

附錄五

物業估值

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就中國的物業於2009年8月31日市值的意見所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

香港
康樂廣場1號
中環
怡和大厦
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日

吾等遵照閣下指示，對禹洲地產股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）擁有的物業進行估值（更多詳情載於隨附的估值證書），吾等確認已視察物業、作出有關查詢，以及獲得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等就該等物業於2009年8月31日的價值的意見。

市值的定義

吾等就物業的估值代表其市值，按照香港測量師學會物業估值準則而言，市值定義為「物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日達成物業交易的公平交易估計款額」。

估值基準及假設

吾等的估值並不考慮因特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、任何與銷售相關人士授出的特殊對價或優惠，或任何特殊價值因素）引致的任何估計價格上升或下跌。

附錄五

物業估值

對物業進行估值時，吾等已遵守由香港測量師學會頒佈的物業估值準則(2005年第一版)所載的規定。

就位於中國的物業而言，根據 貴集團所提供的資料及 貴集團的法律顧問通商律師事務所提供的意見，業權及主要證書、批文及執照的批授狀況載於各估值證書的附註內。

估值方法

在對 貴集團在中國持作投資的第一類物業進行估值時，吾等採用投資法將源自現有租約的租金收入撥充資本並計入有關物業租約期滿後的潛在重訂租金收入，或倘適用者則採用直接比較法，參考相關市場上可資比較的銷售憑據進行估值。

對 貴集團在中國分別持作銷售及持作自用的第二類及第三類物業進行估值時，吾等採用直接比較法，參考相關市場上可資比較的銷售憑據進行估值。

就 貴集團當前在中國分別持作在建及未來發展的第四類及第五類物業而言，吾等根據該等物業將按照 貴集團所提供的最新開發計劃發展及完成而進行估值。吾等已假設 貴集團已取得該等開發計劃的所有相關政府機關的批准、批文及執照，且並無繁複條件或延誤。吾等亦假設該等開發項目的設計及建設均遵守當地的規劃規定，並已獲有關機構批准。吾等於達致估值意見時，已採用直接比較法，參照於有關市場上可資比較的銷售憑據，並已考慮已支銷建築成本及按完成開發項目素質之所需將付出建築成本。所謂「於估值日期竣工時的資本值」，指假設發展項目於估值日已竣工且不扣除未支付發展成本情況下，吾等認為的總售價。

在對 貴集團在中國已訂約或同意將予收購的第六類物業進行估值時，吾等已獲 貴集團知會，尚未取得該等物業的國有土地使用證，此外吾等認為該物業並無商業價值。

由 貴集團於香港租用的第七類物業，主要由於禁止轉讓或轉租，或缺乏重大溢利租金，故無商業價值。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關物業的業權文件摘要。然而，吾等並無查閱該等文件正本，以核實是否存在任何修訂而並無出現於呈交予吾等的文件上。

附錄五

物業估值

吾等於估值過程中頗大程度上依賴 貴集團及其法律顧問通商律師事務所就中國物業業權所提供的資料。吾等亦已接納 貴集團提供予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及建築物的識別、建築物落成日期、停車位數目、佔用詳情、開發計劃、建設成本、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益，以及其他一切有關事項的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供的資料作為基準，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料(該等資料對本估值有重大意義)的真實性及準確性。根據 貴集團給予吾等的意見， 貴集團所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下，視察物業的內部。然而，吾等並無進行實地調查，以確定土地狀況及有關設施等是否適合任何未來開發。吾等編製估值時假設此等方面乃符合要求，並於建築期間不會招致任何額外開支或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐壞、蟲蛀及其他結構性損壞。吾等並無測試任何服務。吾等未能進行實地測量，以核實物業的地盤及建築面積，吾等假設交予吾等文件所示的面積均為正確(另有說明者除外)。

吾等的估值中並無就該等物業的任何費用、按揭或債項，或就於銷售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明者外，吾等假設該等物業概不附帶可能影響其價值的繁重負擔、限制及開支。

貨幣

除另有說明者外，吾等估值內的所有金額乃以中國法定貨幣人民幣列值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
福建省
廈門市
湖濱西路39號
禹洲華僑海景城
5-6層
禹洲地產股份有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S
謹啟

2009年[●]月[●]日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，彼於香港及中國物業估值方面擁有逾22年經驗。

附錄五

物業估值

估值概要

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團
	人民幣元	%	應佔的資本值
			人民幣元
第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業			
1. 中華人民共和國 福建省 廈門市 廈禾路第75號地塊 禹洲世貿國際一期 商用裙樓部分及 多個停車位	984,000,000	100	984,000,000
2. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區湖濱西路與 禾祥西路交叉口西北側 禹洲華僑海景城二期 幼兒園	6,300,000	100	6,300,000
3. 中華人民共和國 上海市 浦東新區金港路333號 (禹洲金橋國際一期) 上海禹洲國際大廈 多個商舖	88,000,000	100	88,000,000

附錄五

物業估值

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
4. 中華人民共和國 上海市 浦東新區金豫路50弄 (禹洲金橋國際二期) 上海禹洲金橋國際大廈 商業裙樓	77,000,000	100	77,000,000
5. 中華人民共和國 福建省 廈門市 廈禾路第75號地塊 禹洲世貿國際二期 商業裙樓及多個停車位	654,000,000	100	654,000,000
6. 中華人民共和國 福建省 廈門市 海滄區興港路西側 禹洲華僑金海岸(A地塊) 商業裙樓	226,000,000	100	226,000,000
小計：	<u>2,035,300,000</u>		<u>2,035,300,000</u>

附錄五

物業估值

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團
	人民幣元	%	應佔的資本值
			人民幣元
第二類 — 貴集團於中國持作出售的物業			
7. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區東渡濠頭 禹洲新城一期 多個商舖	2,800,000	100	2,800,000
8. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區金尚路 禹洲花園一期 多個商舖及停車位	5,300,000	100	5,300,000
9. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區金尚路 禹洲花園二期 多個商舖及停車位	16,200,000	100	16,200,000

附錄五

物業估值

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團 應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
10. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區東渡濠頭 禹洲新城二期 多個商舖及停車位	36,000,000	100	36,000,000
11. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區湖濱北路 禹洲海灣新城二期 多個住宅單位、 商舖及停車位	76,500,000	60	45,900,000
12. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區金尚路 禹洲花園三期 一個停車位	147,000	100	147,000

附錄五

物業估值

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
13. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區廈港永福宮 禹洲海天廣場 多個住宅單位、 商舖及停車位	76,100,000	100	76,100,000
14. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區湖濱北路 禹洲海灣新城一期 一個停車位	400,000	60	240,000
15. 中華人民共和國 福建省 廈門市 金尚路北端西側 禹洲水蓮山莊 多個停車位	3,600,000	100	3,600,000

附錄五

物業估值

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
16. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區湖濱西路與 禾祥西路交叉口西北側 禹洲華僑海景城一期 多個停車位	6,400,000	100	6,400,000
17. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區湖濱西路與 禾祥西路交叉口西北側 禹洲華僑海景城二期 多個住宅單位、 辦公室及停車位	43,000,000	100	43,000,000
18. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區南山路414-417號 禹洲新村5號樓 27號停車位	170,000	100	170,000

附錄五

物業估值

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
19. 中華人民共和國 上海市 浦東新區金港路333號 (禹洲金橋國際一期) 上海禹洲國際大廈 多個辦公室及停車位	32,000,000	100	32,000,000
20. 中華人民共和國 上海市 浦東新區金豫路50弄 (禹洲金橋國際二期) 上海禹洲金橋國際大廈 多個辦公室及停車位部分	800,000,000	100	800,000,000
21. 中華人民共和國 福建省 廈門市 海滄區興港路西側 禹洲華僑金海岸(A地塊) 餘下未售部分	280,000,000	100	280,000,000
22. 中華人民共和國 福建省 廈門市 廈禾路第75號地塊 禹洲世貿國際一期 餘下未售部分	224,000,000	100	224,000,000

附錄五

物業估值

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團 應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
23. 中華人民共和國	402,000,000	100	402,000,000
福建省			
廈門市			
湖裏區枋湖			
星洲花園			
多個住宅單位及停車位			
小計：	2,004,617,000		1,973,857,000
第三類 — 貴集團於中國持作自用的物業			
24. 中華人民共和國	3,600,000	100	3,600,000
安徽省			
合肥市			
馬鞍山路			
新都會環球廣場			
2804、2805及2806室			
小計：	3,600,000		3,600,000
第四類 — 貴集團於中國持有的在建物業			
25. 中華人民共和國	204,000,000	80	163,200,000
福建省			
福州市			
倉山區城門鎮龍江村			
東方威尼斯一期			
多個住宅單位、			
商舖及停車位			

附錄五

物業估值

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團 應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
26. 中華人民共和國 福建省 福州市 倉山區城門鎮龍江村 東方威尼斯二期	800,000,000	80	640,000,000
27. 中華人民共和國 福建省 福州市 晉安區鼓山鎮洋裏牛山村 禹洲鼓山一號	1,560,000,000	60	936,000,000
28. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區枋湖 禹洲締元山莊	1,350,000,000	98	1,323,000,000
29. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區湖濱南路 名宮大廈北側 禹洲港誼廣場	600,000,000	100	600,000,000

附錄五

物業估值

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團 應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
30. 中華人民共和國 福建省 廈門市 海滄區興港路西側(B地塊) 禹洲華僑金海岸	700,000,000	100	700,000,000
31. 中華人民共和國 福建省 廈門市 廈禾路第75號地塊 禹洲世貿國際二期 餘下在建工程部分	500,000,000	100	500,000,000
32. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區環島東路以南 湖裏大道以東2006 G03地塊 禹洲國際大酒店	640,000,000	100	640,000,000

附錄五

物業估值

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
33. 中華人民共和國 福建省 廈門市 同安區西柯鎮同集路 禹洲園博學府	1,320,000,000	100	1,320,000,000
34. 中華人民共和國 上海市 浦東新區 金豫路及金湘路交叉口 (禹洲金橋國際三期) 上海燕海大廈	790,000,000	100	790,000,000
35. 中華人民共和國 安徽省 合肥市 肥西縣桃花鎮染坊村 規劃道路東北側松林路以西 禹洲華僑城	1,910,000,000	100	1,910,000,000
小計：	10,374,000,000		9,522,200,000

附錄五

物業估值

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團
	人民幣元	%	應佔的資本值
			人民幣元
第五類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業			
36. 中華人民共和國 福建省 福州市 倉山區城門鎮龍江村 東方威尼斯三期	2,400,000,000	80	1,920,000,000
37. 中華人民共和國 上海市 浦東新區 金橋出口加工區 6街坊1丘及2丘 (禹洲金橋國際四期) 上海利雅得大廈	520,000,000	100	520,000,000
	小計：		2,440,000,000
	總計：		15,974,957,000

第六類 — 貴集團於中國已訂約或同意將予收購的物業

38. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區雲頂中路以西 蓮前西路以南的 一幅地塊(將發展名為F1廣場)			無商業價值
----------------------------------------------------------------------	--	--	-------

附錄五

物業估值

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團
	人民幣元	%	應佔的資本值
			人民幣元
39. 中華人民共和國 福建省 廈門海滄區 興港路與角嵩路 交叉口東北側的 一幅地塊(將發展名為禹洲尊海)			無商業價值
40. 中國 福建省 廈門市 海滄區馬青路側 兩幅相連地塊			無商業價值
第七類 — 貴集團於香港租賃的物業			
41. 香港 北角 電器道183號 友邦廣場32樓 3208B-9室			無商業價值

附錄五

物業估值

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
1. 中華人民共和國 福建省 廈門市 廈禾路第75號地塊 禹洲世貿國際一期 商用裙樓部分及 多個停車位	<p>該物業包括約於2001年竣工的禹洲世貿國際一期中1幢6層高商業購物裙樓的不同樓層的多個商舖及229個停車位。</p> <p>該物業商用部分的總建築面積約為33,332.34平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途部分於2068年1月9日屆滿，作辦公用途部分於2048年1月9日屆滿，作商業用途部分於2038年1月9日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業商用部分總建築面積約為33,053.59平方米已租予不同租戶，最後一份將於2021年9月30日屆滿，每月租金總額約為人民幣2,023,000元。</p> <p>該物業商用部分的餘下部分空置。</p> <p>有關停車位可按短期租約出租。</p>	<p>人民幣 984,000,000元</p>

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2001年7月3日頒發的第00000301號國有土地使用證，佔地面積約15,686.60平方米物業的土地使用權已授予廈門貴豐房地產開發有限公司。
- (2) 根據日期為1998年4月8日的第(98)038號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約19,454.644平方米)的土地使用權已授予廈門貴豐房地產開發有限公司，對價為人民幣24,001,668元。
- (3) 根據廈門市建設與管理局於2003年7月24日簽發的第350200200307240812號建設工程竣工驗收合格證，總建築面積約78,014.66平方米的裙樓及地下層已竣工。
- (4) 根據第350200400022169號營業執照，廈門貴豐房地產開發有限公司於1992年11月19日註冊成立為有限責任公司，註冊資本為5,000,000美元。
- (5) 根據對禹洲世貿國際一期所作的廈門房產測繪成果報告書第012007065001號，該物業商用部分的建築面積為33,332.34平方米，而用於地下停車場的建築面積為11,568平方米。

附錄五

物業估值

- (6) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業已就為數人民幣450,000,000元的貸款部分抵押予中國建設銀行廈門分行，擔保期自2008年4月9日起計。根據該抵押合同，於抵押期內，在未獲中國建設銀行同意的情況下，廈門貴豐房地產開發有限公司不得出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；
 - (ii) 廈門貴豐房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的待決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
 - (iii) 除上述抵押外，該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iv) 廈門貴豐房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
 - (v) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；
 - (vi) 建築面積為136,781.14平方米的禹洲世貿國際一期已通過竣工驗收；及
 - (vii) 根據規劃證書，該229個停車位由廈門貴豐房地產開發有限公司進行開發及投資。廈門貴豐房地產開發有限公司擁有該229個停車位，即使上述停車位的業權證現時不能辦理，廈門貴豐房地產開發有限公司仍有權合法轉讓、出租及／或抵押該等停車位。
- (7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有
房產測繪成果報告書	有

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
2. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區湖濱西路與 禾祥西路 交叉口西北側 禹洲華僑海景城 二期幼兒園	該物業包括於2006年竣工的一項綜合開發項目的一所幼兒園。 該物業建築面積約為1,101平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途部分於2072年8月27日屆滿，作商業用途部分於2042年8月27日屆滿。	於估值日期，該物業已出租，年期自2006年9月1日至2016年8月31日，為期10年，月租約人民幣23,114元。	人民幣 6,300,000元

附註：

- (1) 根據日期為2005年8月3日的第00001821號國有土地使用證，佔地面積約為27,702.72平方米物業的土地使用權已授予廈門華僑城房地產開發有限公司。
- (2) 根據日期為1992年8月12日的第(92)005號土地使用權出讓合同及其補充協議，該開發項目(該項目所在地，佔地面積約為27,708.861平方米)的土地使用權已授予廈門華僑城房地產開發有限公司，對價為人民幣87,760,122.84元。
- (3) 根據廈門市建設與管理局於2006年10月19日頒發的第350200200610191484號建設工程竣工驗收合格證，禹洲華僑海景城6號樓至9號樓(建築面積約為103,546.71平方米)已竣工。
- (4) 根據第350200400013117號營業執照，廈門華僑城房地產開發有限公司於1999年9月6日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (5) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 廈門華僑城房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
 - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iii) 廈門華僑城房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
 - (iv) 土地使用權出讓合同中所述的全部地價已按時繳足及結清；
 - (v) 租賃乃合法、有效、對雙方均有約束力及執行力；及
 - (vi) 租賃尚未於有關機關登記。

