

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團物業截至二零零八年三月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



savills
第一太平戴維斯

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2501 5590

香港中環
交易廣場二期23樓

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

吾等遵照閣下指示對建業地產股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下稱為「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）及香港擁有權益的物業進行估值。吾等確認曾進行視察，作出相關查詢，並蒐集吾等認為必需之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零零八年三月三十一日（「估值日」）價值的估值意見，以供載入本招股章程。

吾等對各物業的估值乃吾等所認為的市值。所謂市值，就吾等所下定義，即「某項物業於估值日之經適當推銷後，買賣雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受強迫的情況下於估值日期買賣一項物業的估計金額」。

市值為賣方可於市場上合理取得的最佳價格及買方可於市場上合理取得的最優惠價格。此估值並不考慮因特殊條款或情況，例如非典型融資、售後租回安排、合資企業、管理

協議、與出售有關之人士所授出的特殊代價或優惠，或任何特殊因素而帶來的增、減值。評估物業市值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

對中國物業進行估值時，除另有指明外，吾等假設該等物業的可轉讓土地使用權，將於各自指定年期內按象徵性土地使用年費出讓，且已全數支付所應付土地出讓金。吾等依賴有關各物業之所有權之資料。對物業估值時，除另有指明外，吾等假設 貴集團擁有該等物業的法定所有權，且於已獲授的餘下年期內不受干預地自由使用、佔用或出讓該等物業的權利。

對 貴集團持作自用的第一類物業及持作銷售的第二類物業進行估值時，吾等已採用「直接比較法」對每項有關物業權益估值，參考各有關物業權益於現況下市場可比較銷售交易，並假設其中每項物業均以空置的狀況出售。

對 貴集團持作投資的第三類物業估值時，吾等參與可比較銷售交易，並於當時，按照物業的現有租約的物業租金收入淨值計算其資本值。吾等亦已考慮支出，並於合適情況下，對有關物業的潛在租金收入作出調整。

對於 貴集團在建、持作未來發展及已訂約收購的第四類、第五類及第六類物業，吾等對其的估值乃基於其將根據 貴集團向吾等提供的最新發展計劃發展及完成。吾等假設該等計劃皆已取得相關政府部門的所有同意、批准及許可。於達致估值意見時，吾等採用「直接比較法」，參考市場可比較銷售交易，並於合適的情況下，參考各項目之預算開發成本，以反映各開發項目於竣工後的物業質素。

對於 貴集團於香港租用的第七類物業，由於該等物業不得轉讓或分租或無大量租金溢利，故此吾等認為該等物業並無商業價值。

吾等獲提供國有土地使用證、房屋所有權證及房地產證等有關該等物業的業權文件摘要。然而，吾等並無查閱有關正本，以核實有否任何並未載於吾等所獲副本的任何修訂。進行估值時，吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其法律顧問浩天信和律師事務所就物業業權提供的資料。吾等亦接納所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展建議、估計建設成本、估計完成日期、地盤面積及樓面面積和所有其他相關事宜的意見。估值證書內所有尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲資料計算，故僅為約數。吾等並無進行

任何實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供重要估值資料的真實性及準確性。 貴集團亦已向吾等表示所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為所獲資料充足，可達致知情觀點。

吾等曾視察該等物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。吾等在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此未能確定滙報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞，亦無測試任何設施。吾等並無進行實地調查，以確定土地狀況及設施等是否適合作日後發展。吾等編製估值時，乃假設上述方面均符合要求，且在開發期間不會產生非經常性開支或延誤。

吾等的估值並無考慮物業所附帶的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何支出或稅項。除另有說明外，吾等假設所有該等物業概無涉及任何可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項的規定，以及香港測量師學會頒佈的物業估值準則(二零零五年第一版)。

除另有指明外，全部金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

茲隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
九龍
尖沙咀東部
科學館道1號
康宏廣場1008室
建業地產股份有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)
謹啟

二零零八年五月二十六日

附註： 陳超國，MSc，FRICS，FHKIS，MCI Arb，RPS(GP)，合資格估值師，擁有約24年香港物業估值經驗以及約19年中國物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持作自用的物業

編號	物業	截至二零零八年 三月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 截至二零零八年 三月三十一日 應佔資本值 (人民幣元)
1.	中國河南省 鄭州市金水區 建業路 鄭州建業城市花園會所	46,500,000	100	46,500,000
2.	中國河南省 鄭州市金水區 緯四路東面 鄭州金水花園配套設施	無商業價值	100	無
3.	中國河南省 中牟縣隴海鐵路北面 員工培訓中心	106,900,000	100	106,900,000
	小計	<u>153,400,000</u>		<u>153,400,000</u>

第二類 — 貴集團在中國持作銷售的物業

4.	中國河南省 鄭州市金水區 建業路90號 鄭州建業新天地•桂園未售部份	102,800,000	100	102,800,000
5.	中國河南省 鄭州市金水區 建業路 鄭州建業城市花園未售部份	26,000,000	100	26,000,000
6.	中國河南省 鄭州市金水區 緯四路東面 鄭州建業廣場一期未售部份	1,200,000	100	1,200,000

編號	物業	截至二零零八年	貴集團 應佔權益	貴集團
		三月三十一日 現況下的 資本值		截至二零零八年 三月三十一日 應佔資本值
		(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
7.	中國河南省 鄭州市金水區 緯四路東面 鄭州金水花園 未售部份	5,600,000	100	5,600,000
8.	中國河南省 鄭州市 鄭東新區 東風東路南 鄭州聯盟新城一、二及三期 未售部份	186,900,000	100	186,900,000
9.	中國河南省 漯河市嵩山路 與淮河路交叉口 漯河 森林半島一期未售部份	35,400,000	100	35,400,000
10.	中國河南省 駐馬店市 金山路東面、 淮河大道北面 駐馬店綠色家園(一期)及 駐馬店森林半島(二及三期)未售部份	20,700,000	100	20,700,000
11.	中國河南省 洛陽市洛南新區北苑一路 與英才路交叉口 洛陽森林半島一、二期及 部份三期的設施及未售部份	77,300,000	100	77,300,000
12.	中國河南省 平頂山市新城區 經二路南面 平頂山 森林半島一期及部份二期 未售部份	8,300,000	100	8,300,000
13.	中國河南省 許昌市 建安大道 與魏文路交叉口 住宅發展項目一期(帕拉帝奧)及 二期(美茵湖)未售部份	125,500,000	100	125,500,000

編號	物業	截至二零零八年	貴集團	貴集團
		三月三十一日		應佔權益
		現況下的		三月三十一日
		資本值		應佔資本值
		(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
14.	中國河南省 南陽市 伏牛路與長江路交叉口北面 南陽桃花島一間商舖	2,600,000	100	2,600,000
15.	中國河南省 三門峽市 黃河路與 六峰路交叉口 三門峽銀座未售部份	1,500,000	100	1,500,000
16.	中國河南省 三門峽市 陝州路與 秦漢路交叉口 三門峽綠色家園一期未售部份	10,300,000	100	10,300,000
17.	中國河南省 濟源市濟源北路2號 濟源森林半島一及二期 未售部份	23,500,000	100	23,500,000
18.	中國河南省 商丘市 文化路東面 商丘森林半島未售部份	22,900,000	100	22,900,000
19.	中國河南省 商丘市文化路東面 商丘綠色家園會所	7,300,000	100	7,300,000
20.	中國河南省 商丘市南京路東面 商丘桂園一及二期未售部份	42,200,000	100	42,200,000

編號	物業	截至二零零八年	貴集團	貴集團
		三月三十一日		截至二零零八年
		現況下的	應佔權益	三月三十一日
		資本值		應佔資本值
		(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
21.	中國河南省 新鄉市開發區街坊路21號 新鄉建業綠色家園 未售部份	24,900,000	100	24,900,000
22.	中國河南省 安陽市開發區 黃河大道32號 安陽桂花居未售部份	12,900,000	100	12,900,000
23.	中國河南省 三門峽市黃河路中段南面 三門峽湖濱廣場	148,300,000	100	148,300,000
24.	中國河南省 鄭州市 天明路與東風路交叉口 鄭州森林半島一期、 二期及三期未售部份	66,000,000	100	66,000,000
25.	中國河南省 焦作市山陽區 龍苑路北面 焦作森林半島一期 未售部份	34,600,000	100	34,600,000
26.	中國河南省 洛陽市洛南新區 北苑一路北面 洛陽美茵湖一期	41,100,000	100	41,100,000
27.	中國河南省 信陽市 南灣管理區 南灣街182號 信陽森林半島部份一期 未售部份	43,700,000	50	21,850,000

編號	物業	截至二零零八年	貴集團	貴集團
		三月三十一日		應佔權益
		現況下的		三月三十一日
		資本值		應佔資本值
		(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
28.	中國河南省 南陽市漢畫館東面 南陽綠色家園會所及 幼稚園	11,100,000	100	11,100,000
29.	中國河南省 濮陽縣解放大道北段路西 濮陽建業城一及二期	63,300,000	100	63,300,000
30.	中國河南省 濟源市宣化北街 濟源新天地部份	76,400,000	100	76,400,000
31.	中國河南省 鄭州市鄭汴路與中州路交叉口 鄭州置地廣場部份	288,900,000	100	288,900,000
		小計		
		<u>1,511,200,000</u>		<u>1,489,350,000</u>

第三類 — 貴集團在中國持作投資的物業

32.	中國河南省 鄭州市金水區建業路 鄭州建業城市花園外國語學校	86,300,000	100	86,300,000
33.	中國河南省 鄭州市金水區 緯四路東面 小哈佛小學、宿舍樓、 綜合樓及幼稚園	90,900,000	100	90,900,000
34.	中國河南省 駐馬店市金山路東面、 淮河大道北面 駐馬店綠色家園幼稚園	10,000,000	100	10,000,000

編號	物業	截至二零零八年	貴集團	貴集團
		三月三十一日		應佔權益
		現況下的		三月三十一日
		資本值		應佔資本值
		(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
35.	中國河南省 洛陽市 洛南新區北苑一路與 英才路交叉口 洛陽森林半島會所	20,000,000	100	20,000,000
36.	中國河南省 濟源市沁園北路2號 濟源森林半島幼稚園	6,500,000	100	6,500,000
37.	中國河南省 濮陽市華龍區 任丘路西段 濮陽建業綠色家園幼稚園	6,300,000	100	6,300,000
38.	中國河南省 新鄉市開發區 解放路21號 新鄉建業綠色家園幼稚園	6,800,000	100	6,800,000
39.	中國河南省 商丘市文化路東面 商丘綠色家園幼稚園	4,800,000	100	4,800,000
40.	中國河南省 鄭州市鄭東新區 東風東路南 鄭州聯盟新城幼稚園	20,200,000	100	20,200,000
		小計		
		251,800,000		251,800,000

第四類 — 貴集團在中國在建的物業

編號	物業	截至二零零八年	貴集團 應佔權益	貴集團
		三月三十一日 現況下的 資本值		截至二零零八年 三月三十一日 應佔資本值
		(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
41.	中國河南省 鄭州市鄭汴路與中州路交叉口 鄭州置地廣場的部份	700,000,000	100	700,000,000
42.	中國河南省 信陽市南灣管理區南灣街182號 信陽森林半島一期部份	56,800,000	50	28,400,000
43.	中國河南省 漯河市嵩山路與淮河路交叉口 漯河森林半島二期	109,700,000	100	109,700,000
44.	中國河南省 駐馬店市金山路東面、 淮河大道北面 駐馬店森林半島四期	91,200,000	100	91,200,000
45.	中國河南省 平頂山市新城區 經二路南面 平頂山森林半島二期部份	88,500,000	100	88,500,000
46.	中國河南省 洛陽市洛南新區北苑一路與 英才路交叉口 洛陽森林半島三期部份	56,500,000	100	56,500,000
47.	中國河南省 焦作市山陽區龍苑路北面 焦作森林半島二期	150,700,000	100	150,700,000

編號	物業	截至二零零八年	貴集團	貴集團
		三月三十一日		應佔權益
		現況下的		三月三十一日
		資本值	(%)	應佔資本值
		(人民幣元)		(人民幣元)
48.	中國河南省 濟源市宣化北街 濟源新天地的部份	18,600,000	100	18,600,000
49.	中國河南省 開封市黃河大街與金耀路交叉口 建業大宏城市花園一期	180,100,000	60	108,060,000
50.	中國河南省 濟源市沁源北路2號 濟源森林半島三期	38,000,000	100	38,000,000
小計		1,490,100,000		1,389,660,000

第五類 — 貴集團在中國持作未來發展的物業

51.	中國河南省 鄭州市貨棧街東面 鄭州建業•香檳聖園	182,100,000	100	182,100,000
52.	中國河南省 鄭州市天明路與東風路交叉口 鄭州森林半島四期	86,300,000	100	86,300,000
53.	中國河南省 鄭州市南陽路東及豐樂路西 鄭州建業•壹號城邦	289,700,000	100	289,700,000
54.	中國河南省 鄭州市鄭東新區東風東路南 鄭州聯盟新城四期	165,200,000	100	165,200,000
55.	中國河南省 鄭州市嵩山路東面、 棉紡路北面鄭州建業•密碼國際	88,400,000	100	88,400,000

編號	物業	截至二零零八年	貴集團 應佔權益	貴集團
		三月三十一日 現況下的 資本值		截至二零零八年 三月三十一日 應佔資本值
		(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
56.	中國河南省 開封市 黃河大街與金耀路交叉口 建業大宏城市花園二期	20,800,000	60	12,480,000
57.	中國河南省 信陽市南灣管理區 南灣街182號 信陽森林半島二至四期	177,100,000	50	88,550,000
58.	位於中國河南省 信陽市南灣管理區賢山村 信陽南灣燕尾島項目	40,900,000	50	20,450,000
59.	位於中國河南省 信陽市南灣管理區上墳路 信陽南灣水產站項目	146,400,000	50	73,200,000
60.	中國河南省 漯河市 嵩山路與淮河路交叉口 漯河森林半島三及四期	106,100,000	100	106,100,000
61.	中國河南省 駐馬店市金山路東面、 淮河大道北面 駐馬店森林半島五期	107,000,000	100	107,000,000
62.	中國河南省 洛陽市南昌路6號 洛陽建業·壹號城邦	194,600,000	96.68	188,139,280
63.	中國河南省 洛陽市洛南新區 南苑一路北面 洛陽美茵湖二、三及四期	529,700,000	100	529,700,000

編號	物業	截至二零零八年	貴集團 應佔權益	貴集團
		三月三十一日 現況下的 資本值		截至二零零八年 三月三十一日 應佔資本值
		(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
64.	中國河南省 三門峽市甘棠路東面、 上官路西面 三門峽森林半島	119,000,000	100	119,000,000
65.	中國河南省 三門峽市 陝州路與秦漢路交叉口 三門峽綠色家園二期	74,600,000	100	74,600,000
66.	中國河南省 焦作市山陽區 龍苑路北面 焦作森林半島三期	87,000,000	100	87,000,000
67.	中國河南省 濮陽縣解放大道北段路西 濮陽建業城 三、四及五期	283,400,000	100	283,400,000
68.	中國河南省 新鄉市開發區南二環北面及 豐華街西面 新鄉金龍項目	53,600,000	60	32,160,000
69.	中國河南省 商丘市南京路東面 商丘桂園三及四期	105,500,000	100	105,500,000
70.	中國河南省 開封市漢興路北面 開封鄭開森林半島七至八期	222,700,000	60	133,620,000

編號	物業	截至二零零八年	貴集團	貴集團
		三月三十一日		應佔權益
		現況下的		三月三十一日
		資本值		應佔資本值
		(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
71.	中國河南省 鄭州市東風東路東面及 祥盛街南面 鄭州祥盛小區	65,800,000	100	65,800,000
72.	中國河南省 鄭州市金水區緯四路東面 建業廣場二期	47,600,000	100	47,600,000
73.	中國河南省 漯河市嵩山路西面及 祁山路東面 漯河嵩山路項目一至五期	432,300,000	51	220,473,000
74.	中國河南省 鄭州市許昌路北面及 金華路西面 上街建業·森林半島一至四期	242,700,000	100	242,700,000
75.	位於中國河南省 中牟縣雁鳴湖 中牟聖安德魯斯項目	1,168,000,000	60	700,800,000
		小計		
		5,036,500,000		4,049,972,280

第六類 — 貴集團在中國訂約收購的物業

76.	中國河南省 鄭州市 文化路與新柳路交叉口 鄭州建業·楓林上院	128,500,000	100	128,500,000
77.	位於中國河南省 新鄉市開發區南二環北面及 豐華街西面 新鄉金龍項目的一幅土地	無商業價值	60	無

編號	物業	截至二零零八年	貴集團 應佔權益	貴集團
		三月三十一日 現況下的 資本值		截至二零零八年 三月三十一日 應佔資本值
		(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
78.	中國河南省 開封市開封水系發展項目	無商業價值	80	無
79.	中國河南省 鄭州市鄭東新區東風東路南 鄭州聯盟新城五期	331,500,000	100	331,500,000
80.	中國河南省 開封市漢興路北面 開封鄭開森林半島地盤	無商業價值	60	無
81.	中國河南省 洛陽市九都路與 延安路交叉口地盤	無商業價值	100	無
	小計	<u>460,000,000</u>		<u>460,000,000</u>
第七類 — 貴集團在香港租用的物業				
82.	香港九龍尖沙咀東部 科學館道1號康宏廣場 1008室	無商業價值	—	無
	小計	<u>無</u>		<u>無</u>
	總計	<u>8,903,000,000</u>		<u>7,794,182,280</u>

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持有作自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
1.	中國河南省 鄭州市金水區 建業路 鄭州建業 城市花園 會所	該物業為鄭州建業城市花園(「發展項目」)內一幢三層高會所，於二零零零年落成。 該物業的總建築面積約為9,888.88平方米(106,444平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	人民幣 46,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 46,500,000元)

該物業獲授的土地使用權為期70年，年期於二零六七年三月七日屆滿，作綜合及住宅用途。

附註：

- (1) 根據鄭州市人民政府發出的三份國有土地使用證，總地盤面積約187,061.04平方米的發展項目之土地使用權授予 貴公司間接全資附屬公司建業住宅集團(中國)有限公司(「建業中國」)，各份證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
i. 鄭國用(2007)第0826號	46,837.10	綜合	二零六七年三月七日
ii. 鄭國用(2007)第0825號	2,269.30	綜合	二零六七年三月七日
iii. 鄭國用(2007)第0948號	137,954.64	住宅	二零六七年三月七日
總計	187,061.04		

- (2) 根據鄭州市房地產管理局於二零零一年三月九日發出的三份房屋所有權證鄭房權證第0101006336、0101006337及0101006338號，建業中國持有該總建築面積9,888.88平方米物業的房屋所有權。

- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：

- i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
- ii) 建業中國已取得發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業中國有權於剩餘土地使用期內以其他合法方式轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置發展項目的土地使用權；
- iii) 建業中國已取得該物業的房屋所有權證，根據中國法律，建業中國有權以其他合法方式轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業；及
- iv) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。

- (4) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

截至二零零八年
三月三十一日
現況下資本值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下資本值
2.	中國河南省 鄭州市金水區 緯四路東面 鄭州金水花園 配套設施	該物業包括建於金水花園(「發展項目」)內的一個鍋爐房及一個儲存倉，於一九九七年落成。 該物業的總建築面積約為6,067.80平方米(65,314平方呎)。 該物業獲授的土地使用權年期分別於二零六四年十一月五日及二零六五年六月七日屆滿，作住宅用途，及於二零五零年十二月二十五日屆滿，作教育用途。	該物業目前由 貴集團佔用作附屬設施及辦公室用途。	無商業價值 (貴集團應佔 100%權益： 無)

附註：

- (1) 根據鄭州市土地管理局或鄭州國土資源局發出的三份國有土地使用證，總地盤面積約120,899.50平方米的物業之土地使用權已授予建業中國，有關證書詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
i. 鄭國用2002字第0203號	71,964.60	住宅	二零六五年六月七日
ii. 鄭國用2002字第1568號	46,040.30	住宅	二零六四年十一月五日
iii. 鄭國用2000字第0693號	2,894.60	教育	二零五零年十二月二十五日
總計	120,899.50		

- (2) 根據鄭州房產管理局於二零零零年七月十四日發出的五份房屋所有權證鄭房權證第0001031441至0001031445號，建業中國持有該總建築面積6,067.80平方米物業的房屋所有權。
- (3) 由於在該物業的房屋所有權證中，該物業為小區配套設施，出售權利受限制，故吾等將該物業視為無商業價值。
- (4) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
- 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - 建業中國已取得發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業中國有權於剩餘土地使用期內以其他合法方式轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置發展項目的土地使用權；
 - 建業中國已取得該物業的房屋所有權證，根據中國法律，建業中國有權使用及租賃該物業，惟由於該物業屬配套設施，故出售該等物業會受限制；
 - 由於建業中國已就整個發展項目的設計及建設工程取得必需許可證／批文，故會所、學校及幼稚園等於發展項目內提供的配套設施亦獲有關當局批准。因此，作為整個發展項目的配套設施，該物業可合法使用；及
 - 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。

(5) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
3.	中國河南省 中牟縣 隴海鐵路北面 員工培訓中心	<p>該物業包括建於兩幅總地盤面積約407,911.668平方米(4,390,761平方呎)土地上的九幢一層或兩層高的住宅樓。該等樓宇於一九九九年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為5,431.97平方米(58,470平方呎)。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期分別於二零三八年五月二日及二零五五年十二月九日屆滿，作綜合、文體及農業用途。</p>	該物業由 貴集團佔用作員工培訓中心。	<p>人民幣 106,900,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 106,900,000元)</p>

附註：

- (1) 根據中牟國土資源局發出的兩份國有土地使用證，總地盤面積約407,911.668平方米的物業之土地使用權已授予建業中國，有關證書詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
i. 牟國用2003字第069號	335,326.700	綜合、 文體及 農業	二零三八年五月二日
ii. 牟國用2005字第265號	72,584.968	綜合	二零五五年十二月九日
總計	407,911.668		

- (2) 根據房屋所有權證牟房權證第07236號，建業河南持有該總建築面積5,431.97平方米物業的房屋所有權。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
- 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - 建業中國已取得員工培訓中心的國有土地使用證，根據中國法律，建業中國有權於剩餘土地使用期內以其他合法方式轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置發展項目的土地使用權；
 - 建業中國已取得該物業的房屋所有權證，根據中國法律，建業中國有權以其他合法方式轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業；及
 - 該物業地盤面積約407,911.67平方米的土地使用權已抵押予中國交通銀行鄭州分行。建業中國未取得相關債權人批准前，不得以其他法律途徑轉讓、租賃、進一步抵押或以其他法律方式處置已抵押部份。

(4) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

第二類 — 貴集團在中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
4.	中國河南省 鄭州市金水區 建業路90號 鄭州建業 新天地•桂園 未售部份	該物業包括鄭州建業新天地•桂園(「發展項目」)內的3個商舖、1個住宅單位及65個地下車位，並建於一幅地盤面積約46,335.90平方米(498,760平方呎)的土地上。該物業於二零零五年落成。	商舖及住宅現時空置，而地下車位則由貴集團佔用。	人民幣 102,800,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 102,800,000元)

該物業總建築面積約為18,129.83平方米(195,149平方呎)，詳情如下：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
商舖	9,520.01	102,473
住宅	814.25	8,764
地下車位	7,795.57	83,912
總計	18,129.83	195,149

該物業獲授的土地使用權年期於二零六五年七月二十六日屆滿，作住宅用途。

附註：

- 根據鄭州市國土資源局於二零零三年七月二十五日發出的國有土地使用證鄭國用2003第0249號，該地盤面積46,335.90平方米發展項目的土地使用權已授予建業中國，年期於二零六五年七月二十六日屆滿，作住宅用途。
- 根據鄭州市建設委員會發出的多份竣工驗收備案表，發展項目總建築面積123,468.73平方米的建築工程已經竣工，該等備案表詳情如下：

