

以下為獨立估值師美國評值(中國)有限公司就其於二零零七年六月三十日進行的本集團物業權益估值而發出的函件、估值證書及報告，以供載入本招股章程。

American Appraisal China Limited
1506 Dah Sing Financial Centre
108 Gloucester Road / Wanchai / Hong Kong
美國評值有限公司
香港灣仔告士打道108號大新金融中心1506室
Tel +852 2511 5200 / Fax +852 2511 9626



敬啟者：

根據中國奧園地產集團股份有限公司(以下簡稱為「奧園」或「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)有關評估其於中華人民共和國(「中國」)及香港的物業權益價值的指示，在提供此等物業權益於二零零七年六月三十日(簡稱為「估值日期」)的市場價值方面，吾等確認已作出相關查詢並獲得所需的進一步資訊。

本函件為吾等估值報告的組成部分，解釋了估值的依據和方法，同時闡明吾等所作出的假設、物業業權及限制條件。

估值依據

吾等對物業權益的估值是吾等對市值的意見，吾等對市值的定義是指「經過適當推銷後，自願買家及自願賣家在雙方知情、審慎及自願的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

市值是賣家在市場上所能得到的合理最高價格以及買家在市場上所能得到的合理最有利價格。本估計金額明確排除了因為任何與銷售相關人士授予特別優惠或讓步，或任何特別價值因素而導致估計價格的上升或下跌。在估計物業價值時同樣未將銷售及購買的成本計算在內，也沒有抵銷任何相關的稅項。

估值方法

第一類物業權益為 貴集團在中國持有待售的已竣工房地產項目，對此吾等已採用直接比較法根據已在實際銷售中實現的價格或可比物業的市場價格資訊評估了各項物業權益的價值，為了實現資本價值的公平比較，吾等對類似規模、特徵和位置的可比物業進行分析，並且仔細地衡量各項物業權益的所有優缺點。對於已簽約出售而尚未完成正式轉讓程序的物業，吾等採用合同價格確定這部分物業權益的價值。

為估值之需，已竣工房地產項目是指相關地方機關已發出工程竣工驗收報告或同等地位之文件的建築，這同樣包括已簽約出售但尚未完成正式轉讓程序的物業權益。

第二類物業權益由 貴集團在中國持有並在發展中， 貴集團已向吾等提供最新的發展計劃，相關物業將按照該等計劃進行開發和落成，吾等已在此基礎上評估了物業權益的價值。為達成吾等對價值的看法，吾等採用了直接比較法，參照了相關市場上可獲得的可比銷售證據，同時還考慮了已支出和將要支出的開發成本以便反映建成後項目的質量。「物業在估值日期時落成的物業資本價值」是指假設物業在估值日期落成的情況下，吾等對該發展項目總體銷售價格的意見。對於已簽約出售而尚未完成正式轉讓程序的物業，吾等採用合同價格確定這部分物業權益的價值。

為實現估值的目的是，在建房地產項目是指相關建築工程施工許可證已發出同時項目已在建設中，而樓宇的建築工程竣工驗收報告尚未發出的發展項目。

第三類物業權益是由 貴集團在中國持有並用於將來的開發，吾等同樣採用直接比較法，假設各項物業權益在現有狀況和無人佔有的情況下銷售，同時參考了相關市場上可獲得的可比銷售交易，據此評估了各項物業權益的價值。

為實現估值的目的是，用於將來開發的房地產發展項目是指尚未開發並且已獲得國有土地使用權證的物業。

第四類物業權益是由 貴集團在中國持有並用於投資的物業權益，對此吾等在適用的情況下採用直接比較法及收益資本化法。通過收益資本化法，當特定收益流可歸屬於某物業時，在所能產生淨收入的資本化基礎上得出其價值。進行分析的收益是物業所能產生的總收益。費用反映了在經營業務時所需支出。

第五類及第六類物業權益現時由 貴集團在中國及香港租賃及佔用，由於該等物業權益不可在市場上轉讓，或相關租約及／或租賃協議載有禁止分租及／或轉讓的條款，或缺乏重大的租金溢利，故吾等認為該等物業權益並無商業價值。

業權調查

吾等已獲提供與位於中國的物業權益業權有關的文件摘要，以及就位於香港的物業權益促使於香港相關土地註冊處的土地查冊得以進行。然而，吾等沒有查閱文件正本以核實所有權或核實交給吾等的文件副本中可能沒有列明的任何修正。吾等在很大程度上依靠集團提供給吾等的資訊以及由 貴集團的中國法律顧問廣信律師事務所就中國法律所提供的法律意見（「中國法律意見」）。

本函件及估值證書所披露的所有法律文件均僅供參考，對於任何與本函件及估值證書中所列的物業權益的法定權屬有關的法律事宜，吾等不承擔責任。

假設

吾等在估值時假設業主在公開市場上將物業權益以現有狀況出售，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協定或任何類似安排影響物業權益的價值。

吾等假設在整個土地使用權未失效期限內物業權益的業主有權自由及無限制地使用、租賃、出售或抵押相關物業權益。除非另有說明，相關物業權益被假設為空置管有。

吾等假設物業按照提交給吾等的發展建議書或建築計劃進行開發，並據此對物業定價。吾等假設相關政府部門已頒發已落成或將落成建築及結構的所有同意書、批准函及許可證。此外，吾等也假設除非另有說明，土地上所有已落成建築及結構由業主持有或已批准由業主佔用。

吾等的估值沒有考慮物業權益的任何費用、抵押或債項，也沒有考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除非另有說明，吾等假設所有物業權益均不涉及任何可能影響其租賃價值的繁重負擔、限制及支出。

吾等假設所有適用的規劃、土地使用規定及其他限制均已得到遵守，除非估值證書已說明、解釋並考慮了不合規情況。此外，吾等假設土地的利用和開發均處於所描述的物業權益界線以內，同時不存在侵佔或妨礙的情況，除非估值證書特別註明。

在估值中為了實現面積測量的目的，可銷售建築總面積(可銷售建築面積)是指分佈在該單位內部的建築面積和公共面積，包括陽臺和其他構成公共面積的類似項目，例如樓梯間、電梯大堂等。不可銷售建築總面積(不可銷售建築面積)是指某些公用輔助設施的建築面積，其中包括連接住宅單位樓宇之間的走廊。項目或項目某階段的建築總面積(建築面積)包括可銷售和不可銷售建築面積。

各物業如有其他特殊假設和資質，則在各物業估值證書的註腳中進行說明。

限制條件

吾等在很大程度上依靠公司提供的資訊，並已接納公司在法定公告、地役權、年期、佔用情況、用地、建築面積及所有其他相關事宜方面所提供的意見。估值證書所包括的尺寸和面積是根據提供給吾等的文件中所包含的資訊，它們僅僅是約數。

吾等沒有理由懷疑公司提供給吾等資訊的真實性和準確性。公司也向吾等表示，所提供的資訊中並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲得足夠的資訊可以達成一個全面的看法。

吾等曾視察過隨附估值證書所包括的物業權益的外貌，並在可能的情況下視察其內部情況。然而，吾等沒有進行結構調查，因此吾等無法彙報相關物業權益是否無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等未對任何服務設施進行過檢測。在視察過程中，吾等沒有發現任何嚴重缺陷。

吾等沒有進行過實地調查以判斷地面情況和服務設施是否適合所提議的發展，吾等也沒有實行過考古、生態或環境方面的調查。吾等在估值時假設這些範疇均令人滿意，而於施工期間不會導致額外的開支或延誤。

附註

吾等對物業權益的估值符合公司條例(第32章)附表3第34(2)及(3)段、由香港聯合交易所有限公司頒發的證券上市規則第5章和應用指引第12項、英國皇家特許測量師學會頒佈的《英國皇家特許測量師學會評估及估值準則》(二零零三年5月第5版)以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第1版)所載的所有規定。

除非另有說明，本報告所說明的所有貨幣金額均以人民幣為單位。

隨函附上估值概要及估值證書。

此致

中國奧園地產集團股份有限公司
中國廣州市
番禺區鍾村鎮
漢溪大道南國奧園

代表
美國評值(中國)有限公司

副總裁
陳勁翔
英國皇家特許測量師
香港測量師學會會員
註冊專業測量師(產業測量)
中國房地產估價師
特許財經分析師
謹啟

二零零七年九月二十一日

註：陳勁翔先生為特許估值測量師及註冊專業測量師，在香港及中國擁有超過13年的物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團
			於二零零七年 六月三十日 應佔的資本價值 (人民幣)
第一類 — 貴集團在中國持有並用於銷售的物業權益			
1. 中國廣東省廣州市番禺區 南國奧園的多個住宅單位、 零售店鋪單位、商用/ 辦公室單位、一間酒店、 三幢公寓大樓、 配套設施以及停車位	1,451,540,000	100%	1,451,540,000
2. 中國廣東省廣州市番禺區 番禺奧園的多個住宅單位、 零售店鋪單位以及配套設施	57,090,000	100%	57,090,000
3. 中國廣東省廣州市番禺區 廣州奧園的多個住宅單位、 零售店鋪單位以及停車位	349,410,000	100%	349,410,000
4. 中國江西省贛州市龍南縣 馬牯塘江西奧園第一期的 多個零售店鋪單位	19,870,000	100%	19,870,000
5. 中國廣東省廣州市番禺區 金業園兩層商用樓宇及 一幢綜合大樓	33,550,000	100%	33,550,000
			1,911,460,000
	第一類小計：		1,911,460,000

物業	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零七年 六月三十日 應佔的資本價值 (人民幣)
第二類 — 貴集團在中國持有且在建的物業權益			
6. 中國廣東省廣州市番禺區 南國奧園悉尼商業區 及悉尼區第2期	766,690,000	100%	766,690,000
7. 中國廣東省廣州市番禺區 番禺奧園第4期A1和B區	602,070,000	100%	602,070,000
8. 中國江西省贛州市龍南縣 馬牯塘江西奧園第1期部分	9,220,000	100%	9,220,000
9. 中國廣東省廣州市南沙區 國奧投資發展中心及 南沙國際公寓	1,022,840,000	100%	1,022,840,000
10. 中國廣東省廣州市南沙區 南沙奧園第1期	976,020,000	100%	976,020,000
11. 中國廣東省廣州市佛岡縣 石角鎮三八村106國道 北佛岡奧園第1期	332,850,000	100%	332,850,000
			3,709,690,000
	第二類小計：		3,709,690,000

物業	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零七年 六月三十日 應佔的資本價值 (人民幣)
第三類 — 貴集團在中國持有並於將來開發的物業權益			
12. 中國廣東省廣州市番禺區 南國奧園北京區第5期	138,000,000	100%	138,000,000
13. 中國廣東省廣州市番禺區 番禺奧園第4期A2和C區	256,860,000	100%	256,860,000
14. 中國廣東省廣州市番禺區 廣州奧園的兩幅開發用地	196,020,000	100%	196,020,000
15. 中國江西省贛州市龍南縣 馬牯塘江西奧園第1期部份、 第2期及第3期發展項目部分	348,710,000	100%	348,710,000
16. 冠城•江灣御景，即中國 重慶市渝中區磨盤山 一幅開發用地	1,439,240,000	100%	1,439,240,000
17. 中國廣東省廣州市南沙區 南沙奧園第2期	523,940,000	100%	523,940,000
18. 中國廣東省廣州市佛岡縣 石角鎮三八村106國道 北佛岡奧園第2期及第3期	535,910,000	100%	535,910,000
19. 中國廣東省廣州市南沙區 進港大道路第06NJY-3號地段 奧園海景城	135,460,000	100%	135,460,000
20. 中國廣東省廣州市南沙區 進港大道第06NJY-4號地段 奧園海景城	316,170,000	100%	316,170,000
21. 玉林奧園，即中國廣西省 玉林市玉林市體育中心 西北面一幅土地	140,890,000	100%	140,890,000
22. 玉林奧園康城，即中國廣西省 玉林市玉林市體育中心 北面一幅土地	395,190,000	100%	395,190,000
第三類小計：			4,426,390,000

物業	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零七年 六月三十日 應佔的資本價值 (人民幣)
第四類 — 貴集團在中國持有並用於投資的物業權益			
23. 中國廣東省廣州市番禺區 南國奧園的一個高爾夫球場、 學校及幼稚園	191,890,000	100%	191,890,000
24. 中國廣東省廣州市番禺區 番禺奧園的一個體育中心	51,040,000	100%	51,040,000
25. 中國廣東省廣州市番禺區 廣州奧園多個零售店鋪單位 及兩層高幼稚園	97,960,000	100%	97,960,000
			340,890,000
	第四類小計：		340,890,000

物業

貴集團
於二零零七年
六月三十日
應佔的資本價值
(人民幣)

第五類 — 貴集團在中國租用的物業權益

26.	中國廣東省廣州市番禺區 中體運動城東側1—3層	無商業價值
27.	中國廣東省廣州市番禺區 東井村東面一幅土地	無商業價值
28.	中國廣東省廣州市南沙區 珠江東路394號	無商業價值
29.	中國廣東省廣州市南沙區 南橫村 頃二街11號	無商業價值

第五類小計：

無商業價值

第六類 — 貴集團在香港租用的物業權益

30.	香港中環皇后大道中99號 中環中心5105室	無商業價值
-----	---------------------------	-------

總計：

10,388,430,000

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持有並用於銷售的物業權益

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
1. 中國廣東省廣州市番禺區南國奧園的多個住宅單位、零售店鋪單位、商用／辦公室單位、一間酒店、三幢公寓大樓、配套設施以及停車位	<p>該物業包括總可銷售建築面積約102,174平方米的住宅單位、總可銷售建築面積約16,832平方米的零售店鋪單位、總可銷售建築面積約30,185平方米的商用／辦公室單位、可銷售建築面積約10,003平方米的酒店、總可銷售建築面積約9,905平方米的三幢公寓大樓、總建築面積約72,504平方米的配套設施以及總可銷售建築面積約為11,447平方米的706個停車位，乃於二零零二年至二零零七年間建成。</p> <p>南國奧園（「該發展項目」）（本物業估值報告中所列的本物業、物業6、物業12及物業23為其組成部分）乃一大型發展項目，其中包括住宅單位、零售店鋪、商用／辦公室單位、酒店、停車位、高爾夫球場以及配套設施（包括會所、小學及幼稚園）。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為509,435平方米（「該用地」）。</p> <p>貴集團根據多份國有土地使用權證持有該用地，年期於二零七一年一月十七日至二零七二年三月十一日間屆滿。</p>	<p>該物業一部分的所有權已交付予相關買賣協議中的買家（受附註3所限）。其餘部分則空置，惟18個停車位按月租租予一名獨立第三方，每月租金總額為人民幣4,140元，總可銷售建築面積約9,905平方米的三幢公寓大樓以及六個停車位現時獲許由多名第三方無償佔用。</p>	<p>人民幣 1,451,540,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,451,540,000元)</p>