附錄五

物業估值

(6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
3. 中華人民共和國 上海市 浦東新區 金港路333號 (禹洲金橋 國際一期) 上海禹洲國際大廈 多個商舖	該物業包括於2008年竣工的上海禹洲國際大廈1幢2層高商用裙樓內不同樓層的多個商舖。 該物業商業部分的總建築面積約為3,828.84平方米。 該物業的土地使用權已授出，於2048年10月12日屆滿，作商業／辦公用途。	於估值日期，該物業總建築面積1,676.40平方米的25個單元透過多份租約租出，最後一份租約於2019年6月30日屆滿，月租總額約為人民幣35,000元。 該物業的餘下部分空置。	人民幣 88,000,000元

附註：

- (1) 根據日期為2008年5月6日的第(2008)031381號上海市房地產權證，總建築面積約為34,433.99平方米(佔地面積6,868平方米)物業的所有權已歸屬予上海悅江置業有限公司。
- (2) 根據上海金橋聯合投資開發有限公司(甲方)與上海武上房地產綜合開發公司(乙方)於1992年12月23日訂立的第JQ92X607X號土地所有權轉讓合同，該物業的土地使用權已授予乙方，詳情如下：
 - (i) 佔地面積 : 6,928平方米
 - (ii) 土地用途 : 不適用
 - (iii) 土地使用期 : 50年
 - (iv) 容積率 : 4.0
 - (v) 地價 : 3,741,120美元
- (3) 根據日期為1995年11月15日的土地使用權出讓合同項下的第JQ92X607X號轉讓人與受讓人變更協議(協議編號：JQ95X498X-113)，總佔地面積6,868平方米物業的土地使用權已授予 Shanghai Xingjiang Industrial Company，對價為3,708,720美元。
- (4) 根據第3101152023788號營業執照，上海悅江置業有限公司於2005年3月21日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣48,000,000元。
- (5) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 上海悅江置業有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
 - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iii) 上海悅江置業有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；及
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清。

附錄五

物業估值

(6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

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

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
4. 中華人民共和國 上海市 浦東新區 金豫路50弄 (禹洲金橋 國際二期) 上海禹洲金橋 國際大廈 商業裙樓	該物業包括於2009年5月建成的上海禹洲金橋國際大廈一層樓商用裙樓多層樓中的多個商舖。 該物業商用部分的總建築面積約為3,661.27平方米。 該物業已獲授土地使用權，作綜合用途的年期將於2050年8月29日屆滿。	該物業目前空置。	人民幣 77,000,000元

附註：

- (1) 根據日期為2009年7月17日的第(2009)050110號上海市房地產權證，建築面積約49,553.15平方米物業的房屋所有權已歸屬上海康泰房地產開發有限公司。
- (2) 根據上海金橋出口加工區聯合發展有限公司(甲方)與儀徵化纖集團上海東方公司(乙方)於1993年5月8日訂立的第JQ93X301H號土地所有權轉讓合同，該物業的土地使用權已轉讓予乙方，詳情如下：
 - (i) 佔地面積 : 13,922平方米
 - (ii) 土地用途 : 不適用
 - (iii) 土地使用期 : 50年
 - (iv) 容積率 : 4.0
 - (v) 地價 : 7,128,064美元
- (3) 根據第3101152022012號營業執照，上海康泰房地產開發有限公司於1993年1月18日註冊成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。
- (4) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 上海康泰房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
 - (ii) 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iii) 上海康泰房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；及
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清。

附錄五

物業估值

(5) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

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

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
5. 中華人民共和國 福建省 廈門市 廈禾路第75號地塊 禹洲世貿國際二期 商業裙樓及 多個車位	該物業包括禹洲世貿國際二期 7層樓高商用裙樓的1至7層及 負一層的多個商舖連同地庫及 94個停車位。 該物業商用部分的總建築面積 約為16,505.19平方米。 該物業已獲授土地使用權， 年期不等，作住宅用途部分於 2068年1月9日屆滿，作辦公用 途部分於2048年1月9日屆滿， 作商業用途部分於2038年1月9 日屆滿。	於估值日期，該物 業總建築面積約 10,252平方米的商 用部分已透過多 份租約租出，最後 一份租約於2024年 4月29日屆滿，月 租總額約人民幣 1,309,000元。 該物業商用部分的 餘下部分空置。 停車位部分按短期 租約出租。	人民幣 654,000,000元

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2006年11月28日頒發的第00005708號國有土地使用證，該物業佔地面積約3,767.34平方米的土地使用權已授予廈門貴豐房地產開發有限公司。
- (2) 根據日期為1998年4月8日的第(98)038號土地使用權轉讓合同，該開發項目(該項目所在地，佔地面積約為19,454.644平方米)的土地使用權已授予廈門貴豐房地產開發有限公司，對價為人民幣24,001,668元。
- (3) 根據廈門市城鄉規劃局於2005年7月11日頒發的第(2005)0137號建設工程規劃許可證，禹洲世貿國際一期部分及二期的全部建築工程(總建築面積約為112,060.80平方米)符合城市建築要求，並已獲批准。
- (4) 根據廈門建設與管理局於2006年7月24日頒發的第350200200607240101號建築工程施工許可證，禹洲世貿國際一期部分及二期的全部建築工程(總建築面積約112,060.87平方米)符合工程施工要求，並已獲批准。
- (5) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2008年5月19日頒發的第20080027號商品房預售許可證，禹洲世貿國際二期(總建築面積約60,613.86平方米)已獲預售許可。
- (6) 根據第350200400022169號營業執照，廈門貴豐房地產開發有限公司於1992年11月19日成立為有限公司，註冊資本為5,000,000美元。

附錄五

物業估值

- (7) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 廈門貴豐房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權；
 - (ii) 廈門貴豐房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
 - (iii) 除以上所述抵押外，該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iv) 廈門貴豐房地產開發有限公司有權佔用該物業；
 - (v) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；
 - (vi) 廈門貴豐房地產開發有限公司對該地塊的佔用並無違反中國法律的相關規定，亦無對該物業的所有權造成強制徵用、訴訟、糾紛或任何其他重大影響；及
 - (vii) 該大廈(總建築面積為68,444.55平方米)的建設已獲得相關政府機構的批准。
- (8) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

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

附錄五

物業估值

估值證書

於2009年
8月31日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值
6. 中華人民共和國 福建省 廈門市海滄區 興港路西側 禹洲華僑金海岸 (A地塊)商業裙樓	該物業包括於2009年竣工禹洲華僑金海岸(A地塊)1層及地面1層的多個商舖。 該物業商用部分的總建築面積約為20,375.88平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途部分於2076年2月29日屆滿，作商業用途部分於2046年2月28日屆滿。	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣 226,000,000元

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2006年11月2日頒發的第00005685號房地產權證，該物業佔地面積約34,027.49平方米的土地使用權已授予廈門禹洲集團地產投資有限公司。
- (2) 根據日期為2006年2月16日的第(2006)001號土地使用權轉讓合同及其補充協議，該開發項目(該項目所在地，佔地面積約為70,793.328平方米)的土地使用權已授予廈門禹洲集團地產投資有限公司，對價為人民幣376,000,000元。
- (3) 根據廈門市城鄉規劃局於2006年5月19日頒發的第(2006)0073號建設用地規劃許可證，用於開發禹洲華僑城的建築地塊(一幅佔地面積約為70,793.328平方米的土地)符合城市規劃要求。
- (4) 根據廈門市城鄉規劃局於2006年10月20日頒發的第(2006)0096號建設工程規劃許可證，禹洲華僑城A區的建築工程(總建築面積約為243,097.60平方米)符合城市建築要求，並已獲批准。
- (5) 根據廈門建設與管理局於2006年9月28日頒發的第350211200609280201號建築工程施工許可證，禹洲華僑城A區的建築工程(總建築面積約120,309.20平方米)符合工程施工要求，並已獲批准。
- (6) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2007年10月19日頒發的第(2007)0096號商品房預售許可證，禹洲華僑城A區(總建築面積約106,491.69平方米)已獲預售許可。
- (7) 根據第07085號營業執照，廈門禹洲集團地產投資有限公司於2006年6月20日成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。

附錄五

物業估值

- (8) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的土地(佔地面積34,027.49平方米)已抵押予中國建設銀行廈門分行(作為對價的一部分)，以獲授貸款人民幣200,000,000元，擔保期自2006年11月20日起至2009年11月12日。根據該抵押合同，未經中國建設銀行批准，廈門禹洲集團地產投資有限公司在抵押期間不得出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；
 - (ii) 廈門禹洲集團地產投資有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
 - (iii) 除以上所述抵押外，該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iv) 廈門禹洲集團地產投資有限公司有權佔用該物業；
 - (v) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；
 - (vi) 廈門禹洲集團地產投資有限公司對該地塊的佔用並無違反中國法律的相關規定，亦無對該物業的所有權造成強制徵用、訴訟、糾紛或任何其他重大影響；
 - (vii) 廈門禹洲集團地產投資有限公司正就該物業向有關當局申請項目批准文件；
 - (viii) 該大廈(總建築面積為243,097.75平方米)的建設已獲得相關政府機構的批准。
- (9) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

附錄五

物業估值

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
7. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區東渡濠頭 禹洲新城一期 多個商舖	該物業包括於2002年建成的一幢7層樓高綜合大樓1層的多個商舖。 該物業的總建築面積約為215平方米。 該物業已獲受土地使用權，年期不等，作住宅用途部分於2071年1月2日屆滿，作商業用途部分於2041年1月2日屆滿。	於估值日期，該物業除建築面積約48平方米已出租(租期自2001年1月17日至2010年1月16日，月租人民幣700元)外，其餘部分空置。	人民幣 2,800,000元

附註：

- 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2001年5月31日頒發的第00000642號及第00000643號兩份國有土地使用證，佔地面積約為10,259.80平方米物業的土地使用權已授予廈門禹洲房地產開發有限公司。
- 根據日期為2001年4月23日的第(2001)016號土地使用權出讓合同，該開發項目(該項目所在地，佔地面積約為10,259.766平方米)的土地使用權已授予廈門禹洲房地產開發有限公司，對價為人民幣16,933,680元。
- 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2001年10月30日簽發的商品房預售許可證，總建築面積約7,055平方米的禹洲新城已獲預售許可。
- 根據廈門市建設與管理局於2002年11月7日頒發的第6份建設工程竣工驗收合格證，禹洲新城1至6棟總建築面積約24,663.91平方米已竣工，詳情如下：

合格證號	樓宇	總建築面積 (平方米)
350200200211070447	禹洲新城一期1棟	4,773.14
350200200211070448	禹洲新城一期2棟	5,846.21
350200200211070449	禹洲新城一期3棟	2,694.21
350200200211070450	禹洲新城一期4棟	2,656.26
350200200211070451	禹洲新城一期5棟	2,807.27
350200200211070452	禹洲新城一期6棟	5,886.82
	總計：	24,663.91

- 根據第350200200013266號營業執照，廈門禹洲房地產開發有限公司於1999年2月25日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣23,600,000元。

附錄五

物業估值

- (6) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
- (i) 廈門禹洲房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
 - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iii) 廈門禹洲房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；
 - (v) 總建築面積為24,663.91平方米的禹洲新城一期已通過竣工驗收。
- (7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
8. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區金尚路 禹洲花園一期 多個商舖及 停車位	該物業包括位於1999年竣工之住宅項目內的一幢兩層商用裙樓多層的多個商舖及1層的4個停車位。 該物業商用部分的總建築面積約為483.68平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途部分於2067年10月11日屆滿，作商業用途部分於2037年10月11日屆滿，作辦公用途於2047年10月11日屆滿。	該物業空置。	人民幣 5,300,000元

附註：

- (1) 根據於1998年4月30日頒發的第00000151號國有土地使用證，佔地面積約為9,101.84平方米物業的土地使用權已授予廈門禹洲房地產開發有限公司。
- (2) 根據日期為1998年1月27日的第(98)005號土地使用權出讓合同，該開發項目(該項目所在地，佔地面積約為9,101.839平方米)的土地使用權已轉讓予廈門禹洲房地產開發有限公司，對價為人民幣13,478,302.95元。
- (3) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於1999年10月12日頒發的第980052號商品房預售許可證，禹洲花園1至10棟總建築面積約26,362.24平方米已獲預售許可。
- (4) 根據建築工程質量綜合評價，該物業總建築面積約為8,652平方米已通過竣工驗收。
- (5) 根據第350200200013266號營業執照，廈門禹洲房地產開發有限公司於1999年2月25日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣23,600,000元，其經營期限自1999年2月25日至2009年2月25日。
- (6) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 廈門禹洲房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的待決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
 - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iii) 廈門禹洲房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；
 - (v) 總建築面積為25,102平方米的禹洲花園一期已通過竣工驗收；及

附錄五

物業估值

- (vi) 根據規劃證書，以上4個停車位已獲准由廈門禹洲房地產開發有限公司進行開發及投資。廈門禹洲房地產開發有限公司擁有以上4個停車位的所有權，即使上述停車位的業權證現時不能辦理，廈門禹洲房地產開發有限公司仍可依法對其進行轉讓、出租及／或抵押。
- (7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
9. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區金尚路 禹洲花園二期 多個商舖及 停車位	<p>該物業包括位於2000年竣工之住宅項目內的一幢兩層樓商用裙樓多層的多個商舖及地庫中的11個停車位。</p> <p>該物業商用部分的總建築面積約為1,691.89平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途部分於2068年9月15日屆滿，作商業用途部分於2038年9月15日屆滿，作辦公用途部分於2048年9月15日屆滿。</p>	<p>於估值日期，除總建築面積約1,106平方米已按不同租約(最後一份租約於2014年11月19日屆滿，月租總額約人民幣264,000元)租出外，該物業空置。</p>	<p>人民幣 16,200,000元</p>

附註：

- (1) 根據日期為1999年3月10日的第00000333號國有土地使用證，一佔地面積約為7,774.74平方米土地的土地使用權已授予廈門禹洲房地產開發有限公司。
- (2) 根據日期為1999年2月8日的第(98)108號土地使用權出讓合同，該開發項目(該項目所在地，佔地面積約為7,774.743平方米)的土地使用權已轉讓予廈門禹洲房地產開發有限公司，對價為人民幣16,136,190元。
- (3) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2000年9月11日頒發的第20000008號商品房預售許可證，禹洲花園二期總建築面積約30,049.57平方米已獲預售許可。
- (4) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，1個停車位已被預售，對價為人民幣110,000元。在吾等的估值過程中，吾等已計及上述預售車位的合同售價。
- (5) 根據第350200200013266號營業執照，廈門禹洲房地產開發有限公司於1999年2月25日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣23,600,000元，經營期自1999年2月25日起至2009年2月25日。
- (6) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 廈門禹洲房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
 - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iii) 廈門禹洲房地產開發有限公司為該物業唯一合法的 land 使用者；
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；