許可證編號	竣工面積 (平方米)	發證日期
i. 20050220	7,513.50	二零零五年四月十九日
ii. 20050221	3,310.21	二零零五年四月十九日
iii. 20050222	15,218.26	二零零五年四月十九日
iv. 20050223	10,932.51	二零零五年四月十九日
v. 20050224	12,117.25	二零零五年四月十九日
vi. 20050225	11,638.60	二零零五年四月十九日
vii. 20050847	12,100.38	二零零五年十二月三十日
viii. 20050848	11,382.00	二零零五年十二月三十日
ix. 20050849	20,980.42	二零零五年十二月三十日
x. 20050855	4,613.00	二零零五年十二月三十日
xi. 20050856	4,812.00	二零零五年十二月三十一日
xii. 20050850	8,850.60	二零零五年十二月三十日
總計	123,468.73	

- (3) 根據鄭州市房地產管理局發出的十份商品房屋產權登記備案證，建業中國持有總建築面積約112,953.02平方米發展項目部份的房屋所有權，該等備案證書詳情如下：

證書編號	總建築 面積 (平方米)	發證日期
i. 鄭房監字第(2005) 0504000350號	11,559.64	二零零五年六月二十三日
ii. 鄭房監字第(2005) 0504000349號	12,008.25	二零零五年六月二十三日
iii. 鄭房監字第0604000704號	10,877.56	二零零六年八月十日
iv. 鄭房監字第0604000703號	15,086.14	二零零六年八月十日
v. 鄭房監字(2005)第504000382號	3,301.79	二零零五年七月十八日
vi. 鄭房監字(2005)第504000381號	6,994.34	二零零五年七月十一日
vii. 鄭房權備案字第0604000189號	8,823.60	二零零六年三月二十七日
viii. 鄭房權備案字第0704000645號	20,910.52	二零零七年九月十七日
ix. 鄭房權備案字第060000188號	11,304.07	二零零六年三月二十七日
x. 鄭房權備案字第0604000191號	12,087.11	二零零六年三月二十七日
	112,953.02	

- (4) 貴集團表示，已出售發展項目總建築面積約104,248.19平方米的部份，因此吾等的估值並不包括該部份。
- (5) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
- 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - 建業中國已取得發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業中國有權於剩餘土地使用期內以其他合法方式轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置發展項目的土地使用權；
 - 建業中國已取得該物業的竣工驗收備案表，根據中國法律，建業中國有權轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業。建業中國取得該物業未出售部份的房屋所有權證並無重大法律障礙；及
 - 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。
- (6) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
5.	中國河南省 鄭州市金水區 建業路鄭州 建業城市花園 未售部份	該物業包括建於三幅土地的建業 城市花園(「發展項目」)內的17個 住宅單位及地下室，於二零零零 年至二零零三年分期落成。 該物業總建築面積約為10,303.94 平方米(110,912平方呎)，詳情如 下：	該物業現時空置。	人民幣 26,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 26,000,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	8,985.68	96,722
地下室	1,318.26	14,190
總計	10,303.94	110,912

該物業獲授的土地使用權年期於
二零六七年三月七日屆滿，分別
作綜合及住宅用途。

附註：

- (1) 根據鄭州市人民政府發出的三份國有土地使用證，發展項目總地盤面積187,061.04平方米的土地使用權已授予建業中國，有關證書詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
i. 鄭國用2007第0826號	46,837.10	綜合	二零六七年三月七日
ii. 鄭國用2007第0825號	2,269.30	綜合	二零六七年三月七日
iii. 鄭國用2007第0948號	137,954.64	住宅	二零六七年三月七日
總計	187,061.04		

- (2) 根據鄭州市房地產開發項目竣工綜合驗收辦公室發出的竣工驗收備案表鄭綜驗字第(0322)，總建築面積303,903.68平方米的發展項目建設工程已經竣工。
- (3) 根據鄭州市房產產權監理處發出的68份商品房屋產權登記備案證，建業中國持有總建築面積276,268.41平方米發展項目部份的房屋所有權。
- (4) 由於該地下室為配套設施，出售權利受限制，故吾等將該地下室視為無商業價值。
- (5) 貴集團表示，已出售總建築面積約243,678.31平方米發展項目的部份，因此吾等的估值並無計及上述部份。
- (6) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
- i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；

- ii) 建業中國已取得發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業中國有權於剩餘土地使用期內以其他合法方式轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置發展項目的土地使用權；
- iii) 建業中國已取得總建築面積30,677.76平方米部份發展項目的會所及學校(請參考第1及第32項物業)的房屋所有權證，根據中國法律，建業中國有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業；
- iv) 建業中國已取得該物業的竣工驗收備案表，根據中國法律，建業中國有權轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業部份。建業中國取得該物業的房屋所有權證並無重大法律障礙；及
- v) 除部份物業已抵押予中國銀行香港分行外，該物業剩餘部份並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業中國未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他合法方式處置已抵押部份。
- (7) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：
- | | | |
|-------|-------------|-------|
| i. | 國有土地使用證 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| vi. | 預售許可證 | 有 |
| vii. | 竣工驗收備案表 | 有 |
| viii. | 房屋所有權證 | 有(部份) |

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
6.	中國河南省 鄭州市金水區 緯四路東面 鄭州建業廣場 一期未售部份	<p>該物業包括於二零零零年落成的建業廣場內的兩個未售住宅單位。</p> <p>該物業總建築面積約為291.08平方米(3,133平方呎)。</p> <p>該物業獲授的土地使用權為期70年，年期於二零六四年十一月五日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業現時空置。	人民幣 1,200,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,200,000元)

附註：

- (1) 根據鄭州市人民政府於二零零二年十二月十六日發出的國有土地使用證鄭國用2002第0917號，該地盤面積24,977.80平方米發展項目的土地使用權已授予建業中國，年期於二零六四年十一月五日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據鄭州市房產產權監理處發出的商品房屋產權登記備案證鄭房監字(2001)第0104000197號，建業中國持有總建築面積44,908.26平方米發展項目的房屋所有權。
- (3) 貴集團表示，已出售總建築面積約44,617.18平方米的發展項目部份，因此吾等的估值並無計及上述部份。
- (4) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業中國已取得發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業中國有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置發展項目的土地使用權；
 - iii) 建業中國已取得該物業的商品房屋產權登記備案證，根據中國法律，建業中國有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。建業中國取得該物業的房屋所有權證並無重大法律障礙；及
 - iv) 除該地盤面積約8,981.50平方米發展項目的部份土地使用權已抵押予上海浦東發展銀行鄭州分行外，該發展項目剩餘部份並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業中國未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他方式處置已抵押部份。
- (5) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
7.	中國河南省 鄭州市 金水區 緯四路東面 鄭州金水花園 未售部份	該物業包括於一九九九年落成的金水花園(「發展項目」)內的八個住宅單位及多個地下室。 該物業總建築面積約為4,006.26平方米(43,123平方呎)，詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 5,600,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 5,600,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	622.30	6,698
地下室	3,383.96	36,425
總計	4,006.26	43,123

該物業獲授的土地使用權年期於二零六四年十一月五日及二零六五年六月七日屆滿，作住宅用途，以及於二零五零年十二月二十五日屆滿，作教育用途。

附註：

- (1) 根據鄭州市土地管理局或鄭州市國土資源局發出的三份國有土地使用證，該總地盤面積120,899.50平方米發展項目的土地使用權已授予建業中國，有關證書詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
i. 鄭國用(1996)字第1568號	46,040.30	住宅	二零六四年十一月五日
ii. 鄭國用(2002)字第0203號	71,964.60	住宅	二零六五年六月七日
iii. 鄭國用(2000)字第0693號	2,894.60	教育	二零五零年 十二月二十五日
總計	120,899.50		

- (2) 根據鄭州市房地產開發項目竣工綜合驗收辦公室於二零零零年十一月三日發出的竣工驗收備案表鄭綜驗字第008號，總建築面積370,000.00平方米的發展項目部份的建築工程已經竣工(包括總建築面積44,908.26平方米的建業廣場一期)。
- (3) 根據66份商品房屋產權登記備案證，建業中國持有總建築面積108,980.82平方米發展項目部份的房屋所有權。
- (4) 根據12份房屋所有權證，建業中國持有該發展項目其中總建築面積28,548.08平方米的房屋所有權。
- (5) 貴集團表示，已出售總建築面積約293,140.92平方米的發展項目部份，因此吾等的估值並不包括上述部份。

(6) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：

- i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
- ii) 建業中國已取得發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業中國有權轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置發展項目的土地使用權；
- iii) 建業中國已取得該物業的竣工驗收備案表，根據中國法律，建業中國有權轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業；建業中國取得該物業的房屋所有權證並無重大法律障礙；及
- iv) 除已抵押予中國建設銀行香港分行的物業部份外，該物業剩餘部份並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業中國未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他合法方式處置已抵押部份。

(7) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

截至二零零八年
三月三十一日
現況下資本值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下資本值
8.	中國河南省 鄭州市鄭東 新區東風東路 南鄭州聯盟 新城一、二及 三期未售部份	<p>聯盟新城(「發展項目」)為大型住宅開發項目，建於三幅總地盤面積約165,082.80平方米(1,776,951平方呎)的土地上。</p> <p>該物業包括發展項目一、二及三期內的11個住宅單位、62商舖、一個會所及地下車位。</p> <p>該物業分別於二零零六年至二零零七年落成。</p> <p>該物業總建築面積約為37,395.21平方米(402,522平方呎)，詳情如下：</p>	該物業現時空置。	<p>人民幣 186,900,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 186,900,000元)</p>

第一期

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	5,077.84	54,658
商舖	4,139.10	44,553
會所	1,434.70	15,443
小計	<u>10,651.64</u>	<u>114,654</u>

第二期

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
商舖	9,341.87	100,556
住宅	657.60	7,079
地下車位	<u>13,558.00</u>	<u>145,938</u>
小計	<u>23,557.47</u>	<u>253,573</u>

第三期

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	1,492.50	16,065
商舖	<u>1,693.60</u>	<u>18,230</u>
小計	<u>3,186.10</u>	<u>34,295</u>
總計	<u>37,395.21</u>	<u>402,522</u>

該物業獲授的土地使用權為期70年，年期於二零七四年三月十日、二零七四年十一月十七日及二零七六年五月二十六日屆滿，均作住宅用途。

附註：

- (1) 根據鄭州市國土資源局發出的三份國有土地使用證，總地盤面積165,082.80平方米發展項目的土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司鄭州聯盟新城置業有限公司（「建業聯盟新城」）。該等證書詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
i. 鄭國用(2004)字第0451號	53,417.50	住宅	二零七四年三月十日
ii. 鄭國用(2004)字第1343號	58,184.20	住宅	二零七四年十一月十七日
iii. 鄭國用(2006)字第0419號	53,481.10	住宅	二零七六年五月二十六日
總計	165,082.80		

- (2) 根據鄭州市鄭東新區管理委員會（「出讓人」）與建業聯盟新城訂立的國有土地使用權出讓合同鄭政東招出(2004)第001號，該發展項目地盤面積302,960.90平方米的土地使用權已授予建業聯盟新城作住宅用途，土地出讓金為人民幣200,000,000元。
- (3) 根據鄭州市鄭東新區管理委員會與上海中城房網投資管理有限公司就上述合同訂立的補充協議，地盤面積210,039.90平方米的發展項目部份（包括一至四期）的土地使用權以土地出讓金人民幣200,000,000元出讓予後者作住宅用途。
- (4) 根據鄭州市管理委員會發出的48份竣工驗收備案表，發展項目總建築面積186,866.19平方米部份的建築工程已經完成。
- (5) 根據鄭州市房地產管理局發出的多份商品房屋產權登記備案證，建業聯盟新城持有總建築面積約67,860.21平方米的發展項目部份的房屋所有權證。
- (6) 根據鄭州市房地產管理局分別於二零零七年十二月二十九日及二零零八年四月四日發出的兩份房屋所有權證鄭房權證字第0701095591號與鄭房權備案字第0804000263號，建業聯盟新城持有該物業總建築面積約6,150.64平方米部份（請參考報告第40項物業）的房屋所有權，分別作教育以及住宅與地下車位用途。
- (7) 貴公司表示，已出售總建築面積149,819.40平方米的發展項目部份，因此吾等的估值並無計及上述部份。
- (8) 由於 貴集團於估值日尚未取得二期地下車位的物業所有權證，故吾等視該停車場為無商業價值。
- (9) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
- 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - 建業聯盟新城已取得發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業聯盟新城有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置發展項目的土地使用權；
 - 建業聯盟新城已取得該物業會所、地下車位及配套設施必需許可證／批文，根據中國法律，建業聯盟新城有權佔用、使用或出租該物業部份；

- iv) 建業聯盟新城已取得該物業住宅及商業單位的竣工驗收備案表，根據中國法律，建業聯盟有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業部份。建業聯盟新城取得上述物業部份的房屋所有權證並無重大法律障礙；及
- v) 除該地盤面積約44,957.10平方米物業部份的土地使用權已抵押予上海浦東發展銀行鄭州分行外，該物業剩餘部份並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業聯盟新城於未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他方式法律合法處置已抵押部份。
- (10) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：
- | | |
|-----------------|-------|
| i. 國有土地使用證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 建築工程施工許可證 | 有 |
| vi. 預售許可證 | 有 |
| vii. 竣工驗收備案表 | 有 |
| viii. 房屋所有權證 | 有(部份) |

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
9.	中國河南省 漯河市嵩山路 與淮河路 交叉口漯河 森林半島一期 未售部份	該物業包括於二零零六年至二零零七年分階段落成的森林半島(「發展項目」)內的11個住宅單位及11個商舖。 該物業總建築面積約為5,794.48平方米(62,372平方呎)，詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 35,400,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 35,400,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	967.79	10,417
商舖	4,826.69	51,955
小計	5,794.48	62,372

該物業獲授的土地使用權年期於二零七五年十二月三十一日屆滿，作住宅用途。

附註：

- 根據漯河市國土資源局與建業中國間接全資附屬公司漯河建業住宅建設有限公司(「建業漯河」)於二零零五年十二月三十一日訂立的國有土地使用權出讓合同漯河出讓(合)字(2005)第59號，該發展項目地盤面積約115,140.40平方米的土地使用權以土地出讓金人民幣92,000,000元出讓予建業漯河，年期於二零七五年十二月三十一日屆滿，作住宅用途。
- 根據漯河市國土資源局於二零零六年一月二十四日發出的國有土地使用證漯國用(2006)第000196號，發展項目地盤面積115,140.40平方米的土地使用權已授予建業漯河，年期於二零七五年十二月三十一日屆滿，作住宅用途。
- 根據漯河市建設委員會發出的15份竣工驗收備案表，該發展項目一期部份總建築面積75,282.45平方米的建設工程已完成。
- 根據漯河市房屋產權交易管理處發出的10份房屋產權登記備案證，建業漯河持有該總建築面積約37,095.64平方米的部份發展項目的房屋所有權。
- 貴公司表示，已出售該發展項目總建築面積約66,936.30平方米的部份，因此吾等的估值並不包括上述部份。

(6) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：

- i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
- ii) 建業漯河已取得發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業漯河有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置發展項目的土地使用權；
- iii) 建業漯河已取得該物業所需的竣工驗收備案表，根據中國法律，建業漯河有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該樓宇。建業漯河取得該物業的房屋所有權證並無重大法律障礙；及
- iv) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。

(7) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

截至二零零八年
三月三十一日
現況下資本值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下資本值
10.	中國河南省 駐馬店市 金山路東面、 淮河大道北面 駐馬店 綠色家園 (一期) 及駐馬店 森林半島(二至 三期)未售部份	該物業包括於二零零五年至二零零八年分期落成的森林半島內的一個住宅單位、25個商舖、會所及游泳池。 該物業總建築面積約為5,469.12平方米(58,870平方呎)，詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 20,700,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 20,700,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	441.91	4,757
商舖	2,944.85	31,698
會所	1,550.62	16,691
游泳池	531.74	5,724
總計	5,469.12	58,870

該物業獲授的土地使用權年期分別於二零零六年十二月十一日、二零零五年十月二十一日、二零零四年十一月十二日及二零零七年六月四日開始，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據駐馬店市國土資源局發出的五份國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約226,273.93平方米的土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司駐馬店建業住宅建設有限公司(「建業駐馬店」)。有關證書詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	生效日期
i. 駐市國用2003第1736-2號	70,960.15	住宅	二零零六年十二月十一日
ii. 駐市國用2003第1736-3號	3,719.67	住宅	二零零六年十二月十一日
iii. 駐市國用2005第7330號	63,006.43	住宅	二零零五年十月二十一日
iv. 駐市國用2004第1996號	83,333.51	住宅	二零零四年十一月十二日
v. 駐市國用2007第7999號	5,254.17	住宅	二零零七年六月四日
總計	226,273.93		

- (2) 根據駐馬店市房產管理局分別於二零零五年九月二十五日、二零零七年三月二十五日及二零零七年七月十一日發出的30份房屋所有權證駐產權證第043029至043058號、第074055至074073號及第080255至080258號，建業駐馬店持有發展項目一至二期總建築面積約126,920.03平方米的房屋所有權。
- (3) 根據建設工程竣工驗收報告，總建築面積約40,468.40平方米的三期發展項目已竣工。

- (4) 貴公司表示，已出售該發展項目總建築面積158,503.48平方米的部份，因此吾等的估值並不包括上述部份。
- (5) 由於該游泳池為小區配套設施，出售權利受限制，故吾等視該游泳池為無商業價值。
- (6) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
- i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業駐馬店已取得該物業的國有土地使用證，根據中國法律，建業駐馬店有權於剩餘土地使用期內佔用、使用、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - iii) 建業駐馬店已取得該物業地下車位及配套設施必需許可證／批文，根據中國法律，建業駐馬店有權佔用、使用或出租該物業部份；
 - iv) 建業駐馬店已取得總建築面積約5,269.17平方米的發展項目部份一至二期的房屋所有權證，根據中國法律，建業駐馬店有權轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該部份物業；
 - v) 建業駐馬店已取得該物業部份住宅三期總建築面積約199.95平方米的竣工驗收備案表，根據中國法律，建業中國有權轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業部份。建業駐馬店獲取該物業所述部份的房屋所有權證並無重大法律障礙；及
 - vi) 除該發展項目地盤面積約27,540.42平方米部份的土地使用權已抵押予中國銀行股份有限公司駐馬店分行外，該發展項目剩餘部份並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業駐馬店於未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他合法方式處置已抵押部份。
- (7) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：
- | | | |
|-------|-------------|-------|
| i. | 國有土地使用證 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| vi. | 預售許可證 | 有 |
| vii. | 竣工驗收備案表 | 有 |
| viii. | 房屋所有權證 | 有(部份) |

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
11.	中國河南省 洛陽市洛南 新區北苑一路 與英才路交叉 口洛陽森林 半島一、二期 及部份三期 的設施及 未售部份	該物業包括於二零零五年至二零零七年分別落成的森林半島(「發展項目」)內的18個商舖、13個住宅單位及人防工程。 該物業總建築面積約為19,433.15平方米(209,178平方呎)，詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 77,300,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 77,300,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
商舖	9,911.15	106,684
住宅	1,037.00	11,162
人防工程	8,485.00	91,332
總計	19,433.15	209,178

該物業獲授的土地使用權年期於二零七四年三月二十四日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據洛陽市國土資源局於二零零四年十月十八日發出的國有土地使用證洛市國用(2004)第05002485號，發展項目地盤面積80,557.30平方米的土地使用權已授予建業中國全資附屬公司建業住宅集團洛陽置業有限公司(「建業洛陽」)，年期於二零七四年三月二十四日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據洛陽市房產管理局發出的39份房屋所有權證，建業洛陽持有該發展項目一及二期總建築面積44,828.98平方米的房屋所有權。
- (3) 根據洛陽市建設委員會建設工程竣工驗收備案管理辦公室發出的多份竣工驗收備案表，發展項目三期總建築面積61,511.00平方米的建築工程已經竣工。
- (4) 貴公司表示，已出售發展項目總建築面積約96,222.46平方米的部份，因此吾等的估值並不包括上述部份。
- (5) 由於該人防工程為小區配套設施，出售權利受限制，故吾等視該人防工程為無商業價值。
- (6) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；

- ii) 建業洛陽已取得發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業洛陽有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置發展項目的土地使用權；
- iii) 建業洛陽已取得該物業地下車位必需許可證／批文，根據中國法律，建業洛陽有權佔用、使用或出租該物業部份；
- iv) 建業洛陽已取得該物業總建築面積346.45平方米部份的房屋所有權證，根據中國法律，建業洛陽有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業部份；
- v) 建業洛陽已取得該物業住宅及商用單位的竣工驗收備案表，根據中國法律，建業洛陽有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業部份。建業洛陽取得該物業所述部份的房屋所有權證並無重大法律障礙；及
- vi) 除該發展項目地盤面積約33,125.435平方米部份的土地使用權已抵押予中國建設銀行洛陽分行外，該發展項目剩餘部份並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業洛陽未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他方式處置已抵押部份。
- (7) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：
- | | | |
|-------|-------------|-------|
| i. | 國有土地使用證 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| vi. | 預售許可證 | 有 |
| vii. | 竣工驗收備案表 | 有 |
| viii. | 房屋所有權證 | 有(部份) |

截至二零零八年
三月三十一日
現況下資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下資本值
12.	中國河南省 平頂山市 新城區 經二路南面 平頂山 森林半島 一期及 部份二期 未售部份	該物業包括森林半島內的一個會所及多個地下車位(「發展項目」)，於二零零七年落成。 該物業總建築面積約為7,875.86平方米(84,776平方呎)，詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 8,300,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 8,300,000元)
		用途	概約總建築面積	
			平方米	平方呎
		會所	1,666.90	17,943
		地下車位	6,208.96	66,833
		總計	7,875.86	84,776

該物業獲授的土地使用權年期於二零七五年三月四日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據平頂山市人民政府於二零零五年八月二十二日發出的國有土地使用證平國用(2005)第XQ003號，發展項目地盤面積約129,027.90平方米的土地使用權已授予貴公司間接全資附屬公司平頂山建業住宅建設有限公司(「建業平頂山」)，年期於二零七五年三月四日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據平頂山市房產管理局於二零零七年十一月二日發出的房屋所有權證平房權證字第F20071100024號，建業平頂山持有該物業總建築面積約1,666.90平方米的會所。
- (3) 根據37份竣工驗收備案報告，已竣工的發展項目總建築面積約147,489.65平方米。
- (4) 貴公司表示，已出售該發展項目總建築面積約137,430.05平方米的部份，因此吾等的估值並不包括上述部份。
- (5) 由於該地下車位分類為配套設施，出售權利受限制，故吾等視該地下車位為無商業價值。
- (6) 吾等獲貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業平頂山已取得發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業平頂山有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置發展項目的土地使用權；

- iii) 建業平頂山已取得該物業地下車位必需許可證／批文，根據中國法律，建業平頂山有權佔用、使用或出租該物業部份；
 - iv) 建業平頂山已取得該物業住宅及商業單位的竣工驗收備案表，根據中國法律，建業平頂山有權轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業部份。建業平頂山取得該物業所述部份的房屋所有權證並無重大法律障礙；及
 - v) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。
- (7) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：
- | | | |
|-------|-------------|-------|
| i. | 國有土地使用證 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| vi. | 預售許可證 | 有 |
| vii. | 竣工驗收備案表 | 有 |
| viii. | 房屋所有權證 | 有(部份) |

截至二零零八年
三月三十一日
現況下資本值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下資本值
13.	中國河南省 許昌市 建安大道與 魏文路交叉口 住宅發展項目 一期(帕拉帝 奧)及二期(美 茵湖)未售部份	該物業包括一期(帕拉帝奧)及二期(美茵湖)內的56個住宅單位、28個商舖、121個地下室及一個會所(「發展項目」)，分別於二零零六年至二零零七年落成。 該物業總建築面積約為35,224.63平方米(379,158平方呎)，詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 125,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 125,500,000元)

帕拉帝奧(一期)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	7,791.66	83,869
商舖	9,090.25	97,847
會所	1,171.18	12,607
地下室	5,788.04	62,303
小計	<u>23,841.13</u>	<u>256,626</u>

