

以下為世邦魏理仕有限公司就其於2008年1月5日對本集團所有物業權益所進行估值而編製的估值函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

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

www.cbre.com.hk

敬啟者：

我們根據閣下的指示，對恒大地產集團有限公司（「貴公司」）及其子公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港持有的物業權益進行估值。我們確認曾進行現場視察及作出有關查詢，並取得我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供我們對該等物業權益於2008年1月5日（「估值日」）的資本值之意見。

我們按市值基準進行估值。所謂市值，根據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」。

除非另有說明，我們的估值乃按照香港測量師學會頒布的「香港測量師學會物業估值準則第一版」進行。我們亦已遵守公司條例（第32章）附表3第34(2)、(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、應用指引第12項及應用指引第16項所載一切規定。

於估值的面積計量中，可售建築面積指劃入多個單位的樓面面積，包括露台以及樓梯、升降機、升降機井、大堂及公共衛生間等其他類似功能的公用地方。不可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、保安室以及中高層及高層住宅之間的通道等。一個項目或其中一期的建築面積包括可售及不可售建築面積，也包括地庫停車場的建築面積。

我們進行估值時，已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而獲益或造成負擔。

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互相比較進行分析，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。

就 貴集團持作投資的第一類物業權益項目而言，我們以直接比較法對每項該等物業權益進行估值，當中假設其中每項物業權益均以其現況交吉出售，並經參考相關市場上可比較銷售交易。我們亦以撥充資本法對該等物業權益進行估值，計及物業權益現行租金及租約復歸的可能。

對 貴集團於中國持有作銷售及佔用的第二類物業權益進行估值時，我們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況交吉出售，並經參考相關市場上可比較銷售交易。

我們的估值中，已竣工房地產發展指已獲相關地方部門簽發完工驗收報告或房產證／房屋所有權證的樓宇，亦包括已簽約出售但尚未完成正式轉讓程序的物業權益。

對 貴集團於中國持有作發展的第三類物業權益進行估值時，我們以物業將會或可以按照 貴集團向我們提供之最新發展計劃發展及竣工為基礎。我們假設已就有關計劃獲取相關部門的批准。就得出我們對價值的意見，我們已採納直接比較法，參考在相關市場取得的可比較銷售證據，以得出假設物業在估值日已竣工的資本值，並計及反映完成發展的質素已經及將

會耗用的發展成本，從而得出我們的估值意見。「假設已竣工物業的資本值」指我們對假設有關於物業在估值日已竣工的總售價的意見。就已訂約出售尚未完成正式轉讓程序的物業權益而言，我們已按合同價格對這部分的物業權益作出估值。

我們的估值中，開發用途的物業是尚未獲簽發完工驗收報告，但已獲得國有土地使用證的物業。

第四類物業權益是 貴集團於中國已訂約持有的其他物業權益，雖然 貴集團已與有關業主或政府當局訂立協議，但截至估值日止， 貴集團仍未取得國有土地使用證及／或土地出讓金尚未全數支付的物業權益。我們未有賦予這些物業權益任何商業價值。

對 貴集團分別於中國及香港租賃的第五及第六類物業權益進行估值時，由於這些物業禁止轉讓或分租及／或由於欠缺重大租金利潤，故我們認為這些物業權益並無商業價值。

貴集團於估值日後在中國訂約收購的物業權益於本報告中列為第七類。

我們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通商律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。我們獲提供有關該等物業權益的業權文件的摘要，惟我們並無查閱文件正本以核實所有權或是否有任何並未見於我們所取得的副本的修訂。所有文件僅用作參考。

我們頗為依賴 貴集團提供的資料，尤其但不限於銷售記錄、未銷售及預售單位記錄、規劃批准、發展計劃、未付發展成本、法定通告、地役權、租賃及樓面面積（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。我們並無進行實地計量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。於檢查所獲資料及作出查詢時，我們已採取一切合理審慎措施。我們無理由懷疑 貴集團提供給我們估值所依據的重要資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，我們獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

我們已就這次估值範圍查驗有關物業。於查驗過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構性檢查，亦無測試建築物的設施。因此，我們無法匯報有關物業是否沒有腐

朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無就任何未來發展實地查驗地基狀況及設施等方面的質素。

我們進行估值時，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，我們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，一切貨幣款額均以人民幣呈列。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
金鐘道88號
太古廣場二座1201室
恒大地產集團有限公司
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
估值及諮詢服務部
謹啟

2008年3月13日

附註：余先生為香港測量師學會會長。彼為註冊專業測量師（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年香港、中國及亞太區物業估值經驗。

估值概要

物業權益	於2008年1月5日	貴集團應佔權益	於2008年1月5日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
第一類 — 貴集團於中國持有作投資的物業權益			
1 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南821號 第一金碧花園已竣工項目 多個零售商舖及車位	102,431,000	100%	102,431,000
2 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南第45中學對面 第二金碧花園已竣工項目 多個零售商舖及車位	41,158,000	100%	41,158,000
3 中國 廣東省 廣州市 海珠區 石溪村 工業大道南 第三金碧花園已竣工項目 多個零售商舖及車位	108,534,000	100%	108,534,000

物業權益	於2008年1月5日	貴集團應佔權益	於2008年1月5日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
4 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南821號 第一金碧花園已竣工項目 金碧大世界	345,100,000	100%	345,100,000
5 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南821號 金碧都市廣場 (第一金碧花園六及第七期) 已竣工項目 多個零售商舖及車位	361,901,000	100%	361,901,000
6 中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 花城大道 金碧華府已竣工項目 多個零售商舖及車位	150,628,000	100%	150,628,000
7 中國 廣東省 廣州市 天河區 龍口東路 金碧翡翠華庭 已竣工項目 多個零售商舖及車位	286,356,000	100%	286,356,000

	物業權益	於2008年1月5日		於2008年1月5日
		現況下的資本值	貴集團應佔權益	貴集團應佔資本值
		(人民幣元)		(人民幣元)
8	中國 廣東省 廣州市 白雲區 石井鎮 黃石南路 金碧新城 已竣工項目 多個零售商舖及車位	79,370,000	100%	79,370,000
9	中國 廣東省 廣州市 黃埔區 中山大道北 金碧世紀花園 已竣工項目 多個零售商舖及車位	92,045,000	100%	92,045,000
10	中國 廣東省 廣州市 海珠區 革新路 金碧灣 已竣工項目 多個車位	51,700,000	100%	51,700,000
11	中國 廣東省 廣州市 白雲區 新廣從路 金碧雅苑 已竣工項目 多個車位	140,220,000	100%	140,220,000
			第一類小計：	1,759,443,000

物業權益	於2008年1月5日	貴集團應佔權益	於2008年1月5日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
第二類 — 貴集團於中國持有作銷售及佔用的物業權益			
12 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南821號 第一金碧花園 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	9,000,000	100%	9,000,000
13 中國 廣東省 廣州市 海珠區 石溪村 工業大道南 第三金碧花園 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位 及零售商舖	46,000,000	100%	46,000,000
14 中國 廣東省 廣州市 工業大道南821號 金碧都市廣場 (第一金碧花園六及七期) 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	240,000	100%	240,000
15 中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 花城大道 金碧華府 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	18,100,000	100%	18,100,000

物業權益	於2008年1月5日	貴集團應佔權益	於2008年1月5日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
16 中國 廣東省 廣州市 天河區 龍口東路 金碧翡翠華庭 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	3,200,000	100%	3,200,000
17 中國 廣東省 廣州市 白雲區 石井鎮 黃石南路 金碧新城 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	2,500,000	100%	2,500,000
18 中國 廣東省 廣州市 白雲區 新廣從路 金碧雅苑 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	30,800,000	100%	30,800,000
19 中國 廣東省 廣州市 海珠區 革新路 金碧灣 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	19,300,000	100%	19,300,000

物業權益	於2008年1月5日	貴集團應佔權益	於2008年1月5日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
20 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 中山大道北 金碧世紀花園 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	15,400,000	100%	15,400,000
21 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 大沙鎮 文沖村 廣深公路南 金碧駿鴻花園 多幢別墅	73,900,000	100%	73,900,000
		第二類小計：	<u>218,440,000</u>

物業權益	於2008年1月5日	貴集團應佔權益	於2008年1月5日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
第三類 — 貴集團於中國持有作開發的物業權益			
22 中國 廣東省 廣州市 白雲區 石井鎮 黃石南路 金碧新城五期 開發中項目	590,300,000	100%	590,300,000
23 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 中山大道北 金碧世紀花園五期 開發中項目	637,700,000	100%	637,700,000
24 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 大沙鎮 文沖村 廣深公路南 金碧駿鴻花園 開發中項目及預留土地	1,053,300,000	100%	1,053,300,000
25 中國 廣東省 佛山市 南海區 里水鎮 草場村 恒大御景半島 開發中項目	15,352,800,000	60%	9,211,680,000

物業權益	於2008年1月5日	貴集團應佔權益	於2008年1月5日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
26 中國 廣東省 增城市 中新鎮 團結村 背英嶺 恒大山水城 開發中項目及預留土地	2,485,500,000	100%	2,485,500,000
27 中國 廣東省 清遠市 龍頸鎮 清新縣 清遠恒大金碧天下 開發中項目及預留土地	7,826,000,000	100%	7,826,000,000
28 中國 廣東省 佛山市 南海區 里水鎮洲村 佛山恒大名都預留土地	10,866,900,000	100%	10,866,900,000
29 中國 河北省 天津市薊縣 官莊鎮 石佛村北 天津恒大金碧天下 開發中項目及預留土地	1,163,000,000	100%	1,163,000,000

物業權益	於2008年1月5日	貴集團應佔權益	於2008年1月5日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
30 中國 重慶市 江津區 雙福鎮 重慶恒大金碧天下 開發中項目及預留土地	521,000,000	100%	521,000,000
31 中國 重慶市 巴南區 重慶恒大城 預留土地	2,374,000,000	100%	2,374,000,000
32 中國 重慶市 北部新區 重慶恒大華府開發中項目	1,571,000,000	100%	1,571,000,000
33 中國 湖北省 鄂州市 華容區 鄂州恒大金碧天下 開發中項目及預留土地	2,473,000,000	100%	2,473,000,000
34 中國 湖北省 武漢市 蔡甸區 武漢恒大綠洲 開發中項目及預留土地	892,000,000	100%	892,000,000

物業權益	於2008年1月5日	貴集團應佔權益	於2008年1月5日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
35 中國 湖北省 武漢市 東湖開發區 武漢恒大華府 開發中項目及預留土地	4,109,000,000	100%	4,109,000,000
36 中國 湖北省 武漢市 漢口區 武漢恒大城 預留土地	1,105,000,000	100%	1,105,000,000
37 中國 江蘇省 啟東市 寅陽鎮 寅興墾區外東南面 啟東恒大金碧天下 預留土地	34,440,000,000	100%	34,440,000,000
38 中國 四川省 成都市 溫江區 柳城鎮 城南經濟區 成都恒大城 開發中項目及預留土地	3,508,000,000	100%	3,508,000,000
39 中國 四川省 成都市 龍泉驛區 成龍路南 成都恒大綠洲 開發中項目及預留土地	2,133,000,000	100%	2,133,000,000

物業權益	於2008年1月5日	貴集團應佔權益	於2008年1月5日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
40 中國 四川省 彭山縣 武陽鄉 蓮花村 彭山恒大金碧天下 開發中項目及預留土地	1,393,000,000	100%	1,393,000,000
41 中國 江蘇省 南京市 溧水縣 南京恒大金碧天下 開發中項目及預留土地	3,195,000,000	100%	3,195,000,000
42 中國 遼寧省 於洪區 千山西路北 瀋陽恒大城 開發中項目及預留土地	1,526,000,000	100%	1,526,000,000
43 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 於洪新城 瀋陽恒大綠洲 開發中項目	2,360,000,000	100%	2,360,000,000
44 中國 雲南省 昆明市安寧市 連然鎮 普河村 昆明恒大金碧天下 開發中項目及預留土地	2,498,000,000	100%	2,498,000,000

物業權益	於2008年1月5日	貴集團應佔權益	於2008年1月5日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
45 中國 陝西省 西安市酒十路以西 新房村以南 西安恒大名都 預留土地	880,700,000	100%	880,700,000
46 中國 陝西省 西安市灊橋區 草南村 西安恒大綠洲 預留土地	2,073,000,000	65%	1,347,450,000
47 中國 山西省 太原市 大運路以西 康寧街以北 太原恒大綠洲 預留土地	699,000,000	100%	699,000,000
48 中國 貴州省 貴陽市 艷山紅鎮 貴陽恒大綠洲 預留土地	471,100,000	100%	471,100,000
49 中國 湖南省 長沙市 嶽麓區 長沙恒大華府 預留土地	1,008,700,000	51%	514,437,000
50 中國 廣西省 南寧市 良慶區 南寧恒大華府 預留土地	1,340,000,000	80.05%	1,072,670,000

物業權益	於2008年1月5日	貴集團應佔權益	於2008年1月5日
	現況下的資本值 (人民幣元)		貴集團應佔資本值 (人民幣元)
51 中國 江蘇省 南京市 江寧開發區 南京恒大綠洲 預留土地	969,000,000	100%	969,000,000
52 中國 內蒙古 包頭市 九原區 包頭恒大華府 預留土地	5,408,000,000	70%	3,785,600,000
		第三類小計：	<u>107,672,337,000</u>

物業權益	於2008年1月5日	貴集團應佔權益	於2008年1月5日
	現況下的資本值 (人民幣元)		貴集團應佔資本值 (人民幣元)
第四類 — 貴集團於中國已訂約持有的物業權益			
53 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南第45中學對面 第二金碧花園 商業廣場預留土地			無商業價值 (附註i)
54 中國 廣東省 廣州市 海珠區 石溪村 工業大道南 第三金碧花園五期 預留土地			無商業價值 (附註ii)
55 中國 廣東省 廣州市 白雲區 金沙洲 廣州恒大綠洲 預留土地			無商業價值 (附註iii)
56 中國 廣東省 增城市 中新鎮 團結村 背英嶺 恒大山水城 預留土地			無商業價值 (附註iv)
57 中國 重慶市 巴南區 重慶恒大城 預留土地			無商業價值 (附註v)

物業權益	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2008年1月5日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
58 中國 重慶市 北部新區 重慶恒大華府 預留土地			無商業價值 (附註vi)
59 中國 重慶市 九龍坡區 大陽石街 重慶恒大綠洲 預留土地			無商業價值 (附註vii)
60 中國 重慶市 渝中區 石油路 重慶恒大名都 預留土地			無商業價值 (附註viii)
61 中國 湖北省 武漢市 蔡甸區 武漢恒大雅苑 預留土地			無商業價值 (附註ix)
62 中國 湖北省 武漢市 蔡甸區 武漢恒大綠洲 預留土地			無商業價值 (附註x)
63 中國 湖北省 武漢市 漢口區 武漢恒大城 預留土地			無商業價值 (附註xi)

物業權益	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2008年1月5日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
64 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 千山西路北 瀋陽恒大城 預留土地			無商業價值 (附註xii)
65 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 於洪新城 瀋陽恒大綠洲二期 預留土地			無商業價值 (附註xiii)
66 中國 河南省 鄭州市 鄭州恒大綠洲 預留土地			無商業價值 (附註xiv)
67 中國 河南省 洛陽市 洛陽恒大綠洲 預留土地			無商業價值 (附註xv)
68 中國 山西省 太原市 大運路以西 康寧街以北 太原恒大綠洲 預留土地			無商業價值 (附註xvi)
69 中國 安徽省 合肥市 政務文化新區 緯五路 合肥恒大華府 預留土地			無商業價值 (附註 xvii)

物業權益	於2008年1月5日	貴集團應佔權益	於2008年1月5日
	現況下的資本值 (人民幣元)		貴集團應佔資本值 (人民幣元)
70 中國 湖南省 長沙市 長沙恒大名都 預留土地			無商業價值 (附註 xviii)
71 中國 江蘇省 南京市 江寧開發區 南京恒大綠洲 預留土地			無商業價值 (附註 xix)
72 中國 內蒙古 包頭市 九原區 包頭恒大華府 預留土地			無商業價值 (附註 xx)
73 中國 上海市 浦東新區 源深路1號 陸家嘴 預留土地			無商業價值 (附註 xxi)
		第四類小計：	無商業價值 (附註 xxii)

物業權益	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2008年1月5日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
第五類 — 貴集團於中國租賃的物業權益			
74 貴集團 於中國境內多個城市 承租物業			無商業價值
		第五類小計：	無商業價值
第六類 — 貴集團於香港租賃的物業權益			
75 香港 金鐘道88號 太古廣場二座 1201-1202室			無商業價值
		第六類小計：	無商業價值
第七類 — 貴集團於估值日期後在中國訂約收購的物業權益			
76 中國 廣東省 廣州市 天河區 員村二橫路 廣州恒大華府 預留土地			
		總計：	<u>109,650,220,000</u>

附註i：倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣688,400,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣688,400,000元）。有關該項物業詳情請參閱第IV-138頁。

附註ii：倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣774,500,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣774,500,000元）。有關該項物業詳情請參閱第IV-139頁。

- 附註iii：倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣4,388,800,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣4,388,800,000元）。有關該項物業詳情請參閱第IV-140頁。
- 附註iv：倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣805,100,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣805,100,000元）。有關該項物業詳情請參閱第IV-141頁。
- 附註v：倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣2,485,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣2,485,000,000元）。有關該項物業詳情請參閱第IV-142頁。
- 附註vi：倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣985,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣985,000,000元）。有關該項物業詳情請參閱第IV-143頁。
- 附註vii：倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣2,655,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣2,655,000,000元）。有關該項物業詳情請參閱第IV-144頁。
- 附註viii：倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣5,040,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣5,040,000,000元）。有關該項物業詳情請參閱第IV-145頁。
- 附註ix：倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣3,272,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣3,272,000,000元）。有關該項物業詳情請參閱第IV-146頁。
- 附註x：倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣1,887,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣1,887,000,000元）。有關該項物業詳情請參閱第IV-147頁。
- 附註xi：倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣2,208,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣2,208,000,000元）。有關該項物業詳情請參閱第IV-149頁。
- 附註xii：倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣2,763,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣2,763,000,000元）。有關該項物業詳情請參閱第IV-151頁。
- 附註xiii：倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣8,936,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣8,936,000,000元）。有關該項物業詳情請參閱第IV-152頁。
- 附註xiv：倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣9,448,100,000元（貴集團應佔80%權益：人民幣7,558,480,000元）。有關該項物業詳情請參閱第IV-154頁。
- 附註xv：倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣7,054,300,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣7,054,300,000元）。有關該項物業詳情請參閱第IV-155頁。
- 附註xvi：倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣2,136,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣2,136,000,000元）。有關該項物業詳情請參閱第IV-156頁。
- 附註xvii：倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣1,336,200,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣1,336,200,000元）。有關該項物業詳情請參閱第IV-158頁。
- 附註xviii：倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣400,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣400,000,000元）。有關該項物業詳情請參閱第IV-159頁。

附註xix：倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣276,000,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣276,000,000元）。有關該項物業詳情請參閱第IV-160頁。

附註xx：倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣1,383,000,000元（ 貴集團應佔70%權益：人民幣968,100,000元）。有關該項物業詳情請參閱第IV-161頁。

附註xxi：倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣2,197,500,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣2,197,500,000元）。有關該項物業詳情請參閱第IV-162頁。

附註xxii：倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證， 貴集團於第四類應佔的該物業資本總值估計為人民幣58,814,380,000元。

估值證書

第一類－ 貴集團於中國持有作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
1. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南 821號 第一金碧花園 已竣工項目多 個零售商舖及 車位	<p data-bbox="355 439 677 600">該物業包括12個總可售建築面積約667.29平方米的零售商舖及375個總可售建築面積約16,614.77平方米的車位。</p> <p data-bbox="355 641 677 874">第一金碧花園(「該發展項目」)(本物業估值所載第1項、第4項及第12項物業為其中一部分)佔地約63,544平方米(「該地塊」),已發展總建築面積約341,683平方米。</p>	<p data-bbox="715 439 981 633">於2008年1月5日,該物業總建築面積約643.7平方米的零售商舖部分由多個租戶以月租總約人民幣36,965元(不包括管理費)租用。</p> <p data-bbox="715 673 981 733">該物業餘下部分現時空置。</p>	<p data-bbox="1167 399 1307 425">(人民幣元)</p> <p data-bbox="1153 435 1307 461">102,431,000</p> <p data-bbox="1153 471 1307 497">(貴集團應佔</p> <p data-bbox="1167 508 1307 534">100%權益:</p> <p data-bbox="1027 544 1307 570">人民幣102,431,000元)</p>
	<p data-bbox="355 915 655 941">該物業約於2005年竣工。</p>		
	<p data-bbox="355 981 677 1112">該物業根據多份國有土地使用證以不同年期持有,最後一份於2070年9月7日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約72,479平方米地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣66,595,330元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(1997) 256號 第一補充合同	1997年7月17日 2003年5月27日	12,073
穗國地出合(1998) 152號 第一補充合同 第二補充合同	1998年5月13日 1998年7月31日 2000年9月26日	18,657
穗國地出合(1999) 165號 第一補充合同	1999年4月16日 不適用	18,696
穗國地出合(1999) 646號 第一補充合同	1999年11月8日 2007年7月11日	23,053
	合計：	<u>72,479</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約63,544平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用 證編號	地盤面積 (平方米)	簽發日期	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2001)字 第特233號	11,799	2001年12月19日	住宅：2067年7月16日 商業、旅遊及消閒：2037年7月16日 其他：2047年7月16日
穗府國用(1998)字 第特063號	17,503.93	1998年6月6日	住宅：2068年5月9日 商業、旅遊及消閒：2038年5月9日 其他：2048年5月9日
穗府國用(1999)字 第特235號	15,489	1999年11月24日	住宅：2069年4月10日 商業、旅遊及消閒：2039年4月10日 其他：2049年4月10日
穗府國用(2000)字 第特065號	18,752	2000年5月15日	住宅：2070年9月7日 商業、旅遊及消閒：2040年9月7日 其他：2050年9月7日
合計：	<u>63,544</u>		