附註：

1. 根據以下國有土地使用權證，貴集團已獲授予該用地的土地使用權。

編號	國有土地 使用權證編號	發出日期	用地面積 (平方米)	期滿日期
1	番府國用(2001)字第G03-000061號	二零零一年一月十九日	33,342.00	二零七一年一月十七日
2	番府國用(2001)字第G03-000160號	二零零一年六月十一日	39,989.50	二零七一年五月三十一日
3	番府國用(2001)字第G03-000161號	二零零一年六月十一日	40,019.90	二零七一年五月三十一日
4	番府國用(2001)字第G03-000162號	二零零一年六月十一日	40,005.00	二零七一年五月三十一日
5	番府國用(2001)字第G03-000163號	二零零一年六月十一日	39,925.30	二零七一年五月三十一日
6	番府國用(2001)字第G03-000232號	二零零一年十月二十三日	14,524.40	二零七一年九月二十八日
7	番府國用(2001)字第G03-000233號	二零零一年十月二十三日	9,478.80	二零七一年九月二十八日
8	番府國用(2005)字第G03-000716號	二零零五年七月十八日	13,959.60	二零七一年九月二十八日
9	番府國用(2001)字第G03-000235號	二零零一年十月二十三日	14,706.30	二零七一年九月二十三日
10	番府國用(2001)字第G03-000236號	二零零一年十月二十三日	23,942.00	二零七一年九月二十三日
11	番府國用(2001)字第G03-000237號	二零零一年十月二十三日	8,147.60	二零七一年九月二十三日
12	番府國用(2001)字第G03-000241號	二零零一年十月二十四日	20,324.60	二零七一年九月二十三日
13	番府國用(2001)字第G03-000321號	二零零二年五月十四日	15,712.50	二零七二年三月十一日
14	番府國用(2002)字第G03-000322號	二零零二年五月十四日	28,981.40	二零七二年三月十一日
15	番府國用(2002)字第G03-000323號	二零零二年五月十四日	19,505.50	二零七二年三月十一日
16	番府國用(2002)字第G03-000324號	二零零二年五月十四日	22,051.50	二零七二年三月十一日
17	番府國用(2002)字第G03-000325號	二零零二年五月十四日	1,954.00	二零七二年三月六日
18	番府國用(2002)字第G03-000326號	二零零二年五月十四日	272.00	二零七二年三月十一日
19	番府國用(2002)字第G03-000327號	二零零二年五月十四日	26,265.90	二零七二年三月十一日
20	番府國用(2002)字第G03-000328號	二零零二年五月十四日	23,406.80	二零七二年三月十一日
21	番府國用(2002)字第G03-000329號	二零零二年五月十四日	28,763.00	二零七二年三月十一日
22	番府國用(2002)字第G03-000330號	二零零二年五月十四日	24,457.80	二零七二年三月十一日
23	番府國用(2002)字第G03-000331號	二零零二年五月十四日	19,699.60	二零七二年三月十一日
總計：			509,435.00	

2. 該物業包括約101,080平方米的828個住宅單位、16,302平方米的35個零售店鋪、6,383平方米的88個商用／辦公室單位、10,003平方米的酒店及7,702平方米525個停車位的部分受多份買賣協議所限，涉及總購買價約人民幣873,270,000元。在達成吾等對該物業的資本價值的意見時，吾等已考慮有關部分的購買價。
3. 至於已訂的出售之3,378平方米零售店鋪單位已由買方租用予奧園集團有限公司，由二零零六年十二月十五日至二零零八年十二月三十一日，現時年租金人民幣243,244.8元。
4. 根據於二零零二年至二零零七年發出的各份預售許可證，該物業之中約143,805平方米的住宅、零售店鋪及商用／辦公室單位及706個停車位獲批准預售。此外，貴集團的中國法律顧問表示，貴集團已取得該物業餘下部分的房地產權屬證明書或房地產權證。相應的房地產權屬證明書及房地產權證包括第0020176號、第0030240號、第0030340號、第0030963號、第0030964號、第0030968號至第0030970號、第0031011號、第0031098號、第0031099號、第0031126號至第0031129號、第0031131號、第0031134號、第0031151號、第0031153號至第0031156號、第0031160號、第0031161號、第0031164號、第0031165號、第0050454號、第0050455號、第0050475號、第0050476號、第0050504號至第0050506號、第0051063號、第0051066號至第0051068號、第0051087號、第0051090號、第0051093號至第0051096號、第0051143號、第0051278號、第0051279號、第0051347號至第0051350號、第0051564號、第0051742號至第0051748號。

號、第0051762號至第0051778號、第0051983號至第0051994號、第0052022號、粵房地證字第C1153960號、第C4207701號、第C4207702號、第C427704號、第C427705號、第C4203219號至第C4203221號、第C4203211號至第C4203216號、第C4212384號至第C4212400號、第C4203222號至第C4203226號。

5. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
- (a) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - (b) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司已全數支付與該用地有關的土地出讓金，同時根據多份國有土地使用權證，已獲得該用地的土地使用權。該物業部分已獲發房地產權屬證明書／房地產權證。就該物業其餘部分而言，儘管仍未獲發房地產權屬證明書／房地產權證，然而：(i)其興建符合其所在地盤的整體政府規劃規定；(ii)已根據所有所需政府樓宇建設許可證或同等地位文件合法興建及(iii)廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司就此領取所需工程竣工驗收報告的申請已獲審批。因此，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司已成為及現為該物業該等部分的唯一業主，擁有受中國法律承認及保護的完整所有權，而廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司成功領取尚未取得的房地產權證並無法律障礙，故純粹為程序問題。
 - (c) 該物業的房屋所有權屬於廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司擁有，在下文附註5(d)及廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司與多名租戶訂立的租賃協議的規限下，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司有權收取該物業的銷售所得款項以及佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業。
 - (d) 該物業的若干部分已訂約出售，其中包括約101,080平方米的828個住宅單位、16,302平方米的35個零售店鋪單位、6,383平方米的88個商用／辦公室單位、10,003平方米的酒店以及7,702平方米的525個停車位。廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司根據有效並可合法執行的買賣協議有權向買方收取該等部分的銷售所得款項，但未經買方批准，則不可將該等部分轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置。
 - (e) 就該物業的租賃部分而言，
 - i. 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司與多名租戶訂立的租賃協議屬有效及可合法執行；
 - ii. 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司並無向相關中國政府行政部門呈交租賃協議以供登

記，惟不會影響該等租賃協議的效力或廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司合法收取該等租賃協議下的租金；

- (f) 就該物業的租賃協議而言，未有登記可能導致廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司被施加行政罰款，最高每份租賃協議人民幣10,000元，然而，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司並未就此接獲任何通知。
- (g) 除上文附註5(d)所披露該物業的已訂約出售的部分及該物業已租賃的部分外，該物業概不受任何擔保、抵押、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。
- (h) 就上文附註3所述買方租予奧園集團有限公司之3,378平方米零售店舖單位而言：
 - (i) 有關租賃之租賃協議屬有效及可依法執行。
 - (ii) 買方作為業主並無向相關中國政府行政部門呈交租賃協議以供登記，惟不會影響奧園集團有限公司於租約期內使用物業之權利，而奧園集團有限公司(作為租戶)將不會蒙受任何懲罰、罰款或就任何法律責任負責。

6. 以下為主要證書／許可證概要：—

- | | |
|---------------------------------------|---|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 預售許可證／工程竣工驗收報告／
房地產權屬證明書／房地產權證 | 有 |

7. 根據廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司(甲方)與廣州凱旋包裝設備有限公司(乙方)於二零零七年八月二十一日訂立的商品房認購框架協議書，甲方同意向乙方出售(其中包括)該物業約20,064平方米的269個商用／辦公室單位，作價人民幣232,741,356元。

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
2. 中國廣東省廣州市番禺區番禺奧園的多個住宅單位、零售店鋪單位以及配套設施	<p>該物業包括總可銷售建築面積約7,117平方米的住宅單位、總可銷售建築面積約1,247平方米的零售店鋪單位以及總建築面積約為5,175平方米的配套設施，乃於二零零一年至二零零四年間建成。</p> <p>番禺奧園（「該發展項目」）（本物業估值中所列的本物業、物業7、物業13及物業24為其組成部分）是一個大型發展項目，其中包括住宅單位、零售店鋪、停車位以及配套設施（包括會所、運動城、小學及幼稚園）。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為235,614平方米（「該用地」）。</p> <p>貴集團根據多份國有土地使用權證持有該用地，年期至介乎二零七零年三月八日及二零七一年三月二十六日屆滿。</p>	<p>該物業一部分的所有權已交付予相關買賣協議中的買家，其餘部分則空置，惟可銷售建築面積約236平方米的4個零售店鋪被佔用作公用設施、可銷售建築面積為832平方米、由 貴集團佔用作住宅／商業用途的一個住宅單位，總數面積約5,175平方米並已租予多名獨立第三方的配套設施及一個可銷售建築面積約65平方米的零售店鋪單位已經以月租人民幣600元租予一名獨立第三方，年期於二零零八年三月三十一日屆滿。</p>	<p>人民幣 57,090,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 57,090,000元)</p>

附註：

1. 根據以下國有土地使用權證，貴集團已獲授予該用地的土地使用權。

國有土地 編號	使用權證編號	發出日期	用地面積 (平方米)	期滿日期
1	番府國用(2000)字第G11-000061號	二零零零年 十二月十一日	29,070.00	二零零七年 十一月十三日
2	番府國用(2001)字第G11-000285號	二零零一年 三月三十一日	54,326.00	二零零七年 三月八日
3	番府國用(2000)字第G11-001579號	二零零零年 三月二十八日	56,166.00	二零零七年 三月八日
4	番府國用(2000)字第G11-001605號	二零零零年 四月二十八日	16,193.00	二零零七年 三月二十七日
5	番府國用(2003)字第G11-001691號	二零零三年 二月二十五日	43,185.00	二零零七年 三月十四日
6	番府國用(2004)字第G11-002603號	二零零四年 八月二十日	25,889.90	二零零七年 三月二十六日
7	番府國用(2004)字第G11-002605號	二零零四年 八月二十日	10,783.70	二零零七年 三月二十六日
總計			235,613.60	

2. 該物業包括約6,285平方米的46個住宅單位及574平方米的7個零售店舖單位的部分受多份買賣協議所限，涉及總購買價約人民幣30,700,000元。在達成吾等對該物業的資本價值的意見時，吾等已考慮有關部分的購買價。
3. 根據於二零零一年至二零零四年發出的各份預售許可證，該物業之中約6,285平方米的住宅單位及約1,247平方米的零售店舖單位獲批准預售。此外，貴集團的中國法律顧問表示，貴集團已取得或房地產權證該物業餘下部分的房地產權屬證明書或房地產權證。相應的房地產權屬證明書及房地產權證包括第003282號至第003294號、第003443號至第003445號、第004733號至第004737號、第0030091號、第0030300號、第0030956號至第0030962號、第0031080號、第0031081號、第0031144號至第0031150號、第0031175號、第0031176號、第0031205號、第0031373號、第0040150號、第0040447號、第0041338號、第0041339號、第0050755號至第0050759號、粵房地證字第2786552號。
4. 吾等已獲提供由貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
- (a) 廣州市番禺金業房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司，貴集團擁有該公司100%股本權益，貴集團享有此項目100%權益。
- (b) 廣州市番禺金業房地產開發有限公司已全數支付與該用地有關的土地出讓金，同時根據多份國有土地使用權證，已獲得該用地的土地使用權。該物業部分已獲發房地產權屬證明書／房地產權證。就該物業其餘部分而言，儘管仍未獲發房地產權屬證明書／房地產權證，然而：(i)其興建符合其所在地盤的整體政府規劃規定；(ii)已根據所有所需政府樓宇建設許可證或同等地位文件合法興建及(iii)廣州市番禺金業房地產開發有限公司就此領取所需工程竣工驗收報告的申請已獲審批。因此，廣州市番禺金業房地產開發有限公司已成為及現為該物業該等部分的唯一業主，擁