美茵湖(二期)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	4,898.68	52,729
商舖	1,766.93	19,019
地下室	4,717.89	50,784
小計	<u>11,383.50</u>	<u>122,532</u>
總計	<u>35,224.63</u>	<u>379,158</u>

該物業獲授的土地使用權年期於二零四四年五月八日及二零七四年五月八日屆滿，分別作商業及住宅用途。

附註：

- 根據許昌市人民政府於二零零四年十一月三十日發出的國有土地使用證許市國用(2004)第008000021號，發展項目地盤面積41,374.00平方米的土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司許昌建業住宅有限公司(「建業許昌」)，年期於二零四四年五月八日及二零七四年五月八日屆滿，分別作商業及住宅用途。
- 根據許昌市國土資源局與建業許昌訂立的國有土地使用權出讓合同第2004-2號及補充協議，地盤面積約41,374.00平方米發展項目的土地使用權以土地出讓金人民幣42,410,000元出讓予建業許昌作住宅及商業用途。

- (3) 根據許昌市建設委員會發出的四份竣工驗收備案表豫許昌第200712-009至200712-012號，(二期)美茵湖總建築面積約40,217.94平方米的建築工程已經竣工。
- (4) 根據許昌市房屋管理局發出的十份房屋所有權證，建業許昌持有一期帕拉帝奧總建築面積約64,953.49平方米的房屋所有權。該等許可證詳情如下：

證件編號	竣工面積 (平方米)	發證日期
i. 許房權證市字第0701003393號	1,171.18	二零零七年十月二十五日
ii. 許房權證市字第0701002323號	17,999.20	二零零七年八月二日
iii. 許房權證市字第0701002324號	3,906.62	二零零七年八月二日
iv. 許房權證市字第0701002325號	4,087.81	二零零七年八月二日
v. 許房權證市字第0701002326號	11,575.67	二零零七年八月二日
vi. 許房權證市字第0701002327號	12,412.57	二零零七年八月二日
vii. 許房權證市字第0701002328號	5,768.55	二零零七年八月二日
viii. 許房權證市字第0701002329號	5,768.55	二零零七年八月二日
ix. 許房權證市字第0701004365號	1,107.84	二零零七年十二月二十九日
x. 許房權證市字第0701004364號	1,155.50	二零零七年十二月二十九日
總計	64,953.49	

- (5) 貴公司表示，已出售該發展項目總建築面積69,897.75平方米的部份，因此吾等的估值並不包括上述部份。
- (6) 由於美茵湖地下室為小區配套設施，出售權利受限制，故吾等視該地下室為無商業價值。
- (7) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
- i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業許昌已取得發展項目的國有土地使用證，根據中國法律轉讓，建業許昌有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置發展項目的土地使用權；
 - iii) 建業許昌已取得該物業樓宇必需許可證／批文，根據中國法律，建業許昌有權佔用、使用或出租該物業部份；
 - iv) 建業許昌已取得總建築面積23,841.13平方米的物業房屋所有權證，根據中國法律，建業許昌有權轉讓、租賃、抵押或處置該部份物業；
 - v) 建業許昌已取得部份住宅及商用單位的總建築面積11,383.50平方米物業竣工驗收備案表，根據中國法律，建業許昌有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業部份。建業許昌取得該物業所述部份的房屋所有權證並無重大法律障礙；及
 - vi) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。

(8) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	估用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
14.	中國河南省 南陽市伏牛路 與長江路交叉 口北面南陽桃 花島一間商舖	該物業包括於二零零六年落成的 桃花島(「發展項目」)內的一間商 舖。 該物業總建築面積約為572.55平 方米(6,163平方呎)。	該物業現時由 貴 集團估用作商業用 途。	人民幣 2,600,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,600,000元)

該物業獲授的土地使用權年期於
二零零三年開始，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據南陽市國土資源局於二零零三年發出的國有土地使用證宛市土國用2002字第02181號，地盤面積約22,666.70平方米的發展項目之土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司南陽建業住宅建設有限公司(「建業南陽」)，年期於二零零三年開始，作住宅用途。
- (2) 根據南陽市房產管理局於二零零七年十一月五日發出的房屋所有權證宛市房權證字第407190號，建業南陽持有該物業總建築面積約572.55平方米物業的房屋所有權。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業南陽已取得發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業南陽有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置發展項目的土地使用權；
 - iii) 建業南陽已取得該物業的房屋所有權證，根據中國法律，建業南陽有權轉讓、租賃、抵押或處置該物業；及
 - iv) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。
- (4) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
15.	中國 河南省 三門峽市 黃河路與六峰 路交叉口 三門峽銀座 未售部份	該物業包括於二零零六年落成的三門峽銀座(「發展項目」)內的一間商舖。 該物業總建築面積約為135.77平方米(1,461平方呎)。 該物業獲授的土地使用權年期於二零四五年七月二十五日及二零七五年七月二十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣 1,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,500,000元)

附註：

- (1) 根據三門峽市人民政府於二零零五年十二月二日發出的國有土地使用證三國用(2005)第3009號，地盤面積約12,285.00平方米的發展項目之土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司三門峽建業住宅建設有限公司(「建業三門峽」)，年期於二零四五年七月二十五日及二零七五年七月二十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。
- (2) 根據三門峽市建設委員會發出的竣工驗收備案表，發展項目總建築面積約26,775.00平方米的建築工程已經竣工。
- (3) 貴集團表示，已出售發展項目總建築面積約22,022.29平方米的部份，因此吾等的估值並不包括上述部份。
- (4) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業三門峽已取得發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業三門峽有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置發展項目的土地使用權；
 - iii) 建業三門峽已取得該物業建設工程必需許可證／批文；
 - iv) 建業三門峽已取得該物業的竣工驗收備案表，根據中國法律，建業三門峽有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業部份。建業三門峽取得該物業的房屋所有權證並無重大法律障礙；及
 - v) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。
- (5) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
16.	中國 河南省 三門峽市 陝州路與秦漢 路交叉口 三門峽綠色家 園一期 未售部份	該物業包括於二零零五年落成的三門峽綠色家園(「發展項目」)內的9個住宅單位、一座兩層會所及一個室內游泳池。 該物業總建築面積約為4,191.71平方米(45,120平方呎)，詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 10,300,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 10,300,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	2,035.91	21,915
會所	1,216.36	13,093
游泳池	939.44	10,112
總計	4,191.71	45,120

該物業獲授的土地使用權年期於二零七三年三月十二日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據三門峽市國土資源局於二零零三年四月二十五日發出的國有土地使用證陝國用(2003)第01120號，地盤面積約73,585.33平方米的發展項目之土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司三門峽建業住宅建設有限公司(「建業三門峽」)，年期於二零七三年三月十二日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據陝縣建築質監定額站發出的14份竣工驗收備案表，發展項目部份建築工程的總建築面積約為35,088.94平方米。
- (3) 根據陝縣人民政府分別於二零零六年四月十一日及二零零七年十一月十四日發出的兩份房屋所有權證陝房權證字第04741及04854號，建業三門峽持有該物業總建築面積約2,155.80平方米(包括會所1,216.36平方米及游泳池939.44平方米)的房屋所有權。
- (4) 貴集團表示，已出售發展項目總建築面積30,815.28平方米的部份，因此吾等的估值並不包括上述部份。
- (5) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；

- ii) 建業三門峽已取得該物業的國有土地使用證，根據中國法律，建業三門峽有權於餘下土地使用期轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置發展項目的土地使用權；
 - iii) 建業三門峽已取得該物業建設工程必需許可證／批文；
 - iv) 建業三門峽已取得該物業總建築面積約2,155.80平方米部份的房屋所有權證，根據中國法律，建業三門峽有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業上述部份；
 - v) 建業三門峽取得該物業住宅單位的竣工驗收備案表，根據中國法律，建業三門峽有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業部份。建業三門峽取得該物業部份的房屋所有權證並無重大法律障礙；及
 - vi) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。
- (6) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：
- | | | |
|-------|-------------|-------|
| i. | 國有土地使用證 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| vi. | 預售許可證 | 有 |
| vii. | 竣工驗收備案表 | 有 |
| viii. | 房屋所有權證 | 有(部份) |

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
17.	中國 河南省 濟源市 濟源北路2號 濟源森林半島 一及二期未售 部份	該物業包括於二零零六年落成 的森林半島(「發展項目」)內的6 個住宅單位、21個商舖及一間會 所。 該物業總建築面積約為 6,479.37平方米(69,744平方呎)， 詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 23,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 23,500,000元)
		用途	概約總建築面積	
			平方米	平方呎
		商舖	4,309.87	46,392
		住宅	1,486.92	16,005
		會所	682.58	7,347
		總計	6,479.37	69,744
		該物業獲授的土地使用權年期 於二零七四年六月二十日屆 滿，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據濟源市國土資源局與建業濟源於二零零四年五月二十一日訂立的國有土地使用權出讓合同濟地讓合(2004)字第61號及其補充協議，貴公司間接全資附屬公司濟源建業住宅建設有限公司(「建業濟源」)以人民幣25,677,000元的土地出讓金獲授地盤面積95,100.00平方米的發展項目之土地使用權。
- (2) 根據濟源市國土資源局分別於二零零五年二月一日及二零零六年四月二十四日發出的兩份國有土地使用證濟國用(2005)第017號及濟國用(2005)第175號，總地盤面積95,100.00平方米的發展項目之土地使用權已授予建業濟源，為期70年，於二零七四年六月二十日屆滿，作住宅用途。
- (3) 根據濟源市建設委員會竣工備案辦公室發出的26份工程竣工驗收備案表，該發展項目總建築面積約81,456.48平方米的部份建設工程經已完成。
- (4) 根據濟源市人民政府發出的32份房屋所有權證，總建築面積約79,862.06平方米的發展項目之房屋所有權由建業濟源持有。
- (5) 貴公司表示，總建築面積約71,124.69平方米的部份發展項目已出售，因此吾等的估值並不包括該部份。
- (6) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；

- ii) 建業濟源已取得發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業濟源有權於餘下土地使用期轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置發展項目的土地使用權；
- iii) 建業濟源已取得該物業建設工程必需許可證／批准；
- iv) 建業濟源已取得物業總建築面積3,040.56平方米的會所及商舖部份之房屋所有權證，根據中國法律，建業濟源有權轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業部份；
- v) 建業濟源已取得物業其餘部份的竣工驗收備案表，建業濟源有權轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業部份。建業濟源取得該物業所述部份的房屋所有權證並無法律障礙；及
- vi) 除地盤面積46,667.00平方米的發展項目部份已抵押予中國銀行股份有限公司濟源分行外，該物業餘下部份並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業濟源未取得相關債權人同意前，不得以其法律途徑轉讓、租賃、進一步抵押或以其他法律方式處置已抵押部份。
- (7) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：
- | | | |
|-------|-------------|---|
| i. | 國有土地使用證 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. | 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. | 預售許可證 | 有 |
| vii. | 竣工驗收備案表 | 有 |
| viii. | 房屋所有權證 | 有 |

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
18.	中國 河南省 商丘市 文化路東面 商丘森林半島 未售部份	該物業包括於二零零六年落成的森林半島(「發展項目」)內的24個住宅單位。 該物業總建築面積約為6,201.90平方米(66,757平方呎)。	該物業現時空置。	人民幣 22,900,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 22,900,000元)

該物業獲授的土地使用權年期於二零七三年一月十六日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據商丘市人民政府於二零零三年一月一日發出的國有土地使用證商國用(2003)0520號，總地盤面積約40,140.70平方米的發展項目之土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司商丘建業住宅建設有限公司(「建業商丘」)，年期於二零七三年一月十六日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據商丘市房地產管理局於二零零六年十二月二十二日發出的房屋所有權證商丘市房權證2006字第0010765號，該發展項目建築面積約29,346.54平方米的房屋所有權由建業商丘持有。
- (3) 貴公司指已售出總建築面積為23,144.64平方米的發展項目，因此吾等於估值並無計及該土地。
- (4) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業商丘已取得發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業商丘有權於餘下土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置發展項目的土地使用權；
 - iii) 建業商丘已取得該物業建設工程必需許可證／批准；
 - iv) 建業商丘已取得物業的房屋所有權證，根據中國法律，建業商丘有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - v) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。
- (5) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
19.	中國 河南省 商丘市 文化路東面 商丘綠色家園 會所	該物業包括於二零零四年落成的 綠色家園(「發展項目」)會所。 該物業建築面積約為 2,440.94平方米(26,274平方呎)。 該物業獲授的土地使用權年期於 二零七三年一月十六日屆滿，作 住宅用途。	該物業現時 空置。	人民幣 7,300,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 7,300,000元)

附註：

- (1) 根據商丘市國土資源局於二零零三年一月十八日發出的國有土地使用證商國用(2003)0519號，地盤面積44,550.80平方米的發展項目之土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司商丘建業住宅建設有限公司(「建業商丘」)，年期於二零七三年一月十六日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據商丘市房地產管理局於二零零七年十月三十一日發出的房屋所有權證商丘市房權證2007字第0025300號，該物業總建築面積約2,440.94平方米的房屋所有權由建業商丘持有。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業商丘已取得發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業商丘有權於餘下土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置發展項目的土地使用權；
 - iii) 建業商丘已取得該物業建設工程必需許可證／批准；
 - iv) 建業商丘已取得該物業的房屋所有權證，根據中國法律，建業商丘有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - v) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。
- (4) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
20.	中國 河南省 商丘市 南京路東面 商丘桂園一及 二期未售部份	該物業包括於二零零七年落成的 商丘桂園(「發展項目」)一及二期 內56個住宅單位及9個商舖。 該物業總建築面積約為12,135.70 平方米(130,629平方呎)，詳情如 下：	該物業現時空置。	人民幣 42,200,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 42,200,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
商舖	3,206.08	34,510
住宅	8,929.62	96,119
總計	12,135.70	130,629

該物業獲授的土地使用權年期於
二零四六年七月及二零七六年
七月屆滿，分別作商業及住宅用
途。

附註：

- 根據商丘市人民政府於二零零六年八月十六日發出的國有土地使用證商國用(2006) 3067號及商國用(2006) 3066號，總地盤面積92,386.777平方米的發展項目之土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司商丘建築住宅建設有限公司(「建業商丘」)，年期於二零四六年七月及二零七六年七月屆滿，分別作商業及住宅用途。
- 根據漯河建設委員會發出的四份竣工驗收備案表，總建築面積58,825.20平方米的發展項目建設工程已完成。

- (3) 根據商丘市房地產管理局發出的17份房屋所有權證，總建築面積約58,754.71平方米的發展項目之部份房屋所有權由建業商丘持有。有關證書詳情如下：

第一期：

證件編號	建築面積 (平方米)	發證日期
i. 商丘市房權證2007字第0019162號	2,542.01	二零零七年七月二日
ii. 商丘市房權證2007字第0019161號	2,539.02	二零零七年七月二日
iii. 商丘市房權證2007字第0019167號	2,340.60	二零零七年七月二日
iv. 商丘市房權證2007字第0019165號	4,828.83	二零零七年七月二日
v. 商丘市房權證2007字第0019160號	5,821.13	二零零七年七月二日
vi. 商丘市房權證2007字第0019163號	3,548.88	二零零七年七月二日
vii. 商丘市房權證2007字第0019166號	4,616.45	二零零七年七月二日
viii. 商丘市房權證2007字第0019164號	5,752.51	二零零七年七月二日
ix. 商丘市房權證2008字第0029819號	692.56	二零零八年一月三十一日
x. 商丘市房權證2008字第0029820號	1,131.79	二零零八年一月三十一日
xi. 商丘市房權證2008字第0029822號	1,641.73	二零零八年一月三十一日
總計	35,455.51	

第二期：

證件編號	建築面積 (平方米)	發證日期
i. 商丘市房權證2007字第0027386號	3,484.04	二零零七年七月二日
ii. 商丘市房權證2007字第0027383號	4,794.60	二零零七年七月二日
iii. 商丘市房權證2007字第0027382號	3,484.04	二零零七年七月二日
iv. 商丘市房權證2007字第0027384號	4,789.72	二零零七年七月二日
v. 商丘市房權證2007字第0027385號	2,997.46	二零零七年七月二日
vi. 商丘市房權證2007字第0027387號	3,749.34	二零零七年七月二日
總計	23,299.20	

- (4) 貴集團表示，該發展項目其中總建築面積46,619.01平方米經已出售，因此吾等的估值並不包括上述部份。

- (5) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：

- i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
- ii) 建業商丘已取得發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業商丘有權於餘下土地使用期轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置發展項目的土地使用權；
- iii) 建業商丘已取得總建築面積約16,580.06平方米物業的房屋所有權證，根據中國法律，建業商丘有權轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業部份；及
- iv) 除部份物業已抵押予中國銀行股份有限公司商丘歸德分行外，該物業餘下部份並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業商丘未取得相關債權人同意前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他合法方式處置已抵押部份。

(6) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
21.	中國 河南省 新鄉市開發區 街坊路21號 新鄉建業綠色 家園未售部份	該物業包括建業綠色家園(「發展項目」)內的5個住宅單位及6個商舖。該物業於二零零五年和二零零七年間分別落成。 該物業總建築面積約為4,869.11平方米(52,411平方呎)，詳情如下：	該物業現時 空置。	人民幣 24,900,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 24,900,000元)
		用途	概約總建築面積	
			平方米	平方呎
		住宅	1,654.69	17,811
		商舖	3,214.42	34,600
		總計	4,869.11	52,411
		該物業獲授的土地使用權年期於二零零七年十月十日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據新鄉市國土資源局發出的兩份國有土地使用證，總地盤面積101,677.35平方米的發展項目之土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司新鄉建業住宅建設有限公司(「建業新鄉」)，作住宅用途，有效期至二零零七年十月十日，有關證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途
i. 新國用(2002) 04019號	50,330.00	住宅
ii. 新國用(2003) 04057號	51,347.35	住宅
總計	101,677.35	

- (2) 根據新鄉市高新科技產業開發區土地管理局與建業新鄉訂立的國有土地使用權出讓合同新開讓(2002)-019號，建業新鄉以人民幣37,444,613元的土地出讓金獲授地盤面積101,677.35平方米的發展項目土地使用權，作住宅用途。
- (3) 根據新鄉市高新科技產業開發區城市建設局發出的工程竣工驗收備案表，該發展項目總建築面積約140,355.07平方米的建設工程經已完成。
- (4) 貴公司表示，該發展項目其中總建築面積130,271.48平方米經已出售，因此吾等的估值並不包括上述部份。
- (5) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
- i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；

- ii) 建業新鄉已取得發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業新鄉有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置發展項目的土地使用權；
 - iii) 建業新鄉已取得該物業建設工程必需許可證／批准；
 - iv) 建業新鄉已取得物業的工程竣工驗收備案表，根據中國法律，建業新鄉有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業部份。建業新鄉獲取該物業所述部份的所屋所有權證並無重大法律障礙；及
 - v) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。
- (6) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
22.	中國 河南省 安陽市開發區 黃河大道32號 安陽桂花居 未售部份	該物業包括於二零零六年落成的桂花居(「發展項目」)內的一棟四層商業大樓及一間會所。 該物業總建築面積約為3,962.39平方米(42,651平方呎)。 該物業獲授的土地使用權年期於二零七四年二月十五日屆滿，作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣 12,900,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 12,900,000元)

附註：

- (1) 根據安陽市人民政府於二零零四年二月十七日發出的國有土地使用證安開國用(2004)3號，地盤面積為60,554.06平方米發展項目的土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司安陽建業住宅建設有限公司(「建業安陽」)，年期於二零七四年二月十五日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據河南省國土資源局與建業安陽訂立的國有土地使用權出讓合同GF-2002-2601，建業安陽以人民幣26,700,000元的土地出讓金獲授地盤面積為60,554.00平方米土地的土地使用權，作住宅用途。
- (3) 根據安陽高新技術開發區建設工程管理處分別於二零零六年十二月二十五日及二零零六年十一月十六日發出的兩份工程竣工證書2006-006及2006-005，總建築面積為4,009.00平方米的物業建設工程已竣工。
- (4) 根據安陽市房產測驗中心的驗測報告，物業總建築面積約為4,041.75平方米。
- (5) 根據安陽市房產管理局於二零零八年三月三十一日發出的房地產所有權證安陽市房權證開發區字第港1570000001號，總建築面積3,268.39平方米用作商舖的商業大樓業權由建業安陽持有。
- (6) 由於物業所含會所屬配套設施，出售權利受限制，故吾等將該會所視為無商業價值。
- (7) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業安陽已取得該發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業安陽有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該發展項目的土地使用權；
 - iii) 建業安陽已取得該物業建設工程必需許可證／批准；
 - iv) 建業安陽已取得物業的竣工驗收備案表，根據中國法律，建業安陽有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業，而建業安陽取得該物業的房屋所有權證並無法律障礙；及
 - v) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。

(8) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
23.	中國 河南省 三門峽市 黃河路 中段南面 三門峽 湖濱廣場	<p>該物業包括於二零零六年十一月落成名為三門峽湖濱廣場內的2層地下購物中心。</p> <p>該物業總建築面積約為26,010.49平方米(279,977平方呎)。</p> <p>該物業獲授的土地使用權自二零零五年三月十七日起為期50年，作綜合用途。</p>	<p>該物業訂有兩份租約，分別於二零零六年九月三十日及二零二七年九月十九日屆滿，現時年租總額約為人民幣720,127.59元。</p>	<p>人民幣 148,300,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 148,300,000元)</p>

附註：

- (1) 根據三門峽市國土資源局於二零零五年三月十八日發出的國有土地使用證三國用(2005)014號，地盤面積約14,834.00平方米發展項目的土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司三門峽建業住宅建設有限公司(「建業三門峽」)，自二零零五年三月十七日起為期50年，作綜合用途。
- (2) 根據三門峽市房地產權產籍監理處於二零零七年二月一日發出的房屋所有權證三房權證字第公09685號，該物業總建築面積約26,010.49平方米的房屋所有權由建業三門峽持有。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業三門峽已取得該發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業三門峽有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該發展項目的土地使用權；
 - iii) 建業三門峽已取得該物業建設工程必需許可證／批准；
 - iv) 建業三門峽已取得該物業總建築面積約26,010.49平方米的房屋所有權證，根據中國法律，建業三門峽有權轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業；及
 - v) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。
- (4) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	估用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
24.	中國 河南省 鄭州市 天明路與東風 路交叉口 鄭州森林半島 一期、二期及 三期未售部份	該物業包括於二零零七年至二零零八年分階段落成的森林半島(「發展項目」)內的44個住宅單位及地下車位。 該物業總建築面積約為19,819.41平方米(213,336平方呎)，詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 66,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 66,000,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	10,476.66	112,771
地下車位	9,342.75	100,565
總計	<u>19,819.41</u>	<u>213,336</u>

該物業獲授的土地使用權年期於二零七三年八月十三日及二零七四年十一月十二日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據鄭州市人民政府分別於二零零五年十二月及二零零四年十一月發出的國有土地使用證鄭國用(2005)第1037號及(2004)第1036號，地盤面積157,735.80平方米發展項目的土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司河南建業住宅建設有限公司(「建業河南」)，年期於二零七三年八月十三日及二零七四年十一月十二日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據鄭州市建設委員會發出的44份竣工驗收備案證，該發展項目一至三期總建築面積約247,542.37平方米部份的建築項目經已竣工。
- (3) 根據鄭州市房地產管理局發出的24份商品房產權登記備案證，該發展項目一期總建築面積約102,356.23平方米的房屋所有權由建業河南持有。
- (4) 貴公司表示，該發展項目其中總建築面積222,053.98平方米經已出售，因此吾等的估值並不包括該等部份。
- (5) 由於該地下車位分類為配套設施，出售權利受限制，故吾等視該地下車位為無商業價值。
- (6) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業河南已取得該發展項目總地盤面積約157,735.80平方米的國有土地使用證，根據中國法律，建業河南有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該發展項目的土地使用權；
 - iii) 建業河南已取得該物業建設工程必需許可證／批准；