3. 根據以下由廣東省廣州市國土資源和房屋管理局發出之廣州市房地產權證，總面積約103,827.39平方米（該物業部分位於其中）的房屋擁有權已授予 貴集團。

房地產權證編號	簽發日期	業主	建築面積 (平方米)
2002登109112號	2002年7月31日	廣州恒大房地產開發有限公司	69,823.33
2002登109113號	2002年7月31日	廣州恒大房地產開發有限公司	29,620.53
05登記字21382號	2005年4月14日	廣州恒大房地產開發有限公司	4,383.53
		合計：	<u>103,827.39</u>

4. 根據由廣東省人民政府發出的324份廣州市房權證，該物業中可售建築面積約16,614.77平方米的374個車位部分已授予 貴集團。

按 貴集團表示，現正使用中的一個車位的房權證於2008年1月5日尚未授予 貴集團。

5. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
 - ii. 貴集團合法擁有該物業及有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，惟已抵押部分須獲相關債權人書面同意。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
2. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南 第45中學對面 第二金碧花園 已竣工項目多 個零售商舖及 車位	<p>該物業包括17個總可售建築面積約900.69平方米的零售商舖及88個總可售建築面積約7,132.53平方米的車位。</p> <p>第二金碧花園(「該發展項目」)佔地約45,349平方米(「該地塊」),已發展總建築面積約275,521平方米。</p> <p>該物業於2003年9月竣工。</p> <p>該地塊根據兩份國有土地使用證以不同年期持有,住宅用途為70年,商業用途為40年,配套用途為50年,最後一期於2072年8月18日屆滿。</p>	<p>於2008年1月5日,該物業總建築面積約871.9平方米的零售商舖部分由多個租戶以月租總約人民幣31,719元(不包括管理費)租用。</p> <p>該物業餘下部分現為空置。</p>	<p>41,158,000 (貴集團應佔 100%權益: 人民幣41,158,000元)</p>

附註:

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同,該發展項目所在總地盤面積約61,099平方米地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴集團,總代價為人民幣53,013,606元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(1998) 218號	1998年6月24日	53,225
穗國地出合(1998) 218-1號	2000年8月21日	
穗國地出合(1998) 218號補充合同	2006年4月19日	
穗國地出合(2002) 199號	2002年8月19日	7,874
穗國地出合(2002) 199號補充合同	2003年10月21日	
	合計:	<u>61,099</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約45,349平方米的土地使用權已出讓予貴集團。

國有土地使用 證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(1998)字第特121號	1998年8月18日	37,475	住宅：2068年7月14日 商業、旅遊及消閒：2038年7月14日 其他：2048年7月14日
穗府國用(2002)字第特148號	2002年8月30日	7,874	住宅：2072年8月18日 商業、旅遊及消閒：2042年8月18日 其他：2052年8月18日
合計：		<u>45,349</u>	

3. 根據以下由廣東省廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地產權證，總面積約95,315.40平方米（該物業部分位於其中）的房屋擁有權已授予 貴集團。

房地產權證編號	簽發日期	業主	建築面積 (平方米)
02地證字159781	2002年11月14日	廣州恒大房地產開發有限公司	25,121.54
03地證字142965	2003年11月18日	廣州恒大房地產開發有限公司	69,306.94
05地證字59817	2005年7月25日	廣州恒大房地產開發有限公司	886.92
合計：			<u>95,315.40</u>

4. 根據由廣東省廣州市國土資源和房屋管理局發出的59份廣州市房權證，該物業中可售建築面積約7,132.53平方米的88個車位已授予 貴集團。

5. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
 - ii. 貴集團合法擁有該物業及有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，惟已抵押部分須獲相關債權人書面同意。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
3. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 石溪村 工業大道南 第三金碧花園 已竣工項目多 個零售商舖及 車位	<p>該物業包括6個總可售建築面積約1,702.47平方米的零售商舖及204個總可售建築面積約12,511.08平方米的車位。</p> <p>第三金碧花園(「該發展項目」)(本物業估值所載第3項及第13項物業為其中一部分)佔地約119,388平方米,已發展總建築面積約380,778平方米。</p> <p>該物業約於2007年竣工。</p> <p>該物業根據多份國有土地使用證以不同年期持有,最後一期於2075年11月2日屆滿。</p>	<p>於2008年1月5日,該物業總建築面積約773.5952平方米的零售商舖部分由多個租戶以月租總約人民幣133,605元(不包括管理費)租用。</p> <p>該物業餘下部分現為空置。</p>	<p>108,534,000 (貴集團應佔 100%權益: 人民幣108,534,000元)</p>

附註:

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同,該發展項目所在總地盤面積約119,388平方米地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴集團,總代價為人民幣78,113,530元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2003) 028號 第一補充合同	2003年1月30日 2006年7月31日	78,128
穗國地出合(2003) 423號 第一補充合同	2003年12月25日 2005年11月7日	19,610
穗國地出合(2004) 209號 第一補充合同	2004年8月31日 2006年3月2日	21,650
	合計:	<u>119,388</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約119,388.42平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用 證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2006) 01100073號	2006年7月21日	19,904.06	住宅：2073年3月2日 商業、旅遊及消閒：2043年3月2日 其他：2053年3月2日
穗府國用(2006) 01100072號	2006年8月1日	29,675.29	住宅：2073年3月2日 商業、旅遊及消閒：2043年3月2日 其他：2053年3月2日
穗府國用(2006) 01100071號	2006年7月7日	28,549.07	住宅：2073年3月2日 商業、旅遊及消閒：2043年3月2日 其他：2053年3月2日
穗府國用(2006) 01100075號	2006年8月14日	19,610	住宅：2074年4月26日 商業、旅遊及消閒：2044年4月26日 其他：2054年4月26日
穗府國用(2006) 1100022號	2006年5月25日	21,650	住宅：2075年11月2日 商業、旅遊及消閒：2045年11月2日 其他：2055年11月2日
合計：		<u>119,388.42</u>	

3. 根據以下由廣東省廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地產權證，總面積約315,359.1平方米（該物業及該發展項目已售部分位於該地）的房屋擁有權已授予 貴集團。

房地產權證編號	簽發日期	業主	建築面積 (平方米)
07登記1801360號	2007年8月16日	恒大地產集團有限公司	34,262.19
07登記01801456號	2007年8月14日	恒大地產集團有限公司	100,180.12
05登記字2357號	2005年2月4日	廣州恒大房地產開發有限公司	99,354.20
07登記字01801361號	2007年8月16日	恒大地產集團有限公司	40,036.51
07登記1805001號	2007年12月26日	恒大地產集團有限公司	4,347.38
07登記01802442號	2007年9月26日	恒大地產集團有限公司	37,178.70
合計：			<u>315,359.1</u>

4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
 - ii. 貴集團合法擁有該物業及有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，惟已抵押部分須獲相關債權人書面同意。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
4. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南 821號 第一金碧花園 已竣工項目 金碧大世界	該物業包括7層總可售建築面積約15,172.28平方米的零售商舖。 第一金碧花園(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第1項及第12項物業為其中一部分)佔地約63,544平方米(「該地塊」),已發展總建築面積約341,683平方米。 該物業於2001年竣工。 該物業根據6份房產證持有作商業用途,於2041年4月24日屆滿。	於2008年1月5日,該物業按月租約人民幣1,389,805元(不包括管理費)出租。	345,100,000 (貴集團應佔 100%權益: 人民幣345,100,000元)

附註:

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同,該發展項目所在總地盤面積約72,479平方米地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴集團,總代價為人民幣66,595,330元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(1997) 256號 第一補充合同	1997年7月17日 2003年5月27日	12,073
穗國地出合(1998) 152號 第一補充合同 第二補充合同	1998年5月13日 1998年7月31日 2000年9月26日	18,657
穗國地出合(1999) 165號 第一補充合同	1999年4月16日 不適用	18,696
穗國地出合(1999) 646號 第一補充合同	1999年11月8日 2007年7月11日	23,053
	合計:	<u>72,479</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約63,544平方米的土地使用權已出讓予貴集團。

國有土地使用 證編號	地盤面積 (平方米)	簽發日期	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2001)字 第特233號	11,799	2001年12月19日	住宅：2067年7月16日 商業、旅遊及消閒：2037年7月16日 其他：2047年7月16日
穗府國用(1998)字 第特063號	17,503.93	1998年6月6日	住宅：2068年5月9日 商業、旅遊及消閒：2038年5月9日 其他：2048年5月9日
穗府國用(1999)字 第特235號	15,489	1999年11月24日	住宅：2069年4月10日 商業、旅遊及消閒：2039年4月10日 其他：2049年4月10日
穗府國用(2000)字 第特065號	18,752	2000年5月15日	住宅：2070年9月7日 商業、旅遊及消閒：2040年9月7日 其他：2050年9月7日
合計：	<u>63,544</u>		

3. 根據以下由廣東省廣州市國土資源和房屋管理局發出的6份廣州市房地產權證（粵房地證字C1945001-C1945005及C1947800號），該物業總可售建築面積約15,172.28平方米的部分已授予 貴集團。
4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
 - 貴集團合法擁有該物業及有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，惟已抵押部分須獲相關債權人書面同意。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
5. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南 821號 金碧都市廣場 (第一金碧花園六及七期) 已竣工項目多個零售商舖及車位	該物業包括61個總可售建築面積約12,004.34平方米的零售商舖及190個總可售建築面積約11,548.39平方米的车位。 第一金碧花園(第一金碧花園六及七期)(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第14項物業為其中一部分)佔地約21,073平方米(「該地塊」),已發展總建築面積約118,483平方米。 該物業約於2006年竣工。 該物業根據多份國有土地使用證以不同年期持有,最後一期於2071年4月24日屆滿。	於2008年1月5日,該物業總建築面積約9,471.38平方米的零售商舖部分由多個租戶以月租總約人民幣677,924元(不包括管理費)租用。 該物業餘下部分現為空置。	361,901,000 (貴集團 應佔100%權益: 人民幣361,901,000元)

附註:

- 根據以下國有土地使用權出讓合同,該發展項目所在總地盤面積約37,270平方米地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴集團,總代價為人民幣27,550,546元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2001) 135號 第一補充合同	2001年4月25日 2004年10月13日	21,277
穗國地出合(2003) 160號 第一補充合同	2003年5月23日 2007年7月11日	15,993
	合計:	<u>37,270</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約21,073平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用 (2006) 0100166號	2007年1月4日	21,073	住宅：2071年4月24日 商業、旅遊及消閒： 2041年4月24日 其他：2051年4月24日
合計：		<u>21,073</u>	

3. 根據以下由廣東省廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地產權證，總面積約35,547.25平方米（該物業及該發展項目已售部分位於該地）的房屋擁有權已授予 貴集團。

房地產權證書編號	簽發日期	業主	建築面積 (平方米)
07登記字01061717號	2007年6月4日	廣州恒大房地產 開發有限公司	27,300.38
07登記字01116934號	2007年10月31日	廣州恒大房地產 開發有限公司	8,246.87
合計：			<u>35,547.25</u>

4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
 - ii. 貴集團合法擁有該物業及有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，惟已抵押部分須獲相關債權人書面同意。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
6. 中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 花城大道 金碧華府已竣工項目多個零售商舖及車位	<p>該物業包括4個總可售建築面積約581.04平方米的零售商舖及313個總可售建築面積約18,970.27平方米的車位。</p> <p>金碧華府(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第15項物業為其中一部分)佔地約26,686平方米(「該地塊」),已發展總建築面積約137,399.4平方米。</p> <p>該物業約於2005年竣工。</p> <p>該物業根據一份國有土地使用證以不同年期持有,最後一期於2072年6月24日屆滿。</p>	<p>於2008年1月5日,該物業總建築面積約586.36平方米的零售商舖部分由多個租戶以月租總約人民幣62,233元(不包括理費)租用。</p> <p>該物業餘下部分現為空置。</p>	<p>150,628,000 (貴集團 應佔100%權益: 人民幣150,628,000元)</p>

附註:

- 根據以下國有土地使用權出讓合同,該發展項目總地盤面積約26,686.88平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團,總代價為人民幣303,500,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2000) 450 號 第一補充合同	2002年12月25日 2002年12月30日	26,686.88
	合計:	<u>26,686.88</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該地塊總地盤面積約26,686平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用 (2001)第特019號	2001年2月28日	26,686	住宅：2072年6月24日 商業、旅遊及消閒： 2042年6月24日 其他：2052年6月24日
	合計：	<u>26,686</u>	

3. 根據由廣東省廣州市國土資源和房屋管理局簽發的05登記字2349，05登記字2350號，粵房地證字第C4644806、4644822-26、4819210、4819219-25、4816290-92、4816294-96、4816298-300、4816307-310號和粵房地證字第C2676349號廣州市房地產權証，該物業所有權已授予 貴集團。
4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有 (其中包括) 以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
 - ii. 貴集團合法擁有該物業及有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，惟已抵押部分須獲相關債權人書面同意。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
7. 中國 廣東省 廣州市 天河區 龍口東路 金碧翡翠華庭 已竣工項目多 個零售商舖及 車位	<p>該物業包括20個總可售建築面積約8,371.24平方米的零售商舖及141個總可售建築面積約3,981.40平方米的車位。</p> <p>金碧翡翠華庭(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第16項物業為其中一部分)佔地約5,409平方米,已發展總建築面積約53,453平方米。</p> <p>該物業約於2006年竣工。</p> <p>該物業根據一份國有土地使用證以不同年期持有,由2000年7月3日起計,住宅用途為70年,商業用途為40年,配套用途為50年。</p>	<p>於2008年1月5日,該物業總建築面積約2,180.09平方米的多個零售商舖部分由多個租戶以月租總約人民幣190,170元(不包括管理費)租用。</p> <p>該物業餘下部分現為空置。</p>	<p>286,356,000 (貴集團 應佔100%權益: 人民幣286,356,000元)</p>

附註:

- 根據以下國有土地使用權出讓合同,該發展項目所在總地盤面積約6,619平方米地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴集團;總代價為人民幣28,328,017元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2000) 270 號 第一補充合同	2000年7月3日	6,619
第二補充合同	2005年4月25日	
	2007年2月28日	
合計:		<u>6,619</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約5,409平方米的土地使用權已出讓予貴集團。

國有土地使用證編號	地盤面積 (平方米)	簽發日期	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2000)字第特195號	5,409	2000年12月15日	住宅：2070年7月2日 商業、旅遊及消閒： 2040年7月2日 其他：2050年7月2日
合計：	<u>5,409</u>		

3. 根據以下由廣東省廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地產權證，總面積約16,258.78平方米（該物業位於該地）的房屋擁有權已授予貴集團。

房地產權證編號	簽發日期	業主	建築面積 (平方米)
07登記字01034388號	2007年4月13日	廣州通瑞達房地產 實業有限公司	16,258.78
		合計：	<u>16,258.78</u>

4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
 - 貴集團合法擁有該物業及有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，惟已抵押部分須獲相關債權人書面同意。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
8. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 石井鎮 黃石南路 金碧新城已竣工項目多個零售商舖及車位	<p>該物業包括7個總可售建築面積約563.02平方米的零售商舖及359個總可售建築面積約13,129.88平方米的車位。</p> <p>金碧新城已竣工項目(「該發展項目」)已發展總建築面積約為350,058.7平方米。</p> <p>金碧新城(該物業及本物業估值所載第17項及第22項物業為其中一部分)佔地約120,240平方米(「該地塊」),已發展總建築面積約428,002.7平方米。</p> <p>該物業約於2007年竣工。</p> <p>該物業根據一份國有土地使用證以不同年期持有,最後一期於2073年5月6日屆滿。</p>	<p>於2008年1月5日,該物業總建築面積約504.5平方米的多個零售商舖部分由多個租戶以月租總約人民幣27,014元(不包括管理費)租用。</p> <p>該物業餘下部分現為空置。</p>	<p>79,370,000 (貴集團 應佔100%權益: 人民幣79,370,000元)</p>

附註:

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同,該發展項目總地盤面積約120,240平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團,總代價為人民幣95,032,108元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2003) 97號	2003年4月10日	120,240
第一補充合同	2005年11月7日	
第二補充合同	2007年5月9日	
合計:		<u>120,240</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約120,240平方米的土地使用權已出讓予貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2006) 01100100號	2006年9月4日	120,240	住宅：2073年5月6日 商業、旅遊及消閒： 2043年5月6日
	合計：	<u>120,240</u>	

3. 根據以下由廣東省廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地產權證，總面積約82,061.98平方米（該物業位於該地）的房屋擁有權已授予貴集團。

房地產權證編號	簽發日期	業主	建築面積 (平方米)
07登記01804998號	2007年12月29日	恒大地產集團	8,749.71
06登記字01148650號	2007年1月8日	恒大地產集團	6,352.22
07登記字01801411號	2007年8月2日	恒大地產集團	66,960.05
	合計：		<u>82,061.98</u>

4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
 - ii. 貴集團合法擁有該物業及有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，惟已抵押部分須獲相關債權人書面同意。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
9. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 中山大道北 金碧世紀花園 已竣工項目多 個零售商舖及 車位	<p>該物業包括21個總可售建築面積約792.94平方米的零售商舖及345個總可售建築面積約17,779.86平方米的車位。</p> <p>金碧世紀花園已竣工項目已發展總建築面積約為339,794平方米。</p> <p>金碧世紀花園(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第20項及第23項物業為其中一部分)佔地約138,116平方米(「該地塊」),已發展總建築面積約413,021平方米。</p> <p>該物業約於2007年竣工。</p> <p>該物業根據多份國有土地使用證以不同年期持有,由2003年12月15日起計,住宅用途為70年,商業用途為40年,配套用途為50年。</p>	<p>於2008年1月5日,該物業總建築面積約484.5平方米的多個零售商舖部分由多個租戶以月租總約人民幣60,587元(不包括管理費)租用。</p> <p>該物業餘下部分現為空置。</p>	<p>92,045,000 (貴集團 應佔100%權益: 人民幣92,045,000元)</p>

附註:

- 根據以下國有土地使用權出讓合同,該發展項目總地盤面積約138,116平方米的土地使用權已協定出讓予 貴集團,總代價為人民幣67,143,640元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2002) 380 號	2003年11月25日	138,116
	合計:	<u>138,116</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約138,116平方米的土地使用權已出讓予貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2003)字第385號	2003年12月10日	51,978	住宅：2073年11月14日 商業、旅遊及消閒： 2043年11月14日 其他：2053年11月14日
穗府國用(2004)字第283號	2004年10月21日	86,138	住宅：2073年12月14日 商業、旅遊及消閒： 2043年12月14日 其他：2053年12月14日
		合計：	<u>138,116</u>

3. 根據以下由廣東省廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地產權證，總面積約233,187.46平方米（該物業位於該地）的房屋擁有權已授予 貴集團。

房地產權證編號	簽發日期	業主	建築面積 (平方米)
06登記字01066181號	2006年7月12日	廣州俊滙房地產開發有限公司	39,507.44
07登記字01801430號	2007年8月23日	廣州俊滙房地產開發有限公司	81,624.77
07登記字01801551號	2007年9月16日	廣州俊滙房地產開發有限公司	99,752.75
07登記字01001861號	2007年8月23日	廣州俊滙房地產開發有限公司	12,302.50
			合計： <u>233,187.46</u>

4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
 - 貴集團合法擁有該物業及有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，惟已抵押部分須獲相關債權人書面同意。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
10. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 革新路 金碧灣已竣工 項目多個車位	該物業包括235個總建築面積約8,151.54平方米的車位。 金碧灣（「該發展項目」） （該物業及本物業估值所載第19項物業為其中一部分） 佔地約20,403平方米，已發展總建築面積約89,323平方米。 該物業約於2007年竣工。 該物業根據一份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途為70年，商業用途為40年，配套用途為50年，最後一期於2073年4月27日屆滿。	該物業現為空置。	（人民幣元） 51,700,000 （貴集團應佔 100%權益： 人民幣51,700,000元）

