
210081	36,328.6
210082	20,295.1
210083	20,958.7
210084	28,325.9
210085	26,819.9
合共	843,137.6

附註：證書中府國用(2007)第210072號批准作辦公樓及零售用途，其餘證書批准作住宅及零售用途。

- 根據中山國家土地資源局(甲方)與中山市停車場建設經營有限公司(乙方)於二零零五年十一月二十三日訂立的國有土地使用權出讓合同中國土出讓字(2005)第G21-05-0096號，該物業(總地盤面積約為840,598.9平方米)的土地使用權已授予乙方，住宅用途年期為70年，而零售及辦公樓用途為40年，代價為608,231,184元人民幣。其他詳情概述如下：

(i) 容積比率(住宅) : 小於或相等於1.2

(ii) 容積比率(零售及辦公樓) : 小於或相等於3.0

- (iii) 上蓋面積 : 小於或相等於30%
- (iv) 綠地率(住宅) : 大於或相等於35%
- (v) 綠地率(零售及辦公樓) : 大於或相等於30%
- (vi) 高度層限制 : 低、多或中層
- (vii) 住宅土地的附屬零售面積 : 少於或相等於140,000平方米
- (viii) 代價 : 608,231,184元人民幣加建設中山市博覽中心的估計借貸資本351,768,816元人民幣。借貸資本將獲政府發還。

根據中山市國土資源局(甲方)、獨立第三方中山市停車場建設經營有限公司(乙方)及中山市德逸房地產開發有限公司(丙方)於二零零六年一月二十六日訂立的補充合同,土地使用權由乙方轉讓予丙方。

3. 根據中山市規劃局分別於二零零六年三月一日、二零零七年一月三十一日及二零零七年二月十三日發出的17份建設用地規劃許可證第280222006020048補號及第280222006020053補號、第280222007010051補號、第280222007010061補至第280222007010074補號,面積843,137.6平方米的一幅建築地盤符合城市規劃規定。
4. 根據中山市規劃局分別於二零零六年七月二十九日發出的14份建設工程規劃許可證第28004206070096至280042060700100號、第28004206070102至28004206070107號及第28004206070109至28004206070111號,該物業的一部分(總建築面積為863,000平方米)符合城市建築規定並已獲得批准。
5. 根據中山市建設局於二零零七年六月二十二日發出的施工許可證第442000200706220132ZX1546號,該物業的部分建築工程(A3區第1-10座,A7區第1座及停車場)符合施工要求並獲得批准。
6. 根據中山市建設局發出的商品房預售許可證第2007197號,總建築面積為29,445.25平方米的部分遠洋城(中山)物業已獲准預售。
7. 據 貴集團資料,中山市德逸房地產開發有限公司為一間於二零零六年一月十八日成立的公司,經營期為20年。現時的股東包括遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)(18%)及遠洋地產(中山)有限公司(82%)。該合營企業的營業執照為企作粵中總字004299號。股東有權根據彼等於合營企業的實際出資比率分佔合營企業所賺取的溢利。
8. 據 貴集團資料,中山市德逸房地產開發有限公司已於二零零六年十二月二十日易名為遠洋地產(中山)開發有限公司,所有相關業權文件擁有者名稱須相應作出改變。
9. 貴集團法律顧問向吾等提供有關該項物業的法律意見,其中包括以下資料:
  - (i) 根據中國法律,國有土地使用權出讓合同為有效、合法及可執行;
  - (ii) 遠洋地產(中山)開發有限公司為該等物業的惟一合法土地使用者,已從政府部門獲得相關業權證書和資格批文;
  - (iii) 部分物業已抵押予交通銀行;遠洋地產(中山)開發有限公司可自由佔用及使用該物業部分;
  - (iv) 遠洋地產(中山)開發有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業無抵押部分的土地使用權及房屋所有權;
  - (v) 已正式付清國有土地使用權出讓合同所述全部地價。
10. 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料,該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下:
 

國有土地使用許可證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
施工許可證	有(部分)
預售許可證	有(部分)
營業執照	有

## 第二類 — 貴集團持有在中國的未來開發物業

物業	詳情及年期	佔用詳情	二零零七年										
			七月三十一日 現況下資本值										
7. 中國 北京 將台鄉 駝房營村 遠洋將台商務 中心(北京)	該物業包括一幅土地，地盤面積約為58,628平方米。  該物業計劃發展為一個包括停車場設施的綜合發展項目。據 貴集團資料，該物業正處於設計規劃階段，計劃樓面面積如下：	該物業現為空置地盤。	1,651,000,000元 人民幣  (見下文附註(4))										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>38,529</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td>35,313</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>102,042</td> </tr> <tr> <td>合共：</td> <td><b>175,884</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約樓面面積 (平方米)	住宅	38,529	辦公樓	35,313	商業	102,042	合共：	<b>175,884</b>		
用途	概約樓面面積 (平方米)												
住宅	38,529												
辦公樓	35,313												
商業	102,042												
合共：	<b>175,884</b>												
	該物業已獲得土地使用權，商業用途年期40年，而地下停車場用途年期50年。												

## 附註：

- 根據國有土地使用權證京市朝企國用(2006出)第10216號，面積約為58,628平方米的土地使用權已授予獨立第三方北京將台房地產開發有限公司，商業用途部分的土地使用權於二零四四年八月二十八日屆滿，地下停車場部分的土地使用權於二零五四年八月二十八日屆滿。
- 根據北京市國土資源局(甲方)與北京將台房地產開發有限公司(乙方)於二零零四年八月二十九日訂立的國有土地使用權出讓合同京地出合字(2004)第0695號，同意將該物業(地盤面積約為58,628平方米)的土地使用權授予乙方，商業用途年期40年及地下停車場用途年期50年，代價為133,641,600元人民幣。有關土地使用權的其他詳情如下：
  - 地盤面積：58,628平方米
  - 年期及用途：商業用途年期40年、地下停車場用途年期50年
  - 樓面面積：

地上面積：	138,878平方米
地下面積：	30,838平方米
合共：	169,716平方米
- 根據北京市規劃委員會於二零零六年一月五日發出的建設用地規劃許可證第2006規地字第0002號，面積58,628.35平方米的一幅建築地盤符合城市規劃規定。
- 根據北京將台房地產開發有限公司(甲方)及遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)(乙方)於二零零四年十二月三十一日訂立的合作協議，甲方負責提供面積約為265,814平方米場地，其中58,628平方米作建築用途、場地平整及三通，而乙方負責提供資金。

5. 根據二零零六年十一月二十九日第0536(2006)號函件，已修訂規劃及開發方案，且建築面積修改為281,063平方米，其中地上建築面積為175,884平方米，地下建築面積為105,179平方米。
6. 貴集團法律顧問向吾等提供有關該項物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法且可執行；
- (ii) 北京將台房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已獲政府部門頒發相關業權證書及資格批文；
- (iii) 北京將台房地產開發有限公司於土地使用權出讓合同中正式結算全部地價。
7. 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：

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

			二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
物業	詳情及年期	佔用詳情	
8. 中國 天津 天津空港物流 加工區 津空加(掛) 2006-3-1及 2006-3-2地段 遠洋新幹線 (天津)	該物業包括兩幅土地，總地盤面積約為214,787平方米。  該物業按土地使用權持有，商業用途年期於二零四六年五月十五日屆滿，以及住宅用途年期於二零七六年五月十五日屆滿。	該物業現為空置地盤。	1,460,000,000元 人民幣  ( 貴集團應佔 97.05%權益： 1,416,930,000元 人民幣)

附註：

- 根據國有土地使用權證保單國用(2007)第005號及(2007)第006號，津空加(掛) 2006-3-1及2006-3-2地段(地盤面積分別約為67,776.30平方米及147,001.40平方米)的土地使用權已授予 貴集團擁有97.05%權益的子公司天津市遠濱房地產開發有限公司，作商業及住宅用途，分別於二零四六年五月十五日及二零七六年六月十五日屆滿。
- 根據獨立第三方天津空港物流加工區土地局(出讓人)與遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)(承讓人)於二零零六年六月十六日訂立的國有土地使用權出讓合同津空加合AF-00171號及其補充協議，一幅土地(地盤面積約為67,776.3平方米)的土地使用權已授予承讓人，代價為283,000,000元人民幣。詳情概述如下：

- (i) 地盤面積 : 67,776.3平方米
- (ii) 年期及用途 : 自該地盤交付日期起40年作商業用途。
- (iii) 容積比率 : 小於或等於1.0
- (iv) 建築密度 : 小於或等於40%
- (v) 高度限制 : 低於24米
- (vi) 綠地率 : 大於或等於35%
- (vii) 建築規約 : 於二零零六年十月十六日前施工及於二零零七年十二月十六日前完工。

根據天津空港物流加工區土地局(出讓人)與遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)(承讓人)於二零零六年六月十六日訂立的國有土地使用權出讓合同津空加合AF-00172號及其補充協議，一幅土地(地盤面積約為147,011.1平方米)的土地使用權已授予承讓人，代價為408,000,000元人民幣。詳情概述如下：

- (i) 地盤面積 : 147,011.1平方米
- (ii) 年期及用途 : 自該地盤交付日期起70年作住宅用途。
- (iii) 容積比率 : 小於或等於2.0
- (iv) 建築密度 : 小於或等於25%
- (v) 高度限制 : 低於43米
- (vi) 綠地率 : 高於或等於40%
- (vii) 建築規約 : 於二零零七年四月十六日前施工及於二零零九年六月十六日前完工。

- 根據天津市規劃局於二零零六年十二月七日發出的兩份建設用地規劃許可證2006保稅地證第0073及0074號，面積214,787.4平方米的一幅建築地盤符合城市規劃規定。
- 根據北京市規劃局發出的建設工程規劃許可證2007第(0062)及2007第(0066)號，總建築面積82,422.8平方米的物業部分建築工程符合城市規劃規定並獲得批准。
- 據 貴集團資料， 貴集團持有該物業97.05%應佔權益。
- 據 貴集團資料，天津市遠濱房地產有限公司為於二零零六年八月二十一日成立的公司，營業執照編號為1201921001753。

7. 貴集團法律顧問向吾等提供有關該項物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權出讓合同為有效、合法及可執行；
  - (ii) 天津市遠濱房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已獲政府部門頒發相關業權證書及批文；
  - (iii) 天津市遠濱房地產開發有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (iv) 已正式付清國有土地使用權出讓合同所述全部地價。
8. 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：

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



物業	詳情及年期	佔用詳情	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
9. 中國 北京 朝陽區 孫河鄉 遠洋東隆別墅 (北京)	該物業包括5幅土地，總地盤面積約為240,851平方米。  該物業計劃發展成為住宅發展項目，總建築面積約為129,634平方米。  該物業按土地使用權持有作住宅及配套設施用途，年期各有不同，介乎二零四三年五月十五日至二零七三年四月四日屆滿。	該物業現為空置地盤。	2,680,000,000元 人民幣  ( 貴集團應佔 85.72%權益： 2,297,296,000元 人民幣)

## 附註：

1. 根據五份國有土地使用權證，總地盤面積約為240,851平方米的土地使用權已授予 貴集團擁有85.72%權益的子公司北京東隆房地產開發有限公司。其他詳情如下：

文件編號	:	京市朝港澳台 國用(2003出) 字第10296號	京市朝港澳台 國用(2005出) 字第10396號	京市朝港澳台 國用(2005出) 字第10397號	京市朝港澳台 國用(2005出) 字第10398號	京市朝港澳台 國用(2005出) 字第10399號
地盤面積(平方米)	:	67,751.10	67,887.90	54,417.50	45,043.80	5,750.70
用途	:	別墅	別墅	別墅	別墅	配套設施
年期	:	於二零七二年 十月二十三日屆滿	於二零七三年 四月四日屆滿	於二零七三年 四月四日屆滿	於二零七三年 四月四日屆滿	於二零四三年 五月十五日屆滿

2. 根據北京市國土資源和房屋管理局(甲方)與北京東隆房地產開發有限公司(乙方)訂立的五份國有土地使用權出讓合同，同意將該物業(總地盤面積約為240,851平方米)的土地使用權授予乙方，總代價為150,031,506元人民幣。其他詳情如下：

