

以下為獨立估值師世邦魏理仕有限公司就其於2009年9月30日對我們的物業權益所進行估值而編製的估值函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

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

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

[www.cbre.com.hk](http://www.cbre.com.hk)

敬啟者：

我們遵照閣下的指示，對恒大地產集團有限公司（「貴公司」）及其子公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港持有的物業權益進行估值。我們確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供我們對該等物業權益於2009年9月30日（「估值日」）的資本值之意見。

我們的估值就是我們對市值的意見。所謂市值，據香港測量師學會物業估值準則的定義為「自願買家與自願賣家就有關物業經適當推銷後，在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日達成物業易手的公平交易估計金額」。

除非另有說明，我們的估值乃按照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒布的「香港測量師學會物業估值準則第一版」進行。我們亦已遵守公司條例第32章附表3第34(2)、(3)段，及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章、應用指引第12項及應用指引第16項所載一切規定。

於估值的面積計量中，可售建築面積指特意劃入多個單位的樓面面積，包括露台以及樓梯、升降梯、大堂及公共衛生間等其他類似功能的公用地方。不可售建築面積指若干公用附屬設施的樓面面積，其中包括配電房、保安室以及中高層及高層住宅之間的通道等。一個項目或其中一期的建築面積包括可售及不可售建築面積，也包括地庫車位的面積。

我們進行估值時，已假設業主將物業於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以影響此等物業權益的價值而獲益或造成負擔。

除非另有說明，所有物業權益均以直接比較法進行估值，並假設每項物業均可以交付出售。比較以實際交易所變現的價格或可比較物業的出價為基準。類似面積、特點和地點的可比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點和缺點，以達致公平價值比較。

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

對 貴集團於中國持有作銷售及佔用的第二類物業權益進行估值時，我們以直接比較法對每項有關物業權益估值，當中假設其中每項物業權益均以其現況交付出售，並經參考相關市場上可比較銷售交易。

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

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

映已竣工發展項目質素已經及將會耗用的發展成本，從而得出我們的估值意見。「假設已竣工物業的資本值」指我們對假設有關於物業在估值日已竣工的總售價的意見。就已訂約出售尚未完成正式轉讓程序的物業權益而言，我們已按合同價格對這部分的物業權益作出估值。我們亦已按直接比較法（倘適用）對物業權益作出估值，並假設每項物業權益均可以現狀交吉形式出售及參考相關市場的可比較銷售交易。

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

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

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

我們對位於中國的物業權益進行估值時，乃依賴 貴集團的中國法律顧問通商律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。我們獲提供有關該等物業權益的業權文件的摘要，惟我們並無查閱文件正本以核實所有權或是否有任何並未見於我們所取得副本的修訂。所有文件僅用作參考。

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

我們已就這次估值盡可能查驗有關物業。於查驗過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構性檢查，亦無測試建築物的設施。因此，我們無法匯報有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無就任何未來發展實地查驗地基狀況及設施等方面的合適情況。

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

除另有說明外，一切貨幣款額均以人民幣呈列。於估值日的適用匯率為人民幣1元兌1.1346港元。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港  
金鐘道88號  
太古廣場二座1201室  
恒大地產集團有限公司  
董事局 台照

代表  
世邦魏理仕有限公司

估值及諮詢服務部  
董事  
盧銘恩  
**MHKIS MRICS**

謹啟

2009年10月22日

---

附註：盧先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，擁有逾6年中港兩地估值經驗。

## 估值概要

物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
<b>第一類－貴集團於中國持有作投資的物業權益</b>			
1. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南821號 第一金碧花園已竣工項目 多個零售商舖及車位	100,300,000	100%	100,300,000
2. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南 第45中學對面 第二金碧花園 多個零售商舖及車位	35,758,000	100%	35,758,000
3. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 石溪村 工業大道南 第三金碧花園 多個零售商舖及車位	71,400,000	100%	71,400,000
4. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南701號 第一金碧花園已竣工項目 金碧大世界	341,000,000	100%	341,000,000

物業權益	於2009年9月30日	貴集團應佔權益	於2009年9月30日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
5. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南821號 金碧都市廣場 (第一金碧花園六及七期) 多個零售商舖及車位	353,000,000	100%	353,000,000
6. 中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 花城大道 金碧華府已竣工項目 多個零售商舖及車位	140,000,000	100%	140,000,000
7. 中國 廣東省 廣州市 天河區 龍口東路 金碧翡翠華庭 多個商業單位及車位	221,500,000	100%	221,500,000
8. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 石井鎮 黃石南路 金碧新城 已竣工項目 多個零售商舖及車位	282,000,000	100%	282,000,000

物業權益	於2009年9月30日	貴集團應佔權益	於2009年9月30日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
9. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 中山大道北 金碧世紀花園 多個零售商舖及車位	263,000,000	100%	263,000,000
10. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 革新路 金碧灣 已竣工項目 多個車位	43,100,000	100%	43,100,000
11. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 新廣從路 金碧雅苑 已竣工項目 多個車位	125,000,000	100%	125,000,000
12. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 大沙鎮 文冲村 廣深公路南 金碧駿鴻花園 多個車位	79,050,000	100%	79,050,000
13. 中國 廣東省 佛山市 南海區 里水鎮 草場村 恒大御景半島 已竣工項目 酒店部分零售商舖及 多個車位	93,000,000	60%	55,800,000
		第一類小計：	<u>2,110,908,000</u>

物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
<b>第二類－貴集團於中國持有作銷售及佔用的物業權益</b>			
14. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南821號 第一金碧花園 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	14,800,000	100%	14,800,000
15. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 石溪村 工業大道南 第三金碧花園 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	2,300,000	100%	2,300,000
16. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 中山大道北 金碧世紀花園 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	5,360,000	100%	5,360,000
17. 中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 花城大道 金碧華府 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	18,500,000	100%	18,500,000



物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
18. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 石井鎮 黃石南路 金碧新城 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位 以及車位	11,400,000	100%	11,400,000
19. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 新廣從路 金碧雅苑 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位 及一個零售商舖	3,790,000	100%	3,790,000
20. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 革新路 金碧灣 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	1,960,000	100%	1,960,000
21. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 大沙鎮 文沖村 廣深公路南 金碧駿鴻花園 多個中高層及高層住宅單位	44,700,000	100%	44,700,000

物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
22. 中國 廣東省 佛山市 南海區 里水鎮 草場村 恒大御景半島 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單 位、多幢別墅及酒店部分	1,480,000,000	60%	888,000,000
23. 中國 廣東省 廣州增城市 中新鎮 團結村 背英嶺 恒大山水城 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	19,600,000	100%	19,600,000
24. 中國 四川省 成都市 龍泉驛區 成龍路南 成都恒大綠洲 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	258,000,000	100%	258,000,000
25. 中國 重慶市 北部新區 重慶恒大華府 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	58,000,000	100%	58,000,000

物業權益	於2009年9月30日	貴集團應佔權益	於2009年9月30日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
26. 中國 重慶 江津市 雙福工業園區 重慶恒大金碧天下 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	502,000,000	100%	502,000,000
27. 中國 湖北省 武漢市 東湖開發區 武漢恒大華府 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	357,000,000	100%	357,000,000
28. 中國 重慶市 巴南區 重慶恒大城 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	200,000,000	100%	200,000,000
29. 中國 四川省 成都市 溫江區 柳城鎮 城南經濟區 成都恒大城 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	633,000,000	100%	633,000,000

物業權益	於2009年9月30日	貴集團應佔權益	於2009年9月30日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
30. 中國 雲南省 昆明安寧市 連然鎮 普河村 昆明恒大金碧天下 已竣工項目 多幢別墅	35,900,000	100%	35,900,000
31. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 於洪新城 瀋陽恒大錄洲 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	363,000,000	100%	363,000,000
32. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 千山西路北 瀋陽恒大城 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	529,000,000	100%	529,000,000
33. 中國 湖北省 鄂州市 華容區 鄂州恒大金碧天下 已竣工項目 多幢別墅及一所幼兒園	42,000,000	100%	42,000,000

物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
34. 中國 天津市 薊縣 官莊鎮 石佛村北 天津恒大金碧天下 已竣工項目 多幢別墅	1,370,000	100%	1,370,000
35. 中國 江蘇省 南京市 溧水縣 永陽鎮 臥龍巷 南京恒大金碧天下 已竣工項目 多幢別墅	43,000,000	100%	43,000,000
		第二類小計：	<b>4,032,680,000</b>

物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
<b>第三類－貴集團於中國持有作開發用途的物業權益</b>			
36. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 大沙鎮 文沖村 廣深公路南 金碧駿鴻花園 開發中項目	111,400,000	100%	111,400,000
37. 中國 廣東省 佛山市 南海區 里水鎮 草場村 恒大御景半島 開發中項目及預留土地	9,027,200,000	60%	5,416,320,000
38. 中國 廣東省 廣州增城市 中新鎮 團結村 背英嶺 恒大山水城 開發中項目及預留土地	1,672,100,000	100%	1,672,100,000
39. 中國 廣東省 清遠市 清新縣 龍頸鎮 清遠恒大金碧天下 開發中項目及預留土地	5,559,600,000	100%	5,559,600,000

物業權益	於2009年9月30日	貴集團應佔權益	於2009年9月30日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
40. 中國 廣東省 佛山市 南海區 里水鎮洲村 佛山恒大名都 開發中項目及預留土地	6,144,600,000	100%	6,144,600,000
41. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 金沙洲 居住新區東南面 廣州恒大綠洲 開發中項目及預留土地	4,344,000,000	100%	4,344,000,000
42. 中國 天津市薊縣 官莊鎮 石佛村北 天津恒大金碧天下 開發中項目及預留土地	1,454,900,000	100%	1,454,900,000
43. 中國 山西省 太原市 康寧街以北 大運路以西 太原恒大綠洲 開發中項目及預留土地	3,962,500,000	100%	3,962,500,000

物業權益	於2009年9月30日	貴集團應佔權益	於2009年9月30日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
44. 中國 內蒙古 包頭市 九原區 包頭恒大華府 開發中項目及預留土地	4,489,600,000	100%	4,489,600,000
45. 中國 重慶江津市 雙福工業園區 重慶恒大金碧天下 開發中項目及預留土地	660,800,000	100%	660,800,000
46. 中國 重慶市 北部新區 重慶恒大華府 開發中項目及預留土地	1,258,900,000	100%	1,258,900,000
47. 中國 重慶市 巴南區 重慶恒大城 開發中項目及預留土地	2,450,600,000	100%	2,450,600,000
48. 中國 重慶市 九龍坡區 大陽石街 重慶恒大綠洲 開發中項目及預留土地	580,200,000	100%	580,200,000



物業權益	於2009年9月30日	貴集團應佔權益	於2009年9月30日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
49. 中國 重慶市 渝中區 石油路 重慶恒大名都 開發中項目及預留土地	913,900,000	100%	913,900,000
50. 中國 四川省 成都市 溫江區 柳城鎮 城南經濟區 成都恒大城 開發中項目及預留土地	1,534,400,000	100%	1,534,400,000
51. 中國 四川省 成都市 龍泉驛區 成龍路南 成都恒大綠洲 開發中項目及預留土地	1,132,300,000	100%	1,132,300,000
52. 中國 四川省 彭山縣 武陽鄉 蓮花村 彭山恒大金碧天下 開發中項目及預留土地	2,172,800,000	100%	2,172,800,000

物業權益	於2009年9月30日	貴集團應佔權益	於2009年9月30日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
53. 中國 陝西省 西安市 新房村以南 酒十路以西 西安恒大名都 開發中項目及預留土地	978,900,000	100%	978,900,000
54. 中國 陝西省 西安市 灊橋區 草南村 西安恒大綠洲 開發中項目及預留土地	1,691,200,000	65%	1,099,280,000
55. 中國 陝西省 西安市 西安恒大城 開發中項目及預留土地	1,428,000,000	60%	856,800,000
56. 中國 雲南省 昆明安寧市 連然鎮 普河村 昆明恒大金碧天下 開發中項目及預留土地	1,030,400,000	100%	1,030,400,000
57. 中國 湖南省 長沙市 嶽麓區 長沙恒大華府 開發中項目及預留土地	1,512,000,000	51%	771,120,000

物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
58. 中國 河南省 長沙市 長石鐵路南 星城大道北 前重建區以東 長沙恒大名都 開發中項目及預留土地	1,612,800,000	100%	1,612,800,000
59. 中國 貴州省 貴陽市 白雲區 南湖新區 貴陽恒大綠洲 開發中項目及預留土地	613,800,000	100%	613,800,000
60. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 良慶區 南寧恒大綠洲 預留土地	1,512,000,000	80.05%	1,210,356,000
61. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 千山西路北 瀋陽恒大城 開發中項目及預留土地	1,892,800,000	100%	1,892,800,000
62. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 於洪新城 瀋陽恒大綠洲 開發中項目及預留土地	2,956,800,000	100%	2,956,800,000

物業權益	於2009年9月30日	貴集團應佔權益	於2009年9月30日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
63. 中國 湖北省 武漢市 蔡甸區 武漢恒大綠洲 開發中項目及預留土地	1,062,900,000	100%	1,062,900,000
64. 中國 湖北省 武漢市 漢口區 武漢恒大城 開發中項目及預留土地	1,512,000,000	100%	1,512,000,000
65. 中國 湖北省 武漢市 東湖開發區 武漢恒大華府 開發中項目及預留土地	1,892,800,000	100%	1,892,800,000
66. 中國 江蘇省 啟東市 寅陽鎮 寅興墾區外東南面 啟東恒大金碧天下 開發中項目及預留土地	30,200,000,000 (附註xix)	100%	30,200,000,000 (附註xix)
67. 中國 安徽省 合肥市 政務文化新區 緯五路 合肥恒大華府 開發中項目及預留土地	1,000,200,000	100%	1,000,200,000

物業權益	於2009年9月30日	貴集團應佔權益	於2009年9月30日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
68. 中國 湖北省 鄂州市 華容區 鄂州恒大金碧天下 開發中項目及預留土地	1,753,900,000	100%	1,753,900,000
69. 中國 江蘇省 南京市 溧水縣 永陽鎮 臥龍巷 南京恒大金碧天下 開發中項目及預留土地	2,385,600,000	100%	2,385,600,000
70. 中國 江蘇省 南京市 江寧開發區 清水亭東路158號 南京恒大綠洲 開發中項目及預留土地	1,198,400,000	100%	1,198,400,000
71. 中國 河南省 洛陽市 瀘河區 洛陽恒大綠洲 開發中項目及預留土地	1,411,200,000	100%	1,411,200,000
72. 中國 湖南省 長沙市 雨花區 黎托鄉 長沙恒大綠洲 開發中項目及預留土地	1,591,400,000	100%	1,591,400,000

物業權益	於2009年9月30日	貴集團應佔權益	於2009年9月30日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
73. 中國 湖南省 長沙市 雨花區 洞井鎮 牛頭村 長沙恒大城 開發中項目及預留土地	2,857,100,000	51%	1,457,121,000
74. 中國 江西省 南昌市 英雄經濟開發區 銀三角產業園 南昌恒大綠洲 開發中項目及預留土地	1,019,200,000	100%	1,019,200,000
75. 中國 江西省 南昌市 金沙江路西 富山霞山路北之北 南昌恒大城 預留土地	2,688,000,000	51%	1,370,880,000
76. 中國 安徽省 合肥市 肥東縣 龍崗開發區 王崗鎮 合肥恒大城 開發中項目及預留土地	1,198,400,000	60%	719,040,000

物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
77. 中國 河北省 石家莊市 石家莊恒大城 開發中項目	375,200,000	100%	375,200,000
78. 中國 河北省 石家莊市 石家莊恒大金碧天下 開發中項目及預留土地	1,114,600,000	85%	972,910,000
		第三類小計：	<u>106,804,727,000</u> (附註xx)

物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
第四類－貴集團於中國已訂約持有的物業權益			
79. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南 第45中學對面 第二金碧花園 商業廣場 預留土地			無商業價值 (附註i)
80. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 石溪村 工業大道南 第三金碧花園五期 預留土地			無商業價值 (附註ii)
81. 中國 廣東省 廣州市 天河區 員村二橫路 絹麻廠地塊 預留土地			無商業價值 (附註iii)
82. 中國 山西省 太原市 康寧街以北 大運路以西 太原恒大綠洲 預留土地			無商業價值 (附註iv)



物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
83. 中國 重慶市 北部新區 重慶恒大華府 預留土地			無商業價值 (附註v)
84. 中國 重慶市 九龍坡區 大陽石街 重慶恒大綠洲 預留土地			無商業價值 (附註vi)
85. 中國 重慶市 渝中區 石油路 重慶恒大名都 預留土地			無商業價值 (附註vii)
86. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 千山西路北 瀋陽恒大城 預留土地			無商業價值 (附註viii)
87. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 於洪新城 瀋陽恒大綠洲二期 預留土地			無商業價值 (附註ix)
88. 中國 湖北省 武漢市 蔡甸區 武漢恒大綠洲 預留土地			無商業價值 (附註x)

物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
89. 中國 湖北省 武漢市 漢口區 武漢恒大城 預留土地			無商業價值 (附註xi)
90. 中國 安徽省 合肥市 政務文化新區 緯五路 合肥恒大華府 預留土地			無商業價值 (附註xii)
91. 中國 上海市 浦東新區 源深路1號 陸家嘴 預留土地			無商業價值 (附註xiii)
92. 中國 河南省 鄭州市 經濟技術開發區 鄭州恒大綠洲 預留土地			無商業價值 (附註xiv)
93. 中國 河南省 洛陽市 瀘河區 洛陽恒大綠洲 預留土地			無商業價值 (附註xv)

物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
94. 中國 山西省 太原市 尖草坪區 北澗河以北 太原恒大名都 預留土地			無商業價值 (附註 xvi)
95. 中國 河北省 石家莊市 石家莊恒大城 預留土地			無商業價值 (附註 xvii)
96. 中國 江西省 南昌市 英雄經濟開發區 銀三角產業園 南昌恒大綠洲 預留土地			無商業價值 (附註 xviii)
		第四類小計：	無商業價值 (附註 b)
<b>第五類－貴集團於中國租賃的物業權益</b>			
97. 貴集團 於中國多個城市 承租的多項物業			無商業價值
		第五類小計：	無商業價值

物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
<b>第六類－貴集團於香港租賃的物業權益</b>			
98. 香港 金鐘道88號 太古廣場二座 1201室			無商業價值
		第六類小計：	無商業價值
		總計：	<b>112,948,315,000</b> (附註xx) (附註a)

附註a: 於結算日，貴集團應佔資本總值為人民幣112,948,315,000元，相等於128,151,158,199港元。

附註b: 倘貴集團已取得國有土地使用證或等同文件，第四類小計估計為人民幣31,700,817,000元。

附註i: 倘貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣269,100,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣269,100,000元)。有關該項物業詳情請參閱第247頁。

附註ii: 倘貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣564,700,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣564,700,000元)。有關該項物業詳情請參閱第248頁。

附註iii: 倘貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣5,469,200,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣5,469,200,000元)。有關該項物業詳情請參閱第249頁。

附註iv: 倘貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣1,462,500,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,462,500,000元)。有關該項物業詳情請參閱第251頁。

附註v: 倘貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣112,700,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣112,700,000元)。有關該項物業詳情請參閱第253頁。

附註vi: 倘貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣887,800,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣887,800,000元)。有關該項物業詳情請參閱第254頁。

附註vii: 倘貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣1,644,500,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,644,500,000元)。有關該項物業詳情請參閱第256頁。

附註viii: 倘貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣153,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣153,000,000元)。有關該項物業詳情請參閱第258頁。

- 附註ix: 倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣4,853,000,000元( 貴集團應佔100%權益：人民幣4,853,000,000元)。有關該項物業詳情請參閱第259頁。
- 附註x: 倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣627,900,000元( 貴集團應佔100%權益：人民幣627,900,000元)。有關該項物業詳情請參閱第260頁。
- 附註xi: 倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣388,700,000元( 貴集團應佔100%權益：人民幣388,700,000元)。有關該項物業詳情請參閱第261頁。
- 附註xii: 倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣448,500,000元( 貴集團應佔100%權益：人民幣448,500,000元)。有關該項物業詳情請參閱第262頁。
- 附註xiii: 倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣2,215,200,000元( 貴集團應佔100%權益：人民幣2,215,200,000元)。有關該項物業詳情請參閱第264頁。
- 附註xiv: 倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣5,834,000,000元( 貴集團應佔80.05%權益：人民幣4,670,117,000元)。有關該項物業詳情請參閱第266頁。
- 附註xv: 倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣4,151,500,000元( 貴集團應佔100%權益：人民幣4,151,500,000元)。有關該項物業詳情請參閱第268頁。
- 附註xvi: 倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證或已完成股份轉讓程序，該物業的資本值估計為人民幣1,114,400,000元( 貴集團應佔100%權益：人民幣1,114,400,000元)。有關該項物業詳情請參閱第270頁。
- 附註xvii: 倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣2,070,000,000元( 貴集團應佔100%權益：人民幣2,070,000,000元)。有關該項物業詳情請參閱第271頁。
- 附註xviii: 倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣598,000,000元( 貴集團應佔100%權益：人民幣598,000,000元)。有關該項物業詳情請參閱第272頁。
- 附註xix: 此金額乃按該土地屬可轉讓之基準計量，惟須取得相關政府當局之進一步批准及補繳土地出讓金。詳情請參閱第IV-215頁附註3。
- 附註xx: 在此總額中，人民幣30,200,000,000元來自第66項物業，此金額乃按該土地屬可轉讓之基準估值，惟須取得相關政府當局之進一步批准及補繳土地出讓金。詳情請參閱第IV-215頁附註3。