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目總地盤面積約42,310平方米的土地使用權已協定出讓予 貴集團，總代價為人民幣171,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2002) 327號	2002年12月11日	42,310
	合計：	<u>42,310</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約20,403平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	地盤面積 (平方米)	簽發日期	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2006) 第01100152號	20,403	2006年11月15日	住宅：2073年4月27日 商業、旅遊及消閒： 2043年4月27日 其他：2053年4月27日
合計：	<u>20,403</u>		

3. 根據以下由廣東省廣州市國土資源和房屋管理局發出的權證07登記01801295號，總面積約9,704.58平方米（該物業位於該地）的房屋擁有權已授予 貴集團。
4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
 - ii. 貴集團合法擁有該物業及有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，惟已抵押部分須獲相關債權人書面同意。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
11. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 新廣從路 金碧雅苑 已竣工項目 多個車位	該物業包括779個總建築面積約24,803.1平方米的車位。 金碧雅苑(「該發展項目」) (該物業及本物業估值所載第18項物業為其中一部分) 佔地約54,930平方米,已發展總建築面積約209,005平方米。 該物業約於2007年竣工。 該物業根據一份國有土地使用證以不同年期持有,最後一期於2074年7月20日屆滿。	該物業現為空置。	(人民幣元) 140,220,000 (貴集團應佔 100%權益: 人民幣140,220,000元)

附註:

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同,該發展項目總地盤面積約48,989平方米的土地使用權已協定出讓予 貴集團,總代價為人民幣39,668,282元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2004)48號 第一補充合同	2004年3月12日 2007年8月28日	48,989
合計:		<u>48,989</u>

2. 根據以下國有土地使用證,該發展項目總地盤面積約54,929.557平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2004)第188號	2004年7月22日	54,929.557	住宅:2074年7月20日 商業、旅遊及消閒: 2044年7月20日 其他:2054年7月20日
合計:		<u>54,929.557</u>	

3. 根據以下由廣東省廣州市國土資源和房屋管理局發出的權證07登記01805796號，總面積約28,872.11平方米（該物業位於該地）的房屋擁有權已授予 貴集團。
4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
 - ii. 貴集團合法擁有該物業及有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有作銷售及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
12. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南 821號 第一金碧花園 已竣工項目多 個中高層及高 層住宅單位	該物業包括12個總可售建築面積約1,125平方米的住宅單位。 第一金碧花園(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第1項物業及第4項物業為其中一部分)佔地約63,544平方米(「該地塊」),已發展總建築面積約341,683平方米。 該物業約於2005年竣工。 該物業根據多份國有土地使用證以不同年期持有,最後一期於2070年9月7日屆滿。	該物業現為空置或由貴集團佔用。	9,000,000 (貴集團 應佔100%權益: 人民幣9,000,000元)

附註:

- 根據以下國有土地使用權出讓合同,該發展項目所在總地盤面積約72,479平方米地塊的土地使用權已訂約出讓予貴集團,總代價為人民幣66,595,330元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(1997) 256號 第一補充合同	1997年7月17日 2003年5月27日	12,073
穗國地出合(1998) 152號 第一補充合同 第二補充合同	1998年5月13日 1998年7月31日 2000年9月26日	18,657
穗國地出合(1999) 165號 第一補充合同	1999年4月16日 不適用	18,696
穗國地出合(1999) 646號 第一補充合同	1999年11月8日 2007年7月11日	23,053
合計:		<u>72,479</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約63,544平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	地盤面積 (平方米)	簽發日期	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2001)字第特223號	11,799	2001年12月19日	住宅：2067年7月16日 商業、旅遊及消閒： 2037年7月16日 其他：2047年7月16日
穗府國用(1998)字第特063號	17,503.93	1998年6月6日	住宅：2068年5月9日 商業、旅遊及消閒： 2038年5月9日 其他：2048年5月9日
穗府國用(1999)字第特235號	15,489	1999年11月24日	住宅：2069年4月10日 商業、旅遊及消閒： 2039年4月10日 其他：2049年4月10日
穗府國用(2000)字第特065號	18,752	2000年5月15日	住宅：2070年9月7日 商業、旅遊及消閒： 2040年9月7日 其他：2050年9月7日
合計：	<u>63,544</u>		

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
 - ii. 貴集團合法擁有該物業，有權收取出售該物業的所得款項，並有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，惟已抵押部分須獲相關債權人書面同意。
4. 主要證書／批文概況如下：
- i. 國有土地使用權出讓合同 有
 - ii. 國有土地使用證 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. 建設工程完工驗收報告 有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日
			現況下的資本值
13. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 石溪村 工業大道南 第三金碧花園 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位 及零售商舖	該物業包括36個總可售建築面積約3,842.47平方米的住宅單位及22個總可售建築面積約599.83平方米的零售商舖。 第三金碧花園(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第3項物業為其中一部分)佔地約119,388平方米,已發展總建築面積約380,778平方米。 該物業約於2007年竣工。 該物業根據多份國有土地使用證以不同年期持有,最後一期於2075年11月2日屆滿。	該物業現為空置。	(人民幣元) 46,000,000 (貴集團 應佔100%權益: 人民幣46,000,000元)

附註:

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同,該發展項目所在總地盤面積約119,388平方米地塊的土地使用權已協定出讓予 貴集團,總代價為人民幣78,113,530元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2003) 028號 第一補充合同	2003年1月30日, 2006年7月31日	78,128
穗國地出合(2003) 423號 第一補充合同	2003年12月25日, 2005年11月7日	19,610
穗國地出合(2004) 209號 第一補充合同	2004年8月31日, 2006年3月2日	21,650
	合計:	<u>119,388</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約119,388.42平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2006) 01100073號	2006年7月21日	19,904.06	住宅：2073年3月2日 商業、旅遊及消閒： 2043年3月2日 其他：2053年3月2日
穗府國用(2006) 01100072號	2006年8月1日	29,675.29	住宅：2073年3月2日 商業、旅遊及消閒： 2043年3月2日 其他：2053年3月2日
穗府國用(2006) 01100071號	2006年7月7日	28,549.07	住宅：2073年3月2日 商業、旅遊及消閒： 2043年3月2日 其他：2053年3月2日
穗府國用(2006) 01100075號	2006年8月14日	19,610	住宅：2074年4月26日 商業、旅遊及消閒： 2044年4月26日 其他：2054年4月26日
穗府國用(2006) 1100022號	2006年5月25日	21,650	住宅：2075年11月2日 商業、旅遊及消閒： 2045年11月2日 其他：2055年11月2日
	合計：	<u>119,388.42</u>	

3. 該物業總建築面積分別約3,842.47平方米及568.93平方米的36個中高層及高層住宅單位以及21個零售商舖部分已訂約出售，總購買價為人民幣45,181,964元。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
 - 貴集團合法擁有該物業所含一商舖，有權收取出售該物業的所得款項，並有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，惟已抵押部分須獲相關債權人書面同意。
 - 該物業36個部分總可售建築面積約3,842.47平方米的中高層及高層住宅單位以及21個總建築面積約568.93平方米的零售商舖已訂約出售。貴集團有權根據轉讓合同向買方收取出售該部分的所得款項，惟 貴集團不得在未經買方批准下抵押該部分。 貴集團須在各方符合購房合同中的條款以及買方付清買賣合同的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | | |
|------|-------------|---|
| i. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. | 國有土地使用證 | 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. | 建設工程完工驗收報告 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
14. 中國 廣東省 廣州市 工業大道 南821號 金碧都市廣場 (第一金碧 花園六及 七期) 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括2個總可售建築 面積約52.94平方米的住宅 單位。 第一金碧花園(第一金碧花 園六及七期)(「該發展項 目」)(該物業及本物業估值 所載第5項物業為其中一部分) 佔地約21,073平方米 (「該地塊」),已發展總建 築面積約118,483平方米。 該物業約於2006年竣工。 該物業根據多份國有土地 使用證以不同年期持有,最 後一期於2071年4月24日屆 滿。	該物業現為空置。	240,000 (貴集團 應佔100%權益: 人民幣240,000元)

附註:

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同,該發展項目所在總地盤面積約37,270平方米地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴集團,總代價為人民幣27,550,546元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2001) 135號 第一補充合同	2001年4月25日 2004年10月13日	21,277
穗國地出合(2003) 160號 第一補充合同	2003年5月23日 2007年7月11日	15,993
	合計:	<u>37,270</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約21,073平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2006) 0100166號	2003年1月4日	21,073	住宅：2071年4月24日 商業、旅遊及消閒： 2041年4月24日 其他：2051年4月24日
	合計：	<u>21,073</u>	

3. 所有住宅單位已訂約出售，總購買價為人民幣243,556元。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
 - ii. 該物業2個總可售建築面積約52.94平方米的中高層及高層住宅單位部分已訂約出售。貴集團有權根據轉讓合同向買方收取出售該部分的所得款項，惟 貴集團不得在未經買方批准下抵押該部分。 貴集團須在各方符合購房合同中的條款以及買方付清買賣合同的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。
5. 主要證書／批文概況如下：
- i. 國有土地使用權出讓合同 有
 - ii. 國有土地使用證 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. 建設工程完工驗收報告 有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
15. 中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 花城大道 金碧華府 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括3個總可售建築 面積約1,031平方米的中高 層及高層住宅單位。 金碧華府(「該發展項目」) (該物業及本物業估值所載 第6項物業為其中一部分) 佔地約26,686平方米,已發 展總建築面積約137,399平 方米。 該物業約於2005年竣工。 該物業根據一份國有土地 使用證以不同年期持有,最 後一期於2072年6月24日屆 滿。	該物業現為空置。	18,100,000 (貴集團 應佔100%權益: 人民幣18,100,000元)

附註:

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同,該發展項目總地盤面積約26,686.88平方米的土地使用權已協定出讓予 貴集團,總代價為人民幣303,500,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2000) 450號 第一補充合同	2002年12月25日 2002年12月30日	26,686.88
合計:		<u>26,686.88</u>

2. 根據以下國有土地使用證,該發展項目總地盤面積約26,686平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2001) 第特019號	2001年2月28日	26,686	住宅:2072年6月24日 商業、旅遊及消閒: 2042年6月24日 其他:2052年6月24日
合計:		<u>26,686</u>	

3. 2個建築面積總約304.48平方米的住宅單位已訂約出售，總購買價為人民幣2,084,741元。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
 - ii. 貴集團合法擁有該物業所含一住宅單位，有權收取出售該物業的所得款項，並有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
 - iii. 該物業2個總可售建築面積約304.48平方米的中高層及高層住宅單位部分已訂約出售。貴集團有權根據轉讓合同向買方收取出售該部分的所得款項，惟 貴集團不得在未經買方批准下抵押該部分。 貴集團須在各方符合購房合同中的條款以及買方付清買賣合同的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。
5. 主要證書／批文概況如下：
- i. 國有土地使用權出讓合同 有
 - ii. 國有土地使用證 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. 建設工程完工驗收報告 有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
16. 中國 廣東省 廣州市 天河區 龍口東路 金碧翡翠華庭 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括2個總可售建築 面積約197.28平方米的中 高層及高層住宅單位。 金碧翡翠華庭(「該發展項 目」)(該物業及本物業估值 所載第7項物業為其中一部 分)佔地約5,409平方米,已 發展總建築面積約53,453 平方米。 該物業約於2006年竣工。 該物業根據多份國有土地 使用證以不同年期持有,最 後一期於2070年7月3日屆 滿。	該物業現為空置。	3,200,000 (貴集團應佔 100%權益:人民幣 3,200,000元)

附註:

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同,該發展項目總地盤面積約6,619平方米的土地使用權已協定出讓予 貴集團,總代價為人民幣28,328,017元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2000) 270號 第一補充合同	2000年7月3日	6,619
第二補充合同	2005年4月25日	
	2007年2月28日	
	合計:	<u>6,619</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約5,409平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	地盤面積 (平方米)	簽發日期	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2000)字第特195號	5,409	2000年12月15日	住宅：2070年7月3日 商業、旅遊及消閒： 2040年7月3日 其他：2050年7月3日
合計：	<u>5,409</u>		

3. 根據由廣東省廣州市國土資源和房屋管理局發出之廣州市房地產權證(16登記字01157864號)，總面積約197.28平方米(該物業位於該地)的房屋擁有權已授予 貴集團。

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

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金，土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
- ii. 貴集團合法擁有該物業，有權收取出售該物業所得款項，並有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|---|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 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. 建設工程完工驗收報告 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
17. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 石井鎮 黃石南路 金碧新城 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括6個總可售建築面積約534.19平方米的中高層及高層住宅單位。 金碧新城花園已竣工項目(「該發展項目」)已發展總建築面積約為350,058.7平方米。 金碧新城花園(該物業及本物業估值所載第8及第22項物業為其中一部分)佔地約120,240平方米(「該地塊」),已發展總建築面積約428,003平方米。 該物業約於2007年竣工。 該物業根據一份國有土地使用證以不同年期持有,最後一期於2073年5月6日屆滿。	該物業現為空置。	2,500,000 (貴集團應佔 100%權益:人民幣 2,500,000元)

附註:

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充合同,該發展項目總地盤面積約120,240平方米的土地使用權已協定出讓予 貴集團,總代價為人民幣95,032,108元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2003) 97號 第一補充合同	2003年4月10日	120,240
第二補充合同	2005年11月7日	
	2007年5月9日	
	合計:	<u>120,240</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約120,240平方米的土地使用權已出讓予貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2006) 01100100號	2006年9月4日	120,240	住宅：2073年5月6日 商業、旅遊及消閒： 2043年5月6日
	合計：	<u>120,240</u>	

3. 該物業6個建築面積總約534.19平方米的中高層及高層住宅單位已訂約出售，總購買價為人民幣2,465,035元。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金，土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
 - ii. 該物業6個總可售建築面積約534.19平方米的中高層及高層住宅單位部分已訂約出售。貴集團有權根據轉讓合同向買方收取出售該部分的所得款項，惟貴集團不得在未經買方批准下抵押該部分。貴集團須在各方符合購房合同中的條款以及買方付清買賣合同的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。
5. 主要證書／批文概況如下：
- i. 國有土地使用權出讓合同 有
 - ii. 國有土地使用證 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. 建設工程完工驗收報告 有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
18. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 新廣從路 金碧雅苑 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括67個總可售建 築面積約5,015.94平方米的 中高層及高層住宅單位。 金碧雅苑(「該發展項目」) (該物業及本物業估值所載 第11項物業為其中一部分) 佔地約54,930平方米,已發 展總建築面積約209,005平 方米。 該物業約於2007年竣工。 該物業根據一份國有土地 使用證以不同年期持有,最 後一期於2074年7月20日屆 滿。	該物業現為空置。	(人民幣元) 30,800,000 (貴集團應佔 100%權益:人民幣 30,800,000元)

附註:

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同,該發展項目總地盤面積約48,989平方米的土地使用權已協定出讓予 貴集團,總代價為人民幣39,668,282元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2004)48號 第一補充合同	2004年3月12日 2007年8月28日	48,989
合計:		<u>48,989</u>

2. 根據以下國有土地使用證,該發展項目總地盤面積約54,929.577平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	地盤面積 (平方米)	簽發日期	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2004)字 第188號	54,929.557	2004年7月22日	住宅:2074年7月20日 商業、旅遊業及消閒: 2044年7月20日 其他:2054年7月20日
合計:			<u>54,929.557</u>

3. 該物業59個建築面積總約4,321.49平方米的中高層及高層住宅單位部分已訂約出售，總購買價為人民幣24,882,035元。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
 - ii. 貴集團合法擁有該物業所含8套住宅單位，有權收取出售該物業所得款項，並有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
 - iii. 該物業59個總可售建築面積約4,321.49平方米的中高層及高層住宅單位部分已訂約出售。貴集團有權根據轉讓合同向買方收取出售該部分的所得款項，惟貴集團不得在未經買方批准下抵押該部分。貴集團須在各方符合購房合同中的條款以及買方付清買賣合同的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。
5. 主要證書／批文概況如下：
- | | |
|-----------------|---|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 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. 建設工程完工驗收報告 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
19. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 革新路 金碧灣 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	<p>該物業包括15個總可售建築面積約1,372.97平方米的中高層及高層住宅單位,及1個總可售建築面積約22.71平方米的零售商舖。</p> <p>金碧灣(「該發展項目」) (該物業及本物業估值所載第10項物業為其中一部分) 佔地約20,403平方米,已發展總建築面積約89,323平方米。</p> <p>該物業約於2007年竣工。</p> <p>該物業根據一份國有土地使用證以不同年期持有,自2003年4月28日起計,住宅用途為70年,商業用途為40年,其他用途為50年。</p>	該物業現為空置。	19,300,000 (貴集團應佔 100%權益:人民幣 19,300,000元)

附註:

- 根據以下國有土地使用權出讓合同,該發展項目總地盤面積約42,310平方米的土地使用權已協定出讓予 貴集團,總代價為人民幣171,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2002) 327號	2002年12月11日	42,310
	合計:	<u>42,310</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約20,403平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2006) 第01100152號	2006年11月15日	20,403	住宅：2073年4月27日 商業、旅遊及消閒： 2043年4月27日 其他：2053年4月27日
	合計：	<u>20,403</u>	

3. 該物業建築面積分別總約1,235.57平方米及22.71平方米的13個中高層及高層住宅單位以及1個零售商舖部分已訂約出售，總購買價為人民幣17,238,044元。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。

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

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
- ii. 貴集團合法擁有該物業所含2套住宅單位，有權收取出售該物業所得款項，並有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
- iii. 該物業部分13個總可售建築面積約1,235.57平方米的中高層及高層住宅單位以及1個可售建築面積約22.71平方米的零售商舖已訂約出售。 貴集團有權根據轉讓合同向買方收取出售該部分的所得款項，惟 貴集團不得在未經買方批准下抵押該部分。 貴集團須在各方符合購房合同中的條款以及買方付清買賣合同的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|---|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 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. 建設工程完工驗收報告 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
20. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 中山大道北 金碧世紀花園 已竣工項目多 個中高層及高 層住宅單位	該物業包括27個總可售建 築面積約1,969.76平方米的 中高層及高層住宅單位。 金碧世紀花園已竣工項目 已發展總建築面積約為 339,794平方米。 金碧世紀花園(「該發展項 目」)(該物業及本物業估值 所載第9及第23項物業為其 中一部分)佔地約138,116 平方米(「該地塊」),已發 展總建築面積約413,021平 方米。 該物業約於2007年竣工。 該物業根據多份國有土地 使用證以不同年期持有,最 後一期於2073年12月 14日屆滿。	該物業現為空置。	15,400,000 (貴集團應佔 100%權益:人民幣 15,400,000元)

附註:

- 根據以下國有土地使用權出讓合同,該發展項目總地盤面積約138,116平方米的土地使用權已協定出讓予 貴集團,總代價為人民幣67,143,640元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2002)380號	2003年11月25日	138,116
	合計:	<u>138,116</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約138,116平方米的土地使用權已出讓予貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2003)字第385號	2003年12月10日	51,978	住宅：2073年12月14日 商業、旅遊及消閒： 2043年12月14日 其他：2053年12月14日
穗府國用(2004)字第283號	2004年10月21日	86,138	住宅：2073年12月14日 商業、旅遊及消閒： 2043年12月14日 其他：2053年12月14日
	合計：	<u>138,116</u>	

3. 該物業20個建築面積總約1,552.27平方米的中高層及高層住宅單位部分已訂約出售，總購買價為人民幣11,368,634元。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
 - 貴集團合法擁有該物業所含7套住宅單位，有權收取出售該物業所得款項，並有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，惟已抵押部分須獲相關債權人書面同意。
 - 該物業20個總可售建築面積約1,552.27平方米的中高層及高層住宅單位部分已訂約出售。貴集團有權根據轉讓合同向買方收取出售該部分的所得款項，惟貴集團不得在未經買方批准下抵押該部分。貴集團須在各方符合購房合同中的條款以及買方付清買賣合同的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。
5. 主要證書／批文概況如下：
- 國有土地使用權出讓合同
 - 國有土地使用證
 - 建設用地規劃許可證
 - 建設工程規劃許可證
 - 建設工程施工許可證
 - 預售許可證
 - 建設工程完工驗收報告
- 有
有
有
有
有
有
有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
21. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 大沙鎮 文沖村 廣深公路南 金碧駿鴻花園 多幢別墅	該物業包括31幢總可售建築面積約5,152.78平方米的別墅。 金碧駿鴻花園已竣工項目已發展總建築面積約為15,034平方米。 金碧駿鴻花園(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第24項物業為其中一部分)佔地約36,357平方米,已發展總建築面積約196,143平方米。 該物業約於2007年竣工。 該物業根據一份國有土地使用證以不同年期持有,最後一期於2076年1月12日屆滿。	該物業現為空置。	73,900,000 (貴集團應佔 100%權益:人民幣 73,900,000元)

附註:

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充合同,該發展項目所在總地盤面積約44,258平方米地塊的土地使用權已協定出讓予 貴集團,總代價為人民幣45,964,038元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2004) 290號 第一補充合同	2004年8月31日 2005年12月8日	44,258
	合計:	<u>44,258</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約36,357平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2005)第362號	2006年1月16日	36,357	住宅：2076年1月12日 商業、旅遊及消閒： 2046年1月12日 其他：2056年1月12日
合計：		<u>36,357</u>	

3. 該物業29幢總建築面積約4,822.93平方米的別墅部分已訂約出售，總購買價為人民幣68,598,302元。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及這部分的購買價。

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

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
- ii. 貴集團合法擁有該物業，有權收取出售該物業所得款項，並有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，惟已抵押部分須獲相關債權人書面同意。
- iii. 該物業29幢總可售建築面積約4,822.93平方米的別墅部分已訂約出售。貴集團有權根據轉讓合同向買方收取出售該這部分的所得款項，惟 貴集團不得在未經買方批准下抵押該部分。貴集團須在各方符合購房合同中的條款以及買方付清買賣合同的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|---|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 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. 建設工程完工驗收報告 | 有 |

估值證書

第三類－貴集團於中國持有作開發的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
22. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 石井鎮 黃石南路 金碧新城五期 開發中項目	竣工時，該物業將包括多個 總建築面積約 45,518 平方 米的中高層及高層住宅單 位、多個總建築面積約 3,485 平方米的零售商舖， 包括地庫總建築面積約 28,941 平方米。	該物業現正在開發中。	(人民幣元) 590,300,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 590,300,000元)
	金碧新城開發中項目金碧 新城花園五期(「該發展項 目」)計劃發展總建築面積 約 77,944 平方米。		
	金碧新城花園(該物業及本 物業估值所載第 8 及第 17 項 物業為其中一部分)佔地約 120,240 平方米(「該地 塊」)，已發展總建築面積約 428,003 平方米。		
	預期該物業約於 2008 年竣 工。		
	該物業根據一份國有土地 使用證以不同年期持有，最 後一期於 2076 年 5 月 6 日屆 滿。		

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目總地盤面積約120,240平方米的土地使用權已協定出讓予 貴集團，總代價為人民幣95,032,108元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2003) 97號	2003年4月10日	120,240
第一補充合同	2005年11月7日	
第二補充合同	2007年5月9日	
	合計：	<u>120,240</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約120,240平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2006) 01100100	2006年9月4日	120,240	住宅：2073年5月6日 商業、旅遊及消閒： 2043年5月6日 其他：2053年5月6日
	合計：	<u>120,240</u>	

3. 該物業78個總建築面積約6,108.44平方米的中高層及高層住宅部分已訂約出售，總購買價為人民幣65,150,087元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
 - 貴集團已從中國政府取得有關興建該物業的一切所需批文。
 - 待驗收完成並獲相關政府機關出具相關批文後，貴集團就取得房屋所有權證不會遇到法律障礙。
 - 該物業78個總可售建築面積約6,108.44平方米的單位部分已訂約出售。貴集團有權根據轉讓合同向買方收取出售該部分的所得款項，惟 貴集團不得在未經買方批准下抵押該部分。貴集團須予各方符合購房合同中的條款及買方付清買賣合同的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。
 - 貴集團有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，惟已抵押部分須獲相關債權人書面同意。

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | | |
|------|-------------|-----|
| i. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. | 國有土地使用證 | 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. | 建設工程完工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
23. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 中山大道北 金碧世紀花園 五期 開發中項目	<p>竣工時，該物業將包括多個總可售建築面積約54,465平方米的中高層及高層住宅單位及925個車位。</p> <p>金碧世紀花園開發中項目金碧世紀花園五期計劃發展總建築面積約73,227平方米。</p>	該物業現正在開發中。	<p>(人民幣元) 637,700,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 637,700,000元)</p>
	<p>金碧世紀花園(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第9及第20項物業為其中一部分)佔地約138,116平方米(「該地塊」)，已發展總建築面積約413,021平方米。</p>		
	<p>預期該物業約於2008年竣工。</p>		
	<p>該物業根據多份國有土地使用證以不同年期持有，最後一期於2073年12月14日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目總地盤面積約138,116平方米的土地使用權已協定出讓予 貴集團，總代價為人民幣67,143,640元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合2002 380號	2003年11月25日	138,116
合計：		<u>138,116</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約138,116平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2003)字385號	2003年12月10日	51,978	住宅：2073年12月14日 商業、旅遊及消閒： 2043年12月14日 其他：2053年12月14日
穗府國用(2004)字283號	2004年10月21日	86,138	住宅：2073年12月14日 商業、旅遊及消閒： 2043年12月14日 其他：2053年12月14日
合計：		<u>138,116</u>	

3. 該物業71個總建築面積約10,840.4平方米的中高層及高層住宅單位部分已訂約出售，總購買價為人民幣116,438,717元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
 - ii. 貴集團已從中國政府取得有關興建該物業的一切所需批文。
 - iii. 待驗收完成並獲相關政府機關出具相關批文後，貴集團就取得房屋所有權證不會遇到法律障礙。
 - iv. 該物業71個總可售建築面積約10,840.4平方米的中高層及高層住宅單位部分已訂約出售。貴集團有權根據轉讓合同向買方收取出售該這部分的所得款項，惟 貴集團不得在未經買方批准下抵押該部分。貴集團須予各方符合購房合同中的條款及買方付清買賣合同的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。
 - v. 貴集團有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，惟已抵押部分須獲相關債權人書面同意。

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | | |
|------|-------------|-----|
| i. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. | 國有土地使用證 | 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. | 建設工程完工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
24. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 大沙鎮 文沖村 廣深公路南 金碧駿鴻花園 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括多個總建築面積約150,433平方米的中高層及高層住宅單位及多個車位，而該物業預留土地部分的估計總建築面積約為30,676平方米。</p> <p>金碧駿鴻花園（「該發展項目」）（該物業及本物業估值所載第21項物業為其中一部分）佔地約36,357平方米（「該地塊」），已經或將會發展總建築面積約196,143平方米，包括地庫建築面積約21,878平方米。</p> <p>預期該物業開發中部分及預留土地部分分別約於2008年及2009年竣工。</p> <p>該物業根據一份國有土地使用證以不同年期持有，最後一期於2076年1月12日屆滿。</p>	<p>該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。</p>	<p>（人民幣元） 1,053,300,000 （貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,053,300,000元）</p>

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充合同，該發展項目總地盤面積約44,258平方米的土地使用權已協定出讓予 貴集團，總代價為人民幣45,964,038元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2004)290號 第一補充合同	2004年8月31日， 2005年12月8日	44,258
合計：		<u>44,258</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約36,357平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2005)字362號	2006年1月16日	36,357	住宅：2076年1月12日 商業、旅遊及消閒： 2046年1月12日 其他：2056年1月12日
合計：		<u>36,357</u>	

3. 該物業428個總建築面積約36,842.36平方米的中高層及高層住宅單位部分已訂約出售，總購買價為人民幣278,694,368元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。

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

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
- ii. 物業部分已就預售許可取得批准及 貴集團有權預售該部分。待驗收完成及取得有關政府機關的有關批准後， 貴集團就該部分取得房屋所有權證不會遇到法律障礙。
- iii. 貴集團根據附註2所述取得土地使用證並取得物業部分所有權，根據該部分， 貴集團有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，惟已抵押部分須獲相關債權人書面同意。
- iv. 該物業428個總可售建築面積約36,842.36平方米的中高層及高層住宅單位部分已訂約出售。 貴集團有權根據轉讓合同向買方收取出售該部分的所得款項，惟 貴集團不得在未經買方批准下抵押該部分。 貴集團須予各方符合購房合同中的條款及買方付清買賣合同的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。

5. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	部分
v. 建設工程施工許可證	部分
vi. 預售許可證	部分
vii. 建設工程完工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
25. 中國 廣東省 佛山市 南海區 里水鎮 草場村 恒大御景半島 開發中項目	<p data-bbox="354 358 676 590">竣工時，該物業開發中部分將包括多幢總建築面積約914,560平方米的別墅、一幢總建築面積約21,907平方米的酒店、多個總建築面積約8,547平方米的零售商舖及多個車位。</p> <p data-bbox="354 633 676 764">恒大御景半島（「該發展項目」）佔地約543,528平方米（「該地塊」），將發展總建築面積約1,073,147平方米。</p> <p data-bbox="354 806 676 897">預期該物業開發中部分於2008年至2011年分階段竣工。</p> <p data-bbox="354 939 676 1070">該物業根據多份國有土地使用證以不同年期持有，最後一期於2063年10月27日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中。	<p data-bbox="1167 318 1307 344">（人民幣元）</p> <p data-bbox="1117 354 1307 381">15,352,800,000</p> <p data-bbox="1156 391 1307 417">（貴集團應佔</p> <p data-bbox="1097 427 1307 453">60%權益：人民幣</p> <p data-bbox="1086 463 1307 489">9,211,680,000元）</p>

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目總地盤面積約543,546平方米的土地使用權已協定出讓予南海市物產總公司，總代價為人民幣16,306,398元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
南國出讓字(1993)甲第018號	1993年3月18日	543,546
	合計：	<u>543,546</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約543,528.79平方米的土地使用權已協定出讓予南海新中建房地產發展有限公司。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
南府國用(2004)第特050016號	2004年5月10日	179,525.99	住宅：2063年10月27日
南府國用(2004)第特050017號	2004年5月10日	152,832.59	住宅：2063年10月27日
南府國用(2004)第特050015號	2004年5月10日	173,993.83	住宅：2063年10月27日
南府國用(2004)第特050061號	2004年5月10日	37,176.38	住宅：2063年10月27日
	合計：	<u>543,528.79</u>	

3. 該物業總建築面積分別約31,608.08平方米及51,962.94平方米的104幢別墅及351個住宅單位部分已訂約出售，總購買價為人民幣1,357,557,934元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
 - 貴集團已從中國政府取得有關興建該物業的一切所需批文。
 - 待驗收完成並獲相關政府機關出具相關批文後，貴集團取得房屋所有權證不會遇到法律障礙。
 - 該物業351個總可售建築面積約51,962.94平方米的中高層及高層住宅單位以及104幢總可售建築面積約31,608.08平方米的別墅部分已訂約出售。貴集團有權根據轉讓合同向買方收取出售該部分的所得款項，惟貴集團不得在未經買方批准下抵押該部分。貴集團須予各方符合購房合同中的條款及買方付清買賣合同的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。

- v. 貴集團合法擁有該物業，並有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，惟已抵押部分須獲相關債權人書面同意。
 - vi. 該物業業主南海新中建為根據中國法律成立的有限責任公司，貴集團持有其60%股權。
5. 主要證書／批文概況如下：
- i. 國有土地使用權出讓合同 有
 - ii. 國有土地使用證 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 部分
 - vii. 建設工程完工驗收報告 不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
26. 中國 廣東省 增城市 中新鎮 團結村 背英嶺 恒大山水城 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括多個總建築面積約539,752平方米的中高層及高層住宅單位、一幢總建築面積約45,990平方米的酒店及多個車位，而該物業預留土地部分預期總建築面積約5,842平方米。</p> <p>恒大山水城（「該發展項目」）佔地約409,134平方米（「該地塊」），計劃發展總建築面積約545,594平方米。</p> <p>預期該物業約於2008年竣工。</p> <p>該物業根據多份國有土地使用證以不同年期持有，最後一期將於2077年3月6日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	2,485,500,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 2,485,500,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目總地盤面積約409,133.68平方米的土地使用權已協定出讓予 貴集團，總代價為人民幣77,377,763元。

國有土地使用權出讓合同編號	地盤面積 (平方米)	合同日期
增國出合字(2006)第62號	178,855	2006年6月9日
增國出合字(2006)第61號	107,612	2006年6月9日
440183-2007-000002	122,666.68	2007年3月6日
合計：	<u>409,133.68</u>	

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約409,133.68平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
增國用(2007) 第B0600151號	2007年3月5日	122,666.68	2077年3月6日
增國用(2007) 第B0600153號	2007年4月20日	148,410.08	2076年8月8日
增國用(2007) 第B0600152號	2007年4月20日	30,444.8	2047年4月19日
增國用(2006) 第B0600139號	2006年6月16日	107,612.12	2076年6月8日
	合計：	<u>409,133.68</u>	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
 - 物業部分已取得建設工程批文，貴集團擁有該部分的建設工程所有權。待驗收完成並獲相關政府機關出具相關批文後，貴集團就該部分取得房屋所有權證不會遇到法律障礙。
 - 貴集團合法擁有該物業，並有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，惟已抵押部分須獲相關債權人書面同意。

4. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	部分
v. 建設工程施工許可證	部分
vi. 預售許可證	不適用
vii. 建設工程完工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
27. 中國 廣東省 清遠市 龍頸鎮 清新縣 清遠恒大 金碧天下 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括多個總建築面積約365,986平方米的中高層及高層住宅單位，而該物業預留土地部分預期總建築面積約2,429,572平方米。</p> <p>清遠恒大金碧天下（「該發展項目」）佔地約1,801,408平方米（「該地塊」），將發展總建築面積約2,795,558平方米。</p> <p>預期該物業開發中部分及預留土地部分分別約於2008年及2011年竣工。</p> <p>該物業根據多份國有土地使用證以不同年期持有，最後一期於2058年12月29日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	<p>（人民幣元）</p> <p>7,826,000,000</p> <p>（貴集團應佔 100%權益： 人民幣7,826,000,000元）</p>

附註：

1. 根據以下國有土地使用權轉讓合同，該發展項目總地盤面積約1,801,407.9平方米的土地使用權已協定出讓予 貴集團，總代價為人民幣204,995,879元。

國有土地使用權轉讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
不適用	2007年12月28日	420,986.88
GF-2000-2601	2007年4月17日	681,867.34
不適用	2007年12月28日	698,553.68
合計：		<u>1,801,407.9</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約1,801,408.52平方米的土地使用權已協定出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
清新國用(2007) 第 195071號	2007年12月29日	356,260.18	綜合用途：2058年 12月29日
清新國用(2007) 第 195072號	2007年12月29日	64,726.70	綜合用途：2058年 12月29日
清新國用(2007) 第 195073號	2007年12月29日	334,693.50	綜合用途：2058年 12月29日
清新國用(2007) 第 195074號	2007年12月29日	363,860.80	綜合用途：2058年 12月29日
清新國用(2007) 第 164094號	2007年10月26日	681,867.34	綜合用途：2057年 1月8日
合計：		<u>1,801,408.52</u>	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 土地使用權轉讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
 - ii. 物業部分已取得建設工程批文， 貴集團擁有該部分的建設工程所有權。待驗收完成並獲相關政府機關出具相關批文後， 貴集團就該部分取得房屋所有權證不會遇到法律障礙。
 - iii. 貴集團合法擁有該物業，並有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
4. 主要證書／批文概況如下：
- | | |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| v. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 不適用 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
28. 中國 廣東省 佛山市 南海區 里水鎮 洲村 佛山恒大名都 預留土地	該物業包括一幅佔地約 171,868.78平方米的地塊 (「該地塊」)。 按 貴集團表示,建於該物 業上的樓宇及構築物的預 計總建築面積約為 1,034,944平方米。 該物業根據多份國有土地 使用證持有,最後一期於 2064年8月11日屆滿。	該物業現為空置。	10,866,900,000 (貴集團應佔 100%權益:人民幣 10,866,900,000元)

附註:

1. 根據以下國有土地使用權轉讓合同,該發展項目總地盤面積約171,868.78平方米地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴集團,總代價為人民幣87,653,078。

國有土地使用權轉讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
不適用	2007年12月4日	45,800.46
不適用	2007年12月4日	36,869
不適用	2007年12月4日	60,368.32
不適用	2007年12月4日	28,831
	合計:	<u>171,868.78</u>

2. 根據以下國有土地使用證,該發展項目總地盤面積 171,868.8 平方米的土地使用權已出讓予貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
佛府南國用(2008) 第0800007號	*2008年1月7日	28,831	2064年8月11日
佛府南國用(2008) 第0800008號	*2008年1月7日	60,368.3	2064年8月11日
佛府南國用(2008) 第0800009號	*2008年1月7日	45,800.5	2064年8月11日
佛府南國用(2008) 第0800010號	*2008年1月7日	36,869	2064年8月11日
	合計:	<u>171,868.8</u>	

- * 據 貴集團表示,由於公司更名,土地使用權於評估基準日後證重新簽發給 貴集團。

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- i. 根據多份國有土地使用證，貴集團已取得該地塊的土地使用權。於土地使用證年內，貴集團有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該地塊。
4. 主要證書／批文概況如下：
- i. 國有土地使用權轉讓合同 有
 - ii. 國有土地使用證 有
 - iii. 建設用地規劃許可證 不適用
 - 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. 建設工程完工驗收報告 不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
29. 中國 河北省 天津市 薊縣 官莊鎮 石佛村北 天津恒大金碧 天下開發中項 目及預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括多個總建築面積約為309,925平方米的住宅單位及設施；而該物業的預留土地部分總建築面積將約為4,013.40平方米。</p> <p>按 貴集團表示，天津恒大金碧天下（「該發展項目」）佔地約666,667平方米（「該地塊」），將建於該物業上的樓宇及構築物預計總建築面積約為313,938平方米，包括多個別墅、單幢住宅、雙併住宅、酒店及配套設施。</p> <p>該物業將於2008年竣工。</p> <p>該物業根據多份國有土地使用證以不同年期持有，最後一期於2077年2月12日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分則現為空置。	1,163,000,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,163,000,000元)

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業總地盤面積約666,667平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣85,300,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
津薊(掛)2006-025號	2007年2月5日	235,605.6
津薊(掛)2006-017號	2007年2月5日	431,061.1
	合計：	<u>666,666.7</u>

2. 根據以下國有土地使用證，整個該發展項目總地盤面積約666,667平方米的該地塊的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
薊單國用(2007) 005號	2007年3月27日	99,224.3	2077年2月12日
薊單國用(2007) 006號	2007年3月27日	61,443.6	2077年2月12日
薊單國用(2007) 007號	2007年3月27日	191,440	2047年2月12日
薊單國用(2007) 010號	2007年3月27日	78,953.2	2077年2月12日
薊單國用(2007) 008號	2007年3月27日	68,534.5	2077年2月12日
薊單國用(2007) 009號	2007年3月27日	167,071.1	2077年2月12日
	合計：	<u>666,666.7</u>	

3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金，且根據多份國有土地使用證，貴集團已取得該地塊的土地使用權。於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、合法轉讓或以其他方式處置該地塊及在建工程(已抵押部分除外)。
- ii. 該物業部分已取得建設工程批文，貴集團擁有該部分的建設工程所有權。待驗收完成並獲相關政府機關出具相關批文後，貴集團就該部分取得房屋所有權證不會遇到法律障礙。

4. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| v. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 不適用 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
30. 中國 重慶市 江津區 雙福鎮 重慶 恒大金碧天下 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括多幢總建築面積約113,370平方米的別墅，而該物業預留土地部分預期總建築面積約16,158平方米。</p> <p>重慶恒大金碧天下佔地約353,346.25平方米，已經或將會發展總建築面積約129,528平方米，包括地庫樓面面積約3,412平方米。</p> <p>該物業將於2008年竣工。該物業持有作住宅及商業用途，土地使用期分別將於2056年12月28日及2046年12月28日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	(人民幣元) 521,000,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 521,000,000元)

附註：

- 根據以下江津市國土資源和房屋管理局與貴集團訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業總地盤面積約353,346.42平方米的土地使用權已協定出讓予貴集團，總代價為人民幣106,004,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	簽發日期	地盤面積
渝地(津)合字(2006)第149號	2006年12月22日	(平方米) 228,965.42
渝地(津)合字(2006)第159號	2006年12月28日	124,381.00
合計：		<u>353,346.42</u>

2. 根據以下重慶市國土資源和房屋管理局發出的國有土地使用證，該物業總地盤面積約353,346.25平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
方地證2007字 第01772號	2007年1月29日	35,103.99	商業：2046年12月28日 住宅：2056年12月28日
方地證2007字 第01773號	2007年1月29日	28,308.01	商業：2046年12月28日 住宅：2056年12月28日
方地證2007字 第01774號	2007年1月29日	58,211.40	商業：2046年12月28日 住宅：2056年12月28日
方地證2007字 第01775號	2007年1月29日	21,756.04	商業：2046年12月28日 住宅：2056年12月28日
方地證2007字 第01776號	2007年1月29日	9,378.58	商業：2046年12月28日 住宅：2056年12月28日
方地證2007字 第01777號	2007年1月29日	39,445.58	商業：2046年12月28日 住宅：2056年12月28日
方地證2007字 第01778號	2007年1月29日	22,444.17	商業：2046年12月28日 住宅：2056年12月28日
方地證2007字 第01779號	2007年1月29日	36,131.51	商業：2046年12月28日 住宅：2056年12月28日
方地證2007字 第01780號	2007年1月29日	26,010.04	商業：2046年12月28日 住宅：2056年12月28日
方地證2007字 第02960號	2007年2月27日	35,904.85	綜合住宅：2056年12月28日
方地證2007字 第02961號	2007年2月27日	40,652.08	綜合住宅：2056年12月28日
	合計：	<u>353,346.25</u>	