文件編號	:	京地出合字 (2002)字 第709號	京地出合字 (2003)字 第338號	京地出合字 (2003)字 第339號	京地出合字 (2003)字 第340號	京地出合字 (2003)字 第489號
地盤面積(平方米)	:	67,751.10	67,887.90	54,417.50	45,043.80	5,750.70
準許樓面面積(平方米)	:	40,875	47,731	39,615	31,784	16,269
用途	:	別墅	別墅	別墅	別墅	配套設施
年期	:	70年	70年	70年	70年	40年
代價(人民幣)	:	42,005,682	42,090,498	33,738,850	27,927,156	4,269,320
文件編號	:	京地出合字 (2002)字 第709號	京地出合字 (2003)字 第338號	京地出合字 (2003)字 第339號	京地出合字 (2003)字 第340號	京地出合字 (2003)字 第489號
發展項目完工日期	:	二零零三年 十月三十一日	二零零四年 十二月三十一日	二零零五年 六月三十日	二零零五年 六月三十日	二零零四年 三月三十一日
合同日期	:	二零零二年 十月二十四日	二零零三年 四月五日	二零零三年 四月五日	二零零三年 四月五日	二零零三年 五月十六日

3. 根據北京市規劃委員會分別於二零零三年四月八日及二零零五年五月二十五日發出的建設用地規劃許可證第2003規地字第0149號及第2005規地字第0009號，面積314,450.782平方米的一幅建築地盤符合城市規劃規定。
4. 根據北京市規劃委員會分別於二零零三年四月十日及二零零五年一月二十六日發出的三份建設工程規劃許可證2003規建字第0470號、2005規建市政字第0102號及2005規建市政字第0103號，45,755平方米的總建築面積已獲批准施工。
5. 2005規建市政字第0102號及2005規建市政字第0103號之屆滿日期已延至二零零九年一月二十五日。
6. 據 貴集團資料，該項目的發展情況已落後於土地使用權轉讓合同所載的施工及完工日期。由於 貴集團全資子公司德信國際投資有限公司於二零零五年底加入該發展項目，以取代該合營企業一名前股東，北京東隆房地產開發有限公司應尋求與有關政府部門協定所規定的地盤發展施工及完工期限延期。
7. 據 貴集團資料，北京東隆房地產開發有限公司已就地盤發展施工及完工期限向政府申請延期。於吾等估值過程中，吾等假設兩項地盤發展項目的期限均已延期且所有基本地價已全部結算。
8. 根據合作協議，北京東隆房地產開發有限公司為一間於一九九三年十一月十九日成立的合營公司，經營期為50年。現時的股東包括北京市東郊農工商聯合公司(甲方)(0%但負責項目協調)、獨立第三方傲斯盟房地產投資有限公司(乙方)(14.28%)及德信國際投資有限公司(丙方)(85.72%)。該合營企業以營業執照企作京總副字第006728號經營。
9. 根據該合營企業的合作協議，甲方有權獲支付總數89,000,000元人民幣的金額，作為該土地的重新安置補償，但無權從該項目獲得任何金額或費用或攤分溢利。至於乙及丙方，股東有權根據彼等於合營企業註冊資本中的出資比率分佔合營企業所賺取的溢利。吾等於估值過程中，乃假設該筆重新安置補償已全數結算。
10. 據 貴集團資料， 貴集團持有該物業85.72%權益。
11. 貴集團法律顧問向吾等提供有關該項物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 根據中國法律，國有土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法且可執行；
  - (ii) 北京東隆房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已獲政府部門頒發相關業權證書及資格批文；
  - (iii) 該物業已抵押。北京東隆房地產開發有限公司有權自由佔有及使用該物業部分；
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述全部地價已正式結清。
12. 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：
 

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

物業	詳情及年期	佔用詳情	二零零七年
			七月三十一日 現況下資本值
10. 中國 北京 朝陽區 管莊鄉 塔營村 遠洋一方 (北京)一期	<p>該物業包括1幅土地，地盤面積約為144,157.828平方米。</p> <p>該物業計劃發展成為住宅發展項目，總樓面面積約為296,995平方米。</p> <p>該物業按土地使用權持有作住宅用途，年期各有不同，於二零零七年八月二十二日屆滿。</p>	該物業現為一幅空地，其上有若干剩餘的建築物。	1,435,000,000元 人民幣

## 附註：

- 根據國有土地使用權證京朝國用(2006出)第0297、0298及0299號，總地盤面積約為144,157.83平方米的土地使用權已授予 貴集團全資子公司北京中聯置地房地產開發有限公司，作住宅用途，年期各有不同，於二零零七年八月二十二日屆滿。
- 根據北京市國土資源局(出讓人)與北京中聯置地房地產開發有限公司(承讓人)於二零零五年八月二十三日訂立的國有土地使用權出讓合同京地出合字(2005)第429號，同意將一幅土地(地盤面積約為144,157.828平方米)的土地使用權授予承讓人作住宅用途，年期70年，代價為78,390,400元人民幣。發展條件如下：
  - 規劃地盤面積：234,379.784平方米
  - 建築地盤面積：144,157.828平方米
  - 准許樓面面積：296,995平方米
  - 建築規約：59,000平方米於二零零六年十二月一日前完工，而該項目於二零零七年十二月一日前完工
- 根據北京市規劃委員會於二零零六年二月二十三日發出的建設用地規劃許可證2006規地字第0035號，面積148,457.828平方米的一幅建築地盤符合城市規劃規定。
- 根據北京市規劃委員會頒發的建築工程規劃許可證，部分物業的建築工程符合城市建築要求，並已獲得批准。其他詳情如下：

證書編號	頒發日期	大廈編號	總建築面積 (平方米)
(2007)159	二零零七年七月二日	第43至45座	14,351.10
(2007)169	二零零七年七月十八日	第1(包括地下停車場)至13座	78,397.90
(2007)170	二零零七年七月十八日	第4座(地庫)及36-39座	72,484.42
(2007)184	二零零七年七月二十五日	第2座(地庫)及17、19至 22、24至26及29至35座	65,008.74
(2007)185	二零零七年七月二十五日	燃氣調壓站	72.00
(2007)198	二零零七年八月一日	第3(地庫)、14至16、18、23、27、28座	66,680.84

- 根據北京市朝陽區建設委員會分別於二零零七年八月二十日及二零零七年八月二十二日發出的建築工程施工許可證(2007)第0209、0213及0214號，住宅大廈第43至45、1至10、36至39座及第4座地庫符合施工規定並已獲批准。

6. 據 貴集團資料，北京中聯置地房地產開發有限公司為一間於二零零三年九月五日成立的公司，經營期為50年。現時的股東包括北京市天麟房地產開發有限公司(30%)及 貴集團全資子公司遠乾置業有限公司(70%)。該公司營業執照為1100001611941號。 貴集團進一步表示，除另有協定外，股東有權根據彼等的實際出資比率攤分合營企業所賺溢利。該合營企業的公司組織章程並無載有任何條文，規定溢利分佔比率與實際出資比率不同。
7. 據 貴集團資料， 貴集團持有該物業全部應佔權益。
8. 貴集團法律顧問向吾等提供有關該項物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法且可執行；
- (ii) 北京中聯置地房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已獲政府部門頒發相關業權證書及資格批文；
- (iii) 北京中聯置地房地產開發有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述全部地價已正式結清。
9. 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：
- |           |       |
|-----------|-------|
| 國有土地使用許可證 | 有     |
| 土地使用權出讓合同 | 有     |
| 建設用地規劃許可證 | 有     |
| 建設工程規劃許可證 | 有     |
| 施工許可證     | 有(部分) |
| 預售許可證     | 無     |
| 營業執照      | 有     |

物業	詳情及年期	佔用詳情	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
11. 中國 北京 朝陽區 北四環項目 (北京)	該物業包括總地盤面積約106,542.77平方米的一幅土地。  該物業按土地使用權持有，住宅用途部分為期70年，於二零零七年三月一日屆滿，而商業用途部分為期40年，於二零四七年三月一日屆滿。	該物業現為空置地盤。	2,800,00,000元 人民幣 (見下文附註3)

## 附註：

1. 根據北京市國土資源局(出讓人)與遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)(承讓人)於二零零六年十二月三十日訂立的中標確認書，承讓人同意以代價1,780,000,000元人民幣購買該項總地盤面積約106,542.77平方米的物業(住宅用途年期70年及商業用途年期40年)。

2. 根據日期為二零零七年四月二十九日的國有土地使用權證京朝國用(2007出)第0144號，面積35,886.52平方米的土地使用權已授予中遠房地產開發有限公司，分別作商業及住宅用途，至二零四七年三月一日及二零零七年三月一日屆滿。

根據日期為二零零七年五月二十三日的國有土地使用權證京朝國用(2007出)第0145號，面積38,335.48平方米的土地使用權已授予中遠房地產開發有限公司，分別作商業及住宅用途，至二零四七年三月一日及二零四七年三月一日屆滿。

根據日期為二零零七年五月二十三日的國有土地使用權證京朝國用(2007出)第0146號，面積為32,303.74平方米的土地使用權已授予中遠房地產開發有限公司，分別作商業及住宅用途，至二零四七年三月一日及二零四七年三月一日屆滿。

3. 根據北京市規劃委員會於二零零七年四月二十七日發出的建設用地規劃許可證2007規(朝)地字第0032號，一幅面積為166,196.45平方米土地的建築地盤符合城市建設規定。

4. 根據 貴集團資料， 貴集團擁有該物業全部權益。

5. 貴集團法律顧問向吾等提供有關該項物業的法律意見，其中包括以下資料：

(i) 根據中國法律，國有土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法且可執行；

(ii) 遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)為該物業的唯一合法土地使用者，並已獲政府部門頒發相關業權證書及資格批文；

(iii) 遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；

(iv) 國有土地使用權出讓合同所述全部地價已正式結清。

6. 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及主要批文及許可證批授情況如下：

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

物業	詳情及年期	佔用詳情	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
12. 中國 瀋陽 和平區 馬總屯及 西夾河及 中夾河村 遠洋天地(瀋陽)	<p>該物業包括總地盤面積約為212,233.9平方米的八幅土地。</p> <p>部分該物業(地盤面積約102,811平方米)的土地使用權已授予萬祥置業(瀋陽)有限公司，商業用途年期於二零四六年五月二十四日屆滿，以及住宅用途年期於二零五六年五月二十四日屆滿。估值日期後，貴公司於二零零七年八月三日購買一幅地盤面積約25,110平方米的土地，住宅用途部分為期50年，商業用途部分為期40年。</p> <p>該物業之餘下部分(地盤面積約109,352.9平方米)的土地使用權已授予遼寧萬祥置業有限公司，商業用途年期於二零四六年五月二十四日屆滿，以及住宅用途年期於二零五六年五月二十四日屆滿。</p>	該物業現為空置地盤。	2,036,000,000元 人民幣

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證和長國用(2006)第0000014至(2006)第0000017號，一幅地盤(A地段)(面積約為102,881平方米)的土地使用權已授予貴集團全資子公司萬祥置業(瀋陽)有限公司，作商業及住宅用途。

根據國有土地使用權證和長國用(2006)第0000018至(2006)第0000021號，一幅地盤(B地段)(面積約為109,352.9平方米)的土地使用權已授予 貴集團全資子公司遼寧萬祥置業有限公司，作商業及住宅用途。詳情概述如下：

證書編號	承讓人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期之屆滿日期
第0000014號	萬祥置業(瀋陽)有限公司	38,423.6	商業及 住宅用途	住宅：二零五六年五月二十四日 商業：二零四六年五月二十四日
第0000015號	萬祥置業(瀋陽)有限公司	36,601.7	商業及 住宅用途	住宅：二零五六年五月二十四日 商業：二零四六年五月二十四日
第0000016號	萬祥置業(瀋陽)有限公司	14,026.6	商業及 住宅用途	住宅：二零五六年五月二十四日 商業：二零四六年五月二十四日
第0000017號	萬祥置業(瀋陽)有限公司	13,829.1	商業及 住宅用途	住宅：二零五六年五月二十四日 商業：二零四六年五月二十四日
第0000018號	遼寧萬祥置業有限公司	44,658.9	商業及 住宅用途	住宅：二零五六年五月二十四日 商業：二零四六年五月二十四日
第0000019號	遼寧萬祥置業有限公司	36,549.6	商業及 住宅用途	住宅：二零五六年五月二十四日 商業：二零四六年五月二十四日
第0000020號	遼寧萬祥置業有限公司	16,449.9	商業及 住宅用途	住宅：二零五六年五月二十四日 商業：二零四六年五月二十四日
第0000021號	遼寧萬祥置業有限公司	11,694.5	商業及 住宅用途	住宅：二零五六年五月二十四日 商業：二零四六年五月二十四日
合共		212,233.9		