有受中國法律承認及保護的完整所有權，而廣州市番禺金業房地產開發有限公司成功領取尚未取得的房地產權證並無法律障礙，故純粹為程序問題。

- (c) 該物業的房屋所有權屬於廣州市番禺金業房地產開發有限公司擁有，廣州市番禺金業房地產開發有限公司有權收取該物業的銷售所得款項，且在下文附註4(d)及廣州市番禺金業房地產開發有限公司與多名租戶訂立的租賃協議的規限下，有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (d) 該物業的若干部分，包括6,285平方米的46個住宅單位、574平方米的7個零售店鋪單位已訂約出售。根據有效並可合法執行的買賣協議有權向買方收取該等部分的銷售所得款項，但未經買方批准，則不可將其轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置。此外，廣州市番禺金業房地產開發有限公司已取得受押人同意，可根據下文附註4(c)的按揭而訂立上述買賣協議。
- (e) 於二零零七年六月三十日，該用地部分(包括約20,543平方米面積相應土地使用權證編號番府國用(2004)字第G11-002603號)已抵押予中國工商銀行下九路分行。
- (f) 就該物業的租賃部分而言，
 - i. 廣州市番禺金業房地產開發有限公司與多名租戶訂立的租賃協議屬有效及可合法執行；
 - ii. 廣州市番禺金業房地產開發有限公司並無向相關中國政府行政部門呈交租賃協議以供登記，惟不會影響該等租賃協議的效力或廣州市番禺金業房地產開發有限公司根據該等租賃協議合法收取租金的權利；
- (g) 就該物業輔助設施的租賃協議而言，其未有登記不會令廣州市番禺金業房地產開發有限公司被施加任何行政罰款。就該物業零售店鋪的租賃協議而言，其未有登記可能導致廣州市番禺金業房地產開發有限公司被施加行政罰款，最高人民幣10,000元，然而，廣州市番禺金業房地產開發有限公司並未就此接獲任何通知。
- (h) 就該物業輔助設施的租賃協議而言，廣州市番禺金業房地產開發有限公司已根據上文附註4(c)所述抵押取得受押人同意，以訂立租賃協議。就該物業零售店鋪的租賃協議而言，由於該零售店鋪並非建於該用地已抵押部分之上，故廣州市番禺金業房地產開發有限公司毋須徵求受押人同意，以訂立租賃協議。

- (i) 除上文附註4(d)所披露該物業的已訂約出售的部分、該物業已租賃的部分及上文附註4(e)所披露的抵押外，該物業概不受任何擔保、抵押、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

5. 以下顯示主要證書／許可證概要：—

- | | | |
|-----|----------------------------------|---|
| i. | 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. | 預售許可證／工程竣工驗收報告／
房地產權證明書／房地產權證 | 有 |

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
3.	中國廣東省廣州市番禺區廣州奧園的多個住宅單位、零售店舖單位以及停車位	該物業一部分的所有權已交付予相關買賣協議中的買家，其餘部分則空置，惟46個停車位已根據一份月租租約以總月租人民幣10,810元租予一名獨立第三方。	人民幣 349,410,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 349,410,000元)
	該物業包括總可銷售建築面積約為24,622平方米的住宅單位、總可銷售建築面積約為11,141平方米的零售商店以及可銷售建築面積約為6,885平方米231個停車位，乃於二零零零年至二零零六年間竣工。		
	廣州奧園(「該發展項目」)(本物業估值報告中所列的本物業、物業14和物業25為其組成部分)乃一大型開發項目，包括住宅單位、零售店舖單位、停車位和配套設施(包括幼稚園)。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為153,500平方米(「該用地」)。		
	貴集團根據多份國有土地使用權證持有該用地，年期至介乎二零六七年三月十七日及二零六九年六月三十日屆滿。		

附註：

1. 根據以下國有土地使用權證， 貴集團已獲授予該用地的土地使用權。

國有土地 編號	使用權證編號	發出日期	用地面積 (平方米)	期滿日期
1	番府國用(2000)字第G04-006009號	二零零零年 四月二十七日	27,159.00	二零六九年 六月三十日
2	番府國用(2000)字第G04-006010號	二零零零年 四月二十七日	24,207.00	二零六九年 六月二十一日
3	番府國用(2002)字第G04-001729號	二零零二年 七月三十日	25,370.40	二零六七年 六月二十一日
4	番府國用(2001)字第G04-000528號	二零零一年 三月一日	45,514.50	二零六八年 十二月十四日
5	番府國用(2000)字第G04-000527號	二零零一年 三月一日	31,249.00	二零六七年 三月十七日
合計			153,499.90	

2. 該物業之部分包括約23,546平方米的361個住宅單位、10,767平方米的156個零售店舖單位和1,378平方米的111個停車位已經訂立多份買賣協議，所涉及的總購買價約為人民幣335,240,000元。在達成吾等對該物業的資本價值的意見時，吾等已考慮有關部分的購買價。
3. 根據於二零零零年至二零零六年發出的各份預售許可證，該物業(除74個停車位)獲批准預售。此外， 貴集團的中國法律顧問表示， 貴集團已取得該物業之中74個停車位的房地產權屬證明書。相

應的房地產權屬證明書包括第004364至004371號、第004376號、第004564號、第004709號、第004872號、第005015至005023號、第0020229至0020231號、第0020349號、第0030296號、第0030342至0030347號、第0030736至0030743號、第0030745至0030750號、第0030752至0030760號、第0030925至0030927號、第0030940號、第0050480號、第0052153號、第20020025號、第20020026號。

4. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
- (a) 廣州市番禺金業園房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - (b) 廣州市番禺金業園房地產開發有限公司已全數支付與該用地有關的土地出讓金，同時根據多份國有土地使用權證，已獲得該用地的土地使用權。該物業全部已獲發房地產權屬證明書。
 - (c) 該物業的房屋所有權屬於廣州市番禺金業園房地產開發有限公司擁有，在下文附註4(d)的規限下，廣州市番禺金業園房地產開發有限公司有權收取該物業的銷售所得款項以及佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業。
 - (d) 該物業之中約23,546平方米的361個住宅單位、10,767平方米的156個零售商店單位和1,378平方米的111個停車位已經訂約出售。廣州市番禺金業園房地產開發有限公司根據有效並可合法執行的買賣協議有權向買方收取該等部分的銷售所得款項，但未經買方批准，則廣州市番禺金業園房地產開發有限公司不可將該等部分轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置。
 - (e) 就該物業的租賃部分而言，
 - i. 廣州市番禺金業園房地產開發有限公司與租戶訂立的租賃協議屬有效及可合法執行；
 - ii. 廣州市番禺金業園房地產開發有限公司並無向相關中國政府行政部門呈交租賃協議以供登記，惟不會影響該等租賃協議的效力或廣州市番禺金業園房地產開發有限公司根據該等租賃協議合法收取租金的權利；及
 - (f) 就該物業的租賃協議而言，其未有登記可能導致廣州市番禺金業園房地產開發有限公司被施加行政罰款，最高人民幣10,000元，然而，廣州市番禺金業園房地產開發有限公司並未就此接獲任何通知。
 - (g) 除上文附註4(d)所披露該物業的已訂約出售的部分及該物業已租賃的部分外，該物業概不受任何擔保、抵押、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。
5. 主要證書／許可證概述如下：—
- i. 國有土地使用權證 有
 - ii. 預售許可證／工程竣工驗收報告／房地產權屬證明書／房地產權證 有

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
4. 中國江西省贛州市龍南縣馬牯塘江西奧園第一期的多個零售店舖單位	<p>該物業包括總可銷售建築面積約為14,838平方米的零售商店，乃於二零零六年竣工。</p> <p>江西奧園（「該發展項目」）（本物業估值報告中所列的本物業、物業8和物業15為其組成部分）乃一大型開發區域，包括住宅單位、零售店舖單位、酒店和停車位。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為195,856平方米（「該用地」）。</p> <p>貴集團根據多份國有土地使用權證持有該用地，年期與介乎二零五五年一月十八日及二零七五年一月十八日屆滿。</p>	該物業一部分的所有權已交付予相關買賣協議中的買家，其餘部分則空置。	<p>人民幣 19,870,000元</p> <p>（貴集團應佔 100%權益： 人民幣 19,870,000元）</p>

附註：

1. 根據以下國有土地使用權證，貴集團已獲授予該用地的土地使用權。

國有土地 編號	使用權證編號	發出日期	用地面積 (平方米)	期滿日期
1	龍國用(2005)字第1400號	二零零五年十二月二十八日	34,600.16	二零五五年一月十八日
2	龍國用(2005)字第0665號	二零零五年六月十七日	12,066.50	二零七五年一月十八日
3	龍國用(2007)字第0586號	二零零七年五月二十八日	149,188.91	二零五七年六月十八日
合計			195,855.57	

2. 該物業包括約6,550平方米的33個零售店舖已經訂立多份買賣協議，所涉及的總購買價約為人民幣8,800,000元。在達成吾等對該物業的資本價值的意見時，吾等已考慮有關部分的購買價。
3. 根據於二零零六年發出的各份預售許可證，該物業獲批准預售。
4. 吾等已獲提供由貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
- (a) 龍南縣金城房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司，貴集團擁有該公司100%股本權益，貴集團享有此項目100%權益。
- (b) 龍南縣金城房地產開發有限公司已全數支付與該用地有關的土地出讓金，同時根據多份國有土地使用權證，已獲得該用地的土地使用權。儘管該物業仍未獲發房地產權屬證明書／房地產權

證，惟此純粹由申請程序所致，取得房地產權屬證明書／房地產權證並無任何法律障礙。然而：

(i)其興建符合其所在地盤的整體政府規劃規定；(ii)已根據所有所需政府樓宇建設許可證或同等地位文件合法興建及(iii)龍南縣金城房地產開發有限公司就此領取所需工程竣工驗收報告的申請已獲審批。因此，龍南縣金城房地產開發有限公司已成為及現為該物業該等部分的唯一業主，擁有受中國法律承認及保護的完整所有權，而龍南縣金城房地產開發有限公司成功領取尚未取得的房地產權證並無法律障礙，故純粹為程序問題。

- (c) 該物業的房屋所有權屬於龍南縣金城房地產開發有限公司擁有，在下文附註4(d)的規限下，龍南縣金城房地產開發有限公司有權收取該物業的銷售所得款項以及佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (d) 該物業之中約6,550平方米的33個零售商店已經訂約出售。龍南縣金城房地產開發有限公司根據有效並可合法執行的買賣協議有權向買方收取該等部分的銷售所得款項，但未經買方批准，則龍南縣金城房地產開發有限公司不可將該等部分轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置。
- (e) 除上文附註4(d)所披露該物業的已訂約出售的部分及該物業已租賃的部分外，該物業概不受任何擔保、抵押、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

5. 主要證明／許可證概述如下：—

- | | |
|-----------------------------------|---|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 預售許可證／工程竣工驗收報告／房地產權屬證明書／房地產權證 | 有 |

			於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
物業	描述	佔用詳情	
5. 中國廣東省廣州市番禺區金業園兩層商用樓宇及一幢綜合大樓	<p>該物業包括於一九九七年前後完工的兩層商用樓宇及一幢兩層高綜合大樓，建築面積分別約為2,334平方米及約992平方米。</p> <p>該物業由 貴集團按三份房地產權證持有，年期分別於二零六年十月八日、二零六年三月三十一日及二零六年三月三十一日屆滿。</p>	<p>該幢兩層高綜合大樓現租予第三方作幼稚園，目前月租為人民幣7,420元。該兩層商用樓宇已訂約出售，現由獨立第三方佔用。</p>	<p>人民幣 33,550,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 33,550,000元)</p>

附註：

1. 根據兩份房地產權證粵房地證字第C1841850及C1841851號，一幢兩層綜合大樓的總建築面積約為992平方米，由奧園集團有限公司持有，年期於二零六年三月三十一日屆滿。據 貴公司所告知，該物業用途為幼稚園。
2. 根據房地產權證粵房地證字第C2031700號，一幢商用樓宇的兩層的總建築面積約為2,334平方米，由奧園集團有限公司持有，年期於二零六年十月八日屆滿。
3. 該物業包括約2,334平方米的商用樓面已經訂立多份買賣協議，所涉及的總購買價約為人民幣26,400,000元。在達成吾等對該物業的資本價值的意見時，吾等已考慮有關部分的購買價。
4. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
 - (a) 奧園集團有限公司(前稱為廣東金業集團有限公司)乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - (b) 該物業的所有權屬於奧園集團有限公司擁有，奧園集團有限公司有權收取該物業的銷售所得款項，且在下文附註4(c)及奧園集團有限公司與該租戶訂立的租賃協議的規限下，有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業。

- (c) 該物業之中約2,334平方米的商用樓面已經訂約出售。奧園集團有限公司根據有效並可合法執行的買賣協議有權向買方收取該等部分的銷售所得款項，但未經買方批准，則奧園集團有限公司不得轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等部分。
- (d) 就該物業的租賃部分而言，
- i. 奧園集團有限公司與該租戶訂立的租賃協議屬有效及可合法執行；
- ii. 奧園集團有限公司並無向相關中國政府行政部門呈交租賃協議以供登記，惟不會影響該等租賃協議的效力或奧園集團有限公司根據該等租賃協議合法收取租金的權利。
- (e) 就該物業的租賃協議而言，其未有登記可能導致奧園集團有限公司被施加行政罰款，最高人民幣10,000元，然而，奧園集團有限公司並未就此接獲任何通知。
- (f) 除上文附註4(c)所披露該物業的已訂約出售的部分及該物業已租賃的部分外，該物業概不受任何擔保、抵押、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。
- (g) 該物業由奧園集團有限公司從獨立第三方購入。
5. 主要證明／許可證概述如下：—
- i. 國有土地使用權證 不適用
- ii. 預售許可證／工程竣工驗收報告／房地產權屬證明書／房地產權證 有

第二類 — 貴集團在中國持有且在建的物業權益

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值						
6. 中國廣東省廣州市番禺區南國奧園悉尼商業區及悉尼區第2期	<p>該物業包括南國奧園中稱為悉尼區商業區及悉尼區第2期的兩個區域，總地盤面積約為31,523平方米，總建築面積約為123,441平方米。</p> <p>該物業包括總可銷售建築面積約為94,328平方米的住宅單位、總可銷售建築面積約為4,116平方米的商用／辦公室單位、總可銷售建築面積約為23,955平方米的750個停車位及建築面積約為1,042平方米的配套設施。</p>	該物業在建。	<p>人民幣 766,690,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 766,690,000元)</p>						
	可銷售建築面積詳情如下：								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="317 963 365 989">區域</th> <th data-bbox="521 929 694 989">可銷售建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="317 1036 465 1062">悉尼區商業區</td> <td data-bbox="636 1036 694 1062">4,116</td> </tr> <tr> <td data-bbox="317 1068 452 1094">悉尼區第2期</td> <td data-bbox="614 1068 694 1094">118,283</td> </tr> </tbody> </table>	區域	可銷售建築面積 (平方米)	悉尼區商業區	4,116	悉尼區第2期	118,283		
區域	可銷售建築面積 (平方米)								
悉尼區商業區	4,116								
悉尼區第2期	118,283								
	<p>悉尼區商業區預期於二零零七年九月底竣工，而悉尼區第2期預期於二零零八年八月底竣工。</p>								
	<p>南國奧園(「該發展項目」)(本物業估值報告中所列的本物業、物業1、物業12和物業23為其組成部分)乃一大型開發區域，包括住宅單位、零售店舖、商用／辦公室單位、酒店、停車位、高爾夫球場和輔助設施(包括會所、小學和幼稚園)。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為509,435平方米。</p>								
	<p>貴集團根據多份國有土地使用權證持有本物業，年期於二零七一年九月二十三日、二零七二年三月六日及二零七二年三月十一日止。</p>								

