

以下為獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司就其對本集團於2007年8月31日所持全部物業權益進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供收錄於本招股章程內。

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

34/F Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號
中環廣場三十四樓
電話852 2820 2800
傳真 852 2810 0830

敬啟者：

本公司根據閣下的指示，對眾安房產有限公司（「貴公司」）及其子公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值，本公司確認曾進行有關現場視察及作出有關查詢，並取得本公司認為必要的進一步資料，以向閣下提供本公司對該等物業權益在2007年8月31日（「估值日」）的市值的意見。

本公司按市值基準進行估值。所謂市值，按香港測量師學會物業估值準則的定義為「自願買家與自願賣家就有關權益經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

除另有說明外，本公司的估值乃按照香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會物業估值準則（第一版）」進行估值。本公司已遵守公司條例（第32章）附表3第34(2)及(3)段及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章、第12項應用指引及第16項應用指引所載的所有規定。

於估值的面積計量中，可銷售建築面積指劃入單位的套內面積及可分攤公共面積，如露台及其他類似物，包括公用地方，如樓梯、升降機走廊等。不可銷售建築面積指若干公用附屬設施的樓面面積，其中包括配電房、住宅大廈之間的通道等。

本公司估值時假設業主將物業於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以影響此等物業權益的價值。

除非另有說明，所有物業權益均以直接比較法進行估值，並假設每項物業均可以交吉形式出售。比較基於實際交易所變現的價格或對可比較物業的出價為基準。類似面積、特性和地點的可比較物業會與被評估物業比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點和缺點，以達致公平價值比較。

對 貴集團於中國持作佔用的第一類物業權益進行估值時，本公司以直接比較法對每項有關物業權益估值，當中假設該等物業權益均以其現時狀況交吉出售，並參考相關市場上可比較物業銷售交易。

對 貴集團於中國持有已竣工房地產開發項目以作銷售的第二類物業權益進行估值時，本公司以直接比較法對每項有關物業權益估值，當中假設其中每項物業權益均以其現時狀況交吉出售，並參考相關市場上可比較物業銷售交易。至於該等已訂約出售但仍未完成正式交收程序的物業權益，本公司以合約價格評估此等部分的物業權益。

在本公司的估值中，已竣工的房地產開發項目為該等已獲得有關地方機關發出建設工程竣工驗收報告或房屋所有權證或證實樓宇竣工的任何文件的開發項目。此亦包括該等已訂約出售但仍未完成正式交收程序的物業權益。

對 貴集團於中國發展中的房地產開發項目的第三類物業權益進行估值時，本公司已根據 貴集團向本公司提供的最新開發計劃，按物業將被發展及竣工時的類型為基準就物業權益進行估值。本公司已假設該等計劃將取得批准。於達致本公司的評估意見時，本公司已採納直接比較法，參考相關市場上可比較物業銷售憑據以達致物業的估值，猶如物業已於估值日完工，並已考慮由 貴集團所提供已付出及將付出的開發成本以反映開發項目的質素。「假設竣工的資本價值」代表本公司假設有關於物業在估值日當天已經竣工，對物業總售價的意見。至於該等已訂約出售但仍未完成正式交收程序的物業權益，本公司以合約價格評估此等部分的物業權益。

在本公司的估值中，發展中的房地產開發項目為該等已獲發出樓宇的建設工程施工許可證但未獲發出建設工程竣工驗收報告的房地產開發項目。

對 貴集團於中國持作未來開發的土地的第四類物業權益進行估值時，本公司亦以直接比較法對每項有關物業權益估值，當中假設其中每項物業權益均以其現時狀況交吉出售，並參考相關市場上可比較物業銷售交易。

在本公司的估值中，持作未來開發的土地為該等獲發出國有土地使用證但未獲發出建設工程施工許可證的土地。

對 貴集團於中國持作投資的第五類物業權益進行估值時，本公司以直接比較法對每項有關物業權益估值，當中假設其中每項物業權益均以其現時狀況交吉出售，並經參考相關市場上可比較銷售交易。本公司亦以收入法經計及現行租金及租約的復歸潛力就物業權益作出估值。

對 貴集團於中國將收購的第六類物業權益進行估值時(此類物業為 貴集團已與其中有關物業的有關業主或有關政府當局訂立協議)，由於 貴集團於估值日尚未取得國有土地使用證及／或仍未悉數支付土地價款，本公司並無賦予此等物業任何商業價值。

對 貴集團於中國租用的第七類物業權益進行估值時，主要由於轉讓或分租限制及／或缺乏可觀溢利租金，本公司認為該等物業權益並無任何商業價值。

本公司對位於中國的物業權益進行估值時，乃依賴 貴集團的中國法律顧問競天公誠律師事務所提供的法律意見(「中國法律意見」)。本公司獲提供有關該等物業權益的業權文件的摘要，但本公司並無查閱文件正本以核實所有權或任何未見於本公司所取得副本中的修訂。所有文件僅用作參考。

本公司頗為依賴 貴集團提供的資料，尤其但不限於銷售紀錄、未售出單位紀錄、規劃批准、法定通告、建築成本數據、地役權、租賃、竣工日期及樓面面積(包括建築面積、可銷售建築面積及不可銷售建築面積)等資料。本公司並無進行實地計量。估值證書內之一切尺寸、量度及面積僅屬約數。於檢查所獲資料及作出查詢時，本公司已採取合理審慎措施。本公司無理由懷疑 貴集團提供給本公司估值所依據的重要資料的真實性及準確性。本公司亦獲 貴集團告知，本公司獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

本公司已以這次估值為目的查驗有關物業。於查驗過程中，本公司並無發現任何嚴重損壞。然而，本公司並無進行任何結構性檢查，亦無測試建築物的設施。因此，本公司無法滙

報有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。本公司並無對任何土地就任何未來發展查驗地基狀況及設施等方面的合適性。

本公司進行估值時，並無考慮物業權益所欠負的任何押記、抵押或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，本公司假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，一切貨幣款額乃以人民幣計價。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

中華人民共和國
浙江省
杭州市蕭山區
蕭紹路996號
眾安房產有限公司
董事局 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
資深董事總經理
余錦雄
BSc (Hons) FHKIS FRICS RPS(GP) FHIREA
估值及諮詢服務部
謹啟

2007年10月31日

附註： 余先生為香港測量師學會高級副會長。他是註冊專業測量師(產業測量)，亦為皇家特許測量師學會、香港測量師學會及香港地產行政學會資深會員，擁有逾25年的香港和中國物業估值經驗。

估值概要

物業權益	在2007年 8月31日 現況下的估值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	在2007年 8月31日 貴集團 應佔估值 (人民幣)
第一類 – 貴集團於中國持作佔用的物業權益			
1. 中華人民共和國 浙江省 杭州市蕭山區 蕭山路996號	20,000,000元	90%	18,000,000元
		第一類小計：	18,000,000元
第二類 – 貴集團於中國持作銷售的物業權益			
2. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 金鷄路及金惠路 國泰花園 排屋單位、商店單位及泊車位	82,000,000元	90%	73,800,000元
3. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 潘水路 山水苑 多個公寓單位、排屋單位、 商店單位及泊車位	192,000,000元	90%	172,800,000元
4. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 蕭然東路及金家橋路 綜合服務中心 兩個辦公室單位、多個商店單位	4,900,000元	90%	4,410,000元

物業權益	在 2007 年 8 月 31 日 現況下的估值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	在 2007 年 8 月 31 日 貴集團 應佔估值 (人民幣)
5. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 義蓬鎮 青蓬路 義蓬建材市場 多個商舖單位	12,900,000 元	90%	11,610,000 元
6. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 蕭然東路 眾安花園 多個公寓單位、商店單位及泊車位	20,000,000 元	90%	18,000,000 元
7. 中華人民共和國 安徽省 淮北市 Renmin Road and Gaoren Road 溫哥華城 第 1 期及第 2 期南部 多個公寓單位、別墅、排屋、 商店單位、會所及泊車位	176,000,000 元	95%	167,200,000 元
		第二類小計：	<u>447,820,000 元</u>

物業權益	在 2007 年 8 月 31 日 現況下的估值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	在 2007 年 8 月 31 日 貴集團 應佔估值 (人民幣)
第三類 – 貴集團於中國持作發展的物業權益			
8. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 工人路 新白馬公寓 多個公寓單位、零售商舖單位及泊車位	1,042,000,000 元	90%	937,800,000 元
9. 中華人民共和國 安徽省 淮北市 Renmin Road and Gaoren Road 溫哥華城 第二期北部 多個公寓單位、別墅、零售商舖單位 及泊車位	121,000,000 元	95%	114,950,000 元
10. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 山陰路 恒隆廣場 多個公寓單位、零售商舖單位、辦公室單位及一座酒店大樓	1,561,000,000 元	90%	1,404,900,000 元
11. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 金鷄路及金惠路 國泰花園 兩個別墅單位	19,200,000 元	90%	17,280,000 元
12. 中華人民共和國 安徽省 合肥市 包河區 綠色港灣第一 A 期 多個排屋單位	58,760,000 元	84.2%	49,475,920 元
		第三類小計：	<u>2,524,405,920 元</u>

物業權益	在 2007 年 8 月 31 日 現況下的估值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	在 2007 年 8 月 31 日 貴集團 應佔估值 (人民幣)
第四類 – 貴集團於中國持作未來開發的物業權益			
13. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 寧圍鎮 景海灣之預留土地	1,746,000,000 元	90%	1,571,400,000 元
14. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 育才北路 滙豐廣場之預留土地	117,900,000 元	90%	106,110,000 元
15. 中華人民共和國 安徽省 合肥市 包河區 義興鎮 綠色港灣第一 A 及一 C 期 之預留土地	267,875,000 元	84.2%	225,550,750 元
16. 中華人民共和國 安徽省 淮北市 溫哥華城之 第 3 至 6 期預留土地	1,530,000,000 元	95%	1,453,500,000 元
17. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 西湖區 滙駿 之預留土地	871,000,000 元	99.7%	868,387,000 元

物業權益	在 2007 年 8 月 31 日 現況下的估值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	在 2007 年 8 月 31 日 貴集團 應佔估值 (人民幣)
18. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 國際辦公中心第 A 期 之預留土地	3,417,000,000 元	100%	3,417,000,000 元
第四類小計：			<u>7,641,947,750 元</u>

