

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對於中國的物業於2009年8月31日的市值的意見而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股書。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日

吾等茲遵照閣下的指示，對隨附的估值概要所列明發集團(國際)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向貴集團提供吾等對該等物業於2009年8月31日(「估值日」)的市值的意見。

市值定義

吾等對各物業的估值乃指市值。所謂市值，按香港測量師學會物業估值準則定義為「物業經適當市場推廣後於估值日由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受強迫的情況下達成公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等的估值不包括因特別條款或情況，如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別代價或優惠，或任何具特別價值的事項，所引致的估計價格升跌。

在對該等物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引及香港測量師學會發出的香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)所載的規定。

在對位於中國的物業進行估值的過程中，吾等假設物業已各自獲授具有特定期限及象徵性土地使用年費的可轉讓土地使用權，並已繳清任何應付土地出讓金。吾等倚賴關於各物業的所有權及貴集團於該等物業的權益的資料。於評估物業時，吾等已假設貴集團擁有各物業的可強制執行所有權，並於獲授的整段相關未屆滿年期內，有權自由及不間斷地使用、佔用或轉讓物業。

就位於中國的物業，根據貴集團提供的資料及貴集團的法律顧問國浩律師集團(上海)事務所提供的意見，所有權的狀況及主要證書、批文及執照的授予情況載列於各自的估值證書附註內。

估值方法

對於由貴集團於中國分別持有作銷售、自用或投資的第一類及第二類物業，吾等透過假設該等物業均按現況出售，並參考有關市場可資比較的銷售交易，採用直接比較法及投資法(倘適用)，透過將各物業現有租約所得的租金收入淨額資本化，並計及租約期滿後的調升潛力，對該等物業進行估值。

就第三類及第四類物業，以及第五類物業第38號，即分別為貴集團於中國持有的發展中物業或作未來發展的物業或貴集團已訂約將收購的物業，吾等按各該等物業將根據貴集團向吾等提供的最新發展計劃書開發及完成的基準進行估值。吾等已假設在不附帶繁瑣條件或並無延誤的情況下，已取得有關政府機關就發展計劃書的所有同意書、批文及執照。吾等亦假設物業的設計及建築符合地方規劃條例及已獲有關當局批准。於達致吾等的估值意見時，吾等已透過參考有關市場上可資比較的銷售證明，採納直接比較法，亦已考慮已支付的建築成本及將需支付的成本，以反映完成開發項目的質素。所謂「於估值日完成時的資本值」，指假設發展項目於估值日已完成的情況下，吾等認為該發展項目的總銷售價格，且並無就未償付的發展成本作撥備。

除另有指明外，吾等並無賦予第五類物業第39號及所有第六類物業商業價值，即分

別為貴集團已訂約將收購於中國的物業或貴集團有意收購於中國的物業，原因是貴集團尚未就該等權益取得國有土地使用權證及／或尚未悉數繳付土地出讓金。

或由於租約的短期性質或出讓或轉租的限制、或由於缺乏主要租金利潤，吾等認為第七類物業(貴集團租賃物業)概無商業價值。

資料來源

吾等已獲貴集團提供有關物業所有權的文件摘錄。然而，吾等並無檢查文件正本，以查清任何可能並未載列於交予吾等副本上的修訂。

吾等於估值時，吾等在很大程度上依賴貴集團就其於中國的物業而提供的資料。吾等亦已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇證明、樓宇完工日期、泊車位數目、佔用詳情、發展計劃、建築成本、地盤及建築面積、貴集團應佔權益及所有其他相關事項提供予吾等的意見。

估值證書中的尺寸、量度及面積乃以所提供予吾等的資料作基準，故僅為約數。吾等並無任何理由懷疑貴集團所提供對估值有重大影響的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲貴集團表示，所提供資料中並沒有遺漏任何重要事實。

實地檢查

吾等已視察各該等物業的外部，並已在可能情況下視察各該等物業的內部。然而，吾等並無就土壤狀況及設施等是否適宜作任何未來發展進行實地檢查。吾等的估值乃基於以上各方面均為滿意及於建築期內將不會產生任何額外成本或延誤的假設而編製。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另有說明外，吾等並未進行仔細的實地測量，以核實該等物業的地盤及建築面積，並已假設呈交予吾等的文件內所示的面積均屬正確。

吾等進行估值時，並無計及任何該等物業所欠付的抵押、按揭或款項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支銷。

貨幣及匯率

除另有指明外，吾等估值所列的一切金額均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
蓮前東路
廈門明發大酒店
16及17層
明發集團(國際)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)
註冊中國房地產估價師
理學碩士、香港測量師學會會員、
英國皇家特許測量師學會會員
謹啟

2009年10月21日

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

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有作銷售或自用的物業

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
1 中國 江蘇省南京 浦口區 泰山鎮 浦珠北路 南京明發濱江新城 一期、二期及三期 (未售部分)	3,300,000,000	100	3,300,000,000
2 中國 江蘇省南京 浦口區 頂山鎮 浦合公路北側 南京珍珠泉度假村 (未售部分)	1,160,000,000	100	1,160,000,000
3 中國 福建省 廈門市 思明區 呂嶺路環湖里大道南 開元工業園 廈門明發園 (未售部分)	226,000,000	100	226,000,000
4 中國 福建省 廈門市 思明區 前埔 蓮前路南側 廈門明發國際新城 (未售部分)	360,000,000	100	360,000,000
5 中國 福建省 廈門市 思明區 前埔 會展中心前埔南區 廈門明發海景苑 (未售部分)	340,000,000	100	340,000,000

	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
6	中國 福建省 廈門市 思明區 前埔柯厝 廈門明麗花園(未售部分)	89,000,000	100	89,000,000
7	中國 福建省 廈門市 思明區 前埔蓮前東路北側 廈門建群雅苑(未售部分)	90,000,000	100	90,000,000
8	中國 福建省 廈門市 湖裏區 江頭居住區 廈門明發豪庭(未售部分)	45,000,000	100	45,000,000
9	中國 福建省 廈門市 思明區 蓮前東路413號 廈門明發大酒店 16及17層	24,000,000	100	24,000,000
10	中國 福建省 廈門市 思明區 洪蓮路 廈門聯豐家俱城 (部分I)	30,000,000	100	30,000,000
11	中國 福建省 廈門市 思明區 洪蓮路西2號 廈門明發工業園 (二期商舖部分)	19,000,000	100	19,000,000

	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
12	中國 福建省 廈門市 思明區 嘉禾路與蓮前路 交叉口東北側 廈門明發商業廣場(未售部分I)	1,708,000,000	70	1,195,600,000
13	中國 福建省 泉州市 鯉城區 江南鎮 火炬村 泉州明發大酒店	251,000,000	100	251,000,000
14	中國 福建省 廈門市 思明區 呂嶺路 思明工業園 廈門明發城	181,000,000	100	181,000,000
	小計：	7,823,000,000		7,310,600,000

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

15	中國 福建省 廈門市 思明區 蓮前東路413號 廈門明發大酒店 1-15層	225,000,000	100	225,000,000
16	中國 福建省 廈門市 思明區 洪蓮路 廈門聯豐家俱城 (部分II)	111,000,000	100	111,000,000

	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
17	中國 福建省 廈門市 思明區 嘉禾路與蓮前路 交叉口東北側 廈門明發商業廣場(部分II)	2,131,000,000	70	1,491,700,000
18	中國 福建省 廈門市 思明區 蓮前東路411號 聯豐大廈 4樓01單元	18,000,000	100	18,000,000
19	中國 福建省 廈門市 同安區 開元興安工業園 廈門明發科技園	230,000,000	100	230,000,000
20	中國 江蘇省 南京 浦口區 泰山鎮 浦珠北路 南京明發濱江新城 (一期第164座多間商舖)	33,000,000	100	33,000,000
21	中國 福建省 廈門市 思明區 洪蓮西路12號 廈門明發工業園 (部分)(一期)	無商業價值	—	無商業價值
小計：		<u>2,748,000,000</u>		<u>2,108,700,000</u>

第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業

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
22 中國 江蘇省 南京 浦口區 泰山鎮 浦珠北路 南京明發濱江新城 二期(部分)、三期(部分)	2,500,000,000	100	2,500,000,000
23 中國 江蘇省 南京 雨花台區 第141001280081及 141001280082號地段 南京明發商業廣場	3,180,000,000	100	3,180,000,000
24 中國 江蘇省 南京 雨花台區 鳳集大道15號 南京明發國際工業原料城	1,870,000,000	100	1,870,000,000
25 中國 安徽省 合肥市 廬陽區 四里河路及碭山路交界東北側 合肥明發商業廣場	2,370,000,000	100	2,370,000,000
26 中國 江蘇省 無錫市 惠山區 堰橋鎮 寺頭村及塘頭村 無錫明發商業廣場	5,000,000,000	70	3,500,000,000

	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
27	中國 江蘇省 揚州市 廣陵區 運河東路南側及 寶林路西側 揚州明發商業廣場	2,150,000,000	100	2,150,000,000
28	中國 福建省 廈門市 思明區 前埔工業園 廈門明發集團大廈	402,000,000	100	402,000,000
		小計：		
		17,472,000,000		15,972,000,000

第四類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

29	中國 福建省 廈門市 湖裏區 環灣路西側 五緣灣大橋東南側 廈門明發海灣渡假村	1,340,000,000	100	1,340,000,000
30	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 堰橋分區 西漳天一街 無錫明發國際新城	1,250,000,000	100	1,250,000,000
31	中國 江蘇省 南京市 浦口區 泰山園 南京高新技術產業開發區 南京明發企業總部基地 — 春和電子	300,000,000	100	300,000,000

	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
32	中國 江蘇省 南京市 浦口區 泰山園 南京高新技術產業開發區 南京明發企業總部基地— 科技商務城	810,000,000	100	810,000,000
33	中國 江蘇省 南京市 浦口區 泰山園 南京高新技術產業開發區 南京明發企業總部基地—聯昌機電	530,000,000	100	530,000,000
34	中國 江蘇省 南京市 浦口區 泰山園 南京高新技術產業開發區 南京明發企業總部基地—立昌光電	510,000,000	100	510,000,000
35	中國 江蘇省 鎮江市 大港 新區 銀河路南側 鎮江錦繡銀山項目 一期、二期	560,000,000	100	560,000,000
36	中國 福建省 漳州市 龍文區 龍江路東側 水仙大街北側 漳州明發商業廣場	2,003,000,000	100	2,003,000,000
37	中國 江蘇省 南京市 浦口區 頂山街道 南京明發城市廣場	960,000,000	100	960,000,000
小計：		8,263,000,000		8,263,000,000

第五類 — 貴集團已訂約將收購於中國的物業

	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
38	中國 福建省 廈門市 思明區 嶺兜廈門明豐城	798,000,000	100	798,000,000
39	中國 福建省 南安市 洪瀨鎮 溪霞村洪瀨明發商業中心	無商業價值	—	無商業價值
小計：		798,000,000		798,000,000

第六類 — 貴集團有意收購於中國的物業

	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
40	中國 江蘇省 南京市 浦口區 泰山鎮 浦珠北路明發濱江新城二區	無商業價值	—	無商業價值
41	中國 江蘇省 淮安 淮安經濟開發區 佳吉物流用地以南 蘇州路東側 明發國際工業原料城和明發國際城	無商業價值	—	無商業價值