附註：

1. 根據本物業估值報告第1號物業附註1列出的國有土地使用權證，該用地面積約509,435平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴集團。
2. 本物業包括南國奧園悉尼區商業區及悉尼區第2期佔總地盤面積約31,523平方米，由第1號物業附註1所述的土地使用權證番府國用(2001)字第G03-000241號、(2002)字第G03-000325號及(2002)字第G03-000327號所涵蓋。
3. 該物業包括約38平方米的2個零售店鋪單位已經訂立多份預售及買賣協議，所涉及的總購買價約為人民幣440,000元。在達成吾等對該物業的資本價值的意見時，吾等已考慮有關部分的購買價。
4. 據 貴集團所告知，截至二零零七年六月三十日止產生的總開發成本(不包括土地成本、市場營銷和融資成本)和預期完成開發項目所須支付的金額如下：

	截至 二零零七年 六月三十日 止產生的成本 (人民幣)	預期 完成開發 項目所須 支付的金額 (人民幣)
悉尼區商業區	18,290,000	2,880,000
悉尼區第2期	98,090,000	228,620,000
合計	116,380,000	231,500,000

5. 該物業71,115平方米建築面積的興建工程已向相關政府機關取得相關批文。該物業其餘52,326平方米建築面積預期將於二零零七年十月取得施工批文，其後將開始施工興建。
6. 該物業倘於二零零七年六月三十日竣工，則資本值將為人民幣1,433,990,000元，包括已訂約出售的部分，所列的總值為總合同價。
7. 根據於二零零六年發出的預售許可證，約4,116平方米的商用／辦公室單位獲批准預售。
8. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - (b) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司已全數支付與由土地使用權證番府國用(2001)字第G03-000241號、(2002)字第G03-000325號及(2002)字第G03-000327號所涵蓋的約31,523平方米地盤面積(「該地段」)有關的土地出讓金，同時已獲得該地段的土地使用權。在土地使用權年期內，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該地。
 - (c) 該地段上所建的建築面積約123,441平方米的樓宇及構築物符合相應國有土地使用權出讓合同、

國有土地使用權證及相關中國法律下的許可條件(包括地積比率)內的該等建築面積範圍內。

- (d) (i) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司已根據該物業的建築進度就興建71,115平方米建築面積向相關政府機關取得相關批文；
 - (ii) 就興建該物業其餘52,326平方米建築面積而言，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司尚未向相關政府機關取得相關批文。然而，由於其興建亦符合該地段的整體政府規劃規定，故廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司在按建築進度就其興建向相關政府機關領取相關批文一事上，將無法律障礙；及
 - (iii) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司擁有興建該物業的完整法律權利。
- (e) 該物業部分的預售已根據中國法律取得所需的預售許可證。
- (f) 該物業的所有權屬於廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司擁有，在下文附註8(g)的規限下，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
- (g) 該物業之中約38平方米的2個商用／辦公室單位已經訂約出售。廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司根據有效並可合法執行的預售及買賣協議有權向買方收取該等部分的銷售所得款項，但未經買方批准，則廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司不可將該等部分轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置。
- (h) 該物業的配套設施在施工期內並未獲許可預售。然而，由於(i)其施工的所有相關政府機關所需批文已合法取得，土地出讓金及相關稅項亦已悉數支付，及(ii)根據中國法規，該等配套設施並不計入公用設施的部分，故於竣工後可合法出售。
- (i) 除上文附註8(g)所披露該物業的已訂約預售的部分外，該地段概不受任何擔保、抵押、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

9. 貴集團預期將於二零零七年九月取得由相關政府機關就上文附註7(d)(ii)所述該物業52,326平方米建築面積發出的相關批文，其後將開始施工興建。
10. 主要證明／許可證概述如下：
- | | |
|--------------------|----|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iii. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| iv. 預售許可證 | 部分 |
| v. 工程竣工驗收報告 | 無 |
| vi. 房地產權屬證明書／房地產權證 | 無 |
11. 根據廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司(甲方)與廣州凱旋包裝設備有限公司(乙方)於二零零七年八月二十一日訂立的商品房認購框架協議書，甲方同意向乙方出售(其中包括)物業約1,093平方米的41個商用／辦公室單位，作價人民幣19,674,000元。

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
7. 中國廣東省廣州市番禺區番禺奧園第4期A1和B區	<p>該物業稱為番禺奧園第4期A1和B區的部分包括總地盤面積約50,325平方米及總建築面積約114,435平方米。</p> <p>該物業包括總可銷售建築面積約87,299平方米的住宅單位、總可銷售建築面積約4,682平方米的零售店鋪單位、總可銷售建築面積約10,418平方米的388個停車位以及建築面積約12,036平方米的配套設施。</p>	該物業在建。	<p>人民幣 602,070,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 602,070,000元)</p>

可銷售建築面積詳情如下：

區域	可銷售建築面積 (平方米)
A1	53,349
B	49,050

B區已於在二零零七年七月竣工，而A1區則預期於二零零七年十一月竣工。

番禺奧園(「該發展項目」)(本物業估值中所列的本物業、物業2、物業13及物業24為其組成部分)是一個大型發展項目，其中包括住宅單位、零售店鋪單位、停車位以及配套設施(包括會所、運動城、小學及幼稚園)。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為235,614平方米。

貴集團根據兩份國有土地使用權證持有本物業，年期於二零七一年三月八日及二零七一年三月十四日屆滿。

附註：

1. 根據本物業估值報告第2號物業附註1列出的國有土地使用權證，該用地面積約235,614平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴集團。
2. 本物業包括番禺奧園第4期A1和B區佔總地盤面積約50,325平方米，由第2號物業附註1所述的土地使用權證番府國用(2001)字第G11-000285號及(2003)字第G11-001691號所涵蓋。
3. 該物業包括約27,438平方米的187個住宅單位已經訂立多份預售及買賣協議，所涉及的總購買價約為人民幣157,171,056元。在達成吾等對該物業的資本價值的意見時，吾等已考慮有關部分的購買價。
4. 據 貴集團所告知，截至二零零七年六月三十日止產生的總開發成本(不包括土地成本、市場營銷和融資成本)和預期完成開發項目所須支付的金額如下：

	截至 二零零七年 六月三十日 止產生的成本 (人民幣)	預期 完成開發 項目所須 支付的金額 (人民幣)
A1區	46,430,000	76,660,000
B區	86,420,000	26,420,000
合計	132,850,000	103,080,000

5. 該物業倘於二零零七年六月三十日竣工，則資本值將為人民幣765,230,000元，其中包括已訂約出售的部分，其總值以其總合約價值呈列。
6. 根據於二零零六年及二零零七年發出的各份預售許可證，約42,212平方米的住宅單位獲批准預售。
7. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 廣州市番禺金業房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - (b) 廣州市番禺金業房地產開發有限公司已全數支付與由土地使用權證番府國用(2001)字第G11-000285號及(2003)字第G11-001691號所涵蓋的約50,325平方米地盤面積(「該地段」)有關的土地出讓金，同時已獲得該用地的土地使用權。在土地使用權年期內，廣州市番禺金業房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該用地。
 - (c) 該地段上所建的建築面積約114,435平方米的樓宇及構築物符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律下的許可條件(包括地積比率)內的該等建築面積範圍內。概無超額建築面積的問題，亦毋須支付任何額外土地出讓金。

- (d) 就該物業的建築施工而言，廣州市番禺金業房地產開發有限公司已根據建築進度向相關中國政府取得一切必要的相關批文。廣州市番禺金業房地產開發有限公司擁有替該物業施工的完整合法權益。
- (e) 該物業部分的預售已根據中國法律取得所需的預售許可證。
- (f) 該物業的所有權屬於廣州市番禺金業房地產開發有限公司擁有，在下文附註7(g)的規限下，廣州市番禺金業房地產開發有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
- (g) 該物業的若干部分，包括27,438平方米的187個住宅單位已訂約出售。廣州市番禺金業房地產開發有限公司根據有效並可合法執行的預售及買賣協議有權向買方收取該等部分的銷售所得款項，但未經買方批准，則廣州市番禺金業房地產開發有限公司不可將該等部分轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置。
- (h) 該物業的配套設施在施工期內並未獲許可預售。然而，由於(i)其施工的所有相關政府機關所需批文已合法取得，土地出讓金及相關稅項亦已悉數支付，及(ii)根據中國法規，該等配套設施並不計入公用設施的部分，故於竣工後可合法出售。
- (i) 除上文附註7(g)所披露該物業的已訂約預售的部分外，該地段概不受任何擔保、抵押、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

8. 主要證明書／批文概述如下：—

i.	國有土地使用權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	有
iii.	建設工程規劃許可證	有
iv.	預售許可證	部分
v.	工程竣工驗收報告	無
vi.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
8. 中國江西省贛州市龍南縣馬牯塘江西奧園第1期部分	該物業包括地盤面積為2,770平方米及總可銷售建築面積約4,482平方米的商用單位。	該物業在建。	人民幣 9,220,000元
	該物業預期於二零零七年十一月竣工。		(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 9,220,000元)
	江西奧園(「該發展項目」)(本物業估值報告中所列的本物業、物業4和物業15為其組成部分)乃一大型開發區域，包括住宅單位、商用單位、酒店和配套設施和停車位。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為195,856平方米。		
	貴集團根據一份國有土地使用權證持有本物業，年期於二零五年一月十八日翹滿。		

附註：

1. 根據本物業估值報告第4號物業附註1列出的國有土地使用權證，該用地地盤面積約195,856平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴集團。
2. 本物業包括江西奧園第1期部分佔總地盤面積約2,770平方米，由第4號物業附註1所述的土地使用權證編號龍國用(2005)字第1400號所涵蓋。
3. 據 貴集團所告知，截至二零零七年六月三十日止產生的總開發成本(不包括土地成本、市場營銷和融資成本)為人民幣990,000元，而預期完成開發項目所須支付的金額為人民幣2,060,000元。
4. 該物業倘於二零零七年六月三十日竣工，則資本值將為人民幣11,880,000元。
5. 根據於二零零七年發行的一份預售許可證，該物業面積約4,482平方米的商用單位獲批准預售。
6. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 龍南縣金城房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。

- (b) 龍南縣金城房地產開發有限公司已全數支付與由土地使用權證編號龍國用(2005)字第1400號所涵蓋的約2,770平方米地盤面積(「該地段」)有關的土地出讓金，同時已獲得該地段的土地使用權。在土地使用權年期內，龍南縣金城房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該地段。
- (c) 該地段上所建的建築面積約4,482平方米的樓宇及構築物符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律下的許可條件(包括地積比率)內的該等建築面積範圍內。概無超額建築面積的問題，亦毋須支付任何額外土地出讓金。
- (d) 就該物業的建築施工而言，龍南縣金城房地產開發有限公司已向相關政府機關取得一切必要的相關批文。龍南縣金城房地產開發有限公司擁有替該物業施工的完整合法權益。
- (e) 該物業的預售已根據中國法律取得所需的預售許可證。
- (f) 該物業的所有權屬於龍南縣金城房地產開發有限公司擁有，龍南縣金城房地產開發有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
- (g) 該地段概不受任何擔保、抵押、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

7. 主要證明書／許可證概述如下：—

i.	國有土地使用權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	有
iii.	建設工程規劃許可證	有
iv.	預售許可證	有
v.	工程竣工驗收報告	無
vi.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	估用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
9. 中國廣東省廣州市南沙區國奧投資發展中心及南沙國際公寓	<p>該物業包括稱為辦公室／酒店／住宅發展項目A、B、C、D、G、H、J及K座地盤面積約為32,570平方米及總建築面積約126,017平方米的八幢樓宇。</p> <p>該物業包括辦公室／酒店／住宅樓面，可銷售建築面積約為110,530平方米的商用樓面、總可銷售建築面積約為13,574平方米的239個停車位及建築面積約為1,913平方米的配套設施。</p> <p>A、B、C、D及G座預期於二零零七年十月竣工，而H、J及K座預期於二零零八年七月竣工。</p> <p>貴集團根據三份國有土地使用權證持有該用地，年期於二零七零年三月二十二日屆滿。</p>	該物業在建。	<p>人民幣 1,022,840,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,022,840,000元)</p>

附註：

1. 依據以下國有土地使用權證，該用地的土地使用權已經授予 貴集團：

國有土地 編號	使用權證編號	頒發日期	用地面積 (平方米)	到期日
1.	010371445	二零零五年三月三十一日	11,500.20	二零七零年三月二十二日
2.	010371446	二零零五年三月三十一日	8,960.00	二零七零年三月二十二日
3.	010371444	二零零五年三月三十一日	12,109.80	二零七零年三月二十二日
合計			32,570.00	

2. 據 貴集團所告知，截至二零零七年六月三十日止產生的總開發成本(不包括土地成本、市場營銷和融資成本)及預期完成開發項目所須支付的金額如下：—

	截至 二零零七年 六月三十日 止產生的成本 (人民幣)	預期 完成開發 項目所須 支付的金額 (人民幣)
A、B、C、D及G座	178,120,000	101,630,000
H、J及K座	43,330,000	132,350,000
合計	221,450,000	233,980,000