第五類 – 貴集團於中國持有作投資的物業權益

19. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 城鄉鎮 士心路 93 號 國貿大廈地庫 1 層至第 9 層 及第 11 層至第 15 層	119,900,000 元	81%	97,119,000 元
20. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 蕭然東路及金家橋路 綜合服務中心 第 1 層部分、第 2 至第 4 層全層	64,127,000 元	90%	57,714,300 元
21. 中華人民共和國 上海市 徐匯區 長樂路 433 號 上海逸東軒 第 1 層的一個零售商舖單位	12,450,000 元	87.14%	10,848,930 元
第五類小計：			<u>165,682,230 元</u>

物業權益	在 2007 年 8 月 31 日 現況下的估值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	在 2007 年 8 月 31 日 貴集團 應佔估值 (人民幣)
第六類 – 貴集團於中國收購的物業權益			
22. 中華人民共和國 安徽省 合肥市 包河區 義興鎮 綠色港灣第二至第六期 之地塊			無商業價值 (附註 i)
23. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 國際辦公中心第 B 及 C 期之地塊			無商業價值 (附註 ii)
第七類 – 貴集團於中國租用的物業權益			
24. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 西湖大道 239 號 耀江廣廈 6003A 室			無商業價值
		第六類小計：	無商業價值
			總計：10,797,855,900 元

附註：

- i. 在本公司的估值過程中，本公司並無賦予該物業任何商業價值。根據 貴集團所訂立日期為 2007 年 4 月 9 日的土地供應協議和日期為 2007 年 5 月 25 日的補充協議，用地面積約 1,630,321.49 平方米的該物業的土地使用權將供應予 貴集團。倘若 貴集團已清繳所有土地出讓金，並取得所有有關國有土地使用證，則 貴集團會獲出讓物業的土地使用權。
- ii. 在本公司的估值過程中，本公司並無賦予該物業任何商業價值。根據 貴集團所訂立日期為 2007 年 5 月 20 日的合作協議，用地面積約 300,000 平方米的該物業的土地使用權將供應予 貴集團。倘若 貴集團已清繳所有土地出讓金，並取得所有有關國有土地使用證，則 貴集團會獲出讓物業的土地使用權。

第一類－貴集團於中國持作佔用的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在2007年8月31日 現況下的估值 (人民幣)
1. 中華人民共和國 浙江省 杭州市蕭山區 蕭山路996號	該物業包括一座6層高辦公樓，具有多個辦公室單位、一個展覽館及員工飯堂。該物業的總建築面積約2,817.28平方米。	該物業由貴集團佔用作辦公室。	20,000,000元 (貴集團佔90%權益： 人民幣18,000,000元)

附註：

1. 根據以下房屋所有權證，該物業總建築面積約2,817.28平方米的房屋所有權已歸屬貴集團。

房屋所有權證編號	審批機關	發出日期	建築面積 (平方米)	用戶
杭房權證蕭字 第1352530.....	蕭山市房地產 管理部門	2001年3月21日	1,392.31	辦公室
杭房權證蕭字 第1378412.....	杭州房地產 管理局	2004年1月12日	1,424.97	商業
總計：			<u>2,817.28</u>	

2. 貴集團的法律顧問向本公司提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 上述房屋所有權證合法、有效，受中國法律保護。貴集團依法擁有上述房屋所有權並有權將上述房屋作為集團總部辦公場所使用。
 - 貴集團可以依法取得上述房屋所佔用範圍的國有土地使用證。
 - 該物業的擁有人浙江眾安房地產開發是根據中國法律成立的有限責任公司，貴集團擁有該公司的90%股權。
3. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|--------------------|---|
| i. 國有土地使用證 | 無 |
| ii. 國有土地使用權出讓／轉讓合同 | 無 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程施工許可證 | 有 |
| v. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| vi. 預售許可證 | 有 |
| vii. 工程竣工驗收備案表 | 有 |

第二類－貴集團於中國持作銷售的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在2007年8月31日 現況下的估值 (人民幣)
2. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 金雞路及金惠路 國泰花園 排屋單位、商店單位及泊車位	<p>該物業包括7個公寓單位、2個連排公寓單位、11個零售店舖單位及203個泊車位。該物業的總可銷售建築面積(不包括泊車位)約為4,766平方米。</p> <p>國泰花園(「該開發項目」)(該物業及本物業估值報告所載的第11項物業組成其中一部分)佔用地面積約86,091平方米(「該用地」)已開發為一個房地產開發項目，總建築面積約178,812平方米，其中地上建築面積及地下建築面積分別佔地約163,721平方米及約15,091平方米。</p> <p>該開發項目的地上可銷售總建築面積及不可銷售總建築面積分別佔地約153,027平方米及約10,694平方米。</p> <p>該開發項目約在2006年1月竣工。</p> <p>該用地以國有土地使用證持有，於2070年12月14日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業現時空置。	82,000,000元 (貴集團佔90%權益： 人民幣73,800,000元)

附註：

- 根據蕭山市市政府所訂立日期為2000年4月11日的協議(「該協議」)，該用地所在的一幅土地(總用地面積約133,333平方米)的土地使用權已同意出讓予浙江省國際信託投資公司、浙江省財務開發公司、浙江省房地產開發公司及上海浦東發展銀行杭州分行。
- 根據貴集團告知，貴集團於2000年4月11日與附註1中的四家公司簽訂《協議書》。該四家公司同意將上文附註1所述(該用地位置所在)的部分土地的土地使用權(用地面積約100,000平方米)轉讓予貴集團，代價為人民幣61,061,600元。
- 根據蕭山市土地管理局於2000年12月14日發出的國有土地使用權證蕭國用(2000)字第010144號，該用地(面積約86,091平方米)的土地使用權已歸屬貴集團所有，土地使用期為70年，由2000年12月14日至2070年12月14日，作住宅用途。
- 現未有單位訂約出售。

5. 貴集團的法律顧問向本公司提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a) 附註1和2所提及的《協議書》和其他有關的合同書之主體符合法律規定，該等《協議書》和合同書的內容及形式符合中國法律規定及受中國法律保護，合法有效並對雙方具有約束力，可以按其條款規定強制執行，上述《合同書》下的土地轉讓款已全部付清。
 - b) 貴集團對上述物業擁有合法完整的開發、建設、銷售、出租權利。
 - c) 該物業的擁有人浙江眾安房地產開發是根據中國法律成立的有限責任公司，貴集團擁有該公司的90%股權。
6. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|-----------------|---|
| i. 國有土地使用證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. 預售許可證 | 有 |
| vii. 工程竣工驗收備案表 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在2007年8月31日 現況下的估值 (人民幣)
3. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 潘水路 山水苑 多個公寓單位、 排屋單位、 商店單位及泊車位	<p>該物業包括14個公寓單位、4個連排公寓、51個零售店舖單位及234個泊車位。該物業的總可銷售建築面積(不包括泊車位)約為17,482平方米。</p> <p>山水苑(「該開發項目」)佔用地面積約87,333.33平方米(「該用地」)已開發，總建築面積約155,942平方米，其中地上建築面積及地下建築面積分別約140,521平方米及約15,421平方米。</p> <p>該開發項目的地上可銷售總建築面積及不可銷售總建築面積分別約131,517平方米及9,004平方米。</p> <p>該開發項目分期在2005年及2006年竣工。</p> <p>該用地以於2071年12月18日(住宅用途)及2051年12月18日(公共設施用途)屆滿的土地使用期持有。</p>	<p>總建築面積約1,976.65平方米的多個零售店舖單位已按月租總額人民幣46,363.58元租出，最早的屆滿日期為2007年10月14日。</p> <p>該物業的餘下部分現時空置。</p>	<p>192,000,000元 (貴集團佔90%權益： 人民幣172,800,000元)</p>

附註：

- 根據杭州蕭山區國土資源局和 貴集團在2001年12月18日訂立編號蕭土合(2001)儲17號的國有土地使用權出讓合同及其在2003年6月10日與2005年6月3日訂立的補充協議，該物業所在用地的土地使用權(用地面積約87,333.33平方米)已同意出讓予 貴集團，代價為人民幣102,273,983.03元。
- 根據以下國有土地使用證，該用地(總用地面積約87,333.33平方米)的土地使用權已歸屬 貴集團所有。

國有土地使用證編號	發出日期	用地面積 (平方米)	用途/日期
杭蕭國用(2002)字 第4500044號	2002年11月25日	53,260.00	住宅： 2071年12月18日
杭蕭國用(2002)字 第4500043號	2002年11月26日	34,073.33	公建： 2051年12月18日
	總計：	<u>87,333.33</u>	

- 根據日期為2003年6月10日的國有土地使用權出讓合同補充協議，公建用途的土地使用權已延長至70年，在2071年12月18日屆滿，作商住用途。
- 部份該物業已訂約出售但仍未交付買方包括多個公寓單位及排屋單位，總可銷售建築面積約1,396.29平方米。上述已訂約單位的總購買價人民幣7,129,767元已計入本公司的估值中。

5. 貴集團的法律顧問向本公司提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a) 附註1及3所提及的出讓合同及補充合同、補充協議之主體符合法律規定，其內容及形式符合中國法律規定及受中國法律保護，上述合同、補充協議合法有效並對合同雙方具有約束力，可以按其條款規定強制執行，上述土地出讓金已全部繳清。
 - b) 貴集團對上述物業擁有合法完整的開發、建設、銷售、出租權利。
 - c) 至於該物業的已租賃部分：
 - i. 租賃部分的房屋所有權證合法、有效，受中國法律保護。
 - ii. 貴集團依法擁有租賃部分的房屋所有權，有權依法轉讓、出租或抵押該部分房地產。
 - iii. 貴集團有權就租賃部分房屋的出租事宜與承租方簽署書面的租賃合同並依據租賃合同的約定向承租人收取租金收益。
 - iv. 該等租賃合同均合法、有效，對締約雙方具有約束力。
 - v. 貴集團已就上述租賃合同辦理房屋租賃登記備案手續。
 - d) 該物業以下部分受按揭所規限：

對應的房屋 所有權證編號	他項權證編號	文據日期	債權人
蕭字第00008233號、 蕭字第00008234號、 蕭字第00008236號及 蕭字第00008237號	杭房蕭他字 第00023027號	2006年 4月25日	中國農業銀行 杭州蕭山市心 廣場支行