3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 根據上文附註2所述多份國有土地使用證，貴集團已取得該地塊的土地使用權。於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、合法轉讓或以其他方式處置該地塊(已抵押部分除外)。
- ii. 該物業部分已取得建設工程批文，貴集團擁有該等部分的建設工程所有權。待驗收完成並獲相關政府機構出具相關批文後，貴集團就該等部分取得房屋所有權證不會遇到法律障礙。

4. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 部分 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| v. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 部分 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
31. 中國 重慶市 巴南區 重慶恒大城 預留土地	<p>該物業為一幅地盤面積約為224,899.60平方米的土地(「該地塊」)。</p> <p>竣工後,該物業將包括多個住宅單位、零售商舖及地庫車位,總建築面積約為592,447平方米。</p> <p>按 貴集團表示,重慶恒大城(「該發展項目」)內建於該物業上的樓宇及構築物的預計總建築面積約為1,162,256平方米,包括多個中高層及高層住宅、高層樓宇、零售商舖及配套設施。</p> <p>該物業根據多份國有土地使用證以不同年期持有,最後一期於2057年7月10日屆滿。</p>	該物業現為空置。	2,374,000,000 (貴集團應佔 100%權益:人民幣 2,374,000,000元)

附註:

- 根據以下國有土地使用權出讓合同,該物業總地盤面積約316,760平方米的土地使用權已協定出讓予 貴集團,總代價為人民幣459,910,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
渝地(2007)合字(巴南)第196號	2007年7月11日	316,760
	合計:	<u>316,760</u>

2. 根據以下國有土地使用證，整個該發展項目總地盤面積約224,899.60平方米的該地塊的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
202D房地證2007字 第00503號	2007年10月30日	126,348.6	住宅：2057年7月10日 商業：2047年7月10日
202D房地證2007字 第00504號	2007年10月30日	98,551	住宅：2057年7月10日 商業：2047年7月10日
合計：		<u>224,899.60</u>	

3. 於估值日後，貴集團已取代上文附註2的國有土地使用證。根據下文所示新國有土地使用證，該地塊地盤面積約224,899.60平方米土地使用權已重新授予 貴集團。

國有土地 使用證編號	簽發日期	劃撥 土地面積 (平方米)	已授出 地盤面積	土地用途及 屆滿日期
202D房地證2008字 第00137號	2008年2月20日	74,185.00	198,112.00	住宅：2057年7月10日 商業：2047年7月10日
202D房地證2008字 第00138號	2008年2月20日	104,881.40	26,787.60	住宅：2057年7月10日 商業：2047年7月10日
合計：			<u>224,899.60</u>	

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 貴集團已就該地塊支付土地出讓金人民幣344,370,000元，根據多份國有土地使用證，貴集團已取得該地塊的土地使用權。於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、合法轉讓或以其他方式處置該地塊。

5. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	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	不適用
vi. 預售許可證	不適用
vii. 建設工程完工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
32. 中國 重慶市 北部新區 重慶恒大華府 開發中項目	<p>竣工時，該物業將包括多個總建築面積約187,505平方米的別墅及配套設施，佔地面積約30,389.8平方米。</p> <p>重慶恒大華府（「該發展項目」）將發展為一個豪華住宅發展項目，包括多個總可售建築面積約264,931平方米的中高層及高層住宅單位、多個可售建築面積約32,494平方米的零售商舖、一幢可售建築面積約7,112平方米的多用途大樓，及一所建築面積約2,919平方米的幼兒園。</p> <p>該物業將於2008年竣工。</p> <p>該地塊持作商業及住宅用途，分別將於2047年2月14日及2057年2月14日屆滿。</p>	該物業現正在開發中。	<p>（人民幣元）</p> <p>1,571,000,000</p> <p>（貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,571,000,000元）</p>

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目總地盤面積約169,812.9平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣424,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
渝地(2007)合字(北新高)第35號	2007年2月14日	169,812.9
合計：		<u>169,812.9</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該物業總地盤面積約30,389.8平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
北新高112房地證2007 字第09525號	2007年9月30日	30,389.8	商業：2047年2月14日 住宅：2057年2月14日
合計：		<u>30,389.8</u>	

3. 於估值日後，根據日期為2008年1月10日的國有土地使用證北新高112房地證2008字第0094號，總地盤面積約23,560.8平方米、作日後發展用途的該發展項目的土地使用權已出讓予 貴集團。該地塊持作商業及住宅用途，分別將於2047年2月14日及2057年2月14日屆滿。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已根據上文附註2所述權證取得該物業的土地使用權，並有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權(已抵押部分除外)。
 - ii. 貴集團已從中國政府取得該物業建設一切所需批文。
 - iii. 待驗收完成並獲有關政府機關出具相關批文後，貴集團就取得房屋所有權證不會遇到法律障礙。
5. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	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	部分
vi. 預售許可證	不適用
vii. 建設工程完工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
33. 中國 湖北省 鄂州市 華容區 鄂州恒大 金碧天下 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括多個總建築面積約340,727.83平方米的中高層及高層住宅及零售商舖，而預留土地部分總建築面積約556,591.17平方米。</p> <p>鄂州恒大金碧天下（「該發展項目」）佔地約765,073平方米（「該地塊」），將興建的樓宇及構築物的預計總建築面積約897,319.45平方米，包括地庫總建築面積約52,075平方米。</p>	<p>該物業部分現正在開發中；而餘下部分現為空置。</p>	<p>（人民幣元） 2,473,000,000 （貴集團應佔 100%權益：人民幣 2,473,000,000元）</p>
	<p>該物業將於2008年竣工。</p>		
	<p>該地塊根據多份國有土地使用證按不同年期持有，最後一期將於2077年3月20日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業所在總地盤面積約765,073平方米的該發展項目的土地使用權已出讓予 貴集團，代價為人民幣136,263,600元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
GF-2000-2601	2007年3月21日	765,073
合計：		<u>765,073</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該物業以 貴集團名義持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
鄂州國用(2007)第2-67號	2007年9月30日	35,241.7	2077年3月20日
鄂州國用(2007)第2-68號	2007年9月30日	25,299.2	2077年3月20日
鄂州國用(2007)第2-69號	2007年9月30日	30,256.8	2077年3月20日
鄂州國用(2007)第2-70號	2007年9月30日	115,420.3	2077年3月20日
鄂州國用(2007)第2-71號	2007年9月30日	96,695.3	2077年3月20日
鄂州國用(2007)第2-72號	2007年9月30日	157,551.3	2077年3月20日
鄂州國用(2007)第2-30號	2007年4月20日	67,137.3	2077年3月20日
鄂州國用(2007)第2-46號	2007年7月18日	27,777.6	2047年3月20日
鄂州國用(2007)第2-47號	2007年7月18日	22,528.9	2047年3月20日
鄂州國用(2007)第2-48號	2007年7月18日	34,688.2	2047年3月20日
鄂州國用(2007)第2-49號	2007年7月18日	24,236.1	2047年3月20日
鄂州國用(2007)第2-50號	2007年7月18日	33,499.8	2047年3月20日
鄂州國用(2007)第2-51號	2007年7月18日	3,507.6	2047年3月20日
鄂州國用(2007)第2-52號	2007年7月18日	9,000.00	2047年3月20日
鄂州國用(2007)第2-53號	2007年7月18日	24,154.9	2047年3月20日
鄂州國用(2007)第2-54號	2007年7月18日	58,078.1	2047年3月20日
合計：		<u>765,073.10</u>	

3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金，根據多份國有土地使用證，貴集團已取得該地塊的土地使用權。於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、合法轉讓或以其他方式處置該地塊(已抵押部分除外)。
- ii. 該物業部分已取得建設工程批文，貴集團擁有該部分的建設工程所有權。待驗收完成並獲相關政府機關出具相關批文後，貴集團就該部分取得房屋所有權證不會遇到法律障礙。

4. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程施工許可證	部分
v. 建設工程規劃許可證	部分
vi. 預售許可證	部分
vii. 建設工程完工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
34. 中國 湖北省 武漢市 蔡甸區 武漢恒大綠洲 開發中項目及 預留土地	竣工時，該物業開發中部分將包括多個總建築面積約212,005.01平方米的中高層及高層住宅、零售商舖及配套设施，而預留土地部分總建築面積約17,983.99平方米。	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	(人民幣元) 892,000,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 892,000,000元)
	武漢恒大綠洲的開發中項目及預留土地佔地158,312.40平方米(「該地塊」)，將興建的樓宇及構築物的預計總建築面積約229,989平方米。		
	該物業將於2008年竣工。		
	該地塊根據多份國有土地使用證持有，作商業用途的年期將於2047年屆滿，作住宅用途的年期則將於2077年屆滿。		

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及土地使用權出讓合同修訂協議，該物業所在總地盤面積約314,901平方米的該發展項目的土地使用權已出讓予 貴集團，代價為人民幣191,167,200元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
蔡土資出字 (2007) 8號	2007年6月6日	70,484
蔡土資出字 (2007) 9號	2007年5月31日	87,749
蔡土資出字 (2007) 10號	2007年5月31日	158,395
	合計：	<u>316,628</u>
土地使用權出讓合同修訂協議	2007年7月2日	314,901

2. 根據以下國有土地使用證，該物業以 貴集團名義持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
蔡國用(2007) 1973號	2007年6月28日	15,370.80	住宅：2077年6月6日 商業：2047年6月6日
蔡國用 (2007) 1974號	2007年6月28日	9,218.70	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
蔡國用 (2007) 1975號	2007年6月28日	33,867.7	住宅：2077年5月31日 商業：2047年5月31日
蔡國用 (2007) 1976號	2007年6月28日	36,109.7	住宅：2077年5月31日 商業：2047年5月31日
蔡國用 (2007) 1977號	2007年6月28日	19,871.00	住宅：2077年6月6日 商業：2047年6月6日
蔡國用 (2007) 1985號	2007年6月29日	43,874.5	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
	合計：	<u>158,312.4</u>	

3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有 (其中包括) 以下資料：
- i. 貴集團目前已支付人民幣80,950,000元的土地出讓金，符合土地使用權出讓合同的規定。
 - ii. 土地使用權出讓合同乃合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
 - iii. 根據多份國有土地使用證，貴集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、合法轉讓或以其他方式處置該地塊。
 - iv. 該物業部分已取得建設工程批文，貴集團擁有該部分的建設工程所有權。待驗收完成並獲相關政府機關出具相關批文後，貴集團就取得該部分房屋所有權證不會遇到法律障礙。

4. 主要證書／批文概況如下：

- | | | |
|------|-------------|-----|
| i. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. | 國有土地使用證 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程施工許可證 | 部分 |
| v. | 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| vi. | 預售許可證 | 不適用 |
| vii. | 建設工程完工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
35. 中國 湖北省 武漢市 東湖開發區 武漢恒大華府 開發中項目及 預留土地	竣工時，該物業開發中部分將包括多個總建築面積約 232,346.36 平方米的中高層及高層住宅以及配套設施，而預留土地部分的總建築面積約為 341,243.64 平方米。	該物業部分現正在開發中，而餘下部分則現為空置。	(人民幣元) 4,109,000,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 4,109,000,000元)
	該物業將佔地約 284,568.86 平方米(「該地塊」)，將興建的樓宇及構築物的預計總建築面積約 573,589.5 平方米，包括地庫建築面積約 108,748.5 平方米。		
	該物業將於 2008 年竣工。		
	該地塊根據多份國有土地使用證持有，作商業用途的年期將於 2046 年屆滿，作住宅用途的年期則將於 2076 年屆滿。		

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業所在總地盤面積約**282,245.95**平方米的該發展項目的土地使用權已出讓予 貴集團，代價為人民幣**829,000,000**元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積
GF-2000-2601	2006年12月29日	(平方米) 282,245.95
		合計： <u>282,245.95</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該物業以 貴集團名義持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
武新國用(2007) 035號	2007年4月9日	39,932.62	住宅：2076年12月29日 商業：2046年12月29日
武新國用(2007) 036號	2007年4月9日	41,857.83	住宅：2076年12月29日 商業：2046年12月29日
武新國用(2007)105號	2007年10月15日	42,358.32	住宅：2076年12月29日 商業：2046年12月29日
武新國用(2007)125號	2007年10月31日	28,027.58	住宅：2076年12月29日 商業：2046年12月29日
武新國用(2007)111號	2007年10月22日	25,116.97	住宅：2076年12月29日 商業：2046年12月29日
武新國用(2007)112號	2007年10月22日	41,560.43	住宅：2076年12月29日 商業：2046年12月29日
武新國用(2007)113號	2007年10月22日	26,024.82	住宅：2076年12月29日 商業：2046年12月29日
武新國用(2007)114號	2007年10月22日	39,690.29	住宅：2076年12月29日 商業：2046年12月29日
	合計：	<u>284,568.86</u>	

3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有 (其中包括) 以下資料：

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金，根據多份國有土地使用證，貴集團已取得該地塊的土地使用權。於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、合法轉讓或以其他方式處置該地塊 (已抵押部分除外)。
- ii. 該物業部分已取得建設工程批文，貴集團擁有該部分的建設工程所有權。待驗收完成並獲相關政府機關出具相關批文後，貴集團就該部分取得房屋所有權證不會遇到法律障礙。

4. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| v. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 部分 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
36. 中國 湖北省 武漢市 漢口區 武漢恒大城 預留土地	該物業為一幅佔地約 129,682.61平方米的土地 (「該地塊」)。 按 貴集團表示,將建於該 物業上的樓宇及構築物的 預計總建築面積約為 240,979平方米,包括多幢 總可售建築面積約233,835 平方米的中高層及高層住 宅以及配套設施。 該地塊根據一份國有土地 使用證持有,作商業用途的 年期將於2047年屆滿,作住 宅用途的年期則將於2077 年屆滿。	該物業現為空置。	1,105,000,000 (貴集團應佔 100%權益:人民幣 1,105,000,000元)

附註:

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同,該物業所在總地盤面積約370,692平方米的該發展項目的土地使用權已出讓予 貴集團,代價為人民幣307,790,135元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
WDP-2007-041	2007年4月	102,781
WDP-2007-042	2007年4月	89,560
WDP-2007-043	2007年4月	95,590
WDP-2007-044	2007年4月	82,761
合計:		<u>370,692</u>

2. 根據以下國有土地使用證,該物業以 貴集團名義持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
東國用(2007) 280401004號	2007年7月18日	50,219.69	住宅:2077年4月28日 商業:2047年4月28日
東國用(2007) 280401005號	2007年11月30日	79,462.92	住宅:2077年4月29日 商業:2047年4月29日
合計:		<u>129,682.61</u>	

3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 根據《國有土地使用權出讓合同》，貴集團已支付人民幣174,547,746元，尚需於2008年1月8日起3個月內支付人民幣133,242,389元剩餘款項。
 - ii. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金，根據多份國有土地使用證，貴集團已取得該地塊的土地使用權。於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、合法轉讓或以其他方式處置該地塊。
4. 主要證書／批文概況如下：
- | | |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 部分 |
| iv. 建設工程施工許可證 | 不適用 |
| v. 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| vi. 預售許可證 | 不適用 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
37. 中國 江蘇省 啟東市 寅陽鎮 寅興墾區外 東南面 啟東 恒大金碧天下 預留土地	該物業為一幅佔地約 5,978,624平方米的土地 (「該地塊」)。 按 貴集團表示,將建於該 物業上的樓宇及構築物的 預計總建築面積約為 11,957,045平方米,包括多 個總可售建築面積約 11,509,595平方米的中高 層及高層住宅、別墅及配套 設施。 該地塊根據多份國有土地 使用證透過七家項目公司 持有,作商業用途的年期將 於2056年10月12日屆滿,作 住宅用途的年期則將於 2056年12月19日屆滿。	該物業現為空置。	34,440,000,000 (貴集團應佔 100%權益:人民幣 34,440,000,000元)

附註:

1. 根據以下國有土地使用證,該物業以 貴集團名義持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
啟國用(2007)0701號	2007年4月30日	492,919	2056年12月19日
啟國用(2007)0711號	2007年4月30日	468,809	2056年10月12日
啟國用(2007)0703號	2007年4月30日	460,848	2056年12月19日
啟國用(2007)0709號	2007年4月30日	462,315	2056年10月12日
啟國用(2007)0712號	2007年4月30日	449,872	2056年10月12日
啟國用(2007)0700號	2007年4月30日	482,785	2056年12月19日
啟國用(2007)0710號	2007年4月30日	462,289	2056年10月12日
啟國用(2007)0702號	2007年4月30日	498,283	2056年12月19日
啟國用(2007)0706號	2007年4月30日	467,189	2056年10月12日
啟國用(2007)0704號	2007年4月30日	488,665	2056年12月19日
啟國用(2007)0707號	2007年4月30日	459,940	2056年10月12日
啟國用(2007)0708號	2007年4月30日	375,022	2056年12月19日
啟國用(2007)0705號	2007年4月30日	409,688	2056年10月12日
	合計:	<u>5,978,624</u>	

2. 地方政府已向 貴集團發出首期工程先行施工函。根據該函, 貴集團獲准在地盤面積約2,248畝及總建築面積約845,000平方米的土地展開建設工程。

3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 根據《江蘇省海域使用管理條例》和蘇人法工函(2005)84號文的規定，貴集團已取得該地塊的土地使用權。貴集團需在出售該物業前，向有關政府機關取得進一步批准以及補繳土地出讓金；
 - ii. 對於已抵押部分土地使用權的轉讓、出租、抵押或其他方式的處置，應事先取得相關抵押權人書面同意。
 - iii. 根據附註2提及的首期工程先行施工函，該物業進行的基建工程已獲得有關政府機關的批准。
4. 主要證書／批文概況如下：
- | | |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 不適用 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 不適用 |
| iv. 建設工程施工許可證 | 不適用 |
| v. 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| vi. 預售許可證 | 不適用 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
38. 中國 四川省 成都市 溫江區 柳城鎮 城南經濟區 成都恒大城 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括多個總建築面積約427,776.49平方米的中高層及高層住宅、零售商舖及配套设施，而該物業預留土地部分將包括多個總建築面積約257,441.51平方米的中高層及高層住宅、零售商舖及配套设施。</p>	<p>該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。</p>	<p>(人民幣元) 3,508,000,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 3,508,000,000元)</p>
	<p>該物業將佔地約169,501平方米(「該地塊」)，將興建的樓宇及構築物的預計總建築面積約685,218平方米，包括地庫建築面積約64,986平方米。</p>		
	<p>該物業將於2008年至2009年分階段竣工。</p>		
	<p>該物業作住宅用途的土地使用年期將於2076年10月31日屆滿，商業用途的年期則將於2046年10月31日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據以下溫江區國土資源局發出的國有土地使用證，該地塊總地盤面積約169,501.04平方米的土地使用權以 貴集團名義持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
溫國用2007第424號	2007年6月1日	169,501.04	住宅：2076年10月31日 商業：2046年10月31日
	合計：	<u>169,501.04</u>	

2. 該物業的土地使用權受一項抵押規限。
3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有 (其中包括) 以下資料：
- 貴集團已根據上文附註1所述權證取得該物業的土地使用權，經承押人同意後， 貴集團有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置有關土地使用權 (已抵押部分除外)。
 - 該物業部分已取得建設工程批文， 貴集團擁有該等部分的建設工程所有權。完工驗收並獲相關政府機構出具相關批文後， 貴集團就該等部分取得房屋所有權證不會遇到法律障礙。
4. 主要證書／批文概況如下：
- 國有土地使用權出讓合同 不適用
 - 國有土地使用證 有
 - 建設用地規劃許可證 部分
 - 建設工程規劃許可證 部分
 - 建設工程施工許可證 部分
 - 預售許可證 部分
 - 建設工程完工驗收報告 不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
39. 中國 四川省 成都市 龍泉驛區 成龍路南 成都恒大綠洲 開發中項目及 預留土地	竣工時，該物業開發中部分將包括多個總建築面積約287,029.45平方米的住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約342,419.51平方米。	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	(人民幣元) 2,133,000,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 2,133,000,000元)
	按 貴集團表示，成都恒大綠洲（「該發展項目」）佔地約142,145.49平方米（「該地塊」），將建於該物業上的樓宇及構築物預計總建築面積約629,449平方米，包括多個住宅單位、酒店、配套設施，以及地庫總建築面積約57,618平方米。		
	該物業將於2008年竣工。		
	該物業根據多份國有土地使用證以不同年期持有，最後一期於2077年8月20日屆滿。		

附註：

1. 根據以下龍泉驛區國土資源局與 貴集團訂立的國有土地使用權出讓合同，該地塊總地盤面積約142,145.33平方米的土地使用權已出讓予 貴集團，總代價為人民幣196,563,330元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
2006-00650	2006年8月22日	106,287.33
不適用	2007年3月8日	35,858.00
合計：		<u>142,145.33</u>