42	中國 江蘇省 南京市 浦口區 黃姚村 泰山工業園明發家俱中心	無商業價值	—	無商業價值
43	中國 福建省 廈門市 思明區 蓮前路龍山明發一源昌山莊	無商業價值	—	無商業價值
44	中國 安徽省 馬鞍山市 位於慈湖河路東側、 慈湖河路西側及雨山路的一幅土地 馬鞍山項目	無商業價值	—	無商業價值
	小計：	無商業價值		無商業價值
第七類 — 貴集團在香港租賃的物業				
45	香港 九龍 科學館道1號 康宏廣場 南座23樓6、7及8室	無商業價值		無商業價值
	小計：	無商業價值		無商業價值
	合計：	37,104,000,000		34,452,300,000

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有作銷售或自用的物業

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
1 中國 江蘇省 南京浦口區 泰山鎮 浦珠北路 南京明發濱江新城一期、二期及三期(未售部分)	該物業包括於2006年至2009年間完成的南京明發濱江新城的一部分。 該物業的合計總建築面積約為450,049.97平方米，詳情如下：	該物業現正空置。	人民幣 3,300,000,000元
	用途	概約 總建築面積 (平方米)	
	住宅	189,499.05	
	零售	148,347.18	
	地庫／停車場／ 配套	112,203.74	
	合計：	<u>450,049.97</u>	
	該物業獲授予土地使用權作住宅用途，為期70年，於2072年12月15日屆滿，及作商業用途，為期40年，於2042年12月15日屆滿。		

附註：

- (1) 根據中華人民共和國國土資源局發出的六份國有土地使用權證第(2002)2168號、第(2002)2169號、第(2002)2170號、第(2002)2171號、第(2002)2172號及第(2002)2173號，南京明發濱江新城(總土地面積1,072,182平方米)的土地使用權已授予明發集團南京房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	土地面積 (平方米)	土地使用年期屆滿日期
(2002)2168	185,404	2072年12月15日(住宅用途); 2042年12月15日(商業用途)
(2002)2169	162,961	2072年12月15日(住宅用途); 2042年12月15日(商業用途)
(2002)2170	249,065	2072年12月15日(住宅用途); 2042年12月15日(商業用途)
(2002)2171	211,941	2072年12月15日(住宅用途); 2042年12月15日(商業用途)
(2002)2172	242,802	2072年12月15日(住宅用途); 2042年12月15日(商業用途)
(2002)2173	<u>20,009</u>	無特定年期(公用設施用途)
合計	<u>1,072,182</u>	

- (2) 根據貴集團的資料，該物業合計總建築面積約89,826.14平方米的部分訂有多份銷售協議，總代價為人民幣421,205,177元。吾等進行估值時，吾等已將該代價計算在內。

- (3) 根據日期為2005年9月27日的營業執照第320100400017072號，明發集團南京房地產開發有限公司為一間合資企業，註冊資本為10,000,000美元，有效營運期由2002年7月12日至2052年7月11日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 明發集團南京房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 該物業總建築面積約60,933.45平方米的商用部分按揭予中國農業銀行南京浦口分行；
 - (iii) 明發集團南京房地產開發有限公司經承按人事先批准，有權自由轉讓、租賃、按揭或處置該物業的已按揭部分；
 - (iv) 已獲授國有土地使用權證第(2002) 2173號的地段劃撥作公用設施用途。明發集團南京房地產開發有限公司可佔用及使用該地段。在未得政府事先批准的情況下，明發集團南京房地產開發有限公司無權轉讓、租賃及按揭該地段；及
 - (v) 所有土地出讓金已如期支付及繳清。
- (5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權初始登記 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

				於2009年8月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	估用詳情		人民幣
2 中國 江蘇省 南京 浦口區 頂山鎮 浦合路北側 南京珍珠泉 度假村 (未售部分)	該物業包括於2008年完成的南京珍珠泉度假村未售部分。 該物業的合計總建築面積約為66,371.85平方米，詳情如下：	該物業的酒店部分訂有一份管理協議，年期由2007年1月1日起，為期三年。 該物業的聯排別墅部分現正空置。		1,160,000,000元
	<u>用途</u>	<u>概約 總建築面積 (平方米)</u>		
	酒店	35,744.86		
	聯排別墅	30,626.99		
	合計：	<u>66,371.85</u>		

該物業獲授予土地使用權作住宅用途，為期70年，於2073年7月17日屆滿，及作商業用途，為期40年，於2043年7月17日屆滿。

附註：

- (1) 根據浦口區市政府發出的國有土地使用權證第(2003)02067號，南京珍珠泉度假村(土地面積為112,973平方米)的土地使用權已按不同年期授予明發集團南京房地產開發有限公司，作住宅用途的年期將於2073年7月17日屆滿，而作商業用途的年期則於2043年7月17日屆滿。
- (2) 根據日期為2005年9月27日的營業執照第320100400017072號，明發集團南京房地產開發有限公司為一間合資企業，註冊資本為10,000,000美元，有效營運期由2002年7月12日至2052年7月11日。
- (3) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 明發集團南京房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 明發集團南京房地產開發有限公司經承按人事先批准，有權自由轉讓、租賃、按揭或處置該物業；及
 - (iii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清。
- (4) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證
房屋所有權初始登記
營業執照

有
辦理中
有

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 中國 福建省 廈門市 思明區 呂嶺路 環湖里大道南 開元工業園 廈門明發園 (未售部分)	該物業包括於2005年完成的廈門明發園(部分)。 該物業包括147個零售單位合計總建築面積約14,673平方米及95個泊車位。 該物業獲授的土地使用權，由2001年10月26日起計，為期40年作商業用途，為期50年作寫字樓用途及為期70年作安置住宅用途。	該物業現正空置。	人民幣 226,000,000元

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的兩份土地房屋權證第00000766及00000767號，廈門明發園(總土地面積18,696.80平方米)的土地使用權已授予廈門明發集團有限公司作工業及倉儲用途，為期40年，於2051年10月26日屆滿。
- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2001)022號的補充合同，該物業的土地使用年期已修訂，由2001年10月26日開始，作商業用途為期40年、作寫字樓用途為期50年，及作住宅用途為期70年。
- (3) 根據日期為2007年8月24日的營業執照第350200200006046號，廈門明發集團有限公司成立時的註冊資本為人民幣80,000,000元，有效營運期由1998年1月7日至2048年1月7日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 廈門明發集團有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及
 - (iv) 廈門明發集團有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。
- (5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	有(僅土地部分)
房屋所有權初始登記	有
營業執照	有

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
4	中國 福建省 廈門市思明區 前埔 蓮前路南側 廈門明發國際 新城(未售部分)	該物業包括於2002年完成的廈門明發國際新城(部分)。 該物業包括合計總建築面積約24,840.76平方米及83個泊車位，詳情如下：	該物業現正空置。	人民幣 360,000,000元
			概約 總建築面積 (平方米)	
		用途		
		寫字樓	11,539.93	
		零售	9,421.46	
		停車場	3,879.37	
		合計：	24,840.76	
		該物業獲授予土地使用權，由1999年1月15日起計，為期40年作商業用途，為期50年作寫字樓用途及為期70年作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的土地房屋權證第00000340號，廈門明發國際新城(總土地面積26,015.80平方米)的土地使用權已授予廈門明發集團有限公司，由1999年1月15日起計，為期40年作商業用途，為期50年作寫字樓用途及為期70年作住宅用途。
- (2) 根據貴集團的資料，一個總建築面積約1,035.8平方米的零售單位及一個泊車位訂有多份銷售協議，總代價為人民幣8,550,000元。吾等進行估值時，吾等已將該代價計算在內。
- (3) 根據日期為2007年8月24日的營業執照第350200200006046號，廈門明發集團有限公司成立時的註冊資本為人民幣80,000,000元，有效營運期由1998年1月7日至2048年1月7日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 廈門明發集團有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及
 - (iv) 廈門明發集團有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。

(5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	有(僅土地部分)
房屋所有權初始登記	有
營業執照	有

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	中國 福建省 廈門市 思明區前埔 會展中心 前埔南區 廈門明發海景苑 (未售部分)	該物業包括於2004年完成的廈門明發海景苑(部分)。 該物業包括合計總建築面積約26,912.56平方米及17個泊車位，詳情如下：	該物業合計總建築面積約32.20平方米的部分訂有一份租約，於2010年8月31日屆滿，月租合共人民幣1,130元。 該物業的餘下部分現正空置。	人民幣 340,000,000元
		用途	概約 總建築面積 (平方米)	
		住宅	498.48	
		零售	18,801.87	
		會所	7,047.16	
		停車場	565.05	
		合計：	26,912.56	
		該物業獲授予土地使用權，由2001年6月1日起計，為期40年作商業用途、為期50年作寫字樓用途及為期70年作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的土地房屋權證第00000682號及補充合同，廈門明發海景苑(總土地面積18,246.90平方米)的土地使用權已授予廈門明發集團有限公司，由2001年6月1日起計，為期40年作商業用途、為期50年作寫字樓用途及為期70年作住宅用途。
- (2) 根據貴集團的資料，該物業合計總建築面積約1,470.34平方米的部分訂有多份銷售協議，總代價約為人民幣7,567,000元。吾等進行估值時，吾等已將該代價計算在內。
- (3) 根據日期為2007年8月24日的營業執照第350200200006046號，廈門明發集團有限公司成立時的註冊資本為人民幣80,000,000元，有效營運期由1998年1月7日至2048年1月7日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 廈門明發集團有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及
 - (iv) 廈門明發集團有限公司有權自由估用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。

(5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	有(僅土地部分)
房屋所有權初始登記	有
營業執照	有

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
6	中國 福建省 廈門市 思明區 前埔柯厝 廈門明麗花園 (未售部分)	該物業包括於2005年完成的廈門明麗花園的多個住宅單位。 該物業的合計總建築面積約為3,608.69平方米。 該物業獲授予土地使用權作住宅用途，為期70年，於2071年2月16日屆滿。	該物業現正空置。	人民幣 89,000,000元

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的土地房屋權證第00001022號，廈門明麗花園(總土地面積17,355.78平方米)的土地使用權已授予廈門明發房地產開發有限公司作住宅用途，為期70年，於2071年2月16日屆滿。
- (2) 根據貴集團的資料，該物業合計總建築面積約1,505.49平方米的部分訂有多份銷售協議，總代價約為人民幣31,800,000元。吾等進行估值時，吾等已將該代價計算在內。
- (3) 根據日期為2005年6月27日的營業執照第07233號，廈門明發房地產開發有限公司為一間外商獨資企業，註冊資本為人民幣16,880,000元，有效營運期由1994年10月21日至2009年10月21日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 廈門明發房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及
 - (iv) 廈門明發房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。
- (5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	有(僅土地部分)
房屋所有權初始登記	有
營業執照	有