未經有關債權人事先書面同意，貴集團不得向任何第三方轉讓、出讓、銷售、出租、轉按或以其他形式處置該物業的部分。
 - e) 該物業的擁有人浙江翠安房地產開發是根據中國法律成立的有限責任公司，貴集團擁有該公司的90%股權。
6. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|-----------------|----|
| i. 國有土地使用證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. 預售許可證 | 有 |
| vii. 工程竣工驗收備案表 | 有 |
| viii. 房屋所有權證 | 部份 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在2007年8月31日 現況下的估值 (人民幣)
4. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 蕭然東路 及金家橋路 綜合服務中心 兩個辦公室單位、 多個商店單位	<p>該物業包括兩個辦公室／單位及6間零售店舖(可銷售總建築面積約383.75平方米)。</p> <p>綜合服務中心(「該開發項目」)(該物業及本物業估值所載的第20項物業組成其中一部分)一部份，佔用用地面積(「該用地」)約2,979平方米已開發，總建築面積約11,131平方米，其中地上建築面積及地下建築面積分別約9,427平方米及1,704平方米。</p> <p>該開發項目的地上可銷售總建築面積及不可銷售總建築面積分別約9,418平方米及9平方米。</p> <p>該物業約在2005年竣工。</p> <p>該用地以國有土地使用證持有，於2051年3月8日屆滿。</p>	該物業現時空置。	4,900,000 元 (貴集團佔90%權益： 人民幣4,410,000 元)

附註：

- 根據與杭州蕭山區國土資源局於2001年3月8日訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業所在用地的土地使用權(總用地面積約2,979.34平方米)已同意出讓予 貴集團，總代價為人民幣590,171元。

國有土地使用權 出讓合同編號	用地面積 (平方米)	用途／年期	代價 (人民幣)
蕭土合 (2001) 629 號	830.67	綜合(服務中心)用途： 50年	280,637 元
蕭土合 (2001) 630 號	2,148.67	農業市場用途：50年	309,534 元
總計：	2,979.34		590,171 元

2. 根據以下日期為2001年4月16日的國有土地使用證，該用地（總面積約2,979.34平方米）的土地使用權已歸屬 貴集團所有，土地使用期在2051年3月8日屆滿。

國有土地使用證編號	用地面積 (平方米)	用途
杭蕭國用(2001)字 第0100086號	2,148.67	農業市場
杭蕭國用(2001)字 第0100084號	830.67	綜合
總計：	<u>2,979.34</u>	

3. 現時並無單位訂約出售。
4. 貴集團的法律顧問向本公司提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a) 附註1所提及的出讓合同之主體符合法律規定，合同的內容及形式符合中國法律規定及受中國法律保護，上述合同合法有效並對合同雙方具有約束力，可以按其條款規定強制執行，上述土地出讓金已全部繳清。
 - b) 貴集團對上述物業擁有合法完整的開發、建設、銷售、出租權利。
 - c) 該物業的業主浙江翠安房地產開發是一家根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司的90%股權。
5. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|-----------------|----|
| i. 國有土地使用證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程施工許可證 | 有 |
| v. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| vi. 預售許可證 | 有 |
| vii. 工程竣工驗收備案表 | 有 |
| viii. 房屋所有權證 | 部分 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在2007年8月31日 現況下的估值 (人民幣)
5. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 義蓬鎮 青蓬公路 義蓬建材市場 多個商鋪單位	<p>該物業包括15間零售店舖(可銷售總建築面積約3,006平方米)。</p> <p>義蓬建材市場(「該開發項目」)佔用用地面積約24,800平方米(「該用地」)已開發，總建築面積約29,309平方米，其中可銷售建築面積及不可銷售建築面積分別約28,865平方米及444平方米。</p> <p>該物業約在2005年及2006年竣工。</p> <p>該用地以國有土地使用證持有，於2041年3月26日屆滿，作商業用途。</p>	該物業現時空置。	12,900,000 元 (貴集團佔90%權益： 人民幣11,610,000元)

附註：

1. 根據與杭州市蕭山區國土資源局訂立日期為2001年3月26日的國有土地使用權出讓合同蕭土合(2001) 756號，該物業所在房地產開發項目的土地使用權(總用地面積約24,800平方米)已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣5,392,586元，土地使用年期40年，作商業用途。
2. 根據杭州市人民政府在2004年12月7日發出的國有土地使用證蕭國用(2004)字第2900042號，該用地的土地使用權(用地面積約24,800平方米)已歸屬 貴集團所有，於2041年3月26日屆滿，作商業用途。
3. 現未有單位已訂約出售。
4. 貴集團的法律顧問向本公司提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 附註1所提及的出讓合同之主體符合法律規定，合同的內容及形式符合中國法律規定及受中國法律保護，該合同合法有效並對合同雙方具有約束力，可以按其條款規定強制執行，上述土地出讓金已全部繳清。
 - b) 貴集團對上述物業擁有合法完整的開發、建設、銷售、出租權利。
 - c) 該物業的業主浙江眾安房地產開發是一家根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司的90%股權。
5. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用證	有
ii. 國有土地使用權出讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程施工許可證	有
v. 建設工程規劃許可證	有
vi. 預售許可證	有
vii. 工程竣工驗收備案表	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在2007年8月31日 現況下的估值 (人民幣)
6. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 蕭然東路 眾安花園 多個公寓單位、 商店單位及泊車位	<p>該物業包括4間公寓單位、16間零售店舖及21個泊車位。該物業的總可銷售建築面積(不包括車位)約2,476平方米。</p> <p>眾安花園(「該開發項目」)佔用用地面積約17,787.5平方米(「該用地」)已開發，總建築面積約46,404平方米，其中地上建築面積及地下建築面積分別約45,089平方米及1,315平方米。該開發項目的地上可銷售總建築面積及不可銷售總建築面積分別約44,594平方米及495平方米。</p> <p>該物業約在2000年12月竣工。</p> <p>該用地以國有土地使用證持有，於2068年12月屆滿，作住宅用途。</p>	<p>總建築面積約1,079.89平方米的多個零售店舖已按總月租人民幣29,964.4元租出，按不同租期租由2007年9月14日至2009年10月27日。</p> <p>建築面積約129.79平方米的公寓由貴集團佔用作為員工宿舍。</p> <p>該物業的餘下部分現時空置。</p>	<p>20,000,000元 (貴集團佔90%權益： 人民幣18,000,000元)</p>

附註：

1. 根據以下由杭州蕭山區國土資源局與貴集團訂立的國有土地使用權出讓合同，該開發項目所在的該用地的土地使用權(總用地面積約17,787.50平方米)已同意出讓予貴集團，代價為人民幣13,187,691元，土地使用年期70年，作住宅用途。

國有土地使用權 出讓合同編號	用地面積 (平方米)	合同日期	代價 (人民幣)
蕭土合 (1998)*.....	10,528.00	1998年11月20日	11,607,120元
蕭土合 (1998) 第241號....	7,259.50	1998年11月20日	1,580,571元
總計：	<u>17,787.5</u>		<u>13,187,691元</u>

* 無特定合同編號。

2. 根據以下日期為 1998 年 12 月 31 日的國有土地使用證，該開發項目的土地使用權（總用地面積約 17,787.5 平方米）已歸屬 貴集團所有，土地使用年期由 1998 年 12 月至 2068 年 12 月，作住宅用途。

國有土地使用證編號	用地面積
	(平方米)
杭蕭國用(98) 第 0100189 號	7,259.5
杭蕭國用(98) 第 0100190 號	10,528.0
總計：	<u>17,787.5</u>

3. 現未有單位訂約出售。

4. 貴集團的法律顧問向本公司提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

- a) 附註 1 所提及的出讓合同和其他協議書及補充協議書之主體符合中國法律規定，該土地使用權出讓合同、協議書及補充協議書的內容及形式符合中國法律規定及受中國法律保護，該土地使用權出讓合同、協議書及補充協議書合法有效並對雙方具有約束力，可以按其條款規定強制執行。 貴集團已全部繳清上述土地使用權出讓合同及協議書下的土地出讓金和補償款。
- b) 貴集團對上述物業擁有合法完整的開發、建設、銷售、出租權利。
- c) 至於該物業的已租賃部分：
 - i. 租賃部分的房屋所有權證合法、有效，受中國法律保護。
 - ii. 貴集團依法擁有租賃部分的房屋所有權，有權依法轉讓、出租或抵押該部分房地產。
 - iii. 貴集團有權就租賃部分房屋的出租事宜與承租方簽署書面的租賃合同並依據租賃合同的約定向承租人收取租金收益。
 - iv. 該等租賃合同均合法、有效，對締約雙方具有約束力。
 - v. 貴集團已就上述租賃合同辦理房屋租賃登記備案手續。
- d) 該物業的業主浙江眾安房地產開發是一家根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司的 90% 股權。

5. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用證	有
ii. 國有土地使用權出讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程施工許可證	有
v. 建設工程規劃許可證	有
vi. 預售許可證	有
vii. 工程竣工驗收備案表	有
viii. 房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在2007年8月31日 現況下的估值 (人民幣)
7. 中華人民共和國 安徽省 淮北市 Renmin Road and Gaoren Road 溫哥華城 第1期及第2期南部 多個公寓單位、 別墅、排屋、 商店單位、會所及 泊車位	<p>該物業包括98間公寓、3間別墅、39間連排公寓、多個零售商舖單位、一個會所及18個泊車位。該物業的總可銷售建築面積(不包括車位)約52,456平方米。</p> <p>溫哥華城已竣工部分(「該開發項目」)，包括第1期及第2期南部，佔用用地面積約348,248平方米(「該用地」)已開發為大型開發項目，總建築面積約268,859平方米，其中地上建築面積及地下建築面積分別約259,789平方米及約9,070平方米。</p> <p>該開發項目的可銷售總建築面積及不可銷售總建築面積分別約242,747平方米及17,042平方米。</p> <p>該物業已分期在2004年及2006年竣工。</p> <p>該用地的土地使用年期於2072年3月18日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>多個商舖(總建築面積2,110.16平方米)已租賃，每月總租金為人民幣16,787.8元，按不同租期租用分別在2008年4月9日至2011年9月30日屆滿。</p> <p>該物業餘下部分現時為空置。</p>	<p>176,000,000元 (貴集團佔95%權益： 人民幣167,200,000元)</p>

附註：

1. 根據 貴集團與淮北市政府所訂立日期為2003年1月19日的協議，該發展項目已按獲同意，代價為土地金人民幣38,180元及其他農地補償。
2. 根據安徽省淮北市國土資源局與 貴集團訂立日期為2002年3月16日的國有土地使用權出讓合同(編號GF-94-1001)，該物業所在的一幅土地的土地使用權(用地面積約2,545,346.71平方米)已同意出讓予 貴集團，代價為人民幣148,907,661元，土地使用年期70年。
3. 於2002年3月16日， 貴集團已獲豁免上文附註2所述的土地出讓金。

4. 根據以下國有土地使用證，該用地(用地面積約348,248.06平方米)的土地使用權已出讓予 貴集團作住宅用途，屆滿日期為2072年3月18日。

國有土地使用證編號	發出日期	用地面積 (平方米)
淮出國用(2005)字第8號.....	2005年4月20日	151,247.30
淮出國用(2005)字第15號.....	2005年4月20日	197,000.76
	總計：	<u>348,248.06</u>