3. 該物業倘於二零零七年六月三十日竣工，則資本值將為人民幣1,471,840,000元。

4. 根據於二零零五年及二零零七年發出的預售許可證，約64,971平方米的辦公室樓面獲批准預售。

5. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
- (a) 廣州市南沙國奧房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - (b) 奧園集團有限公司為廣州南沙國奧房地產開發有限公司的股東，已就國有土地使用權證第010371445號、第010371446號及第010371444號所涵蓋的約32,570平方米地盤面積（「該地段」）悉數支付土地出讓金，其後以注資形式將該地段注入廣州市南沙國奧房地產開發有限公司。廣州市南沙國奧房地產開發有限公司據此取得該地段的土地使用權。在土地使用權年期內，廣州南沙國家房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該地段。
 - (c) 該地段上所建的建築面積約126,017平方米的樓宇及構築物符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律下的許可條件（包括地積比率）內的該等建築面積範圍內。概無超額建築面積的問題，亦毋須支付任何額外土地出讓金。
 - (d) 就物業的建築施工而言，廣州市南沙國奧房地產開發有限公司已向相關中國政府取得一切必要的相關批文。廣州市南沙國奧房地產開發有限公司擁有替該物業施工的完整合法權益。
 - (e) 該物業已取得預售許可證的部分的預售符合中國法律。
 - (f) 該物業的所有權屬於廣州南沙國奧房地產開發有限公司擁有，廣州南沙國奧房地產開發有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
 - (g) 該物業的配套設施在施工期內並未獲許可預售。然而，由於(i)其施工的所有相關政府機關所需批文已合法取得，土地出讓金及相關稅項亦已悉數支付，及(ii)根據中國法規，該等配套設施並不計入公用設施的部分，故於竣工後可合法出售。
 - (h) 該地段及該物業概不受任何擔保、抵押、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。
6. 主要證明書／許可證概述如下：—
- | | | |
|------|----------------|----|
| i. | 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iii. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| iv. | 預售許可證 | 部分 |
| v. | 工程竣工驗收報告 | 無 |
| vi. | 房地產權屬證明書／房地產權證 | 無 |

7. 根據廣州南沙國奧房地產開發有限公司(甲方)與廣州凱旋包裝設備有限公司(乙方)於二零零七年八月二十一日訂立的商品房認購框架協議書,甲方同意向乙方出售該物業約23,059平方米的D及G座1至6樓,作價人民幣276,704,280元。

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
10. 中國廣東省廣州市南沙區南沙奧園第1期	<p>該物業包括總地盤面積約為121,900平方米及總建築面積約228,417平方米的南沙奧園第2、4及6區。</p> <p>該物業包括總可銷售建築面積約為206,085平方米的住宅單位、建築面積約為16,355平方米的停車場及建築面積約為5,977平方米的配套設施。</p>	該物業在建。	<p>人民幣 976,020,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 976,020,000元)</p>

建築面積詳情如下：

區域	建築面積 (平方米)
2	92,242
4	61,346
6	68,852
配套設施	5,977

第2及4區預期於二零零七年十一月竣工，而第6區預期於二零零八年五月竣工。

南沙奧園(「該發展項目」)(本物業估值報告中所列的本物業和物業17為其組成部分)乃一大型開發區域，包括住宅單位、零售店鋪、單位、停車位和配套設施。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為246,570平方米(「該用地」)。

貴集團根據多份國有土地使用權證持有該用地，於二零四四年一月十四日至二零七四年一月十四日期間屆滿。

附註：

1. 依據以下國有土地使用權證，該用地的土地使用權已經授予 貴集團。

編號	國有土地 使用權證編號	頒發日期	用地面積 (平方米)	到期日
1	番府國用(2004)字第010371423號	二零零四年八月二十日	62,360.00	二零七四年一月十四日
2	番府國用(2004)字第010371425號	二零零四年八月二十日	31,320.00	二零四四年一月十四日
3	番府國用(2004)字第010371422號	二零零四年八月二十日	40,760.00	二零七四年一月十四日
4	番府國用(2004)字第010371424號	二零零四年八月二十日	93,350.00	二零七四年一月十四日
5	番府國用(2004)字第010371421號	二零零四年八月二十日	18,780.00	二零七四年一月十四日
	合計		246,570.00	

2. 本物業上文附註1所述土地使用權證番府國用(2004)字第010371421、010371422及01037423號所涵蓋的南沙奧園第1期總地盤面積約為121,900平方米。
3. 據 貴集團所告知，截至二零零七年六月三十日止產生的總開發成本為人民幣269,750,000元(不包括市場營銷和融資成本)，而預期完成開發項目所須支付的金額為人民幣379,000,000元。
4. 該物業倘於二零零七年六月三十日竣工，則資本值將為人民幣1,711,560,000元。
5. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
- (a) 奧園集團有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
- (b) 奧園集團有限公司已全數支付與由土地使用權證番府國用(2004)字第010371421、010371422及010371423號所涵蓋的約121,900平方米地盤面積(「該地段」)有關的土地出讓金，同時已獲得該地段的土地使用權。在土地使用權年期內，奧園集團有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該地段。除受下文附註5(c)所述按揭規限的部分外，奧園集團有限公司有權佔用及使用該地段，惟其任何租賃、轉讓或其他處置方式須依照相關法律及有關按揭協議取得受押人事先書面同意。
- (c) 該地段上所建的建築面積約228,417平方米的樓宇及構築物符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律下的許可條件(包括地積比率)內的該等建築面積範圍內。概無超額建築面積的問題，亦毋須支付任何額外土地出讓金。
- (d) (i) 奧園集團有限公司已根據該物業的建築進度就興建該物業約212,626平方米(就取得建設用地規劃許可證的進度而言)及該物業約209,310平方米(就取得建設工程規劃許可證的進度而言)建築面積向相關政府機關取得相關批文；

(ii) 就興建該物業其餘建築面積而言，奧園集團有限公司尚未向相關政府機關取得相關批文。然而，由於其興建亦符合該地段的整體政府規劃規定，故奧園集團有限公司在按建築進度就其興建向相關政府機關領取相關批文一事上，將無法律障礙；及

(iii) 奧園集團有限公司擁有興建該物業的完整法律權利。

(c) 於二零零七年六月三十日，相應土地使用權證編號為番府國用(2004)字第010371422號的該地段部份物業土地使用權已抵押予中國工商銀行下九路分行，而番府國用(2004)字第010371421號則已抵押予中國農業銀行廣州南沙分行。

(f) 該物業的所有權屬於奧園集團有限公司擁有，就建於該地段受上文附註5(e)所述按揭規限的部分上的該物業而言，奧園集團有限公司有權佔用及使用該物業，惟其任何租賃、轉讓或其他處置方式須依照相關法律及有關按揭協議取得受押人書面同意。就該物業不受上文附註5(e)所述按揭規限的其餘部分而言，奧園集團有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業。

(g) 該物業的配套設施在施工期內並未獲許可預售。然而，由於(i)其施工的所有相關政府機關所需批文已合法取得，土地出讓金及相關稅項亦已悉數支付，及(ii)根據中國法規，該等配套設施並不計入公用設施的部分，故於竣工後可合法出售。

(h) 除上文附註5(e)所披露該物業的已訂約預售的部分外，該地段概不受任何擔保、抵押、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

(i) 於第2、4及6區興建的總樓面面積約206,085平方米的住宅單位並未超出獲批准於其上興建的總住宅樓面面積。此外，於第2、4及6區興建總樓面面積約16,355平方米的停車場並未超出獲批准於其上興建的總停車場樓面面積，原因為已向相關政府機關取得興建該等停車場的相關批准（其最新批准實際上與過往批准於其上興建的總停車場樓面面積相異）。

6. 主要證明書／許可證概述如下：—

i.	國有土地使用權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	有
iii.	建設工程規劃許可證	部分
iv.	預售許可證	無
v.	工程竣工驗收報告	無
vi.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
11. 中國廣東省廣州市佛岡縣石角鎮三八村106國道北佛岡奧園第1期	<p>該物業包括總地盤面積約為185,000平方米及總建築面積約為97,077平方米的佛岡奧園第1期。該物業包括總可銷售建築面積約為91,600平方米的住宅單位及建築面積約為5,477平方米的配套設施。</p> <p>該物業預期於二零零七年十一月竣工。</p> <p>佛岡奧園(「該發展項目」)(本物業估值報告中所列的本物業和物業18為其組成部分)乃一大型開發區域，包括住宅單位、零售店鋪、酒店、停車位和配套設施(包括會所、小學及幼稚園)。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為427,033平方米。</p> <p>貴集團根據兩份國有土地使用權證持有有關物業，年期分別於二零四五年九月九日及二零七五年九月九日屆滿。</p>	該物業在建。	<p>人民幣 332,850,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 332,850,000元)</p>

附註：

1. 依據以下國有土地使用權證，有關物業的土地使用權已經授予 貴集團。

國有土地 編號	使用權證編號	頒發日期	用地面積 (平方米)	到期日
1	佛國用(2005)字第00132號	二零零五年九月十日	404,198.33	二零七五年九月九日
2	佛國用(2005)字第00133號	二零零五年九月十日	22,835.00	二零四五年九月九日
合計			427,033.33	

2. 包括佛岡奧園第1期的本物業佔總地盤面積約185,000平方米，由上文附註1所述的土地使用權證佛國用(2005)第00132號及第00133號所涵蓋。
3. 據 貴集團所告知，截至二零零七年六月三十日止產生的總開發成本(不包括土地成本、市場營銷和融資成本)為人民幣21,580,000元(不包括市場營銷和融資成本)，而預期完成開發項目所須支付的金額為人民幣176,360,000元。
4. 該物業倘於二零零七年六月三十日竣工，則資本值將為人民幣687,000,000元。

5. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
- (a) 佛岡同力盛投資發展有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - (b) 佛岡同力盛投資發展有限公司已全數支付與由土地使用權證佛國用(2005)字第00132號及00133號所涵蓋的約185,000平方米地盤面積（「該地段」）有關的土地出讓金，同時已獲得該地段的土地使用權。在土地使用權年期內，佛岡同力盛投資發展有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該地段。
 - (c) 該地段上所建的建築面積約97,077平方米的樓宇及構築物符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律下的許可條件（包括地積比率）內的該等建築面積範圍內。概無超額建築面積的問題，亦毋須支付任何額外土地出讓金。
 - (d) 就物業的建築施工而言，佛岡同力盛投資發展有限公司已向相關中國政府取得一切必要的相關批文。佛岡同力盛投資發展有限公司擁有替該物業施工的完整合法權益。
 - (e) 該物業的所有權屬於佛岡同力盛投資發展有限公司擁有，佛岡同力盛投資發展有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
 - (f) 該物業的配套設施在施工期內並未獲許可預售。然而，由於(i)其施工的所有相關政府機關所需批文已合法取得，土地出讓金及相關稅項亦已悉數支付，及(ii)根據中國法規，該等配套設施並不計入公用設施的部分，故於竣工後可合法出售。
 - (g) 該地段及該物業概不受任何擔保、抵押、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。
6. 主要證明書／許可證概述如下：—
- | | |
|--------------------|---|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iii. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| iv. 預售許可證 | 無 |
| v. 工程竣工驗收報告 | 無 |
| vi. 房地產權屬證明書／房地產權證 | 無 |

第三類 — 貴集團在中國持有並於將來開發的物業權益

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
12. 中國廣東省廣州市番禺區南國奧園北京區第5期	<p>該物業包括總地盤面積合共約27,603平方米的兩幅土地。該物業上將建的建築物和結構的總預期建築面積約為28,018平方米的商用樓面。</p> <p>南國奧園(「該發展項目」)(本物業估值報告中所列的本物業、物業1、物業6和物業23為其組成部分)乃一大型開發區域，包括住宅單位、零售商店單位、商／住單位酒店、停車位、高爾夫球場和輔助設施(包括會所、小學和幼稚園)。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為509,435平方米(「該用地」)</p>	該物業無人佔用。	<p>人民幣 138,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 138,000,000元)</p>
	<p>貴集團根據兩份國有土地使用權證持有該物業，年期於二零七二年三月十一日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據本物業估值報告第1號物業附註1列出的國有土地使用權證，該用地面積約509,435平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴集團。
2. 物業第1號附註1所述土地使用權證番府國用(2002)字第G03-000329及(2002)字第G03-000330號所涵蓋的南國奧園第5期總地盤面積約為27,603平方米。
3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
 - (a) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%溢利。
 - (b) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司已就土地使用權證番府國用(2002)字第G03-000329及(2002)字第G03-000330號所涵蓋的約27,603平方米地盤面積(「該地段」)全數支付與土地出讓金及獲得該

地段的土地使用權。在土地使用權年期內，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該用地。

- (c) 該地段上擬建建築面積為約28,018平方米的樓宇及結構，而有關建築面積符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律的許可條件(包括地積比率計算)。並無有關超額總建築面積的問題，且毋須支付任何額外土地出讓金。
- (d) 就上述擬建開發項目的施工而言，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司已向相關政府機關取得相關規劃批文。廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司擁有十足法律權利建設上述擬建開發項目。
- (e) 上述擬建開發項目的所有權屬於廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司，而廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓、抵押或以其他方式處置該用地。
- (f) 該地段及上述擬建開發項目均不受任何擔保、按揭、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

4. 主要證明／許可證概述如下：—

i. 國有土地使用權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	有
iii. 建設工程規劃許可證	無
iv. 預售許可證	無
v. 工程竣工驗收報告	無
vi. 房地產權屬證明書／房地產權證	無

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
13. 中國廣東省廣州市番禺區番禺奧園第4期A2和C區	<p>該物業包括總地盤面積約28,685平方米的兩個地塊。該物業之上將建的建築物和結構建築面積約為70,518平方米，包括面積約47,090平方米之住宅樓面、約3,224平方米之商用樓面、約5,500平方米之停車位及約14,704平方米之輔助設施。</p> <p>番禺奧園（「該發展項目」）（本物業估值中所列的本物業、物業2、物業7及物業24為其組成部分）是一個大型發展項目，其中包括住宅單位、零售店鋪單位、停車位以及附屬設施（包括會所、體育中心、小學及幼稚園）。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為235,614平方米。</p> <p>貴集團根據多份國有土地使用權證持有本物業，年期分別於二零七一年三月八日、二零七一年三月十四日及二零七一年三月二十六日屆滿。</p>	該物業無人佔用。	<p>人民幣 256,860,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 256,860,000元）</p>