## 估值證書

## 第一類－貴集團於中國持有作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
1. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南 821號 第一金碧花園 已竣工項目多 個零售商舖及 車位	<p>該物業包括12個總建築面積約667.29平方米的零售商舖及375個車位。</p> <p>第一金碧花園(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第4項及第14項物業為其中一部分)佔地約63,544平方米(「該地塊」)，已開發總建築面積約341,683平方米。</p> <p>該物業約於2005年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，分別由1997年7月17日、1998年5月10日、1999年4月10日及2000年9月8日起計，住宅用途為期70年；商業、旅遊及消閒用途為期40年；其他用途為期50年。</p>	<p>該物業總建築面積約600.89平方米的零售商舖部分由多名租戶以月租合共人民幣36,561元(不包括管理費)以多項年期租用，最後屆滿日期為2014年3月31日。</p> <p>該物業餘下部分現時空置。</p>	<p>100,300,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣100,300,000元)</p>

## 附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約72,479平方米的(其中包括)該地塊的土地使用權已訂約出讓予貴集團，總代價為人民幣66,595,330元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(1997) 256號 第一補充協議	1997年7月17日 2003年5月27日	12,073
穗國地出合(1998) 152號 第一補充協議 第二補充協議	1998年5月13日 1998年7月31日 2000年9月26日	18,657
穗國地出合(1999) 165號 第一補充協議	1999年4月16日 不適用	18,696
穗國地出合(1999) 646號 第一補充協議	1999年11月8日 2002年7月8日	23,053
合計：		<u>72,479</u>

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

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

3. 根據以下由廣州市國土資源和房屋管理局發出之廣州市房地產權屬證明書，總建築面積約103,827.39平方米(該物業包括零售商舖部分位於其中)的房屋所有權已出讓予 貴集團。

房地產權屬 證明書編號	簽發日期	業主	建築面積 (平方米)
2002登109112號	2002年7月31日	恒大地產集團有限公司	69,823.33
2002登109113號	2002年7月31日	恒大地產集團有限公司	29,620.53
05登記字21382號	2005年4月14日	恒大地產集團有限公司	4,383.53
合計：			<u>103,827.39</u>

4. 根據由廣東省政府發出的多份廣州市房地產權證及廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地產權屬證明書，該物業包括375個車位部分的房屋所有權已出讓予 貴集團。

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

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

- iii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

**相關國有土地使用權或  
已抵押項目**

	<b>產權負擔編號</b>	<b>文據日期</b>	<b>債權人</b>
位於第一金碧花園五期第21至25座以下及金碧一街48、58、68及76號1樓的294個車位以及六期地庫及金碧一街80號地庫1樓及2樓180個車位	不適用	2006年3月23日	中國建設銀行 — 廣州越秀分行
位於第一金碧花園五期第21至25座以下及金碧一街48、58、68及76號1樓的294個車位以及六期地庫及金碧一街80號地庫1樓及2樓180個車位	不適用	2006年9月11日	中國建設銀行 — 廣州越秀分行
54個未售零售商舖、車位以及中高層及高層住宅單位(包括14個零售商舖、29個車位以及11個中高層及高層住宅單位)	擔保合同編號 YB8210200828003201	不適用	上海浦東發展銀行 — 廣州東風分行
13個未售零售商舖	最高金額擔保合同編號 44905200900000560	2009年3月20日	中國農業銀行 — 廣州城南分行
金碧一街6號及14號1樓以及金碧一街38號及48號2樓	房地產最高金額抵押 合同編號 ZBED82000900067001， 最高金額擔保合同編號 ZBED82000900067001	2009年6月24日	上海浦東發展銀行 — 廣州東風分行

- iv. 貴集團合法擁有出租予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，故相關租賃協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力，並可依法執行。
- v. 上文附註5(iv).所述若干租賃協議並未登記。根據相關城市房屋租賃管理辦法(City Property Tenancy Management Guidance)，租賃協議須予登記，惟沒有遵守有關登記規定，亦不會影響該等租賃協議的合法性及有效性。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
2. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南 第45中學對面 第二金碧花園 多個零售商舖 及車位	<p>該物業包括17個總建築面積約900.69平方米的零售商舖及88個車位。</p> <p>第二金碧花園(「該發展項目」)佔地約45,349平方米(「該地塊」)，已開發總建築面積約275,521平方米。</p> <p>該物業於2003年9月竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據兩份國有土地使用證以不同年期持有，分別由1998年7月14日及2002年8月19日起計，住宅用途為70年；商業、旅遊及消閒用途為40年；其他用途為50年。</p>	<p>該物業總建築面積約820.43平方米的零售商舖部分由多名租戶以月租合共人民幣33,253元(不包括管理費)以多項年期租用，最後屆滿日期為2012年5月14日。</p> <p>該物業餘下部分現為空置。</p>	<p>35,758,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣35,758,000元)</p>

## 附註：

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

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(98) 218號	1998年6月24日	53,225
穗國地出合(98) 218-1號	2000年8月21日	
穗國地出合(98) 218號補充協議	2006年4月19日	
穗國地出合(2002) 199號	2002年8月19日	7,874
穗國地出合(2002) 199號補充協議	2003年10月21日	
	合計：	<u>61,099</u>

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

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(1998) 字第特121號	1998年8月18日	37,475	住宅：2068年7月13日 商業、旅遊及消閒：2038年7月13日 其他：2048年7月13日
穗府國用(2002) 字第特148號	2002年8月30日	7,874	住宅：2072年8月18日 商業、旅遊及消閒：2042年8月18日 其他：2052年8月18日
	合計：	<u>45,349</u>	

3. 根據以下由廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地產權屬證明書，總建築面積約95,315.40平方米(該物業包括零售商舖部分位於其中)的房屋所有權已出讓予 貴集團。

房地產權屬 證明書編號	簽發日期	業主	建築面積 (平方米)
02登記字159781	2002年11月14日	恒大地產集團有限公司	25,121.54
03登記字142965	2003年11月18日	恒大地產集團有限公司	69,306.94
05登記字59817	2005年7月25日	恒大地產集團有限公司	886.92
	合計：		<u>95,315.40</u>

4. 根據由廣東省人民政府發出的廣州市房地產權證粵房地證字第C2120078號及廣州市國土資源和房屋管理局發出的多份廣州市房地產權屬證明書，該物業包括88個車位的房屋所有權已出讓予 貴集團。

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

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

- iii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或

已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
F座以下58個車位	不適用	2006年3月23日	中國建設銀行—廣州 越秀分行
F座以下58個車位	不適用	2006年9月11日	中國建設銀行—廣州 越秀分行

- iv. 貴集團合法擁有出租予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，故相關租賃協議乃合  
法、有效及對訂約雙方均具有約束力，並可依法執行。
- v. 上文附註5(iv).所述若干租賃協議並未登記。根據相關城市房屋租賃管理辦法，租賃  
協議須予登記。然而，沒有遵守有關登記規定，不會影響該等租賃協議的合法性及  
有效性。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
3. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 石溪村 工業大道南 第三金碧花園 多個零售商舖 及車位	<p>該物業包括6個總建築面積約1,137.06平方米的零售商舖及189個車位。</p> <p>第三金碧花園(「該發展項目」)(該物業及本物業估值報告所載第15項物業為其中一部分)佔地約119,388.42平方米(「該地塊」)，已開發總建築面積約380,778平方米。</p> <p>該物業約於2007年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，分別由2003年3月3日、2004年4月27日及2005年11月30日起計，住宅用途為期70年；商業、旅遊及消閒用途為期40年；其他用途為期50年。</p>	<p>該物業總建築面積約437.48平方米的零售商舖部分由多名租戶以月租合共人民幣10,754元(不包括管理費)以多項年期租用，最後屆滿日期為2015年7月15日。</p> <p>該物業餘下部分現為空置。</p>	<p>71,400,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣71,400,000元)</p>

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總面積約119,388平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣78,113,530元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2003) 028號 第二補充協議	2003年1月30日 2006年7月31日	78,128
穗國地出合(2003) 423號 第一補充協議	2003年12月25日 2005年11月7日	19,610
穗國地出合(2004) 209號 第一補充協議	2004年8月31日 2006年3月2日	21,650
	合計：	<u>119,388</u>

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

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

3. 根據以下由廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地產權屬證明書，總建築面積約315,359.1平方米(該物業位於其中)的房屋所有權已出讓予 貴集團。

房地產權屬 證明書編號	簽發日期	業主	建築面積 (平方米)
07登記01801360號	2007年8月16日	恒大地產集團有限公司	34,262.19
07登記01801456號	2007年8月14日	恒大地產集團有限公司	100,180.12
05登記字2357號	2005年2月4日	恒大地產集團有限公司	99,354.20
07登記01801361號	2007年8月16日	恒大地產集團有限公司	40,036.51
07登記1805001號	2007年12月26日	恒大地產集團有限公司	4,347.38
07登記01802442號	2007年9月26日	恒大地產集團有限公司	37,178.70
合計：			<u>315,359.1</u>

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

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
- iii. 貴集團合法擁有出租予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，故相關租賃協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力，並可依法執行。

- iv. 上文附註4(iii)所述若干租賃協議並未登記。根據相關城市房屋租賃管理辦法，租賃協議須予登記。然而，沒有遵守有關登記規定，不會影響該等租賃協議的合法性及有效性。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
4. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南 701號 第一金碧花園 已竣工項目 金碧大世界	該物業包括8層總建築面積約15,172.2514平方米的商舖。  第一金碧花園(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第1項及第14項物業為其中一部分)佔地約63,544平方米(「該地塊」),已開發總建築面積約341,683平方米。  該物業約2001年竣工。  該物業的土地使用權根據多份國有土地使用權以不同年期持有,分別由1997年7月17日、1998年5月10日、1999年4月10日及2000年9月8日起計,住宅用途為期70年;商業、旅遊及消閒用途為期40年;其他用途為期50年。	該物業總建築面積約2,618平方米的部分由多名租戶以月租合共人民幣260,000元(不包括管理費)以多項年期租用,最後屆滿日期為2020年6月30日。  該物業餘下部分現為空置。	341,000,000 (貴集團應佔 100%權益: 人民幣341,000,000元)

## 附註:

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

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(1997) 256號 第一補充協議	1997年7月17日 2003年5月27日	12,073
穗國地出合(1998) 152號 第一補充協議 第二補充協議	1998年5月13日 1998年7月31日 2000年9月26日	18,657
穗國地出合(1999) 165號 第一補充協議	1999年4月16日 不適用	18,696
穗國地出合(1999) 646號 第一補充協議	1999年11月8日 2002年7月8日	23,053
合計:		<u>72,479</u>

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

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

3. 根據以下由廣州市國土資源和房屋管理局發出的6份房地產權證(粵房地證字C1945001-C1945005及C1947800號)，該物業總建築面積約15,172.2514平方米的房屋所有權已出讓予 貴集團。

4. 該物業總建築面積約2,348平方米的部分已租賃予 貴集團關連方廣州市金碧大世界飲食娛樂有限公司，租期自2009年1月1日起至2010年6月30日止，現時月租人民幣211,400元。翻新完成後，該物業總建築面積約14,902平方米的部分將租賃予 貴集團關連方廣州市金碧大世界飲食娛樂有限公司，租期自2010年7月1日起至2011年12月31日止，於2010年及2011年的月租分別為人民幣1,450,000元及人民幣1,508,333元。

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

- i. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
- ii. 貴集團合法擁有該物業出租予多名租戶的部分的房屋所有權，故相關租賃協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力，並可依法執行。
- iii. 上文附註5(ii)所述若干租約並未登記。根據相關城市房地產租賃管理指引，租賃協議須辦理登記。然而，沒有遵守有關登記規定不會影響該等租賃協議的合法性及有效性。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
5. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南 821號 金碧都市廣場 (第一金碧花園 六及七期)多個 零售商舖及車 位	該物業包括61個總建築面積約12,004.34平方米的零售商舖及190個車位。  金碧都市廣場(第一金碧花園六及七期)「該發展項目」佔地約21,073平方米(「該地塊」)，已開發總建築面積約118,483平方米。  該物業約於2006年竣工。  該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證按不同年期持有，分別由2001年4月25日及2003年7月8日起計，住宅用途為期70年；商業、旅遊及消閒用途為期40年；其他用途為期50年。	該物業總建築面積約10,688.7平方米的零售商舖部分由多名租戶以月租合共人民幣1,135,337元(不包括管理費)以多項年期租用，最後屆滿日期為2024年4月14日。  該物業餘下部分現為空置。	353,000,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣353,000,000元)

## 附註：

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

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

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

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用 (2006) 01100166號	2007年1月4日	21,073	住宅：2071年4月24日 商業、旅遊及消閒： 2041年4月24日 其他：2051年4月24日
	合計：	<u>21,073</u>	

3. 根據以下由廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地产权屬證明書，總建築面積約35,547.25平方米(該物業位於其中)的房屋所有權已出讓予 貴集團。

房地产权屬 證明書編號	簽發日期	業主	建築面積 (平方米)
07登記字01061717號	2007年6月4日	恒大地產集團有限公司	27,300.38
07登記字01116934號	2007年10月31日	恒大地產集團有限公司	8,246.87
	合計：		<u>35,547.25</u>

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

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
- iii. 貴集團合法擁有出租予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，故相關租賃協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力，並可依法執行。
- iv. 上文附註4(iii)所述若干租賃協議並未登記。根據相關城市房屋租賃管理辦法，租賃協議須予登記。然而，沒有遵守有關登記規定，不會影響該等租賃協議的合法性及有效性。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
6. 中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 花城大道 金碧華府已竣工項目多個零售商舖及車位	<p>該物業包括4個總建築面積約581.04平方米的零售商舖及307個車位。</p> <p>金碧華府(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第17項物業為其中一部分)佔地約26,686平方米(「該地塊」),已開發總建築面積約137,399平方米。</p> <p>該物業約於2004年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證以不同年期持有,由2001年1月21日起計,住宅用途為期70年;商業、旅遊及消閒用途為期40年;其他用途為期50年。</p>	<p>該物業總建築面積約556.85平方米的零售商舖部分由多名租戶以月租合共人民幣69,428元(不包括管理費)以多項年期租用,最後屆滿日期為2015年7月6日。</p> <p>該物業餘下部分現為空置。</p>	<p>140,000,000 (貴集團 應佔100%權益: 人民幣140,000,000元)</p>

## 附註:

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議,該發展項目所在總地盤面積約26,686.88平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團,總代價為人民幣303,500,000元。

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

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

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
穗府國用(2001) 字第特019號	2001年2月28日	26,686	住宅：2071年1月21日 商業、旅遊及消閒： 2041年1月21日 其他：2051年1月21日
	合計：	<u>26,686</u>	

3. 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出的多份廣州市房地產權屬證明書05登記字2349號、05登記字2350號以及多份房地產權證粵房地證字第C4644806、4644822-26、4819210、4819219-25、4816290-92、4816294-96、4816298-300、4816307-310號和粵房地證字第C2676349號，該物業房屋所有權已出讓予 貴集團。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - ii. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
  - iii. 貴集團合法擁有出租予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，故相關租賃協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力，並可依法執行。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
7. 中國 廣東省 廣州市 天河區 龍口東路 金碧翡翠華庭 多個商業單位 及車位	<p>該物業包括40個總建築面積約8,371.24平方米的商業單位及141個車位。</p> <p>金碧翡翠華庭(「該發展項目」)佔地約5,409平方米(「該地塊」)，已開發總建築面積約53,453平方米。</p> <p>該物業約於2006年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證以不同年期持有，由2000年7月3日起計，住宅用途為70年；商業、旅遊及消閒用途為40年；其他用途為50年。</p>	<p>該物業總建築面積約3,583.03平方米的多個部分由多名租戶以月租合共人民幣237,989元(不包括管理費)以多項年期租用，最後屆滿日期為2012年10月18日。</p> <p>該物業餘下部分現為空置。</p>	<p>221,500,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣221,500,000元)</p>

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約6,619平方米的(其中包括)該地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣28,328,017元。

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

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

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

3. 根據由廣州市國土資源和房屋管理局發出之以下廣州市房地产权屬證明書，總建築面積約16,258.78平方米(該物業位於該地)的房屋所有權已出讓予 貴集團。

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

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

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
- iii. 貴集團合法擁有出租予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，故相關租賃協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力，並可依法執行。
- iv. 上文附註4(iii)所述若干租賃協議並未登記。根據相關城市房屋租賃管理辦法，租賃協議須予登記。然而，沒有遵守有關登記規定，不會影響該等租賃協議的合法性及有效性。
- v. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人 事先同意：

相關國有土地使用權或

已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
18個未售零售商舖及 辦公室	最高金額擔保合同編號 44905200900000560	2009年3月20日	中國農業銀行 —廣州城南分行

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
8. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 石井鎮 黃石南路 金碧新城已竣工項目多個零售商舖及車位	該物業包括9個總建築面積約3,497.52平方米的零售商舖及1,287個車位。  金碧新城(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第18項物業為其中一部分)佔地約120,240平方米(「該地塊」),已開發總建築面積約428,003平方米。  該物業約於2007年竣工。  該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證以不同年期持有,由2003年5月7日起計,住宅用途為期70年;商業、旅遊及消閒用途為期40年;其他用途為期50年。	該物業總建築面積約600.88平方米的多個零售商舖部分由多名租戶以月租合共人民幣32,014元(不包括管理費)以多項年期租用,最後屆滿日期為2015年4月9日。  該物業餘下部分現為空置。	282,000,000 (貴集團應佔100%權益:人民幣282,000,000元)

## 附註:

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議,該發展項目所在總地盤面積約120,240平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團,總代價為人民幣95,032,108元。

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

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

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

3. 根據以下由廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地產權屬證明書，總建築面積約157,941.82平方米(該物業位於其中)的房屋所有權已出讓予 貴集團。

房地產權屬 證明書編號	簽發日期	業主	建築面積 (平方米)
07登記01804998	2007年12月29日	恒大地產集團有限公司	8,749.71
06登記字01148650號	2007年1月8日	恒大地產集團有限公司	6,352.22
07登記01801411號	2007年8月2日	恒大地產集團有限公司	66,960.05
09登記01811066	2009年6月30日	恒大地產集團有限公司	75,879.84
合計：			<u>157,941.82</u>

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
  - 貴集團合法擁有出租予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，故相關租賃協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力，並可依法執行。
  - 上文附註4(iii)所述若干租賃協議並未登記。根據相關城市房屋租賃管理辦法，租賃協議須予登記。然而，沒有遵守有關登記規定，不會影響該等租賃協議的合法性及有效性。



- v. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或

已抵押項目

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
2個未售零售商舖	最高金額擔保合同編號 44905200900000560	2009年3月20日	中國農業銀行 — 廣州城南分行
金新二街第1至139號 地庫第001至265號車位 及金新二街191號地庫1 樓第101號車位	房地產最高金額 抵押合同編號 ZDED82000900067001， 最高金額擔保合同編號 ZBED82000900067001	2009年6月24日	上海浦東發展銀行 — 廣州東風分行

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
9. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 中山大道北 金碧世紀花園 多個零售商舖 及車位	<p>該物業包括21個總建築面積約792.94平方米的零售商舖及1,251個車位。</p> <p>金碧世紀花園(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第16項物業為其中一部分)佔地約138,116平方米(「該地塊」)，已開發總建築面積約413,021平方米。</p> <p>該物業約於2008年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，由2003年12月15日起計，住宅用途為70年；商業、旅遊及消閒用途為40年；其他用途為50年。</p>	<p>該物業總建築面積約531.46平方米的多個零售商舖部分由多名租戶以月租合共人民幣66,917.71元(不包括管理費)以多項年期租用，最後屆滿日期為2013年7月31日。</p> <p>該物業餘下部分現為空置。</p>	<p>263,000,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣263,000,000元)</p>

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約138,116平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣67,143,640元。

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

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

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

3. 根據以下由廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地產權屬證明書，總建築面積約263,042.4658平方米(該物業位於該地)的房屋所有權已出讓予 貴集團。

房地產權屬 證明書編號	簽發日期	業主	建築面積 (平方米)
07登記01801430號	2007年8月23日	廣州俊匯房地產開發有限公司	81,624.77
07登記01801551號	2007年9月16日	廣州俊匯房地產開發有限公司	99,752.75
07登記字01001861號	2007年8月23日	廣州俊匯房地產開發有限公司	12,302.50
08登記01808912號	2008年	廣州俊匯房地產開發有限公司	69,362.4458
合計：			<u>263,402.4658</u>

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

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
- iii. 貴集團合法擁有出租予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，故相關租賃協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力，並可依法執行。
- iv. 上文附註4(iii)所述若干租賃協議並未登記。根據相關城市房屋租賃管理辦法，租賃協議須予登記。然而，沒有遵守有關登記規定，不會影響該等租賃協議的合法性及有效性。