附錄五

物業估值

- (v) 禹洲花園二期的建築面積28,042平方米已通過竣工驗收；
- (vi) 根據規劃證書，11個停車位已獲准由廈門禹洲房地產開發有限公司進行開發及投資。廈門禹洲房地產開發有限公司擁有以上11個停車位的所有權，即使上述停車位的業權證現時不能辦理，廈門禹洲房地產開發有限公司仍可依法對其進行轉讓、出租及／或抵押。
- (7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
10. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區東渡濠頭 禹洲新城二期 多個商舖及 停車位	<p>該物業包括位於2005年竣工之住宅項目內的一幢商業裙樓多層中的多個商舖及地庫中的57個停車位。</p> <p>該物業的商用部分的總建築面積約為3,786平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途於2072年10月8日屆滿，作辦公用途於2052年10月8日屆滿，作商業用途於2042年10月8日屆滿。</p>	於估值日期，除總建築面積約2,323平方米已按不同租約（最後一份租約於2014年3月31日屆滿，年租總額約為人民幣568,000元）租出外，該物業空置。	人民幣 36,000,000元

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2002年11月5日頒發的第00000885號國有土地使用證，佔地面積約為15,350.23平方米物業的土地使用權已授予廈門禹洲房地產開發有限公司。
- (2) 根據日期為2002年10月18日的第(2002)051號土地使用權出讓合同，該開發項目（該物業所在地，佔地面積約為15,350.234平方米）的土地使用權已轉讓予廈門禹洲房地產開發有限公司，對價為人民幣36,926,387.14元。
- (3) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2003年8月27日頒發商品房預售許可證，禹洲新城二期（禹洲棕櫚城）總建築面積約54,506.07平方米已獲預售許可。
- (4) 根據廈門市建設與管理局於2005年1月18日頒發的第350220200501181148號建設工程竣工驗收合格證，禹洲新城二期（禹洲棕櫚城）的總建築面積約67,366.83平方米已竣工。
- (5) 根據第350200200013266號營業執照，廈門禹洲房地產開發有限公司於1999年2月25日成立為有限公司，註冊資本為人民幣23,600,000元。
- (6) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 廈門禹洲房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的待決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
 - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iii) 廈門禹洲房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用權者；
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；

附錄五

物業估值

- (v) 禹洲新城二期(建築面積為67,366.83平方米)已通過竣工驗收；及
- (vi) 根據規劃證書，57個停車位已獲准由廈門禹洲房地產開發有限公司進行開發及投資。廈門禹洲房地產開發有限公司擁有57個停車位的所有權，即使上述停車位的業權證現時不能申請，廈門禹洲房地產開發有限公司仍可依法對其進行轉讓、出租及／或抵押。
- (7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
11. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區湖濱北路 禹洲海灣新城二期 多個住宅單位、 商舖及停車位	該物業包括位於禹洲海灣新城二期6棟及一幢單層商業裙樓1層上的多個住宅單位及商舖，以及位於一幢於2005年至2007年期間竣工、配有配套設施住宅物業地庫層的77個停車位。 該物業的住宅及零售部分的總建築面積分別約為2,758.16平方米及171.29平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途部分於2065年2月9日屆滿，作商業用途部分於2035年2月9日屆滿。	於估值日期，除總建築面積約71.29平方米已按不同租約（最後一份租約於2014年6月14日屆滿，年租總額約為人民幣157,000元）租出外，該物業空置。	人民幣 76,500,000元 (貴集團應佔 60%權益： 人民幣 45,900,000元)

附註：

- (1) 根據日期為2003年4月9日的第00000935號國有土地使用證，佔地面積約為11,716.30平方米物業的土地使用權已授予廈門豐州置業有限公司。
- (2) 根據日期為1994年7月18日的第(94)028號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為92,100平方米)的土地使用權已轉讓予廈門中信房地產股份有限公司及廈門外資建設工程公司，對價為人民幣1,842,000元。
- (3) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2005年10月25日頒發的第20050052號商品房預售許可證，湖濱北路北側禹洲海灣新城二期(總建築面積約為106,999.04平方米，共818個單位)已獲預售批准。
- (4) 根據廈門市建設與管理局於2007年11月22日頒發的第350200200711221704號建設工程竣工驗收合格證，禹洲海灣新城二期3至6棟(建築面積約為112,204.93平方米)已竣工。
- (5) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，3個停車位已進行預售，對價為人民幣1,013,000元。在吾等的估值過程中，吾等已將上述預售單位的合同預售價納入考慮。
- (6) 根據第06148號營業執照，廈門豐州置業有限公司於2000年10月10日成立為有限公司，註冊資本為18,000,000港元，經營期限自2000年10月10日至2020年10月9日。
- (7) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 廈門豐州置業有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的待決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
 - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iii) 廈門豐州置業有限公司為該物業唯一合法的 land user；
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；

附錄五

物業估值

- (v) 海灣新城(總建築面積為174,868.89平方米)已通過竣工驗收；及
- (vi) 根據規劃證書，77個停車位已獲准由廈門豐州置業有限公司進行開發及投資。廈門豐州置業有限公司擁有該等停車位的所有權，即使上述停車位的業權證現時不能申請，廈門豐州置業有限公司仍可依法對其進行轉讓、出租及／或抵押。
- (8) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
12. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區金尚路 禹洲花園三期 一個停車位	該物業包括一幢於2000年竣工 配有商用設施的住宅物業1層 的一個停車位。 該物業已獲授土地使用權， 年期不等，作住宅用途部分於 2068年8月8日屆滿，作商業用 途部分於2038年8月8日屆滿。	該物業空置。	人民幣 147,000元

附註：

- (1) 根據日期為1998年9月16日的第00000237號國有土地使用證，佔地面積約為10,468.686平方米物業的土地使用權已轉讓予廈門堯洲房地產開發有限公司，作商業用途部分的土地使用期自1998年8月9日起至2038年8月8日，作住宅用途部分的土地使用期自1998年8月9日至2068年8月8日。
- (2) 根據日期為1998年8月26日的第(98)076號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為10,468.686平方米)的土地使用權已轉讓予廈門堯洲房地產開發有限公司，對價為人民幣14,510,230元。
- (3) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2001年10月18日頒發的第19990087號商品房預售許可證，禹洲花園(總建築面積約為33,979.77平方米)已獲預售批准。
- (4) 根據第35020040002422號營業執照，廈門堯洲房地產開發有限公司於1998年3月27日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,800,000元。
- (5) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 廈門堯洲房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權；
 - (ii) 廈門堯洲房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
 - (iii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iv) 廈門堯洲房地產開發有限公司有權佔用該物業；
 - (v) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；
 - (vi) 廈門堯洲房地產開發有限公司對該地塊的佔用並無違反中國法律的相關規定，亦無對該物業的所有權造成強制徵用、訴訟、糾紛或任何其他重大影響；

附錄五

物業估值

- (vii) 禹洲花園三期(總建築面積為32,722.33平方米)已通過竣工驗收；及
- (viii) 根據規劃證書，該停車位已獲准由廈門堯洲房地產開發有限公司進行開發及投資。廈門堯洲房地產開發有限公司擁有停車位的所有權，即使上述停車位的業權證現時不能申請，廈門堯洲房地產開發有限公司仍可依法對其進行轉讓、出租及／或抵押。
- (6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
13. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區 廈港永福宮 禹洲海天廣場 多個住宅單位、 商舖及停車位	該物業包括一幢住宅大樓多層樓上的多個住宅單位及位於一幢兩層樓高商業裙樓第一層上的多個商舖及一幢於2007年竣工配有商用設施的住宅物業地下一層的36個停車位。 該物業總建築面積約為2,372.47平方米，詳情如下：	於估值日期，除總建築面積約601平方米已按不同租約(最後一份租約於2017年6月4日屆滿，年租總額約為人民幣1,100,000元)租出外，該物業餘下部分空置。	人民幣 76,100,000元

用途	概約
	總建築面積 (平方米)
住宅	1,380.73
零售	991.74
總計：	<u>2,372.47</u>

該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途部分於2071年7月1日屆滿，作商業用途部分於2041年1月1日屆滿。

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2005年4月5日頒發的第00001271號土地房屋權證，佔地面積約為6,316.28平方米物業的土地使用權已授予廈門海天房地產開發有限公司。
- (2) 根據日期為2003年12月30日的第(2003)098號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為6,328.525平方米)已轉讓予廈門海天房地產開發有限公司，對價為人民幣19,238,603.12元。
- (3) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2005年10月28日頒發的第20050055號商品房預售許可證，位於思明南路海天廣場(總建築面積約63,703.11平方米,502個單位)獲預售批准。
- (4) 根據廈門市建設與管理局於2007年11月20日頒發的第350200200711291709號建設工程竣工驗收合格證，禹洲海天廣場1至3棟(總建築面積約65,899.67平方米)已竣工。
- (5) 根據第01745號營業執照，廈門海天房地產開發有限公司於1993年6月16日成立為有限公司，註冊資本為6,600,000美元，經營期自1993年6月16日起至2014年6月15日。
- (6) 39個停車位由廈門海天房地產開發有限公司開發及投資，並獲批規劃許可證。廈門海

附錄五

物業估值

天房地產開發有限公司擁有36個停車位的所有權，即使上述停車位的業權證現時不能申請，廈門海天房地產開發有限公司仍可依法對其進行轉讓、出租及／或抵押。

- (7) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
- (i) 廈門海天房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
 - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iii) 廈門海天房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；
 - (v) 海天廣場(建築面積為65,899.67平方米)已通過竣工驗收
- (8) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
14. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區湖濱北路 禹洲海灣新城一期 一個停車位	該物業包括於2005年竣工配有 商用設施住宅物業的一個停車 位。 該物業已獲授土地使用權， 年期不等，作住宅用途部分於 2065年2月9日屆滿，作商業用 途部分於2035年2月9日屆滿。	該物業空置。	人民幣 400,000元 (貴集團應佔 60%權益： 人民幣 240,000元)

附註：

- (1) 根據日期為2003年4月9日的第00000934號土地房屋權證，佔地面積約為8,372.40平方米物業的土地使用權已授予廈門豐州置業有限公司。
- (2) 根據日期為1994年7月18日的第(94)028號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為92,100平方米)的土地使用權已轉讓予廈門中信房地產股份有限公司及廈門外資建設工程公司，對價為人民幣1,842,000元。
- (3) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2004年11月26日頒發的第20030108號商品房預售許可證，位於湖濱北路北側的禹洲海灣新城一期(總建築面積約61,855.52平方米)已獲預售許可。
- (4) 根據廈門市建設和管理局於2005年10月11日頒發的第350200200510111282號建設工程竣工驗收合格證，海灣新城1至2棟(建築面積約為62,633.96平方米)已竣工。
- (5) 根據第06148號營業執照，廈門豐州置業有限公司於2000年10月10日成立為有限公司，註冊資本為18,000,000港元，經營期自2000年10月10日起至2020年10月9日。
- (6) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 廈門豐州置業有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
 - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iii) 廈門豐州置業有限公司為該物業唯一合法的 land 使用者；
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；
 - (v) 海灣新城(總建築面積為174,868.89平方米)已通過竣工驗收；及

附錄五

物業估值

- (vi) 根據規劃證書，該停車位已獲准由廈門豐州置業有限公司進行開發及投資。廈門豐州置業有限公司擁有該停車位的所有權，即使上述停車位的業權證現時不能申請，廈門豐州置業有限公司仍可依法對其進行轉讓、出租及／或抵押。
- (7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
15. 中華人民共和國 福建省 廈門市 金尚路北端西側 禹洲水蓮山莊 多個停車位	該物業包括位於於2006年竣工 配有商業設施的住宅物業地下 一層的20個停車位。 該物業已獲授土地使用權， 年期不等，作住宅用途部分於 2073年9月10日屆滿，作商業 用途部分於2043年9月10日屆 滿。	該物業空置。	人民幣 3,600,000元

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2006年2月18日頒發的第00001064號國有土地使用證，佔地面積約為12,909.07平方米物業的土地使用權已授予廈門堯洲房地產開發有限公司。
- (2) 根據日期為2003年11月26日的第(2003)093號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為12,908.595平方米)的土地使用權已授予廈門堯洲房地產開發有限公司，對價為人民幣21,468,252.96元。
- (3) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2005年11月11日簽發的第20050040號商品房預售許可證，位於金尚路北端西側的水蓮山莊(總建築面積27,293.51平方米,332個單位)已獲預售許可。
- (4) 根據廈門市建設與管理局於2006年12月18日頒發的第350200200612181517號建設工程竣工驗收合格證，禹洲新城1至7棟(建築面積約為28,120.17平方米)已竣工。
- (5) 根據第350200400002422號營業執照，廈門堯洲房地產開發有限公司於1998年3月27日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,800,000元。
- (6) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 廈門堯洲房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權；
 - (ii) 廈門堯洲房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
 - (iii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iv) 廈門堯洲房地產開發有限公司有權佔用該物業；
 - (v) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；

附錄五

物業估值

- (vi) 門堯洲房地產開發有限公司對該地塊的佔用並無違反中國法律的相關規定，亦無對該物業的所有權造成強制徵用、訴訟、糾紛或任何其他重大影響；
- (vii) 禹洲水蓮山莊(總建築面積為28,120.17平方米)已通過竣工驗收；及
- (viii) 根據規劃證書，20個停車位已獲准由門堯洲房地產開發有限公司進行開發及投資。門堯洲房地產開發有限公司擁有20個停車位的所有權，即使上述停車位的業權證目前不適用，門堯洲房地產開發有限公司仍可依法對其進行轉讓、出租及／或抵押。
- (7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
16. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區湖濱西路 與禾祥西路 交叉口西北側 禹洲華僑 海景城一期 多個停車位	該物業包括位於2006年竣工的 綜合物業內的16個地下停車 位。 該物業已獲授土地使用權， 年期不等，作住宅用途部分於 2072年8月27日屆滿，作商業 用途部分於2042年8月27日屆 滿。	該物業空置。	人民幣 6,400,000元

附註：

- (1) 根據日期為2005年8月3日的第00001821號國有土地使用證，佔地面積約27,702.72平方米物業的土地的使用權已授予廈門華僑城房地產開發有限公司。
- (2) 根據日期為1992年8月12日第(92)005號土地使用權出讓合同及其補充協議，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約27,708.861平方米)的土地使用權已轉讓予廈門華僑城房地產開發有限公司，對價人民幣87,760,122.84元。
- (3) 根據廈門市建設與管理局於2004年12月9日頒發的第350200200412091119號建設工程竣工驗收合格證，禹洲華僑海景城(總建築面積約為137,372.37平方米)已竣工。
- (4) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2005年1月21日頒發的第20020082號商品房預售許可證，禹洲華僑海景城一期(總建築面積約137,372.37平方米)已獲預售許可。
- (5) 根據第350200400013117號營業執照，廈門華僑城房地產開發有限公司於1999年9月6日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (6) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 廈門華僑城房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
 - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iii) 廈門華僑城房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者的；
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；

附錄五

物業估值

- (v) 禹洲華僑海景城一期(建築面積為137,372.37平方米)已通過竣工驗收；及
- (vi) 根據規劃證書，16個停車位已獲准由廈門華僑城房地產開發有限公司進行開發及投資。廈門華僑城房地產開發有限公司擁有16個停車位的所有權，即使上述停車位的業權證現時不能申請，廈門華僑城房地產開發有限公司仍可依法對其進行轉讓、出租及／或抵押。
- (7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
17. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區湖濱西路 與禾祥西路 交叉口西北側 禹洲華僑 海景城二期 多個住宅單位、 辦公室及停車位	該物業包括位於一幢於2006年竣工的綜合物業內的多個住宅單位、多個辦公室及15個地下停車位。 該物業(不包括停車位)的總建築面積約為2,077.55平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途於2072年8月27日屆滿，作商業用途於2042年8月27日屆滿。	辦公室由業主自用，餘下部分空置。	人民幣 43,000,000元