附註：

- 根據本物業估值報告第2號物業附註1列出的國有土地使用權證，該用地面積約235,614平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴集團。
- 本物業番禺奧園第4期A2和C區由第2號物業附註1所述土地使用權證番府國用(2004)字第G11-002603、(2001)字第G11-000285和(2003)字第G11-001691涵蓋的地盤面積約為28,685平方米。
- 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
 - 廣州市番禺金業房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - 廣州市番禺金業房地產開發有限公司已就土地使用權證番府國用(2004)字第G11-002603、(2001)字第G11-000285和(2003)字第G11-001691涵蓋的約28,685平方米總地盤面積（「該地段」）全數支付與該

用地有關的土地出讓金及獲得該地段的土地使用權。在土地使用權年期內，廣州市番禺金業房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該用地／惟就下文附註3(c)所述涉及按揭之該用地部份除外，廣州市番禺金業房地產開發有限公司接有佔用及使用權，但有關之任何租賃、轉讓或另行出售須在獲取承按人事先同意方面遵守、有關法律及有關按揭協議。

- (c) 該地段上擬建建築面積為約70,518平方米的樓宇及結構，而有關建築面積符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律的許可條件(包括地積比率計算)。並無有關超額總建築面積的問題，且毋須支付任何額外土地出讓金。
- (d) 就上述擬建開發項目的施工而言，廣州市番禺金業房地產開發有限公司已向相關政府機關取得相關規劃批文。廣州市番禺金業房地產開發有限公司擁有十足法律權利建設上述擬建開發項目。
- (e) 於二零零七年六月三十日，該地段部分(相應土地使用權證編號番府國用(2004)字第G11—002603號)內20,542.8平方米及其上的擬建開發項目已抵押予中國工商銀行下九路分行。
- (f) 上述擬建開發項目的所有權屬於廣州市番禺金業房地產開發有限公司。就上文附註3(c)所述將於已抵押部分地段上的擬開發項目而言，廣州市番禺金業房地產開發有限公司有權佔用及使用，惟於取得受抵押人事先書面同意後租賃、轉讓或以其他方式處置上述擬建開發項目則須受相關法律及相關按揭協議所限。就擬建開發項目未抵押的其餘部分而言，廣州市番禺金業房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓、抵押或以其他方式處置上述擬建開發項目。
- (g) 除上文附註3(e)所述按揭外，該地段及上述擬建開發項目均不受任何擔保、按揭、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

4. 主要證明／許可證概述如下：—

i.	國有土地使用權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	有
iii.	建設工程規劃許可證	無
iv.	預售許可證	無
v.	工程竣工驗收報告	無
vi.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
14. 中國廣東省廣州市番禺區廣州奧園的兩幅開發用地	<p>該物業包括用地面積約11,859平方米的兩幅土地。該物業之上將建的建築物和結構建築面積約為29,301平方米，包括面積約28,000平方米之商用樓面，及約1,301平方米之輔助設施。</p> <p>廣州奧園（「該發展項目」）（本物業估值報告中所列的本物業、物業3和物業25為其組成部分）乃一大型開發項目，包括住宅單位、零售商店單位、停車位和輔助設施（包括會所和幼稚園）。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為153,500平方米。</p> <p>貴集團根據多份國有土地使用權證持有該用地，年期於二零六九年六月三十日屆滿。</p>	該物業無人佔用。	<p>人民幣 196,020,000元</p> <p>（貴集團應佔 100%權益： 人民幣 196,020,000元）</p>

附註：

1. 根據本物業估值報告第3號物業附註1列出的國有土地使用權證，該用地約地盤面積約153,500平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴集團。
2. 本物業廣州奧園的兩幅開發用地由第3號物業附註1所述土地使用權證番府國用(2000)字第G04-006009涵蓋的總地盤面積約為11,859平方米。
3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
 - (a) 廣州市番禺金業園房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - (b) 廣州市番禺金業園房地產開發有限公司已就土地使用權證番府國用(2000)字第G04-006009涵蓋的約11,859平方米地盤面積（「該地段」）全數支付與該用地有關的土地出讓金及獲得該地段的土地使

用權。在土地使用權年期內，廣州市番禺金業園房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該用地。

- (c) 該地段上擬興建建築面積為約29,301平方米的樓宇及結構，而有關建築面積符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律的許可條件(包括地積比率計算)。並無有關超額總建築面積的問題，且毋須支付任何額外土地出讓金。
- (d) 就上述擬建開發項目的施工而言，廣州市番禺金業園房地產開發有限公司已向相關政府機關取得相關規劃批文。廣州市番禺金業園房地產開發有限公司擁有十足法律權利建設上述擬建開發項目。
- (e) 上述擬建開發項目的所有權屬於廣州市番禺金業園房地產開發有限公司。就將於已抵押土地上的擬開發項目而言，廣州市番禺金業園房地產開發有限公司有權佔用及使用、租賃、轉讓或以其他方式處置上述擬建開發項目。
- (f) 該地段及上述擬建開發項目均不受任何擔保、按揭、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

4. 主要證明／許可證概述如下：一

i.	國有土地使用權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	有
iii.	建設工程規劃許可證	無
iv.	預售許可證	無
v.	工程竣工驗收報告	無
vi.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	
15.	中國江西省贛州市龍南縣馬牯塘江西奧園第1期、第2期及第3期發展項目部分	該物業包括總地盤面積約174,319平方米的兩幅土地。該物業之上將建的建築物和結構總建築面積約為559,163平方米，包括面積約448,959平方米之住宅樓面、約100,844平方米之商用樓面、約6,160平方米之酒店樓宇和約3,200平方米之輔助設施。	該物業無人佔用。
			人民幣 348,710,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 348,710,000元)
	江西奧園(「該發展項目」)(本物業估值報告中所列的本物業、物業4和物業8為其組成部分)乃一大型開發區域，包括住宅單位、商用單位單位、酒店及輔助設施。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為195,856平方米。		
	貴集團根據多份國有土地使用權證持有該用地，年期最早的屆滿日期為二零五五年一月十八日，最遲的期滿日期為二零七五年一月十八日。		

附註：

1. 根據本物業估值報告第4號物業附註1列出的國有土地使用權證，該用地面積約195,856平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴集團。
2. 本物業江西奧園第1期、第2期及第3期由第4號物業附註1所述土地使用權證涵蓋的地盤面積約為174,319平方米。
3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
 - (a) 龍南縣金城房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - (b) 龍南縣金城房地產開發有限公司已就土地使用權證龍國用(2005)字第0665和1400號及龍國用(2007)字第0586號涵蓋的約174,319平方米地盤面積(「該地段」)支付與該用地有關的部分土地出讓金及

獲得該地段的土地使用權。在土地使用權年期內，龍南縣金城房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該用地。

- (c) 該地段上擬興建建築面積為約559,163平方米的樓宇及結構，而有關建築面積符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律的許可條件(包括地積比率計算)。並無有關超額總建築面積的問題，且毋須支付任何額外土地出讓金。
- (d) 就上述擬建開發項目的施工而言，龍南縣金城房地產開發有限公司已向相關政府機關取得相關規劃批文。龍南縣金城房地產開發有限公司擁有十足法律權利建設上述擬建開發項目。
- (e) 上述擬建開發項目的所有權屬於龍南縣金城房地產開發有限公司。就將於已抵押土地上的擬開發項目而言，龍南縣金城房地產開發有限公司有權佔用及使用、租賃、轉讓或以其他方式處置上述擬建開發項目。
- (f) 該地段及上述擬建開發項目均不受任何擔保、按揭、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。
- (g) 龍南縣金城房地產開發有限公司已於二零零七年八月二十三日就該地段支付人民幣23,961,500元之土地出讓金之第二期付款，到期日為二零零七年八月十八日。然而，不存在任何江西龍南國土局將因遲交款項向龍南縣金城房地產開發有限公司收取任何利息或行使其收回權利的風險，原因為江西龍南國土局並未就遲交款項之事宜提出任何反對，而於收取第二期付款時亦無要求龍南縣金城房地產開發有限公司支付任何利息。

4. 主要證明／許可證概述如下：—

i.	國有土地使用權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	有
iii.	建設工程規劃許可證	無
iv.	預售許可證	無
v.	工程竣工驗收報告	無
vi.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
16. 冠城• 江灣御景， 即中國重慶市 渝中區磨盤山 一幅開發用地	該物業包括總地盤面積約138,449平方米的三幅相連土地。該物業之上將建的建築物和結構總建築面積約為599,967平方米，包括面積約439,967平方米之住宅樓面、約100,000平方米之商用樓面及約60,000平方米之停車位。	該物業無人佔用。	人民幣 1,439,240,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,439,240,000元)
	貴集團根據多份國有土地使用權證持有該用地，並於二零四四年八月至二零五四年五月十一日翹滿。		

附註：

1. 根據以下國有土地使用權證， 貴集團已獲授予該用地的土地使用權。

國有土地 編號	使用權證編號	頒發日期	用地面積 (平方米)	到期日
1	渝國用(2004)第1038號	二零零四年九月三日	76,094.00	商用：二零四四年八月 住宅：二零五四年
2	渝國用(2004)第1039號	二零零四年九月三日	47,222.00	商用：二零四四年八月 住宅：二零五四年
3	渝國用(2004)第1072號	二零零四年九月六日	15,132.6	二零五四年五月十一日
合計			138,448.6	

2. 如 貴集團告知，物業於二零零四年從重慶土地資源及房屋管理向以總代價人民幣68,593,669元購內。
3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
- (a) 重慶創冠房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
- (b) 重慶創冠房地產開發有限公司已就土地使用權證渝國用(2004)第1038、1039和1072號涵蓋的約138,449平方米地盤面積(「該地段」)全數支付與該用地有關的土地出讓金及獲得該地段的土地使用權。在土地使用權年期內，重慶創冠房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該地段。

- (c) 該地段上擬興建建築面積為約559,967平方米的樓宇及結構，而有關建築面積符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律的許可條件(包括地積比率計算)。並無有關超額總建築面積的問題，且毋須支付任何額外土地出讓金。
- (d) 就上述擬建開發項目的施工而言，重慶創冠房地產開發有限公司已向相關政府機關取得相關規劃批文。重慶創冠房地產開發有限公司擁有十足法律權利建設上述擬建開發項目。
- (e) 上述擬建開發項目的所有權屬於重慶創冠房地產開發有限公司。就將於已抵押土地上的擬開發項目而言，重慶創冠房地產開發有限公司有權佔用及使用、租賃、轉讓或以其他方式處置上述擬建開發項目。
- (f) 該地段及上述擬建開發項目均不受任何擔保、按揭、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。
- (g) 重慶創冠房地產開發有限公司已於二零零七年六月三十日就該地段支付人民幣20,000,000元之土地出讓金之最後一期付款，到期日為二零零六年九月二十日。然而，不存在任何重慶國土資源局將因遲交款項向重慶創冠房地產開發有限公司收取任何利息或行使其收回權利的風險，原因為重慶國土資源局並未就遲交款項之事宜提出任何反對，而於收取最後一期付款時亦無要求龍南縣金城房地產開發有限公司支付任何利息。相反，於收取最後一期付款後，重慶國土資源局進一步同意延長重慶創冠房地產開發有限公司展開及完成上述建議發展之時間。

4. 主要證明／許可證概述如下：—

i.	國有土地使用權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	有
iii.	建設工程規劃許可證	無
iv.	預售許可證	無
v.	工程竣工驗收報告	無
vi.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	
17. 中國廣東省廣州市南沙區南沙奧園第2期	<p>該物業包括總地盤面積約124,670平方米的南沙奧園第3及5區。</p> <p>該物業之上將建的建築物和結構總建築面積約為116,761平方米，包括面積約130,964平方米之住宅樓面、面積約為1,757平方米之輔助商業設施、約8,274平方米之停車場和約2,766平方米之輔助設施。</p> <p>南沙奧園（「該發展項目」）（本物業估值報告中所列的本物業和物業10為其組成部分）乃一大型開發區域，包括住宅單位、零售店鋪單位、停車位及輔助設施。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為246,570平方米。</p> <p>貴集團根據多份國有土地使用權證持有本物業，年期分別於二零四四年一月十四日及二零七四一月十四日屆滿。</p>	該物業無人佔用。	<p>人民幣 523,940,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 523,940,000元）</p>

附註：

1. 根據本物業估值報告第10號物業附註1列出的國有土地使用權證，該用地面積約246,570平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴集團。
2. 本物業南沙奧園第2期由第10號物業附註1所述土地使用權證第010371424及010371425號涵蓋的地盤面積約為124,670平方米。
3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 奧園集團有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。

- (b) 奧園集團有限公司已就土地使用權證第010371424及010371425號涵蓋的約124,670平方米地盤面積（「該地段」）全數支付與該用地有關的土地出讓金及獲得該地段的土地使用權。在土地使用權年期限內，奧園集團有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該用地，惟就下文附註3(e)所述涉及按揭之該用地部份除外，奧園集團有限公司擁有佔用及使用，但有關之任何租賃、轉讓或另行出售須在獲取承按人同意方面遵守有關法律及有關按揭協議。
- (c) 該地段上擬興建建築面積為約116,761平方米的樓宇及結構，而有關建築面積符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律的許可條件（包括地積比率計算）。並無有關超額總建築面積的問題，且毋須支付任何額外土地出讓金。
- (d) 就上述擬建開發項目的施工而言，奧園集團有限公司已向相關政府機關取得相關規劃批文。奧園集團有限公司擁有十足法律權利建設上述擬建開發項目。
- (e) 於二零零七年六月三十日，該地段的一部分（相應土地使用權證第010371425號）已抵押予中國工商銀行下九路分行。
- (f) 上述擬建開發項目的所有權屬於奧園集團有限公司。就將於已抵押的部分該地段上的擬開發項目而言，在符合相關法律及有關按揭協議及取得受抵押人的事先書面同意後，奧園集團有限公司有權佔用及使用、租賃、轉讓或以其他方式處置上述擬建開發項目。就擬建開發項目未抵押的其餘部分而言，廣州市番禺金業房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓、抵押或以其他方式處置上述擬建開發項目。
- (g) 除上文附註3(e)所述按揭外，該地段及上述擬建開發項目均不受任何擔保、按揭、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