5. 該物業部分包括已訂約出售但仍未交付買方的41間公寓單位、一間連排公寓及18個零售商舖單位(總可供銷售建築面積約11,073平方米)。本公司的估值已考慮到上述合約部份的總買價人民幣21,142,744元。

6. 貴集團的法律顧問向本公司提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- a) 附註2所提及的出讓合同之主體符合法律規定，合同的內容及形式符合中國法律規定及受中國法律保護，該合同合法有效並對合同雙方具有約束力，可以按其條款規定強制執行，上述土地出讓金已全部繳清。
- b) 貴集團對上述物業擁有合法完整的開發、建設、銷售、出租權利。
- c) 該物業以下部分受按揭所規限：

對應的房地產權證編號	抵押合同編號	文據日期	屆滿日	債權人
房地權准產辦字..... 第021580至021588號....	2006-001	2005年 12月31日	2008年 1月5日	中國建設銀行 淮北市分行

未經債權人書面同意， 貴集團不得對抵押物做出贈與、轉讓、出售、出租、再抵押或其他任何方式的處分。

- d) 貴集團具有該物業的房屋所有權，和有權獲得該物業的銷售所得款項，及佔用、使用、轉讓、出租及按揭該物業。
- e) 至於該物業的已租賃部分：
- i. 租賃部分的房地產權證合法、有效，受中國法律保護。
- ii. 貴集團依法擁有租賃部分的房屋所有權，有權依法轉讓、出租或抵押該部分房地產。
- iii. 貴集團有權就租賃部分房屋的出租事宜與承租方簽署書面的租賃合同並依據租賃合同的約定向承租人收取租金收益。
- iv. 該等租賃合同均合法、有效，對締約雙方具有約束力。
- v. 貴集團已就上述租賃合同辦理房屋租賃登記備案手續。
- f) 該物業的業主安徽眾安房地產開發是一家根據中國法律成立的有限責任公司，貴集團擁有該公司的90%股權。

7. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用證	有
ii. 國有土地使用權轉讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 預售許可證	有
vi. 工程竣工驗收備案表	有
vii. 房地產權證	部分

第三類－貴集團於中國持作發展的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在2007年8月31日 現況下的估值 (人民幣)
8. 中華人民共和國 浙江省杭州蕭山區工人路 新白馬公寓的 多個公寓單位、零售商舖 單位及泊車位	<p>該物業由多個公寓單位、零售商舖單位及903個泊車位組成。該物業的總可供銷售總建築面積(不包括車位)約161,936.67平方米。</p> <p>新白馬公寓(「該開發項目」)佔地面積約62,800平方米(「該用地」)，將開發為住宅開發項目，而總建築面積約221,947平方米，其中地上建築面積及地下建築面積分別約為168,760平方米及53,187平方米。</p> <p>據 貴公司告知，物業完工的估計開發成本約為人民幣90,000,000元(不包括市場推廣、融資及其他間接成本)。</p> <p>該項開發項目的可供銷售建築面積及不可供銷售建築面積分別約為161,937平方米及6,823平方米。</p> <p>該物業將於2008年竣工。</p> <p>該用地根據多項國有土地使用證持有，年期於2070年1月31日屆滿。</p>	該物業現時在建中。	1,042,000,000元 (貴集團應佔90% 權益：人民幣 937,800,000元)

附註：

- 根據 貴集團所訂立日期為1998年11月2日的國有土地使用權出讓合同Zhe Jin Zhuan Rang Xie Zi (1998)第15號，該用地的部分土地的土地使用權(用地面積約33,333平方米)同意轉讓予 貴集團，代價為人民幣7,500,000元。
- 根據日期為2000年2月25日的國有土地使用權出讓合同Xiao Tu He (1999)第173號，上文附註1的土地的土地使用權(用地面積(經減少)約31,400平方米)同意再轉讓予 貴集團，代價為人民幣11,775,000元。
- 根據 貴集團所訂立日期為2003年11月20日的項目轉讓協議，該用地的部分土地的土地使用權(用地面積約31,400平方米)同意轉讓予 貴集團，代價為人民幣120,300,000元。

4. 根據日期為2004年10月18日的以下國有土地使用權證，總用地面積約62,800平方米的用地的土地使用權已歸屬 貴集團，土地使用期的屆滿日期為2070年1月31日。

國有土地使用權證編號	建築面積 (平方米)	用途
杭蕭國用(2004)第4400025號	31,400	住宅
杭蕭國用(2004)第4400026號	31,400	商業及住宅
總計	<u>62,800</u>	

5. 根據 貴集團與蕭山區國土資源局所訂立日期為2004年11月16日的補充協議，雙方同意增加開發項目的地上建築面積，代價人民幣31,766,496.65元。
6. 部份該物業，包括可供銷售總建築面積約135,320.52平方米的多個公寓單位、可供銷售總建築面積約4,357.27平方米的多個零售商舖單位及372個泊車位已訂約出售但尚未向買方交付。上述已訂約部份的總代價為人民幣1,112,568,312元，已計入吾等的估值中。
7. 吾等獲提供 貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見書，其中載有以下資料：
- (a) 附註1所提及的出讓合同、轉讓合同、補充協議之主體符合法律規定，合同的內容及形式符合中國法律規定及受中國法律保護，該合同合法有效並對合同雙方具有約束力，可以按其條款規定強制執行，上述土地出讓金已全部繳清。
- (b) 貴集團對上述物業擁有合法完整的開發、建設、預售權利。
- (c) 該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產證

號碼	他項權證編號	簽署日期	屆滿日期	債權人
杭蕭國用(2004)字第4400025(僅14,858平方米)...	杭蕭他項(2006)第000676號	2004年8月29日	2007年12月31日	中國農業銀行杭州蕭山金城路分行
杭蕭國用(2004)字第4400026(僅30,500平方米)...	杭蕭他項(2006)第000677號	不適用	2007年12月31日	中國農業銀行杭州蕭山金城路分行

在抵押期間內，未經債權人書面同意， 貴集團不得對抵押物做出贈與、轉讓、出售、出租、再抵押或其他任何方式的處分。

- (d) 該物業的業主白馬房地產開發是根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司90%股權。
8. 假設該物業於2007年8月31日已經完工，其估值將合共為人民幣1,392,400,000元，包括已訂約出售的部分。
9. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用證 | 有 |
| ii. 國有土地出讓／轉讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 預售許可證 | 有 |
| vi. 工程竣工驗收備案表 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在2007年8月31日 現況下的估值 (人民幣)
9. 中華人民共和國 安徽省 淮北市 Renmin Road and Gaoren Road 溫哥華城的 第2期北部 多個公寓單位、別墅、 零售商舖單位及泊車位	<p>該物業由總可供銷售總建築面積約71,100平方米的多個公寓單位、別墅及零售單位以及73個泊車位。</p> <p>溫哥華城的發展中部分(「該開發項目」)包括第二期北部佔地面積約84,329.64平方米(「該用地」)，乃計劃用作發展，總建築面積約為73,600平方米，其中地上建築面積及地下建築面積分別約71,100平方米及2,500平方米。</p> <p>該開發項目的可供銷售總建築面積約為71,100平方米。</p> <p>據 貴公司告知，物業完工的估計開發成本約為人民幣30,000,000元(不包括市場推廣、融資及其他間接成本)。</p> <p>該物業將於2008年竣工。</p> <p>該用地根據國有土地使用證持有，年期於2072年3月3日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業現時在建中。	121,000,000 元 (貴集團應佔95% 權益：人民幣 114,950,000 元)

附註：

- 根據 貴集團與淮北市政府所訂立日期為2003年1月19日的協議，該發展項目已獲同意，代價為土地金人民幣38,180元及其他農地補償。
- 根據本估值第7項物業附註2所述的國有土地使用權出讓合同，用地面積約2,545,346.71平方米的該物業所在的一幅土地的土地使用權已按代價人民幣148,907,661元同意授予 貴集團，土地使用年期70年。
- 於2002年3月16日， 貴集團已獲豁免上文附註2所述的土地出讓金。
- 根據以下的國有土地使用證，該用地(面積約84,329.64平方米)土地使用權已出讓予 貴集團，作住宅用途。

國有土地使用權證編號	簽發日期	用地面積 (平方米)	屆滿日期
淮土國用(2006)字第178號	2006年11月30日	84,329.64	2072年3月3日
	總計	<u>84,329.64</u>	

5. 吾等獲提供 貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見書，其中載有以下資料：
- a) 附註2所提及的出讓合同之主體符合法律規定，合同的內容及形式符合中國法律規定及受中國法律保護，該合同合法有效並對合同雙方具有約束力，可以按其條款規定強制執行，上述土地出讓金已全部繳清。
 - b) 在上述土地使用權期限內， 貴集團有權依法佔有、使用、出租、轉讓上述土地的土地使用權。
 - c) 該物業的業主安徽眾安房地產開發是一家根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司的95%股權。
6. 該物業假設於2007年8月31日完工，其估值將約為人民幣195,900,000元，包括已訂約出售的部分，而總值以其訂約總金額列帳。
7. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|----------------|-----|
| i. 國有土地使用證 | 有 |
| ii. 國有土地出讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 預售許可證 | 不適用 |
| vi. 工程竣工驗收備案表 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在2007年8月31日 現況下的估值 (人民幣)																		
10. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區山陰路的 恒隆廣場的多個公寓 單位、零售商舖單位、 辦公室單位及 一座酒店大樓	<p>該物業由多個公寓單位、商舖單位、辦公室單位及一間酒店以及467個泊車位。該物業的總建築面積(不包括車位)約172,569平方米。</p> <p>經 貴公司告知，建築面積的明細載列如下：—</p> <table border="1" data-bbox="568 658 831 996"> <thead> <tr> <th data-bbox="568 658 616 679">用途</th> <th data-bbox="730 658 831 679">建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="730 721 831 741">(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="568 747 616 768">酒店</td> <td data-bbox="759 747 831 768">35,834</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 774 639 795">辦公室</td> <td data-bbox="759 774 831 795">25,642</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 801 616 822">公寓</td> <td data-bbox="759 801 831 822">22,593</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 828 616 849">零售</td> <td data-bbox="759 828 831 849">60,337</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 855 639 876">泊車位</td> <td data-bbox="759 855 831 876">27,053</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 882 639 903">機電房</td> <td data-bbox="772 882 831 903">1,110</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 959 663 980">總計(約)</td> <td data-bbox="746 959 831 980"><u>172,569</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>恒隆廣場(「該開發項目」)佔地面積約30,933平方米(「該用地」)，乃計劃用作發展，總建築面積約為172,569平方米，其中地上建築面積及地下建築面積分別約145,516平方米及27,053平方米。</p> <p>該項目的可供銷售建築面積及不可供銷售建築面積分別約為108,572平方米及28,163平方米，包括酒店約35,834平方米。</p> <p>據 貴公司告知，銷售物業完工的估計開發成本約為人民幣15,000,000元(不包括市場推廣、融資及其他間接成本)。</p> <p>該物業將於2007年竣工。</p> <p>該用地根據國有土地使用證持有，年期於2051年6月19日屆滿。</p>	用途	建築面積		(平方米)	酒店	35,834	辦公室	25,642	公寓	22,593	零售	60,337	泊車位	27,053	機電房	1,110	總計(約)	<u>172,569</u>	<p>該物業現時在建中。</p> <p>總建築面積約49,300平方米的多個商舖已訂立租賃協議，租期長短不一，首年年租金為人民幣85,742,800元。</p>	<p>1,561,000,000元 (貴集團應佔90% 權益：人民幣 1,404,900,000元)</p>
用途	建築面積																				
	(平方米)																				
酒店	35,834																				
辦公室	25,642																				
公寓	22,593																				
零售	60,337																				
泊車位	27,053																				
機電房	1,110																				
總計(約)	<u>172,569</u>																				