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
7	中國 福建省 廈門市 思明區 前埔 蓮前東路北側 廈門建群雅苑 (未售部分)	該物業包括於2005年完成的廈門建群雅苑(部分)。 該物業包括寫字樓單位合計總建築面積約4,272.56平方米及113個泊車位。 該物業獲授予土地使用權作寫字樓用途，為期50年，於2052年11月10日屆滿，及作住宅用途，為期70年，於2072年11月10日屆滿。	該物業現正空置。	人民幣 90,000,000元

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的土地房屋權證第00000958號，廈門建群雅苑(土地面積10,257.10平方米)的土地使用權已授予廈門建勤房地產開發有限公司，作寫字樓用途，為期50年，於2052年11月10日屆滿，及作住宅用途，為期70年，於2072年11月10日屆滿。
- (2) 根據貴集團的資料，該物業合計總建築面積約707.01平方米的部分訂有多份銷售協議，總代價為人民幣6,516,704元。吾等進行估值時，吾等已將該代價計算在內。
- (3) 根據日期為2008年6月3日的營業執照第350200400024351號，廈門建勤房地產開發有限公司成立時的註冊資本為8,000,000港元，有效營運期由2002年5月16日至2052年5月15日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 廈門建勤房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及
 - (iv) 廈門建勤房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。
- (5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	有(僅土地部分)
房屋所有權初始登記	有
營業執照	有

估值證書

				於2009年8月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	估用詳情		人民幣
8 中國 福建省 廈門市湖裏區 江頭居住區 廈門明發豪庭 (未售部分)	該物業包括於2004年完成的廈門明發豪庭(未售部分)。 該物業包括合計總建築面積約5,555.86平方米及87個泊車位，詳情如下：	該物業合計總建築面積約245.79平方米的部分訂有多份租約，租約最長於2011年10月14日屆滿，月租合共人民幣19,491元。		45,000,000元
		概約 總建築面積 (平方米)		
	用途			
	零售	1,061.22	該物業的餘下	
	寫字樓	253.99	部分現正空	
	停車場	4,240.65	置。	
	合計：	5,555.86		
	該物業獲授予土地使用權，由2001年10月1日起計，為期40年作商業用途，為期50年作寫字樓用途及為期70年作住宅用途。			

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的土地房屋權證第00000754號，廈門明發豪庭(總土地面積5,528.50平方米)的土地使用權已授予廈門明發房地產開發有限公司作零售、寫字樓及住宅用途，而土地使用年期由2001年10月1日起計，分別為40年、50年及70年。
- (2) 根據貴集團的資料，該物業合計總建築面積約105.38平方米的部分訂有多份銷售協議，總代價約為人民幣565,650元。吾等進行估值時，吾等已將該代價計算在內。
- (3) 根據日期為2005年6月27日的營業執照第07233號，廈門明發房地產開發有限公司成立時的註冊資本為人民幣16,880,000元，有效營運期由1994年10月21日至2009年10月21日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 廈門明發房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及

(iv) 廈門明發房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。

(5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	有(僅土地部分)
房屋所有權初始登記	有
營業執照	有

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	中國 福建省 廈門市思明區 蓮前東路413號 廈門明發大酒店 16及17層	該物業包括於2002年完成的廈門明發大酒店第16及第17層。 該物業的合計總建築面積約為1,516.11平方米。 該物業獲授予土地使用權作商業用途為期40年，於2036年4月29日屆滿；作寫字樓用途為期50年，於2046年4月29日屆滿；以及作住宅用途為期70年，於2066年4月29日屆滿。	該物業現由貴集團佔用作寫字樓。	人民幣 24,000,000元

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的土地房屋權證第00005682及00620149號，廈門明發大酒店(總土地面積2,762.63平方米及總建築面積12,440.92平方米)的土地使用權及房屋所有權已授予廈門明發大酒店有限公司作商業用途為期40年，於2036年4月29日屆滿；作寫字樓用途為期50年，於2046年4月29日屆滿；以及作住宅用途為期70年，於2066年4月29日屆滿。
- (2) 根據日期為2007年12月17日的營業執照第350200100004161號，廈門明發大酒店有限公司成立時的註冊資本為人民幣10,000,000元，有效營運期由1999年12月14日至2049年12月13日。
- (3) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 廈門明發大酒店有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及
 - (iii) 廈門明發大酒店有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。
- (4) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	有
營業執照	有

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	中國 福建省 廈門市思明區 洪蓮路 廈門聯豐家俱城 (部分I)	該物業包括於1996年完成的稱為聯豐家俱城的工業綜合樓的多個單位。 該物業的合計總建築面積約為4,871.91平方米。 該物業獲授予土地使用權作工業用途為期50年，於2043年9月15日屆滿。	該物業現正由貴集團佔用作工業展覽用途。	人民幣 30,000,000元

附註：

- (1) 根據五份土地房屋權證，廈門聯豐家俱城合計總面積5,847.60平方米的部份的土地使用權及房產權已授予聯豐(廈門)家俱城有限公司作工業用途為期50年，於2043年9月15日屆滿。詳情概述如下：

房地產 產權證編號	級別	位置	總建築面積 (平方米)	用途
00555401	1	洪蓮路24號	962.03	工業
00555406	2	洪蓮路24號	962.03	工業
00555338	3	洪蓮路24號	962.03	工業
00555403*	4-5	洪蓮路24號	1,951.37*	工業
00555346	1	洪蓮路20號	1,010.14	工業
		合計：	<u>5,847.60</u>	

* 按貴集團的指示，第5層的多個單位(土地房屋權證第555403號)，合計總建築面積975.69平方米由貴集團持有作投資用途，而該物業第1層至第4層及第5層部份的合計總建築面積為4,871.91平方米。

- (2) 根據日期為2008年4月8日的營業執照第350200400013060號，聯豐(廈門)家俱城有限公司成立時的註冊資本為人民幣30,000,000元，有效營運期由1993年9月15日至2043年9月15日。
- (3) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 聯豐(廈門)家俱城有限公司已取得該物業的土地房屋權證，為唯一的合法擁有人；
- (ii) 該物業由2007年11月30日至2010年11月29日按揭予建設銀行廈門分行；及
- (iii) 獲得承按人事先批准後，聯豐(廈門)家俱城有限公司有權租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。

(4) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證
營業執照

有
有

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	中國 福建省 廈門市思明區 洪蓮路西2號 廈門明發工業園 (二期商舖部分)	該物業包括於1997年至2005年期間內完成的廈門明發工業園的多個商舖。 該物業的合計總建築面積約為1,327.03平方米。	該物業現正空置。	人民幣 19,000,000元
		該物業獲授予土地使用權，由2003年9月1日起計，為期70年作住宅用途及為期40年作商業用途。		

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局(甲方)與廈門明發傢俱工業有限公司(乙方)於2003年9月26日訂立的土地使用權出讓合同第(2003) 032號，明發工業園土地面積約5,414.14平方米的部份的土地使用權已授予乙方作住宅用途為期70年及作商業用途為期40年。餘下部分(土地面積4,653.416平方米)已劃撥作工業用途。

按貴集團的告知，該物業位於該地盤已批授的部分。

- (2) 根據17份土地房屋權證第539471、547887-547888、547890-547892、547894-547899、547918-547992號，廈門明發工業園的土地使用權及房產權已授予廈門明發傢俱工業有限公司。
- (3) 根據日期為2009年6月12日的營業執照第350200400027420號，廈門明發傢俱工業有限公司成立時的註冊資本為人民幣8,880,000元，有效營運期由1994年9月5日至2044年9月4日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 廈門明發傢俱工業有限公司已獲該物業的土地房屋權證，為唯一的合法擁有人；
- (ii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及
- (iii) 廈門明發傢俱工業有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。
- (5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證
營業執照

有
有

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	中國 福建省 廈門市思明區 嘉禾路與蓮前路 交叉口東北側 廈門明發 商業廣場 (未售部分 I)	該物業包括於2007年完成的廈門明發商業廣場的多個零售單位。 該物業的合計總建築面積約為49,684.78平方米。 該物業獲授予土地使用權，由2003年8月2日起計，為期40年作商業用途及為期50年作寫字樓及倉儲用途。	該物業現正空置。	人民幣 1,708,000,000元 貴集團應佔 70%權益 人民幣 1,195,600,000元

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的土地房屋權證第00001115號，明發商業廣場(總土地面積166,774.60平方米)的土地使用權已授予明發集團有限公司作商業用途，為期40年，於2043年8月1日屆滿。
- (2) 根據貴集團的資料，該物業合計總建築面積約486.65平方米的部分訂有多份銷售協議，總代價約為人民幣17,777,000元。吾等進行估值時，吾等已將該代價計算在內。
- (3) 根據日期為2009年6月15日的營業執照第350200400009292號，明發集團有限公司成立時的註冊資本為259,000,000港元，有效營運期由2001年11月6日至2051年11月5日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 明發集團有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及
 - (iv) 明發集團有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。
- (5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	有(僅土地部分)
房屋所有權初始登記	有
營業執照	有

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	中國 福建省 泉州市鯉城區 江南鎮 火炬村 泉州明發大酒店	該物業包括一間於1996年完成的17層酒店。 該物業的合計總建築面積約為13,707平方米。 該物業獲授予土地使用權作綜合用途為期40年，於2046年6月30日屆滿。	該物業總建築面積270平方米的部分目前訂有一份租約，租期於2012年5月14日屆滿。 該物業的餘下部分現由貴集團作為酒店經營。	人民幣 251,000,000元

附註：

- (1) 根據泉州市土地管理局發出的國有土地使用權證第(98)100133號，該物業(總土地面積5,402.00平方米)的土地使用權已授予泉州聯豐江南大酒店有限公司作綜合用途為期40年，於2046年6月30日屆滿。
- (2) 根據土地房屋權證第3160號，該物業的房產權(合計總建築面積13,707.056平方米)由泉州聯豐江南大酒店有限公司持有。
- (3) 根據貴集團的資料，泉州聯豐江南大酒店有限公司的名稱已改為泉州明發大酒店有限公司。
- (4) 根據日期為2009年7月7日的營業執照第350500400037307號，泉州明發大酒店有限公司成立時的註冊資本為人民幣30,000,000元，有效營運期由1998年8月25日至2048年8月25日。
- (5) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 泉州明發大酒店有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及
 - (iv) 泉州明發大酒店有限公司有權自由估用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。
- (6) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地房屋權證	有
營業執照	有

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
14	中國 福建省 廈門市思明區 呂嶺路 思明工業園 廈門明發城	該物業包括一幅總土地面積12,878.79平方米的土地。 該物業的合計總建築面積約59,403.55平方米及133個泊車位，詳情如下：	該物業總建築面積42,329平方米的部分現出租予不同租客，為期50年，租期於2054年5月7日屆滿，預付租金合共約人民幣170,000,000元。	人民幣 181,000,000元
		<u>用途</u>	<u>概約 總建築面積 (平方米)</u>	
		展覽廳	10,070.03	
		工業	44,872.06	
		停車場及配套	4,461.46	
		合計：	<u>59,403.55</u>	
<p>該物業獲授予土地使用權作工業用途，為期50年，於2054年5月7日屆滿。</p>				