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2005年8月3日頒發的第00001821號國有土地使用證，佔地面積約27,702.72平方米物業的土地的使用權已授予廈門華僑城房地產開發有限公司。
- (2) 根據廈門市土地資源和房屋管理局於2008年2月18日頒發的第00606157號、00606158號、00606159號、00606161號、00606162號、00606163號、00606164號、00606165號及00606166號9份房屋所有權證，該物業(佔地面積1,115.84平方米)已轉讓予廈門華僑城房地產開發有限公司作為辦公用途，轉讓期自2002年8月28日起至2052年8月27日。
- (3) 根據日期為2000年1月14日第(92)005號土地使用權出讓合同及其補充協議，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約27,708.861平方米)的土地使用權已轉讓予廈門華僑城房地產開發有限公司，對價人民幣87,760,122.84元。
- (4) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2005年11月9日頒發的第、20050012號商品房預售許可證，禹洲華僑海景城二期(總建築面積約為100,644.51平方米)已獲預售許可。
- (5) 根據廈門市建設與管理局於2006年10月19日頒發的第350200200610191484號建築工程竣工驗收合格證，禹洲華僑海景城二期6至9棟(建築面積約103,546.71平方米)已竣工。
- (6) 根據第35020040013117號營業執照，廈門華僑城房地產開發有限公司於1999年9月6日成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。

附錄五

物業估值

- (7) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
- (i) 廈門華僑城房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
 - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iii) 廈門華僑城房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；
 - (v) 禹洲華僑海景城二期(建築面積為103,546.71平方米)已通過竣工驗收；及
 - (vi) 根據規劃證書，15個停車位已獲准由廈門華僑城房地產開發有限公司進行開發及投資。廈門華僑城房地產開發有限公司擁有15個停車位的所有權，即使上述停車位的業權證現時不能申請，廈門華僑城房地產開發有限公司仍可依法對其進行轉讓、出租及／或抵押。
- (8) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
18. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區南山路 414-417號 禹洲新村5號樓 27號停車位	該物業包括位於一幢於1998年竣工的綜合物業內的一個停車庫。 該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途於2065年12月24日屆滿，作辦公用途於2045年12月24日屆滿，作商業用途於2035年12月24日屆滿。	該物業空置。	人民幣 170,000元

附註：

- (1) 根據日期為1997年1月31日的國有土地使用證(97)第029號，該物業佔地面積約23,530.40平方米的土地使用權已出讓予廈門禹洲房地產開發有限公司。
- (2) 根據第00185567號土地房屋權證，該物業的土地使用權及房屋所有權(包括可支配佔地面積約4.47平方米及總建築面積約20.72平方米)已歸屬廈門禹洲房地產開發有限公司，土地適用年期自1995年12月25日起為期50年，作車庫之用。
- (3) 根據第350200200013266號營業執照，廈門禹洲房地產開發有限公司於1999年2月25日成立為有限公司，註冊資本為人民幣23,600,000元。
- (4) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 廈門禹洲房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
 - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；及
 - (iii) 廈門禹洲房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者。
- (5) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
房屋所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

估值證書

於2009年

8月31日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值
19. 中華人民共和國 上海市 浦東新區 金港路333號 (禹洲金橋 國際一期) 上海禹洲國際大廈 多個辦公室及 停車位	該物業包括於2008年竣工的上海禹洲國際大廈的多個寫字樓及135個停車位。 該物業辦公部分的總建築面積約為672.95平方米。 貴集團已獲授該物業的土地使用權，於2048年10月12日屆滿，作商業／辦公之用。	該物業空置。	人民幣 32,000,000元

附註：

- (1) 根據日期為2008年5月6日的第(2008)031381號上海市房地產權證，建築面積約為34,433.99平方米(佔地面積6,868平方米)的物業的房屋所有權已歸屬予上海悅江置業有限公司。
- (2) 根據上海金橋聯合投資開發有限公司(甲方)與上海武上房地產綜合開發公司(乙方)於1992年12月23日訂立的第JQ92X607X號土地所有權轉讓合同，該物業的土地使用權已授予乙方，詳情如下：
 - (i) 佔地面積 : 6,928平方米
 - (ii) 土地用途 : 不適用
 - (iii) 土地使用期 : 50年
 - (iv) 容積率 : 4.0
 - (v) 地價 : 3,741,120美元
- (3) 根據日期為1995年11月15日的土地使用權出讓合同項下的轉讓人與受讓人變更協議(第JQ95X498X-113號協議)，總佔地面積6,868平方米物業的土地使用權已授予 Shanghai Xingjiang Industrial Company，對價為3,708,720美元。
- (4) 根據第3101152023788號營業執照，上海悅江置業有限公司於2005年3月21日註冊成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣48,000,000元。
- (5) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 上海悅江置業有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
 - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iii) 上海悅江置業有限公司為該物業唯一合法的 land user；及
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清。

附錄五

物業估值

(6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
20. 中華人民共和國 上海市 浦東新區 金豫路50弄 (禹洲金橋 國際二期) 上海禹洲 金橋國際大廈 多個辦公室及 停車位部分	該物業包括於2009年5月竣工的上海禹洲金橋國際大廈的多個辦公室及130個停車位。 該物業辦公部分的總建築面積約為45,523.65平方米。 貴集團已獲授該物業的土地使用權，於2050年8月29日屆滿，作綜合用途。	該物業空置。	人民幣 800,000,000元

附註：

- (1) 根據日期為2009年7月17日的第(2009)050110號上海市房地產權證，建築面積約49,553.15平方米的物業的房屋所有權已歸屬上海康泰房地產開發有限公司。
- (2) 根據上海金橋出口加工區聯合發展有限公司(甲方)與儀徵化纖集團上海東方公司(乙方)於1993年5月8日訂立的第JQ93X301H號土地所有權轉讓合同，該物業的土地使用權已轉讓予乙方，詳情如下：
 - (i) 佔地面積 : 13,922平方米
 - (ii) 土地用途 : 不適用
 - (iii) 土地使用期 : 50年
 - (iv) 容積率 : 4.0
 - (v) 地價 : 7,128,064美元
- (3) 根據上海康泰房地產開發有限公司與單獨買家簽訂的預售合同，交付日期定為2009年6月30日。然而，誠如 貴集團告知，於估值日期僅有7個辦公單位已交付。於預售合同中列明的還有786個辦公單位尚未交付。在吾等的估值過程中，已納入有關786個單位的相對應價人民幣723,422,488元，但未計及有關違約行為可能招致的任何罰款。
- (4) 根據第3101152022012號營業執照，上海康泰房地產開發有限公司於1993年1月18日註冊成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。
- (5) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 佔地面積13,924平方米的土地已就人民幣100,000,000元的貸款抵押予中國銀行上海浦東開發區支行，抵押期自2007年3月30日起至2009年3月30日。根據該抵押合同，上海康泰房地產開發有限公司於抵押期內，未經中國銀行同意不得出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；
 - (ii) 上海康泰房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；

附錄五

物業估值

- (iii) 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iv) 上海康泰房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；及
 - (v) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清。
- (6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
21. 中華人民共和國 福建省 廈門市 海滄區興港路西側 禹洲華僑金海岸 (A地塊) 餘下未售部分	該物業包括於2009年竣工的禹洲華僑金海岸的多個住宅單位及124個停車位。 該物住宅單位(不包括停車位)的總建築面積約為33,685.85平方米。 該物業已獲土地使用權，年期不等，作住宅用途於2076年2月29日屆滿，作商業用途於2046年2月28日屆滿。	於估值日期，該物業空置。	人民幣 280,000,000元

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2006年11月2日頒發的第00005685號國有土地使用證，該物業佔地面積約34,027.49平方米的土地使用權已授予廈門禹洲集團地產投資有限公司。
- (2) 根據日期為2006年2月16日的第(2006)001號土地使用權轉讓合同及其補充協議，該開發項目(該項目所在地，佔地面積約為70,793.328平方米)的土地使用權已授予廈門禹洲集團地產投資有限公司，對價為人民幣376,000,000元。
- (3) 根據廈門市城鄉規劃局於2006年5月19日頒發的第(2006)0073號建設用地規劃許可證，用於開發禹洲華僑城的建築地塊(一幅佔地面積約為70,793.328平方米的土地)符合城市規劃要求。
- (4) 根據廈門市城鄉規劃局於2006年10月20日頒發的第(2006)0096號建設工程規劃許可證，禹洲華僑城A區的建築工程(總建築面積約為243,097.60平方米)符合城市建築要求，並已獲批准。
- (5) 根據廈門建設與管理局於2006年9月28日頒發的第350211200609280201號建築工程施工許可證，禹洲華僑城A區的建築工程(總建築面積約120,309.20平方米)符合工程施工要求，並已獲批准。
- (6) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2007年10月19日頒發的第(2007)0096號商品房預售許可證，禹洲華僑城A區(總建築面積約106,491.69平方米)已獲預售許可。
- (7) 根據廈門市建設與管理局日期為2009年6月3日的第350200200906032087號建築工程竣工驗收合格證，禹洲華僑城1至4棟及地庫層(總建築面積為112,773.883平方米)已竣工。

附錄五

物業估值

- (8) 根據第07085號營業執照，廈門禹洲集團地產投資有限公司於2006年6月20日成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (9) 誠如貴集團所知會，住宅總建築面積32,697.07平方米已按總對價人民幣248,599,574元獲預售，但尚未交付。在吾等的估值中，吾等已計入該等預售部份。
- (10) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的土地(佔地面積34,027.49平方米)已抵押予中國建設銀行廈門分行(作為對價的一部分)，以獲授貸款人民幣200,000,000元，擔保期自2006年11月20日起至2009年11月12日。根據該抵押合同，未經中國建設銀行批准，廈門禹洲集團地產投資有限公司在抵押期間不得出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；
 - (ii) 廈門禹洲集團地產投資有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
 - (iii) 除以上所述抵押外，該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iv) 廈門禹洲集團地產投資有限公司有權佔用該物業；
 - (v) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；
 - (vi) 廈門禹洲集團地產投資有限公司對該地塊的佔用並無違反中國法律的相關規定，亦無對該物業的所有權造成強制徵用、訴訟、糾紛或任何其他重大影響；
 - (vii) 廈門禹洲集團地產投資有限公司正就該物業向有關當局申請項目批准文件；
 - (viii) 該大廈(總建築面積為243,097.75平方米)的建設已獲得相關政府機構的批准。
- (11) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
22. 中華人民共和國 福建省 廈門市 廈禾路第75號地塊 禹洲世貿中心一期 餘下未售部分	該物業包括於2008年竣工的禹洲世貿國際一期的多個住宅單位。 該物業住宅單位的總建築面積約為14,975.27平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途部分於2068年1月9日屆滿，作辦公用途部分於2048年1月9日屆滿，作商業用途部分於2038年1月9日屆滿。	於估值日期，該物業空置。	人民幣 224,000,000元

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2001年7月3日頒發的第00000301號國有土地使用證，佔地面積約15,686.60平方米物業的土地使用權已授予廈門貴豐房地產開發有限公司。
- (2) 根據日期為1998年4月8日的第(98)038號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約19,454.644平方米)的土地使用權已授予廈門貴豐房地產開發有限公司，對價為人民幣24,001,668元。
- (3) 根據廈門市國有土地資源及房屋管理局於2007年6月27日頒發的第19990006號商品房預售許可證，禹洲世貿國際一期(總建築面積約為119,811.25平方米)已獲預售許可。
- (4) 根據廈門市建設與管理局於2007年6月18日及2008年12月16日簽發的第350200200706181614號及第350200200812161953號建設工程竣工驗收合格證，一期D棟及A棟(總建築面積約58,766.48平方米)已竣工。
- (5) 根據第350200400022169號營業執照，廈門貴豐房地產開發有限公司於1992年11月19日註冊成立為有限責任公司，註冊資本為5,000,000美元。
- (6) 誠如貴集團所知會，住宅總建築面積7,693.44平方米已按總對價人民幣92,525,189元獲預售，但尚未交付。在吾等的估值中，吾等已計入該等預售部份。
- (7) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 廈門貴豐房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的待決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
 - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iii) 廈門貴豐房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；

附錄五

物業估值

- (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；及
- (v) 總建築面積為136,781.14平方米的樓宇施工已取得有關政府部門發出的批文。
- (8) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
23. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區枋湖 星洲花園 多個住宅單位及 停車位	該物業建於一幅總佔地面積約為26,366.80平方米的土地上。 該物業包括一個於2008年竣工的住宅開發項目內建築面積為36,107.64平方米的多個住宅單位及126個停車位。 該物業已獲授土地使用權，年期於2074年12月30日屆滿，作住宅用途。	該物業空置。	人民幣 402,000,000元

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2006年4月24日頒發的第00004344號國有土地使用證，佔地面積約26,366.80平方米物業的土地使用權已授予廈門堯洲房地產開發有限公司。
- (2) 根據日期為2005年2月24日的第(2005)012號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約26,366.813平方米)的土地使用權已授予廈門堯洲房地產開發有限公司，出讓金為人民幣54,306,000.00元。
- (3) 根據日期為2006年10月17日的第(2005)12號土地使用權出讓合同第1號補充合同，廈門堯洲房地產開發有限公司應就將地上建築面積變更為73,270平方米補交地價人民幣74,476,565.80元。

根據日期為2007年7月3日的第(2005)12號土地使用權出讓合同第2號補充合同，廈門堯洲房地產開發有限公司應就將地上建築面積變更為77,362.33平方米補交地價人民幣31,887,271.67元。
- (4) 根據廈門市國有土地資源及房屋管理局於2007年8月13日頒發的第20070073號商品房預售許可證，星洲花園(總建築面積約為77,094.59平方米)已獲預售許可。
- (5) 根據第350200200812191962號建設工程竣工驗收備案證明書，禹洲花園於2008年12月19日已通過備案。
- (6) 誠如 貴集團告知，該住宅物業(建築面積為498.62平方米)已售出，總對價為人民幣5,749,773元。於吾等的估值過程中，吾等已計及上述預售面積的以上售價。
- (7) 誠如 貴集團告知，該住宅物業(建築面積為32,440.14平方米)已進行預售，總金額為人民幣325,157,388元。在吾等的估值過程中，吾等已將該預售單位的售價納入考慮。

附錄五

物業估值

- (8) 根據第350200400002422號營業執照，廈門堯洲房地產開發有限公司於1998年3月27日註冊成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,800,000元。
- (9) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
- (i) 廈門堯洲房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的待決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
 - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iii) 廈門貴豐房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；
 - (v) 該大廈的建築工程(總建築面積為93,426.634平方米)已獲有關政府當局的批准；及
 - (vi) 根據第350206200806106號建設工程竣工驗收合格證，該物業建築面積的1,381.266平方米超出規劃許可。廈門堯洲房地產開發有限公司在按規定補交超出規劃批准建築面積的地價之前，不得出售該物業的超出部分。
- (10) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