- v. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或

已抵押項目

產權負擔編號

文據日期

債權人

16個未售零售商舖及

最高金額擔保合同編號

2009年3月20日

中國農業銀行

1個車位

44905200900000560

— 廣州城南分行

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
10. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 革新路 金碧灣已竣工 項目多個車位	該物業包括196個車位。  金碧灣(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第20項物業為其中一部分)佔地約20,403平方米(「該地塊」)，已開發總建築面積約89,323平方米。  該物業約於2007年竣工。  該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證以不同年期持有，由2003年4月28日起計，住宅用途為70年；商業、旅遊及消閒用途為40年；其他用途為50年。	該物業現用作車位。	43,100,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣43,100,000元)

## 附註：

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

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

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

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

3. 根據以下由廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地產權屬證明書07登記01801295號，總建築面積約9,704.58平方米(該物業位於其中)的房屋所有權已出讓予 貴集團。

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

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
- iii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人 事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
金灣街1號地庫1樓 第001至195號車位	房地產最高金額 抵押合同編號 ZDED82000900067001， 最高金額擔保合同編號 ZBED82000900067001	2009年6月24日	上海浦東發展銀行 — 廣州東風分行

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
11. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 新廣從路 金碧雅苑 已竣工項目 多個車位	該物業包括779個車位。  金碧雅苑(「該發展項目」) (該物業及本物業估值所載 第19項物業為其中一部分) 佔地約54,930平方米(「該地 塊」)，已開發總建築面積約 209,005平方米。  該物業約於2007年竣工。  該物業的土地使用權根據一 份國有土地使用證以不同年 期持有，由2004年7月21日 起計，住宅用途為期70年； 商業、旅遊及消閒用途為期 40年；其他用途為期50年。	該物業現用作車位。	125,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣125,000,000元)

## 附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目總地盤面積約48,989平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣39,668,282元。

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

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

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

3. 根據以下由廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地產權屬證明書07登記01805796號，總建築面積約28,872.11平方米(該物業位於該地)的房屋所有權已出讓予貴集團。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - ii. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
  - iii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或

已抵押項目

產權負擔編號

文據日期

債權人

2個車位

最高金額擔保合同編號  
44905200900000560

2009年3月20日

中國農業銀行  
— 廣州城南分行



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
12. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 大沙鎮 文沖村 廣深公路南 金碧駿鴻花園 多個車位	該物業包括465個車位。  金碧駿鴻花園(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第21項及第36項物業為其中一部分)佔地約36,357平方米(「該地塊」)，已開發及將開發總建築面積約197,013平方米。  該物業約於2008年竣工。  該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證以不同年期持有，由2006年1月13日起計，住宅用途為期70年；商業、旅遊及消閒用途為期40年；其他用途為期50年。	該物業現用作車位。	79,050,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣79,050,000元)

## 附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約44,258平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣45,964,038元。

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

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

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

3. 根據日期為2008年8月7日的廣州市房地產權屬證明書08登記01804018號，該發展項目(該物業位於其中)部分的房屋所有權已出讓予 貴集團。

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

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
- iii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
D1至D6座101至102室 及-102室、D3至D6座2 至6樓01至08室以及D3 至D6座7至11樓01至08 室	不適用	2006年3月23日	中國建設銀行— 廣州越秀分行
D1至D6座101至102室 及-102室、D3至D6座2 至6樓01至08室以及D3 至D6座7至11樓01至08 室	不適用	2006年9月11日	中國建設銀行— 廣州越秀分行

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
13. 中國 廣東省 佛山市 南海區 里水鎮 草場村 恒大御景半島 已竣工項目 酒店部分零售 商舖及 多個車位	<p>該物業包括酒店內總建築面積約2,500平方米的零售商舖部分及276個車位。</p> <p>恒大御景半島(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第22項及第37項物業為其中一部分)佔地約543,528.79平方米(「該地塊」),已開發及將開發總建築面積約1,073,147平方米。</p> <p>該物業約於2009年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有,分別自2004年5月25日及2003年6月19日起至2063年10月27日止,作混合住宅用途。</p>	<p>該物業零售商舖部分總建築面積約2,500平方米已按月租約人民幣250,000元(不包括管理費)以一項年期租用,屆滿日期為2018年3月29日。</p> <p>該物業餘下部分現為空置。</p>	<p>93,000,000 (貴集團 應佔60%權益: 人民幣55,800,000元)</p>

## 附註:

- 根據以下國有土地使用權出讓合同,該發展項目所在總地盤面積約543,546平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 南海市物產總公司,總代價為人民幣16,306,398元。

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

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約543,528.79平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
南府國用(2004)第特050016號	2004年5月25日	179,525.99	混合住宅：2063年10月27日
南府國用(2004)第特050017號	2004年5月25日	152,832.59	混合住宅：2063年10月27日
南府國用(2004)第特050015號	2004年5月25日	173,993.83	混合住宅：2063年10月27日
南府國用(2003)第特050061號	2003年6月19日	37,176.38	混合住宅：2063年10月27日
合計：		<u>543,528.79</u>	

3. 根據以下由佛山市房產管理局(Foshan City Property Bureau)發出的房地產權證及廣州市房地產權屬證明書，總建築面積約34,553.10平方米(該物業位於其中)的房屋所有權已出讓予 貴集團。

房地產權證或房地產權屬證明書編號	簽發日期	業主	建築面積 (平方米)
粵房地證字C7159294	2009年1月19日	佛山市南海新中建房地產發展有限公司	26,252.2
(2009-174)號	2009年6月30日	佛山市南海新中建房地產發展有限公司	3,781.18
(2009-175)號	2009年6月30日	佛山市南海新中建房地產發展有限公司	4,519.72
合計：			<u>34,553.10</u>

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
  - 貴集團合法擁有出租予多名租戶的該物業房屋所有權，故相關租賃協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力，並可依法執行。
  - 上文附註4(iii)所述若干租賃協議並未登記。根據相關城市房屋租賃管理辦法，租賃協議須予登記。然而，沒有遵守有關登記規定，不會影響該等租賃協議的合法性及有效性。

- v. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
粵房地證字第C7159294 號；南府國用(2004) 第特050017號	最高金額抵押合同編號 農信高抵字第200928號	2009年3月27日	溧水縣農鄉信用 合作社
粵房地證字第C7159294 號；南府國用(2004) 第特050017號	最高金額抵押合同編號 農信高抵字里信2009年 48號；最高金額抵押合 同編號農信高抵字里信 2009年49號； 最高金額抵押合同編號 農信高抵字(里信) 第200947號	2009年6月23日	溧水縣農鄉信用 合作社
南府國用(2003) 第特050061號	抵押合同編號公擔抵字 99032009293203號； 擔保合同編號公擔保字 99032009293203號	2009年6月26日	中國民生銀行 — 廣州分行
南府國用(2004) 第特050016號(地盤面 積：26,487.4平方米)	最高金額抵押合同編號 2009年瀝抵字010號	2009年8月25日	中國工商銀行 — 佛山大瀝分行

## 估值證書

## 第二類－貴集團於中國持有作銷售及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
14. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道 南821號 第一金碧花園 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括12個總建築面積約2,874平方米的住宅單位。  第一金碧花園(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第1項及第4項物業為其中一部分)佔地約63,544平方米(「該地塊」)，已開發總建築面積約341,683平方米。  該物業約於2005年竣工。  該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，分別由1997年7月17日、1998年5月10日、1999年4月10日及2000年9月8日起計，住宅用途為期70年；商業、旅遊及消閒用途為期40年；其他用途為期50年。	該物業現為空置。	14,800,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣14,800,000元)

## 附註：

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

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(1997) 256號 第一補充協議	1997年7月17日 2003年5月27日	12,073
穗國地出合(1998) 152號 第一補充協議 第二補充協議	1998年5月13日 1998年7月31日 2000年9月26日	18,657
穗國地出合(1999) 165號 第一補充協議	1999年4月16日 不適用	18,696
穗國地出合(1999) 646號 第一補充協議	1999年11月8日 2002年7月8日	23,053
合計：		<u>72,479</u>

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

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

3. 根據以下由廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地產權屬證明書，該發展項目總建築面積約198,392.08平方米（該物業部分位於其中）的房屋所有權已出讓予 貴集團。

房地產權屬 證明書編號	簽發日期	業主	建築面積 (平方米)
2002登109112號	2002年7月31日	恒大地產集團有限公司	69,823.33
2002登109113號	2002年7月31日	恒大地產集團有限公司	29,620.53
2002登記84409號	2002年10月23日	恒大地產集團有限公司	35,869.83
2002登記84410號	2002年10月23日	恒大地產集團有限公司	63,078.39
合計：			<u>198,392.08</u>

4. 該物業建築面積約1,863平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣5,767,730元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租及抵押該物業。
  - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

- v. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

**相關國有土地使用權或  
已抵押項目**

<u>相關國有土地使用權或 已抵押項目</u>	<u>產權負擔編號</u>	<u>文據日期</u>	<u>債權人</u>
54個未售零售商舖、車 位以及中高層及高層住 宅單位(包括14個零售 商舖、29個車位以及11 個中高層及高層住宅單 位)	擔保合同編號 YB8210200828003201	不適用	上海浦東發展銀行— 廣州東風分行

6. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 建設工程施工許可證	有
vi. 預售許可證	有
vii. 建設工程完工驗收報告	有
viii. 廣州市房地產權屬證明書／房地產權證	有



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
15. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 石溪村 工業大道南 第三金碧花園 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括總建築面積約206 平方米的2個住宅單位。  第三金碧花園(「該發展項 目」)(該物業及本物業估值所 載第3項物業為其中一部分) 佔地約119,388.42平方米(「該 地塊」)，已開發總建築面積 約380,778平方米。  該物業約於2007年竣工。  該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證以不同年 期持有，分別由2003年3月3 日、2004年4月27日及2005 年11月30日起計，住宅用途 為期70年；商業、旅遊及消 閒用途為期40年；其他用途 為期50年。	該物業現為空置。	2,300,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣2,300,000元)

## 附註：

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

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2003) 028號 第二補充協議	2003年1月30日 2006年7月31日	78,128
穗國地出合(2003) 423號 第一補充協議	2003年12月25日 2005年11月7日	19,610
穗國地出合(2004) 209號 第一補充協議	2004年8月31日 2006年3月2日	21,650
	合計：	<u>119,388</u>

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

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

3. 總建築面積約206平方米的該物業已訂約出售，總購買價為人民幣1,518,083元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該物業的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

## 5. 主要證書／批文概況如下：

i.	國有土地使用權出讓合同	有
ii.	國有土地使用證	有
iii.	建設用地規劃許可證	有
iv.	建設工程規劃許可證	有
v.	建設工程施工許可證	有
vi.	預售許可證	有
vii.	建設工程完工驗收報告	有
viii.	廣州市房地產權屬證明書／房地產權證	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
16. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 中山大道北 金碧世紀花園 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括總建築面積約611 平方米的4個中高層及高層住 宅單位。  金碧世紀花園(「該發展項 目」)(該物業及本物業估值所 載第9項物業為其中一部分) 佔地約138,116平方米(「該地 塊」)，已開發總建築面積約 413,021平方米。  該物業約於2008年竣工。  該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證以不同年 期持有，由2003年12月15日 起計，住宅用途為期70年； 商業、旅遊及消閒用途為期 40年；其他用途為期50年。	該物業現為空置。	5,360,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 5,360,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約138,116平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣67,143,640元。

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

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

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

3. 總建築面積總約611平方米的該物業已訂約出售，總購買價為人民幣5,364,327元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該物業的購買價。

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

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付買方使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸貴集團所有，惟未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
- iii. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法例訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

5. 主要證書／批文概況如下：

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| i. 國有土地使用權出讓合同          | 有 |
| ii. 國有土地使用證             | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證          | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證           | 有 |
| v. 建設工程施工許可證            | 有 |
| vi. 預售許可證               | 有 |
| vii. 建設工程完工驗收報告         | 有 |
| viii. 廣州市房地產權屬證明書／房地產權證 | 有 |

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
17. 中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 花城大道 金碧華府 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括總建築面積約886 平方米的2個中高層及高層住 宅單位。  金碧華府(「該發展項目」) (該物業及本物業估值所載 第6項物業為其中一部分) 佔地約26,686平方米(「該地 塊」)，已開發總建築面積約 137,399平方米。  該物業約於2004年竣工。  該物業的土地使用權根據一 份國有土地使用證以不同年 期持有，由2001年1月21日 起計，住宅用途為期70年； 商業、旅遊及消閒用途為期 40年；其他用途為期50年。	該物業現為空置。	18,500,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 18,500,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約26,686.88平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣303,500,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2000)450號 第一補充協議	2000年12月25日 2007年12月30日	26,686.88
	合計：	<u>26,686.88</u>

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

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2001) 字第特019號	2001年2月28日	26,686	住宅：2071年1月21日 商業、旅遊業及消閒：2041年1月21日 其他：2051年1月21日
	合計：	<u>26,686</u>	

3. 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出日期為2004年4月5日的廣州市房地產權屬證明書04登記字5778號，該物業所在該發展項目的房屋所有權已出讓予 貴集團。

4. 該物業總建築面積約159平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣1,233,432元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。

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

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
- iii. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付買方使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
- iv. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

6. 主要證書／批文概況如下：

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| i. 國有土地使用權出讓合同          | 有 |
| ii. 國有土地使用證             | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證          | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證           | 有 |
| v. 建設工程施工許可證            | 有 |
| vi. 預售許可證               | 有 |
| vii. 建設工程完工驗收報告         | 有 |
| viii. 廣州市房地產權屬證明書／房地產權證 | 有 |

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
18. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 石井鎮 黃石南路 金碧新城 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位 以及車位	該物業包括總建築面積約 1,355.5平方米的17個中高層 及高層住宅單位以及3個車 位。  金碧新城(「該發展項目」) (該物業及本物業估值所載 第8項物業為其中一部分)佔 地約120,240平方米(「該地 塊」)，已開發總建築面積約 428,003平方米。  該物業約於2007年竣工。  該物業的土地使用權根據一 份國有土地使用證以不同年 期持有，由2003年5月7日起 計，住宅用途為期70年；商 業、旅遊及消閒用途為期40 年；其他用途為期50年。	該物業現為空置。	11,400,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 11,400,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約120,240平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣95,032,108元。

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



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

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

3. 該物業總建築面積約110平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣890,719元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - ii. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
  - iii. 貴集團已取得該物業的預售許可證，有權預售該物業。
  - iv. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付買方使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - v. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。
5. 主要證書／批文概況如下：
- |                         |   |
|-------------------------|---|
| i. 國有土地使用權出讓合同          | 有 |
| ii. 國有土地使用證             | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證          | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證           | 有 |
| v. 建設工程施工許可證            | 有 |
| vi. 預售許可證               | 有 |
| vii. 建設工程完工驗收報告         | 有 |
| viii. 廣州市房地產權屬證明書／房地產權證 | 有 |

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
19. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 新廣從路 金碧雅苑 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位 以及一個零售 店舖	<p>該物業包括總建築面積約586.55平方米的7個中高層及高層住宅單位以及總建築面積約44.54平方米的零售商舖。</p> <p>金碧雅苑(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第11項物業為其中一部分)佔地約54,930平方米(「該地塊」)，已開發總建築面積約209,005平方米。</p> <p>該物業約於2007年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證以不同年期持有，由2004年7月21日起計，住宅用途為期70年；商業、旅遊及消閒用途為期40年；其他用途為期50年。</p>	該物業現為空置。	<p>3,790,000</p> <p>(貴集團應佔 100%權益：人民幣 3,790,000元)</p>

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約48,989平方米的該地塊部分土地使用權已訂約定出讓予 貴集團，總代價為人民幣39,668,282元。

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

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

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

3. 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出日期分別為2007年9月20日及2007年11月12日的廣州市房地產權屬證明書07登記01801593號及07登記01803506號，該物業部分建築面積約251平方米的房屋所有權已出讓予 貴集團。

4. 該物業總建築面積約380平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣1,693,506元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。

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

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 就已獲授廣州市房地產權屬證明書的該物業部分而言，貴集團合法擁有該物業部分的房屋所有權，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
- iii. 貴集團已取得該物業的預售許可證，有權預售該物業。
- iv. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
- v. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

6. 主要證書／批文概況如下：

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| i. 國有土地使用權出讓合同          | 有 |
| ii. 國有土地使用證             | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證          | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證           | 有 |
| v. 建設工程施工許可證            | 有 |
| vi. 預售許可證               | 有 |
| vii. 建設工程完工驗收報告         | 有 |
| viii. 廣州市房地產權屬證明書／房地產權證 | 有 |

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
20. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 革新路 金碧灣 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括總建築面積約160 平方米的3個中高層及高層住 宅單位。  金碧灣(「該發展項目」)(該 物業及本物業估值所載第10 項物業為其中一部分)佔地約 20,403平方米(「該地塊」)， 已開發總建築面積約89,323 平方米。  該物業約於2007年竣工。  該物業的土地使用權根據一 份國有土地使用證以不同年 期持有，由2003年4月28日 起計，住宅用途為70年；商 業、旅遊及消閒用途為40 年；其他用途為50年。	該物業現為空置。	1,960,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,960,000元)

## 附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約42,310平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣171,000,000元。

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

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

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

3. 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出日期為2007年6月12日的廣州市房地產權屬證明書07登記字01800869號，該物業部分建築面積約137平方米的房屋所有權已出讓予 貴集團。

4. 該物業總建築面積約23平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣56,775元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。

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

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 就已獲授廣州市房地產權屬證明書的該物業部分而言，貴集團合法擁有該物業部分的房屋所有權，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
- iii. 貴集團已取得該物業的預售許可證，有權預售該物業。
- iv. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付買方使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
- v. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

6. 主要證書／批文概況如下：

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| i. 國有土地使用權出讓合同          | 有 |
| ii. 國有土地使用證             | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證          | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證           | 有 |
| v. 建設工程施工許可證            | 有 |
| vi. 預售許可證               | 有 |
| vii. 建設工程完工驗收報告         | 有 |
| viii. 廣州市房地產權屬證明書／房地產權證 | 有 |

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
21. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 大沙鎮 文沖村 廣深公路南 金碧駿鴻花園 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括總建築面積約 5,721平方米的56個中高層及 高層住宅單位。  金碧駿鴻花園(「該發展項 目」)(該物業及本物業估值 所載第12項及第36項物業為 其中一部分)佔地約36,357平 方米(「該地塊」)，已開發總 建築面積約197,013平方米。  該物業約於2008年竣工。  該物業的土地使用權根據一 份國有土地使用證以不同年 期持有，由2006年1月13日 起計，住宅用途為期70年； 商業、旅遊及消閒用途為期 40年；其他用途為期50年。	該物業現為空置。	44,700,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 44,700,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約44,258平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣45,964,038元。

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

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

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

3. 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地產權屬證明書08登記0184018號，該物業所在建築面積約5,965平方米的房屋所有權已出讓予 貴集團。
4. 該物業建築面積約754平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣6,805,879元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
  - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

- v. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
D1至D6座101至102室 及-102室、D3至D6座2 至6樓01至08室以及D3 至D6座7至11樓01至08 室	不適用	2006年3月23日	中國建設銀行 — 廣州越秀分行
D1至D6座101至102室 及-102室、D3至D6座2 至6樓01至08室以及D3 至D6座7至11樓01至08 室	不適用	2006年9月11日	中國建設銀行 — 廣州越秀分行

6. 主要證書／批文概況如下：

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| i. 國有土地使用權出讓合同          | 有 |
| ii. 國有土地使用證             | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證          | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證           | 有 |
| v. 建設工程施工許可證            | 有 |
| vi. 預售許可證               | 有 |
| vii. 建設工程完工驗收報告         | 有 |
| viii. 廣州市房地產權屬證明書／房地產權證 | 有 |



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
22. 中國 廣東省 佛山市 南海區 里水鎮 草場村 恒大御景半島 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單 位、多幢別墅 及酒店部分	<p>該物業包括總建築面積約4,605平方米的多個中高層及高層住宅單位、總建築面積約40,108平方米的多幢別墅、總建築面積約23,752平方米的酒店(本物業估值第13項物業所示零售商舖部分除外)及總建築面積約36,458平方米的幼兒園及其他配套建築物。</p> <p>恒大御景半島(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第13及第37項物業為其中一部分)佔地約543,528.79平方米(「該地塊」)，已開發及將開發總建築面積約1,073,147平方米。</p> <p>該物業約於2009年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，分別由2004年5月25日及2003年6月19日起至2063年10月27日止，作混合住宅用途。</p>	該物業現為空置或由貴集團佔用。	1,480,000,000 (貴集團應佔 60%權益：人民幣 888,000,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約543,546平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予南海市物產總公司，總代價為人民幣16,306,398元。

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

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約543,528.79平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
南府國用(2004) 第特050016號	2004年5月25日	179,525.99	混合住宅：2063年10月27日
南府國用(2004) 第特050017號	2004年5月25日	152,832.59	混合住宅：2063年10月27日
南府國用(2004) 第特050015號	2004年5月25日	173,993.83	混合住宅：2063年10月27日
南府國用(2003) 第特050061號	2003年6月19日	37,176.38	混合住宅：2063年10月27日
合計：		<u>543,528.79</u>	