- iv) 建業河南已取得該物業的竣工驗收備案表，根據中國法律，建業河南有權轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業上述部份的土地使用權；建業河南取得該物業的房屋所有權證並無法律障礙；及
- v) 除地盤面積約15,517.00平方米的發展項目土地使用權已抵押予中國銀行股份有限公司鄭州文化分行外，發展項目餘下部份並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業河南未取得相關債權人同意前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他合法方式處置已抵押部份。
- (7) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：
- | | | |
|-------|-------------|---|
| i. | 國有土地使用證 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. | 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. | 預售許可證 | 有 |
| vii. | 竣工驗收備案表 | 有 |
| viii. | 房屋所有權證 | 無 |

截至二零零八年
三月三十一日
現況下資本值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下資本值
25.	中國 河南省 焦作市 山陽區 龍苑路北側 焦作森林半島 一期未售部份	森林半島(「發展項目」)計劃分三期於兩幅總面積約123,261.00平方米(1,326,781平方呎)土地上興建的住宅發展項目。 該物業包括於二零零七年落成開發項目部分的16個住宅單位、15個商業單位及地下室。	該物業現時空置。	人民幣 34,600,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 34,600,000元)

該物業總建築面積約為11,162.97平方米(120,158平方呎)，詳情如下：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	6,465.05	69,590
商舖	3,370.17	36,276
地下室	1,327.75	14,292
總計	11,162.97	120,158

該物業獲授的土地使用權年期於二零七五年十二月二十九日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據焦作市國土資源局於二零零六年六月二十七日發出的國有土地使用證焦國用(2006)032號，地盤面積67,999.00平方米發展項目的土地使用權授予 貴公司間接全資附屬公司河南建業焦作有限公司(「建業焦作」)，年期於二零七五年十二月二十九日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據焦作市建築工程質量監督站發出的竣工驗收備案證，該發展項目總建築面積約53,999.81平方米的部份經已竣工。
- (3) 貴集團表示，該發展項目總建築面積42,810.70平方米的部份經已出售，因此吾等的估值並不包括上述部份。
- (4) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業焦作已取得該發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業焦作有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該發展項目的土地使用權；

- iii) 建業焦作已取得該物業建設工程必需許可證／批准及物業的竣工驗收備案證，根據中國法律，建業焦作有權轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
- iv) 建業焦作已取得該物業的竣工驗收備案表，根據中國法律，建業焦作有權轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業；而建業焦作取得物業的房屋所有權證並無法律障礙；及
- v) 除發展項目地盤面積約17,227.00平方米部份已抵押予中國銀行股份有限公司焦作分行外，發展項目剩餘部份並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業焦作未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他合法方式處置已抵押部份。
- (5) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
26.	中國 河南省 洛陽市 洛南新區 北苑一路北側 洛陽美茵湖 一期	該物業包括於二零零七年竣工並建於一幅面積約74,815.50平方米(805,314平方呎)的土地上的美茵湖一期(「發展項目」)。 該物業總建築面積約7,713.27平方米(83,026平方呎)，詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 41,100,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 41,100,000元)
		用途	概約總建築面積	
			平方米 平方呎	
		住宅	2,844.20 30,615	
		商舖	4,869.07 52,411	
		總計	7,713.27 83,026	
		該物業獲授的土地使用權於二零四五年七月三十一日及二零七五年七月三十一日屆滿，分別作商業及住宅用途。		

附註：

- (1) 根據洛陽市人民政府於二零零六年九月二十六日發出的國有土地使用證洛市國用(2006)05001276號，地盤面積74,815.50平方米發展項目的土地使用權授予 貴公司間接全資附屬公司建業住宅集團洛陽置業有限公司(「建業洛陽」)，年期於二零四五年七月三十一日及二零七五年七月三十一日屆滿，分別作商業及住宅用途。
- (2) 根據洛陽市建設委員會於二零零七年十二月二十五日發出的十八份竣工驗收備案表，總建築面積約67,041.00平方米的部份發展項目的建設工程經已竣工。
- (3) 貴集團表示，該物業其中總建築面積約55,933.78平方米經已出售，因此吾等的估值並不包括上述部份。
- (4) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業洛陽已取得該發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業洛陽有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該發展項目的土地使用權；
 - iii) 建業洛陽已取得該物業建設工程必需許可證／批准／物業的竣工驗收備案表，根據中國法律，建業洛陽有權佔用、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該物業餘下部份的土地使用權；

- iv) 建業洛陽已取得該物業的竣工驗收備案表，根據中國法律，建業洛陽有權轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業，而建業洛陽於取得物業的房屋所有權證並無法律障礙；及
- v) 除該部份物業已抵押予中國建設銀行有限公司洛陽分行外，該物業剩餘部份並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業洛陽未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他合法方式處置已抵押部份。
- (5) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
27.	中國 河南省 信陽市 南灣管理區 南灣街182號 信陽森林半島 部份一期未售 部份	該物業包括於二零零七年落成的信陽森林半島(「發展項目」)一期內的103個住宅單位。 物業總建築面積約15,338.27平方米(165,101平方呎)。 該物業獲授的土地使用權於二零四六年八月及二零七六年八月屆滿，分別作商業及住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣 43,700,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 21,850,000元)

附註：

- (1) 根據信陽市人民政府於二零零六年十月十二日發出的兩份國有土地使用證信市國用(2006)50013號及50014號，地盤面積為147,841.04平方米的發展項目的土地使用權授予建業河南擁有50%權益的附屬公司信陽建業天明住宅建設有限公司(「建業信陽」)，年期於二零四六年八月及二零七六年八月屆滿，分別作商業及住宅用途。
- (2) 根據信陽市國土資源局與建業信陽訂立的兩份國有土地使用權出讓合同2006-704號及2006-705號及其補充協議，建業信陽以總土地出讓金人民幣6,874,607元獲授地盤面積約147,841.00平方米的發展項目的土地使用權，作住宅及商業用途。
- (3) 根據信陽市建設委員會於二零零八年三月二十日發出的建設工程竣工驗收備案表豫信J200803-0018至J200803-0027及J200803-0030至J200803-0034，總建築面積約43,205.00平方米發展項目部份的建設工程已竣工。
- (4) 貴公司表示，該發展項目總建築面積27,866.73平方米的部份經已出售，因此吾等的估值並不包括上述部份。
- (5) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業信陽已取得該發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業信陽有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該發展項目的土地使用權；
 - iii) 建業信陽已獲得該物業建設工程必需許可證／批准／物業的竣工驗收備案表；
 - iv) 建業信陽已獲得該物業的竣工驗收備案表，根據中國法律，建業信陽有權轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業，建業信陽取得該物業的房屋所有權證並無重大法律障礙；及

- v) 發展項目總地盤面積147,841.04平方米部份的土地使用權已抵押予中國銀行股份有限公司信陽分行。建業信陽未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他合法方式處置已抵押部份。

(6) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	估用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
28.	中國 河南省 南陽市 漢畫館東面 南陽綠色家園 會所及幼稚園	該物業包括於二零零五年落成的綠色家園(「發展項目」)內的兩層高會所及兩層高幼稚園。 該物業總建築面積約為2,380.02平方米(25,619平方呎)。 該物業獲授的土地使用權於二零七二年六月屆滿，作住宅用途。	該物業現有的租約由二零零八年一月一日起至二零零八年十二月三十一日屆滿，日租為每平方米人民幣0.27元。	人民幣 11,100,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 11,100,000元)

附註：

- (1) 根據南陽市國土資源局於二零零二年十二月九日發出的國有土地使用證宛市土園用2002字01166號，地盤面積為48,007.80平方米的發展項目的土地使用權授予建業中國全資附屬公司南陽建業住宅建設有限公司(「建業南陽」)，年期於二零七二年六月屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據南陽市房地產管理局於二零零六年四月三十日發出的房屋所有權證宛市房權字第404134號，該物業總建築面積約2,380.02平方米的房屋所有權證由建業南陽持有。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業南陽已取得該發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業南陽有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該發展項目的土地使用權；
 - iii) 建業南陽已獲得該物業建設工程必需許可證／批准；
 - iv) 建業南陽已取得該物業總建築面積2,380.02平方米的房屋所有權證，根據中國法律，建業南陽有權轉讓、租賃、抵押或處置該物業；及
 - v) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。
- (4) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
29.	中國 河南省 濮陽縣 解放大道北段 路西濮陽 建業城一及 二期	建業城(「發展項目」)擬分五期建成大型住宅發展項目。該發展項目建於一幅地盤面積約219,883.00平方米(2,366,821平方呎)的土地上(包括第一至五期)。	該物業現時空置。	人民幣 63,300,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 63,300,000元)

該物業包括一期及二期發展項目內的110個住宅單位及一個會所。該物業已於二零零八年竣工。

該物業的總建築面積約為18,488.82平方米(199,014平方呎)，詳情如下：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	16,554.22	178,190
會所	1,934.60	20,824
總計	18,488.82	199,014

該物業獲授的土地使用權年期於二零七六年八月屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據濮陽縣人民政府於二零零七年五月十八日發出的國有土地使用證濮縣國用(07)第39號，地盤面積為219,883.00平方米的發展項目的土地使用權授予建業中國全資附屬公司濮陽建業住宅建設有限公司(「建業濮陽」)，年期於二零七六年八月屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據建設工程竣工驗收報告證明總建築面積約75,060.60平方米的部份發展項目已竣工。
- (3) 貴集團表示總建築面積約為56,560.23平方米的發展項目已售出，因此吾等並無將該部份計入估值。
- (4) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；

- ii) 建業濮陽已取得該發展項目總地盤面積約219,883.00平方米的國有土地使用證，根據中國法律，建業濮陽有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該發展項目的土地使用權；
- iii) 建業濮陽已獲得該物業建設工程必需許可證／批准；
- iv) 建業濮陽已取得該物業的房屋所有權證，根據中國法律，建業濮陽有權轉讓、租賃、抵押或處置該物業；建業濮陽取得該物業的房屋所有權證並無重大法律障礙；及
- v) 除地盤面積約158,418平方米的部份發展項目已抵押予中國銀行股份有限公司濮陽老城分行外，剩餘部份發展項目並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業濮陽未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他方式處置已抵押部份。
- (5) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：
- | | | |
|-------|-------------|---|
| i. | 國有土地使用證 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. | 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. | 預售許可證 | 有 |
| vii. | 竣工驗收備案表 | 有 |
| viii. | 房屋所有權證 | 無 |

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
30.	中國 河南省 濟源市 宣化北街 濟源新天地 部份	<p>該物業包括建於兩幅總地盤面積約19,658.26平方米(211,602平方呎)土地上的濟源新天地(「發展項目」)內的143個商舖。</p> <p>該物業總建築面積約8,368.28平方米(90,076平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權分別於二零四六年三月二十九日及二零四六年三月三十日屆滿，作商業用途，於二零七六年三月二十九日及二零七六年三月三十日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業現時空置。	<p>人民幣 76,400,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 76,400,000元)</p>

附註：

- (1) 根據濟源市人民政府分別於二零零六年十月二十日及二零零七年十二月二十日發出的兩份國有土地使用證濟國用(2006)第102號及濟國用(2007)第192號，總地盤面積19,658.26平方米的物業之土地使用權已授予建業中國的間接全資附屬公司濟源建業住宅建設有限公司(「建業濟源」)，分別於二零四六年三月二十九日及二零四六年三月三十日屆滿，作商業用途，於二零七六年三月二十九日及二零七六年三月三十日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據二零零八年二月二十八日發出的四份竣工驗收備案表，總建築面積15,433.30平方米的發展項目建設工程已竣工。
- (3) 貴集團表示，該發展項目中總建築面積約7,075.02平方米經已出售，因此吾等的估值並不包括上述部份。
- (4) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業濟源已取得濟源新天地的國有土地使用證，根據中國法律，建業濟源有權於剩餘土地使用年期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置濟源新天地的土地使用權；
 - iii) 建業濟源已取得該物業建築工程的必需許可證／批准；
 - iv) 建業濟源已取得該物業的竣工驗收備案表，根據中國法律，建業濟源有權轉讓、租賃、抵押或出售該物業；而建業濟源取得物業的房屋所有權證並無法律障礙；及
 - v) 該物業並無涉及任何抵押，予第三方或涉及其他權利限制。

(5) 經核實的主要證書／批文副本概要如下：

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

編號	物業	概況及年期	估用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
31.	中國 河南省 鄭州市 鄭汴路與 中州路 交叉口 鄭州置地廣場 部份	該物業包括一幅地盤面積約 42,642.40平方米(459,003平方呎) 的土地，其上正在興建綜合發展 項目。 該物業包括總建築面積約 24,733.22平方米(266,228平方呎) 的商舖。 該物業的土地使用權於二零四五年 七月二十六日屆滿，作綜合用 途。	該物業現時空置。	人民幣 288,900,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 288,900,000元)

附註：

- (1) 根據鄭州國土資源局於二零零三年七月二十五日發出的國有土地使用證鄭國用(2003)第0250號，總地盤面積42,642.40平方米的鄭州置地廣場土地使用權已授予建業中國的全資附屬公司河南建業住宅建設有限公司(「建業河南」)，於二零四五年七月二十六日屆滿，作綜合用途。
- (2) 根據竣工驗收備案表，總建築面積45,709.00平方米的鄭州置地廣場建設工程已竣工。
- (3) 貴集團表示，鄭州置地廣場總建築面積約2,496.12平方米的部份已出售，因此吾等的估值並不包括上述部份。
- (4) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業中國已取得地盤面積約42,642.40平方米的鄭州置地廣場國有土地使用證，根據中國法律，建業中國有權於剩餘土地使用年期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置鄭州置地廣場的土地使用權；
 - iii) 建業中國已取得該物業建築工程的必需許可證／批准；
 - iv) 建業中國已取得該物業的竣工驗收備案表，根據中國法律，建業中國有權轉讓、租賃、抵押或處置該物業。建業中國取得該物業的房屋所有權證並無存在法律障礙；及
 - v) 鄭州置地廣場地盤面積約42,642.40平方米的土地使用權已抵押予中國建設銀行香港分行。建業中國未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他方式處置已抵押部份。

(5) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

第三類 — 貴集團在中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
32.	中國 河南省 鄭州市 金水區 建業路 鄭州建業城市 花園 外國語學校	該物業包括於二零零零年落成的建業城市花園(「發展項目」)內的六層高學校。 該物業總建築面積約為20,788.88平方米(223,772平方呎)。 該物業獲授的土地使用權年期於二零六七年三月七日屆滿，作綜合用途。	該物業租期自二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日屆滿，日租為每平方米人民幣0.45元，現時用作學校。	人民幣 86,300,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 86,300,000元)

附註：

- (1) 根據鄭州市人民政府發出的三份國有土地使用證，總地盤面積約187,061.04平方米的發展項目之土地使用權已授予建業中國，詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	發證日期
i. 鄭國用(2007)字第0826號	46,837.10	綜合	二零六七年三月七日
ii. 鄭國用(2007)字第0825號	2,269.30	綜合	二零六七年三月七日
iii. 鄭國用(2007)字第0948號	137,954.64	住宅	二零六七年三月七日
總計	187,061.04		

- (2) 根據八份房屋所有權證，該物業總建築面積約20,788.88平方米的房屋所有權由建業中國擁有，詳情如下：

證書編號	總建築面積 (平方米)	發證日期
i. 鄭房權證字第0001049423號	3,256.08	二零零零年十一月九日
ii. 鄭房權證字第0001049424號	1,635.70	二零零零年十一月九日
iii. 鄭房權證字第0001049427號	3,548.66	二零零零年十一月九日
iv. 鄭房權證字第0001049428號	2,606.92	二零零零年十一月九日
v. 鄭房權證字第0001049430號	2,777.82	二零零零年十一月九日
vi. 鄭房權證字第0001049396號	3,058.77	二零零零年十一月九日
vii. 鄭房權證字第0001049397號	1,370.73	二零零零年十一月九日
viii. 鄭房權證字第0001049404號	2,534.20	二零零零年十一月九日
總計	20,788.88	

- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：

- i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
- ii) 建業中國已取得發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業中國有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；

- iii) 建業中國已取得該物業的房屋所有權證，根據中國法律，建業中國有權轉讓、租賃、抵押或處置該物業；
- iv) 由於 貴集團已取得整個物業發展設計及建設工程必需的的許可證／批准，相關政府機關亦已批准發展項目中所提供的會所、學校及幼稚園等配套設施。因此，物業作為整個發展的配套設施能合法地用作學校；及
- (v) 該物業已抵押予中國銀行股份有限公司香港分行。建業中國未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他合法方式處置已抵押部份。

(4) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

截至二零零八年
三月三十一日
現況下資本值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下資本值
33.	中國 河南省 鄭州市 金水區 緯四路東段 小哈佛小學、 宿舍樓、 綜合樓及幼稚園	該物業包括金水花園(「發展項目」)內的兩座6層高教學樓、一座5層高小學宿舍及一座5層高綜合樓宇。該物業於一九九六年至二零零二年間分期落成。 該物業總建築面積約為21,876.76平方米(235,481平方呎)，詳情如下：	該物業由建業教育產業公司根據租約佔用作學校，租期自二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日屆滿，日租為每平方米人民幣0.45元。	人民幣 90,900,000元 (貴集團 應佔100% 權益：人民幣 90,900,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
學校	13,244.18	142,560
宿舍	8,632.58	92,921
總計	<u>21,876.76</u>	<u>235,481</u>

該物業獲授的土地使用權為期70年，分別於二零六四年十一月五日及二零六五年六月七日屆滿，作住宅用途，於二零五零年十二月二十五日屆滿，作教育用途。

附註：

- (1) 根據鄭州市國土資源局發出的三份國有土地使用證：總地盤面積約120,899.50平方米的發展項目的土地使用權已授予建業中國，該等證書詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
i. 鄭國用(1996)字第1568號	46,040.30	住宅	二零六四年十一月五日
ii. 鄭國用(2002)字第0203號	71,964.60	住宅	二零六五年六月七日
iii. 鄭國用(2000)字第0693號	2,894.60	教育	二零五零年十二月二十五日
總計	<u>120,899.50</u>		

- (2) 根據5份房屋所有權證，該物業總建築面積約21,876.76平方米的房屋所有權由建業中國持有，詳情如下：

證書編號	總建築面積 (平方米)	發證日期
i. 鄭房權證字第0201025986號	8,520.53	二零零二年四月十二日
ii. 鄭房權證字第0201003487號	2,768.78	二零零二年一月十四日
iii. 鄭房權證字第0201003489號	5,025.75	二零零二年一月十一日
iv. 鄭房權證字第0201003482號	4,723.65	二零零二年一月十四日
v. 鄭房權證字第0201003485號	838.05	二零零二年一月十四日
總計	<u>21,876.76</u>	

(3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：

- i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
- ii) 建業中國已取得該發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業中國有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或處置該發展項目的土地使用權；
- iii) 建業中國已取得該物業的房屋所有權證，根據中國法律，建業中國有權轉讓、租賃、抵押或處置該物業；
- iv) 由於 貴集團已取得整個物業發展設計及建設工程必需的許可證／批准，相關政府機關亦已批准發展項目中所提供的會所、學校及幼稚園等配套設施。因此，物業作為整個發展的配套設施能合法地用作學校；及
- v) 該物業已抵押予中國銀行股份有限公司香港分行。建業中國未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他合法方式處置已抵押部份。

(4) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

- | | | |
|-------|-------------|---|
| i. | 國有土地使用證 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權出讓合同 | 無 |
| 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 | 無 |
| vii. | 竣工驗收備案表 | 有 |
| viii. | 房屋所有權證 | 有 |

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
34.	中國 河南省 駐馬店市 金山路東面、 淮河大道北側 駐馬店綠色 家園幼稚園	該物業包括於二零零五年落成住宅發展項目綠色家園(「發展項目」)內的3層高幼稚園。 該物業建築面積約為3,361.62平方米(36,184平方呎)。 該物業獲授的土地使用權年期自二零零六年十二月十一日開始，作住宅用途。	該物業由建業教育產業公司根據租約佔用作幼稚園，租期自二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日屆滿，日租為每平方米人民幣0.27元。	人民幣 10,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 10,000,000元)

附註：

- (1) 根據駐馬店市人民政府於二零零六年十二月十一日發出的國有土地使用證駐市國用(2003)第1736-3號，地盤面積約3,719.67平方米的發展項目的土地使用權已授予建業中國擁有100%權益的附屬公司駐馬店建業住宅建設有限公司(「建業駐馬店」)，年期於二零零六年十二月十一日開始，作住宅用途。
- (2) 根據駐馬店市房地產管理局於二零零五年九月二十五日發出的房屋所有權證駐房權證字第043046號，該物業總建築面積約3,361.62平方米的房屋所有權由建業駐馬店持有。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業駐馬店已取得該發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業駐馬店有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該發展項目的土地使用權；
 - iii) 建業駐馬店已取得該物業建設工程必需許可證／批准；
 - iv) 由於 貴集團已取得整個物業發展設計及建設工程必須的許可證／批准，相關政府機關亦已批准發展項目中所提供的會所、學校及幼稚園等配套設施。因此，物業作為整個發展的配套設施能合法地用作幼稚園；
 - v) 建業駐馬店已取得該物業的房屋所有權證，根據中國法律，建業駐馬店有權轉讓、租賃、抵押或處置該物業；及
 - vi) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。

(4) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	估用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
35.	中國 河南省 洛陽市 洛南新區 北苑一路與 英才路交叉口 洛陽森林 半島會所	該物業包括於二零零五年落成的森林半島(「發展項目」)內的3層高會所。 該物業總建築面積約為3,847.00平方米(41,409平方呎)。 該物業獲授的土地使用權年期於二零七四年三月二十四日屆滿，作住宅用途。	該物業租期自二零零六年二月十四日至二零一六年二月十四日屆滿，現時月租為人民幣100,000元，現時用作餐廳。	人民幣 20,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 20,000,000元)

附註：

- (1) 根據洛陽市國土資源局於二零零四年十月十八日發出的國有土地使用證洛市國用(2004)第05002485號，總地盤面積為80,557.30平方米的發展項目之土地使用權已授予建業中國的全資附屬公司建業住宅集團洛陽置業有限公司(「建業洛陽」)，年期於二零七四年三月二十四日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據洛陽市房地產管理局於二零零六年十二月二十八日發出的房屋所有權證洛市房權證(2006)字第X378890號，該物業總建築面積約3,847.00平方米的房屋所有權由建業洛陽持有。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業洛陽已取得該發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業洛陽有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該發展項目的土地使用權；
 - iii) 由於 貴集團已取得整個物業發展設計及建設工程必需的許可證／批准，相關政府機關亦已批准發展項目中所提供的會所、學校及幼稚園等配套設施。因此，物業作為整個發展的配套設施能合法地用作會所；
 - iv) 建業洛陽已取得該物業的房屋所有權證，根據中國法律，建業洛陽有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - v) 除該發展項目地盤面積33,125.435平方米的部份土地使用權已抵押予中國建設銀行有限公司洛陽分行外，該發展項目剩餘部份並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業洛陽未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他方式處置已抵押部份。

(4) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
36.	中國 河南省 濟南市 沁園北路2號 濟源森林半島 幼稚園	該物業包括於二零零六年落成的住宅發展項目森林半島(「發展項目」)內的3層高幼稚園。 該物業總建築面積約為2,258.00平方米(24,305平方呎)。 該物業獲授的土地使用權年期於二零七四年六月二十日屆滿，作住宅用途。	該物業現時由建業教育行業有限公司根據租約佔用作幼稚園，租期自二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日屆滿，日租為每平方米人民幣0.17元。	人民幣 6,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 6,500,000元)

附註：

- (1) 根據濟南市國土資源局於二零零五年二月一日發出的國有土地使用證濟國用(2005)017號，地盤面積約53,695.00平方米的部份發展項目的土地使用權已授予建業中國間接全資附屬公司濟源建業住宅建設有限公司(「建業濟源」)，年期於二零七四年六月二十日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據濟南市房地產管理局於二零零七年十月二十二日發出的房屋所有權證濟南市房權證北海辦字第00014753號，該物業建築面積約2,258.00平方米的房屋所有權由建業濟源持有。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業濟源已取得該發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業濟源有權於剩餘土地使用年期內轉讓、租賃、抵押或處置該發展項目的土地使用權；
 - iii) 建業濟源已取得該物業建設工程必需許可證／批准；
 - iv) 由於 貴集團已取得整個物業發展設計及建設工程必須的許可證／批准，相關政府機關亦已批准發展項目中所提供的會所、學校及幼稚園等配套設施。因此，物業作為整個發展的配套設施能合法地用作幼稚園；
 - v) 建業濟源已取得該物業的國有土地使用證，根據中國法律，建業濟源有權轉讓、租賃、抵押或處置該物業；及
 - vi) 除該發展項目地盤面積約46,667.00平方米部份的土地使用權已抵押予中國銀行股份有限公司濟源分行外，該發展項目剩餘部份並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業濟源未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他合法方式處置已抵押部份。