2. 根據長白規劃和土地資源局(出讓人)與萬祥置業(瀋陽)有限公司及遼寧萬祥置業有限公司(競得人)於二零零六年五月二十五日分別訂立的國有土地使用權出讓合同第(2006)02及(2006)03號，出讓人同意將該物業(總地盤面積約為230,406平方米)的土地使用權授予承讓人。詳情概述如下：

出讓合同第(2006)02號

- (i) 地盤面積 : 115,451.4平方米  
(ii) 年期及用途 : 自二零零六年五月二十五日起住宅用途年期50年及商業用途年期40年。  
(iii) 土地出讓費用 : 86,634,730.56元人民幣  
(iv) 總價格 : 216,586,826.40元人民幣

出讓合同第(2006)03號

- (i) 地盤面積 : 114,954.7平方米  
(ii) 年期及用途 : 自二零零六年五月二十五日起住宅用途年期50年及商業用途年期40年。  
(iii) 土地出讓費用 : 86,262,006.88元人民幣  
(iv) 總價格 : 215,655,017.20元人民幣

3. 根據長白規劃和土地資源局(出讓人)與萬祥置業(瀋陽)有限公司(競得人)於二零零六年四月二十一日訂立的中標確認書，承讓人同意以代價432,418,000元人民幣購買總地盤面積約為230,500平方米的該項物業。

該地盤的允許發展條件如下：

- (i) 發展規劃面積 : 230,500平方米
- (ii) 出讓地盤面積 : 230,406.1平方米
- (iii) 用途 : 住宅  
商業
- (iv) 容積比率 : A-6、A-10、B-9及B-10 : 1.8-2.5  
A-7、A-9及B-6 : 1.8-2.2  
B-7 : 8.5-9.0
- (v) 建築密度 : A-7 : 小於或等於35%  
B-7 : 小於或等於60%  
其他 : 小於或等於28%

4. 根據長白地區規劃和國土資源局(出讓人)與萬祥置業(瀋陽)有限公司(競得人)於二零零七年八月三日訂立的中標確認書,競得人同意以代價100,590,660元人民幣購買總地盤面積約為25,110平方米的物業。

該地盤的許可發展條件如下：

- (i) 發展規劃面積 : 25,110平方米
- (ii) 用途 : 商業、住宅
- (iii) 容積比率 : 1.8
- (iv) 建築密度 : 小於或等於40%
- (v) 綠地率 : 大於或等於25%
- (vi) 高度限制 : 100
- (vii) 商業用途比率 : 50%

5. 吾等在估值時就已取得國有土地使用權證的物業部分賦予價值。如該物業其餘部分獲得有效的國有土地使用權證並已全數結算獲授證書的所有地價及相關費用,則該物業於二零零七年七月三十一日的市值應為2,210,000,000元人民幣。

6. 貴集團法律顧問向吾等提供有關該項物業的法律意見,其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律,國有土地使用權出讓合同為有效、合法及可執行；
- (ii) 萬祥置業(瀋陽)有限公司及遼寧萬祥置業有限公司分別為A部分及B部分的唯一合法土地使用者,並已獲政府部門頒發相關業權證書和資格批文；
- (iii) 該物業已按揭予中國農業銀行；萬祥置業(瀋陽)有限公司及遼寧萬祥置業有限公司有權自由佔有及使用該物業；
- (iv) 已正式付清國有土地使用權出讓合同所述全部地價；
- (v) 根據一幅總地盤面積為115,451.40平方米土地(A地段)的國有土地使用權出讓合同第(2006)02號,萬祥置業(瀋陽)有限公司已取得地盤面積102,881平方米的國有土地使用權證。據遠洋地產控股有限公司及萬祥置業(瀋陽)有限公司資料,政府正就其餘地盤面積12,570.4平方米土地進行基建工程,於完成後會調整地盤面積。萬祥置業(瀋陽)有限公司取得其餘證書並無重大法律障礙；
- (vi) 根據土地使用權出讓合同第(2006)03號,該幅土地總地盤面積為114,954.70平方米。已授予遼寧萬祥置業有限公司地盤面積為109,352.90平方米的國有土地使用權證。據遠洋地產控股有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)及遼寧萬祥置業有限公司資料,政府正就其餘地盤面積為5,601.8平方米土地進行基建工程,於完成後會調整地盤面積。遼寧萬祥置業有限公司取得其餘證書並無重大法律障礙。

7. 根據中國法律意見及貴集團提供的資料,該物業的業權狀況及主要批文及許可證批授情況如下：

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



物業	詳情及年期	佔用詳情	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
13. 中國 天津 塘沽區 津塘公路北的 一幅土地	該物業包括地盤面積約為678,944.5平方米的一幅土地。  該物業計劃開發為設有停車場的住宅／商業發展項目。落成後，該物業商業及住宅部分總樓面面積約1,765,255平方米。  該物業已獲授為期70年的土地使用權，作住宅用途。	該物業現為空置地盤。	3,000,000,000元 人民幣

附註：

1. 根據十份國有土地使用權證，總面積約為678,944平方米地盤的土地使用權已授予 貴集團新收購且由 貴公司全資擁有的公司天津普利達房地產建設開發有限公司，至二零七一年九月二十八日屆滿，作住宅用途。其他詳情載列如下：

權證編號	用途	地盤面積 (平方米)	土地使用期限 (屆滿日期)
濱單國用(2001)第018號	住宅	41,412.20	二零七一年九月二十八日
濱單國用(2001)第019號	住宅	75,494.00	二零七一年九月二十八日
濱單國用(2001)第020號	住宅	69,035.30	二零七一年九月二十八日
濱單國用(2001)第021號	住宅	84,969.20	二零七一年九月二十八日
濱單國用(2001)第022號	住宅	92,718.00	二零七一年九月二十八日
濱單國用(2001)第023號	住宅	47,538.10	二零七一年九月二十八日
濱單國用(2001)第024號	住宅	69,565.30	二零七一年九月二十八日
濱單國用(2001)第025號	住宅	75,316.80	二零七一年九月二十八日
濱單國用(2001)第027號	住宅	62,856.70	二零七一年九月二十八日
濱單國用(2001)第028號	住宅	60,038.90	二零七一年九月二十八日
		<b>678,944.50</b>	

2. 根據天津市土地管理局(甲方)與天津普利達房地產建設開發有限公司(乙方)於二零零一年八月十七日訂立的國有土地使用權出讓合同津塘津第2001-039號及於二零零六年十月二十四日訂立的補充協議，甲方同意將地盤面積約678,944.5平方米物業的土地使用權授予乙方，為期70年，作住宅用途，代價為488,000元人民幣。有關土地使用權的其他詳情如下：

- (i) 地盤面積 : 678,944.5平方米
- (ii) 容積比率 : 住宅用途小於或相等於1.1
- (iii) 建築面積 : 住宅用途1,667,997平方米  
商業用途97,258平方米，其中63,970平方米用於出售  
地下停車場用途206,900平方米
- (iv) 建築密度 : 津塘津第2001-039A號土地少於或相等於30%  
其他土地少於或相等於40%
- (v) 綠地率 : 津塘津第2001-039B號及津唐津第2001-039I號不小於35%  
其他土地不小於30%
- (vii) 地價 : 488,000元人民幣

3. 貴集團法律顧問向吾等提供有關該項物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法例，國有土地使用權出讓合同有效、合法且可予執行；
- (ii) 天津普利達房地產建設開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已取得有關權利證書及政府批准；
- (iii) 該物業已抵押予天津市東麗區化明農村信用合作社，抵押期限為二零零六年十月二十日至二零零七年十月十九日。天津普利達房地產建設開發有限公司有權自由佔用及使用該物業；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的所有地價已按時支付並結清。

4. 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：

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

## 第三類 — 貴集團持有在中國的待售物業

物業	詳情及年期	佔用詳情	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
14. 中國 北京 海淀區 西直門外 小村33號 (亦稱德勝門 西大街15號) 遠洋風景(北京) 未售出部分	該物業包括位於一項於二零零二年 完成的擁有一間俱樂部會所的住宅 發展項目中的222個車位。  該物業按土地使用權持有，住宅用 途年期70年，於二零七一年一月二 日屆滿，以及公共樓宇及停車場用 途年期50年，於二零五一年一月二 日屆滿。	該等車位目前受到一份經營 協議所規限，年期由二零零 六年一月一日至二零零七年 三月三十一日止，年費為 931,600元人民幣。	35,600,000元 人民幣

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證京海國用(2001出)字第1665號，該物業(地盤面積約為29,673.23平方米)的土地使用權已授予 貴集團全資子公司北京市天麟房地產開發有限公司，作住宅用途年期70年，於二零七一年一月二日屆滿，公共樓宇及停車場用途年期50年，於二零五一年一月二日屆滿。

2. 根據北京市國土資源局(甲方)與北京市天麟房地產開發有限公司(乙方)於二零零一年一月三日訂立的國有土地使用權出讓合同京地出合字(2000)第664號，甲方同意將該物業(地盤面積約為29,770平方米)的土地使用權授予乙方，代價為76,823,000元人民幣。有關土地使用權的其他詳情如下：

- (i) 地盤面積 : 29,770平方米
- (ii) 年期及用途 : 住宅用途年期70年、配套用途年期及停車場用途年期50年
- (iii) 樓面面積 : 地上面積：101,700平方米  
地下面積：37,150平方米
- (iv) 地價 : 於二零零二年十二月三十一日前完成

根據北京市國土資源局(甲方)與北京市天麟房地產開發有限公司(乙方)於二零零三年八月十日訂立的補充協議，國有土地使用權出讓合同京地出合字(2000)第664號的若干條款已作下述變更：

- (i) 地盤面積 : 29,795.39平方米
- (ii) 建築面積 : 地上面積：105,224.97平方米(住宅95,822.11平方米及配套9,402.86平方米)  
地下面積：34,776.86平方米
- (iii) 地價 : 79,892,230元人民幣

3. 根據房屋所有權證京房權證海企第0071924號，停車場(該物業為其一部分)的業權屬於北京市天麟房地產開發有限公司。

4. 根據北京市規劃委員會於二零零零年十一月十六日發出的建設用地規劃許可證第2000(0287)號，一幅面積為29,770平方米的建築地盤符合城市規劃規定。

5. 根據北京市規劃委員會分別於二零零一年一月十八日及二零零一年四月二十六日發出的兩份建設工程規劃許可證第(2001)0086號及(2001)0437號，遠洋風景總建築面積為135,854平方米的建築工程(包括地下停車場及第1至9座住宅大廈)符合城市建設規劃規定並已獲批准。

6. 根據北京市建設委員會分別於二零零一年三月二十九日及二零零一年六月二十一日發出的兩份建築工程施工許可證施第0020010263(建)號及施第0020011210(建)號，遠洋風景總建築面積為135,854平方米的建築工程(第1至9座住宅大廈)符合施工規定並已獲批准。
7. 根據北京市國土資源及房屋管理局發出的商品房預售許可證京房內證字第858號，總樓面面積113,599平方米已獲准預售。
8. 根據北京市建設委員會分別於二零零二年四月二十二日及二零零三年一月二十八日發出的九份竣工證明海第02-04-17號至海第02-04-25號及海第2003-004號，遠洋風景總建築面積為135,854平方米的九幢住宅大廈(第1至9座)及遠洋風景的地下部分已完工。
9. 據 貴集團資料，北京市天麟房地產開發有限公司為一間於二零零一年八月二十一日成立的合營公司，經營期為20年。現時的股東包括遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)(80%)及 貴集團全資子公司遠乾置業有限公司(20%)。該公司營業執照為1100001617591號。 貴集團進一步表示，除另有協定外，股東有權根據彼等的實際出資比率攤分合營企業所賺溢利。該合營企業的公司組織章程並無載有任何條文，規定溢利分佔比率與實際出資比率不同。
10. 據 貴集團資料， 貴集團持有該物業全部應佔權益。
11. 貴集團法律顧問向吾等提供有關該項物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法且可執行；
  - (ii) 北京市天麟房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已獲政府部門頒發相關業權證書及資格批文；
  - (iii) 北京市天麟房地產開發有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述全部地價已正式結清。
12. 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用許可證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 施工許可證     | 有 |
| 預售許可證     | 有 |
| 營業執照      | 有 |

物業	詳情及年期	佔用詳情	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
15. 中國 北京 海淀區 雙榆樹東里 遠洋都市網景 (北京) 未售出部分	<p>該物業包括於二零零零年完成的綜合發展項目的未售出部分，其中包括232個車位。</p> <p>該商業單位的樓面面積約為2,443平方米。</p> <p>該物業按土地使用權持有，綜合用途的土地使用權年期於二零四九年三月二十九日屆滿、住宅用途於二零六九年三月二十九日屆滿，以及地庫停車場用途於二零四九年三月二十九日屆滿。</p>	<p>該商業單位為空置。</p> <p>該等車位目前受到一份經營協議所規限，年期由二零零六年一月一日至二零零七年三月三十一日止，年費為558,700元人民幣。</p>	73,000,000元 人民幣