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的土地房屋權證第00002324號，該物業(總土地面積12,878.79平方米)的土地使用權已授予明發集團有限公司作工業用途，為期50年，於2054年5月7日屆滿。
- (2) 根據廈門市國土資源與房產管理局(甲方)與明發集團有限公司(乙方)於2005年1月5日訂立的土地使用權出讓合同第(2005) 003號，該物業(土地面積約12,878.798平方米)的土地使用權已授予乙方作工業用途，為期50年，總出讓金為人民幣10,715,159.94元。
- (3) 根據日期為2009年6月15日的營業執照第350200400009292號，明發集團有限公司成立時的註冊資本為259,000,000港元，有效營運期由2001年11月6日至2051年11月5日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 明發集團有限公司已取得該物業的土地使用權，並為唯一的合法土地使用者，有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期繳清；
 - (iii) 該物業的土地使用權並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；
 - (iv) 明發集團有限公司有權發展該物業並有權擁有房產權，而房產權登記取得批准方面應無重大障礙；及

(v) 貴集團與其他第三方訂立為期50年的「房屋使用權轉讓合同」並不產生直接符合任何認可合同類別的權利或義務，並將被視為「無名合同」。任何超出年期20年的合同在法律上均不能強制履行。

(5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證
營業執照

有(僅土地部分)
有

估值證書

第二類 — 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
15	中國 福建省 廈門市 思明區 蓮前東路 413號 廈門明發大酒店 1-15層	該物業包括於2002年完成的廈門明發大酒店1-15層，廈門明發大酒店建於一幅土地面積為2,762.63平方米的土地上。 該物業的合計總建築面積約為10,924.81平方米。 該物業獲授予土地使用權作商業用途為期40年，於2036年4月29日屆滿；作寫字樓用途為期50年，於2046年4月29日屆滿；以及作住宅用途為期70年，於2066年4月29日屆滿。	該物業現租予第三方作酒店用途，租期由2007年1月15日起計為期十年，固定年租為人民幣40,000,000元。	人民幣 225,000,000元

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的土地房屋權證第00005682及00620149號，該物業(總土地面積2,762.63平方米及總建築面積12,440.92平方米)的土地使用權及房屋所有權已授予廈門明發大酒店有限公司作商業用途為期40年，於2036年4月29日屆滿；作寫字樓用途為期50年，於2046年4月29日屆滿；以及作住宅用途為期70年，於2066年4月29日屆滿。
- (2) 根據日期為2003年4月29日的營業執照第3502001005362號，廈門明發大酒店有限公司成立時的註冊資本為人民幣10,000,000元，有效營運期由1999年12月14日至2049年12月13日。
- (3) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 廈門明發大酒店有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及
 - (iv) 廈門明發大酒店有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。
- (4) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證
營業執照

有
有

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	中國 福建省 廈門市 思明區 洪蓮路 廈門聯豐家俱城 (部分II)	該物業包括稱為聯豐家俱城於1996年完成的工業綜合樓的多個單位。 該物業的合計總建築面積約為21,248.37平方米。 該物業獲授予土地使用權作工業用途為期50年，於2043年9月15日屆滿。	該物業合計總建築面積約6,326平方米的部分根據多份租約租出，租期於2013年12月31日或之前屆滿，月租合共約人民幣111,652元。 該物業的餘下部分目前由貴集團佔用，作工業用途。 據貴集團所告知，該物業合計總建築面積15,421.37平方米的部分議定租予一名第三方。租期由2009年9月1日交收後六個月起計，為期15年，月租為每平方米人民幣15元，由第三年起每年增加5%。	人民幣 111,000,000元

附註：

- (1) 根據20份土地房屋權證，聯豐家俱城合計總面積22,224.05平方米的部分的土地使用權及房產權已授予聯豐(廈門)家俱城有限公司作工業用途為期50年，於2043年9月15日屆滿。詳情概述如下：

土地房屋 權證編號	級別	位置	總建築面積 (平方米)	用途
00555403*	4-5*	洪蓮路24號*	1,951.37*	工業*
00555400	1	洪蓮路23號	962.27	工業
00555340	2	洪蓮路23號	962.27	工業
00555363	3	洪蓮路23號	962.27	工業
00555336	4-5	洪蓮路23號	1,951.81	工業
00555405	1	洪蓮路22號	962.27	工業
00555349	2	洪蓮路22號	962.27	工業
00555339	3	洪蓮路22號	962.27	工業
00555404	4-5	洪蓮路22號	1,951.81	工業
00555359	1	洪蓮路21號	962.27	工業
00555362	2	洪蓮路21號	962.27	工業
00555407	3	洪蓮路21號	962.27	工業
00555335	4-5	洪蓮路21號	1,951.81	工業
00555347	2	洪蓮路20號	1,018.30	工業
00555348	3	洪蓮路20號	1,018.30	工業
00555350	4-5	洪蓮路20號	2,036.60	工業
00555360	1	洪蓮路19號	190.12	工業
00555361	2	洪蓮路19號	298.70	工業
00555365	3	洪蓮路19號	298.70	工業
00555364	4-6	洪蓮路19號	896.10	工業
		合計：	22,224.05	

* 如貴集團所告知，於土地房屋權證第00555403號所列的合計總建築面積975.69平方米由貴集團持有作投資用途，因此，吾等進行估值時，該物業的總建築面積為21,248.37平方米。

- (2) 根據日期為2008年4月8日的營業執照第350200400013060號，聯豐(廈門)家俱城有限公司成立時的註冊資本為人民幣30,000,000元，有效營運期由1993年9月15日至2043年9月15日。
- (3) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 聯豐(廈門)家俱城有限公司已取得該物業的土地房屋權證，為唯一的合法擁有人；
- (ii) 該物業由2007年11月30日至2010年11月29日按揭予建設銀行廈門分行；及
- (iii) 獲得承按人事先批准後，聯豐(廈門)家俱城有限公司有權租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。
- (4) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	有
營業執照	有

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 中國 福建省 廈門市思明區 嘉禾路與蓮前路 交叉口東北側 廈門明發 商業廣場 (部分II)	該物業包括於2007年完成的廈門明發商業廣場的多個未售單位。 該物業擁有合計總建築面積約165,063.47平方米及1,555個泊車位，詳情如下：	該物業合計總建築面積147,086平方米的部分目前根據多份租約租出，租期於2026年9月10日或之前屆滿，月租約人民幣6,675,000元。 該物業的餘下部分現正空置。	人民幣 2,131,000,000元 貴集團應佔 70%權益 人民幣 1,491,700,000元
	用途	概約 總建築面積 (平方米)	
	零售	149,348.05	
	酒店	12,784.72	
	寫字樓	2,141.50	
	配套	789.20	
	合計：	165,063.47	

該物業獲授予土地使用權，由2003年8月2日起計，為期40年作商業用途及為期50年作寫字樓及倉儲用途。

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的土地房屋權證第00001115號，該物業(總土地面積166,774.60平方米)的土地使用權已授予明發集團有限公司，作商業用途，為期40年，於2043年8月1日屆滿。
- (2) 根據日期為2005年9月19日的土地使用權出讓合同第(2003)001號的補充合同，該物業的土地使用權已修訂，由2003年8月2日開始，作商業用途為期40年，作寫字樓及倉儲用途則為期50年。
- (3) 根據日期為2009年6月15日的營業執照第350200400009292號，明發集團有限公司成立時的註冊資本為259,000,000港元，有效營運期由2001年11月6日至2051年11月5日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 明發集團有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及
 - (iv) 明發集團有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。
- (5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	有(僅土地部分)
房屋所有權初始登記	有
營業執照	有

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
18	中國 福建省 廈門市思明區 蓮前東路411號 聯豐大廈 4樓01單元	該物業包括於1999年完成的廈門市聯豐大廈的一個商業單位。 該物業的合計總建築面積約為2,027.74平方米。 該物業獲授予土地使用權作商業用途，為期40年，於2036年4月29日屆滿。	該物業總建築面積1,013平方米的部分目前已租出，租期由2008年5月1日起至2016年4月30日。首年月租人民幣40,520元，由第三年起年租增長8%。 該物業的餘下部分現正空置。	人民幣 18,000,000元

附註：

- (1) 根據土地房屋權證第00611905號，該物業(合計總建築面積2,027.74平方米)的土地使用權及房產權已授予廈門明發集團有限公司作商業用途，年期由1996年4月30日起至2036年4月29日。
- (2) 根據日期為2008年1月4日的營業執照第350200200006046號，廈門明發集團有限公司成立時的註冊資本為人民幣80,000,000元，有效營運期由1998年1月7日至2048年1月7日。
- (3) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 廈門明發集團有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業按揭授予建設銀行廈門分行；及
 - (iv) 待取得按揭人的書面同意後，廈門明發集團有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。
- (4) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證
營業執照

有
有

估值證書

				於2009年8月31日
				現況下的資本值
物業	概況及年期	估用詳情		
19 中國 福建省 廈門市同安區 開元興安工業園 廈門明發科技園	該物業包括一幢工業綜合大樓，建於一幅土地面積約48,734.7平方米的土地上，該物業於2008年完成。 該物業的合計總建築面積約為62,131.46平方米，詳情如下：	該物業現正空置。 該物業合計總建築面積52,418.9平方米的部分議定租予一名第三方。租期由2009年7月1日交收後八個月起計，為期15年，月租為每平方米人民幣10元，由第三年起每年增加5%。	人民幣 230,000,000元	
	用途	概約 總建築面積 (平方米)		
	展覽廳	51,389.41		
	研究中心	10,742.05		
	合計：	62,131.46		
	該物業獲授予土地使用權作工業用途，為期47年，於2050年7月4日屆滿。			

附註：

- (1) 根據廈門市同安區土地管理局(授予人)與廈門市開元區人民政府(承授人)於2000年6月29日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予承授人，詳情如下：

土地面積	: 79,229.00平方米
土地用途	: 工業用途
土地年期	: 由2000年6月29日起，為期50年
土地出讓金	: 人民幣792,290元

承授人已授權廈門全和開發有限公司出售該物業的土地使用權。

根據廈門全和開發有限公司與明發集團有限公司於2009年6月30日訂立的土地使用權轉讓合同，該幅土地(面積48,977平方米)的土地使用權已轉讓予明發集團有限公司，為期50年，作製造家俱用途，總代價為人民幣5,142,585元。

- (2) 根據土地房屋權證第00646366號及第00647066-00647070號，該物業總土地面積48,734.7平方米及合計總建築面積約62,131.45平方米由明發集團有限公司作工業用途，年期為47年，於2050年7月4日屆滿。
- (3) 根據日期為2009年6月15日的營業執照第350200400009292號，明發集團有限公司成立時的註冊資本為259,000,000港元，有效營運期由2001年11月6日至2051年11月5日。

- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 明發集團有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業部分按揭予建設銀行廈門分行；及
 - (iv) 明發集團有限公司經承按人事先批准，有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。
- (5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 土地房屋權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

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	中國 江蘇省 南京 浦口區泰山鎮 浦珠北路 南京明發濱江 新城 (一期第164座 多間商舖)	該物業包括於2009年完成的南京明發濱江新城一期第164座多間商舖。 該物業合計總建築面積約為2,630.99平方米。 該物業獲授予土地使用權作商業用途，為期40年，於2042年12月15日屆滿。	該物業訂有多份租約，租約最長於2018年10月31日屆滿，月租合共約人民幣29,424元。	人民幣 33,000,000元