(4) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年三月三十一日現況下資本值
37.	中國 河南省 濮陽市 華龍區 任丘路西段 濮陽建業綠色 家園幼稚園	該物業包括分別於二零零二年至二零零七年落成的住宅發展項目綠色家園(「發展項目」)內的3層高幼稚園及銷售辦公大樓。 該物業建築面積約為1,972.05平方米(21,227平方呎)。 該物業獲授的土地使用權至二零七五年十二月三十日屆滿，作住宅用途。	該物業現時由建業教育產業公司根據租約佔用作幼稚園，租期自二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日屆滿，日租為每平方米人民幣0.2元。	人民幣 6,300,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 6,300,000元)

附註：

- (1) 根據濮陽國土資源局發出的國有土地使用證濮陽市國用03字第001號，地盤面積約41,511.11平方米的發展項目的土地使用權已授予建業中國全資擁有的附屬公司濮陽建業住宅建設有限公司(「建業濮陽」)，年期於二零七五年十二月三十日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據2份房屋所有權證，總建築面積約1,972.05平方米的房屋所有權由建業濮陽持有有關證書詳情如下：

證書編號	總建築面積 (平方米)	發證日期
i. 濮房權證字第2007-12469號	1,638.75	二零零七年十二月十三日
ii. 濮房權證字第2007-12325號	333.30	二零零七年十二月十二日
總計	1,972.05	

- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
- 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - 建業濮陽已取得該發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業濮陽有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該發展項目的土地使用權；
 - 建業濮陽已取得整個物業發展設計及建設工程必需的許可證／批准，相關政府機關亦已批准發展項目提供的會所、學校及幼稚園等配套設施。因此，物業作為整個發展的配套設施能合法用作幼稚園；
 - 建業濮陽已取得物業的房屋所有權證，根據中國法律，建業濮陽有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。

(4) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
38.	中國 河南省 新鄉市開發區 解放路21號 新鄉建業綠色 家園幼稚園	該物業包括於二零零四年八月竣工住宅發展項目建業綠色家園(「發展項目」)內的兩層高幼稚園。 該物業總建築面積約1,334.44平方米(14,364平方呎)。 該物業獲授的土地使用權年期於二零七二年十月十日屆滿，作住宅用途。	該物業現時由建業教育產業公司根據租約佔用作幼稚園，租期自二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日屆滿，日租為每平方米人民幣0.36元。	人民幣 6,800,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 6,800,000元)

附註：

- (1) 根據新鄉市人民政府於二零零二年十二月一日發出的國有土地使用證新國用(2002)字04019號，地盤面積約50,330.00平方米的的發展項目的土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司新鄉建業住宅建設有限公司(「建業新鄉」)，年期於二零七二年十月十日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據新鄉市房產管理局於二零零七年十月二十五日發出的房屋所有權證房權證字第07012108號，建業新鄉持有該物業總建築面積1,334.44平方米的房屋所有權。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業新鄉已取得該發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業新鄉有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該發展項目的土地使用權；
 - iii) 建業新鄉已取得整個物業發展設計及建設工程必需的許可證／批准，相關政府機關亦已批准發展項目中所提供的會所、學校及幼稚園等配套設施。因此，物業作為整個發展的配套設施能合法地用作幼稚園；
 - iv) 建業新鄉已取得該物業的房屋所有權證，根據中國法律，建業新鄉有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - v) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。
- (4) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
39.	中國 河南省 商丘市 文化路東面 商丘綠色家園 幼稚園	該物業包括於二零零四年落成的住宅發展項目綠色家園(「發展項目」)內的幼稚園。 該物業總建築面積約1,565.44平方米(16,850平方呎)。 該物業獲授的土地使用權年期於二零七三年一月十六日屆滿，作住宅用途。	該物業現時由建業教育產業公司根據租約佔用作幼稚園，租期自二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日屆滿，日租為每平方米人民幣0.36元。	人民幣 4,800,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 4,800,000元)

附註：

- (1) 根據商丘市國土資源局於二零零三年一月十八日發出的國有土地使用證商國用(2003)0519號，地盤面積約44,550.80平方米土地的土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司商丘建業住宅建設有限公司(「建業商丘」)，年期於二零七三年一月十六日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據商丘市房地產管理局於二零零七年十月三十一日發出的房屋所有權證商丘市房權證2007字第0025301號，該物業總建築面積約1,565.44平方米的房屋所有權由建業商丘持有。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業商丘已取得該發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業商丘有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該發展項目的土地使用權；
 - iii) 建業商丘已取得整個物業發展設計及建設工程必需的許可證／批准，相關政府機關亦已批准發展項目中所提供的會所、學校及幼稚園等配套設施。因此，物業作為整個發展的配套設施能合法地用作幼稚園；
 - iv) 建業商丘已取得該物業的房屋所有權證，根據中國法律，建業商丘有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業上述部份；及
 - v) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。
- (4) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
40.	中國 河南省 鄭州市 鄭東新區 東風東路南 鄭州聯盟 新城幼稚園	該物業包括於二零零七年落成的住宅發展項目聯盟新城(「發展項目」)內的幼稚園。 該物業建築面積約為2,810.93平方米(30,257平方呎)。 該物業獲授的土地使用權年期於二零七四年十一月十七日屆滿，作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣 20,200,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 20,200,000元)

附註：

- (1) 根據鄭州市人民政府於二零零四年十一月十七日發出的國有土地使用證鄭國用(2004)第1343號，該發展項目地盤面積約58,184.20平方米的土地使用權授予 貴公司間接全資附屬公司鄭州聯盟新城置業有限公司(「建業聯盟新城」)，於二零七四年十一月十七日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據鄭州市房地產管理局於二零零七年十二月二十九日發出的房屋所有權證鄭房權證字第0701095591號，總建築面積約2,810.93平方米的房屋所有權由建業聯盟新城持有。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業聯盟新城已取得該發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業聯盟新城有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該發展項目的土地使用權；
 - iii) 由於 貴集團已取得整個物業發展設計及建設工程必需的許可證／批准，相關政府機關亦已批准發展項目中所提供的會所、學校及幼稚園等配套設施。因此，物業作為整個發展的配套設施能合法地用作幼稚園；
 - iv) 建業聯盟新城已取得該物業的房屋所有權證，根據中國法律，建業聯盟新城有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業上述部份；及
 - v) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。
- (4) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

第四類 — 貴集團在中國在建的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
41.	中國 河南省 鄭州市 鄭汴路與 中州路 交叉口 鄭州置地廣場 部份	該物業包括一幅面積約 42,642.40平方米(459,003平方呎) 的土地，其上現正興建綜合發展 項目。 落成後，擬發展項目總建築面積 約221,287.90平方米(2,381,943平 方呎)，詳情如下：	該物業正在興建。	人民幣 700,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 700,000,000元)
		用途	概約總建築面積	
			平方米	平方呎
		商舖	62,296.50	670,560
		住宅 服務式 公寓	63,158.00	679,833
		酒店	27,878.00	300,079
		辦公室	31,412.00	338,119
		其他	12,592.06	135,540
		地下車 位	22,410.34	241,225
			1,541.00	16,587
		總計	221,287.90	2,381,943
		擬發展項目計劃將於二零一零年六月完 工。		
		該物業獲授的土地使用權年期於二零 四五年七月二十六日屆滿，作綜合用 途。		

附註：

- 根據鄭州市國土資源局於二零零三年七月二十五日發出的國有土地使用證鄭國用(2003)字第0250號，地盤面積約42,642.40平方米的鄭州置地廣場土地使用權已授予建業中國的全資附屬公司河南建業住宅有限公司(「建業河南」)，年期於二零四五年七月二十六日屆滿，作綜合用途。
- 根據鄭州規劃局於二零零六年八月九日發出的建設工程建設用地規劃許可證(2006)鄭城規規管許字(0205)號，總規劃建築面積約124,545.07平方米的部份物業的建設工程獲得批准。
- 根據鄭州市城市規劃局發出的兩份建設工程施工許可證(2007)鄭城規建管許字(0009)號及(2007)鄭城規建管許字(0219)號，該物業獲批建設的總建築面積約為203,133.00平方米。

- (4) 根據鄭州市建設委員會發出的兩份建設工程施工許可證第410102200701180301號及410102200710180101號，總建築面積約203,133.00平方米的部份物業的建設工程獲准動工。
- (5) 根據鄭州市房產管理局於二零零七年九月二十八日發出的預售許可證(2007)鄭房管預字第2033號，總建築面積約129,861.17平方米的部份物業獲准預售。
- (6) 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建設成本約為人民幣216,045,485元。吾等估值時已相應計及上述成本。
- (7) 貴集團表示，總建築面積約30,496.93平方米的物業部份已預售，總金額為人民幣174,140,797元。吾等已於估值時計入該金額。
- (8) 倘於二零零八年三月三十一日落成，則該物業的資本值為人民幣1,804,800,000元。
- (9) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
- i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業中國已取得鄭州置地廣場總地盤面積約42,642.40平方米的國有土地使用證，根據中國法律，建業中國有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - iii) 建業中國已取得該物業建設工程必需許可證／批准；及
 - iv) 鄭州置地廣場地盤面積約42,642.40平方米的土地使用權已抵押予中國建設銀行有限公司香港分行。建業中國未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他方式處置已抵押部份。
- (10) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：
- | | | |
|-------|-------------|-------|
| i. | 國有土地使用證 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 有(部份) |
| v. | 建設工程施工許可證 | 有(部份) |
| vi. | 預售許可證 | 有(部份) |
| vii. | 竣工驗收備案表 | 無 |
| viii. | 房屋所有權證 | 無 |

編號	物業	概況及年期	估用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
42.	中國河南省 信陽市南灣 管理區 南灣街182號 信陽森林半島 一期部份	該物業為兩幅總地盤面積約 147,841.04平方米(1,591,361平方 呎)的土地，其上現正興建住宅及 商業發展項目。 落成後，擬發展項目總建築面積 約22,176.40平方米(238,707平方 呎)，詳情如下：	該物業正在興建。	人民幣 56,800,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 28,400,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	19,524.92	210,166
商舖	2,651.48	28,541
總計	<u>22,176.40</u>	<u>238,707</u>

擬發展項目計劃截至二零零八年
六月完工。

該物業獲授的土地使用權於
二零四六年八月及二零七六年八月
屆滿，分別作商業及住宅用途。

附註：

- (1) 根據信陽市人民政府於二零零六年十月十二日發出的兩份國有土地使用證信市國用(2006)50013號及50014號，總地盤面積為147,841.04平方米的物業的土地使用權授予建業河南間接擁有50%權益的附屬公司信陽建業天明住宅建設有限公司(「建業信陽」)，年期於二零四六年八月及二零七六年八月屆滿，分別作商業及住宅用途。
- (2) 根據信陽市國土資源局與建業信陽訂立的兩份國有土地使用權出讓合同2006-704號及2006-705號及補充協議，建業信陽以土地出讓金人民幣6,874,607元獲授總地盤面積約147,841.00平方米的物業的土地使用權，作住宅及商業用途。
- (3) 根據信陽市南灣區規劃管理局於二零零六年八月三十日發出的建設用地規劃許可證2006-005號，該計劃建設工程獲准使用一幅地盤面積為147,840.74平方米的土地。貴公司表示，有關許可證適用於信陽森林半島的第一至四期。

- (4) 根據信陽市南灣區開發及建設委員會發出的部份物業的五份建設工程規劃許可證，獲批准的建築面積為65,381.43平方米，該等許可證的詳情如下：

	許可證編號	建築面積(平方米)	發證日期
i.	2007-001	2,983.84	二零零七年七月五日
ii.	2007-002	11,841.42	二零零七年七月五日
iii.	2007-003	3,594.00	二零零七年七月五日
iv.	2007-004	46,773.97	二零零七年七月五日
v.	2007-005	188.20	二零零七年七月五日
	總計	65,381.43	

- (5) 根據信陽市南灣區開發及建設委員會發出的四份施工許可證，該物業部份已獲准施工，該等許可證的詳情如下：

	許可證編號	建築面積(平方米)	建築期	發證日期
i.	2007-002	19,153.02	二零零七年五月二十六日至 二零零七年十月二十六日	二零零七年 七月十二日
ii.	2007-003	16,802.63	二零零七年五月二十六日至 二零零七年十月二十六日	二零零七年 七月十二日
iii.	2007-004	16,565.04	二零零七年五月二十六日至 二零零七年十月二十六日	二零零七年 七月十二日
iv.	2007-005	12,860.71	二零零七年五月二十六日至 二零零七年十月二十六日	二零零七年 七月十二日
	總計	65,381.40		

- (6) 根據信陽市房產局發出的兩項預售許可證房預售證第2007032號及房預售證第2007034號，該物業總建築面積約65,329.00平方米的部份獲准預售。

- (7) 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建設成本約為人民幣16,927,578元。吾等估值時已相應計及上述成本。

- (8) 倘於二零零八年三月三十一日落成，則該物業的資本值為人民幣69,600,000元。

- (9) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：

- i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
- ii) 建業信陽已取得該物業的國有土地使用證，根據中國法律，建業信陽有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
- iii) 建業信陽已獲得該物業建設工程必需許可證／批准；及
- iv) 該物業地盤面積約147,841.04平方米的部份土地使用權已抵押予中國銀行股份有限公司信陽分行。建業信陽未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他合法方式處置已抵押部份。

(10) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	估用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
43.	中國 河南省 漯河市 嵩山路與 淮河路交叉口 漯河森林 半島二期	該物業包括森林半島二期部份， 為一幅地盤面積約115,140.40平 方米(1,239,371平方呎)的土地 (包括一至四期)。 落成後，該物業總建築面積約 58,110.00平方米(625,496平方 呎)，詳情如下：	該物業正在興建。	人民幣 109,700,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 109,700,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	53,613.00	577,090
地下室	4,497.00	48,406
總計	58,110.00	625,496

擬發展項目計劃將截至二零零八年九月完工。

該物業獲授的土地使用權年期於二零七五年十二月二十一日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據漯河市國土資源局於二零零六年一月二十四日發出的國有土地使用證漯國用(2006)000196號，地盤面積約115,140.40平方米的物業的土地使用權授予 貴公司間接全資附屬公司漯河建業住宅建設有限公司(「建業漯河」)，年期於二零七五年十二月二十一日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據漯河市國土資源局與建業漯河於二零零五年十二月二十一日訂立的國有土地使用權出讓合同漯地出讓(合)字(2005)第59號，建業漯河以土地出讓金人民幣92,000,000元獲授地盤面積約115,140.40平方米的物業的土地使用權，年期於二零七五年十二月二十一日屆滿，作住宅用途。
- (3) 根據漯河市建設委員會於二零零五年十二月三十日發出的建設用地規劃許可證第20051947號，該物業計劃建設工程獲批地盤面積115,140.40平方米。
- (4) 根據漯河市規劃局於二零零七年八月一日發出的建設工程規劃許可證(2007)規管(許)字第59號，有關物業獲批准建設的總建築面積約為58,198.00平方米。
- (5) 根據漯河市建設委員於二零零七年九月二十九日發出的建設工程施工許可證(2007)第1046號，該物業總建築面積約58,110.00平方米已獲准施工。

- (6) 根據漯河市房地產管理局於二零零七年十月十九日發出的四份預售許可證(2007)漯房管售字第554至557號，該物業總建築面積約53,613.00平方米部份獲准預售。
- (7) 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建築成本約為人民幣65,394,746元。吾等已相應計及上述成本。
- (8) 貴集團表示，該物業其中總建築面積約27,077.15平方米的部份經已預售，總金額為約人民幣81,036,647元。吾等估值時已相應計及上述金額。
- (9) 由於該地下室分類為配套設施，出售權利受規限，故吾等視該地庫為無商業價值。
- (10) 倘於二零零八年三月三十一日落成，則該物業的資本值為人民幣160,500,000元。
- (11) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
- i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業漯河已取得該物業總地盤面積約115,140.40平方米的國有土地使用證，根據中國法律，建業漯河有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - iii) 建業漯河已獲得該物業建設工程必需許可證／批准；及
 - iv) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。
- (12) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：
- | | | |
|-------|-------------|---|
| i. | 國有土地使用證 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. | 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. | 預售許可證 | 有 |
| vii. | 竣工驗收備案表 | 無 |
| viii. | 房屋所有權證 | 無 |

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
44.	中國河南省 駐馬店市 金山路東面、 淮河大道北面 駐馬店 森林半島四期	該物業包括建於五幅地盤面積約 226,273.93平方米(2,435,613平方 呎)土地上的森林半島四期(「發 展項目」)。 該物業於落成後為一住宅項目， 總建築面積約48,397.00平方米 (520,945平方呎)。	該物業正在興建。	人民幣 91,200,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 91,200,000元)
		該物業計劃於二零零八年十二月 落成。		
		該物業獲授的土地使用權年期於 二零零六年十二月十一日、二零 零五年十月二十一日、二零零四 年十一月十二日及二零零七年六 月四日生效，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據駐馬店市國土資源局發出的五份國有土地使用證，地盤面積約為226,273.93平方米的發展項目的土地使用權授予建業中國間接全資附屬公司駐馬店建業住宅建設有限公司(「建業駐馬店」)，詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	開始日期
i. 駐市國用(2003) 1736-2號	70,960.15	住宅	二零零六年十二月十一日
ii. 駐市國用(2003) 1736-3號	3,719.67	住宅	二零零六年十二月十一日
iii. 駐市國用(2005) 7330號	63,006.43	住宅	二零零五年十月二十一日
iv. 駐市國用(2004) 1996號	83,333.51	住宅	二零零四年十一月十二日
v. 駐市國用(2007) 7999號	5,254.17	住宅	二零零七年六月四日
總計	226,273.93		

- (2) 根據駐馬店市規劃局於二零零三年二月十二日發出的建設用地規劃許可證駐規地2003第007號，該發展項目計劃建設工程獲批一幅地盤面積為225,734.46平方米的土地(供森林半島(駐馬店)一至四期建設工程之用)。
- (3) 根據駐馬店市規劃局於二零零七年六月十一日發出的建設工程規劃許可證駐規建字(2007)第002號，該發展項目部份獲准建設的面積為86,809.00平方米。

- (4) 根據駐馬店市建設委員會發出的三份建設工程施工許可證，該物業的建設工程已獲准施工，該等許可證的詳情如下：

	許可證編號	建築面積(平方米)	發證日期
i.	412801200711090101	9,615.00	二零零七年十一月九日
ii.	412801200711090201	6,950.00	二零零七年十一月九日
iii.	412801200711280101	31,832.00	二零零七年十一月二十八日
	總計	48,397.00	

- (5) 根據駐馬店市房產管理局發出的五份預售許可證，部份物業總建築面積48,395.38平方米獲准預售，該等許可證的詳情如下：

	許可證編號	建築面積(平方米)	發證日期
i.	(2007)預售證第089號	1,877.82	二零零七年十二月二十九日
ii.	(2007)預售證第090號	3,094.76	二零零七年十二月二十九日
iii.	(2007)預售證第091號	4,642.14	二零零七年十二月二十九日
iv.	(2007)預售證第092號	3,755.64	二零零七年十二月二十九日
v.	(2007)預售證第093號	3,193.20	二零零七年十二月二十九日
vi.	(2008)預售證第005號	3,884.73	二零零八年三月四日
vii.	(2008)預售證第006號	4,002.70	二零零八年三月四日
viii.	(2008)預售證第007號	7,445.70	二零零八年三月四日
ix.	(2008)預售證第008號	6,584.30	二零零八年三月四日
x.	(2008)預售證第009號	3,330.09	二零零八年三月四日
xi.	(2008)預售證第0010號	6,584.30	二零零八年三月四日
	總計	48,395.38	

- (6) 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建築成本約為人民幣23,191,724元。吾等已相應計及上述成本。
- (7) 貴集團表示，該物業其中總建築面積約12,619.80平方米的部份以總金額人民幣35,434,743元預售。吾等估值時已相應計及上述金額。
- (8) 倘於二零零八年三月三十一日落成，則該物業的資本值為人民幣153,800,000元。
- (9) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
- i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業駐馬店已取得該發展項目總地盤面積約226,273.93平方米的國有土地使用證，根據中國法律，建業駐馬店有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該發展項目的土地使用權；
 - iii) 建業駐馬店已獲得該物業建設工程必需許可證／批准；及
 - iv) 除地盤面積約27,540.42平方米的部份發展項目的土地使用權及總規劃建築面積約6,200.00平方米的部份物業已抵押予中國銀行股份有限公司駐馬店分行外，該發展項目剩餘部份並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業駐馬店未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他方式處置已抵押部份。

(10) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
45.	中國河南省 平頂山市 新城區 經二路南面 平頂山 森林半島 二期部份	該物業為建於一幅地盤面積約129,027.90平方米(1,388,856平方呎)土地上的森林半島(「發展項目」)二期。該土地上亦建有森林半島一期。 該物業於落成後的總建築面積約為34,053.10平方米(366,548平方呎)，詳情如下：	該物業正在興建。	人民幣 88,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 88,500,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
商舖	13,787.80	148,412
住宅	16,778.60	180,605
地下車位	1,688.70	18,177
幼稚園	1,798.00	19,354
總計	34,053.10	366,548

擬發展項目計劃將於二零零八年十二月完工。

該物業獲授的土地使用權年期於二零七五年三月四日屆滿，作住宅用途。

附註：

- 根據平頂山市人民政府於二零零五年八月二十二日發出的國有土地使用證平國用(2005)XQ003號，一幅地盤面積為129,027.90平方米的土地的土地使用權授予 貴公司間接全資附屬公司平頂山建業住宅建設有限公司(「建業平頂山」)，年期於二零七五年三月四日屆滿，作住宅用途。
- 根據平頂山市新城區管委會規劃部於二零零五年八月七日發出的建設用地規劃許可證平新規地(2005)3號，地盤面積129,027.90平方米的發展項目計劃建設工程獲批准興建。
- 根據平頂山市新城區管委會規劃部於二零零七年八月二日發出的建設工程規劃許可證平新城規建證副07004號，部份發展項目的獲准發展面積為41,478.60平方米。
- 根據平頂山市建設委員會規劃部於二零零七年九月三十日發出的建設工程施工許可證平建(新)市許(2007)第010號，總建築面積為41,478.60平方米的土地的建設工程獲准動工。
- 根據平頂山市房產管理局二零零七年十月二十六日發出的預售許可證平房預售證字第0000413號，總建築面積約41,478.60平方米的物業部份獲准預售。

- (6) 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建築成本約為人民幣28,260,952元。吾等估值時已相應計及上述成本。
- (7) 由於該物業的地下車位及幼稚園分類為配套設施，出售權利受限制，故吾等視其為無商業價值。
- (8) 貴集團表示，該物業其中總建築面積約14,201.00平方米的部份以總金額人民幣46,259,391元預售，因此吾等估值時已相應計及上述金額。
- (9) 倘於二零零八年三月三十一日已落成，則該物業的資本值為人民幣143,000,000元。
- (10) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
- i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業平頂山已取得發展項目總地盤面積約129,027.90平方米的國有土地使用證，根據中國法律，建業平頂山有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置發展項目的土地使用權；
 - iii) 建業平頂山已獲得該物業建設工程必需許可證／批准；及
 - iv) 除總建築面積約19,902.55平方米的部份土地使用權已抵押予中國建設銀行平頂山分行外，該物業剩餘部份並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業平頂山未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他方式處置已抵押部份。
- (11) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：
- | | | |
|-------|-------------|---|
| i. | 國有土地使用證 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. | 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. | 預售許可證 | 有 |
| vii. | 竣工驗收備案表 | 無 |
| viii. | 房屋所有權證 | 無 |