附錄五

物業估值

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作自用的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
24. 中華人民共和國 安徽省 合肥市 馬鞍山路 新都會環球廣場 2804、2805及 2806室	該物業包括一棟於2006年竣工的28層辦公樓第28層的三個辦公單位。 該物業的建築面積約為479平方米。 該物業已獲授土地使用權，將於2048年10月12日屆滿，作辦公用途。	於估值日期，該物業由貴集團估用。	人民幣 3,600,000元

附註：

- (1) 根據日期為2008年9月12日的第2008013979號房地產所有權證，該物業的房屋所有權（總建築面積約為479平方米）已授予合肥廬東房地產開發有限責任公司，作辦公用途。
- (2) 根據郭英蘭（甲方）與合肥廬東房地產開發有限責任公司（乙方）於2008年8月8日簽訂的物業買賣協議，甲方已同意以對價人民幣2,537,538元購買總建築面積約479平方米的物業。
- (3) 根據第340123000006592(1-1)號營業執照，合肥廬東房地產開發有限責任公司於2006年1月16日成立為有限公司，註冊資本為人民幣8,000,000元。
- (4) 吾等已獲貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 合肥廬東房地產開發有限責任公司為該物業唯一合法的土地使用者；
 - (ii) 合肥廬東房地產開發有限責任公司擁有該物業，可合法佔用、使用、出租、抵押及轉讓。
- (5) 根據貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持有的在建物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年 8月31日 現況下的資本值														
25. 中華人民共和國 福建省 福州市 倉山區城門鎮 龍江村 東方威尼斯一期 多個住宅單位、 商舖及停車位	該物業包括一個住宅開發項目及附屬商業設施內1幢住宅樓中不同樓層的多個住宅單位、1座2層高商業購物中心的多個商舖，以及地下一層的50個停車位。該項目預期將於2010年3月竣工。 該物業的總建築面積約為20,707.92平方米，詳情如下：	該物業空置。	人民幣 204,000,000元 (貴集團應佔 80%權益： 人民幣 163,200,000 元)														
		<table><thead><tr><th>部分</th><th>概約 建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>13,415.92</td></tr><tr><td>零售</td><td>1,621.68</td></tr><tr><td>俱樂部</td><td>2,273.01</td></tr><tr><td>地庫</td><td>1,893.00</td></tr><tr><td>其他</td><td>1,504.31</td></tr><tr><td>總計：</td><td><u>20,707.92</u></td></tr></tbody></table>	部分	概約 建築面積 (平方米)	住宅	13,415.92	零售	1,621.68	俱樂部	2,273.01	地庫	1,893.00	其他	1,504.31	總計：	<u>20,707.92</u>	
部分	概約 建築面積 (平方米)																
住宅	13,415.92																
零售	1,621.68																
俱樂部	2,273.01																
地庫	1,893.00																
其他	1,504.31																
總計：	<u>20,707.92</u>																
	該物業已獲授土地使用權，年期由2002年3月13日起為期70年，作住宅用途。																

附註：

- (1) 根據福州市土地管理局於2002年3月13日簽發的第(2002)P07406號國有土地使用證，該物業佔地面積約195,567平方米的土地使用權由福建大世界華夏房地產有限公司持有，作住宅用途。
- (2) 根據日期為2001年6月11日的第(2001)054號土地使用權轉讓合同，該開發項目(該項目所在地，佔地面積約為195,567平方米)的土地使用權已轉讓予福建大世界華夏房地產有限公司，對價為人民幣31,913,505元。
- (3) 根據日期為2007年8月23日的第(2001)054號土地使用權轉讓合同的第1—2007號補充合同，福建大世界華夏房地產有限公司應向福州市土地管理局支付人民幣5,867,010元的城市設施費。
- (4) 根據福州市城鄉規劃局於2005年2月2日至2007年7月16日期間簽發的第(2004)10140號、第(2005)00030號、第(2006)000147號及第(2006)000200號4份建設工程規劃許可證，東方威尼斯一期A區、B區及C區的H-29幢、H-30幢及第122至127幢(總建築面積約80,902,454平方米)符合城鄉建設要求，且已獲批准。

附錄五

物業估值

- (5) 根據福州市倉山區建設局於2004年9月14日至2009年9月27日之間簽發的第(2004)132-01號、第132-02號、第132-03號、第154-01號、第154-02號、第172號及第174號7份建築工程施工許可證，東方威尼斯一期(總建築面積約80,902.41平方米)符合城鄉建設要求，且已獲批准。
- (6) 根據福州市房地產管理局簽發的第2004(1890)號、第(2004)1933號、2005(2089)號、(2005)2030號、第(2006)2232號、第2654號、第2655號、第2660號、第2661號、第2663號及第2668號11份商品房預售許可證，東方威尼斯一期(總建築面積約77,517平方米)已獲預售許可。
- (7) 根據第3501002002231號營業執照，福建大世界華夏房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣40,000,000元，經營期自1999年1月28日至2019年1月28日。
- (8) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
- (i) 福建大世界華夏房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的待決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
- (ii) 該物業的土地使用權並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
- (iii) 福建大世界華夏房地產有限公司為該物業唯一合法的 land 使用者；及
- (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清。
- (9) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

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

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年												
			8月31日 現況下的資本值												
26. 中華人民共和國 福建省 福州市 倉山區城門鎮 龍江村 東方威尼斯二期	該物業建於一幅佔地面積約為143,653平方米的土地上。 於竣工後，該物業將包括69套獨棟別墅、52套半獨立別墅、低層及高層住宅樓，並將有95個停車位。 該物業計劃於2009年12月竣工。 該物業的規劃總建築面積約為67,778.64平方米，詳情如下：	該物業正在建設中。	人民幣 800,000,000元 (貴集團應佔 80%權益： 人民幣 640,000,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃部分</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上住宅</td> <td>57,438.51</td> </tr> <tr> <td>地下住宅</td> <td>6,509.18</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>370.23</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>3,460.72</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>67,778.64</u></td> </tr> </tbody> </table>	規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)	地上住宅	57,438.51	地下住宅	6,509.18	其他	370.23	地庫	3,460.72	總計：	<u>67,778.64</u>		
規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)														
地上住宅	57,438.51														
地下住宅	6,509.18														
其他	370.23														
地庫	3,460.72														
總計：	<u>67,778.64</u>														
	該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途部分於2072年6月17日屆滿，作商業、旅遊及娛樂用途部分於2042年6月17日屆滿。														

附註：

- 根據日期為2004年4月30日的第(2004)00487600097號國有土地使用證，一幅佔地面積約143,653平方米地塊的土地使用權已出讓予福建大世界華夏房地產有限公司。
- 根據日期為2002年6月18日的第(2002)062號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為143,653平方米)的土地使用權已出讓予福建大世界華夏房地產有限公司。
- 根據第(2002)062-1-2006號土地使用權轉讓補充合同，福建大世界華夏房地產有限公司應向福州市國土資源局補交人民幣4,872,810元作為公共設施費。
- 根據福州市城鄉規劃局於2006年9月29日頒發的第(2006)00298號建設用地規劃許可證，用於開發東方威尼斯二期的建築地塊(一幅佔地面積約為143,572平方米的地塊)符合城市規劃要求。

附錄五

物業估值

- (5) 根據福州市城鄉規劃局分別於2007年3月1日及2007年8月17日頒發的第(2007)00031、00032、00033、00034、00035及00144號6份建設工程規劃許可證，東方威尼斯二期(總建築面積約為53,962.95平方米)符合城市建設要求，並獲得批准。
- (6) 根據福州市倉山區建設局分別於2007年3月6日及2007年11月21日簽發的第(2007)178號及(2007)144號兩份建築工程施工許可證，東方威尼斯二期(總建築面積約為53,963.29平方米)的建設工程符合施工要求，並獲得批准。
- (7) 誠如 貴集團所告知，該開發項目於2009年8月31日已支出的總建設成本約為人民幣102,000,000元。該開發項目開發部分竣工前尚未支付的成本估計約為人民幣137,000,000元。在吾等估值過程中，已計入該等成本。
- (8) 截至2009年8月31日該擬開發項目於竣工時的資本值約為人民幣1,090,000,000元。
- (9) 根據福州市國有土地資源及房屋管理局分別於2008年9月25日及2008年9月28日簽發的第2633、2634、2635、2642、2643及2645號多份商品房預售許可證，東方威尼斯二期(總建築面積約48,988平方米)已獲預售許可。
- (10) 根據第3501002002231號營業執照，福建大世界華夏房地產開發有限公司於1999年2月28日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣40,000,000元，經營期自1999年1月28日至2019年1月28日。
- (11) 誠如 貴集團告知，於估值日期，10個住宅單位及6套別墅已進行預售，總對價為人民幣70,539,718元。在吾等的估值過程中，已將該等預售面積及單位的合同售價納入考慮。
- (12) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 一幅佔地面積為90,345.15平方米的土地已抵押予中國建設銀行福州分行，以獲授人民幣200,000,000元的貸款。根據該抵押合同，未經中國農業銀行批准，福建大世界華夏房地產開發有限公司在抵押期間不得出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；
 - (ii) 福建大世界華夏房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的待決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
 - (iii) 該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iv) 福建大世界華夏房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用人；
 - (v) 土地使用權出讓合同中所述的地價已按時繳付及結清；
 - (vi) 該物業(總建築面積為53,965.64平方米)的建築工程已獲有關政府機構的批准。

附錄五

物業估值

(13) 按照 貴集團提供的資料，業權及主要批文與牌照授予的狀況如下：

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

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
27. 中華人民共和國 福建省 福州市 晉安區鼓山鎮 洋裏牛山村 禹洲鼓山一號	該物業建於一幅佔地面積約為234,160平方米的土地上。 於竣工後，該物業將包括109套獨立別墅及74套半獨立別墅，並將有398個停車位。	該物業正在建設中。	人民幣 1,560,000,000元 (貴集團應佔 60%權益： 人民幣 936,000,000元)

該物業計劃於2010年竣工。

該物業的規劃總建築面積約為87,575.75平方米，詳情如下：

規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)
住宅	63,398.59
其他	984.78
地下層	23,192.38
總計：	87,575.75

該物業已獲授土地使用權，年期不等，住宅用途部份於2063年11月28日屆滿。

附註：

- 根據日期為2004年3月17日的第(2004)00524100046號國有土地使用證，一幅佔地面積約234,160平方米地塊的土地使用權已出讓予沿海綠色家園發展(福建)有限公司。
- 根據日期為2004年2月19日的第(2004)003號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為234,160平方米)的土地使用權已出讓予沿海綠色家園發展(福建)有限公司，出讓對價為人民幣54,306,000元。
- 根據福州市城鄉規劃局於2007年5月14日頒發的第(2007)00192號建設用地規劃許可證，用於開發鼓山花園的建築地塊(一幅佔地面積約為234,160.20平方米的地塊)符合城市規劃要求。
- 根據福州市城鄉規劃局於2006年9月7日頒發的第(2006)00178、00179、00180、00181及00182號5份建設工程規劃許可證，鼓山一號(總建築面積約為87,731.89平方米)符合城市建設要求，並獲得批准。

附錄五

物業估值

- (5) 根據福州市倉山區建設局於2006年9月19日簽發的第350005200609120201號建築工程施工許可證，鼓山一號1-1至64棟、2-1至24棟、3-1至58棟(總建築面積約為88,287.45平方米)的建設工程符合施工要求，並獲得批准。
- (6) 誠如 貴集團所告知，該開發項目於2009年8月31日已支出的總建設成本約為人民幣237,000,000元。該開發項目開發部分竣工前尚未支付的成本估計約為人民幣76,300,000元。在吾等估值過程中，已計入該等成本。
- (7) 截至2009年8月31日該擬開發項目於竣工時的資本值約為人民幣1,900,000,000元。
- (8) 根據第002753號營業執照，沿海綠色家園發展(福建)有限公司於1991年1月11日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (9) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
- (i) 一幅佔地面積為234.160平方米的土地已抵押予中國建設銀行福州晉安分行，以獲授人民幣150,000,000元的貸款，抵押期自2008年5月16日起。根據該抵押合同，未經中國農業銀行批准，海綠色家園發展(福建)有限公司在抵押期間不得出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；
 - (ii) 沿海綠色家園發展(福建)有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的待決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
 - (iii) 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iv) 沿海綠色家園發展(福建)有限公司為該物業唯一合法的土地使用人；
 - (v) 土地使用權出讓合同中所述的地價已按時繳付及結清；
 - (vi) 該物業(總建築面積為88,787.10平方米)的建築工程已獲有關政府機構的批准。
- (10) 按照 貴集團提供的資料，業權及主要批文與牌照授予的狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年																						
			8月31日 現況下的資本值																						
28. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區枋湖 禹洲締元山莊	該物業建於一幅佔地面積約為52,715.42平方米的土地上。 於竣工後，該物業將包括10幢擁有1層地下層的13或14層高的住宅樓，並將526個停車位。 該物業計劃於2011年竣工。 該物業的規劃總建築面積約為193,767.28平方米，詳情如下：	該物業正在建設中。	人民幣 1,350,000,000元 (貴集團應佔 98%權益： 人民幣 1,323,000,000元)																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃部分</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 商用</td> <td>1,661.40</td> </tr> <tr> <td> 辦公</td> <td>10,916.61</td> </tr> <tr> <td> 住宅</td> <td>131,527.80</td> </tr> <tr> <td> 幼兒園</td> <td>2,757.96</td> </tr> <tr> <td> 其他</td> <td>2,363.20</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 地庫停車位</td> <td>26,671.24</td> </tr> <tr> <td> 其他</td> <td>17,869.07</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>193,767.28</u></td> </tr> </tbody> </table>	規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)	地上		商用	1,661.40	辦公	10,916.61	住宅	131,527.80	幼兒園	2,757.96	其他	2,363.20	地下		地庫停車位	26,671.24	其他	17,869.07	總計：	<u>193,767.28</u>		
規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)																								
地上																									
商用	1,661.40																								
辦公	10,916.61																								
住宅	131,527.80																								
幼兒園	2,757.96																								
其他	2,363.20																								
地下																									
地庫停車位	26,671.24																								
其他	17,869.07																								
總計：	<u>193,767.28</u>																								
	該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途部分於2076年12月23日屆滿，作辦公、停車場及教育用途部分於2056年12月23日屆滿，作商業及酒店用途部分於2046年12月23日屆滿。																								

附註：

- 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2007年9月27日簽發的第00006207號國有土地使用證，一幅佔地面積約52,715.42平方米地塊的土地使用權已出讓予廈門帝元保稅儲運有限公司。
- 根據日期為2006年8月1日的第(2006)016號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為45,780.638平方米)的土地使用權已出讓予廈門帝元保稅儲運有限公司，地價為人民幣54,306,000元。