2. 根據以下龍泉驛區政府發出的國有土地使用證，該地塊總地盤面積約142,145.49平方米的土地使用權以 貴集團名義持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
龍國用(2006)第72566號	不適用	106,287.33	商業：2046年12月18日 住宅：2076年12月18日
龍國用(2007)第80356號	2007年8月21日	35,858.16	商業：2047年8月20日 住宅：2077年8月20日
合計：		<u>142,145.49</u>	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金，根據多份國有土地使用證， 貴集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權年期內， 貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、合法轉讓或以其他方式處置該地塊(已抵押部分除外)。
- ii. 物業部分已取得建設工程批文， 貴集團擁有該部分的建設工程所有權。待驗收完成並獲相關政府機關出具相關批文後， 貴集團就取得該部分房屋所有權證不會遇到法律障礙。

4. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	部分
v. 建設工程施工許可證	部分
vi. 預售許可證	部分
vii. 建設工程完工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
40. 中國 四川省 彭山縣 武陽鄉 蓮花村 彭山恒大 金碧天下 開發中項目及 預留土地	竣工時，該物業開發中部分將包括多個總建築面積約 342,288.49 平方米的住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約為 241,314.51 平方米。	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	(人民幣元) 1,393,000,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,393,000,000元)
	按 貴集團表示，成都恒大金碧天下（「該發展項目」）佔地約 439,315.3 平方米（「該地塊」），將建於該物業上的樓宇及構築物的預計總建築面積約 583,603 平方米，包括多個別墅、單幢住宅、雙併住宅、酒店及配套設施。		
	該物業將於 2008 年竣工。		
	該物業根據多份國有土地使用證以不同年期持有，最後一期於 2077 年 6 月 18 日屆滿。		

附註：

1. 根據以下彭山縣國土資源局與 貴集團訂立的國有土地使用權出讓合同，該發展項目總地盤面積約439,315.30平方米的土地使用權已協定出讓予 貴集團，總代價為人民幣159,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
2007-01640	2007年4月10日	439,315.30
	合計：	<u>439,315.30</u>

2. 根據以下彭山縣政府發出的國有土地使用證，該地塊總地盤面積約439,315.30平方米的土地使用權由 貴集團持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
彭國用2007第863號	2007年7月3日	144,887.24	商業：2047年6月18日 住宅：2077年6月18日
彭國用2007第860號	2007年7月3日	29,674.82	商業：2047年6月18日 住宅：2077年6月18日
彭國用2007第861號	2007年7月3日	13,840.69	商業：2047年6月18日 住宅：2077年6月18日
彭國用2007第862號	2007年7月3日	121,692.75	商業：2047年6月18日 住宅：2077年6月18日
彭國用2007第858號	2007年7月3日	28,494.76	商業：2047年6月28日 住宅：2077年6月18日
彭國用2007第859號	2007年7月3日	48,809.11	商業：2047年6月28日 住宅：2077年6月18日
彭國用2007第864號	2007年7月3日	35,008.42	商業：2047年6月28日 住宅：2077年6月18日
彭國用2007第865號	2007年7月3日	16,907.51	商業：2047年6月28日 住宅：2077年6月18日
	合計：	<u>439,315.30</u>	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有 (其中包括) 以下資料：

- i. 貴集團已根據上文附註2所述權證取得該物業的土地使用權，並有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權。
- ii. 貴集團於取得建築物工程的批文後，將有權發展該物業。
- iii. 物業部分已取得建設工程批文，貴集團擁有該部分的建設工程所有權。待驗收完成並獲相關政府機關出具相關批文後，貴集團就取得該部分房屋所有權證不會遇到法律障礙。

4. 主要證書／批文概況如下：

- | | | |
|------|-------------|-----|
| i. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. | 國有土地使用證 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| v. | 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. | 預售許可證 | 不適用 |
| vii. | 建設工程完工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
41. 中國 江蘇省 南京市 溧水縣 南京恒大 金碧天下 開發中項目及 預留土地	竣工時，該物業開發中部分將包括多個總可售建築面積約 581,431 平方米的住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約 575,655 平方米。	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	(人民幣元) 3,195,000,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 3,195,000,000元)
	按 貴集團表示，南京恒大金碧天下（「該發展項目」）佔地約 980,629 平方米（「該地塊」），將建於該物業上的樓宇及構築物的預計總建築面積約 1,157,086 平方米，包括多個別墅、單幢住宅、雙併住宅、酒店、零售商舖及配套設施。		
	該物業將於 2008 年竣工。		
	該物業根據多份國有土地使用證以不同年期持有，最後一期將於 2077 年 5 月 30 日屆滿。		

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業所在總地盤面積約982,713.7平方米的有關發展項目的土地使用權已出讓予 貴集團，代價為人民幣296,300,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
溧國土資讓合(2007) 63號	2007年4月10日	316,788.2
溧國土資讓合(2007) 61號	2007年4月10日	348,484.5
溧國土資讓合(2007) 62號	2007年4月10日	317,441
合計：		<u>982,713.7</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該地塊總地盤面積約980,628.5平方米的土地使用權由 貴集團持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
寧溧國用(2007) 第1710號	2007年5月31日	120,279.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第1713號	2007年5月31日	12,917.3	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第1711號	2007年5月31日	8,470.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第1712號	2007年5月31日	19,413.8	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第1709號	2007年5月31日	13,045.6	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第1708號	2007年5月31日	147,999.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3407號	2007年9月18日	16,246.6	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第4053號	2007年11月12日	4,179.3	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第4054號	2007年11月12日	94,680.4	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3611號	2007年10月15日	10,105.3	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3612號	2007年10月15日	68,325.1	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3613號	2007年10月15日	15,792.5	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3614號	2007年10月15日	87,470.3	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3408號	2007年9月18日	98,085.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3409號	2007年9月18日	67,195.5	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00075號	2008年1月4日	26,262.1	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00076號	2008年1月4日	21,617.1	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00077號	2008年1月4日	19,994.2	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00078號	2008年1月4日	34,973.7	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
寧溧國用(2008)第00079號	2008年1月4日	40,329.9	住宅: 2077年5月30日 商業: 2047年5月30日
寧溧國用(2008)第00080號	2008年1月4日	37,763.3	住宅: 2077年5月30日 商業: 2047年5月30日
寧溧國用(2008)第00081號	2008年1月4日	15,479.9	住宅: 2077年5月30日 商業: 2047年5月30日
合計:		<u>980,628.5</u>	

3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金，根據多份國有土地使用證，貴集團已取得該地塊的土地使用權。於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、合法轉讓或以其他方式處置該地塊及其在建工程(已抵押部分除外)。
- ii. 物業部分已取得建設工程批文，貴集團擁有該部分的建設工程所有權。待驗收完成並獲相關政府機關出具相關批文後，貴集團就該部分取得房屋所有權證不會遇到法律障礙。

4. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| v. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 部分 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
42. 中國 遼寧省 於洪區 千山西路北 瀋陽恒大城 開發中項目及 預留土地	竣工時，該物業開發中部分將包括多個總建築面積約 290,471 平方米的住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約 23,794 平方米。	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	(人民幣元) 1,526,000,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,526,000,000元)
	按 貴集團表示，瀋陽恒大城（「該發展項目」）（該物業及本物業估值所載第65項物業為其中一部分）佔地約 355,000 平方米（「該地塊」），將建於該物業上的樓宇及構築物的預計總建築面積約 904,300 平方米，包括多個高層住宅單位、零售商舖及配套設施。		
	該物業將於2008年竣工。		
	該物業根據多份國有土地使用證以不同年期持有，最後一期於2057年6月7日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2006年12月22日的土地交易確認書，該物業總地盤面積約355,000平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣249,920,000元。
2. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地塊總地盤面積約185,377.2平方米的土地使用權已協定出讓予 貴集團，代價為人民幣130,505,548.8元。

國有土地使用權出讓合同編號	協議日期	地盤面積 (平方米)	代價 (人民幣元)
瀋規國土出合字 (2007) 0072號	2007年6月7日	119,864.7	84,384,748.8
瀋規國土出合字 (2007) 0161號	2007年12月13日	65,512.5	46,120,800
	合計：	<u>185,377.2</u>	<u>130,505,548.8</u>

3. 根據以下國有土地使用證，該地塊總地盤面積約185,377.2平方米的土地使用權由 貴集團持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
瀋陽國用(2007) 0365號	2007年11月19日	108,625.5	住宅：2057年6月7日 商業：2047年6月7日
瀋陽國用(2007) 0382號	2007年12月19日	76,751.7	住宅：2057年6月7日 商業：2047年6月7日
	合計：	<u>185,377.2</u>	

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有 (其中包括) 以下資料：
 - i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金，且根據多份國有土地使用證， 貴集團已取得該地塊的土地使用權。於土地使用權年期內， 貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、合法轉讓或以其他方式處置該地塊 (已抵押部分除外)。
 - ii. 物業部分已取得建設工程批文， 貴集團擁有該部分的建設工程所有權。待驗收完成並獲相關政府機關出具相關批文後， 貴集團就該部分取得房屋所有權證不會遇到法律障礙。

5. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程施工許可證	部分
v. 建設工程規劃許可證	部分
vi. 預售許可證	不適用
vii. 建設工程完工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
43. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 於洪新城 瀋陽恒大綠洲 開發中項目	<p>竣工時，該物業將包括多個總建築面積約為490,666平方米的住宅單位。</p> <p>按 貴集團表示，瀋陽恒大綠洲（「該發展項目」）（該物業及本物業估值所載第65項物業為其中一部分）佔地約602,130平方米（「該地塊」），將建於該物業上的樓宇及構築物的預計總建築面積約2,272,600平方米，包括多個高層住宅單位、零售商舖及配套設施。</p>	該物業現正在開發中。	<p>（人民幣元）</p> <p>2,360,000,000</p> <p>（貴集團應佔 100%權益：人民幣 2,360,000,000元）</p>
	該物業將於2008年竣工。		
	該物業根據多份國有土地使用證以不同年期持有，最後一期於2056年12月31日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2006年12月29日的土地交易確認書，該發展項目總面積約602,130平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣692,449,500元。
2. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業所在總地盤面積約433,827.82平方米的該發展項目的土地使用權已出讓予 貴集團，代價為人民幣498,901,993元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
瀋規國土於出合字(2007) 011號	2007年4月17日	60,707.17
瀋規國土於出合字(2007) 016號	2007年5月25日	10,565.35
瀋規國土於出合字(2007) 024號	2007年8月18日	362,555.30
	合計：	<u>433,827.82</u>

3. 根據以下國有土地使用證，該物業所在總地盤面積約199,495.33平方米地塊的土地使用權由 貴集團持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
瀋陽國用(2007) YHXC001號	2007年4月17日	60,707.17	2056年12月31日
瀋陽國用(2007) YHXC002號	2007年5月9日	10,565.35	2056年12月31日
瀋陽國用(2007) YHXC031號	2007年9月25日	48,305.10	2056年12月31日
瀋陽國用(2007) YHXC030號	2007年9月25日	30,508.35	2056年12月31日
瀋陽國用(2007) YHXC032號	2007年9月26日	22,068.23	2056年12月31日
瀋陽國用(2007) YHXC033號	2007年9月26日	13,900.06	2056年12月31日
瀋陽國用(2007) YHXC011號	2007年8月8日	13,441.07	2056年12月31日
	合計：	<u>199,495.33</u>	

4. 該物業建築面積約21,114.633平方米的182個中高層及高層住宅單位部分已訂約出售，總購買價為人民幣125,282,713元。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 貴集團並沒有就該地塊地盤面積約168,302平方米的部分簽訂國有土地出讓合同。根據土地交易確認書，總地盤面積約602,130平方米的該地塊已協定出讓予 貴集團作開發用途。
 - ii. 根據多份國有土地使用證，貴集團已取得該地塊部分的土地使用權。於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、合法轉讓或以其他方式處置該地塊部分及在建工程(已抵押部分除外)。

- iii. 貴集團已向中國政府取得興建該物業所需一切批文。
 - iv. 待驗收完成並獲相關政府機關出具相關批文後，貴集團就取得房屋所有權證不會遇到法律障礙。
 - v. 該物業182個總可售建築面積約21,114.63平方米的中高層及高層住宅單位部分已訂約出售。貴集團有權根據轉讓合同向買方收取出售該部分的所得款項，惟貴集團不得在未經買方批准下抵押該部分。貴集團須予各方符合購房合同中的條款及買方付清買賣合同的房款後，將房屋所有權轉讓予買方及交付其使用。
6. 主要證書／批文概況如下：
- i. 國有土地使用權出讓合同 部分
 - ii. 國有土地使用證 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 部分
 - vii. 建設工程完工驗收報告 不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
44. 中國 雲南省 昆明安寧市 連然鎮 普河村 昆明 恒大金碧天下 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括多個總建築面積約443,175平方米的住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約472,236平方米。</p> <p>按 貴集團表示，昆明恒大金碧天下（「該發展項目」）佔地約660,891平方米（「該地塊」），將建於該物業上的樓宇及構築物的預計總建築面積約915,411平方米，包括多個別墅、單幢住宅、雙併住宅、住宅單位、酒店、零售商舖、配套設施及車位。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	<p>（人民幣元）</p> <p>2,498,000,000</p> <p>（貴集團應佔 100%權益：人民幣 2,498,000,000元）</p>
	該物業將於2008年竣工。		
	該物業根據多份國有土地使用證以不同年期持有，最後一期於2077年12月26日屆滿。		

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地塊總地盤面積約660,890.7平方米的土地使用權已協定出讓予 貴集團，代價為人民幣145,625,892.41元。

國有土地使用權出讓

合同編號	協議日期	地盤面積 (平方米)	代價 (人民幣元)
安國土字出(2007)合同字 第348號	2007年9月25日	217,278.6	47,257,747.85
安國土字出(2007)合同字 第349號	2007年9月25日	347,045.1	75,481,753.98
安國土字出(2007)合同字 第350號	2007年9月25日	96,567.0	22,886,390.58
	合計：	<u>660,890.7</u>	<u>145,625,892.41</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該地塊總地盤面積約660,890平方米的土地使用權由 貴集團持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
安國用(2008)第0005號	2008年1月4日	96,567	2047年12月26日
安國用(2008)第0004號	2008年1月4日	217,278.6	2077年12月26日
安國用(2007)第0480號	2007年11月7日	347,045.1	2077年10月5日
	合計：	<u>660,890.7</u>	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有 (其中包括) 以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金，且根據多份國有土地使用證， 貴集團已取得該地塊的土地使用權。於土地使用權年內， 貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、合法轉讓或以其他方式處置該地塊及在建工程 (已抵押部分除外)。
 - 物業部分已取得建設工程批文， 貴集團擁有該部分的建設工程所有權。待驗收完成並獲相關政府機關出具相關批文後， 貴集團就該部分取得房屋所有權證不會遇到法律障礙。

4. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程施工許可證	部分
v. 建設工程規劃許可證	部分
vi. 預售許可證	部分
vii. 建設工程完工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
45. 中國 陝西省 西安市 酒十路以西 新房村以南 西安恒大名都 預留土地	該物業包括一幅佔地約 78,574平方米的土地(「該 地塊」)。 按 貴集團表示,將建於該 物業上的樓宇及構築物的 預計總建築面積約303,692 平方米,包括地庫建築面積 約31,104平方米。 該物業根據多份國有土地 使用證以不同年期持有,最 後一期於2076年8月17日屆 滿。	該物業現為空置。	880,700,000 (貴集團應佔 100%權益:人民幣 880,700,000元)

附註:

1. 根據以下日期為2006年8月18日的國有土地使用權出讓合同,該地塊總地盤面積約83,105.8平方米的土地使用權已協定出讓予 貴集團,代價為人民幣124,130,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)	代價 (人民幣元)
西儲土出(掛)字(2006)07號	2006年8月18日	57,068.0	81,070,000
西儲土出(掛)字(2006)09號	2006年8月18日	26,037.8	43,060,000
	合計:	<u>83,105.8</u>	<u>124,130,000</u>

2. 根據於2007年12月13日簽署的西安市國有土地使用權出讓合同補充協議,附註一所述的出讓土地面積分別調整為55,352平方米以及23,221.5平方米。
3. 根據以下國有土地使用證,該地塊總地盤面積約78,573.5平方米的土地使用權由 貴集團持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
西未國用(2007出)第1078號	2007年12月28日	55,352.0	住宅:2076年8月17日
西未國用(2007出)第1079號	2007年12月28日	23,221.5	住宅:2076年8月17日
	合計:	<u>78,573.5</u>	

4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該地塊。
5. 主要證書／批文概況如下：
- i. 國有土地使用權出讓合同 有
 - ii. 國有土地使用證 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 不適用
 - vi. 預售許可證 不適用
 - vii. 建設工程完工驗收報告 不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
46. 中國 陝西省 西安市 灊橋區 草南村 西安恒大綠洲 預留土地	該物業為一幅佔地約為 207,175.3平方米的土地 （「該地塊」）。	該物業現為空置。	（人民幣元） 2,073,000,000 （貴集團應佔 65%權益：人民幣 1,347,450,000元）
	按 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的 預計總建築面積約602,154 平方米，包括地庫建築面積 約63,775平方米。		
	該物業根據多份國有土地 使用證以不同年期持有，最 後一期於2074年8月26日屆 滿		

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地塊總面積約207,175.3平方米的土地使用權已協定出讓予西安高科示範產業投資有限公司，代價為人民幣30,791,394元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)	代價 (人民幣元)
GF-2000-2601	2004年8月26日	207,175.3	30,791,394
	合計：	207,175.3	30,791,394

2. 根據以下國有土地使用證，該地塊總地盤面積約207,175.3平方米的土地使用權以西安曲江投資有限公司名義持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
西灊國用(2006出)第1027號	2006年11月6日	10,410.0	住宅：2074年8月26日
西灊國用(2006出)第1028號	2006年11月6日	55,531.0	住宅：2074年8月26日
西灊國用(2007出)第289號	2007年4月29日	38,585.1	住宅：2074年8月25日
西灊國用(2007出)第290號	2007年4月29日	102,649.2	住宅：2074年8月25日
	合計：	207,175.3	

3. 根據西安滄霸生態區管理委員會規劃建設局出具的證書，恒大綠洲項目首期規劃總建築面積約為320,000平方米，其中包括住宅樓面積約為270,000平方米；地下車庫面積約為24,000平方米；公建配套面積約為26,000平方米。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 根據多份國有土地使用證，貴集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、合法轉讓或以其他方式處置該地塊(已抵押部分除外)。
 - ii. 於取得建設工程批文後，貴集團將有權發展該物業。
 - iii. 鑒於附註3所述的證書，該土地存在土地閒置風險的可能性較小。
 - iv. 該物業業主西安曲江為根據中國法律成立的有限責任公司，貴集團擁有其65%股本權益。
5. 主要證書／批文概況如下：
- | | |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 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 | 不適用 |
| vi. 預售許可證 | 不適用 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
47. 中國 山西省 太原市 大運路以西 康寧街以北 太原恒大綠洲 預留土地	該物業包括一幅佔地約 249,504.2平方米的土地。 按 貴集團表示,將建於該 物業上的樓宇及構築物的 預計總建築面積約426,115 平方米,包括地庫空間。 該物業根據多份國有土地 使用證以不同年期持有,最 後一期於2057年12月屆滿。	該物業現為空置。	699,000,000 (貴集團應佔 100%權益:人民幣 699,000,000元)

附註:

1. 根據以下國有土地使用權交易確認書,該物業所在總地盤面積約699,276.84平方米地塊的土地使用權已轉讓予 貴集團,代價為人民幣1,233,000,000元。

國有土地使用權交易確認書編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
CG-0723	2007年11月14日	699,276.84
	合計:	<u>699,276.84</u>

2. 根據日期為2007年11月14日的國有土地使用權出讓合同及其補充合同,該物業總地盤面積約699,276.84平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團,總代價為人民幣1,233,000,000元。
3. 根據以下國有土地使用證,該物業由 貴集團持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
並證地國用(2007) 00300號	2007年12月	72,974.84	2057年12月
並證地國用(2007) 00301號	2007年12月	82,900.78	2057年12月
並證地國用(2007) 00302號	2007年12月	93,628.6	2057年12月
	合計:	<u>249,504.22</u>	

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 根據土地使用權出讓合同，貴集團已支付訂金人民幣5億元，該等合同為有效及具有約束力。
 - ii. 根據多份國有土地使用證，貴集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該地塊。
5. 主要證書／批文概況如下：
- i. 國有土地使用權出讓合同 有
 - ii. 國有土地使用證 有
 - iii. 建設用地規劃許可證 不適用
 - 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. 建設工程完工驗收報告 不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
48. 中國 貴州省 貴陽市 艷山紅鎮 貴陽恒大綠洲 預留土地	該物業包括一幅佔地約 146,825平方米的土地。 按 貴集團表示,將建於該 物業上的樓宇及構築物的 預計總建築面積約300,613 平方米,包括地庫建築面積 約19,446平方米。 該物業根據多份國有土地 使用證以不同年期持有,最 後一期於2077年1月5日屆 滿。	該物業現為空置。	471,100,000 (貴集團應佔 100%權益:人民幣 471,100,000元)