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
46.	中國河南省 洛陽市 洛南新區 北苑一路與 英才路交叉口 洛陽森林半島 三期部份	該物業為建於一幅地盤面積約80,557.30平方米(867,119平方呎)土地上的森林半島(「發展項目」)三期，該土地上亦建有一至三期。 該物業於落成後的總建築面積約為14,636.70平方米(157,549平方呎)，詳情如下：	該物業正在興建。	人民幣 56,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 56,500,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
商舖	2,151.00	23,153
住宅	12,485.70	134,396
總計	14,636.70	157,549

該物業計劃將於二零零八年六月落成。

該物業獲授的土地使用權年期於二零七四年三月二十四日屆滿，作住宅用途。

附註：

- 根據洛陽市國土資源局於二零零四年十月十八日發出的國有土地使用證洛市國用(2004)第05002485號，地盤面積為80,557.30平方米的發展項目的土地使用權授予建業中國間接全資附屬公司建業住宅集團洛陽置業有限公司(「建業洛陽」)，年期於二零七四年三月二十四日屆滿，作住宅用途。
- 根據洛陽市國土資源局與建業中國訂立的國有土地使用權出讓合同GF-2000-2601號，取得地盤面積為80,557.293平方米發展項目的土地使用權，作住宅用途。
- 根據洛陽市城市規劃局於二零零四年九月二十三日發出的建設用地規劃許可證04-131號，地盤面積80,557.29平方米的發展項目計劃建設工程獲批准興建。
- 根據洛陽市城市規劃局於二零零七年四月十九日發出的建設工程規劃許可證洛城規政(2007)第107號，獲准發展的總建築面積約為14,636.70平方米。
- 根據洛陽市建設委員會於二零零七年五月二十五日發出的建設工程施工許可證第2007-076號，該物業總建築面積約14,636.70平方米的建設工程已獲動工。
- 根據洛陽市房產管理局發出的預售許可證洛房市商預字第Y07-032號，物業總建築面積約25,144.34平方米的部份獲准預售。

- (7) 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建築成本約為人民幣33,856,698元。吾等估值時已相應計及上述成本。
- (8) 貴集團表示，該物業其中總建築面積約10,277.99平方米的部份以總金額人民幣33,284,771元預售。吾等估值時已相應計及上述金額。
- (9) 倘於二零零八年三月三十一日落成，則該物業的資本值為人民幣57,600,000元。
- (10) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
- i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業洛陽已取得該發展項目地盤面積為80,557.30平方米的國有土地使用證，根據中國法律，建業洛陽有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該發展項目的土地使用權；
 - iii) 建業洛陽已獲得該物業建設工程必需許可證／批准；及
 - iv) 除地盤面積33,125.435平方米的部份土地使用權已抵押予中國建設銀行洛陽分行外，該幅土地的剩餘部份並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業洛陽未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他合法方式處置已抵押部份。
- (11) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：
- | | | |
|-------|-------------|---|
| i. | 國有土地使用證 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. | 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. | 預售許可證 | 有 |
| vii. | 竣工驗收備案表 | 無 |
| viii. | 房屋所有權證 | 無 |

截至二零零八年
三月三十一日
現況下資本值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下資本值
47.	中國河南省 焦作市 山陽區 龍苑路北面 焦作森林半島 二期	森林半島(「發展項目」)為包括三期發展的綜合發展項目。 該物業為建於一幅地盤面積約123,261.00平方米(1,326,781平方呎)土地上的發展項目二期，該土地上亦建有相關發展項目一期。	該物業正在興建。	人民幣 150,700,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 150,700,000元)

該物業於落成後的總建築面積約為109,084.51平方米(1,174,186平方呎)，詳情如下：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
商舖	4,678.60	50,361
住宅	99,380.19	1,069,728
地下室	5,025.72	54,097
總計	<u>109,084.51</u>	<u>1,174,186</u>

該物業計劃於二零零八年九月完成。

該物業獲授的土地使用權年期於二零七五年十二月二十九日屆滿，作住宅用途。

附註：

- 根據焦作市國土資源局於二零零六年六月二十七日發出的國有土地使用證焦國用(2006)第032號，地盤面積為67,999.00平方米的發展項目一至二期的土地使用權授予 貴公司間接全資附屬公司河南建業置地焦作有限公司(「建業焦作」)，年期於二零七五年十二月二十九日屆滿，作住宅用途。
- 根據焦作市國土資源局與建業焦作訂立的國有土地使用權出讓合同焦地讓合2005字第62號及其補充協議，地盤面積約67,999.00平方米的發展項目的土地使用權以土地出讓金人民幣40,800,000元授予建業焦作，作住宅用途。
- 根據焦作市城市規劃管理局於二零零六年八月十四日發出的建設用地規劃許可證焦規地字2006第018號，該發展項目一至二期地盤面積123,260.62平方米的計劃建設工程獲批准興建。

- (4) 根據焦作市城市規劃管理局發出的四份建設工程規劃許可證，該物業獲准發展面積約為109,084.51平方米，該等許可證的詳情如下：

	<u>許可證編號</u>	<u>建築面積(平方米)</u>	<u>發證日期</u>
i.	焦規建字(2007)第61號	18,542.00	二零零七年八月七日
ii.	焦規建字(2007)第62號	18,542.00	二零零七年八月七日
iii.	焦規建字(2007)第63號	16,330.81	二零零七年八月七日
iv.	焦規建字(2007)第102號	55,669.70	二零零七年十一月七日
	總計	109,084.51	

- (5) 根據焦作市建設委員會發出的三份建設工程施工許可證，該物業建設工程獲准動工興建，該等許可證的詳情如下：

	<u>許可證編號</u>	<u>建築面積(平方米)</u>	<u>發證日期</u>
i.	4108022007120501	55,669.70	二零零六年十二月五日
ii.	4108022007091702	16,330.81	二零零六年九月十一日
iii.	4108022007091701	37,084.00	二零零六年九月十七日
	總計	109,084.51	

- (6) 根據焦作市房產管理局於二零零七年九月二十日發出的預售許可證(焦)房預售證第2007-31號，部份發展項目總建築面積約53,414.81平方米獲准預售。

- (7) 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建築成本約為人民幣51,364,000元。吾等估值時已相應計及上述成本。

- (8) 貴集團表示，該物業中總建築面積約13,242.10平方米的部份以總金額人民幣39,277,242元預售，因此吾等估值時已相應計及上述金額。

- (9) 倘於二零零八年三月三十一日落成，則該物業的資本值為人民幣350,300,000元。

- (10) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：

- i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
- ii) 建業焦作已取得該物業的國有土地使用證，根據中國法律，建業焦作有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
- iii) 建業焦作已獲得該物業建設工程必需許可證／批准；及
- iv) 除地盤面積17,227.00平方米的部份發展項目已抵押予中國銀行股份有限公司焦作分行外，剩餘部份並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業焦作未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他合法方式處置已抵押部份。

(11) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
48.	中國 河南省 濟源市 宣化北街 濟源新天地的 部份	該物業包括兩幅總地盤面積約19,658.26平方米(211,602平方呎)的土地，其上現正分兩期興建商業發展項目。 物業落成後的總建築面積約11,295.80平方米(121,588平方呎)，詳情如下：	該物業正在興建。	人民幣 18,600,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 18,600,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
商舖	2,304.05	24,801
住宅	8,991.75	96,787
總計	<u>11,295.80</u>	<u>121,588</u>

該物業計劃於二零零八年十二月落成。

該物業獲授的商業用途土地使用權年期於二零四六年三月二十九日及二零四六年三月三十日屆滿，而住宅用途土地使用權年期於二零七六年三月二十九日及二零七六年三月三十日屆滿。

附註：

- 根據濟源市人民政府於二零零六年十月二十日及二零零七年十二月二十日發出的兩份國有土地使用證濟國用(2006)第102號及(2007)第192號，總地盤面積為19,658.26平方米的物業的土地使用權授予建業中國間接全資附屬公司濟源建業住宅建設有限公司(「建業濟源」)，商業用途的年期於二零四六年三月二十九日及二零四六年三月三十日屆滿，而住宅用途的年期於二零七六年三月二十九日及二零七六年三月三十日屆滿。
- 根據濟源市國土資源局與建業濟源訂立的兩份國有土地使用權出讓合同及其補充協議，總地盤面積約19,658.26平方米的物業以土地出讓金人民幣9,181,900元授予建業濟源，作住宅及商業用途。
- 根據濟源市建設委員會於二零零六年五月十一日發出的建設用地規劃許可證濟建規地2006字第25號，該物業地盤面積為19,658.26平方米的計劃建設工程獲批准興建。
- 根據濟源市建設委員會分別於二零零六年十一月十日及二零零七年五月二十一日發出的兩份建設工程規劃許可證濟建規建(2006)字第68號及濟建規建(2007)字第24號，該物業建設工程獲批總建築面積約為27,474.73平方米。

- (5) 根據濟源市建設委員會發出的三份建設工程施工許可證，該物業的建設工程獲准動工，該等許可證的詳情如下：

	許可證編號	建築面積 (平方米)	建築期	發證日期
i.	410881200701250101	7,644.80	二零零六年十一月二十五日至 二零零七年五月二十四日	二零零七年一月二十五日
ii.	410881200701250201	4,468.50	二零零六年十一月二十五日至 二零零七年五月二十四日	二零零七年一月二十五日
iii.	410881200709300401	14,625.80	二零零七年十月一日至 二零零八年九月一日	二零零七年九月三十日
	總計	26,739.10		

- (6) 根據濟源市房地產管理局發出的三份預售許可證，部份物業總建築面積約17,747.35平方米獲准預售，該等許可證的詳情如下：

	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
i.	濟房預售證第2007-3號	4,468.50	二零零七年四月三日
ii.	濟房預售證第2007-4號	7,644.80	二零零七年四月九日
iii.	濟房預售證第2007-23號	5,634.05	二零零七年十二月十五日
	總計	17,747.35	

- (7) 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建築成本約為人民幣3,969,493.67元。吾等估值時已相應計及上述成本。

- (8) 倘於二零零八年三月三十一日落成，則該物業的資本值為人民幣55,500,000元。

- (9) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：

- i) 並未全數繳付該物業的土地出讓金；
- ii) 建業濟源已取得發展項目總地盤面積約19,658.26平方米的國有土地使用證，根據中國法律，建業濟源有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置發展項目的土地使用權；
- iii) 建業濟源已獲得該物業建設工程必需許可證／批准；及
- iv) 該物業概無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。

- (10) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
49.	中國 河南省 開封市 黃河大街與 金耀街交叉口 建業大宏城市 花園一期	該物業為建於地盤面積約 151,824.07平方米(1,634,234平方 呎)土地的建業大宏城市花園(「發 展項目」)一期。 該物業落成後的總建築面積約為 208,000.00平方米(2,238,912平方 呎)，詳情如下：	該物業正在興建。	人民幣 180,100,000元 (貴集團應佔 60%權益： 人民幣 108,060,000元
		用途	概約總建築面積	
			平方米 平方呎	
		商舖	29,120.00 313,448	
		住宅	158,080.00 1,701,573	
		車位	20,800.00 223,891	
		總計	208,000.00 2,238,912	
		該物業計劃於二零零八年十二月 落成。		
		該物業建於劃撥土地。		

附註：

- 根據開封市國土資源局於二零零八年一月三十日發出的國有土地使用證汴房地產權證第234285號，地盤面積約151,824.07平方米的發展項目的土地使用權授予建業中國間接擁有60%股權的附屬公司開封建業大宏住宅建設有限責任公司(「建業大宏」)，作住宅用途。
- 根據開封市建設委員會於二零零七年七月二十日發出的建設用地規劃許可證2007-020號，該物業計劃建設工程獲批地盤面積160,231.00平方米。
- 根據開封市建設委員會於二零零八年四月三日發出的34份建設工程規劃許可證(2008)第098號至(2008)第131號，總建築面積約104,247.75平方米的開發項目已獲批准。
- 根據開封市建設委員會於二零零八年四月二十一日發出的建設工程施工許可證第410204200804210101號，該物業的建設施工已獲批准。
- 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建築成本約為人民幣96,083,448元。吾等估值時已相應計及上述成本。
- 由於該地下車位分類為配套設施，出售權利受規限，故吾等視其為無商業價值。
- 倘於二零零八年三月三十一日落成，則該物業的資本值為人民幣342,900,000元。

(8) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：

- i) 土地出讓金已悉數繳付。
- ii) 建業大宏已取得發展項目總地盤面積約151,824.07平方米的國有土地使用證，根據中國法律，建業大宏有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
- iii) 建業大宏獲得部份該物業規劃許可證／建設工程批准。然而， 貴集團未遭任何罰金亦無引致任何風險。 貴集團獲得所需一切許可證／批准後，有權轉讓、抵押、租賃或出售該物業；及
- iv) 該物業概無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。

(9) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值														
50.	中國 河南省 濟源市 沁源北路2號 濟源森林半島 三期	<p>該物業為建於兩幅總地盤面積約95,100.00平方米(1,023,656平方呎)土地上的森林半島(「發展項目」)三期。</p> <p>該物業落成後的總建築面積約28,419.51平方米(305,908平方呎)，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約總建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商舖</td> <td>154.00</td> <td>1,658</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>28,265.51</td> <td>304,250</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>28,419.51</td> <td>305,908</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業計劃於二零零八年十月落成。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於二零七四年六月二十日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約總建築面積		平方米	平方呎	商舖	154.00	1,658	住宅	28,265.51	304,250	總計	28,419.51	305,908	該物業正在興建。	人民幣 38,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 38,000,000元)
用途	概約總建築面積																	
	平方米	平方呎																
商舖	154.00	1,658																
住宅	28,265.51	304,250																
總計	28,419.51	305,908																

附註：

- 根據濟源市國土資源局分別於二零零五年二月一日及二零零六年四月二十四日發出的國有土地使用證濟國用(2005)第175號及濟國用(2005)第017號，總地盤面積約95,100.00平方米的兩幅土地的土地使用權授予建業中國間接全資附屬公司濟源建業住宅建設有限公司(「建業濟源」)，由二零零四年六月二十一日起至二零七四年六月二十日止，為期70年，作住宅用途。
- 根據濟源市國土資源局與建業濟源於二零零四年五月二十一日訂立的國有土地使用權出讓合同濟地讓合(2004)字第61號及其補充協議，建業濟源以土地出讓金人民幣25,677,000元獲授地盤面積約95,100.00平方米的兩幅土地(包括第一、二及三期)的土地使用權。
- 根據濟源市建設委員會於二零零五年三月十七日發出的建設用地規劃許可證濟建規地(2005)字第25號，總地盤面積95,136.70平方米的物業計劃建設工程獲批准興建。
- 根據濟源市建設委員會於二零零五年三月三十日發出的建設用地規劃許可證濟建規建(2005)字第18號，物業建設工程獲批准興建的總建築面積約110,733.00平方米。

- (5) 根據濟南市建設委員會發出的兩份建設工程施工許可證，物業的建設工程已獲准動工。該等許可證的詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
i. 410881200708310101	12,819.51	二零零七年八月三十一日
ii. 410881200708300101	15,600.00	二零零七年八月三十日
總計	28,419.51	

- (6) 根據濟南市房地產管理局於二零零七年十一月十五日發出的預售許可證濟房預售證第2007-24號，該物業總建築面積約28,418.36平方米的部份經已批准作預售。
- (7) 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建築成本約為人民幣12,604,712元。吾等估值時已相應計及上述成本。
- (8) 貴集團表示，總建築面積為約16,655.83平方米的物業已預售，總金額為約人民幣40,350,552元。吾等已於估值計入該金額。
- (9) 倘於二零零八年三月三十一日落成，則該物業的資本值為人民幣69,900,000元。
- (10) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
- i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業濟源已取得該發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業濟源有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該發展項目的土地使用權；
 - iii) 建業濟源已獲得該物業建設工程必需許可證／批准；及
 - iv) 除兩幅總地盤面積約46,667.00平方米的土地部份已抵押予中國銀行濟源分行外，該物業兩幅土地的餘下部份並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業濟源未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他方式處置已抵押部份。

- (11) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

第五類 — 貴集團在中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
51.	中國 河南省 鄭州市 貨棧街東面 鄭州建業•香 檳聖園	該物業為一幅地盤面積約 29,911.10平方米(321,963平方呎) 的土地。 根據 貴公司提供的最新發展計 劃，該物業將發展為住宅發展項 目，總規劃建築面積約74,800.00 平方米(805,147平方呎)，詳情如 下：	該物業現時空置。	人民幣 182,100,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 182,100,000元)
		用途	概約總建築面積	
			平方米	平方呎
		住宅	72,700.00	782,543
		商舖	1,600.00	17,222
		設施	500.00	5,382
		總計	74,800.00	805,147

該物業獲授的土地使用權年期於
二零七七年五月二十四日屆滿，
作住宅用途。

附註：

- (1) 根據鄭州市人民政府於二零零七年五月二十五日發出的國有土地使用證鄭國用(2007)第0444號，該物業地盤面積約29,911.10平方米的土地使用權已授予建業中國間接全資附屬公司河南建業住宅建設有限公司(「建業河南」)，年期於二零七七年五月二十四日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據鄭州市國土資源局與建業河南於二零零六年十二月十一日訂立的國有土地使用權出讓合同及補充協議鄭國土資交易合(2006)011號，該物業地盤面積為29,911.10平方米的土地使用權已授予建業河南作住宅用途，土地出讓金為人民幣101,600,000元。
- (3) 根據鄭州市城市規劃局於二零零七年四月三十日發出的建設用地規劃許可證(2007)鄭城規管許字(0077)號，地盤面積約29,911.11平方米的物業計劃建設工程獲批准興建。
- (4) 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建築成本約為人民幣17,375,899元。吾等的估值已相應計入有關成本。
- (5) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；

- ii) 建業河南已取得該物業總地盤面積約29,911.10平方米部份的國有土地使用證，根據中國法律，建業河南有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
- iii) 該物業地盤面積29,911.10平方米的土地使用權已抵押予交通銀行鄭州分行。建業河南未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他合法方式處置已抵押部份。
- (6) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	估用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
52.	中國 河南省 鄭州市 天明路與東風路 交叉口鄭州 森林半島四期	該物業為建於兩幅總地盤面積約157,735.80平方米(1,697,868平方呎)土地上的森林半島(「發展項目」)四期。 該物業計劃發展為綜合發展項目，總規劃建築面積約38,021.00平方米(409,258平方呎)，詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 86,300,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 86,300,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
商舖	21,271.00	228,961
地下車位	10,000.00	107,640
住宅	6,750.00	72,657
總計	<u>38,021.00</u>	<u>409,258</u>

該物業獲授的土地使用權年期分別於二零七三年八月十三日及二零七四年十一月十二日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據鄭州市人民政府分別於二零零五年十二月及二零零四年十一月發出的國有土地使用證鄭國用(2005)第1037號及(2004)第1036號，地盤面積約157,735.80平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司河南建業住宅建設有限公司(「建業河南」)，年期於二零七三年八月十三日及二零七四年十一月十二日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據鄭州市城市規劃局於二零零六年八月三日發出的建設用地規劃許可證(2006)鄭城規規管許字(0198)號，地盤面積57,589.21平方米的物業計劃建設工程獲批准興建。
- (3) 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建築成本約為人民幣10,443,428元。吾等估值時已相應計及上述成本。
- (4) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業河南已取得該發展項目總地盤面積約157,735.80平方米部份的國有土地使用證，根據中國法律，建業河南有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該發展項目的土地使用權；及

iii) 除該發展項目地盤面積15,517.00平方米部份已抵押予中國銀行股份有限公司鄭州文化分行外，該發展項目餘下部份並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業河南未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他合法方式處置已抵押部份。

(5) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	估用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
53.	中國 河南省 鄭州市 南陽路東及 豐樂路西 鄭州建業•壹號 城邦	該物業為一幅地盤面積約 42,450.30平方米(456,935平方呎) 的土地。 該物業將發展為住宅發展項目， 規劃建築面積約114,298.00平方米 (1,230,304平方呎)，詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 289,700,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 289,700,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
商舖	10,000.00	107,640
設施	300.00	3,229
地下車位	29,398.00	316,440
住宅	74,600.00	802,995
總計	<u>114,298.00</u>	<u>1,230,304</u>

該物業獲授的土地使用權年期於
二零七七年八月二十九日屆滿，
作住宅用途。

附註：

- (1) 根據鄭州市人民政府於二零零七年八月二十九日發出的國有土地使用證鄭國用(2007)第0727號，該物業地盤面積42,450.30平方米的土地使用權已授予建業河南，年期於二零七七年八月二十九日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據鄭州市國土資源局與建業河南於二零零六年十二月十一日訂立的國有土地使用權出讓合同及補充協議鄭國土資交易合(2006)009號，該物業地盤面積42,450.36平方米的土地使用權已授予建業河南作住宅用途，土地出讓金為人民幣280,000,000元。
- (3) 根據鄭州市城市規劃局於二零零七年四月三十日發出的建設用地規劃許可證(2007)鄭城規管許字(0075)號，地盤面積43,347.71平方米的物業計劃建設程獲批准興建。
- (4) 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建築成本約為人民幣6,967,921元。吾等的估值已相應計入有關成本。
- (5) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業河南已取得該物業地盤面積約42,450.30平方米部份的國有土地使用證，根據中國法律，建業河南有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及

iii) 該物業地盤面積42,450.30平方米部份的土地使用權已抵押予中國建設銀行鄭州分行。建業河南未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他合法方式處置已抵押部份。

(6) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

截至二零零八年
三月三十一日
現況下資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下資本值
54.	中國 河南省 鄭州市 鄭東新區 東風東路南 鄭州聯盟 新城四期	該物業為一幅地盤面積約 44,957.10平方米(483,918平方呎) 的土地。 該物業將發展為住宅發展 項目，總規劃建築面積約 71,000.00平方米(764,244平方呎)， 詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 165,200,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 165,200,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
地下車位	17,000.00	182,988
住宅	54,000.00	581,256
總計	71,000.00	764,244

該物業獲授的土地使用權年期
於二零七六年五月二十六日
屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據鄭州市人民政府於二零零六年五月二十六日發出的國有土地使用證鄭國用(2006)第0420號，該物業地盤面積約44,957.10平方米的土地使用權授予建業中國間接全資附屬公司鄭州聯盟新城置業有限公司(「建業聯盟新城」)，年期於二零七六年五月二十六日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據鄭州市國土資源局與建業聯盟新城於二零零二年十二月二十八日訂立的國有土地使用權出讓合同及其補充協議鄭政東招出(2004)第001號，建業聯盟新城以土地出讓金人民幣200,000,000元獲授發展項目的地盤面積為302,960.90平方米(包括鄭州聯盟新城一至四期)的土地使用權。
- (3) 根據鄭州鄭政東新區管理委員會於二零零四年六月十日發出的建設用地規劃許可證(2004)鄭東規地管許字第(0019)號，總地盤面積302,959.80平方米的聯盟新城一至四期計劃建設工程獲批准興建。
- (4) 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建設成本約為人民幣5,495,263元。吾等估值時已相應計及上述成本。
- (5) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業聯盟新城已取得該物業地盤面積約44,957.10平方米的國有土地使用證，根據中國法律，建業聯盟新城有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；

- iii) 建業聯盟新城已獲得該物業建設工程必需許可證／批准；及
 - iv) 該物業概無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。
- (6) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	估用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
55.	中國 河南省 鄭州市 嵩山路東面、 棉紡路北面 鄭州建業•密碼 國際	該物業為一幅面積約 13,768.80平方米(148,207平方呎) 的土地。 該物業將發展為住宅發展項目， 總規劃建築面積約40,922.00平方米 (440,484平方呎)，詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 88,400,000元 (貴集團應佔 100%權益； 人民幣 88,400,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
商舖	5,000.00	53,820
住宅	29,422.00	316,698
地下車位	5,000.00	53,820
其他	1,500.00	16,146
總計	<u>40,922.00</u>	<u>440,484</u>