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，總用地面積約30,933平方米的該物業所在的開發項目的土地使用權已訂約按代價人民幣25,578,580元授予 貴集團。

國有土地使用權

出讓合同編號	用地面積 (平方米)	合同日期	出讓方	代價 (人民幣)
蕭土合 (2001) 884號	30,933	2001年 6月19日	蕭山國土資源局	25,578,580元

2. 根據蕭山國土資源局在2001年7月17日發出的國有土地使用證編號杭蕭國用(2001)字第0100185號，該開發項目用地面積約30,933平方米的土地使用權已授予 貴集團，為期50年，自2001年7月17日開始，至2051年6月19日屆滿。
3. 該物業總可供銷售建築面積約2,720平方米的29個公寓及3個辦公室單位受多項商品房買賣合同所限，總代價為人民幣17,418,887元。吾等的上述估值中已計入該等單位的售價。
4. 吾等獲提供 貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見書，其中載有以下資料：
- (a) 附註1所提及的出讓合同之主體符合法律規定，合同的內容及形式符合中國法律規定及受中國法律保護，上述合同合法有效並對合同雙方具有約束力，可以按其條款規定強制執行，上述土地出讓金已全部繳清。
- (b) 貴集團對上述物業擁有合法完整的開發、建設、銷售權利。
- (c) 至於該物業的已租賃部分：
- i. 待上述物業竣備案完成， 貴集團取得上述物業部分商鋪的房屋所有權證應不存在重大法律障礙。
- ii. 該等租賃合同對締約雙方具有約束力。
- (d) 貴集團已取得部分物業的房屋預售許可證，可以預售該部分物業，符合中國法律規定及受中國法律保護。
- (e) 該物業以下部分受按揭所規限：

文據編號	文據日期	屆滿日期	債權人
07120004.....	2007年5月23日	2015年5月22日	交通銀行股份有限公司杭州高新分行
3320070098267.....	2007年6月18日	2011年6月20日	中國農業銀行蕭山金城路分行
33902200700030459.....	2007年6月18日	2017年6月19日	中國農業銀行蕭山金城路分行
33902200700020453.....	2007年6月18日	2009年3月20日	中國農業銀行蕭山金城路分行

在抵押期間內，未得債權人書面同意， 貴集團不得對抵押物做出贈與、轉讓、出售、出租、再抵押或其他任何方式的處分。

- (f) 該物業的業主浙江翠安房地產開發是一家根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司的100%股權。

5. 假設該物業於2007年8月31日已經完工，其估值則為人民幣1,877,000,000元。
6. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | | |
|------|-----------|-----|
| i. | 國有土地使用證 | 有 |
| ii. | 國有土地出讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. | 預售許可證 | 有 |
| vi. | 工程竣工驗收備案表 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在2007年8月31日 現況下的估值 (人民幣)
11. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 金雞路及金惠路 國泰花園 兩個別墅單位	<p data-bbox="568 375 831 457">該物業包括2個別墅(總可銷售建築面積約871平方米)。</p> <p data-bbox="568 499 831 810">國泰花園(「該開發項目」)(本物業及本物業估值報告所載的第2項構成其中一部分)佔用用地面積約86,091平方米(「該用地」)已開發，總建築面積約178,812平方米，其中地上建築面積及地下建築面積分別佔地約163,721平方米及15,091平方米。</p> <p data-bbox="568 851 831 965">該開發項目的地上可銷售總建築面積及不可銷售總建築面積分別約153,027平方米及10,694平方米。</p> <p data-bbox="568 1006 831 1058">經 貴集團告知，概無尚未支付開發成本。</p> <p data-bbox="568 1100 831 1193">經 貴集團告知該開發項目將在2007年11月底竣工。</p> <p data-bbox="568 1234 831 1319">該用地以國有土地使用證持有，於2070年12月14日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業現時開發中。	19,200,000 元 (貴集團佔90%權益： 人民幣17,280,000元)

附註：

1. 根據蕭山市市政府所訂立日期為2000年4月11日的協議(「該協議」)，該用地所在的一幅土地(總用地面積約133,333平方米)的土地使用權已同意出讓予浙江省國際信託投資公司、浙江省財務開發公司、浙江省房地產開發公司及上海浦東發展銀行杭州分行。
2. 根據 貴集團告知， 貴集團於2000年4月11日與附註1中的四家公司簽訂《協議書》。該四家公司同意將上文附註1所述(該用地位置所在)的部份土地的土地使用權(用地面積約100,000平方米)轉讓予 貴集團，代價為人民幣61,061,600元。
3. 根據本估值報告第2項物業附註3所述蕭山市土地管理局於2000年12月14日發出的國有土地使用證蕭國用(2000)字第010144號，該用地(用地面積約86,091平方米)的土地使用權已歸屬 貴集團所有，土地使用期為70年，由2000年12月14日至2070年12月14日，作住宅用途。
4. 現未有單位訂約出售。

5. 貴集團的法律顧問向本公司提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a) 附註1和2所提及的《協議書》和其他有關的合同書之主體符合法律規定，該等《協議書》和合同書的內容及形式符合中國法律規定及受中國法律保護，合法有效並對雙方具有約束力，可以按其條款規定強制執行，上述各協議和合同下的土地轉讓款已全部付清。
 - b) 貴集團已取得有關房屋預售許可證，可以按該證之規定將本物業預售，符合中國法律規定及受中國法律保護。
 - c) 貴集團對上述物業擁有合法完整的開發、建設、銷售、出租權利。
 - d) 該物業的擁有人浙江翠安房地產開發是根據中國法律成立的有限責任公司，貴集團擁有該公司的90%股權。
6. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|-----------------|---|
| i. 國有土地使用證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. 預售許可證 | 有 |
| vii. 工程竣工驗收備案表 | 無 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在2007年8月31日 現況下的估值 (人民幣)
12. 中華人民共和國 安徽省 合肥市包河區 義興鎮 綠色港灣 第一A期之多個排屋單位	<p>該物業由可銷售總建築面積約22,991平方米的多個排屋單位組成。</p> <p>綠色港灣第一期佔地面積約307,110.92平方米(「該用地」)，其開發集團計劃開發總建築面積約154,240平方米為多層開發項目，其中總地上建築面積及總地下建築面積分別約為145,740平方米及8,500平方米。</p> <p>綠色港灣(「該開發項目」)(該物業、本物業估值報告所載的第15項物業和第22項物業構成其中一部分)佔地面積約2,014,161平方米，將開發為多層住宅開發項目，包括一間酒店、多間獨立別墅、多間排屋及其他配套設施，總建築面積約837,740平方米。</p> <p>經 貴公司告知，至物業竣工的估計開發成本約為人民幣38,000,000元(不包括推廣、融資及其他間接成本)。</p> <p>該物業將於2008年竣工。</p> <p>該用地之土地使用持有年期最早於2074年12月屆滿。</p>	該物業現時開發中。	58,760,000元 (貴集團應佔84.2%權益：人民幣49,475,920元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，總用地面積約348,127.08平方米的該物業所在的該用地的土地使用權已訂約按代價人民幣9,673,993元授予 貴集團。

用地面積 (平方米)	合同日期	用途/期限	出讓人	代價 人民幣
348,127.08	2004年 4月20日	公園及配套 設施： 40年 住宅：70年	合肥市國土資源局	9,673,993元

2. 根據以下國有土地使用證，該用地（總用地面積約307,110.92平方米）的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用證編號	權證日期	建築面積 (平方米)	用途／屆滿日期
合國用(2005)第046號	2005年1月31日	71,534.93	住宅：2074年12月 公園及配套設施： 2044年12月
合國用(2005)047號	2005年1月31日	235,575.99	住宅：2074年12月 公園及配套設施： 2044年12月
	總計	<u>307,110.92</u>	

3. 吾等獲提供 貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見書，其中載有以下資料：

- a) 附註1所提及的出讓合同之主體符合法律規定，合同的內容及形式符合中國法律規定及受中國法律保護，該合同合法有效並對合同雙方具有約束力，可以按其條款規定強制執行，上述土地出讓金已全部繳清。
- b) 貴集團有權在該等開發批准、許可的範圍內，開發建設該物業。
- c) 該用地的以下部分受按揭所限：

相關的國有土地使用證編號	他項權證編號	簽署日期	屆滿日期	債權人
合國用(2005)第046號	合他項(2006)第260號	2006年8月25日	2009年8月5日	合肥市區杏花村信用合作社廬陽分社

未經債權人書面同意， 貴集團不得對抵押物做出贈與、轉讓、出售、出租、再抵押或其他任何方式的處分。

- d) 安徽眾安實業(該物業的業主)乃根據中國法律成立的有限責任公司，由 貴集團擁有84.2%股本權益。
4. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用證	有
ii. 國有土地出讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	不適用
v. 預售許可證	不適用
vi. 工程竣工驗收備案表	不適用