附註：

- (1) 根據中華人民共和國國土資源局發出的六份國有土地使用權證第(2002)2168、(2002)2169、(2002)2170、(2002)2171、(2002)2172及(2002)2173號，南京明發濱江新城(總土地面積為1,072,182平方米)的土地使用權已授予明發集團南京房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	土地面積 (平方米)	土地使用年期屆滿日期
(2002)2168	185,404	2072年12月15日(住宅用途)；2042年12月15日(商業用途)
(2002)2169	162,961	2072年12月15日(住宅用途)；2042年12月15日(商業用途)
(2002)2170	249,065	2072年12月15日(住宅用途)；2042年12月15日(商業用途)
(2002)2171	211,941	2072年12月15日(住宅用途)；2042年12月15日(商業用途)
(2002)2172	242,802	2072年12月15日(住宅用途)；2042年12月15日(商業用途)
(2002)2173	20,009	無特定年期(公用設施用途)
	<u>1,072,182</u>	

- (2) 根據日期為2005年9月27日的營業執照第320100400017072號，明發集團南京房地產開發有限公司成立為一間合資企業時的註冊資本為10,000,000美元，有效營運期由2002年7月12日至2052年7月11日。
- (3) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
- 明發集團南京房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - 明發集團南京房地產開發有限公司經承按人事先批准，有權自由轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業；
 - 已獲授國有土地使用權證第(2002)2173號的地段劃撥作公用設施用途。明發集團南京房地產開發有限公司可佔用及使用該地段。在未得政府事先批准的情況下，明發集團南京房地產開發有限公司無權轉讓、租賃及按揭該地段；及
 - 所有土地出讓金已如期支付及繳清。

(4) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權初始登記	有
營業執照	有

估值證書

於2009年8月31日

現況下的資本值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值
21 中國 福建省 廈門市 思明區 洪蓮路西12號 廈門明發工業園 (部分)(一期)	該物業包括分別於1997年及2005年完成的若干工業大樓及一幢員工宿舍大樓。 該物業的合計總建築面積約為11,588.25平方米。 該物業的土地使用權已劃撥作工業用途。	該物業合計總建築面積2,209.12平方米的部分現正租予若干租戶，租約於2012年12月31日或之前屆滿，月租約人民幣21,200元。 該物業合計總建築面積9,655.18平方米的部分議定租予一名第三方。租期由2009年7月31日交收後六個月起計，為期15年，月租為每平方米人民幣12元，由第三年起每年增加5%。	無商業價值

附註：

- (1) 根據17份土地房屋權證，該物業(合計總建築面積11,588.25平方米)的土地使用權及房產權已劃撥予廈門明發傢俱工業有限公司作工業用途。詳情概述如下：

土地房屋 權證編號	單位	位置	總建築面積 (平方米)	用途
00539471	101	洪蓮路1462號	2,106.39	工業
00547887	601	洪蓮路1466號	229.80	宿舍
00547888	701	洪蓮路1466號	229.80	宿舍
00547890	201	洪蓮路1462號	2,219.09	工業
00547891	302	洪蓮路1462號	913.84	工業
00547892	402	洪蓮路1462號	918.09	工業
00547894	502	洪蓮路1462號	938.19	工業
00547895	301	洪蓮路1464號	891.13	工業
00547896	401	洪蓮路1464號	895.28	工業
00547897	501	洪蓮路1464號	914.89	工業
00547898	601	洪蓮路1464號	154.40	工業
00547899	602	洪蓮路1462號	154.35	工業
00547918	101	洪蓮路1466號	103.80	宿舍
00547919	201	洪蓮路1466號	229.80	宿舍
00547920	301	洪蓮路1466號	229.80	宿舍
00547921	401	洪蓮路1466號	229.80	宿舍
00547922	501	洪蓮路1466號	229.80	宿舍
		合計：	11,588.25	

- (2) 於估值日，該物業的土地使用權劃撥予廈門明發傢俱工業有限公司，而土地出讓金尚未清償，吾等通常認為其並無任何商業價值。倘該物業獲發有效的國有土地使用權證、所有土地出讓金及獲授權證的有關費用均已獲清償，該物業的市值將為人民幣36,000,000元。

- (3) 根據日期為2009年6月12日的營業執照第350200400027420號，廈門明發傢俱工業有限公司成立時的註冊資本為人民幣8,880,000元，有效營運期由1994年9月5日至2044年9月4日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 廈門明發傢俱工業有限公司已獲發該物業的土地房屋權證及為該物業的合法擁有者；
 - (ii) 該物業土地使用權已劃撥予廈門明發傢俱工業有限公司，但未經有關機關批准，不得轉讓、租賃及按揭；及
 - (iii) 廈門明發傢俱工業有限公司可租賃該物業，但土地部分產生的租金收入應交回有關機關。
- (5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：
- | | |
|--------|---|
| 土地房屋權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業

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
22 中國 江蘇省 南京 浦口區 泰山鎮 浦珠北路 南京明發濱江新城 二期(部分)、 三期(部分)	該物業建於一幅土地面積約1,072,182平方米的土地上。 該物業的合計規劃總建築面積約為535,366.56平方米，詳情如下：	該物業現正在建設中。	人民幣 2,500,000,000元
		概約	
	用途	總建築面積 (平方米)	
	住宅	384,831.40	
	零售	46,559.78	
	停車場／配套	103,975.38	
	合計：	<u>535,366.56</u>	
	該物業預定於2009年11月完成。		
	該物業獲授予土地使用權作住宅用途，為期70年，於2072年12月15日屆滿，及作商業用途，為期40年，於2042年12月15日屆滿。		

附註：

- (1) 根據中華人民共和國國土資源局發出的六份國有土地使用權證第(2002)2168、(2002)2169、(2002)2170、(2002)2171、(2002)2172及(2002)2173號，南京明發濱江新城(總土地面積為1,072,182平方米)的土地使用權已授予明發集團南京房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	土地面積 (平方米)	土地使用年期屆滿日期
(2002)2168	185,404	2072年12月15日(住宅用途)；2042年12月15日(商業用途)
(2002)2169	162,961	2072年12月15日(住宅用途)；2042年12月15日(商業用途)
(2002)2170	249,065	2072年12月15日(住宅用途)；2042年12月15日(商業用途)
(2002)2171	211,941	2072年12月15日(住宅用途)；2042年12月15日(商業用途)
(2002)2172	242,802	2072年12月15日(住宅用途)；2042年12月15日(商業用途)
(2002)2173	<u>20,009</u>	無特定年期(公用設施用途)
合計：	<u>1,072,182</u>	

- (2) 根據日期為2002年7月15日的土地使用權出讓合同第(2002) 002號及其三份日期分別為2002年7月16日、2002年10月23日及2003年8月25日的補充協議，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予明發集團(香港)有限公司，代價為人民幣162,527,765元。

- (3) 根據南京市建築工程局於2005年12月23日發出的建築工程施工許可證第(2005)137號，南京明發濱江新城(總建築面積2,202,845.26平方米)符合施工規定，並獲准施工。
- (4) 根據貴集團提供的資料，於2009年8月31日，已支銷的總建築成本約為人民幣1,920,000,000元。估計完成開發項目而尚須支付的建築成本約為人民幣149,000,000元。吾等進行估值時，吾等已計及有關成本。
- (5) 根據貴集團提供的資料，多個合計總建築面積約262,082平方米的單位已獲預售，總代價約為人民幣1,063,816,189元。吾等進行估值時，吾等已將該代價計算在內。
- (6) 擬開發項目於估值日完成時的資本值約為人民幣2,860,000,000元。
- (7) 根據日期為2005年9月27日的營業執照第320100400017072號，明發集團南京房地產開發有限公司為一間合資企業，註冊資本為10,000,000美元，有效營運期由2002年7月12日至2052年7月11日。
- (8) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 土地使用權出讓合同及其補充協議根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 明發集團南京房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
- (iii) 該物業按揭予中國工商銀行南京高新技術產業開發區分行；
- (iv) 明發集團南京房地產開發有限公司經承按人事先批准，有權自由轉讓、租賃、按揭或處置該物業；
- (v) 已獲授國有土地使用權證第(2002) 2173號的地段劃撥作公用設施用途。明發集團南京房地產開發有限公司可佔用及使用該地段。在未得政府事先批准的情況下，明發集團南京房地產開發有限公司無權轉讓、租賃及按揭該地段；
- (vi) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；及
- (vii) 明發集團南京房地產開發有限公司已取得該物業建築工程所有必需的授權及許可證。

- (9) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

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
23	中國 江蘇省 南京 雨花台區 第141001280081及 141001280082號 地段 南京明發 商業廣場	該物業包括一幅土地面積約為 182,588平方米的土地。 該物業的合計規劃總建築面積 為415,778.94平方米，詳情如 下：	該物業現正在 建設中。	人民幣 3,180,000,000元
			概約 總建築面積 (平方米)	
		用途		
		零售	286,214.62	
		寫字樓	41,550.84	
		酒店	19,671.78	
		配套	1,242.28	
		地庫	67,099.42	
		合計：	<u>415,778.94</u>	

該物業預定於2010年完成。

該物業獲授予土地使用權作
商業、寫字樓、金融及保險用
途，為期40年，於2047年1月8
日屆滿。

附註：

- 根據南京市國土資源局發出的兩份國有土地使用權證第(2007)00187及00188號，該物業(總土地面積182,588平方米)的土地使用權已授予明發集團南京房地產開發有限公司作商業、寫字樓、金融及保險用途，由2007年1月9日起，為期40年。
- 根據日期為2005年12月30日的土地使用權出讓合同第(2005)317號，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予明發集團南京房地產開發有限公司，代價為人民幣383,000,000元。
- 根據以下南京市建設委員會發出的建築工程施工許可證，以下建築工程已獲准施工：

許可證編號	許可證發出日期	樓宇	總建築面積 (平方米)
(2008)043	2008年2月3日	第1至8座及2個地庫	415,778.73

- 根據南京市房地產管理局發出的預售許可證第200810084W、200810138W、200810161W及200910073W號，第1至8座及第1至2座的地庫停車場獲准預售。
- 根據貴集團提供的資料，多個合計總建築面積約53,969.44平方米的單位已獲預售，總代價約為人民幣611,068,914元。於吾等進行估值時，吾等已計入有關代價。

- (6) 根據貴集團提供的資料，於2009年8月31日，已支銷的總建築成本約為人民幣496,000,000元。估計完成開發項目而尚須支付的成本約為人民幣574,000,000元。於吾等進行估值時，吾等已計及有關成本。
- (7) 擬開發項目於估值日完成時的資本值約為人民幣4,700,000,000元。
- (8) 根據日期為2005年9月27日的營業執照第320100400017072號，明發集團南京房地產開發有限公司為一間合營企業，註冊資本為10,000,000美元，有效營運期由2002年7月12日至2052年7月11日。
- (9) 吾等已獲提供貴集團的中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 明發集團南京房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者及已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (iii) 該物業的土地使用權按揭予中國農業銀行南京浦口分行；
 - (iv) 明發集團南京房地產開發有限公司經承按人事先批准，有權自由轉讓、租賃、進一步按揭或處置該物業；
 - (v) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；及
 - (vi) 明發集團南京房地產開發有限公司已取得該物業建築工程所有必需的授權及許可證。
- (10) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