3. 根據佛山市房屋管理局發出日期為2009年1月19日的房地產權證粵房地證字第C7159294號，該物業建築面積約26,252.12平方米的酒店部分(包括本物業估值第13項物業的零售商舖部分)的房屋所有權已出讓予 貴集團。
4. 根據房地產權證粵房地權證佛字第0200014198號，該物業建築面積約1,808.65平方米的幼兒園部分的房屋所有權已出讓予 貴集團。
5. 該物業總建築面積約6,893平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣130,763,370元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
6. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - 就已獲授房地產權證的該物業部分而言， 貴集團合法擁有該物業部分的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
  - 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言， 貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - 貴集團已取得該物業的預售許可證，有權預售該物業。
  - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
粵房地證字第C7159294 號；南府國用(2004)第 特050017號	最高金額抵押合同編號 農信高抵字里信 第200928號	2009年3月27日	溧水縣農鄉信用合作 社
粵房地證字第C7159294 號；南府國用(2004)第 特050017號	最高金額抵押合同編號 農信高抵字里信2009年 48號；最高金額抵押合 同編號農信高抵字里信 2009年49號；最高金額 抵押合同編號農信高抵 字(里信)第200947號	2009年6月23日	溧水縣農鄉信用合作 社
南府國用(2003)第特 050061號	抵押合同編號公擔抵字 99032009293203號； 擔保合同編號公擔保字 99032009293203號	2009年6月26日	中國民生銀行— 廣州分行
南府國用(2004)第特 050016號(地盤面積： 26,487.4平方米)	最高金額抵押合同編號 2009年瀝抵字010號	2009年8月25日	中國工商銀行— 佛山大瀝分行

7. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 建設工程施工許可證	有
vi. 預售許可證	有
vii. 建設工程完工驗收報告	有
viii. 廣州市房地產權屬證明書／房地產權證	部分

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
23. 中國 廣東省 廣州增城市 中新鎮 團結村 背英嶺 恒大山水城 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	<p>該物業包括總建築面積約1,541平方米的多個中高層及高層住宅單位以及總建築面積約1,732平方米的多幢別墅。</p> <p>恒大山水城(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第38項物業為其中一部分)佔地約536,199平方米(「該地塊」)，已開發或將開發總建築面積約751,914平方米。</p> <p>該物業約於2009年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途為期70年，分別於2076年6月8日、2076年5月8日及2077年3月5日屆滿；商業用途為期40年，分別於2047年4月19日及2047年3月5日屆滿；其他用途為期50年，於2057年3月5日屆滿。</p>	該物業現為空置。	19,600,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 19,600,000元)

## 附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約536,199.12平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣101,800,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	地盤面積 (平方米)	合同日期
增國出合字(2006)第62號	178,855.0	2006年6月9日
增國出合字(2006)第61號	107,612	2006年6月9日
440183-2007-000002	122,666.68	2007年3月6日
440183-2009-000001	122,065.32	2009年5月5日
合計：	<u>536,199.12</u>	

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約536,199.12平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
增國用(2009) 第B0600188號	2009年6月19日	127,065.32	住宅：2077年3月5日 商業：2047年3月5日 其他：2057年3月5日
增國用(2007) 第B0600151號	2007年4月5日	122,666.68	住宅：2077年3月5日
增國用(2007) 第B0600153號	2007年4月20日	148,410.08	住宅：2076年5月8日
增國用(2007) 第B0600152號	2007年4月20日	30,444.8	商業：2047年4月19日
增國用(2006) 第B0600139號	2006年6月16日	107,612.12	住宅：2076年6月8日
合計：		<u>536,199.12</u>	

3. 總建築面積約3,273平方米的該物業已訂約出售，總購買價為人民幣19,609,255元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該物業的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言， 貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - 就已取得有效預售許可證的該物業， 貴集團有權預售該物業。
  - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的該物業而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

- vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
增國用(2009) 第B0600188號	抵押合同編號(2009) 000031	2009年8月24日	廣州市農村信用合作 聯社—海珠信用社
增國用(2007) 第B0600152號	擔保合同編號 YB8210200828003201	不適用	上海浦東發展銀行— 廣州東風分行
一幢AB區別墅	最高金額擔保合同編號 44905200900000560	2009年3月20日	中國農業銀行— 廣州城南分行

5. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 建設工程施工許可證	有
vi. 預售許可證	有
vii. 建設工程完工驗收報告	有
viii. 廣州市房地產權屬證明書／房地產權證	無

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
24. 中國 四川省 成都市 龍泉驛區 成龍路南 成都恒大綠洲 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括總建築面積約 56,406平方米的多個中高層 及高層住宅單位、商業單位 以及其他配套建築物。  成都恒大綠洲(「該發展項 目」)(該物業及本物業估值所 載第51項物業為其中一部分) 佔地約142,145平方米(「該地 塊」)，已開發及將開發總建 築面積約629,449平方米。  該物業約於2009年竣工。  該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證以不同年 期持有，住宅用途的年期分 別於2076年12月18日及2077 年8月20日屆滿；商業用途於 2046年12月18日屆滿；辦公 室／商業用途則於2047年8月 20日屆滿。	該物業現為空置。	258,000,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 258,000,000元)

## 附註：

- 根據以下由龍泉市國土資源局與貴集團訂立的國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約142,145.33平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予貴集團，總代價為人民幣49,140,832元。

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

2. 根據以下由龍泉市國土資源局簽發的國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約142,145.49平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
龍國用(2006) 第72566號	2006年12月31日	106,287.33	商業：2046年12月18日 住宅：2076年12月18日
龍國用(2007) 第80356號	2007年8月21日	35,858.16	商業／辦公室：2047年8月20日 住宅：2077年8月20日
	合計：	<u>142,145.49</u>	

3. 該物業總建築面積約10,801平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣61,470,358元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言， 貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
  - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。



- vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權證 或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
土地使用權證龍國用 (2006)第72566號項下 地盤面積為57,362 平方米的土地	抵押合同編號 51902200700011160	2007年3月28日	中國農業銀行— 成都總府分行
龍國用(2006)第72566號	抵押合同編號 51902200700030892	2007年7月27日	中國農業銀行— 成都總府分行
龍國用(2007)第80356號	最高金額擔保合同編號 2007年芷泉保字0008號	2007年11月15日	中國工商銀行— 成都芷縣分行

5. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 建設工程施工許可證	有
vi. 預售許可證	有
vii. 建設工程完工驗收報告	有
viii. 房地產權屬證明書／房地產權證	無

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
25. 中國 重慶市 北部新區 重慶恒大華府 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	<p>該物業包括總建築面積約18,089平方米的多個中高層及高層住宅單位、會所以及其他配套建築物。</p> <p>重慶恒大華府(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第46物業為其中一部分)佔地約160,369.7平方米(「該地塊」)，已開發及將開發總建築面積約353,654平方米。</p> <p>該物業約於2009年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2057年2月14日屆滿；商業用途則於2047年2月14日屆滿。</p>	該物業現為空置。	58,000,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 58,000,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約169,812.9平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予貴集團，總代價為人民幣424,000,000元。

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

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約160,369.7平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
北新高112房地證2007 字第09525號	2007年9月30日	30,389.8	商業：2047年2月14日 住宅：2057年2月14日
北新高112房地證2008 字第00094號	2008年1月10日	23,560.8	商業：2047年2月14日 住宅：2057年2月14日
北新高112房地證2009 字第02540號	2009年4月16日	37,455.4	商業：2047年2月14日 住宅：2057年2月14日
北新高112房地證2009字 第09315號	2009年9月9日	33,658.2	商業：2047年2月14日 住宅：2057年2月14日
北新高112房地證2009字 第09825號	2009年9月22日	33,277.0	商業：2047年2月14日 住宅：2057年2月14日
北新高112房地證2009字 第05357號	2009年6月29日	2,028.5	商業：2047年2月14日 住宅：2057年2月14日
	合計：	<u>160,369.7</u>	

3. 貴集團已取得該物業會所的房地產權證北新區112號房地證2009字第05357號，建築面積約7,267.37平方米的會所擁有權已出讓予 貴集團。
4. 該物業總建築面積約11,489平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣84,112,294元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言， 貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
  - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

- vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
北新高112房地證 2008字第00094號	抵押合同編號2008年 恒大開發抵字第0001 號	2008年4月10日	中國工商銀行— 重慶石橋鋪分行

5. 主要證書／批文概況如下：

- |                      |    |
|----------------------|----|
| i. 國有土地使用權出讓合同       | 有  |
| ii. 國有土地使用證          | 有  |
| iii. 建設用地規劃許可證       | 有  |
| iv. 建設工程規劃許可證        | 有  |
| v. 建設工程施工許可證         | 有  |
| vi. 預售許可證            | 有  |
| vii. 建設工程完工驗收報告      | 有  |
| viii. 房地產權屬證明書／房地產權證 | 部分 |

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
26. 中國 重慶 江津市 雙福工業園區 重慶恒大金碧 天下 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	<p>該物業包括總建築面積約 97,084平方米的多個中高層 及高層住宅單位以及其他配 套建築物。</p> <p>重慶恒大金碧天下(「該發展 項目」)(該物業及本物業估 值所載第45項物業為其中一 部分)佔地約808,798.8平方 米(「該地塊」),已開發及將 開發總建築面積約813,432平 方米。</p> <p>該物業約於2009年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多 份房地產權證以不同年期持 有,住宅用途的年期於2056 年12月28日至2059年7月19 日期間屆滿;商業用途則於 2046年12月28日屆滿。</p>	該物業現為空置。	502,000,000 (貴集團應佔 100%權益: 人民幣 502,000,000元)

## 附註:

- 根據以下由江津市國土資源和房屋管理局與 貴集團訂立的國有土地使用權出讓合同,該發展項目所在該地塊總地盤面積約808,798.42平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團,總代價為人民幣263,134,940元。

國有土地使用權出讓合同編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)
渝地(津)合字(2006)第149號	2006年12月22日	228,965.42
渝地(津)合字(2006)第159號	2006年12月28日	124,381.00
渝地(2009)合字(江津)第028號	2009年6月30日	171,786.00
渝地(2009)合字(江津)第029號	2009年6月30日	139,478.00
渝地(2009)合字(江津)第030號	2009年6月30日	144,188.00
	合計:	<u>808,798.42</u>

2. 根據以下由重慶市國土資源和房屋管理局簽發的國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約808,798.80平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
房地證2007字第01772號	2007年1月29日	35,103.99	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007字第01773號	2007年1月29日	28,308.01	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007字第01774號	2007年1月29日	58,211.40	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007字第01775號	2007年1月29日	21,756.04	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007字第01776號	2007年1月29日	9,378.58	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007字第01777號	2007年1月29日	39,445.58	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007字第01778號	2007年1月29日	22,444.17	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007字第01779號	2007年1月29日	36,131.51	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007字第01780號	2007年1月29日	26,010.04	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007字第02960號	2007年2月27日	35,904.85	混合住宅：2056年12月28日
房地證2007字第02961號	2007年2月27日	40,652.08	混合住宅：2056年12月28日
203房地證2009字第11100號	2009年7月14日	84,165.67	住宅：2059年7月19日
203房地證2009字第11101號	2009年7月14日	92,682.88	住宅：2059年7月19日
203房地證2009字第11102號	2009年7月14日	46,795.47	住宅：2059年7月19日
203房地證2009字第11103號	2009年7月14日	112,892.66	住宅：2059年7月19日
203房地證2009字第11104號	2009年7月14日	58,893.78	住宅：2059年7月19日
203房地證2009字第11105號	2009年7月14日	60,022.99	住宅：2059年7月19日
合計：		<u>808,798.80</u>	

3. 該物業總建築面積約5,596平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣43,907,230元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言， 貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。

- iii. 就已取得有效預售許可證的物業部分，貴集團有權預售該等物業。
- iv. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房地產所有權歸貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
- v. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。
- iv. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

**相關國有土地使用權或  
已抵押項目**

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
203房地證2007字第 01775號、203房地證 2007字第01776號、203 房地證2007字第01777 號、203房地證2007字 第01778號及津國土房管 (2008)預字第046號項下 40幢別墅的預售許可證	最高金額擔保合同編號 2009年江津保字0001號	2009年6月19日	中國工商銀行— 重慶幾江分行
203房地證2007字第 01779號、203房地證 2009字第11105號、北 新高112房地證2008字 第00094號及津國土房管 2009預字第019號	不適用	不適用	三峽銀行— 渝北分行

5. 主要證書／批文概況如下：

- |                      |   |
|----------------------|---|
| i. 國有土地使用權出讓合同       | 有 |
| ii. 國有土地使用證          | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證       | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證        | 有 |
| v. 建設工程施工許可證         | 有 |
| vi. 預售許可證            | 有 |
| vii. 建設工程完工驗收報告      | 有 |
| viii. 房地產權屬證明書／房地產權證 | 無 |

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
27. 中國 湖北省 武漢市 東湖開發區 武漢恒大華府 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	<p>該物業包括總建築面積約61,631平方米的多個中高層及高層住宅單位以及其他配套建築物。</p> <p>武漢恒大華府(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第65項物業為其中一部分)佔地約284,577平方米，已開發及將開發總建築面積約564,596平方米。</p> <p>該物業約於2009年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，商業／辦公室用途年期於2046年12月29日屆滿；住宅用途則於2076年12月29日屆滿。</p>	該物業現為空置。	<p>357,000,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 357,000,000元)</p>

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約282,245.95平方米該地塊部分的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣829,000,000。

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



2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積284,576.86平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
武新國用(2007) 第035號	2007年4月9日	39,932.62	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007) 第036號	2007年4月9日	41,857.83	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007) 第105號	2007年10月25日	42,358.32	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007) 第125號	2007年10月31日	28,027.58	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007) 第111號	2007年10月22日	25,116.97	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007) 第112號	2007年10月22日	41,560.43	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007) 第113號	2007年10月22日	26,024.82	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007) 第114號	2007年10月22日	39,698.29	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
	合計：	<u>284,576.86</u>	

3. 該物業總建築面積約20,549平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣134,931,318元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該等部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - ii. 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言， 貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - iii. 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
  - iv. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - v. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

- vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
武新國用(2007)第036號 及第37至51座的建設工 程	抵押合同編號 4290220070000401	2007年5月31日及 2007年6月4日	中國農業銀行— 武漢市江南分行
武新國用(2007)第105號 及第13至28座的建設工 程	抵押合同編號 2008GSDK055-DB	2008年5月8日	中國建設銀行— 湖北省分行
武新國用(2007)第035號	最高金額抵押合同編號 2007東湖抵字100	2007年6月14日	中國工商銀行— 武漢東湖發展區分行
	最高金額擔保合同編號 2007東湖保0011		
武新國用(2007)第105號 及第13至28座的建設工 程	抵押合同編號 2007GSDK066-DY001	2007年10月25日	中國建設銀行— 湖北省分行
武新國用(2007)第125號	最高金額抵押合同編號 2007年東抵字1128	不適用	招商銀行— 武漢東湖分行
武新國用(2007)第125號 (地盤面積：28,027.58平 方米)	不適用	不適用	中國光大銀行— 武漢分行
武新國用(2007) 第111號至第114號	房地產最高金額 抵押合同	2009年3月4日	上海浦東發展銀行 — 武漢分行

## 5. 主要證書／批文概況如下：

i.	國有土地使用權出讓合同	有
ii.	國有土地使用證	有
iii.	建設用地規劃許可證	有
iv.	建設工程規劃許可證	有
v.	建設工程施工許可證	有
vi.	預售許可證	有
vii.	建設工程完工驗收報告	有
viii.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
28. 中國 重慶市 巴南區 重慶恒大城 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括總建築面積約 74,851平方米的多個中高層 及高層住宅單位以及其他配 套建築物。  重慶恒大城(「該發展項目」) (該物業及本物業估值所載第 47項物業為其中一部分)佔 地約316,329平方米(「該地 塊」)，已開發及將開發總建 築面積約1,174,862平方米。  該物業約於2009年竣工。  該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證以不同 年期持有，住宅用途年期於 2057年7月10日屆滿；商業 用途則於2047年7月10日屆 滿。	該物業現為空置。	200,000,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣200,000,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約316,760平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣459,910,000元。

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

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約316,329平方米的土地使用權已出讓予貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
202D房地證 2008字第00137號	2008年2月28日	198,112	住宅：2057年7月10日 商業：2047年7月10日
202D房地證 2009字第00228號	2009年6月10日	118,217	住宅：2057年7月10日 商業：2047年7月10日
	合計：	<u>316,329</u>	

3. 該物業建築面積約26,905平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣115,055,375元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - ii. 就貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言，貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - iii. 貴集團已取得該物業的預售許可證，有權預售該物業。
  - iv. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - v. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

- vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
202D房地證2008字 第00137(地盤面積： 72,956平方米)	抵押合同編號公擔抵字 第99112009296703號	2009年4月8日	中國民生銀行— 重慶分行
202D房地證2009字 第00228(地盤面積： 15,000平方米)	抵押合同編號公擔抵字 第99112009294182號	2009年6月18日	中國民生銀行— 重慶分行
202D房地證2008字 第00137(地盤面積： 31,555平方米)	抵押合同編號 55902200900020104(連 同中國民生銀行重慶 分行的同意書)	2009年7月13日	中國農業銀行— 重慶市巴南分行
202D房地證2009字 第00228(地盤面積： 48,217平方米)	抵押合同編號 55902200900020107(連 同中國民生銀行重慶 分行的同意書)	2009年7月13日	中國農業銀行— 重慶市巴南分行

5. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 建設工程施工許可證	有
vi. 預售許可證	有
vii. 建設工程完工驗收報告	有
viii. 房地產權屬證明書／房地產權證	無

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
29. 中國 四川省 成都市 溫江區 柳城鎮 城南經濟區 成都恒大城 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括總建築面積約 77,751平方米的多個中高層 及高層住宅單位。  成都恒大城(「該發展項目」) (該物業及本物業估值所載第 50項物業為其中一部分)佔 地約169,501平方米(「該地 塊」)，已開發及將開發總建 築面積約698,761平方米。  該物業約於2009年竣工。  該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證以不同 年期持有，住宅用途年期於 2076年10月31日屆滿；商業 用途則於2046年10月31日屆 滿。	該物業現為空置。	633,000,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣633,000,000元)

## 附註：

- 根據以下由溫江國土資源局簽發的國有土地使用證，該發展項目所在總地盤面積約169,501.04平方米的該地塊土地使用權已出讓予 貴集團。

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

- 該物業總建築面積約30,735平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣165,236,043元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。

3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。
  - ii. 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言， 貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - iii. 貴集團已取得該物業的預售許可證，有權預售該物業。
  - iv. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - v. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。
  - vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

相關國有土地使用權或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
國有土地使用證溫國用2007第424號項下地盤面積為68,667平方米的 土地	抵押合同編號 51902200700022120	2007年6月14日	中國農業銀行—成都總府分行
溫國用2007第424號	不適用	2009年9月17日	渤海銀行—成都分行

4. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	無
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 建設工程施工許可證	有
vi. 預售許可證	有
vii. 建設工程完工驗收報告	有
viii. 房地產權屬證明書／房地產權證	無



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
30. 中國 雲南省 昆明安寧市 連然鎮 普河村 昆明恒大金碧 天下已竣工 項目多幢別墅	該物業包括總建築面積約 8,337平方米的多幢別墅。  昆明恒大金碧天(「該發展項 目」)(該物業及本物業估值所 載第56項物業為其中一部分) 佔地約660,890.7平方米(「該 地塊」)，已開發及將開發總 建築面積約918,832平方米。  該物業約於2009年竣工。  該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證以不同年 期持有，住宅用途的屆滿日 期為2077年10月5日，商業 用途的屆滿日期為2047年12 月26日及2077年12月26日。	該物業現為空置。	35,900,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣35,900,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約660,890.7平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣145,625,892.41元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
安國土字出(2007)合同字第348號及其補充協議	2007年9月25日	217,278.6
安國土字出(2007)合同字第349號及其補充協議	2007年9月25日	347,045.1
安國土字出(2007)合同字第350號及其補充協議	2007年9月25日	96,567.0
	合計：	<u>660,890.7</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約660,890.7平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

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

3. 該物業建築面積約8,337平方米已訂約出售，總購買價為人民幣35,862,952元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該物業的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言， 貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - 貴集團已取得該物業的預售許可證，有權預售該物業。
  - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。
  - 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

相關國有土地使用權或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
安國用(2007)第0480號	抵押合同編號(盤)農銀抵字2007第018號	2007年12月29日	中國農業銀行 —昆明市盤龍分行
安國用(2008)第0004號	抵押合同編號2008年高新(抵)字0003號及擔保合同編號2008年高新(保)字0001號	2008年4月9日	中國工商銀行 —昆明市高新分行

## 5. 主要證書／批文概況如下：

i.	國有土地使用權出讓合同	有
ii.	國有土地使用證	有
iii.	建設用地規劃許可證	有
iv.	建設工程規劃許可證	有
v.	建設工程施工許可證	有
vi.	預售許可證	有
vii.	建設工程完工驗收報告	有
viii.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
31. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 於洪新城 瀋陽恒大錄洲 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括總建築面積約 67,391平方米的多幢別墅。  瀋陽恒大錄洲(「該發展項 目」)(該物業及本物業估值所 載第62項物業為其中一部分) 佔地約290,723.68平方米(「該 地塊」)，已開發及將開發總 建築面積約832,509平方米。  該物業約於2009年竣工。  該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證持有，住 宅用途年期於2056年12月31 日及2057年12月31日屆滿。	該物業現為空置。	363,000,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣363,000,000元)

## 附註：

1. 根據日期為2006年12月29日的土地交易確認書，該發展項目所在總地盤面積約602,130平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已確認出讓予 貴集團，代價為人民幣692,449,500元。
2. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約290,723.71平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣334,332,268元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
瀋規國土出合字(2007) 011號	2007年4月17日	60,707.17
瀋規國土出合字(2007) 016號	2007年5月25日	10,565.35
瀋陽國土出合字(2007) 024號	2007年8月18日	128,222.81
瀋陽國土出合字(2008) 016號	2008年7月20日	91,228.38
	合計：	<u>290,723.71</u>

3. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約290,723.68平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
瀋陽國用(2007) 第YHXC001號	2007年4月17日	60,707.17	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2007) 第YHXC002號	2007年5月19日	10,565.35	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2007) 第YHXC031號	2007年9月25日	48,305.10	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2007) 第YHXC030號	2007年9月25日	30,508.35	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2007) 第YHXC032號	2007年9月26日	22,068.23	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2007) 第YHXC033號	2007年9月26日	13,900.06	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2007) 第YHXC011號	2007年8月28日	13,441.07	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2008) 第YHXC020號	2008年7月28日	29,811.81	住宅：2057年12月31日
瀋陽國用(2008) 第YHXC021號	2008年7月28日	22,627.94	住宅：2057年12月31日
瀋陽國用(2008) 第YHXC022號	2008年7月28日	9,024.96	住宅：2057年12月31日
瀋陽國用(2008) 第YHXC023號	2008年7月28日	23,680.81	住宅：2057年12月31日
瀋陽國用(2008) 第YHXC024號	2008年7月28日	6,082.83	住宅：2057年12月31日
合計：		<u>290,723.68</u>	

4. 該物業總建築面積約27,320平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣130,551,232元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - ii. 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言，貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - iii. 貴集團已取得該物業的預售許可證，有權預售該物業。
  - iv. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - v. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法例訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

- vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
瀋陽國用(2007)第 YHXC001號及其建設工 程，瀋陽國用(2007)第 YHXC002號	抵押合同編號 21902200700002075  擔保合同編號 21901200700001374	2007年7月18日	中國農業銀行— 瀋陽濱河分行
瀋陽國用(2007)第 YHXC011號及其建設 工程	最高金額抵押合同編號 (2007)遼722211071636號  最高金額擔保合同編 號(2007)遼銀最高保 722211071636號	2007年10月8日	中信銀行— 瀋陽分行
瀋陽國用(2007)第 YHXC030號地塊建設 工程	不適用	2008年6月12日	中國工商銀行—瀋 陽沈河分行
瀋陽國用(2007)第 YHXC030號	抵押合同編號2008年 沈河(抵)字0001	2008年4月18日	中國工商銀行—瀋 陽沈河分行
瀋陽國用(2007)第 YHXC032號	抵押合同編號 33010070-2009年 沈河(抵)字0002	2009年6月30日	中國工商銀行—瀋 陽沈河分行
瀋陽國用(2007)第 YHXC032號地塊建設 工程	抵押合同編號 33010070-2009年 沈河(抵)字0001	2009年6月30日	中國工商銀行—瀋 陽沈河分行
瀋陽國用(2007)第 YHXC033號及其建設 工程	不適用	2009年1月13日	盛京銀行—瀋陽 於洪區分行
瀋陽國用(2007)第 YHXC023號	抵押合同編號遼交銀北 站2009年抵字012  擔保合同編號遼交銀北 站2009年保字012	2009年7月17日	交通銀行—遼寧省 分行

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
瀋陽國用(2008)第 YHXC021號(地盤面積： 22,627.94平方米)	抵押合同編號09第015 號，擔保合同編號09第 005號	2009年9月9日	交通銀行—遼寧省 分行
瀋陽國用(2008)第 YHXC024號	不適用	不適用	中國光大銀行— 金城分行

6. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 建設工程施工許可證	有
vi. 預售許可證	有
vii. 建設工程完工驗收報告	有
viii. 房地產權屬證明書／房地產權證	無

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
32. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 千山西路北 瀋陽恒大城 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括總建築面積約 <b>114,844</b> 平方米的多個中高層 及高層住宅單位。  瀋陽恒大城(「該發展項目」) (該物業及本物業估值所載第 <b>61</b> 項物業為其中一部分)佔 地約 <b>331,097.5</b> 平方米(「該地 塊」)，已開發及將開發總建 築面積約 <b>842,933</b> 平方米。  該物業約於2009年竣工。  該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證以不同 年期持有，住宅用途年期於 2057年6月7日及2058年9月 23日屆滿；商業用途則於 2047年6月7日及2048年9月 23日屆滿。	該物業現為空置。	529,000,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣529,000,000元)

## 附註：

- 根據日期為2006年12月22日的土地交易確認書，該發展項目所在總地盤面積約355,000平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已確認出讓予 貴集團，代價為人民幣249,920,000元。
- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約331,097.5平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣233,332,708元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
瀋規國土出合字(2007) 0072	2007年6月7日	119,864.7
瀋規國土出合字(2007) 0161	2007年12月13日	65,512.5
瀋規國土出合字(2008) 0089	2008年9月22日	97,706.7
2101012009A0024	2009年3月2日	48,013.6
	合計：	<u>331,097.5</u>



3. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約331,097.5平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
瀋陽國用(2007) 第0365號	2007年11月19日	108,625.5	住宅：2057年6月7日 商業：2047年6月7日
瀋陽國用(2007) 第0382號	2007年12月19日	76,751.7	住宅：2057年6月7日 商業：2047年6月7日
瀋陽國用(2008) 第0199號	2008年10月22日	25,084	住宅：2058年9月23日 商業：2048年9月23日
瀋陽國用(2008) 第0200號	2008年10月22日	72,622.7	住宅：2058年9月23日 商業：2048年9月23日
瀋陽國用(2009) 第0047號	2009年3月12日	48,013.6	住宅：2058年9月23日
合計：		<u>331,097.5</u>	

4. 該物業建築面積約86,784平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣388,734,604元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - ii. 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言， 貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - iii. 貴集團已取得該物業的預售許可證，有權預售該物業。
  - iv. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - v. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

- vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
瀋陽國用(2007)第0365 號及其建設工程	擔保合同編號 21901200700002146	2007年11月30日	中國農業銀行— 瀋陽濱河分行
瀋陽國用(2008)第0200 號、瀋陽國用(2009) 第0047號、瀋陽國用 (2008)第0199號、瀋陽 國用(2007)第0382的建 設工程及建設工程分割 土地	盛京銀行抵押合同編號 0323012009200003	2009年4月27日	盛京銀行瀋陽市— 於洪區分行

6. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 建設工程施工許可證	有
vi. 預售許可證	有
vii. 建設工程完工驗收報告	有
viii. 房地產權屬證明書／房地產權證	無

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
33. 中國 湖北省 鄂州市 華容區 鄂州恒大金碧 天下已竣工 項目多幢別墅 及一所幼兒園	該物業包括總建築面積約 10,790平方米的多幢別墅及 一所幼兒園。  鄂州恒大金碧天(「該發展項 目」)(該物業及本物業估值所 載第68項物業為其中一部分) 佔地約765,073.1平方米(「該 地塊」)，已開發及將開發總 建築面積約858,257平方米。  該物業約於2009年竣工。  該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證以不同 年期持有，住宅用途年期於 2047年3月20日及2077年3月 20日屆滿。	該物業現為空置。	42,000,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣42,000,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約765,073平方米的該地塊  
土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣136,263,600元。

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

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約765,073.10平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
鄂州國用(2007) 第2-67號	2007年9月30日	35,241.7	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-68號	2007年9月30日	25,299.2	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-69號	2007年9月30日	30,256.8	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-70號	2007年9月30日	115,420.3	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-71號	2007年9月30日	96,695.3	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-72號	2007年9月30日	157,551.3	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-30號	2007年4月20日	67,137.3	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-46號	2007年7月18日	27,777.6	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-47號	2007年7月18日	22,528.9	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-48號	2007年7月18日	34,688.2	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-49號	2007年7月18日	24,236.1	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-50號	2007年7月18日	33,499.8	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-51號	2007年7月18日	3,507.6	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-52號	2007年7月18日	9,000	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-53號	2007年7月18日	24,154.9	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-54號	2007年7月18日	58,078.1	住宅：2047年3月20日
合計：		<u>765,073.10</u>	

3. 根據由鄂州市房地產權登記辦公室發出的房地產權證市直字第090807787號，該物業幼兒園部分總地盤面積約1,822.82平方米的房屋所有權已出讓予 貴集團。
4. 該物業建築面積約6,698平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣32,994,566元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - 就已獲授房地產權證的該物業部分而言，貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。

- iii. 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言， 貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
- iv. 貴集團已取得該物業的預售許可證，有權預售該物業。
- v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
- vi. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。
- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的物業須獲抵押權人事先同意：

相關國有土地使用權

或已抵押項目

產權負擔編號

文據日期

債權人

相關國有土地使用權 或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
鄂州國用(2007)第2-30號、 在建工程第1至18號樓、 鄂州國用(2007)第2-46號、 鄂州國用(2007)第2-47號、 鄂州國用(2007)第2-48號、 鄂州國用(2007)第2-49號、 鄂州國用(2007)第2-50號、鄂州 國用(2007)第2-51號、鄂州 國用(2007)第2-52號、鄂州國 用(2007)第2-53號、鄂州國用 (2007)第2-54號	抵押合同編號(國貿) 農銀(2007)國抵字 2007-001號  最高金額擔保合同編號 429052007000000169	2007年12月3日	中國農業銀行—鄂州國貿分行

6. 主要證書／批文概況如下：

- i. 國有土地使用權出讓合同 有
- ii. 國有土地使用證 有
- iii. 建設用地規劃許可證 有
- iv. 建設工程規劃許可證 有
- v. 建設工程施工許可證 有
- vi. 預售許可證 有
- vii. 建設工程完工驗收報告 有
- viii. 房地产权屬證明書／房地产权證 部分

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
34. 中國 天津市 薊縣 官莊鎮 石佛村北 天津恒大金碧 天下已竣工 項目多幢別墅	該物業包括總建築面積約304 平方米的多幢別墅。  天津恒大金碧天下(「該發展 項目」)(該物業及本物業估 值所載第42項物業為其中一 部分)佔地約854,165.4平方米 (「該地塊」)，已開發及將開 發總建築面積約512,650平方 米。  該物業約於2009年竣工。  該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證以不同 年期持有，住宅用途年期於 2077年2月12日、2079年9 月23日及2079年9月24日屆 滿；商業用途則於2047年2月 12日屆滿。	該物業現為空置。	1,370,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣1,370,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用證出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約854,165.4平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣165,600,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
津薊(掛)2006-025號	2007年2月5日	235,605.6
津薊(掛)2006-017號	2007年2月5日	431,061.1
津薊(掛)2009-12號	2009年9月2日	82,203.6
津薊(掛)2009-13號	2009年9月2日	45,757
津薊(掛)2009-14號	2009年9月2日	59,538.1
	合計：	<u>854,165.4</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目地盤面積約854,165.4平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
薊單國用(2007) 005號	2007年3月27日	99,224.3	住宅：2077年2月12日
薊單國用(2007) 006號	2007年3月27日	61,443.6	住宅：2077年2月12日
薊單國用(2007) 007號	2007年3月27日	191,440	商業：2047年2月12日
薊單國用(2007) 010號	2007年3月27日	78,953.2	住宅：2077年2月12日
薊單國用(2007) 008號	2007年3月27日	68,534.5	住宅：2077年2月12日
薊單國用(2007) 009號	2007年3月27日	167,071.1	住宅：2077年2月12日
房地證記字 第125050908672號	2009年9月25日	82,203.6	住宅：2079年9月23日
房地證記字 第125050908675號	2009年9月25日	45,757	住宅：2079年9月24日
房地證記字 第125050908673號	2009年9月25日	59,538.1	住宅：2079年9月23日
合計：		<u>854,165.4</u>	

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

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言， 貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
- iii. 貴集團已取得該物業的預售登記書，有權預售該物業。
- iv. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權 或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
位於D、E及H區的建設工程	不適用	2007年10月29日	中國工商銀行—天津河北分行
B、C區的土地使用權以及位於 F、G及I區的建設工程	最高金額抵押合同編號 12906200700000527， 12906200700000528， 12906200700000529， 12906200700000530	2007年12月29日	中國農業銀行—天津薊縣分行
	最高金額擔保合同編號 12905200700004027		

## 4. 主要證書／批文概況如下：

i.	國有土地使用權出讓合同	有
ii.	國有土地使用證	有
iii.	建設用地規劃許可證	有
iv.	建設工程規劃許可證	有
v.	建設工程施工許可證	有
vi.	預售登記書	有
vii.	建設工程完工驗收報告	有
viii.	房地產權屬證明書／房地產權證	無



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
35. 中國 江蘇省 南京市 溧水縣 永陽鎮 臥龍巷 南京恒大金碧 天下已竣工 項目多幢別墅	該物業包括總建築面積約 6,791平方米的多幢別墅。  南京恒大金碧天下(「該發展 項目」)(該物業及本物業估 值所載第69項物業為其中一 部分)佔地約983,033.10平方 米(「該地塊」)，已開發及將 開發總建築面積約1,133,523 平方米。  該物業約於2009年竣工。  該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證以不同 年期持有，住宅用途年期於 2077年5月30日屆滿；商業 用途於2047年5月30日屆滿。	該物業現為空置。	43,000,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣43,000,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約982,713.7平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣296,300,000元。

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

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約983,033.1平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
寧溧國用(2007) 第1710號	2007年5月31日	120,279.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第1713號	2007年5月31日	12,917.3	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第1711號	2007年5月31日	8,470.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第1712號	2007年5月31日	19,413.8	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第1709號	2007年5月31日	13,045.6	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第1708號	2007年5月31日	147,999.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3407號	2007年9月18日	16,246.6	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第4053號	2007年11月12日	4,179.3	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第4054號	2007年11月12日	94,680.4	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3611號	2007年10月15日	10,105.3	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3612號	2007年10月15日	68,325.1	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3613號	2007年10月15日	15,792.5	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3614號	2007年10月15日	87,470.3	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00075號	2008年1月4日	26,262.1	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00076號	2008年1月4日	21,617.1	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00077號	2008年1月4日	19,994.2	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00078號	2008年1月4日	34,973.7	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00079號	2008年1月4日	40,329.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00680號	2008年3月18日	38,018.7	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00081號	2008年1月4日	15,479.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3408號	2007年9月18日	98,085.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3409號	2007年9月18日	67,195.5	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00586號	2008年3月12日	433.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00667號	2008年3月18日	1,715.3	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
	合計：	<u>983,033.1</u>	

3. 該物業總建築面積約6,557平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣41,077,351元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - ii. 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言， 貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - iii. 貴集團已取得該物業的預售許可證，有權預售該物業。
  - iv. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - v. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。
  - vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

相關國有土地使用權

或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
寧溧國用(2007)第1709、1711、4053、00075、00076、00078、00079、00081號；147幢別墅、314個中高層及高層住宅單位以及酒店的建設工程	國有土地使用權抵押合同編號2007106、2007107、2007108、2007109、2007110	2007年10月29日	中國農業銀行—溧水縣分行
位於寧溧國用(2007)第3409、3408、1708號該地塊的建設工程	國有土地使用權抵押合同編號2007115、2007116、2007117	2007年11月15日	中國工商銀行—南京玄武分行
288個中高層及高層住宅單位的建設工程	最高抵押金額合同	2009年8月	南京市六合區農村信用合作社(Nanjing City Liuhe District Village Credit Community)

5. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 建設工程施工許可證	有
vi. 預售許可證	有
vii. 建設工程完工驗收報告	有
viii. 房地產權屬證明書／房地產權證	無

## 估值證書

## 第三類 一 貴集團於中國持有作開發用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
36. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 大沙鎮 文沖村 廣深公路南 金碧駿鴻花園 開發中項目	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約為39,438平方米的多個商業單位。</p> <p>金碧駿鴻花園(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第12項及21項物業為其一部分)佔地約36,357平方米(「該地塊」)，已開發及將開發總建築面積約197,013平方米。</p> <p>預期該物業約於2010年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證以不同年期持有，由2006年1月13日起計，住宅用途為期70年；商業、旅遊及消閒用途為期40年；其他用途為期50年。</p>	該物業現正在開發中。	<p>111,400,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 111,400,000元)</p>

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約44,258平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣45,964,038元。

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

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

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

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

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- ii. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。

4. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
37. 中國 廣東省 佛山市 南海區 里水鎮 草場村 恒大御景半島 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約796,205平方米的多個住宅單位、別墅、零售商舖及多個車位，而該物業預留土地部分預期總建築面積約為13,292平方米。</p> <p>恒大御景半島(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第13及第22項物業為其中一部分)佔地約543,528.79平方米(「該地塊」)，已開發及將開發總建築面積約1,703,147平方米。</p> <p>預期該物業約於2013年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，分別自2004年5月25日及2003年6月19日起至2063年10月27日止，作混合住宅用途。</p>	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	9,027,200,000 (貴集團應佔 60%權益：人民幣 5,416,320,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約543,546平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予南海市物產總公司，總代價為人民幣16,306,398元。

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

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約543,528.79平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
南府國用(2004) 第特050016號	2004年5月25日	179,525.99	混合住宅：2063年10月27日
南府國用(2004) 第特050017號	2004年5月25日	152,832.59	混合住宅：2063年10月27日
南府國用(2004) 第特050015號	2004年5月25日	173,993.83	混合住宅：2063年10月27日
南府國用(2003) 第特050061號	2003年6月19日	37,176.38	混合住宅：2063年10月27日
合計：		<u>543,528.79</u>	

3. 該物業總建築面積約278,634平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣2,617,380,297元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - ii. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - iii. 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
  - iv. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
  - v. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權 或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
粵房地證字第C7159294號； 南府國用(2004)第特050017號	最高金額抵押合同編 號農信高抵字(里信) 第200928號	2009年3月27日	溧水縣農鄉信用合作社
粵房地證字第C7159294號； 南府國用(2004)第特050017號	最高金額抵押合同編 號農信高抵字(里信) 2009年48號；最高金 額抵押合同編號農信 高抵字(里信)2009年 49號；最高金額抵押 合同編號農信高抵字 (里信)200947號	2009年6月23日	溧水縣農鄉信用合作社
南府國用(2003)第特050061號	抵押合同編號公擔抵字 99032009293203號； 擔保合同編號公擔保 字99032009293203號	2009年6月26日	中國民生銀行—廣州分行
南府國用(2004)第特050016號 (地盤面積：26,487.4平方米)	最高金額抵押合同 編號2009年滙抵字 010號	2009年8月25日	中國工商銀行—佛山大滙分行

5. 主要證書／批文概況如下：

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



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
38. 中國 廣東省 廣州增城市 中新鎮 團結村 背英嶺 恒大山水城 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約598,588平方米的多個中高層及高層住宅單位、一幢酒店及多個車位，而該物業預留土地部分預期總建築面積約75,440平方米。</p> <p>恒大山水城(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第23項物業為其中一部分)佔地約536,199平方米(「該地塊」)，已開發及將開發總建築面積約751,914平方米。</p> <p>預期該物業約於2011年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途為期70年，分別於2076年6月8日、2076年5月8日及2077年3月5日屆滿；商業用途為期40年，分別於2047年4月19日及2047年3月5日屆滿；其他用途為期50年，於2057年3月5日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	1,672,100,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,672,100,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約536,199.12平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣101,800,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	地盤面積 (平方米)	合同日期
增國出合字(2006)第62號	178,855.0	2006年6月9日
增國出合字(2006)第61號	107,612	2006年6月9日
440183-2007-000002	122,666.68	2007年3月6日
440183-2009-000001	127,065.32	2009年5月5日
合計：	<u>536,199.12</u>	

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約536,199.12平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
增國用(2009)第B0600188號	2009年6月19日	127,065.32	住宅：2077年3月5日 商業：2047年3月5日 其他：2057年3月5日
增國用(2007)第B0600151號	2007年4月5日	122,666.68	住宅：2077年3月5日
增國用(2007)第B0600153號	2007年4月20日	148,410.08	住宅：2076年5月8日
增國用(2007)第B0600152號	2007年4月20日	30,444.8	商業：2047年4月19日
增國用(2006)第B0600139號	2006年6月16日	107,612.12	住宅：2076年6月8日
	合計：	<u>536,199.12</u>	

3. 該物業建築面積約160,304平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣651,091,881元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關施工批文。
  - 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - 就已取得有效預售許可證的物業部分，貴集團有權預售該等物業。
  - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
  - 該物業買賣協議範本的內容符合中國法例，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權 或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
增國用(2009)第B0600188號	抵押合同編號 (2009)000031	2009年8月24日	廣州市農村信用合作聯社—海珠 信用社
增國用(2007)第B0600152號	擔保合同編號 YB8210200828003201	不適用	上海浦東發展銀行—廣州東風 分行
一幢AB區別墅	最高金額擔保合同編 號44905200900000560	2009年3月20日	中國農業銀行—廣州城南分行

5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
39. 中國 廣東省 清遠市 清新縣 龍頸鎮 清遠恒大 金碧天下 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約1,546,480平方米的多個中高層及高層住宅單位、多聯住宅、一幢酒店及其他配套建築物，而該物業預留土地部分預期總建築面積約1,257,101平方米。</p> <p>清遠恒大金碧天下(「該發展項目」)佔地約1,801,408.52平方米(「該地塊」)，將開發總建築面積約2,803,581平方米。</p> <p>預期該物業約於2020年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，年期分別於2058年12月29日及2057年1月8日屆滿，作混合用途。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	5,559,600,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 5,559,600,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權轉讓合同，該發展項目所在總地盤面積約1,801,407.9平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣204,995,879元。