第四類－貴集團於中國持作未發展的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在2007年8月31日 現況下的估值 (人民幣)
13. 位於中華人民共和國 杭州蕭山區 Ning Wei鎮 景海灣之預留土地	<p>該物業由一幅面積約215,334平方米的用地(「該用地」)組成。</p> <p>將於該物業上興建的大樓及地上建築物的總建築面積及地下建築面積分別約為279,500平方米及28,100平方米。</p> <p>該物業的可供銷售總建築面積約為277,000平方米，而不可供銷售總建築面積約為2,500平方米。</p> <p>該發展項目將分期於2009年及2010年竣工。</p> <p>該用地根據國有土地使用證持有，年期於2072年12月31日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>1,746,000,000元 (貴集團應佔90% 權益：人民幣 1,571,400,000元)</p>

附註：

1. 根據日期為2002年12月31日國有土地使用權出讓合同(編號蕭土合字2002第1138號)，總用地面積約215,334平方米的該物業所在用地的土地使用權已按代價人民幣14,350,045元授予貴集團。
2. 根據貴集團於2003年4月1日訂立的協議，總用地面積約215,333平方米的該用地的土地使用權已同意按代價人民幣72,675,000元訂約授予貴集團。
3. 根據杭州國土資源局在2003年5月12日發出的國有土地使用證杭蕭國用(2003)字第0800024號，用地地面積約215,334平方米的土地使用權已授予貴集團作配套房產用途，屆滿日期為2072年12月31日。
4. 吾等獲提供貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見書，其中載有以下資料：
 - a) 附註1所提及的出讓合同之主體符合法律規定，合同的內容及形式符合中國法律規定及受中國法律保護，該合同合法有效並對合同雙方具有約束力，可以按其條款規定強制執行，上述土地出讓金已全部繳清。
 - b) 在上述土地使用權期限內，貴集團有權依法佔有、使用、出租、轉讓、抵押上述土地的土地使用權。
 - c) 多瑙河置業(該物業的業主)乃根據中國法律成立並由貴集團全資持有的有限責任公司，由貴集團擁有90%股本權益。

5. 以下是主要證書／批文摘要：

- | | | |
|------|-----------|-----|
| i. | 國有土地使用證 | 有 |
| ii. | 國有土地出讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| v. | 建設工程施工許可證 | 不適用 |
| vi. | 預售許可證 | 不適用 |
| vii. | 工程竣工驗收備案表 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在2007年8月31日 現況下的估值 (人民幣)
14. 位於中華人民共和國 浙江省 杭州市蕭山區 育才路滙豐廣場之 預留土地	<p>該物業由一幅面積約 13,900平方米的用地(「該 用地」)組成。</p> <p>將於該物業上興建的大樓 及地土建築物的總建築面 積及地下建築面積分別約 為31,521平方米及5,795 平方米，由多幢公寓大樓 及排屋組成。</p> <p>滙豐廣場(「該開發項目」) 將由多個公寓單位及排屋 單位組成，可供銷售總建 築面積及不可供銷售總建 築面積分別約為28,991.2 平方米及2,529.8平方 米。</p> <p>該用地根據兩份國有土地 使用證持有，年期於2074 年6月4日屆滿。</p>	該物業目前空置。	117,900,000 元 (貴集團應佔90% 權益：人民幣 106,110,000 元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，總用地面積約13,900平方米的該物業所在的開發項目的土地使用權已訂約按代價人民幣9,351,000元授予 貴集團。

國有土地使用權 出讓合同編號	用地面積 (平方米)	合同日期	用途/期限	出讓人	代價 人民幣
蕭土合 (2004)第421號	13,900	2004年 6月4日	住宅：70年	杭州市蕭山區國 土資源局	9,351,000 元

- 根據以下國有土地使用證，用地面積約13,900平方米的該用地的土地使用權已出讓予 貴集團作住宅用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	用地面積 (平方米)	屆滿日期
杭蕭國用(2004)字第 第4400018號	2004年 8月20日	13,900	2074年 6月4日

3. 吾等獲提供 貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見書，其中載有以下資料：

- a) 附註1所提及的出讓合同之主體符合法律規定，合同的內容及形式符合中國法律規定及受中國法律保護，該合同合法有效並對合同雙方具有約束力，可以按其條款規定強制執行，上述土地出讓金已全部繳清。
- b) 貴集團有權在該等開發批准、許可的範圍內，開發、建設該發展項目。
- c) 該用地的受按揭所限：

相關的國有土地 使用權證編號	他項權證	簽署日期	屆滿日期	債權人
杭蕭國用(2004)字 第4400018號.....	杭房蕭他項(2006) 第000168號	2006年3月27日	直至所有債項支 付為止	中國農業銀行杭州 蕭山區市心廣場分 行

在抵押期間內，未經債權人書面同意， 貴集團不得對抵押物做出贈與、轉讓、出售、出租、再抵押或其他任何方式的處分。

- d) 該物業的業主浙江翠安房地產開發是一家根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司的90%股權。
4. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用證	有
ii. 國有土地出讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程施工許可證	不適用
v. 建設工程規劃許可證	有
vi. 預售許可證	不適用
vii. 工程竣工驗收備案表	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在2007年8月31日 現況下的估值 (人民幣)
15. 中華人民共和國 安徽省 合肥市 包河區 義興鎮 綠色港灣 第一B期及第一C期之預留 土地	<p>該物業佔地面積約 307,110.92平方米(「該用 地」)。</p> <p>綠色港灣第一期將開發總 建築面積約154,240平方 米為多層住宅開發項目， 其中總地面建築面積及總 地下建築面積分別約為 145,740平方米及8,500平 方米。</p> <p>綠色港灣(「該開發項目」) (在該項物業中，本物業 估值報告所載的第12項 物業和第22項物業構成 其中一部分)佔地面積約 2,014,161平方米，將開 發為多層住宅開發項目， 包括一間酒店、多間獨立 別墅、多間排屋及其他配 套設施，總建築面積約 837,740平方米。</p> <p>該物業將於2008年竣工。</p> <p>該用地之土地使用持有年 期最早於2074年12月屆 滿。</p>	該物業目前空置。	267,875,000元 (貴集團應佔84.2% 權益：人民幣 225,550,750元)

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，總用地面積約348,127.08平方米的該物業所在的該用地的土地使用權已訂約按代價人民幣9,673,993元授予 貴集團。

國有土地使用權 出讓合同編號	用地面積 (平方米)	合同日期	用途/期限	出讓人	代價 人民幣
不適用	348,127.08	2004年 4月20日	公園及配套 設施： 40年 住宅：70年	合肥市國土資源局	9,673,993元

2. 根據以下國有土地使用證，該用地（總用地面積約307,110.92平方米）的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用證編號	權證日期	建築面積 (平方米)	用途／屆滿日期
合國用(2005)046號	2005年1月31日	71,534.93	住宅：2074年12月 公園及配套設施： 2044年12月
合國用(2005)047號	2005年1月31日	235,575.99	住宅：2074年12月 公園及配套設施： 2044年12月
總計		307,110.92	

3. 吾等獲提供 貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見書，其中載有以下資料：

a) 附註1所提及的出讓合同之主體符合法律規定，合同的內容及形式符合中國法律規定及受中國法律保護，該合同合法有效並對合同雙方具有約束力，可以按其條款規定強制執行，上述土地出讓金已全部繳清。

b) 該用地的以下部分受按揭所限：

相關的國有土地使用

證編號	他項權證編號	簽署日期	屆滿日期	債權人
合國用(2005)第046號	合他項(2006)第260號	2006年8月25日	2009年8月5日	合肥市區杏花村信用合作社廬陽分社

未經債權人書面同意， 貴集團不得對抵押物做出贈與、轉讓、出售、出租、再抵押或其他任何方式的處分。

c. 安徽眾安實業(該物業的業主)乃根據中國法律成立的有限責任公司，由 貴集團擁有84.2%股本權益。

4. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用證	有
ii. 國有土地出讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	不適用
v. 預售許可證	不適用
vi. 工程竣工驗收備案表	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在2007年8月31日 現況下的估值 (人民幣)
16. 中華人民共和國 安徽省 淮北市 溫哥華城之 第3至6期 預留土地	<p>該物業由一幅面積約1,403,175平方米的用地(「該用地」)組成。將於該物業上興建的大樓及地面建築物的總預期地上建築面積及總地下建築面積分別約為1,391,230平方米及63,856平方米。</p> <p>溫哥華城(「該開發項目」)將由多個公寓式單位、排屋、別墅及零售商舖組成，可供銷售總建築面積及不可供銷售總建築面積分別約為1,298,250平方米及9,930平方米。該開發項目亦將在其地庫提供2,388個泊車位。</p> <p>該物業將分為多期於2008年至2017年竣工。</p> <p>該用地根據多項國有土地使用證持有，年期於2072年3月屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	1,530,000,000元 (貴集團應佔95% 權益：人民幣 1,453,500,000元)

附註：

1. 根據貴集團與淮北市政府所訂立日期為2003年1月19日的協議，該發展項目已獲同意，代價為土地金人民幣38,180元及其他農地補償。
2. 根據本估值第7項物業附註2所述的國有土地使用權出讓合同，總用地面積約2,545,346.71平方米的部分該用地所在的一幅土地的土地使用權已按代價人民幣148,907,661元同意授予貴集團，土地使用年期70年。
3. 於2002年3月16日，貴集團已獲豁免上文附註2所述的土地出讓金。
4. 根據貴集團與淮北Xiangshan市政府所訂立日期為2006年4月6日的協議，上文附註2所述的部分土地已同意與另一幅用地面積約308,000平方米的土地交換(該用地部分位於該另一幅土地)，代價為向政府補償人民幣6,600,000元。

5. 根據以下的國有土地使用證，該總用地面積約 1,403,172.04 平方米的用地的土地使用權已出讓予由 貴集團，作住宅用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	用地面積 (平方米)	屆滿日期
淮出國用(2005)字第12號	2005年4月20日	25,780.83	2072年3月18日
淮出國用(2005)字第14號	2005年4月20日	80,290.93	2072年3月18日
淮出國用(2005)字第16號	2005年4月20日	61,291.45	2072年3月18日
淮出國用(2005)字第17號	2005年4月20日	379,244.24	2072年3月
淮土國用(2006)字第180號	2006年11月30日	60,767.81	2072年3月18日
淮土國用(2006)字第179號	2006年11月30日	35,386.11	2072年3月3日
淮土國用(2006)字第167號	2006年11月16日	413,590.44	2072年3月8日
淮土國用(2006)字第181號	2006年11月30日	346,820.23	2072年3月18日
		總計：	<u>1,403,172.04</u>

6. 吾等獲提供 貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見書，其中載有以下資料：

- a) 附註2所提及的出讓合同之主體符合法律規定，合同的內容及形式符合中國法律規定及受中國法律保護，該合同合法有效並對合同雙方具有約束力，可以按其條款規定強制執行，上述土地出讓金已全部繳清。
- b) 在上述土地使用權期限內， 貴集團有權依法佔有、使用、出租、轉讓上述土地的土地使用權。
- c) 該物業的業主安徽眾安房地產開發是一家根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司的95%股權。