該物業獲授的土地使用權年期
於二零七七年五月二十五日
屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據鄭州市人民政府於二零零七年五月二十五日發出的國有土地使用證鄭國用(2007)第0445號，該物業地盤面積約13,768.80平方米的土地使用權授予建業河南，年期於二零七七年五月二十五日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據鄭州市國土資源局與建業河南於二零零六年十二月十一日訂立的國有土地使用權出讓合同及補充協議鄭國土資交易合(2006) 010號，該物業地盤面積為13,768.80平方米的土地使用權已授予建業河南，土地出讓金為人民幣53,100,000元，作住宅用途。
- (3) 根據鄭州市城市規劃局於二零零七年四月三十日發出的建設用地規劃許可證(2007)鄭城規管許字(0076)號，地盤面積13,768.80平方米的物業計劃建設工程獲批准興建。
- (4) 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入總建設成本約為人民幣3,507,991元。吾等估值時已相應計及上述成本。
- (5) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業河南已取得該物業地盤面積約13,768.80平方米的國有土地使用證，根據中國法律，建業河南有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及

iii) 該物業地盤面積13,768.80平方米的土地使用權已抵押予交通銀行鄭州分行。建業河南未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他合法方式處置已抵押部份。

(6) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

截至二零零八年
三月三十一日
現況下資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下資本值
56.	中國 河南省 開封市 黃河大街與 金耀路交叉口 建業大宏 城市花園二期	該物業為建業大宏城市花園(「發展項目」)二期及一幅地盤面積約151,824.07平方米(1,634,234平方呎)的土地，其上亦建有一期。 該物業計劃將於二零零九年十二月完工，落成後的總建築面積約40,271.64平方米(433,484平方呎)，詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 20,800,000元 (貴集團應佔 60%權益： 人民幣 12,480,000元
		用途	概約總建築面積	
			平方米	平方呎
		商舖	1,610.87	17,339
		住宅	33,022.74	355,457
		地下車位	5,638.03	60,688
		總計	40,271.64	433,484

該物業建於劃撥土地。

附註：

- (1) 根據開封市國土資源局於二零零八年一月三十日發出的國有土地使用證汴房字產權證第234285號，該發展項目地盤面積為151,824.07平方米的土地使用權授予建業中國間接擁有60%股權的附屬公司開封建業大宏住宅建設有限公司(「建業大宏」)，作住宅用途。
- (2) 根據開封市建設委員會於二零零七年七月二十日發出的建設用地規劃許可證2007-020號，該物業計劃建設工程獲批地盤面積160,231.00平方米。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 土地出讓金已悉數繳付；
 - ii) 建業大宏已取得總地盤面積約151,824.07平方米的國有土地使用證，根據中國法律，建業大宏有權於剩餘土地使用期限內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該發展項目的土地使用權；及
 - iii) 該物業概無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。

(4) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

截至二零零八年
三月三十一日
現況下資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
57.	中國 河南省 信陽市 南灣管理區 南灣街182號 信陽森林半島 二至四期	該物業為建於兩幅總地盤面積約 147,841.04 平方米(1,591,361 平方呎)的土地上的森林半島二至四期(包括一至四期)('發展項目')，其上亦建有一期。 根據 貴公司提供的最新發展計劃，該物業將發展為住宅發展項目，規劃總建築面積約為 160,628.00 平方米(1,729,000 平方呎)，詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 177,100,000 元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 88,550,000 元)

第二期：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	62,783.00	675,796
其他	9,732.00	104,755
小計	<u>72,515.00</u>	<u>780,551</u>

第三期：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	42,113.00	453,305
小計	<u>42,113.00</u>	<u>453,305</u>

第四期：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	46,000.00	495,144
小計	<u>46,000.00</u>	<u>495,144</u>
總計	<u>160,628.00</u>	<u>1,729,000</u>

該物業獲授的土地使用權年期於二零四六年八月及二零七六年八月屆滿，分別作商業及住宅用途。

附註：

- (1) 根據信陽市人民政府於二零零六年十月十二日發出的國有土地使用證信市國用(2006)第50013號及第50014號，總地盤面積約147,841.04平方米的兩幅土地的土地使用權已授予建業河南間接擁有50%股權的附屬公司信陽建業天明住宅建設有限公司(「建業信陽」)，年期於二零四六年八月及二零七六年八月屆滿，分別作商業及住宅用途。
- (2) 根據信陽市國土資源局與建業信陽訂立的兩份國有土地使用權出讓合同2006-704號及2006-705號及補充協議，總地盤面積約147,841.04平方米的兩幅土地的土地使用權以總土地出讓金人民幣6,874,607元授予建業信陽，作住宅及商業用途。
- (3) 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建設成本約為人民幣6,653,418元。吾等估值時已相應計及上述成本。
- (4) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業信陽已取得該兩幅土地總地盤面積約147,841.04平方米的國有土地使用證，根據中國法律，建業信陽有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該兩幅土地的土地使用權；及
 - iii) 該物業地盤面積147,841.04平方米的土地使用權已抵押予中國銀行股份有限公司信陽分行。建業信陽未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他合法方式處置已抵押部份。
- (5) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
58.	位於中國 河南省 信陽市 南灣管理區 賢山村 信陽南灣 燕尾島項目	該物業包括一幅面積約27,467.30 平方米(295,658平方呎)的土地。 該物業計劃發展為住宅發展項 目，規劃總建築面積約32,960.76 平方米(354,790平方呎)。 該物業獲授的土地使用權年期於 二零七七年六月三十日屆滿，作 住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣 40,900,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 20,450,000元)
附註：				
(1)	根據信陽市政府於二零零七年十一月八日發出的國有土地使用證信市國用(2007)第50044號，該物業地盤面積27,467.30平方米的土地使用權已授予建業河南間接擁有50%股權的附屬公司信陽建業天明住宅建設有限公司(「建業信陽」)，於二零七七年六月三十日屆滿，作住宅用途。			
(2)	根據信陽市國土資源局與建業信陽訂立的國有土地使用權出讓合同60001號及其補充協議，該物業地盤面積約27,467.30平方米的土地使用權以土地出讓金人民幣1,483,234元授予建業信陽，作住宅用途。			
(3)	貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建設成本約為人民幣13,000,000元。吾等估值時已相應計及上述成本。			
(4)	吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：			
	i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；			
	ii) 建業信陽已取得該物業地盤面積約27,467.30平方米的國有土地使用證，根據中國法律，建業信陽有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及			
	iii) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。			
(5)	經核實的主要證書／批文副本概述如下：			
	i. 國有土地使用證			有
	ii. 國有土地使用權出讓合同			有
	iii. 建設用地規劃許可證			無
	iv. 建設工程規劃許可證			無
	v. 建設工程施工許可證			無
	vi. 預售許可證			無
	vii. 竣工驗收備案表			無
	viii. 房屋所有權證			無

編號	物業	概況及年期	估用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
59.	位於中國 河南省 信陽市 南灣管理區 上垵路 信陽南灣 水產站項目	該物業包括一幅面積約88,670.80平方米(954,452平方呎)的土地。 該物業計劃發展為住宅發展項目，規劃總建築面積約115,272.00平方米(1,240,788平方呎)。 該物業的土地使用權獲授作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣 146,400,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 73,200,000元)

附註：

- (1) 根據信陽市人民政府於二零零七年十一月八日發出的國有土地使用證信市國用(2007)第50045號，該物業地盤面積88,670.80平方米的土地使用權授予建業信陽，作住宅用途。
- (2) 根據信陽市國土資源局與建業信陽訂立的國有土地使用權出讓合同60002號及其補充協議，該物業地盤面積約88,670.80平方米的土地使用權以土地出讓金人民幣6,650,310元授予建業信陽，作住宅用途。
- (3) 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建設成本約為人民幣5,810,000元。吾等估值時已相應計及上述成本。
- (4) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業信陽已取得該物業地盤面積約88,670.80平方米的國有土地使用證，根據中國法律，建業信陽有權於剩餘土地使用期限內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - iii) 該物業概無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。
- (5) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

截至二零零八年
三月三十一日
現況下資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下資本值
60.	中國 河南省 漯河市 嵩山路與 淮河路 交叉口 漯河森林半島 三及四期	該物業為建於一幅地盤面積約115,140.40平方米(1,239,371平方呎)土地上的森林半島(「發展項目」)三及四期。 該物業計劃發展為商業及住宅發展項目(三及四期)，規劃總建築面積約為106,100.00平方米(1,142,060平方呎)，詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 106,100,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 106,100,000元)

第三期：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
商舖	7,200.00	77,501
住宅	72,900.00	784,695
地下車位	4,000.00	43,056
小計	<u>84,100.00</u>	<u>905,252</u>

第四期：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	22,000.00	236,808
小計	<u>22,000.00</u>	<u>236,808</u>
總計	<u>106,100.00</u>	<u>1,142,060</u>

該物業獲授的土地使用權年期於二零七五年十二月二十一日屆滿，作住宅用途。

附註：

- 根據漯河市人民政府於二零零六年一月二十四日發出的國有土地使用證漯國用(2006)第000196號，該物業地盤面積115,140.40平方米的土地使用權已授予建業漯河，年期於二零七五年十二月二十一日屆滿，作住宅用途。
- 根據漯河市國土資源局與建業漯河於二零零五年十二月二十一日訂立的國有土地使用權出讓合同漯地出讓(合)字(2005)第59號，該物業地盤面積約115,140.40平方米的土地使用權以土地出讓金人民幣92,000,000元授予建業漯河，年期於二零七五年十二月二十一日屆滿，作住宅用途。

- (3) 根據漯河市建設委員會於二零零五年十二月三十日發出的建設用地規劃許可證第20051947號，該物業的規劃建設工程獲批的地盤面積為115,140.40平方米。
- (4) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
- i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業漯河已取得該發展項目地盤面積約115,140.40平方米的國有土地使用證，根據中國法律，建業漯河有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該發展項目的土地使用權；及
 - iii) 該物業概無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。
- (5) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：
- | | |
|-----------------|---|
| i. 國有土地使用證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 無 |
| v. 建設工程施工許可證 | 無 |
| vi. 預售許可證 | 無 |
| vii. 竣工驗收備案表 | 無 |
| viii. 房屋所有權證 | 無 |

編號	物業	概況及年期	估用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
61.	中國 河南省 駐馬店市 金山路東面、 淮河大道北面 駐馬店森林 半島五期	該物業為建於五幅總地盤面積約226,273.93平方米(2,435,613平方呎)土地的森林半島五期(「發展項目」)(包括一至五期)。 該物業計劃發展為住宅發展項目，規劃總建築面積約90,897.48平方米(978,420平方呎)。 該物業獲授多份土地使用權，年期分別於二零零六年十二月十一日、二零零五年十月二十一日、二零零四年十一月十二日及二零零七年六月四日開始，作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣 107,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 107,000,000元)

附註：

- (1) 根據駐馬店市國土資源局發出的五份國有土地使用證，總地盤面積為226,273.93平方米的發展項目的土地使用權授予建業駐馬店。詳情如下：

證書編號(平方米)	地盤面積	用途	開始日期
i. 駐市國用(2003)1736-2號	70,960.15	住宅	二零零六年十二月十一日
ii. 駐市國用(2003)1736-3號	3,719.67	住宅	二零零六年十二月十一日
iii. 駐市國用(2005)7330號	63,006.43	住宅	二零零五年十月二十一日
iv. 駐市國用(2004)1996號	83,333.51	住宅	二零零四年十一月十二日
v. 駐市國用(2007)7999號	5,254.17	住宅	二零零七年六月四日
總計	226,273.93		

- (2) 根據駐馬店市規劃局於二零零三年二月十二日發出的建設用地規劃許可證駐規地2003第007號，發展項目一至五期的總地盤面積225,734.46平方米規劃建設工程獲批興建。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
- 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - 建業駐馬店已取得該發展項目總地盤面積約226,273.93平方米的國有土地使用證，根據中國法律，建業駐馬店有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該發展項目的土地使用權；及
 - 除地盤面積約27,540.42平方米的部份發展項目土地使用權已抵押予中國銀行駐馬店分行外，該物業餘下部份並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業駐馬店未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他合法方式處置已抵押部份。

(4) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

截至二零零八年
三月三十一日
現況下資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下資本值
62.	中國 河南省 洛陽市 南昌路6號 洛陽建業·壹 號城邦	該物業包括一幅地盤面積約44,281.10平方米(476,642平方呎)的土地。 該物業計劃發展為住宅及商舖發展項目規劃總建築面積約為183,500.00平方米(1,975,194平方呎)，詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 194,600,000元 (貴集團應佔 96.68%權益： 人民幣 188,139,280元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
商舖	10,000.00	107,640
住宅	105,400.00	1,134,526
SOHO	48,600.00	523,130
設施	500.00	5,382
地下車位	19,000.00	204,516
總計	<u>183,500.00</u>	<u>1,975,194</u>

該物業計劃將於二零一零年十二月完成。

該物業獲授的土地使用權年期分別於二零四三年九月十一日及二零七三年九月十一日屆滿，分別作商業及住宅用途。

附註：

- (1) 根據洛陽市人民政府於二零零六年九月二十九日發出的一份國有土地使用證洛市國用(2006)第04009910號，地盤面積為44,281.10平方米的物業的土地使用權已授予建業中國間接擁有96.68%權益的附屬公司河南建業太陽城置業有限公司(「建業太陽城」)，年期分別於二零四三年九月十一日及二零七三年九月十一日屆滿，作商業及住宅用途。
- (2) 根據洛陽市城市規劃局於二零零六年五月三十日發出的建設用地規劃許可證洛城規證2006第045號，該物業規劃建設工程獲准使用地盤面積44,281.10平方米。
- (3) 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建設成本約為人民幣4,097,455元。吾等估值時已相應計及上述成本。
- (4) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業太陽城已取得該物業地盤面積約44,281.10平方米的國有土地使用證，根據中國法律，建業太陽城有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及

iii) 除地盤面積約13,730.725平方米的部份物業土地使用權已抵押予上海浦東發展銀行鄭州分行外，物業餘下部份不涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業太陽城未取得受按揭人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他合法方式處置。

(5) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

截至二零零八年
三月三十一日
現況下資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下資本值
63.	中國 河南省 洛陽市 洛南新區 南苑一路北面 洛陽美茵湖 二、三及四期	該物業為建於兩幅總地盤面積約119,157.60平方米(1,282,612平方呎)土地上的洛陽美茵湖(「發展項目」)二、三及四期。 該物業計劃發展為住宅發展項目，規劃總建築面積約為334,200.00平方米(3,597,329平方呎)，詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 529,700,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 529,700,000元)

第二期：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	70,000.00	753,480
小計	70,000.00	753,480

第三期：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	100,000.00	1,076,400
小計	100,000.00	1,076,400

第四期：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	119,300.00	1,284,145
商舖	20,700.00	222,815
地下室	20,000.00	215,280
會所	4,200.00	45,209
小計	164,200.00	1,767,449
總計	334,200.00	3,597,329

該物業獲授的土地使用權年期分別於二零四五年七月三十一日及二零七五年七月三十一日屆滿，作商業及住宅用途。

附註：

- (1) 根據洛陽市人民政府分別於二零零六年六月二十九日發出的兩份國有土地使用證洛市國用(2006)05000954號及05000955號，總地盤面積約119,157.60平方米的發展項目的土地使用權授予由建業中國間接全資擁有的附屬公司建業住宅集團洛陽置業有限公司(「建業洛陽」)，年期分別於二零四五年七月三十一日及二零七五年七月三十一日屆滿，作商業及住宅用途。

- (2) 根據洛陽市國土資源局與建業洛陽訂立的國有土地使用權出讓合同GF-2000-2001號及補充協議，一幅地盤面積為193,973.10平方米的發展項目的土地使用權以土地出讓金人民幣308,889,204元授予建業洛陽，作住宅及商業用途(包括一至四期)。
- (3) 根據洛陽市規劃局於二零零六年五月二十六日發出的建設用地規劃許可證洛城規證(2006)044號，總地盤面積119,157.70平方米的發展項目二至四期部份規劃建設工作獲批准。
- (4) 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建築成本約為人民幣29,412,627元。吾等估值時已相應計入上述成本。
- (5) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
- i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業洛陽已取得該發展項目總地盤面積約119,157.60平方米的部份國有土地使用證，根據中國法律，建業洛陽有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該發展項目的土地使用權；及
 - iii) 除地盤面積為99,666.70平方米的發展項目部份已抵押予中國建設銀行股份有限公司洛陽分行外，該物業餘下部份並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業洛陽於取得受按揭人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他合法方式處置已抵押部份。
- (6) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：
- | | |
|-----------------|---|
| i. 國有土地使用證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 無 |
| v. 建築工程施工許可證 | 無 |
| vi. 預售許可證 | 無 |
| vii. 竣工驗收備案表 | 無 |
| viii. 房屋所有權證 | 無 |

編號	物業	概況及年期	佔用情況	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
64.	中國 河南省 三門峽市 甘棠路東面、 上官路西面 三門峽森林半 島	該物業為一幅面積約47,154.00平方米(507,566平方呎)的土地。 該物業計劃發展為住宅發展項目，附有配套商舖設施，規劃總建築面積約為111,267.00平方米(1,197,678平方呎)，詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 119,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 119,000,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
商舖	6,152.00	66,220
住宅	97,115.00	1,045,346
地下車位	8,000.00	86,112
總計	<u>111,267.00</u>	<u>1,197,678</u>

該物業獲授的土地使用權年期於二零七七年九月三十日，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據三門峽人民政府於二零零七年十月十七日發出的國有土地使用證三國用(2007)129號，地盤面積為47,154.00平方米的該物業的土地使用權授予建業三門峽，年期於二零七七年九月三十日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據三門峽地產交易管理中心及建業三門峽於二零零七年八月七日訂立的國有土地使用權出讓合同(2007-25)，建業三門峽以土地出讓金人民幣62,242,400元收購面積47,154.00平方米的物業的土地使用權，為期70年，作住宅用途。
- (3) 根據三門峽建設委員會於二零零七年八月三十一日發出的建設用地規劃許可證2007-023號，地盤面積47,154.00平方米的物業的規劃建設工作獲批准。
- (4) 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建設成本約為人民幣9,360,287元。吾等估值時已相應計及上述成本。
- (5) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業三門峽已取得該物業總面積約47,154.00平方米的國有土地使用證，根據中國法律，建業三門峽有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - iii) 該物業概無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。

(6) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用情況	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
65.	中國河南省 三門峽市 陝州路與 秦漢路交叉口 三門峽 綠色家園二期	該物業包括建於一幅面積約 73,585.33 平方米(792,072 平方 呎)土地上的綠色家園(「發展項 目」)，其上亦建有一期(包括第 一及二期)。	該物業現時空置。	人民幣 74,600,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 74,600,000元)

該物業計劃發展為住宅發展項目，規劃總建築面積約41,000.00平方米(441,324平方呎)。

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
商舖	1,000.00	10,764
住宅	40,000.00	430,560
總計	41,000.00	441,324

該物業獲授的土地使用權年期
於二零七三年三月十二日
屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據三門峽市國土資源局於二零零三年四月二十五日發出的國有土地使用證陝國用(2003)01120號，地盤面積73,585.33平方米的物業的土地使用權授予建業三門峽，年期於二零七三年三月十二日屆滿，作住宅用途。
- (2) 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建設成本約為人民幣10,846,972元。吾等估值時已相應計及上述成本。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業三門峽已取得該物業的國有土地使用證，根據中國法律，建業三門峽有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - iii) 該物業概無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。
- (4) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用情況	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
66.	中國 河南省 焦作市 山陽區 龍苑路北面 焦作森林半島 三期	該物業包括建於一幅面積約55,262.00平方米(594,840平方呎)土地上的森林半島(「發展項目」)三期。 該物業計劃發展為住宅發展項目，規劃總建築面積約83,064.43平方米(894,106平方呎)，詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 87,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 87,000,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
地下車位	7,241.83	77,951
商舖	4,642.20	49,969
住宅	71,180.40	766,186
總計	<u>83,064.43</u>	<u>894,106</u>

該物業計劃將於二零零九年完成。

該物業獲授的土地使用權年期於二零七五年十二月二十九日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據焦作市國土資源局於二零零六年七月十四日發出的國有土地使用證國用(2006)036號，地盤面積約55,262.00平方米的物業的土地使用權授予建業焦作，年期於二零七五年十二月二十九日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據焦作市國土資源局與建業焦作於二零零五年十二月二十九日訂立的國有土地使用權出讓合同焦地讓合[2005]字第61號及補充協議，建業焦作獲授面積55,262.00平方米的物業的土地使用權，土地出讓金為人民幣33,160,000元，作住宅用途。
- (3) 根據焦作市城市規劃管理局於二零零六年八月十四日發出的建設用地規劃許可證焦規地字2006第018號，發展項目計劃建設工程獲批面積約123,261.00平方米。
- (4) 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建設成本約為人民幣994,800元。吾等估值時已相應計及上述成本。
- (5) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業焦作已取得該發展項目總面積約55,262.00平方米的國有土地使用證，根據中國法律，建業焦作有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該發展項目的土地使用權；及

iii) 除地盤面積為17,227.00平方米的部份發展項目已抵押予中國銀行股份有限公司焦作分行外，該物業餘下部份並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業焦作未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他合法方式處置已抵押部份。

(6) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	估用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
67.	中國 河南省 濮陽縣 解放大道 北段路西 濮陽建業城 三、四及五期	建業城(「發展項目」)分五期建成一個大型住宅發展項目，並建於一幅面積約219,883.00平方米(2,366,821平方呎)的土地(包括一至五期)。 該物業包括建業城三至五期計劃發展為住宅發展項目。落成後，該物業總建築面積約243,416.00平方米(2,620,130平方呎)，詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 283,400,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 283,400,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
三期		
住宅	39,046.00	420,291
小計	<u>39,046.00</u>	<u>420,291</u>
四期		
地下車位	31,375.00	337,721
住宅	96,795.00	1,041,901
小計	<u>128,170.00</u>	<u>1,379,622</u>
五期		
住宅	76,200.00	820,217
小計	<u>76,200.00</u>	<u>820,217</u>
總計	<u>243,416.00</u>	<u>2,620,130</u>

該物業獲授的土地使用權年期於二零七六年八月一日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據濮陽市人民政府於二零零七年五月十八日發出的國有土地使用證濮縣國用(07)39號，地盤面積約219,883.00平方米的發展項目的土地使用權授予建業濮陽，年期於二零七六年八月一日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據濮陽市國土資源局與建業濮陽於二零零六年六月二十一日訂立的國有土地使用權出讓合同(建)字2006(4)號及補充協議，建業濮陽以土地出讓金人民幣43,005,000元取得面積220,535.61平方米的發展項目的土地使用權，作住宅用途。
- (3) 根據濮陽縣城鄉建設委員會於二零零七年四月十五日發出的建設用地規劃許可證2007001號，面積220,535.61平方米發展項目的規劃建設工程獲批准。
- (4) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；

- ii) 建業濮陽已取得該發展項目總地盤面積約219,883.00平方米的國有土地使用證，根據中國法律，建業濮陽有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該發展項目的土地使用權；及
- iii) 除總建築面積為158,418.00平方米的部份發展項目已抵押予中國銀行股份有限公司濮陽老城分行外，該發展項目餘下部份並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業濮陽未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他方式處置已抵押部份。

(5) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
68.	中國 河南省 新鄉市開發區 南二環 北面及 豐華街西面 新鄉金龍 項目	該物業包括一幅地盤面積約 49,608.60平方米(533,987平方呎) 的土地。 該物業計劃分兩期發展為住宅項 目，規劃總建築面積約97,074.00 平方米(1,044,905平方呎)，詳情 如下：	該物業現時空置。	人民幣 53,600,000元 (貴集團應佔 60%權益： 人民幣 32,160,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
商舖	6,796.00	73,152
住宅	81,619.00	878,547
地下車位	8,659.00	93,206
總計	97,074.00	1,044,905