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

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

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
清新國用(2007) 第195071號	2007年12月29日	356,260.18	綜合用途：2058年12月29日
清新國用(2007) 第195072號	2007年12月29日	64,726.70	綜合用途：2058年12月29日
清新國用(2007) 第195073號	2007年12月29日	334,693.50	綜合用途：2058年12月29日
清新國用(2007) 第195074號	2007年12月29日	363,860.80	綜合用途：2058年12月29日
清新國用(2008) 第160541號	2008年1月30日	181,581.06	綜合用途：2057年1月8日
清新國用(2008) 第160542號	2008年1月30日	173,621.43	綜合用途：2057年1月8日
清新國用(2008) 第160543號	2008年1月30日	131,895.02	綜合用途：2057年1月8日
清新國用(2008) 第160544號	2008年1月30日	72,749.76	綜合用途：2057年1月8日
清新國用(2008) 第160545號	2008年1月30日	122,020.07	綜合用途：2057年1月8日
合計：		<u>1,801,408.52</u>	

3. 該物業總建築面積約271,434平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣873,195,680元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權轉讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - ii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
  - iii. 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
  - v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經

買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。

- vi. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。
- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

**相關國有土地使用權或**

<u>已抵押項目</u>	<u>產權負擔編號</u>	<u>文據日期</u>	<u>債權人</u>
清新國用(2007) 第195071號、清新國用 (2007)第195072號、 清新國用(2008) 第160545號	抵押合同編號(2009) 000025	2009年8月24日	廣州市農村信用合作 聯社—海珠信用社
63個低層住宅單位	房地產抵押合同編號 ZB8210200928002901、 擔保合同編號 ZB8210200928002901	2009年6月22日	上海浦東發展銀行— 廣州東風分行
清新國用2008 第160544號土地項下 25座750個單位	房地產最高抵押 合同編號 ZB8210200828002201、 房地產最高抵押 合同編號 ZB8210200828002201	2008年10月16日	上海浦東發展銀行— 廣州東風分行

5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
40. 中國 廣東省 佛山市 南海區 里水鎮洲村 佛山恒大名都 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約221,487平方米的多個中高層及高層住宅以及多個車位，而該物業預留土地部分預期總建築面積約為640,410平方米。</p> <p>佛山恒大名都(「該發展項目」)佔地約171,868.8平方米(「該地塊」)，將開發總建築面積約861,897平方米。</p> <p>預期該物業約於2014年竣工。</p> <p>該地塊的土地使用權根據多份國有土地使用證持有，年期將於2064年8月11日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	<p>6,144,600,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 6,144,600,000元)</p>

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權轉讓合同，該發展項目所在總地盤面積約171,868.78平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣87,653,078元。

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

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

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

3. 根據 貴集團與周大福企業有限公司的子公司(「NWS」)於2008年4月30日訂立的合作發展協議， 貴集團與NWS同意(其中包括)合作開發該物業。根據合作發展協議， 貴集團交出開發及管理權，而NWS負責向注入發展成本。NWS已給予 貴集團為數不多於人民幣4.83億元的十年期貸款。根據合作發展協議，銷售及/或預售發展項目中物業的銷售所得款項，於扣除成本、開支及管理費後，將由NWS與 貴集團按60%與40%的比例分攤。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地轉讓費用。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - 根據 貴集團與周大福企業有限公司的子公司(「NWS」)於2008年4月30日訂立的合作開發協議， 貴集團與NWS同意合作開發該物業。根據合作開發協議， 貴集團將交出開發及管理權，而NWS負責注入發展成本。NWS已給予 貴集團為數不多於人民幣4.83億元的十年期貸款。根據合作開發協議，銷售及/或預售發展項目中物業的銷售所得款項，於扣除成本、開支及管理費後，將由NWS與 貴集團按60%與40%的比例分攤。就有關協議受中國法律規管部分，屬合法、有效、具約束力及可依法執行。
  - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
  - 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。



- v. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
佛府南國用(2008)第 0800007-0800010	粵國土資南他項(2008)第 0585號至0588號	不適用	廣州盛高房地產 開發有限公司

5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
41. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 金沙洲 居住新區 東南面 廣州恒大綠洲 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約483,656平方米的多個中高層及高層住宅以及多個車位，而該物業預留土地部分預期總建築面積約為1,263平方米。</p> <p>廣州恒大綠洲(「該發展項目」)之地盤面積約111,048平方米(「該地塊」)，將開發總建築面積約484,919平方米。</p> <p>預期該物業約於2011年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證以不同年期持有，由2008年9月12日起計，住宅用途為期70年；作商業、旅遊及消閒用途為期40年；而其他用途為期50年。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	<p>4,344,000,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 4,344,000,000元)</p>

## 附註：

- 根據國有土地使用權轉讓合同，該發展項目所在總地盤面積約111,048平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣372,500,000元。

國有土地使用權轉讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
440111-2008-000002	2008年9月25日	111,048
	合計：	<u>111,048</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約111,048平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	開始日期	土地用途及年期
穗府國用(2008) 第000030號	2009年6月23日	111,048	2008年9月12日	住宅：70年 商業、旅遊及休閒： 40年 其他：50年
合計：		<u>111,048</u>		

3. 該物業總建築面積約110,273平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣1,141,933,134元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同為合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - ii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
  - iii. 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
  - v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
  - vi. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
位於穗府國用(2008) 第000030號土地 第1-10座合共321個 中高層及高層住宅單位	最高金額抵押合同編號 高新2009年房總抵字第 008號	2009年6月24日	中國工商銀行— 廣州高技術開發區 分行

5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
42. 中國 天津市 薊縣 官莊鎮 石佛村北 天津恒大 金碧天下 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約418,926平方米的多個住宅單位及配套設施，該物業預留土地部分的總建築面積將約為43,825平方米。</p> <p>天津恒大金碧天下(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第34項物業為其中一部分)佔地約854,165.4平方米(「該地塊」)，已發展及將發展總建築面積約為512,650平方米。</p> <p>預期該物業約於2010年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途年期於2077年2月12日、2079年9月23日及2079年9月24日屆滿；商業用途年期於2047年2月12日屆滿。</p>	該物業現正在開發中，餘下部分現為空置。	1,454,900,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,454,900,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約854,165.4平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣165,600,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
津薊(掛)2006-025號	2007年2月5日	235,605.6
津薊(掛)2006-017號	2007年2月5日	431,061.1
津薊(掛)2009-12	2009年9月2日	82,203.6
津薊(掛)2009-13	2009年9月2日	45,757
津薊(掛)2009-14	2009年9月2日	59,538.1
合計：		<u>854,165.4</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目地盤面積約854,165.4平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	用途及屆滿日期
薊單國用(2007)005號	2007年3月27日	99,224.3	住宅：2077年2月12日
薊單國用(2007)006號	2007年3月27日	61,443.6	住宅：2077年2月12日
薊單國用(2007)007號	2007年3月27日	191,440	商業：2047年2月12日
薊單國用(2007)010號	2007年3月27日	78,953.2	住宅：2077年2月12日
薊單國用(2007)008號	2007年3月27日	68,534.5	住宅：2077年2月12日
薊單國用(2007)009號	2007年3月27日	167,071.1	住宅：2077年2月12日
房地證記字第 125050908672號	2009年9月25日	82,203.6	住宅：2079年9月23日
房地證記字第 125050908675號	2009年9月25日	45,757	住宅：2079年9月24日
房地證記字第 125050908673號	2009年9月25日	59,538.1	住宅：2079年9月23日
	合計：	<u>854,165.4</u>	

3. 該物業總建築面積約157,227平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣915,524,798元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該等部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - ii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
  - iii. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - iv. 貴集團已取得該物業部分的預售登記書，有權預售該物業部分。
  - v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條款及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房地產所有權歸屬於 貴集團，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
  - vi. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法例，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
位於D、E及H區的建設 工程	不適用	2007年10月29日	中國工商銀行一 天津河北區分行
B、C區的土地使用權以 及F、G及I區的建設工 程	最高金額抵押合同編號 12906200700000527、 12906200700000528、 12906200700000529、 12906200700000530、  最高金額擔保合同編號 12905200700000427	2007年12月29日	中國農業銀行一 天津薊縣分行

5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
43. 中國 山西省 太原市 康寧街以北 大運路以西 太原恒大綠洲 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約928,857平方米的多個住宅單位、零售商舖及其他配套建築物；而該物業預留土地部分總建築面積將約為3,422平方米。</p> <p>太原恒大綠洲(「該發展項目」)佔地約439,210.65平方米(「該地塊」)，已發展或將發展總建築面積約為932,279平方米。</p> <p>預期該物業約於2011年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2057年11月屆滿；商業及金融用途則於2047年11月屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	<p>3,962,500,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 3,962,500,000元)</p>

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該物業所在總地盤面積約691,796.93平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣1,219,810,937元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
20070032	2007年11月14日	—
補充協議	2007年11月14日	—
補充協議	2008年12月11日	691,796.93
	合計：	<u>691,796.93</u>



2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目地盤面積約439,210.65平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	用途及屆滿日期
並證地國用(2008)00161號	2008年7月	72,974.84	住宅：2057年11月
並證地國用(2008)00162號	2008年7月	82,900.78	住宅：2057年11月
並證地國用(2008)00163號	2008年7月	93,628.60	住宅：2057年11月
並證地國用(2009)00034號	2009年3月12日	22,605.55	商業及金融：2047年11月
並證地國用(2009)00035號	2009年3月12日	86,843.63	住宅：2057年11月
並證地國用(2009)第00176號	2009年8月	51,661.15	商業及金融：2047年11月
並證地國用(2009)第00177號	2009年8月	28,596.1	商業及金融：2047年11月
合計：		<u>439,210.65</u>	

3. 該物業總建築面積約401,174平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣2,043,879,313元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - ii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
  - iii. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
  - v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條款及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房地產所有權歸屬於 貴集團，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。

- vi. 該物業買賣協議內容的範本符合中國法律，有關備考協議乃合法、有效、具約束力及可依法執行。
- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

相關國有土地使用權或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
並證地國用(2009)第00176號(地盤面積：51,661.15平方米)、並證地國用(2009)第00177號(地盤面積：28,896平方米)	抵押合同編號2009年北營(抵)字第0205號、擔保合同編號2009年北營(保)字第0002號	2009年8月29日	中國工商銀行—太原迎賓路分行

5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
44. 中國 內蒙古 包頭市 九原區 包頭恒大華府 開發中項目及 預留土地	竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約304,656平方米的多個住宅單位、零售商舖及其他配套建築物；而該物業預留土地部分總建築面積將約為1,361,569平方米。  包頭恒大華府(「該發展項目」)佔地約437,925.26平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為1,666,225平方米。  預期該物業約於2017年竣工。  該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，自2008年9月28日起計，住宅用途年期為70年；商業用途年期為40年。	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	4,489,600,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 4,489,600,000元)

## 附註：

- 根據以下由包頭市龍宇房地產開發有限公司與包頭市國土資源管理局訂立的國有土地使用權交易確認書，該發展項目所在總地盤面積約476,138.09平方米的(其中包括)該地塊的土地使用權已訂約出讓予包頭龍宇房地產開發有限公司，代價為人民幣64,920,780元。

國有土地使用權交易確認書編號	確認書日期	地盤面積 (平方米)
(2007) 401	2007年5月31日	476,138.09
	合計：	<u>476,138.09</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約437,925.36平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
包國用(2008) 第700093	2008年9月28日	78,831.15	商業：40年 住宅：70年
包國用(2008) 第700094	2008年9月28日	27,332.02	商業：40年 住宅：70年
包國用(2008) 第700095	2008年9月28日	68,929.48	商業：40年 住宅：70年
包國用(2008) 第700096	2008年9月28日	262,832.71	商業：40年 住宅：70年
	合計：	<u>437,925.36</u>	

3. 該物業總建築面積約100,272平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣623,803,884元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 甲方已就該地塊全數支付土地出讓金。國有土地使用權交易確認書乃有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
  - 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
  - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條款及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
  - 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
包國用(2008) 第700096號	不適用	不適用	中國銀行一 包頭分行
包國用(2008)第700096 號、包國用(2008)第 700093號、包國用 (2008)第700094號、包 國用(2008)第700095號	不適用	不適用	中國農業銀行一 青山分行

5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
45. 中國 重慶 江津市 雙福產業園區 重慶恒大 金碧天下 開發中項目及 預留土地	竣工時，該物業將包括總建築面積約683,903平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分預期總建築面積約為16,157平方米。  重慶恒大金碧天下(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第26項物業為其中一部分)佔地約808,798.8平方米(「該地塊」)，已發展及將發展總建築面積約為813,432平方米。  預期該物業約於2012年竣工。  該物業的土地使用權根據多份房地產權證以不同年期持有，住宅用途的年期於2056年12月28日至2059年7月19日期間屆滿；商業用途則於2049年12月28日屆滿。	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	660,800,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 660,800,000元)

## 附註：

- 根據以下由江津市國土資源和房屋管理局與貴集團訂立的國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約808,798.42平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予貴集團，總代價為人民幣263,134,940元。

國有土地使用權出讓合同編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)
渝地(津)合字(2006)第149號	2006年12月22日	228,965.42
渝地(津)合字(2006)第159號	2006年12月28日	124,381.00
渝地(2009)合字(江津)第028號	2009年6月30日	171,786.00
渝地(2009)合字(江津)第029號	2009年6月30日	139,478.00
渝地(2009)合字(江津)第030號	2009年6月30日	144,188.00
	合計：	<u>808,798.42</u>

2. 根據以下由重慶市國土資源和房屋管理局發出的國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約808,798.80平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
房地證2007 字第01772號	2007年1月29日	35,103.99	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007 字第01773號	2007年1月29日	28,308.01	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007 字第01774號	2007年1月29日	58,211.40	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007 字第01775號	2007年1月29日	21,756.04	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007 字第01776號	2007年1月29日	9,378.58	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007 字第01777號	2007年1月29日	39,445.58	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007 字第01778號	2007年1月29日	22,444.17	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007 字第01779號	2007年1月29日	36,131.51	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007 字第01780號	2007年1月29日	26,010.04	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007 字第02960號	2007年2月27日	35,904.85	混合住宅：2056年12月28日
房地證2007 字第02961號	2007年2月27日	40,652.08	混合住宅：2056年12月28日
203房地證2009 字第11100號	2009年7月14日	84,165.67	住宅：2059年7月19日
203房地證2009 字第11101號	2009年7月14日	92,682.88	住宅：2059年7月19日
203房地證2009 字第11102號	2009年7月14日	46,795.47	住宅：2059年7月19日
203房地證2009 字第11103號	2009年7月14日	112,892.66	住宅：2059年7月19日
203房地證2009 字第11104號	2009年7月14日	58,893.78	住宅：2059年7月19日
203房地證2009 字第11105號	2009年7月14日	60,022.09	住宅：2059年7月19日
	合計：	<u>808,798.80</u>	

3. 該物業總建築面積約164,913平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣716,819,793元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。該國有土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該物業的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法

例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。

- iii. 儘管 貴集團並無根據要求的時間表展開該發展項目一期的建設工程。然而， 貴集團中國法律顧問認為，由於 貴集團已取得施工許可證及已施工，故 貴公司不會就有關延誤開工而承受處罰風險。
- iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
- v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
- vi. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法例，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。
- vii. 由於 貴集團已取得所有工程許可並已開始施工， 貴集團中國法律顧問表示， 貴集團並不會承受遭地方政府機關徵收土地閒置費或沒收該地塊的法律風險。
- viii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

**相關國有土地使用權或**

<b>已抵押項目</b>	<b>產權負擔編號</b>	<b>文據日期</b>	<b>債權人</b>
203房地證2007字第01775號、203房地證2007字第01776號、203房地證2007字第01777號、203房地證2007字第01778號及津國土房管(2008)預字第046號項下40幢別墅的預售許可證	最高金額擔保合同編號2009年江津保字第0001號	2009年6月19日	中國工商銀行—重慶幾江分行
203房地證2007字第01779號、203房地證2009字第11105號、北新高112房地證2008字第00094號及津國土房管2009預字第019號	不適用	不適用	三峽銀行—渝北分行



## 5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
46. 中國 重慶市 北部新區 重慶恒大華府 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約161,732平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約121,833平方米。</p> <p>重慶恒大華府(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第25項物業為其中一部分)佔地約160,369.7平方米(「該地塊」)，已發展及將發展總建築面積約為353,654平方米。</p> <p>預期該物業約於2013年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2057年2月14日屆滿；商業用途則於2047年2月14日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	1,258,900,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,258,900,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約169,812.9平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予貴集團，代價為人民幣424,000,000元。

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

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約160,369.7平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
北新高112房地證 2007字第09525號	2007年9月30日	30,389.8	商業：2047年2月14日 住宅：2057年2月14日
北新高112房地證 2008字第00094號	2008年1月10日	23,560.8	商業：2047年2月14日 住宅：2057年2月14日
北新高112房地證 2009字第02540號	2009年4月16日	37,455.4	商業：2047年2月14日 住宅：2057年2月14日
北新高112房地證 2009字第09315號	2009年9月9日	33,658.2	商業：2047年2月14日 住宅：2057年2月14日
北新高112房地證 2009字第09825號	2009年9月22日	33,277	商業：2047年2月14日 住宅：2057年2月14日
北新高112房地證 2009字第05357號	2009年6月29日	2,028.5	商業：2047年2月14日 住宅：2057年2月14日
合計：		<u>160,369.7</u>	

3. 該物業建築面積約67,011平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣410,558,843元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
  - 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
  - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
  - 該物業買賣協議範本的內容符合中國法例，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- viii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
北新高112房地證2008 字第00094號，預售許 可證渝國土房管2008預 字第253號項下第14、 15、20及21座的39個中 高層及高層住宅單位	抵押合同編號2008年 恒大開發抵字第0001號	2008年4月10日	中國工商銀行 — 重慶石橋鋪分行

5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
47. 中國 重慶市 巴南區 重慶恒大城 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約395,407平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約為625,136平方米。</p> <p>重慶恒大城(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第28項物業為其中一部分)佔地約316,329平方米(「該地塊」)，已發展及將發展總建築面積約為1,174,862平方米。</p> <p>預期該物業約於2012年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2057年7月10日屆滿；商業用途於2047年7月10日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	2,450,600,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 2,450,600,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約316,760平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣459,910,000元。

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

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約316,329平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
202D房地證2008 字第00137號	2008年2月28日	198,112	住宅：2057年7月10日 商業：2047年7月10日
202D房地證2009 字第00228號	2009年6月10日	118,217	住宅：2057年7月10日 商業：2047年7月10日
	合計：	<u>316,329</u>	

3. 該物業總建築面積約234,959平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣934,106,176元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - ii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
  - iii. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
  - v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
  - vi. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法例，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
202D房地證2008字 第00137(地盤面積： 72,956平方米)	抵押合同編號公擔抵 字第99112009296703 號，最高金額擔保合 同編號公高保字第 99112009296679號	2009年4月8日	中國民生銀行— 重慶分行
202D房地證2009字 第00228(地盤面積： 15,000平方米)	抵押合同編號公擔抵字 第99112009294182號	2009年6月18日	中國民生銀行— 重慶分行
202D房地證2008字 第00137(地盤面積： 31,555平方米)	抵押合同編號 55902200900020104(連 同中國民生銀行重慶分 行的同意書)	2009年7月13日	中國農業銀行— 重慶市巴南分行
202D房地證2009字 第00228(地盤面積： 48,217平方米)	抵押合同編號 55902200900020107(連 同中國民生銀行重慶分 行的同意書)	2009年7月13日	中國農業銀行— 重慶市巴南分行

5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
48. 中國 重慶市 九龍坡區 大陽石街 重慶恒大綠洲 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約125,155平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約26,559平方米。</p> <p>重慶恒大綠洲(「該發展項目」)佔地約36,314.5平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為151,714平方米。</p> <p>該物業預期約於2010年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同期持有，商業用途的年期於2047年10月屆滿；住宅用途於2057年10月屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	580,200,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 580,200,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約91,928平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予貴集團，總代價為人民幣902,152,524元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
渝地(2007)合字(中區)第256號 補充協議	2007年10月17日 2009年1月20日	91,928 —
	合計：	<u>91,928</u>



2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約36,314.5平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
105D房地證2009字 第00115	2009年9月7日	9,094	商業：2047年10月 住宅：2057年10月
105D房地證2011字 第00116	2009年9月7日	19,658.8	商業：2047年10月 住宅：2057年10月
105D房地證2009字 第00117	2009年9月7日	7,561.7	商業：2047年10月 住宅：2057年10月
合計：		<u>36,314.5</u>	

3. 該物業總建築面積約30,135平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣186,789,563元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已根據土地使用權出讓合同及補充協議支付土地出讓金，並已展開建設工程。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具約束力。基於上述各項，貴集團中國法律顧問表示，貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閒置費、沒收該地塊或徵收土地按金的法律風險。由於貴集團已取得建設許可證，貴集團中國法律顧問認為，貴集團不會承受因欠缺建設許可證展開工程被徵收罰款的風險。
  - 貴集團已取得該地塊相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該地塊的土地使用權。
  - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
  - 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - 就已取得有效預售許可證的物業部分，貴集團有權預售該等物業。
  - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分
  - 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