附錄五

物業估值

- (3) 根據日期為2006年11月14日的第(2006)016號土地使用權出讓合同第1號補充合同，廈門帝元保稅儲運有限公司應就其將佔地面積調整為52,715.534平方米、地面建築面積調整為147,600平方米及將容積率調整為2.8補交地價人民幣212,790,996元。
- 根據日期為2007年8月14日第(2006)016號第2號補充協議，新土地使用期作出以下調整：自2006年12月23日至2076年12月13日作住宅用途；自2006年12月23日至2056年12月23日作辦公用途、停車之用及作教育用途；自2006年12月23日至2046年12月23日作商業及酒店用途。
- (4) 根據廈門市城鄉規劃局於2006年5月24日頒發的第(2006)0177號建設用地規劃許可證，用於開發禹洲締元山莊的建築地塊(一幅佔地面積約為61,412.425平方米的地塊)符合城市規劃要求。
- (5) 根據廈門市人民政府簽發的調整禹洲締元山莊商品房建築建設用地的批覆第[2006]413號，總佔地面積更改為61,412.425平方米，但不得超過總建築面積147,600平方米。
- (6) 根據廈門市規劃局於2007年3月20日及2007年12月4日簽發的第(2007)0052號及第(2007)0254號兩份建設工程規劃許可證，禹洲締元山莊(總建築面積約為164,689.49平方米)的建設工程符合城市建設要求，並獲得批准。
- 根據廈門市城鄉規劃局於2008年1月30日頒發的第(2008)28號批覆，地庫的建築面積由18,133.52平方米增至44,540.312平方米，位於地庫層的停車位數量由280個增至802個。
- (7) 根據廈門市建設與管理局於2007年3月30日簽發的第350200200703300501號建築工程施工許可證，禹洲締元山莊地下室、4至10棟地上部分及幼兒園(總建築面積約為101,812.57平方米)的建設工程符合施工要求，並獲得批准。
- (8) 誠如 貴集團所告知，該開發項目於2009年8月31日已支出的總建設成本約為人民幣149,000,000元。該開發項目竣工前尚未支付的成本估計約為人民幣328,000,000元。在吾等估值過程中，已計入該等成本。
- (9) 截至2009年8月31日該擬開發項目於竣工時的資本值約為人民幣2,300,000,000元。
- (10) 根據第05423號營業執照，廈門帝元保稅儲運有限公司於1994年11月17日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣8,000,000元。
- (11) 誠如 貴集團告知，於估值日期， 貴集團持有廈門帝元公司95%的股權。 貴集團於2008年11月增加投資資本後，廈門帝元保稅儲運有限公司為 貴公司實益擁有98%權益的附屬公司。

附錄五

物業估值

- (12) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
- (i) 一幅佔地面積為52,715.42平方米的土地已抵押予中國工商銀行股份有限公司廈門城建分行，以獲授人民幣370,000,000元的貸款，抵押期自2007年12月6日起至2011年6月29日。根據該抵押合同，未經中國工商銀行股份有限公司批准，廈門帝元保稅儲運有限公司在抵押期間不得出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；
 - (ii) 廈門帝元保稅儲運有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的待決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
 - (iii) 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iv) 廈門帝元保稅儲運有限公司為該物業唯一合法的土地使用人；
 - (v) 土地使用權出讓合同中所述的地價已按時繳付及結清；及
 - (vi) 該物業(總建築面積為101,812.57平方米)的建築工程已獲有關政府機構的批准。
- (13) 按照 貴集團提供的資料，業權及主要批文與牌照授予的狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年										
			8月31日 現況下的資本值										
29. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區湖濱南路 名宮大廈北側 禹洲港誼廣場	該物業建於一幅佔地面積約為3,333.09平方米的土地上。 於竣工後，該物業將包括1幢擁有3層地下層的40層高寫字樓，並將有278個停車位。 該物業計劃於2012年竣工。 該物業的規劃總建築面積約為60,250.62平方米，詳情如下：	該物業正在建設中。	人民幣 600,000,000元										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃部分</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>48,998.00</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>2,389.42</td> </tr> <tr> <td>地下層</td> <td>8,863.20</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>60,250.62</td> </tr> </tbody> </table>	規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)	辦公	48,998.00	其他	2,389.42	地下層	8,863.20	總計：	60,250.62		
規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)												
辦公	48,998.00												
其他	2,389.42												
地下層	8,863.20												
總計：	60,250.62												
	該物業已獲授土地使用權，年期至2054年11月11日屆滿，作辦公用途。												

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2006年3月7日簽發的第00003922號國有土地使用證，一幅佔地面積約3,333.09平方米地塊的土地使用權已出讓予廈門港誼置業有限公司。
- (2) 根據日期為2006年2月27日的第(2006)007號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為3,333.09平方米)的土地使用權已出讓予廈門港誼置業有限公司，地價為人民幣27,458,613.50元。
- (3) 根據日期為2006年5月12日的第(2006)007號土地使用權出讓合同第1號補充合同，廈門港誼置業有限公司應就其將地上建築面積變更為48,998平方米補交人民幣24,660,901.09元的地價。
- (4) 根據廈門城市規劃建設局於2008年9月23日簽發的(2008)219號港誼廣場設計變更批覆，廈門滙成建設發展有限公司已將作辦公用途的土地使用權轉讓予廈門港誼置業有限公司。
- (5) 根據廈門市城市規劃局於2004年10月11日頒發的第(2004)0236號建設用地規劃許可證，用於開發滙成大廈的建築地塊(一幅佔地面積約為3,333.091平方米的地塊)符合城市規劃要求。

附錄五

物業估值

- (6) 根據廈門市城市規劃局於2006年10月26日簽發的第(2006)0185號建設工程規劃許可證，港誼廣場(總建築面積約為58,357.90平方米)的建設工程符合城市建設要求，並獲得批准。
- (7) 根據廈門市規劃局於2008年2月4日簽發的《廈門市規劃局關於同意港誼廣場施工圖局部調整的批覆》廈規建「(2008)39號」，港誼廣場總建築面積將變更為60,250.62平方米(地上建築面積為51,387.42平方米，地下建築面積為8,863.20平方米)
- (8) 根據廈門市建設與管理局於2007年9月11日簽發的第350200200709110101號建築工程施工許可證，港誼廣場(總建築面積約為58,357.90平方米)的建設工程符合施工要求，並獲得批准。
- (9) 誠如 貴集團所告知，該開發項目於2009年8月31日已支出的總建設成本約為人民幣43,000,000元。該開發項目竣工前尚未支付的成本估計約為人民幣198,000,000元。在吾等估值過程中，已計入該等成本。
- (10) 截至2009年8月31日該擬開發項目於竣工時的資本值約為人民幣1,200,000,000元。
- (11) 根據第07536號營業執照「註冊號企獨閩夏總副字第07536號」，廈門港誼置業有限公司於2005年4月8日成立為有限公司，註冊資本為人民幣5,000,000元。
- (12) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
- (i) 一幅佔地面積為3,333.09平方米的土地已抵押予中國建設銀行廈門分行，以獲授人民幣80,000,000元的貸款，抵押期自2008年6月27日起。根據該抵押合同，未經中國建設銀行批准，廈門港誼置業有限公司在抵押期間不得出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；
 - (ii) 廈門港誼置業有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的待決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
 - (iii) 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iv) 廈門港誼置業有限公司為該物業唯一合法的土地使用人；
 - (v) 土地使用權出讓合同中所述的地價已按時繳付及結清；
 - (vi) 廈門港誼置業有限公司正向有關當局申請項目批覆文件；及
 - (vi) 該物業(總建築面積為58,357.90平方米)的建築工程已獲有關政府機構的批准。
- (13) 按照 貴集團提供的資料，業權及主要批文與牌照授予的狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年																								
			8月31日 現況下的資本值																								
30. 中華人民共和國 福建省 廈門市 海滄區興港路 西側(B地塊) 禹洲華僑金海岸	<p>該物業建於兩塊佔地面積合共約為36,765.85平方米的土地上。</p> <p>於竣工後，該物業將包括8幢擁有2層地下層的34層高住宅樓宇，並將有235個地下層停車位。</p> <p>該物業計劃於2010年9月竣工。</p> <p>該物業的規劃總建築面積約為120,715.02平方米，詳情如下：</p>	該物業正在建設中。	人民幣 700,000,000元																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃部分</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>84,981.55</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>11,273.79</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>2,283.87</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>98,539.21</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>9,664.56</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>11,453.90</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,057.35</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>22,175.81</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>120,715.02</td> </tr> </tbody> </table>	規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)	地上		住宅	84,981.55	商用	11,273.79	其他	2,283.87	小計	98,539.21	地下		商用	9,664.56	停車位	11,453.90	其他	1,057.35	小計	22,175.81	總計：	120,715.02		
規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)																										
地上																											
住宅	84,981.55																										
商用	11,273.79																										
其他	2,283.87																										
小計	98,539.21																										
地下																											
商用	9,664.56																										
停車位	11,453.90																										
其他	1,057.35																										
小計	22,175.81																										
總計：	120,715.02																										
	<p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部份年期至2076年2月29日屆滿，作商業用途部份年期至2046年2月28日屆滿。</p>																										

附註：

- 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2006年11月2日簽發的第00005684號國有土地使用證，一幅佔地面積約36,765.85平方米地塊的土地使用權已轉讓予廈門禹洲集團地產投資有限公司。
- 根據日期為2006年2月16日的第(2006)001號土地使用權出讓合同及其日期為2006年8月17日的補充協議，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為70,793.328平方米)的土地使用權已轉讓予廈門禹洲集團地產投資有限公司，對價為人民幣376,000,000元。

附錄五

物業估值

- (3) 根據廈門市城鄉規劃局於2006年5月19日頒發的第(2006)0073號建設用地規劃許可證，用於開發禹洲華僑城的建築地塊(一幅佔地面積約為70,793.328平方米的地塊)符合城市規劃要求。
- (4) 根據廈門市城鄉規劃局於2006年10月20日頒發的第(2006)0096號建設用地規劃許可證，用於開發禹洲華僑城的建築地塊(一幅佔地面積約為243,097.60平方米的地塊)符合城市規劃要求。
- (5) 根據廈門市建設與管理局於2006年11月8日簽發的第350211200611080101號建築工程施工許可證，禹洲華僑城B區(總建築面積約為122,788.55平方米)的建設工程符合施工要求，並獲得批准。
- (6) 根據廈門市國有土地資源及房屋管理局於2009年7月8日簽發的第(2009)0027號商品房預售許可證，禹洲華僑城(總建築面積約107,709.24平方米)已獲預售許可。
- (7) 誠如 貴集團所告知，該開發項目於2009年8月31日已支出的總建設成本約為人民幣140,000,000元。該開發項目開發部分竣工前尚未支付的成本估計約為人民幣160,000,000元。在吾等估值過程中，已計入該等成本。
- (8) 截至2009年8月31日該擬開發項目於竣工時的資本值約為人民幣1,040,000,000元。
- (9) 根據第07085號營業執照，廈門禹洲集團地產投資有限公司於2006年6月20日成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (10) 誠如 貴集團告知，於估值日期，建築面積為18,644.47平方米的住宅單位已預售，總對價為人民幣143,641,675元。於吾等的估值過程中，吾等已計及有關預售面積的上述合同售價。
- (11) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業的土地(佔地面積76,765.85平方米)已抵押予中國建設銀行廈門分行(作為對價的一部分)，以獲授人民幣370,000,000元的貸款，抵押期自2006年11月20日起至2009年11月12日。根據該抵押合同，未經中國建設銀行批准，廈門禹洲集團地產投資有限公司在抵押期間不得出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；
 - (ii) 廈門禹洲集團地產投資有限公司已合法擁有該物業的土地使用權；
 - (iii) 廈門禹洲集團地產投資有限公司為該物業唯一合法的土地使用人；
 - (iv) 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (v) 廈門禹洲集團地產投資有限公司有權佔用該物業；
 - (vi) 土地使用權出讓合同中所述的地價已按時繳付及結清；
 - (vii) 廈門禹洲集團地產投資有限公司對該地塊的佔用並無違反中國法律的相關規定，亦無對該物業的所有權造成強制徵用、訴訟、糾紛或任何其他重大影響；
 - (viii) 廈門禹洲集團地產投資有限公司正向有關當局申請項目批覆文件。

附錄五

物業估值

- (ix) 該物業(總建築面積為243,097.75平方米)的建築工程已獲有關政府機構的批准。
- (12) 按照 貴集團提供的資料，業權及主要批文與牌照授予的狀況如下：

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

附錄五

物業估值

估值證書

於2009年
8月31日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值
31. 中華人民共和國 福建省 廈門市 廈禾路第75號地塊 禹洲世貿國際二期 餘下在建工程部分	禹洲世貿國際為綜合開發項目，計劃於總佔地面積約為19,453.94平方米的兩幅土地上分兩期開發。 第二期計劃開發為一幢43層的住宅樓宇，該樓宇於帶有地下層的7層商場上興建。此外，將有94個停車位(其作為投資性物業，見第5號物業)。	該物業正在建設中。	人民幣 500,000,000元

該物業計劃於2009年12月竣工。

該物業規劃總建築面積約為51,659.10平方米，詳情如下：

規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)
地上	
住宅	41,918.20
公共設施	3,984.06
小計	45,902.26
其他	5,756.84
總計	51,659.10

該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途部份於2068年1月9日屆滿，作辦公用途部份於2048年1月9日屆滿，作商業用途部分於2038年1月9日屆滿。

附註：

- 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2006年11月28日頒發的第00005708號國有土地使用證，佔地面積約3,767.34平方米物業的土地使用權已授予廈門貴豐房地產開發有限公司。
- 根據日期為1998年4月8日頒發的第(98)038號土地使用權出讓合同，佔地面積約19,454.644平方米的物業所在項目開發的土地使用權已出讓予廈門貴豐房地產開發有限公司，對價為人民幣24,001,668元。

附錄五

物業估值

- (3) 根據廈門市規劃局於2005年7月11日頒發的第(2005)0137號建設工程規劃許可證，總建築面積約112,060.80平方米的禹洲世貿國際一期部分及所有二期建築工程符合城市規劃的要求，且已獲批准。
- (4) 根據《有關禹洲世貿國際規劃修改的批覆》第(2008)068號，已獲准在地庫層增設一座防火電梯，將客房設施從地庫1層移至第6層，並將停車位增至94個。
- (5) 根據廈門市建設與管理局於2006年7月24日頒發的第350200200607240101號建築工程施工許可證，總建築面積約112,060.87平方米的禹洲世貿國際一期部分及二期全部的建築工程符合施工要求，且已獲批准。
- (6) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2008年5月19日簽發的第20080027號商品房預售許可證，總建築面積約60,613.86平方米的禹洲世貿國際二期已獲准進行預售。
- (7) 誠如 貴集團所告知，於2009年8月31日，二期未開發部份已支出的成本約為人民幣68,000,000元。完成二期開發欠付的建築成本估計約為人民幣58,000,000元。吾等於估值時已計及該等成本。
- (8) 倘該擬開發項目於2009年8月31日竣工，其資本值約為人民幣620,000,000元。
- (9) 根據第350200400022169號營業執照，廈門貴豐房地產開發有限公司於1992年11月19日成立為一家有限公司，註冊資本為5,000,000美元。
- (10) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，建築面積為26,798.08平方米的住宅單位已進行預售，總對價為人民幣346,141,178元。在吾等的估值過程中，吾等已計及上述預售面積及車位的合同售價。
- (11) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 一幅佔地面積為3,767.34平方米的土地按揭予中國農業銀行廈門分行，以獲得一筆人民幣250,000,000元的貸款，擔保期由2007年8月29日至2010年8月23日。根據該按揭合同，於按揭期間，未經中國農業銀行同意，廈門貴豐房地產開發有限公司不得租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；
 - (ii) 廈門貴豐房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權；
 - (iii) 廈門貴豐房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用人；
 - (iv) 除以上所述抵押外，該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (v) 廈門貴豐房地產開發有限公司有權佔用該物業；
 - (vi) 土地使用權出讓合同中所述的地價已按時繳付及結清；
 - (vii) 廈門貴豐房地產開發有限公司對該地塊的佔用並無違反中國法律的相關規定，亦無對該物業的所有權造成強制徵用、訴訟、糾紛或任何其他重大影響；及
 - (viii) 總建築面積為68,444.55平方米的樓宇的建設已獲得相關政府機構的批准。