## 附註：

- 根據國有土地使用權所有權證京海國用(1999出)字第1166號，該物業(地盤面積約為13,793.51平方米)的土地使用權已授予 貴集團全資子公司北京遠坤房地產開發有限公司，綜合用途的土地使用權年期於二零四九年三月二十九日屆滿，住宅用途於二零六九年三月二十九日屆滿，地庫停車場用途於二零四九年三月二十九日屆滿。
- 根據北京市國土資源局(甲方)與北京遠坤房地產開發有限公司(乙方)於一九九九年三月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同京地出合字(99)第066號，甲方同意將該物業(地盤面積約為13,793.51平方米)的土地使用權授予乙方，代價為53,839,000元人民幣。有關土地使用權的其他詳情如下：

- 地盤面積 : 13,793.51平方米
- 年期及用途 : 綜合用途年期50年、住宅用途年期70年及停車場用途年期50年
- 樓面面積 : 地上面積：72,875.8平方米  
地下面積：17,020.6平方米
- 建築規約 : 於二零零零年十二月三十一日前完成

根據北京市國土資源局(甲方)與北京遠坤房地產開發有限公司(乙方)於二零零四年四月一日及二零零五年十一月二十二日訂立的補充協議，國有土地使用權出讓合同京地出合字第(99)066號的若干條款已作下述變更：

- 樓面面積 : 89,675平方米  
地上面積：76,816.8平方米(住宅62,610.17平方米及綜合用途14,206.63平方米)  
地下面積：12,858.94平方米(停車場9,570.6平方米)
- 地價 : 58,400,724元人民幣

- 根據房屋所有權證京房權證海社企第號，停車場(該物業為其一部分)的業權屬於北京遠坤房地產開發有限公司。

4. 根據北京市規劃委員會於一九九八年四月三十日發出的建設用地規劃許可證98規地字第0063號，一幅面積為10,500平方米的建築地盤符合城市建設規定。
5. 根據北京市規劃委員會於一九九八年十月二十九日發出的建設工程規劃許可證98規建字第1362號，遠洋都市網景總建築面積為89,898.44平方米的建築工程(包括住宅及商業大樓第A、B、C座、辦公大樓第D、E座及停車場F)符合城市建設規定並已獲批准。
6. 根據北京市城鄉建設委員會於一九九八年十二月二十二日發出的建築工程施工許可證京建開字第98 10966號，遠洋都市網景總建築面積約89,898.44平方米(A至F地段)的建築工程符合施工規定並已獲批准。
7. 根據北京市國土資源及房屋管理局發出的商品房預售許可證京房內證字第430號，總樓面面積21,838平方米獲批准預售。
8. 根據北京市海澱區建設及管理委員會於二零零零年七月三十日發出的六份竣工證明，總建築面積為89,898.44平方米的六幢住宅及商業樓宇A至F座已完工。
9. 據 貴集團資料，北京遠坤房地產開發有限公司為一間於一九九八年十月三十日成立的公司，經營期為20年。現時的股東包括遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)(80%)及 貴集團全資子公司遠乾置業有限公司(20%)。該公司營業執照為1100001514212號。 貴集團進一步表示，除另有協定外，股東有權根據彼等的實際出資比率攤分合營企業所賺溢利。該合營企業的公司組織章程並無載有任何條文，規定溢利分佔比率與實際出資比率不同。
10. 據 貴集團資料， 貴集團持有該物業全部應佔權益。
11. 貴集團法律顧問向吾等提供有關該項物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 根據中國法律，國有土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法且可執行；
  - (ii) 北京遠坤房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已獲政府部門頒發相關業權證書及資格批文；
  - (iii) 北京遠坤房地產開發有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述全部地價已正式結清。
12. 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：
 

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

物業	詳情及年期	佔用詳情	二零零七年
			七月三十一日 現況下資本值
16. 中國 北京 朝陽區 霞光里66號院 遠洋新幹線 (北京)一期 未售出部分	<p>該物業包括於二零零五年完成的住宅發展項目的未售出部分、商業單位及504個車位。</p> <p>該住宅單位的總建築面積約為1,061平方米，以及商業單位的總建築面積約為8,114平方米。</p> <p>該物業按土地使用權持有，年期各有不同，介乎二零四二年十月八日至二零七三年四月二十三日屆滿。</p>	該物業現為空置。	<p>312,000,000元 人民幣</p> <p>( 貴集團應佔 75%權益 234,000,000元 人民幣)</p>

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證京朝國用(2003出)字第0042號，該物業(地盤面積約為10,433平方米)的土地使用權已授予 貴集團擁有75%權益的子公司北京林達華夏房地產開發有限公司，住宅用途的土地使用權年期於二零七二年十月八日屆滿，配套設施及地下配套設施用途的土地使用權年期於二零四二年十月八日屆滿。

根據國有土地使用權證京朝國用(2003出)字第0473號，該物業(地盤面積約為27,470.99平方米)的土地使用權已授予北京林達華夏房地產開發有限公司，住宅用途的土地使用權年期於二零七三年四月二十三日屆滿、配套設施用途的土地使用權年期於二零四三年四月二十三日屆滿，以及地庫停車場用途的土地使用權年期於二零五三年四月二十三日屆滿。

根據北京市國土資源局(甲方)與北京林達華夏房地產開發有限公司(乙方)於二零零二年十月九日訂立的國有土地使用權出讓合同京地出合字(2002)第604號，甲方同意將該物業地盤面積約為53,620平方米的土地使用權授予乙方，代價為32,798,650元人民幣。

根據甲方與乙方於二零零四年十二月十三日訂立的補充協議，國有土地使用權出讓合同京地出合字(2002)第604號的若干條款已作下述變更：

- (i) 樓面面積 : 56,971平方米  
 地上面積：48,552.9平方米(住宅用途42,664.9平方米及配套用途5,888平方米)  
 地下面積：8,418.1平方米(配套設施的地下部分1,374平方米)
- (ii) 地價 : 34,995,401元人民幣

根據北京市國土資源局(甲方)與北京林達華夏房地產開發有限公司(乙方)於二零零三年四月二十四日訂立的國有土地使用權出讓合同京地出合字(2003)第378號，甲方同意將該物業(地盤面積約為27,661.67平方米)的土地使用權授予乙方，代價為72,428,886元人民幣。

根據甲方與乙方於二零零三年四月二十四日訂立的補充協議，國有土地使用權出讓合同京地出合字(2002)第378號的若干條款已作下述變更：

- (i) 樓面面積 : 133,754平方米  
 地上面積：99,661平方米(住宅用途87,263平方米及配套用途12,398平方米)  
 地下面積：34,093平方米(地下停車場部分21,245平方米)
- (ii) 地價 : 79,022,764元人民幣

2. 根據兩份房屋所有權證京房權證朝港澳台第06字0099號、06字001700號及06字0113號，樓宇(該物業為其一部分)的業權屬於北京林達華夏房地產開發有限公司。

3. 根據北京市規劃委員會於二零零二年十月二十八日發出的建設用地規劃許可證(2002)第0445號，用作住宅用途、面積為47,294平方米的建築地盤符合城市建設規定。
4. 根據北京市規劃委員會自二零零二年十一月二十九日至二零零四年六月二十八日發出的五份建設工程規劃許可證2004規(朝)建字第0164號、2002規建字第1640號、2003規建字第0952號、2004規(朝)建字第0334號及2004規(朝)建字第0335號，遠洋新幹線一期總建築面積為244,906平方米(A至F地段及地下停車場)的建築工程符合城市建設規定並已獲批准。
5. 根據北京市建設委員會自二零零三年一月二十九日至二零零四年九月十日發出的三份建築工程施工許可證00(建)第2004.0650號、00(建)第2004.2398號及05(建)第2003.0254號，遠洋新幹線一期總建築面積為244,906平方米(A至F地段及地下停車場)的建築工程符合施工規定並已獲批准。
6. 根據北京市建設委員會發出的五份商品房預售許可證(2005)第50號、(2003)第350號、(2004)第180號、(2004)第349號及(2004)第499號，總樓面面積156,448.55平方米已獲准預售。
7. 根據北京市朝陽區建設委員會分別於二零零五年八月十八日、二零零五年十月二十五日及二零零六年十一月三十日發出的四份竣工證明第2005-190號、2005-191號、第2005-268號及2006-299號，總建築面積為190,725平方米的A至F地段及地下停車場已完工。
8. 根據 貴集團資料，總建築面積約946.32平方米的4個公寓單位及總建築面積約1,381.97平方米的3個零售單位已按約45,800,000元人民幣的總代價預售。吾等於估值時已計及該代價。
9. 據 貴集團資料，北京林達華夏房地產開發有限公司為一間於二零零六年二月十七日成立的公司，經營期為10年。現時的股東包括遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)(12.33%)、 貴集團全資子公司北京遠坤房地產開發有限公司(17.67%)及 貴集團擁有64.28%權益的子公司德勝國際投資有限公司(70%)。該公司以營業執照企作京總字第028235號經營。股東有權根據彼等的實際出資比率攤分合營企業所賺溢利。
10. 據 貴集團資料， 貴集團持有該物業75%應佔權益。
11. 貴集團法律顧問向吾等提供有關該項物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 根據中國法律，國有土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法且可執行；
  - (ii) 北京林達華夏房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已獲政府部門頒發相關業權證書及資格批文；
  - (iii) 北京林達華夏房地產開發有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述全部地價已正式結清。
12. 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：
 

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



			二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
物業	詳情及年期	佔用詳情	
17. 中國 北京 朝陽區 八里庄西里1號 遠洋天地 (北京)一、 二及三區 未售出部分	<p>該物業包括於二零零二年至二零零四年完成的住宅發展項目的未售出商業單位及902個車位。</p> <p>該等商業單位的建築面積約為48.22平方米。</p> <p>該物業按土地使用權持有，年期各不相同，介乎二零四一年八月十四日至二零七三年八月二十一日屆滿。</p>	現時該物業部分空置。位於1樓的一個辦公樓現時由關連人士(貴公司招股章程所定義者)遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)租賃予北京遠洋嘉業地產經紀有限公司租賃，租金為零但不包括管理費及服務費用。	145,600,000元 人民幣

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證京朝國用(2001出)字第0286號，一區(地盤面積約為45,970.04平方米)的土地使用權已授予遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)，住宅用途年期70年，於二零七一年八月十四日屆滿、公共建設用途年期40年，於二零四一年八月十四日屆滿，以及停車場用途年期50年，於二零五一年八月十四日屆滿。

根據國有土地使用權證京朝國用(2002出)字第0025號，二區(地盤面積約為47,458.09平方米)的土地使用權已授予遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)，住宅用途年期70年，於二零七一年九月九日屆滿、公共建設用途年期40年，於二零四一年九月九日屆滿，以及停車場用途年期50年，於二零五一年九月九日屆滿。

根據國有土地使用權證京市朝港澳台國用(2003出)字第10303號，三區(地盤面積約為21,611.10平方米)的土地使用權已授予遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)，70年年期於二零七三年八月二十一日屆滿以及40年年期於二零四三年八月二十一日屆滿。

2. 根據北京市國土資源局(甲方)與遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)(乙方)於二零零一年八月十五日訂立的國有土地使用權出讓合同京地出合字(2001)第186號，甲方同意將遠洋天地一區地盤面積約為45,970平方米的土地使用權授予乙方，住宅用途年期為70年、公用設施用途年期為40年及地下停車場年期為50年，代價為63,339,879元人民幣。

根據甲方與乙方於二零零一年九月十日訂立的國有土地使用權出讓合同京地出合字(2001)第495號，甲方同意將遠洋天地二區地盤面積約為49,508.65平方米的土地使用權授予乙方，住宅用途年期為70年、零售用途年期為40年及地下停車場年期為50年，代價為110,745,948元人民幣。

根據甲方與乙方於二零零三年八月二十二日訂立的國有土地使用權出讓合同京地出合字(03)第755號，甲方同意將遠洋天地三區地盤面積約為21,611.1平方米的土地使用權授予乙方，住宅及公寓用途年期為70年、零售用途年期為40年，代價為70,470,429元人民幣。根據甲方與乙方於二零零五年四月一日訂立的補充協議，