該物業獲授的土地使用權年期於二零四四年十二月二十七日及二零七四年十二月二十七日屆滿，分別作商業及住宅用途。

附註：

- (1) 根據新鄉市人民政府於二零零七年十一月八日發出的國有土地使用證新國用(2007)040375號，地盤面積為49,608.60平方米的物業的土地使用權已授予由建業中國間接持有60%權益的附屬公司新鄉金龍建業住宅建設有限公司(「建業金龍」)，年期於二零四四年十二月二十七日及二零七四年十二月二十七日屆滿，分別作商業及住宅用途。
- (2) 根據建業金龍訂立的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業地盤面積約61,060.31平方米的土地使用權已授予建業金龍作住宅及商業用途，土地出讓金為人民幣26,276,500元。
- (3) 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入支出建築成本約為人民幣1,246,000元。吾等估值時已相應計入上述成本。
- (4) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業金龍已取得地盤面積為49,608.60平方米的物業的國有土地使用證，根據中國法律，建業金龍有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - iii) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。

(5) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

截至二零零八年

三月三十一日

現況下資本值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下資本值
69.	中國 河南省 商丘市 南京路東面 商丘桂園三及 四期	該物業包括處於兩幅總地盤面積約92,386.777平方米(994,451平方呎)土地的商丘桂園(「發展項目」)三至四期。 擬發展項目第三期計劃於二零零八年完工，總建築面積約40,132.47平方米(431,986平方呎)，詳情如下：	該物業現時在建。	人民幣 105,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 105,500,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	40,132.47	431,986
總計	<u>40,132.47</u>	<u>431,986</u>

擬發展項目第四期計劃於二零零九年完工，總建築面積約49,622.07平方米(534,132平方呎)，詳情如下：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	37,222.07	400,658
店舖	2,400.00	25,834
地下車位	10,000.00	107,640
總計	<u>49,622.07</u>	<u>534,132</u>

該物業獲授的土地使用權年期於二零四六年七月及二零七六年七月屆滿，分別作商業及住宅用途。

附註：

- (1) 根據商丘市人民政府於二零零六年八月十六日發出的兩份國有土地使用證商國用(2006)3066號及商國用(2006)3067號，總地盤面積約92,386.777平方米的物業的土地使用權授予建業商丘，可作商業用途的年期於二零四六年七月屆滿，而可作住宅用途的年期則於二零七六年七月屆滿。
- (2) 根據商丘市國土資源局與建業商丘於二零零六年七月二十四日訂立的兩份國有土地使用權出讓合同2006-31及2006-30號，建業商丘以土地出讓金人民幣51,300,000元取得地盤面積92,386.777平方米的物業的土地使用權。
- (3) 根據商丘市規劃管理局於二零零七年十二月二十六日發出的建設用地規劃許可證商規地(2007)第111號，該幅地盤面積為17,666.49平方米土地之規劃建設工程獲得批准。
- (4) 根據商丘市規劃管理局於二零零七年十二月三十日發出的建設工程規劃許可證商規建(2007)第109號，總建築面積為40,132.53平方米發展項目之建設工程獲得批准。

- (5) 根據商丘市建設委員會發出的兩份建設工程施工許可證，該物業的建設工程獲准施工，該等許可證詳情如下：

	許可證編號	建築面積(平方米)	發證日期
i.	412301200804100101	23,400.47	二零零八年四月十日
ii.	412301200804010201	16,732.00	二零零八年四月十日
總計		40,132.47	

- (6) 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建築成本約為人民幣20,207,525元。吾等估值時已相應計入上述成本。

- (7) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：

- i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
- ii) 建業商丘已取得該發展項目的國有土地使用證，根據中國法律，建業商丘有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該發展項目的土地使用權；及
- iii) 發展項目的土地使用權已抵押予中國銀行股份有限公司商丘歸德分行。建業商丘未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他合法方式處置已抵押部份。

- (8) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

截至二零零八年

三月三十一日

現況下資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下資本值
70.	中國河南省 開封市 漢興路北 開封鄭開森林 半島七至八期	該物業包括位於兩幅總地盤面積約104,742.40平方米(1,127,447平方呎)的土地上的森林半島七至八期。 根據 貴公司提供的最新發展計劃，該物業會發展為規劃總建築面積約為261,858.00平方米(2,818,640平方呎)的住宅發展項目，詳情如下： 第七期：	該物業現時空置。	人民幣 222,700,000元 (貴集團應佔 60%權益： 人民幣 133,620,000元)

第七期：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	125,930.00	1,355,511
商舖	5,000.00	53,820
小計	<u>130,930.00</u>	<u>1,409,331</u>

第八期：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	125,928.00	1,355,489
商舖	5,000.00	53,820
小計	<u>130,928.00</u>	<u>1,409,309</u>
總計	<u>261,858.00</u>	<u>2,818,640</u>

該物業獲授的土地使用權年期於二零四六年七月及二零七六年七月屆滿，分別作商業及住宅用途。

附註：

- 根據開封市人民政府於二零零七年十二月二十六日發出的的國有土地使用證汴房地產權證第234128號及234129號，兩幅總地盤面積約104,742.40平方米土地的土地使用權授予建業大宏，可作商業用途的年期於二零四六年七月屆滿，而可作住宅用途的年期則於二零七六年七月屆滿。
- 根據開封市國土資源局(「出讓方」)與建業大宏訂立的國有土地使用權出讓合同(2007-2)，兩幅總地盤面積104,744.40平方米土地的土地使用權授予建業大宏，土地出讓金為人民幣65,988,342元。
- 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建築成本約為人民幣1,234,824元。吾等估值時已相應計入上述成本。

(4) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：

- i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
- ii) 建業大宏已取得該物業的國有土地使用證，根據中國法律，建業大宏有權於餘下土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
- iii) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。

(5) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
71.	中國 河南省 鄭州市 東風東路東面 祥盛街南面 鄭州祥盛小區	該物業包括一幅面積約13,333.30平方米(143,520平方呎)的土地。 根據最新發展建議，該物業會發展為總建築面積約39,333.00平方米(423,380平方呎)的住宅發展項目，詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 65,800,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 65,800,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	33,333.00	358,796
設施	6,000.00	64,584
總計	<u>39,333.00</u>	<u>423,380</u>

該物業獲授的土地使用權年期於二零七七年十一月三十日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據鄭州市人民政府於二零零七年十一月三十日發出的國有土地使用證鄭國用(2007)1039號，地盤面積為13,333.30平方米的物業的土地使用權授予建業河南，年期於二零七七年十一月三十日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據鄭東新區管委會土地規劃局於二零零七年八月三十日發出的建設用地規劃許可證(2007)鄭東規地管許字0037號，面積17,284.81平方米的物業的規劃建設工程獲批准。
- (3) 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建築成本約為人民幣387,117元。吾等估值時已相應計入上述成本。
- (4) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業河南已取得該物業的國有土地使用證，根據中國法律，建業河南有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - iii) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。

(5) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
72.	中國 河南省 鄭州市 金水區 緯四路東面 建業廣場二期	建業廣場(「發展項目」)位於一幅面積約24,977.80平方米(268,861平方呎)的土地(包括一至二期)。 該物業包括發展項目二期，地盤面積約8,981.50平方米(96,677平方呎)。	該物業現時空置。	人民幣 47,600,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 47,600,000元)

根據最新發展計劃，該物業發展為住宅發展項目，規劃總建築面積約31,000.00平方米(333,684平方呎)。

該物業獲授的土地使用權年期於二零六四年十一月五日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據鄭州市人民政府於二零零二年十二月十六日發出的國有土地使用證鄭國用(2002)字第0917號，面積約24,977.80平方米的發展項目的土地使用權授予建業中國，年期於二零六四年十一月五日屆滿，作住宅用途。
- (2) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業中國已取得該發展項目總地盤面積約24,977.80平方米的國有土地使用證，根據中國法律，建業中國有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該發展項目的土地使用權；及
 - iii) 除地盤面積8,981.50平方米的發展項目部份已抵押予上海浦東發展銀行鄭州分行外，該發展項目餘下部份並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。建業中國未取得相關債權人批准前，不得轉讓、租賃、進一步抵押或以其他合法方式處置已抵押部份。
- (3) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

截至二零零八年
三月三十一日
現況下資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下資本值
73.	中國 河南省 漯河市 嵩山路西面及 祁山路東面 漯河嵩山路 項目一至五期	該物業包括一幅面積約224,515.70平方米(2,416,687平方呎)的土地。 根據貴集團提供的最新發展建議，該物業將分五期發展為住宅及酒店發展項目，規劃總建築面積約為567,699.00平方米(6,110,712平方呎)。	該物業現時空置。	人民幣 432,300,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 220,473,000元)

一期會發展為酒店及住宅發展項目，計劃於二零零九年落成，總建築面積將約為142,105.00平方米(1,529,618平方呎)，詳情如下：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	107,105.00	1,152,878
酒店	35,000.00	376,740
總計	<u>142,105.00</u>	<u>1,529,618</u>

二期會發展為商舖及住宅發展項目，計劃於二零一零年落成，總建築面積將約為110,000.00平方米(1,184,040平方呎)，詳情如下：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	105,000.00	1,130,220
商舖	5,000.00	53,820
總計	<u>110,000.00</u>	<u>1,184,040</u>

截至二零零八年
三月三十一日
現況下資本值

編號 物業

概況及年期

估用詳情

三期會發展為商舖及住宅發展項目，計劃於二零一一年落成，總建築面積將約為140,000.00平方米(1,506,960平方呎)，詳情如下：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	135,000.00	1,453,140
商舖	5,000.00	53,820
總計	140,000.00	1,506,960

四期會發展為商舖及住宅發展項目，計劃於二零一二年落成，總建築面積將約為80,000.00平方米(861,120平方呎)，詳情如下：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	77,000.00	828,828
商舖	3,000.00	32,292
總計	80,000.00	861,120

五期會發展為商舖及住宅發展項目，計劃於二零一三年落成，總建築面積將約為95,594.00平方米(1,028,974平方呎)，詳情如下：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	92,594.00	996,682
商舖	3,000.00	32,292
總計	95,594.00	1,028,974

該物業獲授的土地使用權分別於二零四七年十一月二十一日及二零七七年十一月二十一日屆滿，分別作商業及住宅用途。

附註：

- (1) 根據漯河人民政府於二零零七年十二月六日發出的三份國有土地使用證(國用(2007)002981、002982及002984號，總地盤面積224,515.70平方米的物業的土地使用權授予由建業漯河間接擁有51%權益的漯河建業昌建置業有限公司(「建業昌建」)，年期分別於二零七七年十一月二十一日及二零四七年十一月二十一日屆滿，分別作住宅及商業用途。
- (2) 根據漯河市國土資源管理局與建業昌建於二零零七年十一月二十一日訂立的三份國有土地使用權出讓合同及補充協議(漯河市國讓(合)字71、72及73號，後者以總土地出讓金人民幣268,000,000元收購總地盤面積約224,515.70平方米的物業的土地使用權，作住宅及商業用途。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
- i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業昌建已取得該物業總地盤面積約224,515.70平方米的國有土地使用證，根據中國法律，建業昌建有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - iii) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。
- (4) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：
- | | |
|-----------------|---|
| i. 國有土地使用證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 無 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 無 |
| v. 建築工程施工許可證 | 無 |
| vi. 預售許可證 | 無 |
| vii. 竣工驗收備案表 | 無 |
| viii. 房屋所有權證 | 無 |

截至二零零八年
三月三十一日
現況下資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下資本值
74.	中國 河南省 鄭州市 許昌路北面及 金華路西面 上街建業·森 林半島一至四 期	該物業包括一幅面積約 118,959.40平方米(1,280,479平方 呎)的土地。 根據最新發展建議，該物業計劃 分三期發展為商用及住宅項目， 規劃總建築面積約為228,735.52 平方米(2,462,109平方呎)。	該物業現時空置。	人民幣 242,700,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 242,700,000元)

一期會發展為住宅發展項目，
計劃於二零零八年落成，總建
築面積將約為49,772.02平方米
(535,746平方呎)，詳情如下：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	49,772.02	535,746
小計	49,772.02	535,746

二期會發展為住宅發展項目，
計劃於二零零九年落成，總建
築面積將約為58,185.05平方米
(626,304平方呎)，詳情如下：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	54,085.05	582,172
其他	4,100.00	44,132
小計	58,185.05	626,304

截至二零零八年
三月三十一日
現況下資本值

編號 物業

概況及年期

估用詳情

三期會發展為商舖及住宅發展項目，計劃於二零一一年落成，總建築面積將約為90,778.45平方米(977,139平方呎)，詳情如下：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	72,425.85	779,592
商舖	6,252.60	67,303
地下車位	10,000.00	107,640
其他	2,100.00	22,604
小計	<u>90,778.45</u>	<u>977,139</u>

四期會發展為酒店發展項目，計劃於二零一零年落成，總建築面積約為30,000.00平方米(322,920平方呎)，詳情如下：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
酒店	<u>30,000.00</u>	<u>322,920</u>
小計	<u>30,000.00</u>	<u>322,920</u>
總計	<u>228,735.52</u>	<u>2,462,109</u>

該物業獲授的土地使用權分別於二零四七年九月三十日及二零七七年九月三十日屆滿，分別作商業及住宅用途。

附註：

- 根據鄭州市上街區人民政府於二零零七年十二月二十八日發出的四份國有土地使用證商國用(2007)80、81及82號及商國用(2008)5號，總地盤面積118,959.40平方米的物業的土地使用權已授予建業河南，持作商業用途的年期於二零四七年九月三十日屆滿，而持作住宅用途的年期則於二零七七年九月三十日屆滿。
- 根據鄭州市上街區國土資源局與建業河南訂立的四份國有土地使用權出讓合同上政出(2007)40、41、42及43號，該物業地盤面積約118,959.40平方米的土地使用權授予建業河南作商業及住宅用途，土地出讓金為人民幣198,252,271元。

- (3) 貴集團表示，截至二零零八年三月三十一日，已投入建築成本約為人民幣1,246,267元。進行評估時，吾等已計入有關成本。
- (4) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
- i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業河南已取得該物業總地盤面積約118,959.40平方米部份的國有土地使用證，根據中國法律，建業河南有權於剩餘土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - iii) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。
- (5) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：
- | | |
|-----------------|---|
| i. 國有土地使用證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 無 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 無 |
| v. 建築工程施工許可證 | 無 |
| vi. 預售許可證 | 無 |
| vii. 竣工驗收備案表 | 無 |
| viii. 房屋所有權證 | 無 |

截至二零零八年
三月三十一日
現況下資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下資本值
75.	位於中國 河南省 中牟縣 雁鳴湖 中牟聖安德魯 斯項目	該物業包括一幅地盤面積約 836,000.00平方米(8,998,704平方 呎)的土地。 根據 貴集團提供的最新發展 計劃，該物業將發展為住宅及商 業發展項目，總建築面積約為 850,000.00平方米(9,149,400平方 呎)，詳情如下：	該物業現時空 置。	人民幣 1,168,000,000元 (貴集團應佔 60%權益： 人民幣 700,800,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	780,000.00	8,395,920
商舖	70,000.00	753,480
總計	850,000.00	9,149,400

該物業獲授的土地使用權年期於
二零七七年十二月屆滿，作住宅
用途。

附註：

- (1) 根據中牟縣人民政府於二零零八年一月十八日發出的國有土地使用證牟國用(2008)040號，地盤面積約836,000.00平方米物業的土地使用權已授予河南聖安德魯斯置業有限公司(「建業聖安德魯斯」)，年期於二零七七年十二月屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據中牟國土資源局與建業聖安德魯斯於二零零六年十月二十七日訂立的國有土地使用權出讓合同，面積836,000.00平方米物業的土地使用權已以土地出讓金人民幣37,620,000元授予建業聖安德魯斯，為期70年，作住宅用途。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業聖安德魯斯已取得地盤面積約836,000.00平方米物業的國有土地使用證，根據中國法律，建業聖安德魯斯有權於餘下土地使用期內轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - iii) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他法律限制。

(4) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

第六類 — 貴集團在中國訂約收購的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
76.	中國 河南省 鄭州市 文化路與 新柳路 交叉口 鄭州建業•楓 林上院	該物業為一幅地盤面積約 23,580.78平方米(253,824平方呎) 的土地。 該物業將發展為住宅發展項目， 規劃總建築面積約82,190.00平 方米(884,693平方呎)，詳情如 下：	該物業現時空 置。	人民幣 128,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 128,500,000元)
		用途	總建築面積	
			平方米	平方呎
		商舖	4,650.00	50,053
		其他	6,300.00	67,813
		地下車位	5,430.00	58,448
		住宅	65,810.00	708,379
		總計	82,190.00	884,693

附註：

- (1) 根據鄭州市城市規劃局於二零零七年二月九日發出的建設用地規劃許可證(2007)鄭城規規管許字(0028)號，地盤面積31,486.61平方米的該物業計劃建設工程獲准興建，包括用作建設道路的其他建設用地。
- (2) 貴集團表示，預計截至二零零八年三月三十一日，已投入建築成本為約人民幣2,269,500元。吾等已於估值計入該成本。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 建業中國取得國有土地使用證並無重大法律障礙；及
 - iii) 該物業概無涉及任何抵押、第三方產權負擔及其他權益限制。
- (4) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	估用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
77.	位於中國 河南省 新鄉市開發區 南二環北面及 豐華街西面 新鄉金龍 項目的一幅 土地	新鄉金龍項目(「發展項目」)建於 一幅地盤面積約61,060.31平方米 (657,253平方呎)的土地。 該物業包括地盤面積約11,451.70 平方米(123,266平方呎)的部份發 展項目。 該物業計劃分兩期發展為住宅項 目，規劃總建築面積約18,160.58 平方米(195,480平方呎)。	該物業現時空置。	無商業價值 (貴集團應佔 60%權益：無)

附註：

- (1) 根據新鄉紅旗區洪門鎮小營村委會與 貴公司擁有60%權益的附屬公司新鄉金龍建業住宅建設有限公司(「建業金龍」)訂立的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，建業金龍以土地出讓金人民幣26,276,500元取得總建築面積約61,060.31平方米的發展項目的土地使用權，作住宅用途。
- (2) 由於 貴集團並未全數支付地價，因此吾等並無釐定該物業的商業價值。然而，假設已全數支付地價，且已取得有效國有土地使用證，則該物業於二零零八年三月三十一日現況下資本值應為人民幣10,700,000元。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 並無全數繳付物業的土地出讓金；
 - ii) 建業金龍取得國有土地使用證並無法律障礙；及
 - iii) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。
- (4) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
78.	中國 河南省 開封市 開封水系 發展項目	<p>該物業包括一幅地盤面積約804,700.00平方米(8,661,791平方呎)的土地。</p> <p>根據最新發展計劃，該物業會分四期發展為一個住宅及商業發展項目，規劃總建築面積為約1,024,950.00平方米(11,032,562平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅和商業用途。</p>	該物業現時空置。	無商業價值 (貴集團應佔 80%權益：無)

附註：

- (1) 根據開封市國土資源局(「出讓方」)與開封建業地產有限公司(「建業開封」)，分別由建業中國及建業大宏持有50%權益)訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓方同意將面積804,700.00平方米的物業的土地使用權授予建業開封，土地出讓金為人民幣1,424,319,000元，作住宅及商業用途。
- (2) 由於並無全數結算土地出讓金，故此該物業並無商業價值。然而，假設全數結算土地出讓金，且已取得有效國有土地使用證，則該物業截至二零零八年三月三十一日的現況下市值為人民幣1,434,900,000元。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 並無全數繳付物業的土地出讓金；
 - ii) 貴集團取得該國有土地使用證並無法律障礙；及
 - iii) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。
- (4) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
79.	中國 河南省 鄭州市 鄭東新區 東風東路南 鄭州聯盟 新城五期	該物業包括一幅地盤面積約26,691.60平方米(287,308平方呎)的土地。 該物業計劃發展為辦公室及商舖發展項目，規劃總建築面積約106,766.40平方米(1,149,234平方呎)，詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 331,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 331,500,000元)

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	88,726.40	955,051
商舖	18,040.00	194,183
總計	<u>106,766.40</u>	<u>1,149,234</u>

該物業已獲授土地使用權，作商業及服務用途。

附註：

- (1) 根據鄭州市國土資源管理局與由 貴公司全資間接擁有的附屬公司鄭州聯盟新城置業有限公司(「建業聯盟新城」)於二零零七年十一月二十二日訂立的國有土地使用權出讓合同鄭政東招出(2007) 017，建業聯盟新城以土地出讓金人民幣80,100,000元取得地盤面積約26,691.60平方米的物業的土地使用權，作商業及服務用途。
- (2) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 該物業的土地出讓金已全數繳付；
 - ii) 貴集團正獲取該國有土地使用證， 貴集團取得該權證並無法律障礙；及
 - iii) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。
- (3) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

截至二零零八年

三月三十一日

現況下資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下資本值
80.	中國 河南省 開封市 漢興路北 開封鄭開森林 半島地盤	該物業包括兩幅總地盤面積約 353,270.40平方米(3,802,603平方 呎)的土地。 根據最新發展計劃，該物業會發 展為住宅及商業發展項目，規劃 總建築面積將約為785,191.12平 方米(8,451,797平方呎)。 該物業的土地使用權已批作住宅 及商業用途。	該物業空置。	無商業價值 (貴集團應佔 60%權益：無)

附註：

- (1) 根據開封市國土資源局與建業中國訂立的國有土地使用權出讓合同第2007-54及第2007-55號，地盤面積353,270.40平方米的物業的土地使用權已授予建業中國，土地出讓金為人民幣240,464,629元，作住宅及商業用途。
- (2) 由於 貴集團並無全數結算物業土地出讓金，故此該物業並無商業價值。然而，假設全數結清物業土地出讓金，且已取得有效的國有土地使用證，則該物業截至二零零八年三月三十一日的現況下市值為人民幣750,700,000元。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i 該物業的土地出讓金並無全數繳付；
 - ii 貴集團取得國有土地使用證並無法律障礙；及
 - iii 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。
- (4) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

截至二零零八年
三月三十一日
現況下資本值
無商業價值
(貴集團應佔
100%
權益：無)

編號	物業	概況及年期	估用詳情
81.	中國 河南省 洛陽市 九都路與延安 路交叉口地盤	該物業包括三幅總地盤面積約 290,171.40平方米(3,123,405平方 呎)的土地。 根據 貴集團提供的最新發展 計劃，該物業將發展為住宅及商 業發展項目，總建築面積約為 966,945.00平方米(10,408,196 平方呎)，詳情如下：	該物業現時空置。

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	623,137.00	6,707,447
商舖	141,661.00	1,524,839
辦公室	39,936.00	429,871
地下車位	156,787.00	1,687,655
其他	5,424.00	58,384
總計	<u>966,945.00</u>	<u>10,408,196</u>

該物業的土地使用權為期70年，
作綜合用途。

附註：

- (1) 根據洛陽市人民政府發出的國有土地使用證洛市國用(2004) 04009398號、04009399號及04009400號，總地盤面積約290,171.40平方米的物業的土地使用權已授予洛陽中亞置業發展有限公司(「洛陽中亞」)，年期於二零六年七月六日屆滿，作綜合用途。
- (2) 由於 貴集團並無取得物業的恰當法定業權，故此該物業並無商業價值。然而，假設 貴集團取得物業的恰當法定業權並全數結算物業土地出讓金，則該物業截至二零零八年三月三十一日的現況下市值為人民幣615,000,000元。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i) 全數繳付物業的土地出讓金；及
 - ii) 該物業並無涉及任何抵押、第三方權益及其他權利限制。
- (4) 經核實的主要證書／批文副本概述如下：

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

第七類 — 貴集團在香港租用的物業

編號	物業	概況及租約詳情	估用詳情	截至二零零八年 三月三十一日 現況下資本值
82.	香港 九龍 尖沙咀東部 科學館道1號 康宏廣場 1008室	<p>該物業包括於一九九四年落成的28層高商業樓宇的2層地下車位和10樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的總建築面積約175.68平方米(1,891平方呎)。</p> <p>根據租約，該物業租賃予 貴集團，自二零零六年九月八日至二零零八年九月七日，為期兩年，月租為43,000港元(不包括地租及差餉、管理費用、空調費及其他雜費)。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為建業住宅集團有限公司，由於該公司由本公司控股股東胡先生最終全資擁有，因此為本公司關連人士。
- (2) 貴集團的香港法律顧問表示，根據香港法律，租約為有效、有約束力及可執行。