7. 以下是主要證書／批文摘要：

- | | |
|----------------|-----|
| i. 國有土地使用證 | 有 |
| ii. 國有土地出讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| v. 預售許可證 | 不適用 |
| vi. 工程竣工驗收備案表 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在2007年8月31日 現況下的估值 (人民幣)
17. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 西湖區 滙駿之預留土地	<p>該物業由一幅面積約73,514平方米的用地(「該用地」)組成。其將於該物業上興建的大樓及地上建築物的總預期地上建築面積及總地下建築面積分別約為132,417平方米及36,240平方米。</p> <p>滙駿(「該開發項目」)將為由多個公寓式單位、排屋單位、別墅單位及零售商舖單位組成的大型房地產開發項目。可供銷售總建築面積及不可供銷售總建築面積分別約為128,409平方米及4,008平方米。該開發項目亦將在其地庫提供150個泊車位。</p> <p>該用地根據多項土地使用年期持有，最早屆滿日期為2045年7月29日。</p>	該物業目前空置。	871,000,000元 (貴集團應佔99.7% 權益：人民幣 868,387,000元)

附註：

- 根據日期為2004年6月22日的國有土地使用權出合同編號Hang Tu He Zi (2004) 86號及其補充協議，該物業(用地面積約73,514平方米)的土地使用權已同意出讓予 貴集團，總代價為人民幣359,125,770元。
- 根據以下日期為2007年8月10日的國有土地使用證，該用地(總用地面積約為73,514平方米)的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用證編號	用地面積 (平方米)	用途/屆滿日期
杭西國用(2007) 000172號.....	2,695	商業：2045年7月29日
杭西國用(2007) 000173號.....	47,087	住宅：2075年7月29日
杭西國用(2007) 000174號.....	1,503	綜合(辦公室)：2055年7月29日
杭西國用(2007) 000175號.....	22,229	住宅：2075年7月29日
總計：	73,514	

- 吾等獲提供 貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見書，其中載有以下資料：
 - 附註1所提及的出讓合同之主體符合法律規定，合同的內容及形式符合中國法律規定及受中國法律保護，該合同合法有效並對合同雙方具有約束力，可以按其條款規定強制執行，上述土地出讓金已全部繳清。

- b) 貴集團有權在該等開發批准、許可的範圍內，開發建設該物業。
- c) 該物業受按揭所規限：

產權負擔編號	文據日期	屆滿日期	債權人
Hang Tu Di Ta Xiang (2007) 第 129 號	2007 年 7 月 13 日	2012 年 7 月 12 日	中國建設銀行股份 有限公司

未經債權人書面同意，貴集團不得對抵押物做出贈與、轉讓、出售、出租、再抵押或其他任何方式的處分。

- d) 該物業的業主滙駿置業是一家根據中國法律成立的有限責任公司，貴集團擁有該公司的 99.7% 股權。
4. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|----------------|-----|
| i. 國有土地使用證 | 有 |
| ii. 國有土地出讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| v. 預售許可證 | 不適用 |
| vi. 工程竣工驗收備案表 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在2007年8月31日 現況下的估值 (人民幣)
18. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 國際辦公中心 第A期之預留土地	<p>該物業由一幅面積約92,610.3平方米的用地(「該用地」)組成。其將於該物業上興建的大樓及地上建築物的總地上建築面積及地下建築面積分別約為603,600平方米,及55,000平方米。</p> <p>國際辦公中心(「該開發項目」)(該物業及本物業估值報告所載第23項物業組成其一部分)佔用用地面積約296,666平方米,將開發為總建築面積及總可供銷售建築面積分別約2,140,000平方米及1,806,600平方米。</p> <p>竣工後,該物業將由一幢酒店大樓、多幢辦公室大樓及多幢公寓大樓組成,總可供銷售建築面積及不可供銷售建築面積分別為189,600平方米及414,000平方米。該物業亦在地庫中提供1,750個車位。</p> <p>該物業將於2010年至2013年分期完工。</p> <p>該用地持有作商服用途,土地年期於2047年2月15屆滿。</p>	該物業目前空置。	3,417,000,000元 (貴集團應佔100%權益:人民幣3,417,000,000元)

附註:

- 根據杭州國有土地資源局蕭山局與貴集團訂立日期為2007年2月15日的國有土地使用權出讓合同編號蕭土合(2007)儲06號,該物業(用地面積約92,610平方米)的土地使用權已協議出讓予貴集團,代價為人民幣208,800,000元。
- 根據以下國有土地使用證,該用地的土地使用權已授予貴集團作商服用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	用地面積 (平方米)	屆滿日期
杭蕭國用2007第 0800034號.....	2007年8月30日	92,610.3	2047年2月15日
總計:		<u>92,610.3</u>	

3. 吾等獲提供 貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見書，其中載有以下資料：
- a) 附註 1 所提及的出讓合同之主體符合法律規定，合同的內容及形式符合中國法律規定及受中國法律保護，該合同合法有效並對合同雙方具有約束力，可以按其條款規定強制執行，上述土地出讓金已全部繳清。
 - b) 在上述土地使用權期限內， 貴集團有權依法佔有、使用、出租、轉讓、抵押上述土地的土地使用權。
 - c) 該物業的業主恒利企業是一家根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司的 100% 股權。
4. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| v. 預售許可證 | 不適用 |
| vi. 建設工程竣工驗收備案表 | 不適用 |

第五類－貴集團於中國持作投資的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在2007年8月31日 現況下的估值 (人民幣)
19. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 Chengxiang鎮 Shixin路93號 國貿大廈地庫1層至第9層 及第11層至第15層	該物業由1座16層高樓宇的全部15層組成，包括10層高辦公室及最低5層商用樓面。該物業的總建築面積約11,688.26平方米。 國貿大廈(「該開發項目」)佔用的用地面積約1,454.67平方米(「該用地」)。 該物業已於1998年完工。 該用地以於2047年1月屆滿的土地使用年期持有，作住宅及商業用途。	該物業第1至4層的總建築面積約4,679.43平方米，以年租人民幣2,818,000出租，每年加租5%，租期於2009年6月30日屆滿。 第7至第9層(總建築面積約1,611平方米)由貴集團佔用作員工宿舍。 該物業的剩餘部分現時空置。	119,900,000元 (貴集團應佔81% 權益：人民幣 97,119,000元)

附註：

1. 根據以下的國有土地使用證，該項開發項目(用地面積約1,454.67平方米)的土地使用權已出讓予貴集團作商住用途。

國有土地使用證編號	權證日期	用地面積 (平方米)	租期／屆滿日期
蕭國用(97) No. 010066.....	1997年12月20日	1,454.67	2047年1月

2. 根據Gao Liangen與貴集團在2003年10月26日訂立的協議，第11層至第15層的物業部分(建築面積約2,685.7平方米)的房屋所有權已協議轉讓予貴集團，代價為人民幣32,860,000元。

3. 根據以下的房屋所有權證，該物業的房屋所有權已授予 貴集團。

房屋所有權證編號	簽發機構	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途及屆滿日期
Cheng Xiang Zhen Zi Di 1337796	蕭山市房地產管 理部門	1998年8月10日	1204.10	商業：2047年1月
Cheng Xiang Zhen Zi Di 1337797	蕭山市房地產管 理部門	1998年8月10日	745.30	辦公室：2047年1月
Cheng Xiang Zhen Zi Di 1337798	蕭山市房地產管 理部門	1998年8月10日	762.31	辦公室：2047年1月
Cheng Xiang Zhen Zi Di 1337799	蕭山市房地產管 理部門	1998年8月10日	537.14	辦公室：2047年1月
Cheng Xiang Zhen Zi Di 1337800	蕭山市房地產管 理部門	1998年8月10日	537.14	辦公室：2047年1月
Cheng Xiang Zhen Zi Di 1337801	蕭山市房地產管 理部門	1998年8月10日	537.14	辦公室：2047年1月
Cheng Xiang Zhen 字第 1335558	蕭山市房地產管 理部門	2004年5月26日	4,679.43	商業：2047年1月1日
杭房權證蕭字第 00030003	杭州房地產管理 局	2007年8月16日	537.14	辦公室：不適用
杭房權證蕭字第 00030008	杭州房地產管理 局	2007年8月16日	537.14	辦公室：不適用
杭房權證蕭字第 00030007	杭州房地產管理 局	2007年8月16日	537.14	辦公室：不適用
杭房權證蕭字第 00030006	杭州房地產管理 局	2007年8月16日	537.14	辦公室：不適用
杭房權證蕭字第 00030005	杭州房地產管理 局	2007年8月16日	537.14	辦公室：不適用
			總計： <u>11,688.26</u>	

4. 吾等獲提供 貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見書，其中載有以下資料：

- a) 上述房地產權證合法、有效，受中國法律保護。 貴集團依法擁有該物業房屋所有權，有權依法轉讓、出租或抵押該物業(以下部分已抵押物業除外)。
- b) 至於該物業的已租賃部分：
 - i. 貴集團有權就租賃部分房屋的出租事宜與承租方簽署書面的租賃合同並依據租賃合同的約定向承租人收取租金收益。
 - ii. 該等租賃合同均合法、有效，對締約雙方具有約束力。
 - iii. 貴集團已就上述租賃合同辦理房屋租賃登記備案手續。

- c) 該物業的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	他項權證編號	簽署日期	屆滿日期	債權人
杭房權證蕭字第 1335558號， 城廂鎮字第1337796號 至1337801號	杭房地蕭他字第 00025158號	2006年 7月5日	2016年 7月6日	中國農業銀 行杭州蕭山 金城路支行

未經債權人書面同意，貴集團不得對抵押物做出贈與、轉讓、出售、出租、再抵押或其他任何方式的處分。

- d) 該物業的業主眾安房地產蕭山開發是根據中國法律成立的有限責任公司，貴集團擁有該公司81%股權。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在2007年8月31日 現況下的估值 (人民幣)
20. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 蕭然東及金家橋路 綜合服務中心 部分第1層、第2至第4層 全層	<p>該物業由位於第1層部分和第2至4層全部的零售商舖組成。該物的總建築面積約5,913.49平方米。</p> <p>綜合服務中心(「該開發項目」)的一部分(該物業及本物業估值所載的物業4組成其中一部分)，佔用的用地面積約2,979平方米(「該用地」)現已發展，地上總建築面積約9,427平方米，地下建築面積約1,704平方米。</p> <p>該物業約在2005年竣工。</p> <p>該用地根據國有土地使用證持有，年期於2051年3月8日屆滿。</p>	<p>該物業的第1層和第2層(總建築面積約2,949.46平方米)，以年租人民幣1,600,000元出租作為超級市場，租期為2005年8月3日至2015年9月14日，並有每3年調高租金3%的條文。</p> <p>第3層(總建築面積約1,728.08平方米)，以年租人民幣136,000元出租作為旅館，租期為2007年5月28日至2012年5月27日。</p> <p>第4層(總建築面積1,235.95平方米)已出租作為棋牌室，年租金為人民幣460,142.4元，租期為2006年7月1日至2011年6月30日。</p>	64,127,000 (貴集團應佔的 90%權益：人民幣 57,714,300元)