所授出的地盤面積修訂為19,644.45平方米。獲批准樓面面積修訂為122,242.64平方米(住宅用途為77,451.64平方米、零售用途為5,459.85平方米及公寓用途為32,970.26平方米)，而代價修訂為74,524,786元人民幣。

3. 根據房屋所有權證京房權證朝港澳台字第0067號，一區的部分樓宇的業權屬於遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)。  
根據三份房屋所有權證京房權證朝港澳台字第0058、0039及0046號，該物業二區的部分樓宇的業權屬於遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)。  
根據房屋所有權證京房權證市朝港澳台字第10266號，該物業三區的部分樓宇的業權屬於遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)。
4. 根據北京市規劃委員會分別於二零零一年四月五日、二零零一年八月六日及二零零三年六月二十三日發出的三份建設用地規劃許可證(2001)規地字第0078號、(2001)規地字第0234號及(2003)規地字第0263號，三幅面積為130,464.8平方米、作住宅用途的建築地盤符合城市建設規定。
5. 根據北京市規劃委員會自二零零一年一月二十七日至二零零三年十一月七日發出的十九份建設工程規劃許可證(2001)規建字第0483-0487號、0903號、1025號、1358號及1359號、(2002)規建市政字第0563號、0846號、0969號、1200號及1415號、2003規建字第0303號及0305號、2003規(朝)建字第0075號、0076號及0047號，遠洋天地一、二及三區總建築面積為543,046.08平方米的部分建築工程符合城市建設規定並已獲批准。
6. 根據北京市建設委員會自二零零一年五月三十日至二零零三年十二月十九日發出的十二份建設工程施工許可證(施)第0020010909號(建)、(施)第0020010910號(建)、(施)第0020012585號(建)、(施)第0020010891號(建)、00(建)第2003.1919號、(施)第0020013307號(建)、(施)第0020013306號(建)、05(建)第2002.2855號、00(建)第2003.1921號、1920號、3759號及3977號，遠洋天地一、二及三區總建築面積為543,046.08平方米的建築工程符合施工規定並已獲批准。
7. 根據北京市建設委員會發出的三份商品房預售許可證京房內證字第905號、第(2003)40號及第(2003)404號，總樓面面積為431,387平方米已獲准預售。
8. 根據北京市建設委員會自二零零一年十二月三十一日至二零零四年十一月二十九日發出的二十六份竣工證明，遠洋天地一、二及三區總建築面積為543,046.08平方米的建築工程已完工。
9. 貴集團法律顧問向吾等提供有關該項物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 根據中國法律，國有土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法且可執行；
  - (ii) 遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)為該物業的唯一合法土地使用者，並已獲政府部門頒發相關業權證書及資格批文；
  - (iii) 遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述全部地價已正式結清。
10. 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：
 

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

物業	詳情及年期	佔用詳情	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
18. 中國 北京 石景山區 魯谷區 遠洋山水 (北京)一、 二期未售出部分	該物業包括遠洋山水一及二期的未 售出住宅及商業部分連同1,000個車 位。  一期於二零零五年完成，而二期於 二零零七年二月完成。  物業未售出部分的面積如下：	該物業現為空置。	492,000,000元 人民幣

用途	概約樓面面積 (平方米)
住宅	3,725
零售	17,234
合共：	20,959

該物業按土地使用權持有，住宅用途年期70年，於二零七四年一月十九日屆滿，配套設施用途年期40年，於二零四四年一月十九日屆滿。

## 附註：

- 根據國有土地使用權證京市石港澳台國用(2004出)字第10352號，該物業二期(地盤面積約為103,404平方米)的土地使用權已授予遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)，住宅用途年期70年，於二零七四年六月三日屆滿、配套設施用途年期40年，於二零四四年六月三日屆滿，以及停車場用途年期50年，於二零五四年六月三日屆滿。
- 根據國有土地使用權證京市石港澳台國用(2006出)字第10329號，該發展項目(地盤面積約為53,822.86平方米)的土地使用權已授予遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)，住宅用途年期70年，於二零七四年一月十九日屆滿，配套設施用途年期40年，於二零四四年一月十九日屆滿。
- 根據北京市國土資源和房屋管理局(甲方)與遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)(乙方)於二零零四年六月四日訂立的國有土地使用權出讓合同京地出(合)字(2004)第538號，甲方同意將該物業二期(地盤面積約為103,404平方米)的土地使用權授予乙方，住宅用途年期70年、配套設施用途年期40年以及停車場用途年期50年，代價為88,610,224元人民幣。
- 根據北京市規劃委員會於二零零四年一月十八日發出的建設用地規劃許可證第2004(0013)號，建築面積為192,517.838平方米的一幅建設用地符合城市規劃規定。
- 根據北京市規劃委員會分別於二零零五年三月二十五日、二零零五年三月二十八日、二零零五年三月二十八日、二零零四年三月四日及二零零四年四月六日發出的五份建設工程規劃許可證2005規(石)建字第00020號、2005規(石)建字第00021號、2005規(石)建字第00022號、2004規(石)建字第0008號及2004規(石)建字第0014號，遠洋山水總建築面積為705,385.2平方米的部分建設工程符合城市建築規定並已獲得批准。

6. 根據北京市建設委員會自二零零四年四月三十日至二零零七年十一月十一日發出的七份建設工程規劃許可證第00(建)2005.001(綠)號、第00(建)2005.002(綠)號、第00(建)2005.007(綠)號及第00(建)2005.008(綠)號、石第2004.001號建(綠)至石第2004.003號建(綠)，總建築面積為705,385.15平方米的遠洋山水的部分建設工程符合施工規定並已獲得批准。
7. 根據北京市國土資源及房屋管理局發出的五份商品房預售許可證(2204)第173號、(2005)第301號、(2005)第631號、(2006)第6號及(2005)第340號，遠洋山水一及二期總建築面積584,280.31平方米已獲准預售。
8. 根據日期分別為二零零五年六月十五日、二零零五年六月二十二日、二零零五年七月十八日及二零零五年七月二十日的四份竣工證明2005一備第(18)、(20)、(26)及(27)號，遠洋山水一期第1至7座的休閒設施已完工。
9. 根據日期分別為二零零六年九月二十六日、二零零六年十月二十三日、二零零六年十二月十三日及二零零七年二月十四日的四份竣工證明，2006一石備第(37)、(39)、(48)及2007一石備第(10)號，遠洋山水二期第8座及11至18座已完工。
10. 根據房屋所有權證京房權證市石港澳台字第10292號，一期部分樓宇的業權屬於遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)。
11. 根據 貴集團資料，總樓面面積約2,010.24平方米已預售，總代價約13,000,000元人民幣。吾等估值時已計及該代價。
12. 貴集團法律顧問向吾等提供有關該項物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 根據中國法律，國有土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法且可執行；
  - (ii) 遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)為該物業的唯一合法土地使用者，並已獲政府部門頒發相關業權證書及資格批文；
  - (iii) 遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述全部地價已正式結清。
13. 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：

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

物業	詳情及年期	佔用詳情	二零零七年								
			七月三十一日 現況下資本值								
19. 中國 北京 朝陽區 東四環中路 56號 遠洋國際中心 (北京) A座1至 2樓, 遠洋天地 (北京) 五區B、 C及D座部分	該物業包括2層零售平台及3幢公寓樓, 以及合共317個車位, 總建築面積如下:  <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>5,906</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>27,856</td> </tr> <tr> <td>合共:</td> <td><u>33,762</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	樓面面積 (平方米)	零售	5,906	公寓	27,856	合共:	<u>33,762</u>	該物業目前空置。	598,000,000元 人民幣
用途	樓面面積 (平方米)										
零售	5,906										
公寓	27,856										
合共:	<u>33,762</u>										

該發展項目於二零零七年初落成。

該物業商業用途部分的土地使用權為40年, 於二零四四年三月三十一日屆滿, 停車場部分50年, 於二零五四年三月三十一日屆滿, 而住宅部分70年, 於二零七四年三月三十一日屆滿。

附註:

- 根據國有土地使用權證京市朝涉外國用(2005出)第10365號, 該物業(地盤面積約為16,667.87平方米)的土地使用權已授予遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司), 商業部分的年期為40年, 於二零四四年三月三十一日屆滿, 停車場部分的年期為50年, 於二零五四年三月三十一日屆滿, 而住宅部分為70年, 於二零七四年三月三十一日屆滿。

根據國有土地使用權證京市朝涉外國用(2005出)第10365號, 總佔地面積為9,563平方米的部分物業之土地使用權及總建築面積約為65,140平方米的在建工程已抵押予中國民生銀行股份有限公司北京阜城門支行, 年期自二零零六年五月三十一日起至二零零九年十二月三十一日。

- 根據北京市國土資源和房屋管理局(甲方)與遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)(乙方)於二零零四年四月一日訂立的國有土地使用權合同京地出(合)字第(2004)452號, 及於二零零五年一月二十一日訂立的補充協議, 甲方同意將該物業(地盤面積約為16,667.87平方米)的土地使用權授予乙方, 代價為174,668,270元人民幣。有關土地使用權的其他詳情如下:

- 地盤面積 : 16,667.87平方米
- 年期及用途 : 商業用途40年、辦公樓用途50年、公寓用途70年, 地下停車場用途50年。
- 樓面面積 : 地上面積: 175,793平方米  
地下面積: 51,470平方米
- 建築規約 : 於二零零六年十二月三十一日前完成

3. 根據北京市規劃委員會於二零零四年五月二十四日發出的建設用地規劃許可證2004規地字第0085號，遠洋天地五區總建築面積為16,667.874平方米的一幅建築地盤符合城市建設規定。
4. 根據北京市規劃委員會於二零零五年七月二十日發出的建設工程規劃許可證2005規建字第0383號，遠洋天地五區的部分建築工程(包括B座酒店式公寓地上部分、C及D座公寓地上部分及五區的地下部分)符合城市建設規定並已獲批准。
5. 根據朝陽區建設委員會於二零零五年十月九日發出的建築工程施工許可證2005(建)第178號，遠洋天地五區(不包括A座)符合施工規定並已獲批准。
6. 根據北京市建設委員會發出的商品房預售許可證京房證售字(2005)第542、404號，遠洋天地五區(不包括A座)總建築面積107,653.06平方米已獲准預售。
7. 根據於二零零六年十一月十三日的竣工證明朝陽第2006-254號，遠洋天地五區B座已完成。
8. 根據於二零零六年十一月十三日的竣工證明朝陽第2006-255號，遠洋天地五區C座及D座已完成。
9. 根據房屋所有權證第000481號至000483號，總建築面積約91,173.10平方米的第62、60及58號大樓的業權歸遠洋地產有限公司所有。
10. 根據 貴集團資料，總樓面面積約29,000平方米已預售，總代價為約427,000,000元人民幣。吾等估值時已計及該代價。
11. 貴集團法律顧問向吾等提供有關該項物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 根據中國法律，國有土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法且可執行；
  - (ii) 遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)為該物業的唯一合法土地使用者，並已獲政府部門頒發相關業權證書及資格批文；
  - (iii) 該物業已抵押。遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)有權自由佔有及使用該物業部分；
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述全部地價已正式結清。
12. 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：
 

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

物業	詳情及年期	佔用詳情	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
20. 中國 北京 崇文區 忠實里6號 遠洋德邑(北京) 未售出部分	該物業包括於二零零二年完成的住宅發展項目中的112個車位及一間俱樂部會所。	該物業現為空置。	無商業價值  (見下文附註1)

## 附註：

- 據 貴集團表示，由於該物業尚未取得國有土地使用權證，吾等在估值時並無賦予該物業商業價值。如該物業獲發有效的國有土地使用權證及房屋所有權證或房地產權證，並已全數結算獲授證書的地價及相關費用，以及使物業可即時在市場出售的所需成本，則該物業於二零零七年七月三十一日現況下市值應為12,320,000元人民幣。
- 根據北京方錦基業房地產開發有限公司(甲方)與北京遠洋基業物業管理有限公司(乙方)於二零零五年九月八日訂立的房屋轉讓協議，甲方將地庫1及2層的俱樂部(面積約1,696.33平方米)、停車場(面積約3,517.68平方米)及非防空避難處(面積約600平方米)轉讓予乙方，代價為6,000,000元人民幣。
- 貴集團法律顧問向吾等提供有關該項物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - 上述房屋轉讓協議合法及有效。
- 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：