附錄五

物業估值

(12) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權、主要批文及執照授出的狀況如下：

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

附錄五

物業估值

(4) 根據廈門市規劃局於2007年1月19日頒發的第(2007)0019號建設用地規劃許可證，用於開發該酒店的土地的一幅佔地面積約60,017.85平方米的建築地盤符合城市規劃要求。

(5) 根據廈門市規劃局於2007年10月10日簽發的第(2007)0203號建設工程規劃許可證，酒店開發總建築面積約為60,018平方米，符合城市建設規定，予以批准。

根據廈門市規劃局於2008年5月4日頒發的第350206200808081號建設工程規劃許可證，總建築面積約為125,220.84平方米的禹洲國際大酒店符合城市規劃要求，並獲得批准。

(6) 根據廈門市建設與管理局於2007年10月24日頒發的第350200200710240301號建築工程施工許可證，禹洲國際大酒店符合施工要求，並獲得批准。

(7) 誠如 貴集團所告知，於2009年8月31日開發項目主體部分已支出的總建設成本約為人民幣21,000,000元。完成開發項目部分尚需支付成本估計約為人民幣793,000,000元。吾等於估值時已計及該等成本。

(8) 倘該擬開發項目於2009年8月31日竣工，其資本值約為人民幣2,000,000,000元。

(9) 根據第07520號《企業法人營業執照》「註冊號企獨閩夏總字第01330號」，廈門禹洲酒店投資管理有限公司於2006年5月24日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

(10) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：

(i) 廈門禹洲酒店投資管理有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，且無任何未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；

(ii) 該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利限制；

(iii) 廈門禹洲酒店投資管理有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；

(iv) 土地使用權出讓合同中所述的全部地價已按時繳足及結清；及

(v) 該物業的建設已獲得相關政府機構的批文。

(11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權、主要批文及執照授出的狀況如下：

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

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年														
			8月31日 現況下的資本值														
33. 中華人民共和國 福建省 廈門市同安區 西柯鎮同集路 禹洲園博學府	<p>該物業於一幅總佔地面積約為90,750.22平方米的土地上興建。</p> <p>於竣工後，該物業將包括在單層地下層上興建的十三幢18至35層高住宅樓。此外，將有1,124個地下停車位。</p> <p>該物業計劃於2012年竣工。</p> <p>該物業的規劃總建築面積約為480,251.79平方米，詳情如下：</p> <table border="1" data-bbox="507 968 917 1336"> <thead> <tr> <th>規劃部分</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商用</td> <td>8,207.55</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>397,654.98</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>63,538.65</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>1,851.91</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>8,998.70</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>480,251.79</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授出土地使用權，年期不等，作商業用途部份將於2045年10月17日屆滿，作住宅用途部分將於2075年10月17日屆滿。</p>	規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)	商用	8,207.55	住宅	397,654.98	地庫	63,538.65	幼兒園	1,851.91	其他	8,998.70	總計	480,251.79	該物業正在建設中。	人民幣 1,320,000,000元
規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)																
商用	8,207.55																
住宅	397,654.98																
地庫	63,538.65																
幼兒園	1,851.91																
其他	8,998.70																
總計	480,251.79																

附註：

- 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2005年9月5日頒發的第00002101號土地房屋權證，佔地面積約為90,750.22平方米物業的土地使用權已授予廈門金國際地產發展有限公司。
- 根據於2005年11月3日頒發的第(2005)001號土地使用權出讓合同，佔地面積約90,750.22平方米的物業所在項目開發的土地使用權已出讓予廈門金國際地產發展有限公司。

附錄五

物業估值

- (3) 根據廈門市規劃局於2005年10月13日頒發的第(2005)0132號建設用地規劃許可證，用於開發禹洲園博學府的一幅佔地面積約90,750.50平方米的土地的建築地盤符合城市規劃要求。
- (4) 根據廈門市規劃局於2007年8月15日簽發的第(2007)0155號及第(2007)0156號兩份建設工程規劃許可證，總建築面積約475,487.31平方米的大學城第1座至第13座、地庫、配電房、俱樂部及一所幼兒園的建築工程符合城市規劃要求，並獲得批准。
- (5) 根據廈門市規劃局簽發的「關於大學城一二期施工圖紙修改的批覆」(第[2008]139號)，一期總建築面積由279,536.88平方米修改為289,123.19平方米，而地上及地下面積分別由215,478.1平方米及64,058.74平方米修改為224,488.8平方米及64,634.38平方米。計入容積率的總建築面積為221,866.36平方米，而會所將改名為商務中心。二期的總建築面積由195,950.851平方米修改為191,128.6平方米，而計入容積率的總建築面積定為186,510.64平方米。
- (6) 根據廈門市建設與管理局分別於2007年10月25日及2007年11月14日頒發的第350200200710250401號及第350200200710250401號兩份建築工程施工許可證，總建築面積約249,281.73平方米的禹洲園博學府的建築工程符合施工要求，並獲得批准。
- (7) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2008年12月2日簽發的第20080080號商品房預售許可證，總建築面積約為248,848.03平方米的禹洲園博學府一期(1棟、7棟、配電房及商務中心)已獲得預售許可。
- (8) 誠如 貴集團告知，於2009年8月31日開發項目已支付的建設成本約為人民幣336,000,000元。完成開發尚需投入的建築成本估計約為人民幣711,000,000元。吾等於估值時已計及該等成本。
- (9) 倘該擬開發項目於2009年8月31日竣工，其資本值約為人民幣2,700,000,000元。
- (10) 根據第350200400008351號營業執照，廈門金國際地產發展有限公司於1994年7月13日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣15,000,000元。
- (11) 誠如 貴集團告知，於估值日期，1,863個住宅單位已進行預售，總對價人民幣686,818,635元。於吾等的估值過程中，吾等已計及有關預售面積的上述合同售價。
- (12) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 一幅佔地面積為90,750.22平方米的土地已抵押予中國建設銀行廈門分行，以獲授人民幣30,000,000元的貸款，抵押期自2008年10月17日起。根據該抵押合同，未經中國建設銀行批准，廈門金國際地產發展有限公司在抵押期間不得出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；
 - (ii) 廈門金國際地產發展有限公司已合法擁有該物業的土地使用權；
 - (iii) 廈門金國際地產發展有限公司為該物業唯一合法的土地使用人；

附錄五

物業估值

- (iv) 該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (v) 廈門金國際地產發展有限公司有權佔用該物業；
 - (vi) 該物業的地價因政府對一塊工業用地的徵用而取消，毋須就該物業繳納地價；
 - (vii) 廈門金國際地產發展有限公司對該地塊的佔用並無違反中國法律的相關規定，亦無對該物業的所有權造成強制徵用、訴訟、糾紛或任何其他重大影響；及
 - (viii) 該樓宇（總建築面積為249,281.73平方米）的建設工程已獲得相關政府機構的批准。
- (13) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權、主要批文及執照授出的狀況如下：

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

附錄五

物業估值

估值證書

於2009年
8月31日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值												
34. 中華人民共和國 上海市 浦東新區 金豫路及金湘路 交叉口 (禹洲金橋 國際三期) 上海燕海大廈	該物業建於一幅總佔地面積約為14,289平方米的土地上。 於竣工後，該物業將包括兩幢寫字樓，並將有234個停車位。 該物業計劃於2010年6月竣工。 該物業的規劃總建築面積約為72,947.20平方米，其中包括8,276.57平方米的地庫面積，詳情如下：	該物業正在建設中。	人民幣 790,000,000元												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃部分</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>4,475.21</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>59,929.17</td> </tr> <tr> <td>地下層</td> <td>8,276.57</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>266.25</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>72,947.20</td> </tr> </tbody> </table>	規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)	商業	4,475.21	辦公室	59,929.17	地下層	8,276.57	其他	266.25	總計：	72,947.20		
規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)														
商業	4,475.21														
辦公室	59,929.17														
地下層	8,276.57														
其他	266.25														
總計：	72,947.20														
	該物業已獲授土地使用權，年期於2046年8月30日屆滿，作綜合用途。														

附註：

- (1) 根據日期為2007年8月15日的第(2007)066735號上海市房地產權證，一幅佔地面積約為14,289平方米物業的土地使用權已授予上海燕海房地產開發經營有限責任公司。
- (2) 根據上海金橋聯合投資開發有限公司(甲方)與北京市城市建設開發總公司(乙方)於1993年3月5日訂立的第JQ93X105H號土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已出讓予乙方，詳情如下：
 - (i) 佔地面積：14,289平方米
 - (ii) 土地用途：不適用
 - (iii) 土地使用年期：50年
 - (iv) 容積率：4.7
 - (v) 地價：7,158,789美元
- (3) 根據上海市浦東新區規劃管理局於2007年3月12日頒發的第(2007)15070312E80048號建設用地規劃許可證，用於開發上海燕海大廈的建築地塊(一幅佔地面積約為14,289平方米的土地)符合城市規劃要求。

附錄五

物業估值

- (4) 根據上海市浦東新區規劃管理局於2007年2月8日頒發的第(2007)15070208F80025號建設工程規劃許可證，由辦公室及零售開發項目組成的兩幢樓宇(總建築面積約為72,806.54平方米，其中包括8,130.50平方米的地下層面積)符合城市建築要求，並獲得批准。
- (5) 根據上海市浦東新區建設局於2007年2月15日頒發的第06JQPD0054D01310224200611131601號建築工程施工許可證，燕海大廈的建築工程(總建築面積約為72,806平方米)符合施工要求，並獲得批准。
- (6) 根據上海市浦東新區建設和交通委員會頒發的第(2008)0000885號商品房預售許可證，上海燕海大廈約64,408.38平方米的建築面積獲准預售。
- (7) 誠如 貴集團所告知，於2009年8月31日開發項目主體部分已支出的總建築成本約為人民幣156,000,000元。該開發項目竣工前尚未支付的成本預期約為人民幣137,000,000元。在吾等估值過程中，吾等已計入該等成本。
- (8) 截至2009年8月31日該擬開發項目於竣工時的資本值約為人民幣1,100,000,000元。
- (9) 根據第3101152028414號營業執照，上海燕海房地產開發經營有限責任公司於1992年12月25日成立，為有限責任公司，註冊資本為人民幣48,450,000元。
- (10) 誠如 貴集團告知，於估值日期，該辦公物業部分(建築面積為30,484.50平方米)已進行預售，總對價為人民幣437,811,258元。於吾等的估值過程中，吾等已計及有關預售面積的上述合約售價。
- (11) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
- (i) 上海燕海房地產開發經營有限責任公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
 - (ii) 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iii) 上海燕海房地產開發經營有限責任公司為該物業唯一合法的土地使用者；
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；及
 - (v) 該樓宇(總建築面積為72,806平方米)的建設工程已獲有關政府機構批准。
- (12) 根據 貴集團提供的資料，業權及授予主要批文與執照的狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

附錄五

物業估值

估值證書

於2009年
8月31日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值												
35. 中華人民共和國 安徽省 合肥市 肥西縣 桃花鎮染坊村 計劃路東北側 松林路以西 禹洲華僑城	該物業於三幅總佔地面積約為446,757.30平方米的土地上興建。 於竣工後，該物業將包括中層到高層住宅樓、商舖、地下停車位及其他輔助設施。 將有2,350個地下停車位。 該物業計劃於2014年竣工。 該物業的規劃總建築面積約為1,148,560平方米(包括地下層面積62,880平方米)，詳情如下：	該物業正在建。	人民幣 1,910,000,000元 (見附註(7))												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃部份</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>93,900</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>982,680</td> </tr> <tr> <td>地下層</td> <td>62,880</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>9,100</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>1,148,560</td> </tr> </tbody> </table>	規劃部份	概約規劃 建築面積 (平方米)	商業	93,900	住宅	982,680	地下層	62,880	其他	9,100	總計：	1,148,560		
規劃部份	概約規劃 建築面積 (平方米)														
商業	93,900														
住宅	982,680														
地下層	62,880														
其他	9,100														
總計：	1,148,560														
	該物業已獲授予土地使用權，年期於2076年1月1日屆滿，作住宅用途。														

附註：

(1) 根據於2007年4月25日頒發的第(2007)1011號國有土地使用證，佔地面積約為84,523平方米物業的土地使用權已授予合肥盧東房地產開發有限責任公司。

根據於2008年6月23日頒發的第(2008)1067號國有土地使用證，佔地面積約為53,333.3平方米物業的土地使用權已授予合肥市康麗置業有限公司。

根據於2009年8月5日頒發的第(2009)2016號國有土地使用證，佔地面積約為308,901平方米物業的土地使用權已授予合肥禹洲房地產開發有限公司。

附錄五

物業估值

- (2) 根據於2005年7月28日的第(2005)18號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為84,523平方米)的土地使用權已授予合肥廬西房地產開發有限責任公司，對價為人民幣78,733,174元。

用途	: 住宅
容積率	: 不超過1.7
樓宇高度	: 不超過36米
綠化率	: 35%以上
建造開工日期	: 2006年6月20日之前(授予人有權申請土地棄置費，倘自開工日期起計一年內並未開始建造，則該項費用應低於地價的20%)。

根據於2006年5月29日的第(2006)016號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為53,333平方米)的土地使用權已授予合肥康麗置業有限公司，對價為人民幣40,000,000元。

用途	: 住宅
容積率	: 不超過1.5
樓宇高度	: 超過36米
綠化率	: 30%以上
建造開工日期	: 2006年10月16日之前(授予人有權申請土地棄置費，倘自開工日期起計一年內並未開始建造，則該項費用應低於地價的20%)。

根據日期為2006年7月16日的第(2006)38號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為308,901平方米)的土地使用權已授予合肥禹洲房地產開發有限公司，對價為人民幣254,842,500元。

用途	: 住宅／商用
容積率	: 不超過2.0
樓宇高度	: 超過55米
綠化率	: 20%以上
建造開工日期	: 2007年11月30日之前(授予人有權申請土地棄置費，倘自開工日期起計一年內並未開始建造，則該項費用應低於地價的20%)。

- (3) 根據合肥市肥西縣規劃局分別於2006年7月26日、2006年6月30日及2007年1月15日頒發的第2006104號、2006080號及2007002號建設用地規劃許可證，總佔地面積約為446,753平方米的該項目符合城市規劃要求。

附錄五

物業估值

- (4) 根據肥西鎮規劃管理局頒發的建設工程規劃許可證第18號，該物業符合城市規劃要求，並已獲批准，詳情如下：

<u>許可證號</u>	<u>規劃建築面積</u> (平方米)	<u>頒發日期</u>
340123200810039	2,150	2008年3月18日
340123200810040	5,010	2008年3月18日
340123200810041	4,940	2008年3月18日
340123200810042	3,010	2008年3月18日
340123200810043	5,530	2008年3月18日
340123200810044	4,180	2008年3月19日
340123200810045	5,680	2008年3月19日
340123200810046	4,380	2008年3月19日
340123200810047	5,690	2008年3月19日
340123200810048	3,450	2008年3月19日
340123200810049	4,710	2008年3月19日
340123200810050	3,330	2008年3月19日
340123200810196	4,160	2008年7月7日
340123200810268	7,289	2008年9月19日
340123200810197	4,630	2008年7月7日
340123200810198	5,510	2008年7月7日
340123200810199	3,280	2008年7月7日
340123200810228	14,802	2008年8月12日
總計：	92,091	