4. 主要證明／許可證概述如下：—

i.	國有土地使用權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	有
iii.	建設工程規劃許可證	無
iv.	預售許可證	無
v.	工程竣工驗收報告	無
vi.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
18. 中國廣東省廣州市佛岡縣石角鎮三八村106國道北佛岡奧園第2期及第3期	<p>該物業稱為佛岡奧園第2期及第3期，包括總地盤面積約242,033平方米的兩幅土地。該物業之上將建的建築物和結構總建築面積約為1,335,604平方米，包括面積約1,123,767平方米之住宅樓面、約16,440平方米的商用樓面、約43,397平方米之酒店和約152,000平方米之停車位。</p> <p>佛岡奧園（「該發展項目」）（本物業估值報告中所列的本物業和物業11為其組成部分）乃一大型開發區域，包括住宅單位、零售店鋪單位、酒店、停車位及輔助設施（包括會所、小學及幼稚園）。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為427,033平方米。</p> <p>貴集團根據多份國有土地使用權證持有本物業，年期分別於二零四五年九月九日及二零七五年九月九日屆滿。</p>	該物業無人佔用。	<p>人民幣 535,910,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 535,910,000元）</p>

附註：

- 根據本物業估值報告第11號物業附註1列出的國有土地使用權證，該用地面積約427,033平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴集團。
- 本物業佛岡奧園第2期及第3期由第11號物業附註1所述所有土地使用權證涵蓋的總地盤面積約為242,033平方米。
- 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
 - 佛岡同力盛投資發展有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - 佛岡同力盛投資發展有限公司已就土地使用權證番府國用(2005)字第00132及00133號涵蓋的約242,033平方米地盤面積（「該地段」）全數支付與該用地有關的土地出讓金及獲得該地段的土地使

用權。在土地使用權年期內，佛岡同力盛有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該用地。

- (c) 該地段上擬興建建築面積為約1,335,604平方米的樓宇及結構，而有關建築面積符合相應土地回收合同、國有土地使用權證及相關中國法律的許可條件(包括地積比率計算)。並無有關超額總建築面積的問題，且毋須支付任何額外土地出讓金。
- (d) 就上述擬建開發項目的施工而言，佛岡同力盛投資發展有限公司已向相關政府機關取得相關規劃批文。佛岡同力盛擁有十足法律權利建設上述擬建開發項目。
- (e) 上述擬建開發項目的所有權屬於佛岡同力盛投資發展有限公司。就將於已抵押土地上的擬開發項目而言，佛岡同力盛投資發展有限公司有權佔用及使用、租賃、轉讓或以其他方式處置上述擬建開發項目。
- (f) 該地段及上述擬建開發項目均不受任何擔保、按揭、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

4. 主要證明／許可證概述如下：—

i.	國有土地使用權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	有
iii.	建設工程規劃許可證	無
iv.	預售許可證	無
v.	工程竣工驗收報告	無
vi.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
19. 中國廣東省廣州市南沙區進港大道奧園海景城第06NJY-3號地段	<p>該物業包括地盤面積約15,129平方米的一幅土地。</p> <p>該物業之上將建的建築物和結構的總建築面積計劃約為54,270平方米，包括面積約44,362平方米的商用樓面和約9,908平方米的地下停車位。</p> <p>貴集團根據一份國有土地使用權證持有該物業，由二零零七年四月四日起計，商用及辦公室用途的年期分別為期40年及50年。</p>	該物業無人佔用。	<p>人民幣 135,460,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 135,460,000元)</p>

附註：

1. 根據以下國有土地使用權證， 貴集團已獲授予本物業的土地使用權：—

國有土地 使用權證編號	頒發日期	用地面積 (平方米)	到期日
07國用(04)第000013號	二零零七年四月四日	15,129	商用：由頒發日期起計40年 辦公室用途：由頒發日期起計50年

2. 據 貴集團所告知，該物業乃於二零零六年十二月二十五日以代價人民幣75,000,000元向廣州土地資源及房屋管理局收購。
3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
- (a) 廣州奧園海景城房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益。 貴集團享有此項目100%權益。
- (b) 廣州奧園海景城房地產開發有限公司已就土地使用權證07國用(04)第000013號涵蓋的約15,129平方米地盤面積(「該地段」)全數支付與該用地有關的土地出讓金及獲得該地段的土地使用權。在土地使用權年期內，廣州奧園海景城房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該用地。

- (c) 該地段上擬興建建築面積為約54,270平方米的樓宇及結構，而有關建築面積符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律的許可條件(包括地積比率計算)。並無有關超額總建築面積的問題，且毋須支付任何額外土地出讓金。
- (d) 就上述擬建開發項目的施工而言，廣州奧園海景城房地產開發有限公司已向相關政府機關取得相關規劃批文。廣州奧園海景城房地產開發有限公司擁有十足法律權利建設上述擬建開發項目。
- (e) 上述擬建開發項目的所有權屬於廣州奧園海景城房地產開發有限公司。就將於已抵押土地上的擬開發項目而言，廣州奧園海景城房地產開發有限公司有權佔用及使用、租賃、轉讓或以其他方式處置上述擬建開發項目。
- (f) 該地段及上述擬建開發項目均不受任何擔保、按揭、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。
4. 主要證明／許可證概述如下：—
- | | |
|--------------------|---|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iii. 建設工程規劃許可證 | 無 |
| iv. 預售許可證 | 無 |
| v. 工程竣工驗收報告 | 無 |
| vi. 房地产权屬證明書／房地产权證 | 無 |

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
20. 中國廣東省廣州市南沙區進港大道奧園海景城第06NJY-4號地段	<p>該物業包括地盤面積約49,649平方米的兩幅土地。</p> <p>該物業之上將建的建築物和結構的總建築面積計劃約為181,599平方米，包括面積約62,000平方米的住宅樓面、約98,000平方米的商用樓面及約21,599平方米的停車位。</p> <p>貴集團根據一份國有土地使用權證持有該物業，由二零零七年五月二十八日起計，商用、辦公室及住宅用途的年期分別為40年、50年及70年。</p>	該物業無人佔用。	<p>人民幣 316,170,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 316,170,000元)</p>

附註：

- 根據以下國有土地使用權證，貴集團已獲授予本物業的土地使用權。

國有土地 使用權證編號	頒發日期	用地面積 (平方米)	到期日
07國用(04)第000016號	二零零七年五月二十八日	49,649	商用：由發出日期起計40年 辦公室：由發出日期起計50年 住宅：由發出日期起計70年

- 據貴集團所告知，該物業乃於二零零六年十二月二十五日以代價人民幣215,000,000元向廣州土地資源及房屋管理局收購。
- 吾等已獲提供由貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
 - 廣州奧園海景城房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司，貴集團擁有該公司100%股本權益，貴集團享有此項目100%權益。
 - 廣州奧園海景城房地產開發有限公司已就土地使用權證07國用(04)第000016號涵蓋的約49,649平方米地盤面積(「該地段」)全數支付與該用地有關的土地出讓金及獲得該地段的土地使用權。在土

地使用權年期內，廣州奧園海景城房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該用地。

- (c) 該地段上擬興建建築面積為約181,599平方米的樓宇及結構，而有關建築面積符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律的許可條件(包括地積比率計算)。並無有關超額總建築面積的問題，且毋須支付任何額外土地出讓金。
- (d) 就上述擬建開發項目的施工而言，廣州奧園海景城房地產開發有限公司已向相關政府機關取得相關規劃批文。廣州奧園海景城房地產開發有限公司擁有十足法律權利建設上述擬建開發項目。
- (e) 上述擬建開發項目的所有權屬於廣州奧園海景城房地產開發有限公司。就將於已抵押土地上的擬開發項目而言，廣州奧園海景城房地產開發有限公司有權佔用及使用、租賃、轉讓或以其他方式處置上述擬建開發項目。
- (f) 該地段及上述擬建開發項目均不受任何擔保、按揭、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

4. 主要證明／許可證概述如下：—

i.	國有土地使用權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	有
iii.	建設工程規劃許可證	無
iv.	預售許可證	無
v.	工程竣工驗收報告	無
vi.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
21. 玉林奧園，即中國廣西省玉林市玉林市體育中心西北面一幅土地	該物業包括地盤面積約55,987平方米的一幅土地。該物業之上將建的建築物和結構的總建築面積計劃約為342,066平方米，包括面積約261,737平方米的住宅樓面、約46,189平方米的輔助商用樓面和總建築面積約34,140平方米的1,138個停車位。	該物業無人佔用。	人民幣 140,890,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 140,890,000元)
	貴集團根據一份國有土地使用權證持有該物業，年期於二零七七年四月十九日屆滿。		

附註：

1. 根據以下國有土地使用權證， 貴集團已獲授予本物業的土地使用權。

國有土地 使用權證編號	頒發日期	用地面積 (平方米)	到期日
玉國用(2007)第A092號	二零零七年四月二十九日	55,986.62	二零七七年四月十九日

2. 據 貴集團所告知，該物業乃於二零零七年四月十九日向玉林市土地資源及房屋管理局收購，作價人民幣29,450,000元。
3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
- (a) 玉林奧園房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
- (b) 玉林奧園房地產開發有限公司已就土地使用權證玉國用(2007)第A092號涵蓋的約55,987平方米地盤面積(「該地段」)全數支付與該用地有關的土地出讓金及獲得該地段的土地使用權。在土地使用權年期內，玉林奧園房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該用地。
- (c) 該地段上擬興建建築面積為約342,066平方米的樓宇及結構，而有關建築面積符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律的許可條件(包括地積比率計算)。並無有關超額總建築面積的問題，且毋須支付任何額外土地出讓金。

- (d) 就上述擬建開發項目的施工而言，玉林奧園房地產開發有限公司已向相關政府機關取得相關規劃批文。玉林奧園房地產開發有限公司擁有十足法律權利建設上述擬建開發項目。
- (e) 上述擬建開發項目的所有權屬於玉林奧園房地產開發有限公司。就將於已抵押土地上的擬開發項目而言，玉林奧園房地產開發有限公司有權佔用及使用、租賃、轉讓或以其他方式處置上述擬建開發項目。
- (f) 該地段及上述擬建開發項目均不受任何擔保、按揭、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

4. 主要證明／許可證概述如下：—

i. 國有土地使用權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	有
iii. 建設工程規劃許可證	無
iv. 預售許可證	無
v. 工程竣工驗收報告	無
vi. 房地產權屬證明書／房地產權證	無

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
22. 玉林奧園康城， 即中國廣西省玉 林市玉林市體育 中心北面一幅土 地	該物業包括地盤面積約157,728平方米的一幅土地。該物業之上將建的建築物和結構的總建築面積計劃約為963,421平方米，包括面積約735,377平方米的住宅樓面、約130,125平方米的輔助商用樓面、約2,000平方米的幼稚園和總建築面積約95,919平方米的3,197個停車位。	該物業無人佔用。	人民幣 395,190,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 395,190,000元)

貴集團根據一份國有土地使用權證持有該物業，年期於二零七七年四月十九日屆滿。

附註：

1. 根據以下國有土地使用權證， 貴集團已獲授予本物業的土地使用權。

國有土地 使用權證編號	頒發日期	用地面積 (平方米)	到期日
玉國用(2007)第A091號	二零零七年四月二十九日	157,727.68	二零七七年四月十九日

2. 據 貴集團所告知，該物業乃於二零零七年四月十九日向玉林土地資源及房屋管理局收購，作價人民幣83,600,000元。
3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
- (a) 玉林奧園康城房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
- (b) 玉林奧園康城房地產開發有限公司已就土地使用權證玉國用(2007)第A091號涵蓋的約157,728平方米地盤面積(「該地段」)全數支付與該用地有關的土地出讓金及獲得該地段的土地使用權。在土地使用權年期內，玉林奧園康城房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該用地。
- (c) 該地段上擬興建建築面積為約963,421平方米的樓宇及結構，而有關建築面積符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律的許可條件(包括地積比率計算)。並無有關超額總建築面積的問題，且毋須支付任何額外土地出讓金。

- (d) 就上述擬建開發項目的施工而言，玉林奧園康城房地產開發有限公司已向相關政府機關取得相關規劃批文。玉林奧園康城房地產開發有限公司擁有十足法律權利建設上述擬建開發項目。
- (e) 上述擬建開發項目的所有權屬於玉林奧園康城房地產開發有限公司。就將於已抵押土地上的擬開發項目而言，玉林奧園康城房地產開發有限公司有權佔用及使用、租賃、轉讓或以其他方式處置上述擬建開發項目。
- (f) 該地段及上述擬建開發項目均不受任何擔保、按揭、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

4. 主要證明／許可證概述如下：—

i. 國有土地使用權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	有
iii. 建設工程規劃許可證	無
iv. 預售許可證	無
v. 工程竣工驗收報告	無
vi. 房地產權屬證明書／房地產權證	無

第四類 — 集團持有的投資中國的物業利益

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
23. 中國廣東省廣州市番禺區南國奧園的一個高爾夫球場、小學及幼稚園	<p>該物業包括一個用地面積約為70,000平方米於二零零三年完工的高爾夫球場及總建築面積約14,164平方米於二零零五年前後竣工的小學及幼稚園。</p> <p>南國奧園(「該發展項目」)(本物業估值報告中所列的本物業、物業1、物業6和物業12為其組成部分)乃一大型開發區域，包括住宅單位、零售商店單位、商／住單位、酒店、停車位、高爾夫場和配套設施(包括會所、小學和幼稚園)。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為509,435平方米。</p> <p>貴集團根據多份國有土地使用權證持有本物業，於二零七一年一月十七日至二零七一年九月二十三日屆滿。</p>	<p>該物業已根據多份租約租予多名獨立第三方，目前總月租為人民幣583,333元，年期均於二零零八年十二月三十一日屆滿。</p>	<p>人民幣 191,890,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 191,890,000元)</p>