國有土地使用許可證	無
房屋所有權證	無
房屋轉讓協議	有

## 第四類 — 貴集團持有在中國的投資物業

物業	詳情及年期	佔用詳情	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
21. 中國 北京 西城區 復興門內 大街158號 遠洋大廈(北京) 多個單位	<p>該物業包括於二零零零年完成的17層(加3層地庫)辦公樓宇的不同樓層的多個辦公單位，一樓咖啡店以及配套服務區。</p> <p>該物業的總建築面積約為31,157平方米。</p> <p>該物業按土地使用權持有，作辦公樓用途，於二零四六年七月二日屆滿。</p>	<p>該物業總面積約為21,685.43平方米現已向各租戶出租，年期各不相同，於二零一五年七月或之前屆滿。月租總額約為4,105,000元人民幣。</p>	<p>715,000,000元 人民幣</p> <p>( 貴集團應佔 70%權益： 500,500,000元 人民幣)</p>

## 附註：

- 根據國有土地使用權證京市西港澳台國用(2002出)第10252號，發展項目(地盤面積約為16,396.80平方米)的土地使用權已授予 貴集團擁有70%權益的子公司北京遠洋大廈有限公司，作辦公樓用途，於二零四六年七月二日屆滿。
- 根據房屋所有權證京房權證市石港澳台字第10192號，該樓宇(面積為102,681.54平方米)的業權屬於北京遠洋大廈有限公司。
- 根據房屋所有權證京房權證市石港澳台字第2470039號，該樓宇(面積為2,139.13平方米)的業權屬於北京遠洋大廈有限公司。
- 根據北京市城市規劃管理局於一九九二年十二月十六日發出的建設用地規劃許可證92市規地字第236號，一幅面積約176,000平方米的建築地盤符合城市建設規定。
- 根據北京市城市規劃委員會於二零零二年二月四日發出的建築工程規劃許可證2002規建字第0125號，遠洋大廈總建築面積為108,830平方米的建築工程符合城市建設規定並已獲批准。
- 根據北京市建設委員會於一九九七年八月十五日發出的建築工程施工許可證京建開字97第07508號，遠洋大廈總建築面積為96,061平方米的建築工程符合施工規定並已獲批准。
- 根據北京市國土資源及房屋管理局於二零零二年九月十二日發出的商品房預售許可證京房市外證字地第232號，遠洋大廈總建築面積90,551平方米已獲准預售。
- 根據北京市建設委員會於二零零一年二月二十八日發出的竣工證明第20010079號，遠洋大廈已完工。
- 據 貴集團資料，北京遠洋大廈有限公司為一間於一九九四年十二月二十一日成立的公司，經營期為30年。現時的股東包括遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)(70%)、獨立第三方北京城市建設開發集團有限責任公司(2%)及獨立第三方香遠(北京)投資有限公司(28%)。該公司營業執照為企合京總副字009450號經營。股東有權根據彼等的實際出資比率攤分合營企業所賺溢利。
- 據 貴集團資料， 貴集團持有該物業70%應佔權益。



11. 貴集團法律顧問向吾等提供有關該項物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法且可執行；
- (ii) 北京遠洋大廈有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已獲政府部門頒發相關業權證書及資格批文；
- (iii) 北京遠洋大廈有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述全部地價已正式結清。

12. 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：

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

物業	詳情及年期	佔用詳情	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
22. 中國 北京 朝陽區 東三環南路15號 世紀遠洋賓館	<p>該物業包括於二零零二年完成的18層加2層地庫的酒店。</p> <p>該物業提供286間客房、一間中式酒家、咖啡店、酒廊、商務中心、辦公樓及會議室、KTV酒廊及地庫停車場。</p> <p>該物業的總建築面積約為30,531平方米。</p> <p>該物業按土地使用權持有，作綜合及地下車位用途，年期於二零五零年七月四日屆滿。</p>	該物業目前由 貴集團經營為酒店	<p>400,000,000元 人民幣</p> <p>( 貴集團應佔 99.34%權益： 397,360,000元 人民幣)</p>

## 附註：

- 根據國有土地使用權證京朝國用(2005出)第0505號，地盤面積約為5,429平方米的土地使用權已授予 貴集團擁有99.34%權益的子公司北京世紀遠洋賓館有限公司，作綜合及地下停車場用途，年期於二零五零年七月四日屆滿。
- 根據房屋所有權證京房權證朝其05字第001149號，該樓宇(建築面積為30,530.93平方米)的業權屬於北京世紀遠洋賓館有限公司。
- 據 貴集團資料，北京世紀遠洋賓館有限公司為一間於二零零二年四月二十三日成立的公司，經營期為50年。現時的股東包括遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)(45%)、 貴集團擁有98.34%權益的子公司中遠酒店物業管理有限公司(40%)及 貴集團全資子公司北京遠坤房地產開發有限公司(15%)。該公司以營業執照1101051377459號經營。 貴集團進一步表示，除另有協定外，股東有權根據彼等的實際出資比率攤分合營企業所賺溢利。該合營企業的公司組織章程並無載有任何條文，規定溢利分佔比率與實際出資比率不同。
- 據 貴集團資料， 貴集團持有該物業99.34%應佔權益。
- 貴集團法律顧問向吾等提供有關該項物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - 根據中國法律，國有土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法且可執行；
  - 北京世紀遠洋賓館有限公司及北京市出租汽車公司為該物業的聯合合法土地使用者，並已獲政府部門頒發相關業權證書及資格批文；
  - 北京世紀遠洋賓館有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - 國有土地使用權出讓合同所述全部地價已正式結清。
- 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：

國有土地使用許可證	有
房屋所有權證	有

物業	詳情及年期	佔用詳情	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
23. 中國 北京 朝陽區 東四環中路 56號 遠洋國際中心 (北京) A座3至30樓	該物業包括於二零零七年初落成的樓面面積約76,762平方米的一幢辦公樓的部分樓面。  該物業商業用途部分的土地使用權為40年，於二零四四年三月三十一日屆滿、停車場部分50年，於二零五四年三月三十一日屆滿，而住宅部分70年，於二零七四年三月三十一日屆滿。	該物業總面積約23,934平方米現已租賃予多名租戶，租期各不相同，惟均於二零一二年九月三十日或之前屆滿。月租總額約為2,387,000元人民幣。	1,154,000,000元 人民幣

## 附註：

- 根據國有土地使用權證京市朝涉外國用(2005出)第10365號，該物業(地盤面積約為16,667.87平方米)的土地使用權已授予遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)，商業部分的年期為40年，於二零四四年三月三十一日屆滿、停車場部分的年期為50年，於二零五四年三月三十一日屆滿，而住宅部分為70年，於二零七四年三月三十一日屆滿。
- 根據北京市國土資源和房屋管理局(甲方)與遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)(乙方)於二零零四年四月一日訂立的國有土地使用權合同京地出(合)字第(2004)452號及於二零零五年一月二十一日訂立的補充協議，同意將該物業(地盤面積約為16,667.87平方米)的土地使用權授予乙方，代價為174,668,270元人民幣。有關土地使用權的其他詳情如下：
  - 地盤面積：16,667.87平方米
  - 年期及用途：商業用途40年、辦公樓用途50年、公寓用途70年，地下停車場用途50年
  - 建築面積：地上面積：175,793平方米  
地下面積：51,470平方米
  - 建築規約：於二零零七年三月三十一日前完成
- 根據北京市規劃委員會於二零零四年五月二十四日發出的建設用地規劃許可證2004規地字第0085號，遠洋天地五區一幅面積為16,667.874平方米的建築地盤符合城市建設規定。
- 根據北京市規劃委員會於二零零五年九月二十日發出的建築工程規劃許可證2005規建字第0494號，遠洋天地五區部分建築工程(A座地上部分)符合城市建設規定並已獲批准。
- 根據朝陽區建設委員會於二零零五年十二月二日發出的建築工程施工許可證2005(建)第228號，遠洋天地五區的建築工程(A座)符合施工規定並已獲批准。
- 根據北京市建設委員會發出的商品房預售許可證京房售證售字(2006)第94號，遠洋天地五區(A座)總樓面面積86,699.17平方米已獲准預售。
- 根據日期為二零零七年二月十二日的竣工證明朝陽第2007-019號，遠洋天地五區A座地上部分已完工。

8. 貴集團法律顧問向吾等提供有關該項物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法且可執行；
  - (ii) 遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)為該物業的唯一合法土地使用者，並已獲政府部門頒發相關業權證書及資格批文；
  - (iii) 該物業已抵押。遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)有權自由佔有及使用該物業部分；
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述全部地價已正式結清。
9. 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：

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

## 第五類 — 貴集團持有在中國作自用的物業

物業	詳情及年期	佔用詳情	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
24. 中國 北京 朝陽區 東四環中路56號 遠洋國際中心 (北京) A座31至33樓	該物業包括一幢辦公樓中三層建築面積約6,868平方米的部分樓面。  該發展項目於二零零七年初落成。  該物業商業用途部分的土地使用權為40年，於二零四四年三月三十一日屆滿、停車場部分50年，於二零五四年三月三十一日屆滿，而住宅部分70年，於二零七四年三月三十一日屆滿。	該物業目前由 貴集團佔用。	108,000,000元 人民幣

## 附註：

- 根據國有土地使用權證京市朝涉外國用(2005出)第10365號，該物業(地盤面積約為16,667.87平方米)的土地使用權已授予遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)，商業部分的年期為40年，於二零四四年三月三十一日屆滿、停車場部分的年期為50年，於二零五四年三月三十一日屆滿，而住宅部分為70年，於二零七四年三月三十一日屆滿。
- 根據北京市國土資源和房屋管理局(甲方)與遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)(乙方)於二零零四年四月一日訂立的國有土地使用權合同京地出(合)字第(2004)452號及於二零零五年一月二十一日訂立的補充協議，同意將該物業(地盤面積約為16,667.87平方米)的土地使用權授予乙方，代價為174,668,270元人民幣。有關土地使用權的其他詳情如下：
  - 地盤面積：16,667.87平方米
  - 年期及用途：商業用途40年、辦公樓用途50年、公寓用途70年，地下停車場用途50年。
  - 建築面積：地上面積：175,793平方米  
地下面積：51,470平方米
  - 建築規約：於二零零七年三月三十一日前完成
- 根據北京市規劃委員會於二零零四年五月二十四日發出的建設用地規劃許可證2004規地字第0085號，遠洋天地五區一幅面積為16,667.874平方米的建築地盤符合城市建設規定。
- 根據北京市規劃委員會於二零零五年九月二十九日發出的建築工程規劃許可證2005規建售字第0494號，遠洋天地五區部分建築工程(A座地上部分)符合城市建設規定並已獲批准。
- 根據朝陽區建設委員會於二零零五年十二月二日發出的建築工程施工許可證2005(建)第228號，遠洋天地五區(A座)的建築工程符合施工規定並已獲批准。
- 根據北京市建設委員會發出的商品房預售許可證京房售證字(2006)第94號，遠洋天地五區(A座)總樓面面積86,699.17平方米已獲准預售。

7. 根據日期為二零零七年二月十二日的竣工證明朝陽第2007-019號，遠洋天地五區A座地上部分已完工。
8. 貴集團法律顧問向吾等提供有關該項物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法且可執行；
  - (ii) 遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)為該物業的唯一合法土地使用者，並已獲政府部門頒發相關業權證書及資格批文；
  - (iii) 該物業已抵押。遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)有權自由佔有及使用該物業部分；
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述全部地價已正式結清。
9. 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：

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

## 第六類 — 貴集團訂約收購在中國的物業

物業	詳情及年期	佔用詳情	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
25. 中國 大連 黃河路、長江路 及瀋陽路包圍的 遠洋風景(大連)	該物業包括總地盤面積約為62,961平方米的十幅土地。  該物業的土地使用權計劃分別自二零零六年八月十五日起，住宅用途年期70年，以及公用設施用途年期40年。	該物業現為空置地盤。	383,000,000元 人民幣 (見下文附註9)