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
24	中國 江蘇省 南京 雨花台區 鳳集大道15號 南京明發 國際工業原料城	該物業包括位於南京明發國際工業原料城的一個在建工業發展地盤，該城擬發展為一幢綜合工業大樓，設有大型低層展覽及貿易大樓、寫字樓、倉庫及其他配套設施。該物業建於一個土地面積約為351,136平方米的地盤上。 該物業的合計規劃總建築面積約為463,298平方米。 該物業預定於2009年12月完成。 該物業獲授予土地使用權作工業用途，為期50年，於2056年9月12日屆滿。	該物業現正在建設中。	人民幣 1,870,000,000元

附註：

- 根據南京市國土資源局發出日期為2007年1月11日的國有土地使用權證(2007)第00173號，該物業(總土地面積351,136平方米)的土地使用權已授予江蘇明發工業原料城有限公司作工業用途，為期50年，於2056年9月12日屆滿。
- 根據日期為2006年11月29日的土地使用權出讓合同第(2006)240號，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予江蘇明發工業原料城有限公司，代價為人民幣52,670,460元。
- 根據以下南京市建設委員會發出的建築工程施工許可證，以下建築工程已獲准施工：

許可證編號	許可證發出日期	樓宇	總建築面積 (平方米)
(2008)249	2008年8月13日	第A01-20號；第B01-20號； 第C01-02號；第C04-19號； 第D01-19號	463,298

- 根據貴集團提供的資料，於2009年8月31日，已支銷的總建築成本約為人民幣358,000,000元。估計完成開發項目而尚須支付的成本約為人民幣23,000,000元。於吾等進行估值時，吾等已計及有關成本。
- 擬開發項目於估值日完成時的資本值約為人民幣2,080,000,000元。
- 根據日期為2008年1月18日的營業執照第320100400015163號，江蘇明發工業原料城有限公司成立時的註冊資本為10,000,000美元，有效營運期由2005年6月21日至2035年6月20日。

- (7) 吾等已獲提供貴集團的中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 江蘇明發工業原料城有限公司為該物業唯一的合法土地使用者及已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；
 - (iv) 江蘇明發工業原料城有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權；
 - (v) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；及
 - (vi) 江蘇明發工業原料城有限公司已取得該物業建築工程所有必需的授權及許可證。
- (8) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

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
25 中國 安徽省 合肥市 廬陽區 四里河路及 碭山路交界 東北側合肥 明發商業廣場	該物業包括一幅總土地面積約176,698平方米的土地。 該物業的合計規劃總建築面積約為578,610平方米，詳情如下：	該物業現正在建設中。	人民幣 2,370,000,000元
	用途	概約 總建築面積 (平方米)	
	住宅	132,092	
	零售	285,765	
	酒店	34,038	
	寫字樓	46,996	
	停車場	61,286	
	配套	18,433	
	合計：	578,610	

該物業預定於2010年完成。

該物業獲授予土地使用權作商業、寫字樓及文娛用途為期40年，將於2047年8月13日屆滿；以及作住宅用途為期70年，將於2077年8月13日屆滿。

附註：

- (1) 根據合肥市市政府發出的兩份國有土地使用權證第(2007)650及(2007)652號，該物業(總土地面積176,698平方米)的土地使用權已授予明發集團(合肥)房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	土地面積 (平方米)	土地使用年期屆滿日期
(2007)650	40,417	2077年8月13日(住宅用途)
(2007)652	136,281	2047年8月13日(商業、寫字樓及文娛用途)
合計：	176,698	

- (2) 根據日期為2006年12月8日的土地使用權出讓合同第GF-2000-2601號及其日期為2007年8月3日的補充協議，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予明發集團(合肥)房地產開發有限公司，代價為人民幣53,009,433元。
- (3) 根據合肥市建設委員會發出日期分別為2008年4月2日及2008年6月3日的建築工程施工許可證第010008040021號及第010008060005號，總建築面積626,345平方米的建築工程獲准施工。

- (4) 根據合肥市房地產管理局發出的預售許可證第20081064、20081065、20081066及20090176號，約108,381平方米的合計總建築面積獲准預售。
- (5) 根據貴集團提供的資料，合計總建築面積約38,100平方米的多個單位經已預售，總代價約為人民幣173,221,434元。吾等於估值時已計入代價。
- (6) 根據貴集團提供的資料，於2009年8月31日，已支銷的總建築成本約為人民幣480,000,000元。估計完成開發項目而尚須支付的成本約為人民幣790,000,000元。於吾等進行估值時，吾等已計及有關成本。
- (7) 擬開發項目於估值日完成時的資本值約為人民幣4,100,000,000元。
- (8) 根據日期為2007年7月12日的營業執照第340100400017770號，明發集團(合肥)房地產開發有限公司成立時的註冊資本為10,000,000美元，有效營運期由2005年11月1日至2035年11月1日。
- (9) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 明發集團(合肥)房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者及已獲政府授予相關權證及實體批文；
- (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；
- (iv) 明發集團(合肥)房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權；
- (v) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；及
- (vi) 明發集團(合肥)房地產開發有限公司已取得該物業建築工程所有必需的授權及許可證。

- (10) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

26	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
	中國	該物業包括一幅總土地面積約	該物業現正在	人民幣
	江蘇省	216,642.50平方米的土地。	建設中。	5,000,000,000元
	無錫市	該物業的合計規劃總建築面積		貴集團應佔
	惠山區	約為489,363.8平方米，詳情如		70%權益
	堰橋鎮	下：		
	寺頭村及塘頭村			人民幣
	無錫明發商業			3,500,000,000元
	廣場			
		用途	概約 總建築面積 (平方米)	
		商業	365,333	
		酒店	34,081	
		服務式公寓	60,231.8	
		地庫停車場	29,718	
		合計：	489,363.8	

該物業預定於2010年完成。

該物業獲授予土地使用權作商業用途，固定年期為40年，於2045年2月27日屆滿。

附註：

- 根據無錫市市政府發出的三份國有土地使用權證第(2005) 1853、1854及1855號，該物業(總土地面積216,642.5平方米)的土地使用權已授予明發集團無錫房地產開發有限公司作商業用途，年期將於2045年2月27日屆滿。
- 根據日期為2005年2月28日的土地使用權出讓合同第(2005)17號及其日期為2005年8月18日的補充協議，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予明發集團無錫房地產開發有限公司，代價為人民幣81,240,000元。
- 根據惠山區建築工程局發出日期為2007年10月8日的建築工程施工許可證第3202062007100800001A號，該物業總建築面積489,364平方米的建築工程已獲准施工。
- 根據無錫市惠山區房地產管理局發出的預售許可證第(2008) 44號，約21,808平方米的合計總建築面積獲准預售。
- 根據貴集團提供的資料，於2009年8月31日，已支銷的總建築成本約為人民幣500,000,000元。估計完成開發項目而尚須支付的成本約為人民幣580,000,000元。於吾等進行估值時，吾等已計及有關成本。
- 擬開發項目於估值日完成時的資本值約為人民幣7,000,000,000元。
- 根據日期為2005年7月11日的營業執照第320200400023780號的複本，明發集團無錫房地產開發有限公司成立時的註冊資本為人民幣30,000,000元，有效營運期由2003年12月12日至2055年7月10日。

- (8) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 土地使用權出讓合同及其補充協議根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 明發集團無錫房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者及已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；
 - (iv) 明發集團無錫房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權；
 - (v) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；及
 - (vi) 明發集團無錫房地產開發有限公司已取得該物業建築工程所有必需的授權及許可證。
- (9) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

- (4) 根據揚州市房地產管理局發出的預售許可證第1532號，約54,959平方米的合計總建築面積獲准預售。
- (5) 根據貴集團的資料，於2009年8月31日，開發項目主體部分已支付的總建築成本約為人民幣160,000,000元。估計完成開發項目的主體部分而尚須支付的建築成本約為人民幣670,000,000元。吾等進行估值時，吾等已計及有關成本。
- (6) 擬開發項目於估值日完成時的資本值約為人民幣3,800,000,000元。
- (7) 根據日期為2007年7月26日的營業執照第321000400011507號，明發集團揚州房地產開發有限公司成立時的註冊資本為10,000,000美元，有效營運期由2006年10月18日至2056年10月17日。
- (8) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 土地使用權出讓合同及其補充協議根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 明發集團揚州房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者及已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；
 - (iv) 明發集團揚州房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權；
 - (v) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；及
 - (vi) 明發集團揚州房地產開發有限公司已取得該物業建築工程所有必需的授權及許可證。
- (9) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

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	中國 福建省 廈門市 思明區 前埔工業園 廈門明發 集團大廈	該物業包括建於一幅土地面積約13,186.06平方米的土地上的一個綜合開發項目。 該物業的合計規劃總建築面積約為36,346.10平方米，詳情如下：	該物業現正在建設中。	人民幣 402,000,000元
		用途	概約 總建築面積 (平方米)	
		零售	7,461.93	
		寫字樓	22,588.07	
		地庫	6,296.10	
		合計：	36,346.10	
		該物業預定於2009年12月完成。		
		該物業獲授予土地使用權作寫字樓用途，為期50年，於2054年10月8日屆滿。		

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的土地房屋權證第00002670號，該物業(總土地面積13,186.06平方米)的土地使用權可由明發集團有限公司、廈門蓮前集團有限公司及廈門蓮前運輸有限公司作寫字樓用途，為期50年，於2054年10月8日屆滿。
- (2) 根據日期為2005年1月5日的土地使用權出讓合同第(2005) 001號，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予明發集團有限公司、廈門蓮前集團有限公司及廈門蓮前運輸有限公司(統稱承授人)，代價為人民幣7,010,000元。
- (3) 根據廈門市思明區建設局於2006年2月27日發出的建築工程施工許可證第350203200602270101號，綜合開發項目(合計總建築面積75,882.20平方米)的工程獲批准施工。
- (4) 根據貴集團提供的資料，於2009年8月31日，已支銷的總建築成本約為人民幣42,000,000元。估計完成開發項目而尚須支付的建築成本約為人民幣31,000,000元。吾等進行估值時，吾等已計及有關成本。
- (5) 擬開發項目於估值日完成時的資本值約為人民幣520,000,000元。
- (6) 根據日期為2009年6月15日的營業執照第350200400009292號，明發集團有限公司成立時的註冊資本為259,000,000港元，有效營運期由2001年11月6日至2051年11月5日。

- (7) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 明發集團有限公司、廈門蓮前集團有限公司及廈門蓮前運輸有限公司為該物業的共同合法土地使用者及已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及
 - (iv) 明發集團有限公司經其他共同擁有人事先批准，有權自由轉讓、租賃、按揭或處置該物業。
- (8) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：
- | | |
|-----------|---------|
| 土地房屋權證 | 有(土地部分) |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

	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
29	中國 福建省 廈門市 湖裏區 環灣路西側 五緣灣大橋 東南側 廈門明發海灣 渡假村	該物業包括一幅總土地面積約58,952.20平方米的土地。 該物業擬發展為酒店開發項目，合計總建築面積161,704.70平方米。 該物業獲授予土地使用權作酒店用途，為期40年，於2047年3月7日屆滿。	該物業現正空置。	人民幣 1,340,000,000元