附註：

1. 根據本物業估值報告第1號物業附註1列出的國有土地使用權證，該用地面積約509,435平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴集團。
2. 該物業的高爾夫球場所佔地盤面積約為70,000平方米，由第1號物業附註1列出的土地使用權證番府國用(2001)字第G03-000061號、G03-000161、G03-000236及G03-000241號所涵蓋。
3. 該物業上所建有小學及幼稚園的土地由第1號物業附註1列出的土地使用權證番府國用(2001)字第G03-000160號所涵蓋。
4. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。

- (b) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司已全數支付與土地使用權證番府國用(2001)字第G03-000061號、G03-000061號、G03-000161、G03-000236號及G03-000241號所涵蓋地盤面積為70,000平方米的高爾夫球場，以及建有小學及幼稚園的土地（「該等地段」）有關的土地出讓金，同時已獲得該等地段的土地使用權。
- (c) 於土地使用權之有效期，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司轉讓、抵押或以其他方式處置國有土地使用權證第番府國用(2001)字第G03-000061、G03-000161、G03-000236及G03-000241所涵蓋的該地段，惟受該物業的高爾夫球場租賃協議所規限。
- (d) 就該物業的小學及幼稚園而言：
- (i) 其興建遵守其所在地盤的整體政策規劃；
 - (ii) 已根據所有所需政府樓宇建設許可證或等同位的文件合法興建及完成；及
 - (iii) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司就此申請所需工程竣工驗收報告已獲批准。

因此，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司已成為及現為該物業的小學及幼稚園部份的唯一業主，擁有完整所有權，受中國法律承認及保護，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司成功領取尚未取得的房地產權證並無法律障礙，故純粹為程序問題。此外，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司有權轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的小學及幼稚園部份，惟受該物業的小學及幼稚園租賃協議所規限。

- (e) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司與多名租戶訂立的租賃協議屬合法、有效及對訂約雙方均具法律效力。
- (f) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司並無向相關中國政府行政部門呈交租賃協議以供登記，惟不會影響該等租賃協議在廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司在據此合法收取租金的效力。
- (g) 物業的高爾夫球場的租賃協議而言，其未有登記不會令廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司被施加任何行政罰款。就該物業的小學及幼稚園的租賃協議而言，其未有登記可能導致廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司被施加行政罰款，最高達每份租賃協議人民幣10,000元，然而，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司並未就此接獲任何通知。
- (h) 除租約外，該物業概不受任何擔保、抵押止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

5. 主要證明／許可證概述如下：—

- | | | |
|-----|-------------------------|---|
| i. | 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. | 工程竣工驗收報告／房地產權屬證明書／房地產權證 | 有 |

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
24. 中國廣東省廣州市番禺區番禺奧園的一個體育中心	<p>該物業包括一幢二零零二年完工的建築面積約為7,398平方米的體育中心。</p> <p>番禺奧園(「該發展項目」)(本物業估值中所列的本物業、物業2、物業7及物業13為其組成部分)是一個大型發展項目，其中包括住宅單位、零售店鋪單位、停車位以及配套設施(包括會所、運動城、小學及幼稚園)。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為235,614平方米。</p> <p>貴集團根據一份國有土地使用權證持有本物業，年期於二零七零年十一月十三日屆滿。</p>	<p>該物業已租賃予獨立第三方，月租為人民幣31,062.8元，年期於二零零九年六月三十日屆滿。</p>	<p>人民幣 51,040,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 51,040,000元)</p>

附註：

1. 根據本物業估值報告第2號物業附註1列出該發展項目的國有土地使用權證，該用地面積約235,614平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴集團。
2. 本物業建於第2號物業附註1列出的土地所有權證番府國用(2000)字第G11-000061號所涵蓋的土地。
3. 根據房地產所有權證粵房地證字番禺國用第C0319243號，廣州市番禺金業房地產開發有限公司持有一幢兩層高建築面積約為7,398平方米的建築物，到期日為二零七一年五月三十一日。
4. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 廣州市番禺金業房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - (b) 廣州市番禺金業房地產開發有限公司已全數支付與土地所有權證番府國用(2000)字第G11-000061號所涵蓋且建有該物業的該土地(「該地段」)有關的土地出讓金，同時根據多份國有土地使用權證，且已獲得該用地的土地使用權。

- (c) 廣州市番禺金業房地產開發有限公司已取得該物業的相應房屋所有權證粵房地證字第C0319243號，廣州市番禺金業房地產開發有限公司有權轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，惟受該物業的租賃協議所限。
- (d) 廣州市番禺金業房地產開發有限公司與多名租戶訂立的租賃協議屬合法、有效及對訂約雙方均具法律效力。
- (e) 廣州市番禺金業房地產開發有限公司並無向相關中國政府行政部門呈交租賃協議以供登記，惟不會影響該等租賃協議在廣州番禺金業房地產開發有限公司在據此合法收取租金的效力。
- (f) 該物業輔助設施的租賃協議而言，其未有登記可能導致廣州市番禺金業房地產開發有限公司被施加行政罰款，最高人民幣10,000元，然而，廣州市番禺金業房地產開發有限公司並未就此接獲任何通知。
- (g) 於二零零七年六月三十日，該物業已抵押予中國農業銀行廣州市南沙分行。然而，日期為二零零四年七月一日的租賃協議乃於日期為二零零六年四月十九日的按揭前訂立，因此廣州市番禺金業房地產開發有限公司於訂立租賃協議前不須事先獲得受押人的書面批准。
- (h) 除上文附註4(g)所披露之租約及按揭外，該物業並無涉及任何擔保、按揭、止贖或其他第三方限制或產權負擔。
5. 主要證明／許可證概述如下：—
- | | | |
|-----|-------------------------|---|
| i. | 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. | 工程竣工驗收報告／房地產權屬證明書／房地產權證 | 有 |

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
25. 中國廣東省廣州市番禺區廣州奧園多個零售店鋪單位及一幢兩層高幼稚園	<p>該物業包括總可銷售建築面積約7,702平方米於二零零七年前後竣工的零售店鋪單位，以及一棟二零零零年完工的兩層高幼稚園，總樓面面積約947平方米。</p> <p>廣州奧園（「該發展項目」）（本物業估值表中本物業、物業3和物業14為其一部分）是一個大型開發區域，包括住宅單位、零售商店單位、停車位和配套設施（包括幼稚園）。該發展項目佔有多個地塊，總地盤面積約為153,500平方米。</p> <p>本物業涉及一份國有土地使用權證，年期於二零六八年十二月十四日屆滿。</p>	該物業根據多份租約租予多名獨立第三方，目前總月租約為人民幣208,234元。	<p>人民幣 97,960,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 97,960,000元）</p>

附註：

1. 根據本物業估值報告第3號物業附註1列出的國有土地使用權證，該用地面積約153,500平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴集團。
2. 建有該物業的土地由第3號物業附註1列出的土地使用權證番府國用(2000)字第G04-000528號涵蓋。
3. 貴集團根據房屋所有權證第004564號及第0052153號持有該物業。
4. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
 - (a) 廣州市番禺金業園房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - (b) 廣州市番禺金業園房地產開發有限公司已全數支付與土地所有權證番府國用字第G04-000528號所涵蓋且建有該物業的該土地（「該地段」）有關的土地出讓金，同時已根據多份國有土地使用權證獲得該地段的土地使用權。

- (c) 廣州市番禺金業園房地產開發有限公司擁有該物業的房地產權屬證明書第004564號及第0052153號，廣州市番禺金業園房地產開發有限公司有權轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，惟須受該物業的租賃協議所規限。
- (d) 廣州市番禺金業園房屋地產開發有限公司與租戶訂立的租賃協議屬合法、有效及對訂約雙方均具法律效力。
- (e) 廣州市番禺金業園房屋地產開發有限公司並無向相關中國政府行政部門呈交租賃協議以供登記，惟不會影響該等租賃協議在廣州市番禺金業園房屋地產開發有限公司據此合法收取租金的效力。
- (f) 就該物業的租賃協議而言，其未有登記可能導致廣州市番禺金業園房地產開發有限公司被施加行政罰款，最高達每份租賃協議人民幣10,000元，然而，廣州市番禺金業園房地產開發有限公司並未就此接獲任何通知。
- (g) 除租約外，該物業並無涉及任何擔保、按揭、止贖或其他第三方限制或產權負擔。
5. 主要證明／許可證概述如下：—
- | | |
|-----------------------------|---|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 工程竣工驗收報告／房地產權屬證明書／房地產權證 | 有 |

第五類 — 貴集團在中國租用的物業權益

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
26. 中國 廣東省 廣州市 番禺區 中體運動城 東側1—3層	該物業為建築面積約為135平方米的 商用樓面，於二零零一年前後竣 工。 該物業由 貴公司的全資附屬公司 廣州市番禺金業園房地產開發有 限公司向獨立第三方北京中體健身投 資管理有限公司廣州分公司租用， 年期由二零零六年五月十四日起 至二零零七年十二月三十一日止，月 租為人民幣4,500元。	該物業由 貴集團佔用作辦 公室。	無商業價值

附註：

1. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
 - a. 北京中體健身投資管理有限公司廣州分公司（「業主」）擁有該物業的合法業權。
 - b. 有關租賃協議有效及可予依法執行。
 - c. 業主並無向相關中國政府行政部門呈交租賃協議以供登記，惟不會影響該等租賃協議的效力或廣州番禺金業園房地產開發有限公司於租約期間使用物業之權利，廣州番禺金業園房地產開發有限公司亦不會因此而承擔任何懲罰、罰款或須承擔任何法律責任。

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	資本價值
27. 中國廣東省廣州市番禺區東井村東面一塊土地	<p>該物業包括一塊地盤面積約372平方米的土地。</p> <p>該物業由 貴集團的全資附屬公司奧園集團有限公司南沙分公司向獨立第三方廣州南沙經濟技術開發區東井村民委員會，獨立第三方，租用，年期由二零零五年十月一日起至二零二五年十月一日止，月租為人民幣1,000元。</p>	貴集團佔用該物業作推廣用途。	無商業價值

附註：

1. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
 - a. 廣州南沙經濟技術開發區東井村民委員會（「業主」）擁有該物業的合法業權。
 - b. 有關租賃協議有效及可予依法執行。
 - c. 業主並無向相關中國政府行政部門呈交租賃協議以供登記，惟不會影響該等租賃協議的效力或奧園集團有限公司南沙分公司於租約期間使用物業之權利，奧園集團有限公司南沙分公司（作為租戶）亦不會因此而承擔任何懲罰、罰款或須承擔任何法律責任。

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
28. 中國廣東省廣州市南沙區珠江東路394號	<p>該物業為建築面積約為500平方米的四層高住宅樓面，於二零零四年前後竣工。</p> <p>該物業由 貴集團的全資附屬公司奧園集團有限公司南沙分公司向獨立第三方黃鳳群，獨立第三方，租用，年期由二零零七年八月九日起至二零零八年八月八日止，月租為人民幣3,900元。</p>	貴集團佔用該物業作員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
 - a. 黃鳳群（「業主」）擁有該物業的合法業權。
 - b. 有關租賃協議有效及可予依法執行。
 - c. 業主並無向相關中國政府行政部門呈交租賃協議以供登記，惟不會影響該等租賃協議的效力或奧園集團有限公司南沙分公司於租約期間使用物業之權利，奧園集團有限公司南沙分公司（作為租戶）亦不會因此而承擔任何懲罰、罰款或須承擔任何法律責任。

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	資本價值
29. 中國廣東省廣州市南沙區 Nan Heng Village Qinger Street 11號	該物業為建築面積約為500平方米的四層高住宅樓宇，於二零零五年前後竣工。 該物業由 貴集團的全資附屬公司奧園集團有限公司南沙分公司向獨立第三方陳淑珍，獨立第三方，租用，年期由二零零七年五月二十二日起至二零零八年五月二十二日止，月租為人民幣5,000元。	貴集團佔用該物業作員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
 - a. 陳淑珍（「業主」）擁有該物業的合法業權。
 - b. 有關租賃協議有效及可予依法執行。
 - c. 業主並無向相關中國政府行政部門呈交租賃協議以供登記，惟不會影響該等租賃協議的效力或奧園集團有限公司南沙分公司於租約期間使用物業之權利，奧園集團有限公司南沙分公司（作為租戶）亦不會因此而承擔任何懲罰、罰款或須承擔任何法律責任。

第六類 — 貴集團在香港租用的物業權益

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
30. 香港中環皇后大道中99號中環中心5105室	該物業為於一九九八年前後竣工的多層大廈中51樓的一個辦公室單位。	貴集團佔用該物業作辦公室。	無商業價值
	該物業建築面積約為2,102平方呎。		
	該物業由 貴集團全資附屬公司奧園華庭投資發展有限公司向獨立第三方 Center (51) Limited (「業主」) 租用，年期由二零零七年四月二日起至二零一零年四月一日止為期三年，月租為83,500港元(不包括差餉、地租、空調及管理費)。		

附註：

1. 該物業的登記業主為 Land Development Corporation。(「LDC」)。LDC(作為賣方)與業主(作為買方)於一九九八年十二月二十七日訂立買賣協議(「買賣協議」)，見註冊摘要編號UB7639456。租賃協議陳述(a) LDC 同意向業主出售(其中包括)該物業；(b)業主已向 LDC 支付買賣協議項下全數買價及LDC 因此以業主的被動受託人的身份持有該物業；(c) LDC 於二零零一年五月一日解散及(d)根據香港法例第563章市區重建局條例，LDC 於二零零一年五月一日擁有的所有不動產已由市區重建局(「市區重建局」)所擁有，而 LDC 所訂立的每一份緊接二零零一年五月一日前生效的合約擁有猶如 LDC 已被市區重建局取代所產生的效力。
2. 貴集團正徵求業主同意承租人的股權因 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市而改變。