附註：

1. 根據本估值報告第4項物業附註1所述的土地使用權出讓合同，該用地(總面積約2,979.34平方米)的土地使用權已同意出讓予 貴集團，總代價為人民幣590,171元。
2. 根據本估值報告第4項物業附註2所述的國有土地使用證，該用地(總面積約2,979.34平方米)的土地使用權已歸屬 貴集團所有，土地使用期在2051年3月8日屆滿。

3. 根據杭州房地產管理局在2005年4月18日發出的房屋所有權證，該物業(總建築面積約5,913.49平方米)的房屋所有權已歸屬 貴集團所有作綜合用途，土地使用期為50年，由2001年4月16日至2051年3月8日。

房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)
杭房權證蕭字第1390364號	1,728.08
杭房權證蕭字第1390365號	1,875.34
杭房權證蕭字第1390366號	1,074.12
杭房權證蕭字第1390367號	1,235.95
總計：	<u>5,913.49</u>

4. 吾等獲提供 貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見書，其中載有以下資料：

- a) 附註1所提及的出讓合同之主體符合法律規定，合同的內容及形式符合中國法律規定及受中國法律保護，上述合同合法有效並對合同雙方具有約束力，可以按其條款規定強制執行，上述土地出讓金已全部繳清。
- b) 貴集團對上述物業擁有合法完整的開發、建設、銷售、出租權利(已按揭的該等部份除外)。
- c) 該用地及該開發項目的以下部分受按揭所限：

相關的房地產證編號	他項權證編號	簽署日期	屆滿日期	債權人
杭房權證蕭字第1390364號	杭房肅他字第00010539號	2006年7月5日	2016年7月6日	中國農業銀行蕭山金城路支行
杭房權證蕭字第1390365號	杭房肅他字第00010539號	2006年7月5日	2016年7月6日	中國農業銀行蕭山金城路支行
杭房權證蕭字第1390366號	杭房肅他字第00010539號	2006年7月5日	2016年7月6日	中國農業銀行蕭山金城路支行
杭房權證蕭字第1390367號	杭房肅他字第00010539號	2006年7月5日	2016年7月6日	中國農業銀行蕭山金城路支行

未經有關債權人事先書面同意， 貴集團不得對抵押物做出贈與、轉讓、出售、出租、再抵押或其他任何方式處分該物業。

- d) 就該物業已出租部分而言，
 - i. 租賃部分的房屋所有權證合法、有效，受中國法律保護。
 - ii. 貴集團依法擁有租賃部分的房屋所有權，有權依法轉讓、出租或抵押該部分房地產。
 - iii. 貴集團有權就租賃部分房屋的出租事宜與承租方簽署書面的租賃合同並依據租賃合同的約定向承租人收取租金收益。
 - iv. 該等租賃合同均合法、有效，對締約雙方具有約束力。
 - v. 貴集團已就上述租賃合同辦理房屋租賃登記備案手續。
- e) 該物業的業主浙江眾安房地產開發是根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司90%股權。

5. 以下是主要證書／批文摘要：

- | | | |
|------|-----------|---|
| i. | 國有土地使用證 | 有 |
| ii. | 國有土地出讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程施工許可證 | 有 |
| v. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| vi. | 預售許可證 | 有 |
| vii. | 工程竣工驗收備案表 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	在2007年8月31日 現況下的估值 (人民幣)
21. 中華人民共和國 上海市 徐匯區 長樂路433號 Shanghai La Vie 第1層的一個零售舖單位	該物業由1樓一間零售店舖組成，可供銷售建築面積約340,84平方米。 該物業約於1997年竣工。 該用地以於2054年4月28日屆滿的土地使用期持有作商業用途。	該物業現時根據一項租賃協議出租，年期由2006年12月1日至2011年11月30日，月租由2006年12月1日至2007年5月30日為人民幣60,000元，逐步租金由2007年6月1日至2009年11月30日為人民幣70,000元，由2009年12月1日至2010年11月30日為人民幣73,500元及由2010年12月1日至2011年11月30日為人民幣77,175元。	12,450,000元 (貴集團應佔的 87.14% 權益：人民幣 10,848,930元)

附註：

1. 根據日期為2004年4月27日的買賣協議，該物業(建築面積約340.84平方米)的房屋所有權已協議轉讓予貴集團，代價為人民幣8,330,000元。
2. 根據上海市房屋土地資源管理局於2004年4月28日發出的房地產業權權證編號Hu Fang Di Xu Zi (2004) 018002號，該物業(建築面積約340.84平方米)的所有權由貴集團持有作商業用途，屆滿日期為2054年4月28日。
3. 吾等獲提供貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見書，其中載有以下資料：
 - a) 上述房地產權證合法、有效，受中國法律保護。貴集團依法擁有該物業房屋所有權，有權依法轉讓、出租或抵押該物業。
 - b) 至於該物業的已租賃部分：
 - i. 貴集團有權就租賃部分房屋的出租事宜與承租方簽署書面的租賃合同並依據租賃合同的約定向承租人收取租金收益。
 - ii. 該等租賃合同均合法、有效，對締約雙方具有約束力。
 - iii. 貴集團已就上述租賃合同辦理房屋租賃登記備案手續。
 - c) 該物業的業主上海眾安房地產開發是根據中國法律成立的有限責任公司，貴集團擁有該公司87.14%股權。

第六類－貴集團於中國收購的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情
22. 中華人民共和國 合肥市 包河區 義興鎮 綠色港灣 第二至六期 之一塊土地	<p data-bbox="683 437 1062 555">該物業由一幅面積約1,630,321.49平方米的用地(「該用地」)組成。將於該物業上興建的樓宇和建築物約為683,500平方米。</p> <p data-bbox="683 596 1062 845">綠色港灣(「該開發項目」)(在該項物業中,本物業估值報告所載的第12項物業和第15項物業構成其中一部分)佔地面積約2,014,161平方米,將開發為多層住宅開發項目,包括一間酒店、多間獨立別墅、多間排屋及其他配套設施,總建築面積約837,740平方米。</p> <p data-bbox="683 886 1062 938">該物業將於2009至2014年間分期完工。</p>	該物業現時空置。

附註:

1. 根據合肥市土地儲備中心與 貴集團所訂立日期為2007年4月9日的土地預供應協議及日期為2007年5月25日的補充協議,面積約1,630,321.49平方米的用地使用權將供應予 貴集團。
2. 吾等獲提供 貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見書,其中載有以下資料:
 - a) 上述附註1所述土地預供應協定及其補充協定對協定雙方具有約束力,不違反中國法律法規之規定。
 - b) 待上述土地具備了出讓條件, 貴集團依法履行相關的法律程序並和相關土地部門根據相關法律法規的規定簽訂正式的土地使用權出讓合同,辦理了全部土地出讓手續並支付全部土地出讓金後,方能獲得該等出讓土地的使用權。
3. 倘若 貴集團已於2007年8月31日取得該物業所有國有土地使用證,則該物業在現時狀況下的估值為人民幣1,517,000,000元(貴集團應佔84.16%權益:人民幣1,276,707,200元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情
23. 中華人民共和國 浙江省 杭州市蕭山區 國際辦公中心 第B及C期之地塊	<p data-bbox="683 375 1062 520">該物業佔用一幅面積約204,056平方米的土地。將於該物業上興建的大樓及建築物的總建築面積及總可供銷售建築面積分別約為1,444,000平方米及1,203,000平方米。</p> <p data-bbox="683 565 1062 774">國際辦公中心(「該開發項目」)(該物業及本物業估值報告所載第18項物業組成其中一部分)佔用用地面積約296,666平方米，將開發為總建築面積及總可供銷售建築面積分別約2,140,600平方米及1,806,600平方米。</p> <p data-bbox="683 820 1062 870">該物業將於2014年至2016年分期完工。</p>	該物業現在空置。

附註：

1. 根據杭州蕭山錢江世紀城管理委員會、富樂國際發展有限公司與 貴集團所訂立日期為2007年5月20日的合作協議，面積達300,000平方米的用地將由 貴集團分三期收購。
2. 吾等獲提供 貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見書，其中載有以下資料：
 - a) 上述附註1所述的項目合作協定的內容及形式符合中國法律規定及受中國法律保護，上述協議書有效並對雙方具有約束力。
 - b) 待該土地具備了出讓條件， 貴集團依法履行相關的法律手續並和相關土地部門簽訂正式的土地使用權出讓合同、辦理了全部土地出讓手續並支付全部土地出讓金後，方能獲得該等出讓土地的使用權。
3. 倘若 貴集團已於2007年8月31日取得該物業所有國有土地使用證，則該物業的估值為人民幣7,467,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣7,467,000,000元)。

第七類－貴集團於中國租用的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在2007年8月31日 現況下的估值 (人民幣)
24. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 西湖大廈239號 耀江廣廈 6003A室	該物業是耀江廣廈的一個 辦公室單位，建築面積約 265.69平方米。 該物業由駱翔燕出租予貴 集團，由2007年4月30日 起計，直至2009年4月29 日屆滿，月租為人民幣零 元。	該物業現時由 貴集團佔 用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據房地產權證編號杭房權證上移字第0155128號，建築面積約531.38平方米的6003單位(該物業位於其中)業主是駱翔燕。
2. 本公司獲告知業主是 貴集團的獨立第三方。
3. 根據日期為2007年4月30日由駱翔燕(甲方)與 貴集團(乙方)訂立的《房屋租賃合同》，甲方同意向乙方出租該物業，為期2年，由2007年4月30日起至2007年4月29日止，每月租金人民幣0元。
4. 吾等獲提供 貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見書，其中載有以下資料：
 - a) 該等租約的內容符合中國法律的規定，合法有效，對簽署雙方均具有約束力，為可執行的租約。
 - b) 出租方有權依《房地產權證》出租該等房產。
 - c) 貴集團已就上述租賃合同辦理房屋租賃登記備案手續。