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的土地房屋權證第00006134號，該物業(總土地面積58,952.20平方米)的土地使用權已授予明發集團有限公司作酒店用途，為期40年，於2047年3月7日屆滿。
- (2) 根據日期為2006年12月19日的土地使用權出讓合同第(2006) 19號，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予明發集團有限公司，代價為人民幣191,000,000元。
- (3) 根據建設工程規劃許可證第350206200808141號，該物業合計總建築面積161,704.7平方米的建築工程符合城市規劃規定。
- (4) 根據日期為2009年6月15日的營業執照第350200400009292號，明發集團有限公司成立時的註冊資本為259,000,000港元，有效營運期由2001年11月6日至2051年11月5日。
- (5) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 明發集團有限公司為該物業唯一的合法土地使用者及已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (iii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iv) 該物業已按揭予建設銀行廈門分行；及
 - (v) 明發集團有限公司經承按人事先批准，有權自由轉讓、租賃、按揭或處置該物業。
- (6) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	有(土地部分)
建設工程規劃許可證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

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 中國 江蘇省 無錫市 惠山區 堰橋分區 西漳天一街 無錫明發 國際新城	該物業包括兩幅總土地面積約258,296.80平方米的土地。 該物業的合計規劃總建築面積約為549,561平方米，詳情如下：	該物業現正空置。	人民幣 1,250,000,000元
	用途	概約 總建築面積 (平方米)	
	住宅	440,008	
	零售	14,230	
	停車場	84,788	
	配套	10,535	
	合計：	549,561	
	該物業獲授予土地使用權作住宅用途，年期於2075年6月30日屆滿。		

附註：

- (1) 根據中華人民共和國國土資源局發出的兩份國有土地使用權證第(2008)1007及1008號，該物業(總土地面積258,296.80平方米)的土地使用權已授予無錫明華房地產開發有限公司作住宅用途，年期將於2075年6月30日屆滿。
- (2) 根據日期為2003年5月29日的土地使用權出讓合同第(2003) 46號及其補充協議，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予無錫明華房地產開發有限公司，代價為人民幣218,423.5元。
- (3) 根據建設用地規劃許可證第20206200900083號，該物業面積258,296.8平方米的土地符合城市規劃規定。
- (4) 根據日期為2008年8月18日的營業執照第320200400028542號，無錫明華房地產開發有限公司成立為合營企業時的註冊資本為人民幣20,000,000元，有效營運期由2006年12月12日至2018年12月11日。
- (5) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 土地使用權出讓合同及其補充協議根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 無錫明華房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者及已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；

(iv) 無錫明華房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權；及

(v) 所有土地出讓金已如期支付及繳清。

(6) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

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
31	中國 江蘇省 南京市 浦口區 泰山園 南京高新技術 產業開發區 南京明發企業 總部基地 — 春和電子	該物業包括一幅總土地面積約 97,426.20平方米的土地。 該物業將設有研發中心，合計 規劃總建築面積約為116,138.50 平方米。 該物業獲授予土地使用權作工 業用途，年期於2057年2月28日 屆滿。	該物業現正空 置。	人民幣 300,000,000元

附註：

- (1) 根據南京市國土資源局發出日期為2007年12月11日的國有土地使用權證第(2007)09268P號，該物業(總土地面積97,426.2平方米)的土地使用權已授予南京春和電子有限公司作工業用途，年期將於2057年2月28日屆滿。
- (2) 根據日期為2007年6月30日的土地使用權出讓合同第(2007)063號，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予南京春和電子有限公司作工業及研發用途。
- (3) 根據建設工程規劃許可證第(2007)029號，該物業合計總建築面積127,653.94平方米的建築工程符合城市規劃規定。
- (4) 根據日期為2007年12月4日的營業執照第320191000003213號，南京春和電子有限公司成立為有限公司時的註冊資本為人民幣10,000,000元，有效營運期由2007年4月11日至2057年4月10日。
- (5) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 南京春和電子有限公司為該物業的唯一法定土地使用者及已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；
 - (iv) 南京春和電子有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權；及
 - (v) 所有土地出讓金已如期支付及繳清。

(6) 根據貴集團提供的資料，業權以及主要批文及執照批授的情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

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
32 中國 江蘇省 南京市浦口區 泰山園 南京高新技術 產業開發區 南京明發企業 總部基地 — 科技商務城	該物業包括一幅總土地面積約 157,217.30平方米的土地。 該物業的合計規劃總建築面積 約為315,381.70平方米，詳情如 下：	該物業現正空 置。	人民幣 810,000,000元
		概約	
	用途	總建築面積 (平方米)	
	研發中心	251,938.10	
	展覽廳	53,905.6	
	停車場	9,538.00	
	合計：	315,381.70	
	該物業獲授予土地使用權作工 業用途，年期於2056年6月29日 屆滿。		

附註：

- (1) 根據南京市國土資源局發出日期為2008年3月6日的國有土地使用權證第(2008)02143P號，該物業(總土地面積為157,217.3平方米)的土地使用權已授予南京明發科技商務城建設發展有限公司作工業用途，年期將於2056年6月29日屆滿。
- (2) 根據日期為2007年6月30日的土地使用權出讓合同第(2007)057號，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予南京明發科技商務城建設發展有限公司作工業及研發用途。
- (3) 根據建設工程規劃許可證第(2007)028號，該物業合計總建築面積329,162.1平方米的建築工程符合城市規劃規定。
- (4) 根據日期為2007年10月29日的營業執照第320100400030970號，南京明發科技商務城建設發展有限公司成立為外商獨資企業時的註冊資本為29,980,000美元，有效營運期由2005年9月9日至2055年9月8日。
- (5) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 南京明發科技商務城建設發展有限公司為該物業唯一的合法土地使用者及已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；

(iv) 南京明發科技商務城建設發展有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權；及

(v) 所有土地出讓金已如期支付及繳清。

(6) 根據貴集團提供的資料，業權以及主要批文及執照批授的情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

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	中國 江蘇省 南京市 浦口區 泰山園 南京高新技術 產業開發區 南京明發企業 總部基地— 聯昌機電	該物業包括一幅總土地面積約 150,928.40平方米的土地。 該物業將為研發中心，合計規 劃總建築面積約為201,743.20平 方米。 該物業獲授予土地使用權作工 業用途，年期將於2057年2月27 日屆滿。	該物業現正空 置。	人民幣 530,000,000元

附註：

- (1) 根據南京市國土資源局發出日期為2008年3月6日的國有土地使用權證第(2008)02142P號，該物業(總土地面積150,928.4平方米)的土地使用權已授予南京聯昌機電有限公司作工業用途，年期將於2057年2月27日屆滿。
- (2) 根據日期為2007年6月30日的土地使用權出讓合同第(2007) 056號，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予南京聯昌機電有限公司作工業及研發用途。
- (3) 根據建設工程規劃許可證第(2007)030號，該物業合計總建築面積206,024.24平方米的建築工程符合城市規劃規定。
- (4) 根據日期為2007年12月3日的營業執照第320191000003221號，南京聯昌機電有限公司成立為有限責任公司時的註冊資本為人民幣15,000,000元，有效營運期由2007年4月13日至2057年4月12日。
- (5) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 南京聯昌機電有限公司為該物業唯一的合法土地使用者及已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；
 - (iv) 南京聯昌機電有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權；及
 - (v) 所有土地出讓金已如期支付及繳清。
- (6) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

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
34	中國 江蘇省 南京市 浦口區 泰山園 南京高新技術 產業開發區 南京明發企業 總部基地 — 立昌光電	該物業包括一幅總土地面積約 141,643平方米的土地。 該物業將為研發中心，合計規 劃總建築面積約為194,498.60平 方米。 該物業獲授予土地使用權作工 業用途，年期將於2057年2月27 日屆滿。	該物業現正空 置。	人民幣 510,000,000元

附註：

- (1) 根據南京市國土資源局發出日期為2008年3月6日的國有土地使用權證第(2008)02141P號，該物業(總土地面積141,643平方米)的土地使用權已授予江蘇南京立昌光電科技有限公司作工業用途，年期將於2057年2月27日屆滿。
- (2) 根據日期為2007年6月30日的土地使用權出讓合同第(2007)055號，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予南京立昌光電科技有限公司作工業及研發用途。
- (3) 根據建設工程規劃許可證第(2007) 031號，該物業合計總建築面積204,741.82平方米的建築工程符合城市規劃規定。
- (4) 根據日期為2007年12月4日的營業執照第320191000003205號，南京立昌光電科技有限公司於成立為有限責任公司時的註冊資本為人民幣12,000,000元，有效營運期由2007年4月10日至2057年4月9日。
- (5) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 南京立昌光電科技有限公司為該物業唯一的合法土地使用者及已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；
 - (iv) 南京立昌光電科技有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權；及
 - (v) 所有土地出讓金已如期支付及繳清。

(6) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

- (ii) 鎮江漢翔房地產有限公司為該物業的唯一法定土地使用及已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (iii) 鎮江漢翔房地產有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權；
 - (iv) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；及
 - (v) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔。
- (6) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

36	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
	中國 福建省 漳州市 龍文區 龍江路東側 水仙大街北側 漳州明發 商業廣場	該物業包括一幅總土地面積約223,588.72平方米的土地。 該物業的合計規劃總建築面積約為688,382.52平方米，詳情如下：		該物業現正空置。
			概約 總建築面積 (平方米)	
		用途		
		住宅	165,336.61	
		商業	427,399.40	
		停車場	75,159.13	
		配套	20,488.38	
		合計：	<u>688,382.52</u>	
		該物業獲授予土地使用權作商業、綜合及住宅用途，年期分別將於2049年7月2日、2059年7月2日及2079年7月2日屆滿。		

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2009)95312號，該物業總土地面積223,588.72平方米的土地使用權已授予明發集團(漳州)房地產開發有限公司，用作商業、綜合及住宅用途的年期分別於2049年7月2日、2059年7月2日及2079年7月2日屆滿。
- (2) 根據日期為2007年2月29日的土地使用權出讓合同，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予明發集團(漳州)房地產有限公司，代價為人民幣450,978,448.2元。
- (3) 根據建設工程規劃許可證第350600200900024號，該物業合計總建築面積688,382.52平方米的建築工程符合城市規劃規定。
- (4) 根據日期為2007年7月12日的營業執照第350600400008186號，明發集團(漳州)房地產開發有限公司成立時的註冊資本為20,000,000港元，有效營運期由2007年2月13日至2037年2月12日。
- (5) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 土地使用權出讓合同根據中國法律為合法、有效及可強制執行；
 - (ii) 明發集團(漳州)房地產有限公司為該物業的唯一法定土地使用者及已獲政府授予相關權證及實體批文；