- (5) 根據肥西縣建設局於2008年9月25日頒發的第012308090033號建設工程施工許可證，合肥禹州華僑城建設工程(總建築面積約為70,000平方米)符合施工要求，並批准施工。

- (6) 於2009年8月31日，各期價值明細如下：

<u>工期</u>	<u>佔地面積(平方米)</u>	<u>資本值</u> (人民幣元)
一期	84,523.00	400,000,000
二、三、四A期	53,333.30	1,310,000,000
4B期	308,901.00	200,000,000

- (7) 根據肥西規劃局簽發的施工工程計劃批准書第2008121號，該物業的最高容積率改為2.5。倘建設面積超過原來許可的建築面積，則 貴集團需支付地價。

誠如 貴集團所告知，因更改容積率而產生的額外地價尚未支付。吾等在估值中乃根據土地使用權出讓合同基於原來的容積率分配金額。然而，一旦 貴集團全數付清額外地價已並將該物業的最高容積率調整為2.5，則該物業按 貴集團之開發方案於2009年8月31日的資本值將為人民幣2,470,000,000元。

- (8) 誠如 貴集團告知，該開發項目於2009年8月31日已支出的總建築成本約為人民幣46,000,000元。預期該開發項目竣工前尚未支付的成本約為人民幣2,160,000,000元。在估值過程中，吾等已計入該等成本。

- (9) 於2009年8月31日該擬開發項目於竣工時的資本值約為人民幣7,100,000,000元。

附錄五

物業估值

- (10) 根據第340123000006592(1-1)號營業執照，合肥盧東房地產開發有限責任公司於2006年1月16日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣8,000,000元。

根據第340123000001999號營業執照，合肥康麗置業有限公司於2005年12月27日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,080,000元。

根據第QDWHZZ號營業執照，合肥禹洲房地產開發有限公司於2006年8月1日成立為一家有限公司，註冊資本為6,000,000美元。

- (11) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：

(i) 合肥盧東房地產開發有限責任公司已合法擁有該物業部分土地使用權，並無任何未決或所面臨的針對土地使用權的法律、政府或仲裁程序或訴訟；

(ii) 一幅佔地面積84,523平方米的土地已抵押予中國工商銀行合肥分行，以獲授人民幣30,000,000元的貸款，抵押期自2009年1月7日起至2011年1月6日。根據該抵押合同，未經中國工商銀行批准，合肥盧東房地產開發有限責任公司在抵押期間不得出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；

(iii) 該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；

(iv) 合肥盧東房地產開發有限責任公司、合肥市康麗置業有限公司及合肥禹洲房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用人；

(v) 土地使用權出讓合同中所述的所有地價已及時支付並清償；

(vi) 由於政府負責的公共配套設施正在修建中，故該物業尚未開始建造。房地產管理局或其他政府部門並無收取土地棄置費或就物業回收收取費用；及

(vii) 根據合肥康麗置業有限公司，該土地尚未動工，合肥禹洲房地產開發有限公司已於2008年9月10日提出第2008100號保證書，要求推遲動工日期，並保證合肥華僑城一期的動工日期在2010年之前。肥西縣規劃局及肥西國土局已同意合肥禹洲房地產開發有限公司分別於2008年9月18日及2008年9月22日提出的動工日期。倘合肥康麗置業有限公司執行保證書中的動工日期，則肥西國土局將不會徵收土地閒置費。

- (12) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權、主要批文及執照授出的狀況如下：

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

附錄五

物業估值

估值證書

第五類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
36. 中華人民共和國 福建省 福州市 倉山區城門鎮 龍江村 東方威尼斯三期	該物業包括一幅佔地面積約為367,177平方米的土地。 竣工後，該物業將包括綜合住宅大樓加商業及停車位設施。該物業的總規劃建築面積220,558.43平方米(包括13,141.44平方米的地下面積)。 該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途部份於2076年4月28日屆滿，作商業、旅遊及娛樂用途部份於2046年4月28日屆滿。	該物業空置。	人民幣 2,400,000,000元 (貴集團應佔 80%權益： 人民幣 1,920,000,000元)

附註：

- (1) 根據日期為2007年12月7日的第(2007)34739500374號國有土地使用證，一幅佔地面積約為367,177平方米物業的土地使用權已出讓予福建大世界華夏房地產有限公司。
- (2) 根據日期為2006年4月30日的第(2006)33號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為367,177平方米)的土地使用權已授予福建大世界華夏房地產有限公司，對價為人民幣222,039,000元。最高允許容積率為0.57，總允許建築面積約為210,136.49平方米。
- (3) 根據福州市城鄉規劃局於2005年3月24日頒發的建設用地規劃許可證，用於開發東方威尼斯三期的建築地塊(一幅佔地面積約為367,177平方米的土地)符合城市規劃要求。
- (4) 根據營業執照第3501002002231號，福建大世界華夏房地產有限公司於1999年1月28日成立為有限公司，註冊資本為人民幣40,000,000元，有效經營期為1999年1月28日至2019年1月28日。
- (5) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 福建大世界華夏房地產有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，且並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
 - (ii) 該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iii) 福建大世界華夏房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；及
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清。

附錄五

物業估值

(6) 根據 貴集團提供的資料，業權及授予主要批文與執照的狀況如下：

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

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年										
			8月31日 現況下的資本值										
37. 中華人民共和國 上海市 浦東新區 金橋出口加工區 6街坊1丘及2丘 (禹洲金橋 國際四期) 上海利雅得大廈	<p>該物業建於兩幅總佔地面積約為14,657平方米的土地上。</p> <p>於竣工後，該物業將包括一幢辦公室及商業綜合樓宇，稱為禹洲金橋國際四期，並將有416個停車位。</p> <p>該物業計劃於2012年竣工。</p> <p>該物業的規劃總建築面積約為69,803平方米，其中包括19,962平方米的地下層面積，詳情如下：</p> <table border="1" data-bbox="507 932 912 1202"> <thead> <tr> <th>規劃部分</th> <th>概約規劃 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商用</td> <td>3,800</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>46,041</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>19,962</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>69,803</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於2044年12月17日屆滿，為期50年，分別作研究及辦公室用途。</p>	規劃部分	概約規劃 總建築面積 (平方米)	商用	3,800	辦公	46,041	地庫	19,962	總計：	69,803	該物業現時空置，有待開發。	人民幣 520,000,000元
規劃部分	概約規劃 總建築面積 (平方米)												
商用	3,800												
辦公	46,041												
地庫	19,962												
總計：	69,803												

附註：

- (1) 根據日期為2006年9月7日的第(2006)074827號上海市房地產權證，一幅佔地面積約為6,660平方米物業的土地使用權已授予上海利雅得投資置業有限公司，作研究用途。
根據日期為2006年9月7日的第(2006)074828號上海市房地產權證，一幅佔地面積約為7,997平方米物業的土地使用權已授予上海利雅得投資置業有限公司，作辦公用途。
- (2) 根據上海金橋出口加工區聯合發展有限公司(甲方)與上海華復房地產開發有限公司(乙方)於1994年12月18日訂立的第JQ94X419H號土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已轉讓予乙方，詳情如下：
 - (i) 佔地面積 : 6,660平方米
 - (ii) 土地用途 : 研究
 - (iii) 土地使用年期 : 50年
 - (iv) 容積率 : 不適用
 - (v) 地價 : 333,000美元

附錄五

物業估值

根據上海金橋出口加工區聯合發展有限公司(甲方)與上海華復房地產開發有限公司(乙方)於1994年12月18日訂立的第JQ94X420H號土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已轉讓予乙方，詳情如下：

- (i) 佔地面積 : 8,000平方米
 - (ii) 土地用途 : 商業／辦公室
 - (iii) 土地使用年期 : 50年
 - (iv) 容積率 : 5.0
 - (v) 地價 : 2,400,000美元
- (3) 根據日期為2004年8月26日的上海房地產拍賣行拍賣成交確認書，上海利雅得投資置業有限公司已獲得該物業的土地使用權，詳情如下：
- (i) 地盤編號 : 金橋出口加工區6街坊1丘及2丘
 - (ii) 佔地面積 : 14,657平方米
 - (iii) 轉讓費 : 人民幣43,500,000元
- (4) 根據上海市浦東新區政府於2009年8月26日簽發的有關調整金橋工業區二期工程第6-1及6-2塊土地的商舖規劃的批覆，上海利雅得投資置業有限公司獲准在該地盤上開發多幢樓宇(總建築面積49,900平方米)。
- (5) 根據營業執照第310115000815828號，上海利雅得投資置業有限公司於2004年2月12日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (6) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
- (i) 上海利雅得投資置業有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，且並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
 - (ii) 該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
 - (iii) 上海利雅得投資置業有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；及
 - (v) 基於本文件所載的時間表、對當前中國法律法規的理解並經諮詢有關政府機構， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團已根據正常程序開始辦理動工興建禹洲金橋國際四期所需許可證的申請手續，且不會就該項目支付土地閒置費或遭沒收土地。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，業權及授予主要批文與執照的狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 無 |
| 建設工程規劃許可證 | 無 |
| 建築工程施工許可證 | 無 |
| 營業執照 | 有 |

附錄五

物業估值

- | | |
|----------|-------------------------------------------------------------|
| 用途 | : 住宅／商業 |
| 最高建築密度 | : 70% |
| 最低綠化率 | : 10% |
| 總建築面積 | : 79,000平方米，包括公交設施(包括BRT控制中心、公交場站及自行車停車場)，建築面積不低於24,000平方米。 |
| 工程規劃許可證 | : 於2009年12月31日前取得 |
| 工程最遲竣工日期 | : 2013年12月31日 |
- (3) 根據第01745號營業執照，廈門海天房地產開發有限公司於1993年6月16日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為6,600,000美元，經營期限從1993年6月16日起至2014年6月15日。
- (4) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
- (i) 貴集團首期已付人民幣67,800,000元。
 - (ii) 該合同為合法、有效，對雙方均有約束力，可根據中國法律執行。
 - (iii) 待地價全數繳清後， 貴集團獲得土地使用權證概無法律障礙。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，業權及授予主要批文與執照的狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 無 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 無 |
| 建設工程規劃許可證 | 無 |
| 建築工程施工許可證 | 無 |
| 營業執照 | 有 |

附錄五

物業估值

估值證書

於2009年

8月31日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值
39. 中華人民共和國 福建省 廈門海滄區 興港路與角嵩路 交叉口東北側的 一幅地塊 (將發展名為 禹洲尊海)	該物業修建在一幅佔地面積約 107,622平方米的土地上。 該物業將開發作綜合用途，將 包括住宅、商舖及幼兒園。該 物業的規劃總建築面積約為 301,000平方米。 該物業已獲授土地使用權，作 住宅用途將於2079年5月14日 屆滿、作商業用途將於2049年 5月14日屆滿，以及作教育用 途將於2059年5月14日屆滿。	該物業現時空置， 待開發。	無商業價值 (見附註(1))

附註：

- (1) 在吾等的估值過程中，吾等認為該物業無商業價值，因為尚未取得國有土地使用證。倘有效的國有土地使用證已授予該物業，且所有地價及頒證相關費用已全部繳納，則於收購日的市值將為人民幣1,500,000,000元。
- (2) 根據日期為2009年9月17日的土地使用權出讓合同，該物業佔地面積約107,621.565平方米的土地使用權已出讓予廈門禹洲集團地產投資有限公司，作價為人民幣1,500,000,000元。
- (3) 根據第07085號營業執照，廈門禹洲集團地產投資有限公司於2006年6月20日成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (4) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該合同乃合法、有效、對雙方均有約束力及執行力；及
 - (ii) 待地價全數繳清後， 貴集團獲得土地使用權證概無法律障礙。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，業權及授予主要批文與執照的狀況如下：

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

附錄五

物業估值

估值證書

於2009年

8月31日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值
40. 中國 福建省 廈門市 海滄區馬青路側 兩幅相連地塊 (將發展為 禹洲海滄)	該物業包括兩幅相連地塊， 總地盤面積約為55,986.32平方 米。 根據轉讓協議，規劃總建築面 積不少於81,511平方米。 該物業已獲授土地使用權，自 1990年11月8日至2060年11月7 日，為期70年，作住宅用途。	該物業現空置， 待發展。	無商業價值

附註：

- (1) 在吾等的估值過程中，吾等認為該物業無商業價值，因為尚未取得國有土地使用證。倘有效的國有土地使用證已授予該物業，且所有地價及頒證相關費用已全部繳納，則於收購日的市值將為人民幣348,000,000元。
- (2) 根據東方(廈門)高爾夫鄉村俱樂部綜合旅遊有限公司(「轉讓人」)與廈門禹洲集團地產投資有限公司(「承讓人」)訂立的日期為2009年9月22日的轉讓協議，轉讓人已同意按對價人民幣133,500,000元將該物業的土地使用權及開發權轉讓予承讓人。
- (3) 根據廈門市土地資源房產管理局發出的日期為2004年11月15日的國有土地使用證第00001181號，已授予東方(廈門)高爾夫鄉村俱樂部綜合旅遊有限公司該物業地盤面積約46,970.27平方米的土地使用權。

根據廈門市土地資源房產管理局發出的日期為2004年11月12日的國有土地使用證第00001183號，已授予東方(廈門)高爾夫鄉村俱樂部綜合旅遊有限公司該物業地盤面積約9,016.05平方米的土地使用權。
- (4) 根據廈門市土地資源房產管理局發出的日期為1997年7月10日的國有土地使用權出讓合同第97(093)號，該物業的土地使用權，已授予東方(廈門)高爾夫鄉村俱樂部綜合旅遊有限公司該物業總地盤面積約369,150.675平方米的土地使用權，總對價為人民幣8,859,568元。
- (5) 根據廈門市規劃局發出的日期為2007年9月30日的建設工程規劃許可證第(2007) 0110號，該物業總建築面積約99,352.80平方米的建設工程符合城市規劃要求並獲批准。
- (6) 根據第07085號營業執照，廈門禹洲集團地產投資有限公司於2006年6月20日成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。

附錄五

物業估值

(7) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- (i) 轉讓協議須獲東方(廈門)高爾夫鄉村俱樂部綜合旅遊有限公司股東批准；
- (ii) 東方(廈門)高爾夫鄉村俱樂部綜合旅遊有限公司與廈門禹洲集團地產投資有限公司須於自轉讓協議日期起計60日內訂立最終轉讓合同，而轉讓協議於上述60日屆滿後將自動失效。

(8) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權以及授予主要批文及執照的狀況如下：

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

附錄五

物業估值

估值證書

第七類 — 貴集團於香港租賃的物業

物業	概況及年期	於2009年 8月31日 現況下的資本值
41. 香港 北角 電器道183號 友邦廣場32樓 3208B-9室	該物業包括位於1998年落成之44層高商業大廈內32樓之一個辦公室單位。該物業之建築面積約137.59平方米(1,481平方呎)，由 貴集團佔用作辦公室。 該物業現時租予 貴集團，年期自2008年6月19日至2011年6月18日，為期三年，月租金為港幣71,604元。	無商業價值