## 附註：

- 根據大連市國土資源和房屋局(出讓人)與 貴集團全資子公司勳業(大連)置業有限公司(承讓人)於二零零六年八月十五日訂立的國有土地使用權出讓合同第GF-2000-2601號及其補充協議，出讓人同意授予承讓人該物業(總地盤面積約62,960.7平方米)的土地使用權，詳情概述如下：
  - 地盤面積：62,960.7平方米
  - 年期及用途：住宅用途年期70年、公用設施用途年期40年、住宅配套停車場用途年期70年、公用配套停車場用途年期40年。
  - 土地出讓費用：386,000,000元人民幣
  - 綠地區及道路：承讓人負責建設A1區(2,290.5平方米)及A9區(2,548.3平方米)的規劃路段及綠地區
  - 完成日期：於二零零八年底完成。
- 根據大連市土地儲備交易中心(甲方)與勳業(大連)置業有限公司(乙方)於二零零六年三月十五日訂立的中標確認書，乙方同意按代價386,000,000元人民幣購買該物業(總地盤面積約63,040平方米)。
- 根據大連市規劃局頒發的規劃設計條件規條字第2005-51號，該地盤的許可發展條件如下：
  - 發展規劃面積：67,898平方米
  - 出讓地盤面積：63,040平方米
  - 用地使用性質：A1及A9地段：綠化  
A6至A8地段：住宅  
A2至A5及B地段：公寓及文娛康樂設施
  - 容積率：A區：小於2.4；B區：小於2.0
  - 建築密度：小於30%
- 根據日期為二零零七年四月二十五日的國有土地使用權證大國用(2007)第02025至02027號及(2007)第03031至03032號，地盤面積為約22,650.8平方米及8,287.9平方米的土地使用權已授予 貴集團全資子公司勳業(大連)置業有限公司，分別於二零七六年八月十四日屆滿，作住宅用途，及於二零四六年八月十四日屆滿，作商業用途。
- 據 貴集團建議，其餘土地尚未取得國有土地使用權證，惟該物業的地價已全數結算。如該物業獲發有效的國有土地使用權證並已全數結算所有地價、相關費用及使地盤可用作即時開發的所需費用，則該物業於二零零七年七月三十一日市值應為780,000,000元人民幣。
- 根據大連市規劃局於二零零六年五月十四日發出的建設用地規劃許可證規地字第(2006)0055號，第(2006)-1號地段面積67,898平方米的建築地盤符合城市建設規定。

7. 根據大連市規劃局於二零零七年七月十八日發出的建設工程規劃許可證第20070082號，總建築面積為69,644.35平方米的A2、A7及A8區符合城市建設規定並獲得批准。
8. 據 貴集團資料，勳業(大連)置業有限公司為一間於二零零五年一月六日成立的公司，經營期為20年。現時的股東包括 貴集團全資子公司北京市天麟房地產開發有限公司(18.75%)及 貴集團全資子公司勳業華居國際控股有限公司(81.25%)。該公司以營業執照企合遼大總字第012352號經營。股東有權根據彼等的出資比率攤分合營企業所賺溢利。
9. 吾等在估值時就已取得國有土地使用權證的物業部分賦予價值。如該物業其餘部分獲得有效的國有土地使用權證並已全數結算獲授證書的所有地價及相關費用，則該物業於二零零七年七月三十一日現況下的市值應為780,000,000元人民幣。
10. 貴集團法律顧問向吾等提供有關該項物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 國有土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可予執行；
  - (ii) 勳業(大連)置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已獲政府發出有關權證和批文；
  - (iii) 勳業(大連)置業有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述全部地價已正式結清；
  - (v) 勳業(大連)置業有限公司已取得5份國有土地使用權證，並正申請其餘5份土地使用權證。勳業(大連)置業有限公司取得該等證書並無重大法律障礙。
11. 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：
- |           |                  |
|-----------|------------------|
| 國有土地使用許可證 | 有(其中30,938.7平方米) |
| 土地使用權出讓合同 | 有                |
| 建設用地規劃許可證 | 有                |
| 建設工程規劃許可證 | 有                |
| 施工許可證     | 無                |
| 預售許可證     | 無                |
| 營業執照      | 有                |



物業	詳情及年期	佔用詳情	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
26. 中國 天津 河東區 新開路 海河新天地 (天津)二期	海河新天地包括一幅總地盤面積約180,428平方米的土地。  該物業包括海河新天地二區及三區，總地盤面積約為74,062.5平方米。  海河新天地計劃開發兩期。該物業的二期作商業用途及辦公樓用途。據 貴集團資料，二期現正設計規劃中。  該物業土地使用權計劃的住宅用途年期為70年，公用設施用途為50年。	該物業現為空置地盤。	無商業價值  ( 貴集團應佔 47.99%權益：無 商業價值)  (見下文附註2)

## 附註：

- 根據天津市規劃和國土資源局(甲方)與天津市遠馳房地產開發有限公司(乙方)於二零零五年三月二日訂立的國有土地使用權出讓合同(2005)津遠馳合字第0002號，甲方同意將該物業以及同一開發項目一區(地盤面積約180,428平方米)的土地使用權授予乙方，住宅用途年期為70年及公用設施用途年期50年，代價為1,070,000,000元人民幣。有關土地使用權的其他詳情如下：
  - 地盤面積：180,428平方米  
(74,062.5平方米作公用設施用途，106,365.5平方米作住宅用途)
  - 容積比率：公用設施用途小於或相等於3.0  
住宅用途小於或相等於2.2
  - 樓面面積：公用設施用途小於或相等於222,188平方米  
住宅用途小於或相等於234,004平方米
  - 建築密度：公用設施用途小於或相等於50%  
住宅用途小於或相等於30%
  - 綠地率：公用設施用途小於或相等於30%  
住宅用途小於或相等於40%
  - 建築規約：於二零零八年十二月三十日前完成
  - 地價：合共10.7億元人民幣，包括安置補償：679,836,000元人民幣，  
於兩年內分三期支付；  
市政公用基礎設施配套費用：105,440,679元人民幣  
政府收費：284,723,321元人民幣
- 於估值日，由於該物業總地盤面積180,428平方米其中約62,093.5平方米尚未取得國有土地使用權證，故吾等並無賦予該物業商業價值。然而，據 貴集團表示，於二零零七年七月三十一日，該物業的出讓地價284,723,321元人民幣已全數結算。如該物業獲發有效的國有土地使用權證並已全數結算全部地價、獲授證書的相關費用及使地盤可用作即時開發的所需費用，則該物業於二零零七年七月三十一日市值應為772,000,000元人民幣( 貴集團應佔47.99%權益：370,482,800元人民幣)。

3. 根據天津市規劃局於二零零五年五月十七日發出的建設用地規劃許可證2005津地證字第0062號，天津海河新天地二期一幅面積180,428平方米的建築地盤符合城市建設規定。
4. 據 貴集團資料，天津市遠馳房地產開發有限公司為二零零五年一月十三日成立的合營公司，經營期為20年。於二零零七年七月三十一日，股東包括 貴公司擁有94.1%權益的子公司遠洋地產(天津)有限公司(51%)與中國對外經濟貿易信託投資有限公司(49%)。
5. 據 貴集團資料， 貴集團持有該物業47.99%應佔權益。
6. 貴集團法律顧問向吾等提供有關該項物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 國有土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可予執行；
  - (ii) 天津市遠馳房地產開發有限公司正申請該物業的國有土地使用權證，且取得證書並無重大法律障礙。
7. 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：

國有土地使用許可證	有 (海河新天地一期(118,334.5平方米))
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	無
施工許可證	無
預售許可證	無
營業執照	無

物業	詳情及年期	佔用詳情	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
27. 中國 大連 開發區 紅星濱海社區 大連紅星項目	該物業包括總地盤面積約為 1,122,367平方米的10幅土地。 土地使用權尚未授出。	該物業現為空置地盤。	無商業價值  ( 貴集團應佔 99%權益： 無商業價值)  (見下文附註2)

## 附註：

- 根據大連市國土資源和房屋局開發區分局(出讓人)與 貴集團全資子公司遠洋地產(香港)有限公司(99%)及獨立第三方乾豪集團有限公司(承讓人)(1%)於二零零七年一月十日訂立的中標確認書，承讓人同意以代價1,600,000,000元人民幣購買總地盤面積約為1,122,367平方米的該項物業。
- 於估值日，由於該物業尚未取得國有土地使用權證，故吾等在估值時並無賦予該物業商業價值。然而，據貴集團表示，於二零零七年七月三十一日，該物業的地價已全數結算。如該物業獲發有效的國有土地使用權證並已全數結算全部地價、獲授證書的相關費用及使地盤可用作即時開發的所需費用，則該物業於二零零七年七月三十一日市值應為2,550,000,000元人民幣( 貴集團應佔99%權益：2,524,500,000元人民幣)。

已與獨立第三方乾豪集團有限公司合作成立兩家項目公司，即大連正乾置業有限公司及大連明遠置業有限公司，以發展及建造該項目。 貴集團表示， 貴集團現時分別持有上述兩家項目公司的51%權益，因而合共持有該項目整體的51%權益。在此情況下，於二零零七年八月三十一日 貴集團現況下應佔資本值為1,300,500,000元人民幣。

- 貴集團法律顧問向吾等提供有關該項物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - 國有土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可予執行；
  - 中標確認書所述交易價格已全部結算，大連市國土資源和房屋局開發區分局正在處理國有土地使用權證授出事宜。
- 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：

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

## 第七類 — 貴集團在中國租用的物業

物業	詳情及年期	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
28. 中國 北京 朝陽區 霞光里66號樓 遠洋新幹線 C座C01室 及C01走廊單位	<p>該物業包括於二零零五年落成的17層高住宅大樓1樓的一間商業單元。</p> <p>該物業面積約為338.68平方米，目前由 貴集團持作商業用途。</p> <p>該物業現時由獨立第三方張冬梅租賃予 貴集團擁有75%權益的子公司北京林達華夏房地產開發有限公司，至二零零九年五月三十一日，月租76,203元人民幣，包括管理費及服務費用。</p> <p>根據中國法律意見，出租人可出租該物業。租約屬合法有效，對雙方具約束力及可予執行。中國法律顧問亦確認，該租約尚未於有關部門登記，但不會對 貴集團的經營及財務狀況有重大不利影響。</p>	無商業價值
29. 中國 北京 朝陽區 霞光里66號樓 遠洋新幹線 C座06室	<p>該物業包括於二零零五年落成的17層高住宅大樓1樓的一間商業單元。</p> <p>該物業面積約為178.2平方米，目前由 貴集團持作商業用途。</p> <p>該物業現時由獨立第三方包宇天租賃予 貴集團擁有75%權益的子公司北京林達華夏房地產開發有限公司，自二零零六年九月十四日至二零零九年五月三十一日為期兩年八個月十七天，月租30,018元人民幣，包括管理費及服務費用。</p> <p>根據中國法律意見，出租人可出租該物業。租約屬合法有效，對雙方具約束力及可予執行。中國法律顧問亦確認，該租約尚未於有關部門登記，但不會對 貴集團的經營及財務狀況有重大不利影響。</p>	無商業價值

物業	詳情及年期	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
30. 中國 北京 朝陽區 霞光里66號樓 遠洋新幹線 C座C03室 及C03走廊單位	<p>該物業包括於二零零五年落成的17層高住宅大樓1樓的一間商業單元。</p> <p>該物業面積約為270.97平方米，目前由 貴集團持作商業用途。</p> <p>該物業現時由獨立第三方範瑞來租賃予 貴集團擁有75%權益的子公司北京林達華夏房地產開發有限公司，至二零零九年五月三十一日止，月租52,568元人民幣，包括管理費及服務費用。</p> <p>根據中國法律意見，出租人可出租該物業。租約屬合法有效，對雙方具約束力及可予執行。中國法律顧問亦確認，該租約尚未於有關部門登記，但不會對 貴集團的經營及財務狀況有重大不利影響。</p>	無商業價值
31. 中國 北京 朝陽區 建國路 管庄6號	<p>該物業包括於二零零零年初落成的3層高大樓。</p> <p>該物業面積約為1,694.08平方米，目前由 貴集團持作辦公樓用途。</p> <p>該物業現時由獨立第三方北京順長房地產開發有限公司租賃予 貴集團全資子公司北京中聯置地房地產開發有限公司，自二零零六年八月一日至二零零八年七月三十一日為期兩年，年租600,000元人民幣，不包括管理費及服務費用。</p> <p>根據中國法律意見，出租人可出租該物業。租約屬合法有效，對雙方具約束力及可予執行。中國法律顧問亦確認，該租約尚未於有關部門登記，但不會對 貴集團的經營及財務狀況有重大不利影響。</p>	無商業價值

物業	詳情及年期	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
32. 中國 北京 朝陽區 光華路7號 北京光華染織廠 4樓及5樓部分	<p>該物業包括於一九八四年落成的5層高辦公大樓4樓的辦公樓單位及5樓部分。</p> <p>該物業面積約為465平方米，目前由 貴集團持作辦公樓用途。</p> <p>該物業現時由獨立第三方北京光華染織廠租賃予 貴集團擁有80%權益的子公司北京龍澤源置業有限公司，自二零零七年六月五日起按月出租，年租為186,698元人民幣，不包括管理費及服務費用。倘符合下列任何一項條件，則租期自動屆滿：1)北京光華染織廠要求收回物業發展；2)上級部門要求調整業務；或3)不可抗力事件。</p> <p>根據中國法律意見，出租人可出租該物業。租約已於有關部門登記，屬合法有效，對雙方具約束力及可予執行。</p>	無商業價值