(iii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；及

(iv) 取得相關規劃及發展許可後，明發集團(漳州)房地產開發有限公司有權發展該物業。

(6) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

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
37 中國 江蘇省 南京市 浦口區 頂山街道 南京明發 城市廣場	該物業包括四幅總土地面積約128,682.8平方米的土地。 該物業的合計總建築面積約為291,915平方米，詳情如下：	該物業現正空置。	人民幣 960,000,000元
	用途	概約 總建築面積 (平方米)	
	寫字樓	41,473	
	住宅	164,792	
	商業	30,000	
	停車場	50,000	
	配套	5,650	
	合計：	291,915	
	該物業土地面積8,855.7平方米獲授予土地使用權作科學及教育用途，年期將於2058年9月屆滿。		
	該物業土地面積119,827.1平方米獲授予土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2078年9月9日及2048年9月9日屆滿。		

附註：

- 根據南京市國土資源局發出日期為2009年9月22日的國有土地使用權證(2009)第16445P號，該物業(總土地面積為8,855.7平方米)的土地使用權已授予明發集團南京房地產開發有限公司作科學及教育用途，年期於2058年9月屆滿。

根據南京市國土資源局發出日期為2009年9月22日的國有土地使用權證(2009)第16449P號，該物業(總土地面積為119,827.1平方米)的土地使用權已授予明發集團南京房地產開發有限公司作住宅及商業用途，年期分別於2078年9月9日及2048年9月9日屆滿。
- 根據日期為2007年4月27日的土地使用權出讓合同第(2007)9號，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予明發集團南京房地產開發有限公司，代價為人民幣268,000,000元。
- 根據建設工程規劃許可證第320111200981062及320111200981064號，該物業合計總建築面積305,156.02平方米的建築工程符合城市規劃規定。

- (4) 根據日期為2005年9月27日的營業執照第320100400017072號，明發集團南京房地產開發有限公司成立為合營企業時的註冊資本為10,000,000美元，有效營運期由2002年7月12日至2052年7月11日。
- (5) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 明發集團南京房地產開發有限公司為該物業唯一的合法使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (iii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；及
 - (iv) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔。
- (6) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

第五類 — 貴集團於中國已訂約將收購的物業

	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
38	中國 福建省 廈門市 思明區 嶺兜 廈門明豐城	該物業包括一幅土地總面積約19,909.482平方米的土地。 該物業擬發展為一幢合計總建築面積約89,470平方米辦公大樓。 該物業獲授予土地使用權作寫字樓用途，為期50年，於2056年11月1日屆滿。	若干現有舊構築物及樹林仍未被移除。	798,000,000

附註：

- (1) 根據日期為2007年1月10日的土地使用權出讓合同第(2007)002號，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予廈門瑞豐光電科技有限公司，代價為人民幣5,101,500元。
- (2) 根據日期為2006年7月3日的營業執照第06974號，廈門瑞豐光電科技有限公司成立時的註冊資本為10,000,000港元，有效營運期由2004年12月16日至2034年12月15日。
- (3) 根據建設工程規劃許可證第350203200808148號，該物業合計總建築面積103,921.13平方米的建築工程符合城市規劃規定。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 廈門瑞豐光電科技有限公司取得國有土地使用權證方面並無重大法律障礙；及
 - (iv) 取得相關規劃及發展許可證後，廈門瑞豐光電科技有限公司有權發展該物業。
- (5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	無
土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

於2009年8月31日

現況下的資本值

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
39 中國 福建省 南安市 洪瀨鎮 溪霞村 洪瀨明發 商業中心	該物業包括三幅總土地面積約 27,065.22平方米的土地。 該物業的合計規劃總建築面 積約77,153.22平方米，詳情如 下：	該物業現正空 置。	無商業價值
		概約 總建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	60,801.18	
	零售	14,981.94	
	地庫	552.93	
	配套	817.17	
	合計：	<u>77,153.22</u>	

該物業獲授予土地使用權作商業
及住宅用途，年期將於2077年3
月5日屆滿。

附註：

- (1) 吾等進行估值時，由於尚未獲得國有土地使用權證，吾等認為該物業並無任何商業價值。然而，倘貴集團已支付全數土地出讓金及取得該物業的有效國有土地使用權證，假設上述發展計劃已獲有關機關批准，該物業於2009年8月31日的市值將為人民幣115,000,000元。
- (2) 根據三份日期均為2007年2月26日的土地使用權出讓合同第(2007)004、(2007)005及(2007)006號，該物業所在的發展項目的土地使用權已協定授予南安市洪瀨鎮鎮區建設有限公司，總代價為人民幣48,029,735元。
- (3) 根據建設工程規劃許可證第2008008號，該物業合計總建築面積77,153.2平方米的建築工程符合城市規劃規定。
- (4) 根據日期為2009年7月6日的營業執照第350583100005554號，南安市洪瀨鎮鎮區建設有限公司成立時的註冊資本為人民幣8,080,000元，有效營運期由1999年10月18日至2019年10月17日。
- (5) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 土地使用權出讓合同為合法、有效及於法律上對雙方具有約束力；及
 - (ii) 南安市洪瀨鎮鎮區建設有限公司尚未悉數支付土地出讓金。
- (6) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

第六類 — 貴集團有意收購於中國的物業

	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
40	中國 江蘇省 南京市 浦口區 泰山鎮 浦珠北路 明發濱江 新城二區	該物業包括四幅總土地面積約229,953平方米的土地。 據貴集團所告知，該物業將按計劃發展為綜合開發項目，合計總建築面積約400,000平方米。	該物業現為鄉村，設有村屋及配套設施。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等進行估值時，由於尚未取得國有土地使用權證，吾等認為該物業並無任何商業價值。然而，作參考之用，倘貴集團已支付全數土地出讓金及取得有效的國有土地使用權證，假設上述發展計劃已獲有關機關批准，該物業於估值日的市值將為人民幣1,010,000,000元。
- (2) 根據明發集團南京房地產開發有限公司與浦口區人民政府於2007年8月16日訂立的協議，該物業土地面積約為229,953平方米。
- (3) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 該協定符合中國法律，為有效及對雙方具有約束力；及
 - (ii) 於取得該物業土地使用權前，貴集團須辦理相關法律程序、簽署正式土地使用權出讓合同、辦理所有土地出讓程序及繳清全數土地出讓金。

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
41	中國 江蘇省 淮安 淮安經濟開發區 佳吉物流 用地以南 蘇州路東側 明發國際工業原 料城和明 發國際城	該物業包括一幅位於淮安經濟開發區，土地面積約666,670平方米的空置土地。 據貴集團所告知，該物業將按計劃分別發展為大型工業綜合大樓及零售、住宅社區，合計規劃總建築面積約為1,180,218.5平方米。	該物業現正空置。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等進行估值時，由於尚未取得國有土地使用權證，吾等認為該物業並無任何商業價值。然而，作參考之用，倘貴集團已支付全數土地出讓金及取得有效的國有土地使用權證，假設上述發展計劃已獲有關機關批准，該物業於估值日的市值將為人民幣790,000,000元。
- (2) 根據明發集團(香港)有限公司與江蘇省淮安經濟開發區管理委員會於2007年11月28日訂立的協議，該物業的土地面積約為666,670平方米。
- (3) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 該協議書符合中國法律，為有效及對雙方具有約束力；及
 - (ii) 於取得該物業土地使用權前，貴集團須辦理相關法律程序、簽署正式土地使用權出讓合同、辦理所有土地出讓程序及繳清全數土地出讓金。

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
42	中國 江蘇省 南京市 浦口區 黃姚村 泰山工業園 明發家俱中心	該物業包括四幅總土地面積約83,333平方米的土地。 據貴集團所告知，該物業將按計劃發展為綜合開發項目及一幢辦公大樓，合計規劃總建築面積約為53,407.9平方米。	該物業現為空置土地。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等進行估值時，由於尚未取得國有土地使用權證，吾等認為該物業並無任何商業價值。然而，作參考之用，倘貴集團已支付全數土地出讓金及取得有效的國有土地使用權證，假設上述發展計劃已獲有關機關批准，該物業於估值日的市值將為人民幣86,000,000元。
- (2) 根據明發集團(香港)有限公司與江蘇省南京市浦口區人民政府泰山街道辦事處於2005年5月12日訂立的協議，該物業的土地面積約為83,333平方米。
- (3) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 協議符合中國法律，為有效及對雙方具有約束力；及
 - (ii) 於取得該物業土地使用權前，貴集團須辦理相關法律程序、簽署正式土地使用權出讓合同、辦理所有土地出讓程序及繳清全數土地出讓金。

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
43	中國 福建省 廈門市 思明區 蓮前路 龍山 明發一 源昌山莊	該物業包括一幅總土地面積約52,900平方米的土地。 據貴集團所告知，該物業將按計劃發展為住宅開發項目，合計規劃總建築面積約為335,373平方米。	該物業現為空置土地。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等進行估值時，由於尚未取得國有土地使用權證，吾等認為該物業並無任何商業價值。然而，作參考之用，倘貴集團已支付全數土地出讓金及取得有效的國有土地使用權證，假設上述發展計劃已獲有關機關批准，該物業於估值日的市值將為人民幣2,450,000,000元。
- (2) 根據廈門市規劃局於2004年9月28日發給廈門龍祥房地產開發有限公司的建設用地規劃許可證第(2004)0228號，該物業(建設土地面積52,900平方米)已獲准發展為一項名為源昌山莊的開發項目。
- (3) 根據日期為2001年6月29日的營業執照第350200100009447號，廈門龍祥房地產開發有限公司成立時的註冊資本為人民幣50,000,000元，有效營運期由2001年6月29日至2011年6月28日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 廈門龍祥房地產開發有限公司已清償土地出讓金；及
 - (ii) 廈門龍祥房地產開發有限公司取得土地使用權出讓合同及遵循合同所載條文後，方會獲發國有土地使用權證。

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
44	中國 安徽省 馬鞍山市 位於慈湖河路 東側、慈湖河路 西側及雨山路的一 幅土地 馬鞍山項目	該物業包括一幅總土地面積約 504,810平方米的土地。 據貴集團所告知，該物業將按 計劃發展為綜合發展項目， 合計規劃總建築面積約為 1,300,000平方米。	該物業現為空 置土地。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等進行估值時，由於尚未取得國有土地使用權證，吾等認為該物業並無任何商業價值。然而，作參考之用，倘貴集團已支付全數土地出讓金及取得有效的國有土地使用權證，假設上述發展計劃已獲有關機關批准，該物業於估值日的市值將為人民幣1,200,000,000元。
- (2) 根據明發集團(香港)有限公司與花山區人民政府於2009年7月30日在馬鞍山市訂立的合作協議，該物業的土地面積約為504,810平方米。
- (3) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 該協議符合中國法律，為有效及對雙方具有約束力；及
 - (ii) 於取得該物業土地使用權前，貴集團須辦理相關法律程序、簽署正式土地使用權出讓合同、辦理所有土地出讓程序及繳清全數土地出讓金。

估值證書

第七類 — 貴集團在香港租賃的物業

	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
45	香港 九龍 科學館道1號 康宏廣場 南座23樓 6、7及8室	<p>該物業包括一幢26層高的辦公大樓23樓的三個寫字樓單位，該大樓建於2層地庫上，於1992年完成。</p> <p>該物業的總建築面積約為394.93平方米。</p> <p>目前，該物業由一名獨立第三方租予貴集團，年期由2008年8月8日至2011年8月7日，月租為198,429港元(不包括差餉及管理費)。</p>	該物業由貴集團佔用作寫字樓。	無商業價值