附註:

- 根據以下國有土地使用權出讓合同,該物業所在總地盤面積約146,825平方米地塊的土地使用權已訂約出讓予貴州白雲朝暉房地產開發有限公司,代價為人民幣44,050,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
白經國土出字(2006) 10號	2006年11月15日	51,150
白經國土出字(2007) 01號	2007年1月5日	95,675
	合計:	<u>146,825</u>

- 根據以下國有土地使用證,該物業以恒大貴陽置業有限公司的名義持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
白經土國用(2007) 185號	2007年11月28日	51,150	商業: 2046年11月15日 住宅: 2076年11月15日
白經土國用(2007) 186號	2007年11月29日	95,675	2077年1月5日
	合計:	<u>146,825</u>	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- i. 根據多份國有土地使用證，貴集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、合法轉讓或以其他方式處置該地塊。
4. 主要證書／批文概況如下：
- i. 國有土地使用權出讓合同 有
 - ii. 國有土地使用證 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. 建設工程完工驗收報告 不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
49 中國 湖南省 長沙市 嶽麓區 長沙恒大 華府預留土地	該物業包括一幅佔地約 145,000.09平方米的土地 (「該地塊」)。 按 貴集團表示,將建於該 物業上的樓宇及構築物的 預計總建築面積約550,598 平方米,包括地庫建築面積 約84,134平方米。 該物業根據多份國有土地 使用證以不同年期持有,最 後一期於2074年8月31日屆 滿。	該物業現為空置。	1,008,700,000 (貴集團應佔 51%權益:人民幣 514,437,000元)

附註:

- 根據以下國有土地使用權出讓合同,該物業所在總地盤面積約145,000.09平方米地塊的土地使用權已訂約出讓予湖南雄震投資有限公司,代價為人民幣14,036,008元。

國有土地使用權出讓合同	合同日期	地盤面積 (平方米)	代價 (人民幣元)
20040534	2004年8月31日	14,827.05	1,435,258
20040535	2004年8月31日	26,841.03	2,598,212
20040536	2004年8月31日	45,082.43	4,363,979
20040537	2004年8月31日	58,249.58	5,638,559
	合計:	145,000.09	14,036,008

2. 根據以下國有土地使用證，該物業以湖南雄震投資有限公司的名義持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
長國用(2007)第028271號	2007年6月30日	14,827.05	2044年8月31日 2074年8月31日
長國用(2007)第028272號	2007年6月30日	26,841.03	2044年8月31日 2074年8月31日
長國用(2007)第028273號	2007年6月30日	45,082.43	2044年8月31日 2074年8月31日
長國用(2007)第028274號	2007年6月30日	58,249.58	2044年8月31日 2074年8月31日
	合計：	<u>145,000.09</u>	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 根據多份國有土地使用證，貴集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、合法轉讓或以其他方式處置該地塊(已抵押部分除外)。
 - 該物業業主湖南雄震乃根據中國法律成立的有限責任公司，貴集團擁有其51%股本權益。
4. 主要證書／批文概況如下：
- 國有土地使用權出讓合同 有
 - 國有土地使用證 有
 - 建設用地規劃許可證 有
 - 建設工程規劃許可證 不適用
 - 建設工程施工許可證 不適用
 - 預售許可證 不適用
 - 建設工程完工驗收報告 不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
50. 中國 廣西省 南寧市 良慶區 南寧恒大華府 預留土地	該物業包括一幅佔地約 341,449.48平方米的土地 (「該地塊」)。 按 貴集團表示,將建於該 物業上的樓宇及構築物的 總建築面積約758,924平方 米,包括地庫建築面積約 60,000平方米。 該物業根據多份國有土地 使用證以不同年期持有,最 後一期於2073年5月30日屆 滿。	該物業現為空置。	1,340,000,000 (貴集團應佔 80.05%權益: 人民幣 1,072,670,000元)

附註:

- 根據以下國有土地使用證,該物業以南寧銀象房地產開發有限責任公司的名義持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
南寧國用(2007)第G00005588號	2007年10月15日	13,885.04	2073年5月30日 2043年5月30日
南寧國用(2007)第G00005590號	2007年10月15日	25,052.79	2073年5月30日 2053年5月30日
南寧國用(2007)第G00005584號	2007年10月15日	18,821.10	2073年5月30日
南寧國用(2007)第G00005583號	2007年10月15日	27,570.36	2073年5月30日
南寧國用(2007)第G00005587號	2007年10月15日	38,711.67	2053年5月30日 2073年5月30日
南寧國用(2007)第G00005586號	2007年10月15日	33,319.30	2073年5月30日 2053年5月30日
南寧國用(2007)第G00005579號	2007年10月15日	30,512.14	2073年5月30日
南寧國用(2007)第G00005581號	2007年10月15日	21,568.59	2073年5月30日
南寧國用(2007)第G00005582號	2007年10月15日	37,268.93	2073年5月30日
南寧國用(2007)第G00005580號	2007年10月15日	61,058.18	2073年5月30日
南寧國用(2007)第G00005589號	2007年10月15日	33,681.38	2073年5月30日 2043年5月30日
	合計:	<u>341,449.48</u>	

2. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- i. 根據多份國有土地使用證，貴集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、合法轉讓或以其他方式處置該地塊（已抵押部分除外）。
 - ii. 該物業業主南寧銀象房地產開發有限責任公司乃根據中國法律成立的有限責任公司，貴集團擁有其80.05%股本權益。
3. 主要證書／批文概況如下：
- | | |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 不適用 |
| ii. 國有土地使用證 | 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. 建設工程完工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
51. 中國 江蘇省 南京市 江寧開發區 南京恒大綠洲 預留土地	該物業包括一幅佔地約 109,628平方米的土地(「該 地塊」)。 按 貴集團表示,將建於該 物業上的樓宇及構築物的 預計總建築面積約195,160 平方米,包括地庫空間。 該物業根據多份國有土地 使用證以不同年期持有,最 後一期於2076年12月20日 屆滿。	該物業現為空置。	(人民幣元) 969,000,000 (貴集團應佔 100%權益: 人民幣 969,000,000元)

附註:

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同,該物業所在總地盤面積約137,097.5平方米地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴集團,代價為人民幣313,000,000元。

國有土地使用權出讓合同	合同日期	地盤面積 (平方米)	代價 (人民幣元)
寧國土字讓合(2005)172號	2005年7月22日	109,627.7	142,000,000
寧國土字讓合(2005)95號	2007年8月6日	27,469.8	171,000,000
	合計:	137,097.5	313,000,000

2. 根據以下國有土地使用證,該物業以 貴集團的名義持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
寧江國用(2007)第00686號	2007年1月15日	66,478.0	2076年12月20日
寧江國用(2007)第00619號	2006年1月12日	43,149.6	2076年12月20日
	合計:	109,627.6	

3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 根據多份國有土地使用證，貴集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、合法轉讓或以其他方式處置該地塊。
4. 主要證書／批文概況如下：
- i. 國有土地使用權出讓合同 有
 - ii. 國有土地使用證 有
 - iii. 建設用地規劃許可證 不適用
 - 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. 建設工程完工驗收報告 不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
52. 中國 內蒙古 包頭市 九原區 包頭恒大華府 預留土地	該物業為一幅佔地約 559,757.5平方米的土地 (「該地塊」)。 按 貴集團表示,將建於該 物業上的樓宇及構築物的 預計總建築面積約 1,648,008平方米。 該物業根據多份國有土地 使用證以不同年期持有,最 後一期於2008年9月19日屆 滿。	該物業現為空置。	5,408,000,000 (貴集團應佔 70%權益:人民幣 3,785,600,000元)

附註:

- 根據以下包頭市龍宇房地產開發有限公司與包頭市國土資源管理局訂立的國有土地使用權交易確認書,該物業所在總地盤面積約573,113.81平方米地塊的土地使用權已協定出讓予包頭龍宇房地產開發有限公司,代價為人民幣97,253,001元。

國有土地使用權交易確認書編號	函件日期	地盤面積 (平方米)
(2007)401號	2007年5月31日	573,113.81
	合計:	<u>573,113.81</u>

- 根據以下國有土地使用證,該物業以包頭龍宇房地產開發有限公司名義持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
包國用(2007)第700080號	2007年9月21日	284,538.14	2008年9月19日
包國用(2007)第700109號	2007年9月20日	40,748.5	2008年9月19日
包國用(2007)第700082號	2007年7月17日	103,360.69	2008年7月17日
包國用(2007)第700084號	2007年7月17日	131,110.17	2008年7月17日
	合計:	<u>559,757.5</u>	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- i. 根據多份國有土地使用證，貴集團已取得該地塊的土地使用權。於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、合法轉讓或以其他方式處置該地塊。
 - ii. 該物業業主包頭龍宇乃根據中國法律成立的有限責任公司，貴集團擁有其70%股本權益。
4. 主要證書／批文概況如下：
- | | |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 不適用 |
| ii. 國有土地使用證 | 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 | 不適用 |
| vi. 預售許可證 | 不適用 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

第四類－貴集團於中國已訂約持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元) 無商業價值
53. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南 第45中學對面 第二金碧花園 商業廣場 預留土地	該物業為一幅佔地約 23,797平方米的土地。 按 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的 預計總建築面積約為 30,201平方米，包括地庫空 間。	該物業現為空置。	

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業總地盤面積約23,797平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團；總代價為人民幣12,931,515元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地合(2004)208號	2004年8月31日	7,932
穗國地出合(1998)218、(2000)199及 (2004)208號變更協議	2007年9月27日	15,865
	合計：	<u>23,797</u>

2. 按 貴集團表示， 貴集團於2008年1月5日並無就該物業取得國有土地使用證。
3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已根據國有土地使用權出讓合同支付代價。該合同為有效及對雙方均具有法律約束力。
 - 在地塊的搬遷完成後， 貴集團就取得該物業國有土地使用證不會遇到法律障礙。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付所有土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2008年1月5日現況下的資本值合共為人民幣688,400,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣688,400,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元) 無商業價值
54. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 石溪村 工業大道南 第三金碧花園 五期 預留土地	該物業為一幅佔地約 26,590平方米的土地。 按 貴集團表示,將建於該 物業上的樓宇及構築物的 預計總建築面積約為 79,545平方米,包括地庫空 間。	該物業現為空置。	

附註:

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同,該地塊總地盤面積約26,590平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團,總代價為人民幣19,969,299元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2004)210號	2004年8月31日	26,590
	合計:	<u>26,590</u>

2. 按 貴集團表示, 貴集團於2008年1月5日並無就該物業取得國有土地使用證。
3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見,當中載有(其中包括)以下資料:
 - i. 貴集團已根據國有土地使用權出讓合同支付代價。該合同為有效及對雙方均具有法律約束力。
 - ii. 待拆遷及安置工作完成後, 貴集團就取得該物業國有土地使用證不會遇到法律障礙。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付所有土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證,則該物業於2008年1月5日現況下的資本值合共為人民幣774,500,000元(貴集團應佔100%權益:人民幣774,500,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
55. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 金沙洲 廣州恒大綠洲 預留土地	按 貴集團表示,該物業為 一幅佔地約111,048平方米 的土地。 按 貴集團表示,將建於該 物業上的樓宇及構築物的 預計總建築面積約為 391,000平方米,包括地庫 空間。	該物業現為空置。	(人民幣元) 無商業價值

附註:

1. 按 貴集團表示, 貴集團於2008年1月5日並無就該物業取得國有土地使用證。
2. 根據 貴集團與廣州市金安房地產開發有限公司簽署的合作開發合同及補充協議, 雙方將合作開發該物業。
3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見, 當中載有 (其中包括) 以下資料:
 - i. 該合作發展合同為有效及對雙方具有法律約束力。
 - ii. 該合同下的國有土地使用權的取得需要遵守有關法律的規定, 並在履行法律規定的程序後才能取得。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付所有土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證, 則該物業於2008年1月5日現況下的資本值合共為人民幣4,388,800,000元 (貴集團應佔100%權益: 人民幣4,388,800,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
56. 中國 廣東省 增城市 中新鎮 團結村 背英嶺 恒大山水城 預留土地	該物業為一幅佔地約 127,065.32平方米的土地。 按 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的 預計總建築面積約為 226,711平方米，包括地庫 空間。	該物業現為空置。	(人民幣元) 無商業價值

附註：

1. 根據日期為2006年11月10日的土地交易確認書，該物業所在總面積約249,732平方米地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣48,000,000元。
2. 根據2007年3月5日簽發的增國用(2007)第B0600151號國有土地使用證， 貴集團已取得上述附註1提及的地塊中約122,666.68平方米土地使用權作住宅、商業及其他用途。
3. 按 貴集團表示， 貴集團於2008年1月5日並無就該物業取得國有土地使用證。
4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有 (其中包括) 以下資料：
 - i. 根據土地交易確認書繳付所有土地出讓金後， 貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到法律障礙。
5. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付所有土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2008年1月5日現況下的資本值合共為人民幣805,100,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣805,100,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元) 無商業價值
57. 中國 重慶市 巴南區 重慶恒大城 預留土地	該物業為一幅佔地約 91,860平方米的土地。 按 貴集團表示,將建於該 物業上的樓宇及構築物的 預計總建築面積約為 569,809平方米,包括地庫 空間。	該物業現為空置。	

附註:

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同,該物業總地盤面積約316,760平方米的土地使用權已協定出讓予 貴集團,代價為人民幣459,910,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
渝地(2007)合字(巴南)第196號	2007年7月11日	316,760
	合計:	<u>316,760</u>

2. 按 貴集團表示, 貴集團於2008年1月5日並無就該物業取得國有土地使用證。
3. 根據本估值第31號物業附註3所示國有土地使用證, 貴集團已取得上述附註1所述地塊部分地盤面積約224,899.60平方米土地使用權作住宅及商業用途。
4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見,當中載有(其中包括)以下資料:
- 土地使用權出讓合同為有效及具有法律約束力。
 - 於根據上述合同悉數支付所有土地出讓金後, 貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到法律障礙。
5. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付所有土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證,則該物業於2008年1月5日現況下的資本值合共為人民幣2,485,000,000元(貴集團應佔100%權益: 人民幣2,485,000,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元) 無商業價值
58. 中國 重慶市 北部新區 重慶恒大華府 預留土地	該物業為一幅佔地約 139,423平方米的土地。 按 貴集團表示,將建於該 物業上的樓宇及構築物的 總建築面積約為197,113平 方米,包括地庫空間。	該物業現為空置。	

附註:

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同,該物業所在總地盤面積約169,812平方米地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴集團,代價為人民幣424,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
渝地(2007)合字(北新高)第35號	2007年2月14日	169,812.9
	合計:	<u>169,812.9</u>

2. 根據本估值第32號物業附註2所示國有土地使用證, 貴集團已取得上述附註1所述地塊部分地盤面積約30,389.8平方米土地使用權作住宅及商業用途。
3. 按 貴集團表示, 貴集團於2008年1月5日並無就該物業取得國有土地使用證。
4. 於估值日後,根據日期為2008年1月10日的國有土地使用證北新高112房地證2008字第0094號,總地盤面積約23,560.8平方米、作日後發展用途的上述附註1所述地塊的土地使用權已出讓予 貴集團。該地塊持作商業及住宅用途,分別將於2047年2月14日及2057年2月14日屆滿。
5. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見,當中載有(其中包括)以下資料:
 - i. 土地使用權出讓合同為有效及均具有法律約束力。
 - ii. 根據上述合同悉數支付所有土地出讓金後, 貴集團就取得該物業國有土地使用證不會遇到法律障礙。
6. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付所有土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證,則該物業於2008年1月5日現況下的資本值合共為人民幣985,000,000元(貴集團應佔100%權益:人民幣985,000,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元) 無商業價值
59. 中國 重慶市 九龍坡區 大陽石街 重慶恒大綠洲 預留土地	該物業為一幅佔地約 91,928平方米的土地。 按 貴集團表示,將建於該 物業上的樓宇及構築物的 總建築面積約為376,904平 方米。	該物業現為空置。	

附註:

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同,該物業總地盤面積約91,928平方米的土地使用權已協定出讓予 貴集團,代價為人民幣902,152,524元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
渝地(2007)合字(九區)第256號	2007年10月17日	91,928
	合計:	<u>91,928</u>

2. 按 貴集團表示, 貴集團於2008年1月5日並無就該物業取得國有土地使用證。
3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見,當中載有(其中包括)以下資料:
 - i. 土地使用權出讓合同為有效及具有約束力。
 - ii. 於根據上述合同悉數支付所有土地出讓金後, 貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到法律障礙。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付所有土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證,則該物業於2008年1月5日現況下的資本值合共為人民幣2,655,000,000元(貴集團應佔100%權益:人民幣2,655,000,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元) 無商業價值
60. 中國 重慶市 渝中區 石油路 重慶恒大名都 預留土地	該物業為一幅佔地約 191,400平方米的土地。 按 貴集團表示,將建於該 物業上的樓宇及構築物的 總建築面積約為674,700平 方米。	該物業現為空置。	

附註:

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同,該物業總地盤面積約191,400平方米的的土地使用權已協定出讓予 貴集團,代價為人民幣1,627,847,476元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
渝地(2007)合字(九區)第255號	2007年10月17日	191,400
	合計:	<u>191,400</u>

2. 按 貴集團表示, 貴集團於2008年1月5日並無就該物業取得國有土地使用證。
3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見,當中載有(其中包括)以下資料:
 - i. 土地使用權出讓合同為有效及具有法律約束力。
 - ii. 於根據上述合同悉數支付所有土地出讓金後, 貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到法律障礙。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付所有土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證,則該物業於2008年1月5日現況下的資本值合共為人民幣5,040,000,000元(貴集團應佔100%權益:人民幣5,040,000,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元) 無商業價值
61. 中國 湖北省 武漢市 蔡甸區 武漢恒大雅苑 預留土地	該物業為一幅面積約為 373,478平方米的地塊。 按 貴公司表示,將建於該 物業上的樓宇及構築物的 預計總建築面積約為 719,610平方米,包括地庫 空間。	該物業現為空置。	

附註:

1. 根據以下交易確認書,該物業總地盤面積約373,478.3平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團,代價為人民幣89,900,000元。

交易確認書編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
2006-8	2007年7月25日	186,812.3
2006-9	2007年7月25日	186,666.0
	合計:	<u>373,478.3</u>

2. 按 貴集團表示, 貴集團於2008年1月5日並無就該物業取得國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見,當中載有(其中包括)以下資料:
- 交易確認書為有效及具有法律約束力。
 - 與政府簽立土地出讓合同及根據上述合同悉數支付土地出讓金後, 貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到法律障礙。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付所有土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證,則該物業於2008年1月5日現況下的資本值合共為人民幣3,272,000,000元(貴集團應佔100%權益:人民幣3,272,000,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元) 無商業價值
62. 中國 湖北省 武漢市 蔡甸區 武漢恒大綠洲 預留土地	該物業為一幅佔地約 156,589平方米的土地。 按 貴公司表示,將建於該 物業上的樓宇及構築物的 預計總建築面積約 為561,681平方米,包括地 庫空間。	該物業現為空置。	

附註:

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及土地使用權出讓合同修訂協議,該物業所在總地盤面積約314,901平方米地塊的土地使用權已出讓予 貴集團,總代價為人民幣191,167,200元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
蔡土資出字(2007) 8號	2007年6月6日	70,484
蔡土資出字(2007) 9號	2007年5月31日	87,749
蔡土資出字(2007) 10號	2007年5月31日	158,395
	合計:	316,628
土地使用權出讓合同修訂協議	2007年7月2日	314,901

2. 根據以下國有土地使用證,上述附註1所述地塊部分土地使用權以 貴集團名義持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及 屆滿日期
蔡國用(2007) 1973號	2007年6月28日	15,370.80	住宅:2077年6月5日 商業:2047年6月5日
蔡國用(2007) 1974號	2007年6月28日	9,218.70	住宅:2077年5月29日 商業:2047年5月29日
蔡國用(2007) 1975號	2007年6月28日	33,867.7	住宅:2077年5月30日 商業:2047年5月30日
蔡國用(2007) 1976號	2007年6月28日	36,109.7	住宅:2077年5月30日 商業:2047年5月30日
蔡國用(2007) 1977號	2007年6月28日	19,871.00	住宅:2077年6月5日 商業:2047年6月5日
蔡國用(2007) 1985號	2007年6月29日	43,874.5	住宅:2077年5月29日 商業:2047年5月29日
	合計:	158,312.4	

3. 按 貴集團表示, 貴集團於2008年1月5日並無就該物業取得國有土地使用證。

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 土地使用權出讓合同為有效及具有約束力。
 - ii. 根據上述合同悉數支付土地出讓金後，貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到法律障礙。
5. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付所有土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2008年1月5日現況下的資本值合共為人民幣1,887,000,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣1,887,000,000元）。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元) 無商業價值
63. 中國 湖北省 武漢市 漢口區 武漢恒大城 預留土地	該物業為一幅佔地 約241,009平方米的土地。 按 貴公司表示,將建於該 物業上的樓宇及構築物的 預計總建築面積約為 414,619平方米,包括地庫 空間。	該物業現為空置。	