二零零七年  
七月三十一日  
現況下資本值

物業	詳情及年期	
33. 中國 北京 朝陽區 光華路7號 北京光華染織廠 停車場	<p>該物業包括於一九八四年落成的5層高辦公大樓1樓的一間停車場。</p> <p>該物業面積約為2,100平方米，目前由 貴集團持作停車場用途。</p> <p>該物業現時由獨立第三方北京光華染織廠租賃予 貴集團擁有80%權益的子公司北京龍澤源置業有限公司，自二零零七年七月一日起按月出租，年租為915,000元人民幣，不包括管理費及服務費用。倘符合下列任何一項條件，則租期自動屆滿：1)北京光華染織廠要求收回物業發展；2)上級部門要求調整業務；或3)不可抗力事件。</p> <p>根據中國法律意見，出租人可出租該物業。租約已於有關部門登記，屬合法有效，對雙方具約束力及可予執行。</p>	無商業價值

物業	詳情及年期	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
34. 中國 北京 海淀區 金源時代 購物中心6樓 部分樓面	<p>該物業包括於二零零四年落成的6層高商業大樓6樓的一間辦公樓。</p> <p>該物業面積約為1,495.7平方米，目前由 貴集團持作辦公樓用途。</p> <p>該物業現時由獨立第三方北京金源時代購物中心有限公司租賃予貴集團擁有40%權益的子公司北京中遠廣田裝飾工程有限公司，自二零零五年四月一日至二零一零年三月三十一日為期5年，年租為1,091,861元人民幣，不包括管理費及服務費用。</p> <p>根據中國法律意見，出租人可出租該物業。租約屬合法有效，對雙方具約束力及可予執行。中國法律顧問亦確認，該租約尚未於有關部門登記，但不會對 貴集團的經營及財務狀況有重大不利影響。</p>	無商業價值



物業	詳情及年期	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
35. 中國 北京 海淀區 金源時代 購物中心6樓 部分樓面	<p>該物業包括於二零零四年落成的6層高商業大樓6樓的一間辦公樓。</p> <p>該物業面積約為401.86平方米，目前由 貴集團持作辦公樓用途。</p> <p>該物業現時由獨立第三方北京金源時代購物中心有限公司租賃予貴集團擁有40%權益的子公司北京中遠廣田裝飾工程有限公司，自二零零六年十月一日至二零一一年九月三十日為期5年，年租為293,357.8元人民幣，不包括管理費及服務費用。</p> <p>根據中國法律意見，出租人可出租該物業。租約屬合法有效，對雙方具備約束力及可予執行。中國法律顧問亦確認，該租約尚未於有關部門登記，但不會對 貴集團的經營及財務狀況有重大不利影響。</p>	無商業價值
36. 中國 北京 朝陽區 酒仙橋路14號 兆維華燈大廈 A2013號單位	<p>該物業包括於一九六零年代落成的3層高辦公大樓一個工業單位。</p> <p>該物業面積約為30平方米，目前由 貴集團佔用作貨倉。</p> <p>該物業現時由獨立第三方北京兆東物業管理有限公司租予本集團全資子公司北京遠麟置業有限公司，自二零零七年七月二十三日至二零零八年七月二十二日，為期1年，月租3,020元人民幣。</p> <p>根據中國法律意見，出租人可出租該物業。租約已於有關部門登記，屬合法有效，並對雙方具約束力及可予執行。</p>	無商業價值

物業	詳情及年期	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
37. 中國 北京 朝陽區 酒仙橋路14號 兆維華燈大廈 A2012號單位	<p>該物業包括於一九六零年代落成的3層高辦公大樓一個工業單位。</p> <p>該物業面積約為33平方米，目前由 貴集團佔用作貨倉。</p> <p>該物業現時由獨立第三方北京兆東物業有限公司租予本集團全資子公司北京麟聯置業有限公司，自二零零七年七月二十三日至二零零八年七月二十二日，為期1年，月租3,320元人民幣。</p> <p>根據中國法律意見，出租人可出租該物業。租約已於有關部門登記，屬合法有效，並對雙方具約束力及可予執行。</p>	無商業價值
38. 中國 天津 河東區 華馨公寓 26-4-202	<p>該物業包括一幢於一九九八年落成的6層高住宅大樓2樓的一個住宅單位。</p> <p>該物業面積約為107平方米，目前由 貴集團持作住宅用途。</p> <p>該物業現時由獨立第三方胡振興租賃予 貴集團擁有97.05%權益的子公司天津市遠濱房地產開發有限公司，自二零零七年七月二十日至二零零八年七月十九日為期1年，月租2,600元人民幣，包括管理費，但不包括服務費用。</p> <p>根據中國法律意見，出租人可出租該物業。租約已於有關部門登記，屬合法有效，對雙方具約束力及可予執行。</p>	無商業價值

物業	詳情及年期	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
39. 中國 天津 河東區 華馨公寓 2-5-501	<p>該物業包括一幢於一九九八年落成的6層高住宅大樓5樓的一個住宅單位。</p> <p>該物業面積約為106.72平方米，目前由 貴集團持作住宅用途。</p> <p>該物業現時由獨立第三方江南租賃予 貴集團擁有97.05%權益的子公司天津市遠濱房地產開發有限公司，自二零零七年七月二十日至二零零八年七月十九日為期1年，月租2,600元人民幣，包括管理費，但不包括服務費用。</p> <p>根據中國法律意見，出租人可出租該物業。租約已於有關部門登記，屬合法有效，對雙方具約束力及可予執行。</p>	無商業價值
40. 中國 天津 河東區 華馨公寓 3-2-301	<p>該物業包括一幢於一九九八年落成的6層高住宅大樓3樓的一個住宅單位。</p> <p>該物業面積約為82.51平方米，目前由 貴集團持作住宅用途。</p> <p>該物業現時由獨立第三方姬媛租賃予 貴集團擁有47.99%權益的子公司天津市遠馳房地產開發有限公司，自二零零七年八月十五日至二零零八年八月十四日為期1年，月租2,400元人民幣，包括管理費，但不包括服務費用。</p> <p>根據中國法律意見，出租人可出租該物業。租約已於有關部門登記，屬合法有效，對雙方具約束力及可予執行。</p>	無商業價值

物業	詳情及年期	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
41. 中國 天津 河東區 華馨公寓 18-4-201	<p>該物業包括一幢於一九九八年落成的6層高住宅大樓2樓的一個住宅單位。</p> <p>該物業面積約為120.61平方米，目前由 貴集團持作住宅用途。</p> <p>該物業現時由獨立第三方談照租賃予 貴集團擁有47.99%權益的子公司天津市遠馳房地產開發有限公司，自二零零七年七月三日至二零零八年七月二日為期1年，月租3,450元人民幣，包括管理費，但不包括服務費用。</p> <p>根據中國法律意見，出租人可出租該物業。租約已於有關部門登記，屬合法有效，對雙方具約束力及可予執行。</p>	無商業價值
42. 中國 天津 河東區 華馨公寓 4-1-501	<p>該物業包括一幢於一九九八年落成的6層高住宅大樓5樓的一個住宅單位。</p> <p>該物業面積約為146.65平方米，目前由 貴集團持作住宅用途。</p> <p>該物業現時由獨立第三方範旭租賃予 貴集團擁有47.99%權益的子公司天津市遠馳房地產開發有限公司，自二零零七年七月二十日至二零零八年七月十九日為期1年，月租3,400元人民幣，包括管理費，但不包括服務費用。</p> <p>根據中國法律意見，出租人可出租該物業。租約已於有關部門登記，屬合法有效，對雙方具約束力及可予執行。</p>	無商業價值

二零零七年  
七月三十一日  
現況下資本值

物業	詳情及年期	現況下資本值
43. 中國 廣東省 中山 東區 中山五路3號 中榮大廈4樓 11、12及15單元	<p>該物業包括一幢於二零零二年落成的30層高綜合大樓4樓的三間辦公樓。</p> <p>該物業面積約為442.41平方米，目前由 貴集團持作辦公樓用途。</p> <p>該物業現時由獨立第三方中山市土地開發物業管理有限公司租賃予 貴集團全資子公司遠洋地產(中山)開發有限公司，自二零零六年六月一日至二零零八年五月三十日為期2年，月租為8,848元人民幣，不包括管理費及服務費用。</p> <p>根據中國法律意見，出租人可出租該物業。租約並無於有關部門登記，惟屬合法有效，對雙方具約束力及可予執行。中國法律顧問亦確認，即使租約未能正式登記亦不會對 貴集團的經營及財務狀況有重大不利影響。</p>	無商業價值
44. 中國 大連 西崗區 新開路99號 24樓1、7、9、 10及11單元	<p>該物業包括一幢於一九九九年落成30層高辦公大樓24樓的一間辦公樓。</p> <p>該物業面積約為620.36平方米，目前由 貴集團持作辦公樓用途。</p> <p>該物業現時由獨立第三方大連珠江國際大廈有限公司租賃予 貴集團全資子公司勳業(大連)置業有限公司，自二零零七年五月二十三日至二零零七年八月二十二日為期3個月，年租為82,562.84元人民幣，每年管理費36,042.38元人民幣。</p> <p>根據中國法律意見，出租人可出租該物業。租約已於有關部門登記，屬合法有效，對雙方具約束力及可予執行。</p> <p>據 貴集團表示，現正進行租約續期。</p>	無商業價值

物業	詳情及年期	二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
45. 中國 瀋陽 和平區 南京南路121-1號 2樓東5室	<p>該物業包括一幢於一九七零年代末落成3層高辦公大樓2樓的一間辦公樓。</p> <p>該物業面積約為403平方米，目前由 貴集團持作辦公樓用途。</p> <p>該物業現時由獨立第三方瀋陽中電置業發展有限公司租賃予 貴集團全資子公司遼寧萬祥置業有限公司，自二零零六年八月一日至二零零八年七月三十一日為期2年，年租為250,000元人民幣，包括管理費及服務費用。</p> <p>根據中國法律意見，出租人可出租該物業。租約已於有關部門登記，屬合法有效，對雙方具約束力及可予執行。</p>	無商業價值
46. 中國 瀋陽 和平區 南京南路121-1號 2樓西	<p>該物業包括一幢於一九七零年代末落成3層高辦公大樓2樓的一間辦公樓。</p> <p>該物業面積約為403平方米，目前由 貴集團持作辦公樓用途。</p> <p>該物業現時由獨立第三方瀋陽中電置業發展有限公司租賃予 貴集團全資子公司萬祥置業(瀋陽)有限公司，自二零零六年八月一日至二零零八年七月三十一日為期2年，年租為230,000元人民幣，包括管理費及服務費用。</p> <p>根據中國法律意見，出租人可出租該物業。租約已於有關部門登記，屬合法有效，對雙方具約束力及可予執行。</p>	無商業價值

		二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
物業	詳情及年期	
47. 中國 瀋陽 瀋河區 青年大街219號 華新國際大廈 1樓A、B、C及 D單位	<p>該物業包括一幢於一九九九年落成22層高辦公大樓1樓的一間辦公樓。</p> <p>該物業面積約486平方米，目前由 貴集團佔用作辦公樓用途。</p> <p>該物業現時由獨立第三方瀋陽華新國際實業有限公司租賃予 貴公司全資子公司遼寧萬祥置業有限公司，自二零零七年八月十五日起至二零零八年八月十四日止，為期1年，年租為917,620元人民幣，不包括管理費及服務費用。</p> <p>根據中國法律意見，出租人可出租該物業。租約已於有關部門登記，屬合法有效，對雙方具約束力及可予執行。</p>	無商業價值

#### 第八類 — 貴集團在香港租用的物業

		二零零七年 七月三十一日 現況下資本值
物業	詳情及年期	
48. 香港 金鐘道88號 太古廣場一座 1512室	<p>該物業包括一幢於一九八八年落成36層高連公用平台的辦公大樓15樓的一間辦公樓。</p> <p>該物業面積約為333.98平方米，目前由 貴集團持作辦公樓用途。</p> <p>該物業現時由 貴公司關連人士(按本招股章程所述)太古廣場控股有限公司租賃予 貴集團全資子公司遠洋地產(香港)有限公司，自二零零七年三月一日至二零一零年二月二十八日，為期3年，月租233,700港元，不包括管理費及服務費用。</p>	無商業價值