附註:

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同,該物業所在總地盤面積約370,692平方米地塊的土地使用權已出讓予 貴集團,代價為人民幣307,790,135元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
WDP-2007-041	2007年4月	102,781
WDP-2007-042	2007年4月	89,560
WDP-2007-043	2007年4月	95,590
不適用	2007年4月	82,761
合計:		<u>370,692</u>

2. 根據以下國有土地使用證,上述附註1所述地塊部分土地使用權以 貴集團名義持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
東國用(2007) 280401004號	2007年7月18日	50,219.69	住宅:2077年4月28日 商業:2047年4月28日
東國用(2007) 280401005號	2007年11月30日	79,462.92	住宅:2077年4月29日 商業:2047年4月29日
合計:		<u>129,682.61</u>	

3. 按 貴集團表示, 貴集團於2008年1月5日並無就該物業取得國有土地使用證。

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 土地使用權出讓合同為有效及具有約束力。
 - ii. 根據國有土地使用權出讓合同以及按照武漢市東西湖區國土資源局的相關規定支付出讓金後，則 貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到法律障礙。
5. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2008年1月5日現況下的資本值合共為人民幣2,208,000,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣2,208,000,000元）。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元) 無商業價值
64. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 千山西路北 瀋陽恒大城 預留土地	該物業為一幅佔地約 169,623平方米的土地。 按 貴公司表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的 預計總建築面積約為 590,035平方米，包括地庫 空間。	該物業現為空置。	

附註：

- 根據日期為2006年12月22日的土地交易確認書，該物業總面積約355,000平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣249,920,000元。
- 根據以下國有土地使用權出讓合同，上述附註1所述地塊部分總地盤面積約185,377.2平方米的土地使用權已協定出讓予 貴集團，代價為人民幣130,505,548.8元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)	代價 (人民幣元)
瀋規國土出合字(2007)0072號	2007年6月7日	119,864.7	84,384,748.8
瀋規國土出合字(2007)0161號	2007年12月13日	65,512.5	46,120,800
	合計：	<u>185,377.2</u>	<u>130,505,548.8</u>

- 按 貴集團表示， 貴集團於2008年1月5日並無就該物業取得國有土地使用證。
- 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 貴集團已根據土地交易確認書支付代價。確認書為有效及具有約束力。
 - 有關確認書所涵蓋惟並無獲授土地使用權的土地， 貴集團與政府訂立國有土地使用權出讓合同並悉數支付土地出讓金、拆卸和重置費用後，就取得土地使用證不會遇到法律障礙。
- 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付所有土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2008年1月5日現況下的資本值合共為人民幣2,763,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣2,763,000,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元) 無商業價值
65. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 於洪新城 瀋陽恒大綠洲 二期 預留土地	該物業為一幅佔地約 402,634平方米的土地。 按 貴公司表示,將建於該 物業上的樓宇及構築物的 預計總建築面積約 為1,781,934平方米,包括地 庫空間。	該物業現為空置。	

附註:

1. 根據日期為2006年12月29日的土地交易確認書,該物業總面積約602,130平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團,代價為人民幣692,449,500元。
2. 根據以下國有土地使用權出讓合同,該物業所在總地盤面積約433,827.82平方米的該發展項目的土地使用權已出讓予 貴集團,代價為人民幣498,901,993元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
瀋規國土於出合字(2007) 011	2007年4月17日	60,707.17
瀋規國土於出合字(2007) 016	2007年5月25日	10,565.35
瀋規國土於出合字(2007) 024	2007年8月18日	362,555.30
	合計:	<u>433,827.82</u>

3. 根據以下國有土地使用證，該物業所在總地盤面積約199,495.33平方米的土地使用權由 貴集團持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及 屆滿日期
瀋陽國用(2007) YHXC001號	2007年4月17日	60,707.17	住宅：2056年12月31日 商業：2046年12月31日
瀋陽國用(2007) YHXC002號	2007年5月9日	10,565.35	住宅：2056年12月31日 商業：2046年12月31日
瀋陽國用(2007) YHXC031號	2007年9月25日	48,305.10	2056年12月31日
瀋陽國用(2007) YHXC030號	2007年9月25日	30,508.35	2056年12月31日
瀋陽國用(2007) YHXC032號	2007年9月26日	22,068.23	2056年12月31日
瀋陽國用(2007) YHXC033號	2007年9月26日	13,900.06	2056年12月31日
瀋陽國用(2007) YHXC011號	2007年8月8日	13,441.07	住宅：2056年12月31日 商業：2046年12月31日
合計：		<u>199,495.33</u>	

4. 按 貴集團表示， 貴集團於2008年1月5日並無就該物業取得國有土地使用證。
5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有 (其中包括) 以下資料：
- i. 貴集團並沒有就該地盤面積約168,302平方米的部分獲得土地出讓合同。根據土地交易確認書，總地盤面積約602,130平方米的該地塊已協定供 貴集團作開發用途。
 - ii. 該確認書為有效及具有法律約束力。
 - iii. 有關確認書所涵蓋惟並無獲授土地使用權的土地， 貴集團與政府訂立土地使用權出讓合同並支付土地出讓金後，就取得土地使用證不會遇到法律障礙。
 - iv. 有關附註2所述土地使用權出讓合同所涵蓋的土地， 貴集團支付土地出讓金後，就取得土地使用證不會遇到法律障礙。
6. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付所有土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2008年1月5日現況下的資本值合共為人民幣8,936,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣8,936,000,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元) 無商業價值
66. 中國 河南省 鄭州市 鄭州恒大綠洲 預留土地	該物業為一幅佔地約 438,652平方米的土地。 按 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的 總建築面積約為1,861,551 平方米，包括地庫建築面積 約173,329平方米。	該物業現為空置。	

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總面積約553,669.18平方米地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣86,431,802.4元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
2003-15	2003年7月29日	324,213.64
2003-16	2003年7月29日	229,455.54
合計：		<u>553,669.18</u>

2. 按 貴集團表示， 貴集團於2008年1月5日並無就該物業取得國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 土地使用權出讓合同為有效及具有約束力。
 - 按 貴集團表示，根據政府計劃，土地使用權出讓合同所涵蓋土地的地盤面積將調整至658畝。
 - 於根據上述合同支付所有土地出讓金後， 貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到法律障礙。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付所有土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2008年1月5日現況下的資本值合共為人民幣9,448,100,000元(貴集團應佔80%權益：人民幣7,558,480,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元) 無商業價值
67. 中國 河南省 洛陽市 洛陽恒大綠洲 預留土地	該物業為一幅佔地約 892,080.4平方米的土地。 按 貴集團表示,將建於該 物業上的樓宇及構築物的 總建築面積約為3,398,495 平方米,包括地庫建築面積 約192,000平方米。	該物業現為空置。	

附註:

1. 根據以下交易確認書,該物業總地盤面積約892,080.4平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團,代價為人民幣544,399,161元。

交易確認書編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
不適用	2008年1月4日	688,726.6
不適用	2008年1月4日	203,353.8
	合計:	<u>892,080.4</u>

2. 在估值日後,根據以下國有土地使用權出讓合同,該物業總地盤面積約892,080.4平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團,代價為人民幣544,399,161元。

國有土地使用權 出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)	代價 (人民幣元)
2008-01	2008年1月6日	203,353.8	131,163,201
2008-02	2008年1月6日	688,726.6	413,235,960
	合計:	<u>892,080.4</u>	<u>544,399,161</u>

3. 按 貴集團表示, 貴集團於2008年1月5日並無就該物業取得國有土地使用證。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見,當中載有(其中包括)以下資料:
- i. 根據上述合同悉數支付所有土地出讓金後, 貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到法律障礙。
5. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付所有土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證,則該物業於2008年1月5日現況下的資本值合共為人民幣7,054,300,000元(貴集團應佔100%權益:人民幣7,054,300,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元) 無商業價值
68. 中國 山西省 太原市 大運路以西 康寧街以北 太原恒大綠洲 預留土地	該物業為一幅佔地約 449,772.8平方米的土地。 按 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物總 建築面積約為1,583,513平 方米，包括地庫空間。	該物業現為空置。	

附註：

1. 根據以下國有土地使用權交易確認書，該物業所在總地盤面積約699,276.84平方米地塊的土地使用權已轉讓予 貴集團，代價為人民幣1,233,000,000元。

國有土地使用權交易確認書編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
CG-0723	2007年11月14日	699,276.84
合計：		<u>699,276.84</u>

2. 根據日期為2007年11月14日的國有土地使用權出讓合同及補充合同，該物業所在總地盤面積約699,276.84平方米的地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣1,233,000,000元。

3. 根據以下國有土地使用證，該地塊部分的土地使用權由 貴集團持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
並證地國用(2007) 00300號	2007年12月	72,974.84	2057年12月
並證地國用(2007) 00301號	2007年12月	82,900.78	2057年12月
並證地國用(2007) 00302號	2007年12月	93,628.6	2057年12月
合計：		<u>249,504.22</u>	

4. 按 貴集團表示， 貴集團於2008年1月5日並無就該物業取得國有土地使用證。

5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 根據土地使用權出讓合同，貴集團已支付訂金人民幣500,000,000元。該等合同為有效及具有約束力。
 - ii. 於根據上述合同悉數支付所有土地出讓金後，貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到法律障礙。
6. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘貴集團悉數支付所有土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2008年1月5日現況下的資本值合共為人民幣2,136,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣2,136,000,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日
			現況下的資本值 (人民幣元)
69. 中國 安徽省 合肥市 政務文化新區 緯五路 合肥恒大華府 預留土地	該物業為一幅佔地約 142,577.84平方米的土地。 按 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的 總建築面積約為494,085平 方米，包括地庫建築面積約 30,116平方米。	該物業現為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業所在總地盤面積約142,577.84平方米地塊的土地使用權已轉讓予 貴集團，代價為人民幣804,139,017.6元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
GF-2000-2601	2007年12月7日	142,577.84
	合計：	<u>142,577.84</u>

2. 按 貴集團表示， 貴集團於2008年1月5日並無就該物業取得國有土地使用權出讓合同或國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有 (其中包括) 以下資料：
 - i. 根據上述確認書支付所有土地出讓金後， 貴集團就與政府簽訂土地使用權出讓合同不會遇到障礙。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付所有土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2008年1月5日現況下的資本值合共為人民幣1,336,200,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣1,336,200,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值
70. 中國 湖南省 長沙市 長沙恒大名都 預留土地	該物業為一幅佔地約 185,376平方米的土地。 按 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的 總建築面積約為556,128平 方米，包括地庫空間。	該物業現為空置。	(人民幣元) 無商業價值

附註：

1. 根據日期為2007年12月27日的土地交易確認書，該發展項目所在總地盤面積約185,376平方米地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣400,000,000元。
2. 按 貴集團表示， 貴集團於2008年1月5日並無就該物業取得國有土地使用權出讓合同或國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 貴集團已支付了競拍保證金人民幣6,220萬元。根據土地發展委員會的批覆以及 貴集團的承諾函，承諾在2008年3月31日前支付餘下地價款。
 - ii. 根據上述合同支付所有土地出讓金後， 貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到法律障礙。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團支付所有土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2008年1月5日現況下的資本值合共為人民幣400,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣400,000,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
71. 中國 江蘇省 南京市 江寧開發區 南京恒大綠洲 預留土地	該物業為一幅佔地約 27,470平方米的土地。 按 貴集團表示,將建於該 物業上的樓宇及構築物的 總建築面積約為105,591平 方米,包括地庫空間。	該物業現為空置。	無商業價值

附註:

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同,該物業所在總地盤面積約137,097.5平方米地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴集團,代價為人民幣313,000,000元。

國有土地使用權 出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)	代價 (人民幣元)
寧國土字讓合 (2005) 172號	2005年7月22日	109,627.7	142,000,000
寧國土字讓合 (2007) 95號	2007年8月6日	27,469.8	171,000,000
	合計:	<u>137,097.5</u>	<u>313,000,000</u>

2. 根據以下國有土地使用證,該物業所在地塊部分的土地使用權以 貴集團名義持有。

國有土地使用 證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
南江國用(2007) 第00686號	2007年1月15日	66,478.0	2076年12月20日
南江國用(2007) 第00619號	2006年1月12日	43,149.6	2076年12月20日
	合計:	<u>109,627.6</u>	

3. 按 貴集團表示, 貴集團於2008年1月5日並無取得任何土地使用證。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見,當中載有(其中包括)以下資料:
- i. 根據上述合同支付所有土地出讓金後, 貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到法律障礙。
5. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付所有土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證,則該物業於2008年1月5日現況下的資本值合共為人民幣276,000,000元(貴集團應佔100%權益:人民幣276,000,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元)
72. 中國 內蒙古 包頭市 九原區 包頭恒大華府 預留土地	該物業為一幅佔地約 13,356平方米的土地。 按 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的 總建築面積預計約 為390,528平方米。	該物業現為空置。	無商業價值

附註：

- 根據以下包頭市龍宇房地產開發有限公司與包頭市國土資源管理局訂立的國有土地使用權交易確認書，該物業所在總地盤面積約573,113.81平方米地塊的土地使用權已協定出讓予包頭龍宇房地產開發有限公司，代價為人民幣97,253,001元。

國有土地使用權交易確認書編號	函件日期	地盤面積 (平方米)
(2007)401號	2007年5月31日	573,113.81
合計：		<u>573,113.81</u>

- 根據以下國有土地使用證，該物業所在地塊部分的土地使用權由包頭龍宇房地產開發有限公司持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
包國用(2007)第700080號	2007年9月21日	284,538.14	2008年9月19日
包國用(2007)第700109號	2007年9月20日	40,748.5	2008年9月19日
包國用(2007)第700082號	2007年7月17日	103,360.69	2008年7月17日
包國用(2007)第700084號	2007年7月17日	131,110.17	2008年7月17日
合計：		<u>559,757.5</u>	

- 按 貴集團表示，貴集團於2008年1月5日並無就該物業取得國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證。
- 貴集團就中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 根據上述交易確認書支付所有土地出讓金後，貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到法律障礙。
 - 該物業業主包頭龍宇乃根據中國法律成立的有限責任公司，貴集團擁有其70%股本權益。
- 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付所有土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2008年1月5日現況下的資本值合共為人民幣1,383,000,000元(貴集團應佔70%權益：人民幣968,100,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日
			現況下的資本值 (人民幣元)
73. 中國 上海市 浦東新區 源深路1號 陸家嘴 預留土地	該物業為一幅佔地約 34,063平方米的土地。 按 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的 總建築面積約為170,000平 方米，包括地庫空間。	該物業現為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及其補充合同，該物業所在總地盤面積約34,063平方米地塊的土地使用權已訂約出讓予上海中商穗華置業有限公司，代價為5,015,632美元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)	代價 (美元)
滬浦(1993) 出讓合同011號	1993年6月25日	28,277.0	5,015,632
滬浦(1993) 出讓合同011號 補充合同(一)	2001年12月28日	29,837.0 (擴充)	不適用
滬浦(1993) 出讓合同011號 補充合同(二)	2002年9月4日	30,525.0 (擴充)	不適用
滬浦(1993) 出讓合同011號 補充合同(三)	2003年4月28日	34,063.0 (擴充)	不適用
	合計：	<u>34,063.0</u>	<u>5,015,632</u>

2. 根據以下上海房地產擁有權證，該物業以上海中商穗華置業有限公司名義持有。

上海房地產擁有權證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
滬房地浦字(2003)第090105號	2003年8月22日	34,063.0	2043年12月27日
	合計：	<u>34,063.0</u>	

3. 按 貴集團表示，貴集團將與穗華投資有限公司(香港)簽立股權轉讓協議，以收購上述土地。貴集團於2008年1月5日並無取得該物業的國有土地使用證。

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了其對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 根據多份國有土地使用證，穗華投資有限公司（香港）已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權年期內，穗華投資有限公司（香港）有權佔用、使用、出租、抵押、合法轉讓或以其他方式處置該地塊。
 - ii. 貴集團與穗華投資權益轉讓尚未完成。
5. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付所有土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2008年1月5日現況下的資本值合共為人民幣2,197,500,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣2,197,500,000元）。

第五類－貴集團於中國租賃的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	於2008年1月5日 現況下的資本值												
74. 貴集團於中國境內多個城市承租物業	<p>該物業包括253個在2000至2007年竣工、位於19個城市（包括啟東、南京、重慶、瀋陽、佛山、成都、太原、洛陽、武漢、清新、西安、昆明、鄭州、長沙、貴陽、合肥、南寧、天津及廣東省）的辦公室、宿舍、綜合及其他用途單位。</p> <p>該等物業的總建築面積詳情如下：</p>	(人民幣元) 無商業價值												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="355 711 411 741">用途</th> <th data-bbox="841 711 981 782">總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="355 792 439 822">辦公室</td> <td data-bbox="855 792 981 822">27,007.48</td> </tr> <tr> <td data-bbox="355 828 411 858">宿舍</td> <td data-bbox="855 828 981 858">19,987.51</td> </tr> <tr> <td data-bbox="355 864 411 895">綜合</td> <td data-bbox="869 864 981 895">2,869.47</td> </tr> <tr> <td data-bbox="355 901 411 931">其他</td> <td data-bbox="855 901 981 931">36,200.13</td> </tr> <tr> <td data-bbox="673 945 743 975">合計：</td> <td data-bbox="855 945 981 975"><u>86,064.59</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	總建築面積 (平方米)	辦公室	27,007.48	宿舍	19,987.51	綜合	2,869.47	其他	36,200.13	合計：	<u>86,064.59</u>	
用途	總建築面積 (平方米)													
辦公室	27,007.48													
宿舍	19,987.51													
綜合	2,869.47													
其他	36,200.13													
合計：	<u>86,064.59</u>													

附註：

1. 由於我們並無獲提供該物業全部房權，有關面積乃依據手頭資料或按 貴集團所知會者概述。
2. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 貴集團已提供出租人的48份房屋所有權證。該等租賃合同為有效，並對雙方具有約束力。
 - ii. 按 貴集團表示，其他承租物業房地產權證明正在申請之中，在出租方取得該等物業的房地產權證明後，該等租賃合同為有效，並對雙方具有約束力。
 - iii. 倘任何租賃協議並無呈交中國有關政府行政部門辦理登記手續，不會影響租賃協議的效力， 貴集團亦不會因而受到任何處罰或罰款或須負上任何法律責任。

估值證書

第六類－貴集團於香港租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月5日 現況下的資本值 (人民幣元) 無商業價值
75. 香港 金鐘道88號 太古廣場二座 1201-1202室	<p data-bbox="355 445 676 572">該物業包括於一幢名為太古廣場二期的46層高辦公室大樓內12樓一個辦公室單位。</p> <p data-bbox="355 616 627 643">該物業於1990年竣工。</p> <p data-bbox="355 687 676 850">該物業由太古控股有限公司租賃予貴集團，年期由2006年11月1日起至2010年10月31日止為期4年，月租231,600港元。</p>	該物業現由貴集團佔用作辦公室。	

附註：

1. 該物業的登記業主為太古控股有限公司。
2. 該物業受限於以下產權負擔：
 - i. 大廈公契及管理協議（備忘錄編號UB5570152）。
3. 根據相關分區計劃大綱圖，該物業位於劃作「商業或住宅」區域內。

估值證書

第七類－貴集團於估值日期後在中國訂約收購的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情
76. 中國 廣東省 廣州市 天河區 員村二橫路 廣州恒大華府預留土地	該物業為一幅佔地約109,802平方米的土地。 按 貴集團表示，將建於該物業上的樓宇及構築物總建築面積約為314,099平方米。	該物業現為空置。

附註：

1. 根據以下國有土地使用權交易確認書，該物業總面積約109,802平方米的土地使用權已訂約轉讓予 貴集團，代價為人民幣4,100,000,000元。

國有土地使用權交易確認書編號	合同日期	總面積 (平方米)
穗掛出(2008) 2號	2008年1月8日	109,802
	合計：	<u>109,802</u>

2. 根據廣州市國土資源及房屋管理局 (Guangzhou Municipal Land Recourses and Housing Management Bureau) 與 貴集團所訂立日期為2008年1月8日的國有土地使用權出讓合同第440106-2008-000001號，該物業總面積約109,802平方米的土地使用權已出讓予 貴集團，代價為人民幣4,100,000,000元。
3. 部份土地面積約11,646平方米會在發展完成後交回政府。
4. 按 貴集團表示， 貴集團於最後可行日期並無取得該物業的國有土地使用證。
5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有 (其中包括) 以下資料：
 - i. 根據上述合同支付所有土地出讓金後， 貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到法律障礙。
6. 倘 貴集團支付所有土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2008年1月8日現況下的資本值合共為人民幣4,100,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣4,100,000,000元)。