## 5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
49. 中國 重慶市 渝中區 石油路 重慶恒大名都 開發中項目 及預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約208,725平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分預期總建築面積約為463平方米。</p> <p>重慶恒大名都(「該發展項目」)佔地約35,548平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為209,188平方米。</p> <p>該物業預期約於2011年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期將於2057年10月17日屆滿；商業用途的年期將於2047年10月17日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	913,900,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 913,900,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約191,400平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予貴集團，代價為人民幣1,627,847,476元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
渝地(2007)合字(九區)第255號 補充協議	2007年10月17日 2009年1月20日	191,400 —
	合計：	<u>191,400</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約35,548平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
101D房地證2009字 第00076號	2009年8月28日	8,874.40	商業：2047年10月17日 住宅：2057年10月17日
101D房地證2009字 第00073號	2009年8月28日	18,981.1	商業：2047年10月17日 住宅：2057年10月17日
101D房地證2009字 第00074號	2009年8月28日	7,692.5	商業：2047年10月17日 住宅：2057年10月17日
	合計：	<u>35,548</u>	

3. 該物業建築面積約58,914平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣341,834,176元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已根據土地使用權出讓合同及補充文件就該地塊支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。基於上述各項，貴集團中國法律顧問表示，貴集團並不會承受被當地政府機關徵收土地閑置費、沒收該地塊或土地按金的風險。
  - ii. 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - iii. 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分，貴集團有權預售該等物業。
  - v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - vi. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或  
已抵押項目

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
第8、26至27座284個中 高層及高層住宅單位及 土地面積為15,003.4平 方米的土地(101D房地 證2009字第00073號、 101D房地證2009字第 00074號)	不適用	不適用	中國光大銀行
		2009年8月10日	重慶三峽銀行—渝 北分行
第1至6座254個中高層 及高層住宅單位及26零 售單位	抵押合同編號渝三銀DY 字第0103200920014號		

5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
50. 中國 四川省 成都市 溫江區 柳城鎮 城南經濟區 成都恒大城 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約558,124平方米的多個中高層及高層住宅、零售商舖及配套設施。</p> <p>成都恒大城(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第29項物業為其中一部分)佔地約169,501平方米(「該地塊」)，已發展及將發展總建築面積約為698,761平方米。</p> <p>預期該物業約於2011年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證按不同年期持有，住宅用途的年期將於2076年10月31日屆滿；商業用途的年期將於2046年10月31日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	<p>1,534,400,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,534,400,000元)</p>

## 附註：

- 根據以下由溫江區國土資源局發出的國有土地使用證，該發展項目所在總地盤面積約169,501.04平方米的該地塊土地使用權已出讓予 貴集團。

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

- 該物業總建築面積約109,896平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣408,664,192元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。

3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置當中的土地使用權。
  - ii. 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - iii. 就已取得有效預售許可證的物業部分，貴集團有權預售該等物業。
  - iv. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
  - v. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。
  - vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

相關國有土地使用權或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
國有土地使用證溫國用2007第424號項下地盤面積為68,667平方米的土地	抵押合同編號51902200700022120	2007年6月14日	中國農業銀行—成都總府分行
溫國用2007第424號	不適用	2009年9月17日	渤海銀行成都分行

4. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
51. 中國 四川省 成都市 龍泉驛區 成龍路南 成都恒大綠洲 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約316,728平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約154,179平方米。</p> <p>據 貴集團表示，成都恒大綠洲(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第24項物業為其中一部分)佔地約142,145.49平方米(「該地塊」)，已發展及將發展總建築面積約為629,449平方米。</p> <p>預期該物業約於2011年竣工。</p> <p>該物業根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期分別於2076年12月18日及2077年8月20日屆滿；商業用途的年期於2046年12月18日屆滿；辦公室／商業用途於2047年8月20日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	<p>1,132,300,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,132,300,000元)</p>

## 附註：

- 根據以下由龍泉市國土資源局與 貴集團訂立的國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約142,145.33平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣49,140,832元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
2006-00650	2006年8月22日	106,287.33
不適用	2007年3月8日	35,858
補充協議	2007年3月8日	—
合計：		<u>142,145.33</u>



2. 根據以下由龍泉市國土資源局發出的國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約142,145.49平方米的土地使用權由 貴集團持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
龍國用(2006) 第72566號	2006年12月31日	106,287.33	商業：2046年12月18日 住宅：2076年12月18日
龍國用(2007) 第80356號	2007年8月21日	35,858.16	商業／辦公室：2047年8月20日 住宅：2077年8月20日
合計：		<u>142,145.49</u>	

3. 該物業總建築面積約117,482平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣460,709,048元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
  - 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
  - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條款及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
  - 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- viii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
國有土地使用證龍國用 (2006)第72566號項下地 盤面積為57,362平方米的 土地	抵押合同編號 51902200700011160	2007年3月28日	中國農業銀行— 成都總府分行
龍國用(2006)第72566號	抵押合同編號 51902200700030892	2007年7月27日	中國農業銀行— 成都總府分行
龍國用(2007)第80356號	最高金額擔保合同編號 2007年芷泉保字 0008號	2007年11月15日	中國工商銀行— 成都芷縣分行

6. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
52. 中國 四川省 彭山縣 武陽鄉 蓮花村 彭山恒大 金碧天下 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約667,097平方米的多個住宅單位，該物業預留土地部分的總建築面積將約為461,373平方米。</p> <p>成都恒大金碧天下(「該發展項目」)佔地約1,205,932.24平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為1,128,470平方米。</p> <p>預期該物業將於2013年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2077年6月18日及2079年7月21日屆滿；商業用途的年期於2047年6月18日屆滿。</p>	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	2,172,800,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 2,172,800,000元)

## 附註：

- 根據以下由彭山市國土資源局與貴集團訂立的國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約1,205,985.3平方米的該地塊土地使用權已協定出讓予貴集團，總代價為人民幣274,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
2007-01640	2007年6月19日	439,315.30
補充協議	2007年6月19日	—
1205200900298	2009年7月21日	766,670
	合計：	<u>1,205,985.3</u>

2. 根據以下由彭山縣人民政府發出的國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約1,205,932.24平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及 屆滿日期
彭國用(2008)第01714號	2008年9月9日	144,526.67	住宅：2077年6月18日 商業：2047年6月18日
彭國用(2008)第01715號	2008年9月9日	39,961.98	住宅：2077年6月18日 商業：2047年6月18日
彭國用(2008)第01716號	2008年9月9日	51,815.67	住宅：2077年6月18日 商業：2047年6月18日
彭國用(2008)第01717號	2008年9月9日	203,010.15	住宅：2077年6月18日 商業：2047年6月18日
彭國用(2009)第02274號	2009年8月5日	227,073.30	住宅：2079年7月21日
彭國用(2009)第02641號	2009年8月26日	268,393.26	混合住宅：2079年7月21日
彭國用(2009)第03213號	2009年9月29日	238,270.80	住宅：2079年7月21日
彭國用(2009)第03281號	2009年9月29日	32,880.41	住宅：2079年7月21日
		<u>1,205,932.24</u>	

3. 該物業總建築面積約295,904平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣1,382,589,879元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - ii. 貴集團有權發展該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
  - iii. 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
  - v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房地產所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
  - vi. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
彭國用(2009)第02274號	抵押合同編號 51902200900055017， 擔保合同編號 51901200900033157	2009年9月21日	中國農業銀行— 成都總府分行

5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
53. 中國 陝西省 西安市 新房村以南 酒十路以西 西安恒大名都 開發中項目 及預留土地	竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約303,816平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約為5,263平方米。  西安恒大名都(「該發展項目」)佔地約78,573.5平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為309,079平方米。  預期該物業約於2011年竣工。  該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證持有，作住宅用途的年期於2076年8月17日屆滿。	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	978,900,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 978,900,000元)

## 附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約83,105.8平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣124,130,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
西儲土出(掛)字(2006) 07	2006年8月18日	57,068.0
西儲土出(掛)字(2006) 09	2006年8月19日	26,037.8
	合計：	<u>83,105.8</u>

2. 根據日期為2007年12月13日的西安市國有土地使用權出讓合同補充協議，附註1所列出讓地盤面積分別更改為約55,352平方米及23,221.5平方米。

3. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約78,573.5平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
西未國用(2007出) 第1078號	2007年12月28日	55,352.0	住宅：2076年8月17日
西未國用(2007出) 第1079號	2007年12月29日	23,221.5	住宅：2076年8月17日
合計：		<u>78,573.5</u>	

4. 該物業總建築面積約186,041平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣823,730,742元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - ii. 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - iii. 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
  - iv. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
  - v. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或  
已抵押項目

西未國用(2007出)  
第1079號及其建設工程

產權負擔編號

抵押合同編號建陝新擔  
保(2008)9-1、擔保合同  
編號建陝新擔保(2008)  
9-2

文據日期

2008年8月29日

債權人

中國建設銀行—西安  
新城分行

6. 主要證書／批文概況如下：

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



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
54. 中國 陝西省 西安市 灊橋區 草南村 西安恒大綠洲 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業的開發中部分將包括總建築面積約273,199平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約為356,871平方米。</p> <p>西安恒大綠洲(「該發展項目」)佔地約207,175.3平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為630,070平方米。</p> <p>預期該物業約於2011年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2074年8月24日屆滿。</p>	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	<p>1,691,200,000 (貴集團應佔 65%權益：人民幣 1,099,280,000元)</p>

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約235,828.50平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣34,054,107元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
GF-2000-2601	2004年8月26日	235,828.50
	合計：	<u>235,828.50</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約207,175.3平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

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

3. 該物業建築面積約137,579平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣706,587,958元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
  - 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
  - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
  - 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
西灊國用(2006出) 第1028號、西灊國用 (2007出)第290號及其 建設工程	不適用	2008年1月15日	中信銀行—西安分行
西灊國用(2006出) 第1028號、西灊國用 (2007出)第290號及其 建設工程	不適用	2008年4月15日	中信銀行—西安分行
西灊國用(2006出) 第1028號、西灊國用 (2007出)第290號及其 建設工程	抵押合同編號(2008)信 銀西南抵字第06號	2008年6月19日	中信銀行—西安分行
西灊國用(2006出) 第1027號	抵押合同編號建陝新擔 保(2009)03-1	2009年4月20日	中國建設銀行—西安 新城分行
西灊國用(2007出)第289 號及其建設工程	不適用	不適用	中國建設銀行—西安 新城分行
西灊國用(2007出)第289 號及其建設工程	不適用	不適用	中國建設銀行—西安 新城分行

5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
55. 中國 陝西省 西安市 西安恒大城 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約133,667平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積將約為556,672平方米。</p> <p>西安恒大城(「該發展項目」)佔地約162,471.1平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為690,339平方米。</p> <p>預期該物業約於2012年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以某一年期持有，住宅用途的年期於2076年3月30日屆滿。</p>	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	1,428,000,000 (貴集團應佔 60%權益：人民幣 856,800,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約162,471.1平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣217,128,543元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
20007-1	2008年7月25日	150,939.9
20007-2	2008年7月25日	11,531.2
	合計：	<u>162,471.1</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約162,471.1平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
西延國用 (2008出)第556號	2008年9月28日	11,531.2	住宅：2076年3月30日
西延國用 (2008出)第557號	2008年9月28日	150,939.9	住宅：2076年3月30日
	合計：	<u>162,471.1</u>	

3. 該物業建築面積約117,738平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣647,511,779元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 據 貴集團表示，貴集團已就該地塊支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
  - 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
  - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

**相關國有土地使用權或**

已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
地盤面積為86.342畝的土地及其建設工程	不適用	不適用	中信銀行— 西安新城分行

## 5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
56. 中國 雲南省 昆明安寧市 連然鎮 普河村 昆明恒大金碧 天下開發中項 目及預留土地	竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約882,159平方米的多個別墅、中高層及高層住宅單位及其他配套設施，而該物業預留土地部分的總建築面積將約17,436平方米。	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	(人民幣元) 1,030,400,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,030,400,000元)
	昆明恒大金碧天下(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第30項為其中一部分)佔地約660,890.7平方米(「該地塊」)，已經及將會發展總建築面積約為918,832平方米。		
	預期該物業約於2014年竣工。		
	該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2077年10月5日屆滿；商業用途的年期於2047年12月26日及2077年12月26日屆滿。		

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約660,890.7平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣145,625,892.41元。

國有土地使用權出讓合同編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)
安國土字出(2007)合同字第348號及其補充協議	2007年9月25日	217,278.6
安國土字出(2007)合同字第349號及其補充協議	2007年9月25日	347,045.1
安國土字出(2007)合同字第350號及其補充協議	2007年9月25日	96,567.0
合計：		<u>660,890.7</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約660,890.7平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

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

3. 該物業建築面積約300,967平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣1,217,341,138元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該等部分的購買價。

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

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- ii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
- iii. 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
- iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
- v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方



及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。

- vi. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。
- v. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人 事先同意：

相關國有土地使用權或

已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
安國用(2007)第0480號	抵押合同編號(盤)農銀 抵字2007第018號	2007年12月29日	中國農業銀行—昆明 市盤龍分行
安國用(2008)第0004號	抵押合同編號2008年 高新(抵)字0003號及 擔保合同編號 2008年高新(保)字0001 號	2008年4月9日	中國工商銀行—昆明 市高新分行

5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
57. 中國 湖南省 長沙市 嶽麓區 長沙恒大華府 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業的開發中部分將包括總建築面積約442,548平方米的多個中高層及高層住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積將約為52,659平方米。</p> <p>長沙恒大華府(「該發展項目」)佔地約144,977.74平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為495,207平方米。</p> <p>預期該物業約於2012年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2074年8月31日屆滿；商業用途的年期於2044年8月31日屆滿。</p>	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	1,512,000,000 (貴集團應佔 51%權益：人民幣 771,120,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約145,000.09平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣14,036,008元。

國有土地使用權出讓合同	合同日期	地盤面積 (平方米)
20040534	2004年8月31日	14,827.05
20040535	2004年8月31日	26,841.03
20040536	2004年8月31日	45,082.43
20040537	2004年8月31日	58,249.58
	合計：	<u>145,000.09</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約144,977.74平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及 屆滿日期
長國用(2007) 第028271號	2007年6月30日	14,827.05	商業：2044年8月31日 住宅：2074年8月31日
長國用(2007) 第028272號	2007年6月30日	26,841.03	商業：2044年8月31日 住宅：2074年8月31日
長國用(2007) 第028273號	2007年6月30日	45,082.43	商業：2044年8月31日 住宅：2074年8月31日
長國用(2009) 第048335號	2009年9月24日	58,227.23	商業：2044年8月31日 住宅：2074年8月31日
	合計：	<u>144,977.74</u>	

3. 該物業建築面積約125,746平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣624,813,856元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
  - 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
  - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
  - 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或

已抵押項目

產權負擔編號

文據日期

債權人

長國用(2007)第028271  
號、長國用(2007)  
第028272號

抵押合同編號2007年  
星沙(抵)字0702號

2007年8月16日

中國工商銀行一星沙  
分行

5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
58. 中國 河南省 長沙市 長石鐵路南 星城大道北 前重建區 長沙恒大名都 開發中項目及 預留土地	竣工時，該物業的開發中部分將包括總建築面積約731,239平方米的多個中高層及高層住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約為109,675平方米。  長沙恒大名都(「該發展項目」)佔地約185,376.1平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為840,914平方米。  預期該物業約於2011年竣工。  該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證持有，住宅用途的年期於2078年9月21日屆滿。	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	1,612,800,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,612,800,000元)

## 附註：

- 根據以下土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目總地盤面積約185,376.1平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣400,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
001014	2008年9月22日	185,376.1
補充協議	2009年9月18日	—
	合計：	<u>185,376.1</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目所在總地盤面積約185,376.1平方米的該地塊的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
望國用(2008)第150	2008年9月23日	185,376.1	住宅：2078年9月21日
	合計：	<u>185,376.1</u>	

3. 該物業建築面積約152,516平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣543,313,975元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已根據土地使用權出讓合同及補充協議支付土地出讓金。尚未支付的土地出讓金為人民幣1億元。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。基於上述各項， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關沒收該地塊或徵收土地按金的法律風險。
  - ii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
  - iii. 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
  - v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
  - vi. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
第5-7、15-16、17-19、 25-26、29-30座的建設 工程	不適用	不適用	中國工商銀行一 星沙分行

5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
59. 中國 貴州省 貴陽市 白雲區 南湖新區 貴陽恒大綠洲 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業的開發中部分將包括總建築面積約308,036平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約為4,547平方米。</p> <p>貴陽恒大綠洲(「該發展項目」)佔地約141,825平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為312,583平方米。</p> <p>預期該物業約於2011年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期分別於2077年1月5日及2076年11月15日屆滿；商業用途的年期於2046年11月15日屆滿。</p>	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	613,800,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 613,800,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約146,825平方米的該地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣44,050,000元。

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



2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約146,825平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團。

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

3. 該物業總建築面積約42,561平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣177,014,998元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
  - 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
  - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條款及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房地產所有權歸屬於 貴集團，惟在未經驗買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
  - 該物業買賣協議範本的内容符合中國法例，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。
  - 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
白經土國用(2007)第185號、白經土國用(2007)第186號	擔保合同編號 B1090120090609-1、 抵押合同編號 D1090120090609-1	2009年6月19日	貴陽市商業銀行一白雲分行

## 5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
60. 中國 廣西壯族 自治區 南寧市 良慶區 南寧恒大綠洲 預留土地	南寧恒大綠洲(「該發展項目」)佔地約341,449.48平方米(「該地塊」)。  將建於該物業上的樓宇及大型住宅發展構築物的總建築面積約787,756平方米。  該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅及工業用途的年期於2073年5月30日屆滿；金融保險及其他商業服務用途的年期於2043年5月30日屆滿；教育用途的年期則於2053年5月30日屆滿。	該物業現為空置。	1,512,000,000 (貴集團應佔 80.05%權益：人民幣 1,210,356,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用證，該發展項目的土地使用權已訂約出讓予 貴集團(詳情請參閱附註2)。

國有土地使用證編號	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
南寧國用(2007)第G00005588號	13,885.04	住宅：2073年5月30日 其他商業服務： 2043年5月30日
南寧國用(2007)第G00005590號	25,052.79	商業：2073年5月30日 教育：2053年5月30日
南寧國用(2007)第G00005584號	18,821.10	住宅：2073年5月30日
南寧國用(2007)第G00005583號	27,570.36	工業：2073年5月30日
南寧國用(2007)第G00005587號	38,711.67	住宅：2073年5月30日 教育：2053年5月30日
南寧國用(2007)第G00005586號	33,319.30	住宅：2073年5月30日 教育：2053年5月30日
南寧國用(2007)第G00005579號	30,512.14	住宅：2073年5月30日
南寧國用(2007)第G00005581號	21,568.59	住宅：2073年5月30日
南寧國用(2007)第G00005582號	37,268.93	住宅：2073年5月30日
南寧國用(2007)第G00005580號	61,058.18	住宅：2073年5月30日
南寧國用(2007)第G00005589號	33,681.48	住宅：2073年5月30日 金融保險及其他商業 服務：2043年5月30日
合計：	<u>341,449.48</u>	

2. 鑒於有關該物業的訴訟有待裁決，上文附註1所示國有土地使用證僅有效至2009年10月8日。根據南寧市國土資源局出具的回函，國有土地使用證的有效期並不影響 貴集團在土地使用權期限內有效使用該證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已獲取該地塊的國有土地使用證。然而，由於訴訟仍在進行中，根據南寧市中級人民法院發出的執行裁定書，該物業的開發及建築工程受限制。
  - ii. 該發展項目由 貴集團透過股權轉讓取得及該項目公司原來股東經法院裁決取得該地塊的方式收購所得。由於該發展項目的項目公司的原來股東目前牽涉一項訴訟， 貴集團暫停該發展項目的建設工程，以待法院裁決。基於上述各項， 貴集團中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閒置費或沒收該地塊的法律風險。
4. 主要證書／批文概況如下：
- |                 |        |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權出讓合同  | 無      |
| ii. 國有土地使用證     | 有      |
| iii. 建設用地規劃許可證  | 有      |
| iv. 建設工程規劃許可證   | 現階段不適用 |
| v. 建設工程施工許可證    | 現階段不適用 |
| vi. 預售許可證       | 現階段不適用 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
61. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 千山西路北 瀋陽恒大城 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約439,277平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約246,954平方米。</p> <p>瀋陽恒大城（「該發展項目」）（該物業及本物業估值所載第32項物業為其中一部分）佔地約331,097.5平方米（「該地塊」），已經或將會發展總建築面積約為842,933平方米。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	<p>（人民幣元）</p> <p>1,892,800,000</p> <p>（貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,892,800,000元）</p>
	預期該物業約於2011年竣工。		
	該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2057年6月7日及2058年9月23日屆滿；商業用途的年期於2047年6月7日及2048年9月23日屆滿。		

## 附註：

1. 根據日期為2006年12月22日的土地交易確認書，該發展項目所在總地盤面積約355,000平方米的（其中包括）該地塊土地使用權已確認出讓予 貴集團，代價為人民幣249,920,000元。

2. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約331,097.5平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣233,332,708元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
瀋規國土出合字(2007) 0072	2007年6月7日	119,864.7
瀋規國土出合字(2007) 0161	2007年12月13日	65,512.5
瀋陽國土出合字(2008) 0089	2008年9月22日	97,706.7
2101012009A0024	2009年3月2日	48,013.6
	合計：	<u>331,097.5</u>

3. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約331,097.5平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
瀋陽國用(2007) 0365號	2007年11月19日	108,625.5	住宅：2057年6月7日 商業：2047年6月7日
瀋陽國用(2007) 0382號	2007年12月19日	76,751.7	住宅：2057年6月7日 商業：2047年6月7日
瀋陽國用(2008) 0199號	2008年10月22日	25,084	住宅：2058年9月23日 商業：2048年9月23日
瀋陽國用(2008) 0200號	2008年10月22日	72,622.7	住宅：2058年9月23日 商業：2048年9月23日
瀋陽國用(2009) 0047號	2009年3月12日	48,013.6	住宅：2058年9月23日
	合計：	<u>331,097.5</u>	

4. 該物業總建築面積約99,698平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣424,228,765元。在達致我們對該等部分資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
  - 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。

- v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
- vi. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。
- v. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

**相關國有土地使用權或**

**已抵押項目**

相關國有土地使用權或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
瀋陽國用(2007)第0365號及其建設工程	擔保合同編號 21901200700002146	2007年11月30日	中國農業銀行— 瀋陽濱河分行
瀋陽國用(2008)第0200號、瀋陽國用(2009)第0047號、瀋陽國用(2008)第0199號、瀋陽國用(2007)第0382的建設工程及建設工程分割土地	盛京銀行抵押合同編號 0323012009200003	2009年4月27日	盛京銀行— 瀋陽市於洪區分行

6. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
62. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 於洪新城 瀋陽恒大綠洲 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約545,402平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約為129,135平方米。</p> <p>瀋陽恒大綠洲(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第31項物業為其中一部分)佔地約290,723.68平方米(「該地塊」)，已經及將會發展總建築面積約為832,509平方米。</p> <p>預期該物業約於2011年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途年期於2056年12月31日及2057年12月31日屆滿。</p>	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	2,956,800,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 2,956,800,000元)

## 附註：

- 根據日期為2006年12月29日的土地交易確認書，該發展項目所在總地盤面積約602,130平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已確認出讓予 貴集團，代價為人民幣692,449,500元。
- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約290,723.71平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣334,332,268元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
瀋規國土出合字(2007)011號	2007年4月17日	60,707.17
瀋規國土出合字(2007)016號	2007年5月25日	10,565.35
瀋陽國土出合字(2007)024號	2007年8月18日	128,222.81
瀋陽國土出合字(2008)016號	2008年7月20日	91,228.38
合計：		<u>290,723.71</u>



3. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約290,723.68平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及 屆滿日期
瀋陽國用(2007) 第YHXC001號	2007年4月17日	60,707.17	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2007) 第YHXC002號	2007年5月19日	10,565.35	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2007) 第YHXC031號	2007年9月25日	48,305.10	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2007) 第YHXC030號	2007年9月25日	30,508.35	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2007) 第YHXC032號	2007年9月26日	22,068.23	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2007) 第YHXC033號	2007年9月26日	13,900.06	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2007) 第YHXC011號	2007年8月28日	13,441.07	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2008) 第YHXC020號	2008年7月28日	29,811.81	住宅：2057年12月31日
瀋陽國用(2008) 第YHXC021號	2008年7月28日	22,627.94	住宅：2057年12月31日
瀋陽國用(2008) 第YHXC022號	2008年7月28日	9,024.96	住宅：2057年12月31日
瀋陽國用(2008) 第YHXC023號	2008年7月28日	23,680.81	住宅：2057年12月31日
瀋陽國用(2008) 第YHXC024號	2008年7月28日	6,082.83	住宅：2057年12月31日
	合計：	<u>290,723.68</u>	

4. 該物業總建築面積約50,511平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣223,490,927元。在達致我們對該等部分資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
  - 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - 就已取得有效預售許可證的物業部分，貴集團有權預售該等物業。

- v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
- vi. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。
- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

**相關國有土地使用權或**

**已抵押項目**

	<b>產權負擔編號</b>	<b>文據日期</b>	<b>債權人</b>
瀋陽國用(2007)第YHXC001號及其建設工程，瀋陽國用(2007)第YHXC002號	抵押合同編號 21902200700002075  擔保合同編號 21901200700001374	2007年7月18日	中國農業銀行— 瀋陽濱河分行
瀋陽國用(2007)第YHXC011號及其建設工程	最高金額抵押合同編號 (2007)遼722211071636號  最高金額擔保合同編號 (2007)遼銀最高保 722211071636號	2007年10月8日	中信銀行— 瀋陽分行
瀋陽國用(2007)第YHXC030號地塊建設工程	不適用	2008年6月12日	中國工商銀行— 中國瀋陽沈河分行
瀋陽國用(2007)第YHXC030號	抵押合同編號2008年 沈河(抵)字0001	2008年4月18日	中國工商銀行— 中國瀋陽沈河分行
瀋陽國用(2007)第YHXC032號	抵押合同編號 33010070-2009年 沈河(抵)字0002	2009年6月30日	中國工商銀行— 中國瀋陽沈河分行
瀋陽國用(2007)第YHXC032號地塊建設工程	抵押合同編號 33010070-2009年 沈河(抵)字0001	2009年6月30日	中國工商銀行— 中國瀋陽沈河分行

相關國有土地使用權或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
瀋陽國用(2007)第YHXC033號及其建設工程	不適用	2009年1月13日	盛京銀行—瀋陽於洪區分行
瀋陽國用(2007)第YHXC023號	抵押合同編號遼交銀北站2009年抵字012 擔保合同編號遼交銀北站2009年保字012	2009年7月17日	交通銀行—遼寧省分行
瀋陽國用(2008)第YHXC021號(地盤面積: 22,627.94平方米)	抵押合同編號09第015號 擔保合同編號09第015號	2009年9月9日	交通銀行—遼寧省分行
瀋陽國用(2008)第YHXC024號	不適用	不適用	中國光大銀行—金城分行

6. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
63. 中國 湖北省 武漢市 蔡甸區 武漢恒大綠洲 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約496,733平方米的多個中高層及高層住宅、零售商舖及配套設施，而該物業預留土地部分的總建築面積將約40,629平方米。</p> <p>武漢恒大綠洲(「該發展項目」)佔地約217,235.2平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為537,362平方米。</p> <p>預期該物業約於2012年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證按不同年期持有，住宅用途的年期分別於2077年6月6日、2077年5月30日及2077年5月31日屆滿；商業用途的年期分別於2047年6月8日、2047年5月30日及2047年5月31日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	1,062,900,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,062,900,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及修訂協議，該發展項目所在總地盤面積約314,901平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已出讓予貴集團，代價為人民幣191,167,200元。

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

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約217,235.2平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
蔡國用(2007) 1974號	2007年6月28日	9,218.70	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
蔡國用(2007) 1975號	2007年6月28日	33,867.7	住宅：2077年5月31日 商業：2047年5月31日
蔡國用(2007) 1976號	2007年6月28日	36,109.7	住宅：2077年5月31日 商業：2047年5月31日
蔡國用(2007) 1985號	2007年6月29日	43,874.5	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
蔡國用(2009)1919號	2009年6月30日	1,868.00	住宅：2077年6月6日 商業：2047年6月6日
蔡國用(2009)1920號	2009年6月30日	12,410.40	住宅：2077年6月6日 商業：2047年6月6日
蔡國用(2009)1921號	2009年6月30日	18,450.60	住宅：2077年6月6日 商業：2047年6月6日
蔡國用(2009)1922號	2009年6月30日	2,141.80	住宅：2077年6月6日 商業：2047年6月6日
蔡國用(2009)1923號	2009年6月30日	34,572	住宅：2077年6月6日 商業：2047年6月6日
蔡國用(2009)1924號	2009年6月30日	24,721.8	住宅：2077年6月6日 商業：2047年6月6日
合計：		<u>217,235.2</u>	

3. 該物業總建築面積約160,090平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣593,857,703元。在達致我們對該等部分的資本值的意見時，我們已考慮該等部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及修訂協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
  - 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。

- iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分，貴集團有權預售該等物業。
- v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
- vi. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。
- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

**相關國有土地使用權或**

<u>已抵押項目</u>	<u>產權負擔編號</u>	<u>文據日期</u>	<u>債權人</u>
蔡國用(2009)第1920號， 蔡國用(2009)第1921號， 蔡國用(2007)第1974號， 蔡國用(2007)第1975號， 蔡國用(2007)第1976號	抵押合同編號 抵A701209009  擔保合同編號 保A701209009	2009年 7月9日	交通銀行一武漢武昌分行
蔡國用(2009)第1923號	不適用	不適用	漢口銀行

5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
64. 中國 湖北省 武漢市 漢口區 武漢恒大城 開發中項目及 預留土地	竣工時，該物業的開發中部分將包括總建築面積約193,735平方米的多個中高層及高層住宅樓宇、零售商舖以及配套設施，而該物業預留土地部分的總建築面積約為457,495平方米。  武漢恒大城(「該發展項目」)佔地約277,833.92平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為651,230平方米。  預期該物業約於2012年竣工。  該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2077年4月28日屆滿；商業用途的年期於2047年4月28日屆滿。	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	1,512,000,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,512,000,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約370,692平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已出讓予 貴集團，代價為人民幣307,790,135元。

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

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約277,833.92平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
東國用(2008) 280401004號	2008年8月26日	95,590	住宅：2077年4月28日 商業：2047年4月28日
東國用(2008) 280401008號	2008年10月10日	102,781	住宅：2077年4月28日 商業：2047年4月28日
東國用(2007) 280401005號	2007年11月30日	79,462.92	住宅：2077年4月29日 商業：2047年4月29日
	合計：	<u>277,833.92</u>	

3. 該物業總建築面積約86,481平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣372,874,338元。在達致我們對該等部分資本值的意見時，我們已考慮該等部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
  - 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
  - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
  - 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。



## 5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
65. 中國 湖北省 武漢市 東湖開發區 武漢恒大華府 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約252,454平方米的多個中高層及高層住宅、零售商舖以及配套設施，而該物業預留土地部分的總建築面積約為204,174平方米。</p> <p>武漢恒大華府(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第27項物業為其中一部分)佔地約284,577平方米(「該地塊」)，已經及將會發展總建築面積約為564,596平方米。</p> <p>預期該物業約於2013年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，商業／辦公室用途的年期於2046年12月29日屆滿，住宅用途的年期於2076年12月29日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	<p>1,892,800,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,892,800,000元)</p>

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約282,245.95平方米的該地塊部分的土地使用權已出讓予 貴集團，代價為人民幣829,000,000元。

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

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約284,576.86平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
武新國用(2007) 第035號	2007年4月9日	39,932.62	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007) 第036號	2007年4月9日	41,857.83	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007) 第105號	2007年10月25日	42,358.32	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007) 第125號	2007年10月31日	28,027.58	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007) 第111號	2007年10月22日	25,116.97	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007) 第112號	2007年10月22日	41,560.43	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007) 第113號	2007年10月22日	26,024.82	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007) 第114號	2007年10月22日	39,698.29	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
	合計：	<u>284,576.86</u>	

3. 根據由(其中包括) 貴集團與周大福企業有限公司的子公司(「NWS 2」)於2008年4月30日訂立的合作開發協議， 貴集團與NWS 2同意合作開發該物業的B2範圍。根據合作開發協議， 貴集團將交出開發及管理權，而NWS 2負責注入發展成本。根據合作開發協議，銷售及／或預售該物業中B2範圍物業的銷售所得款項，於扣除成本、開支及管理費後，將由NWS 2與 貴集團按60%與40%的比例分攤。
4. 該物業總建築面積約3,287平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣21,975,673元。在達致我們對該等部分的資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - 根據(其中包括) 貴集團與周大福企業有限公司的子公司(「NWS 2」)於2008年4月30日訂立的合作開發協議， 貴集團與NWS 2同意合作開發該物業的B2範圍。根據合作開發協議， 貴集團將交出開發及管理權，而NWS 2負責注入發展成本。根據合作開發協議，銷售及／或預售該發展項目B2範圍中物業的銷售所得款項，於扣除成本、開支及管理費後，將由NWS 2與 貴集團按60%與40%的比例分攤。就有關協議中受中國法律規管部分，屬合法、有效、具有約束力且可依法執行。
  - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。

- iv. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
- v. 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
- vi. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
- vii. 該物業買賣協議範本內容乃符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。
- viii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人 事先同意：

相關國有土地使用權

或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
武新國用(2007)第036號及第37至51座的建設工程	抵押合同編號 4290220070000401	2007年5月31日 及2007年6月4日	中國農業銀行—武漢市江南分行
武新國用(2007)第105號及第13至28座的建設工程	抵押合同編號 2008GSDK055—DB	2008年5月8日	中國建設銀行—湖北省分行
武新國用(2007)第035號的建設工程	最高金額抵押合同編號2007東湖抵字100； 最高金額擔保合同編號 2007東湖保0011	2007年6月14日	中國工商銀行—武漢東湖發展區分行
武新國用(2007)第105號及第13至28座的建設工程	抵押合同編號 2007GSDK066—DY001	2007年10月25日	中國建設銀行—湖北省分行
武新國用(2007)第125號	最高金額抵押合同編號 2007年東抵字 1128	不適用	招商銀行—武漢東湖分行

相關國有土地使用權 或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
武新國用(2007)第125號 (地盤面積：28,027.58平方米)	不適用	不適用	中國光大銀行—武漢分行
武新國用(2007) 第111號至114號	房地產最高金額 抵押合同	2009年3月4日	上海浦東發展銀行— 武漢分行

6. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
66. 中國 江蘇省 啟東市 寅陽鎮 寅興壑區外 東南面 啟東恒大 金碧天下 發展中項目及 預留土地	<p>該物業包括一幅面積約5,978,624平方米的土地(「該地塊」)。</p> <p>按貴集團表示，將建於該地塊上的樓宇及構築物的預計總建築面積約為11,957,045平方米，包括總建築面積約11,566,407平方米的多個中高層及高層住宅及樓宇、總建築面積約80,000平方米的酒店、總建築面積約40,000平方米的會議中心、總建築面積約180,000平方米的運動中心及總建築面積約90,638平方米的其他配套設施(「該發展項目」)。</p>	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	<p>(人民幣元)</p> <p>30,200,000,000</p> <p>(此金額乃按該土地屬可轉讓的基準計量，惟須進一步獲相關政府機關批准及補繳土地出讓金。詳情請參閱第IV-215頁附註3。)</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣30,200,000,000元)</p>
	預期該物業約於2029年竣工。		
	該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證透過七家項目公司持有，商業用途的年期於2056年10月12日屆滿，住宅用途的年期於2056年12月19日屆滿。		

附註：

1. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約5,978,624平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

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

2. 地方政府已向 貴集團發出首期工程先行施工函。根據該函， 貴集團獲准在地盤面積約2,248畝及總建築面積約845,000平方米的土地展開建設工程。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 根據《江蘇省海域使用管理條例》和蘇人法工函(2005) 84號文件的規定， 貴集團已取得該地塊《參照劃撥地管理》的土地使用權。 貴集團須在轉讓該物業的土地使用權前，向有關政府機關取得進一步批文以及補繳土地出讓金。
  - 貴集團透過圍海造地取得該地塊的土地使用權，且未訂立任何土地使用權出讓合同。儘管 貴集團已取得國有土地使用證，政府尚未指定任何動工日期。據 貴集團確認，該物業的建設工程仍在準備階段，且由於該地塊位於沿海沙灘，將需要一段比較長的時間鞏固該地塊。鑑於有關準備階段導致該地塊於本日尚未開發， 貴集團中國法律顧問認為， 貴集團不會承受被徵收土地閑置費或被當地政府機關沒收該地塊的風險。
  - 根據附註2所述首期工程先行施工函，該物業的部分進行的基建工程已獲得有關政府機關的批准。
  - 根據啟東市國土資源局所頒布日期為2007年9月18日的文件《關於明確前期開發費用歸口的說明》，於轉讓總地盤面積約8,967畝的該地塊後，土地出讓金將在標準價格每畝人民幣200,000元以內確定。最終土地出讓金將由相關國土資源機關最終確認。

- v. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權 或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
啟國用(2007)第0700號	不適用	2007年8月27日	瑞銀銀行—上海分行
啟國用(2007)第0701號			
啟國用(2007)第0702號			
啟國用(2007)第0703號			
啟國用(2007)第0704號			
啟國用(2007)第0705號			
啟國用(2007)第0706號			
啟國用(2007)第0707號			
啟國用(2007)第0708號			
啟國用(2007)第0709號			
啟國用(2007)第0710號			
啟國用(2007)第0711號			
啟國用(2007)第0712號			
啟國用(2007)第0713號			

4. 於估值時，我們考慮下列各項：

(a) 土地交易的直接比較法：

- i. 於過去18個月期間進行並位於離浦東區100公里以內的可比較土地交易已識別供估值用途。
- ii. 已就估計可比較土地交易的地點差異應用調整因素，包括但不限於交易的時間因素、要價緊縮指數、實物狀況、使用者、景觀、規劃監控、潛在發展規模、公用服務、地形、地勢、可達到程度及其他特殊因素如基建支援。
- iii. 特別就估計該物業的重大發展規模及長期發展性質而言，已根據其發展規模及開發階段對所識別可比較土地作出適當的價格調整。有可能出現項目延誤及其他與較大型項目相關風險的大型項目已進行折舊。
- iv. 就估計該物業的未來地點優勢而言，特別是接近連接上海的在建公路，已根據該發展項目的可達到程度對可比較土地交易作出適當的價格調整。
- v. 該物業的估值乃按 貴集團所提供及啟東政府所批准目前許可的總建築面積及計劃設計為基準。其假設已就建議發展項目取得所有相關機構的批准。

(b) 住宅物業交易的直接比較法：

- i. 於過去18個月期間進行並位於啟東附近的可比較住宅單位交易已識別供估值用途。
- ii. 已就估計可比較住宅單位的地點差異應用調整因素，包括但不限於交易的時間因素、要價緊縮指數、銷售狀況、樓宇狀況及樓齡、樓宇質素、樓宇管理、樓層、戶型及設計、景觀、單位面積、配套設施、內部狀況及其他特殊因素如基建支援。



- iii. 在該物業較後階段利用可比較住宅單位交易計算平均單位價格時，已應用長期市場增長率。
- iv. 已應用年度折讓率以反映該物業的長期發展。

5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
67. 中國 安徽省 合肥市 政務文化新區 緯五路 合肥恒大華府 開發中項目 及預留土地	竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約264,971平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積將約為16,517平方米。  合肥恒大華府(「該發展項目」)佔地約81,030.39平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為281,488平方米。  預期該物業約於2012年竣工。  該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證持有，住宅用途年期於2079年6月及2079年7月28日屆滿。	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	1,000,200,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,000,200,000元)

## 附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目總地盤面積約142,577.84平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已轉讓予 貴集團，代價為人民幣804,139,017.6元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
GF-2000-2601	2007年12月7日	142,577.84
補充協議	2009年4月14日	—
	合計：	<u>142,577.84</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約81,030.39平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及 屆滿日期
合國用(2009)243號	2009年6月18日	25,095.73	住宅：2079年6月
合國用(2009)325號	2009年8月5日	28,979.39	住宅：2079年7月28日
合國用(2009)369號	2009年9月9日	26,955.27	住宅：2079年7月28日
	合計：	<u>81,030.39</u>	

3. 該物業總建築面積約95,331平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣512,563,584元。在達致我們對該等部分資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該物業的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- ii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關施工批文。
- iii. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
- iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
- v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
- vi. 該物業買賣協議範本內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
68. 中國 湖北省 鄂州市 華容區 鄂州恒大 金碧天下 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約318,037平方米的多個中高層及高層住宅、別墅、酒店、零售商舖、六大中心及其他配套設施，而該物業預留土地部分的總建築面積約517,535平方米。</p> <p>鄂州恒大金碧天下(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第33項物業為其中一部分)佔地約765,073.1平方米(「該地塊」)，已經及將會發展總建築面積約為858,257平方米。</p> <p>預期該物業約於2013年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2047年3月20日及2077年3月20日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中；餘下部分現為空置。	1,753,900,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,753,900,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約765,073平方米的該地塊土地使用權已出讓予 貴集團，代價為人民幣136,263,600元。

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

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約765,073.10平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
鄂州國用(2007)第2-67號	2007年9月30日	35,241.7	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007)第2-68號	2007年9月30日	25,299.2	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007)第2-69號	2007年9月30日	30,256.8	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007)第2-70號	2007年9月30日	115,420.3	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007)第2-71號	2007年9月30日	96,695.3	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007)第2-72號	2007年9月30日	157,551.3	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007)第2-30號	2007年4月20日	67,137.3	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007)第2-46號	2007年7月18日	27,777.6	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007)第2-47號	2007年7月18日	22,528.9	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007)第2-48號	2007年7月18日	34,688.2	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007)第2-49號	2007年7月18日	24,236.1	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007)第2-50號	2007年7月18日	33,499.8	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007)第2-51號	2007年7月18日	3,507.6	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007)第2-52號	2007年7月18日	9,000	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007)第2-53號	2007年7月18日	24,154.9	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007)第2-54號	2007年7月18日	58,078.1	住宅：2047年3月20日
	合計：	<u>765,073.10</u>	

3. 該物業總建築面積約86,260平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣378,075,959元。在達致我們對該等部分資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關施工批文。
  - 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - 就已取得有效預售許可證的物業部分，貴集團有權預售該等物業。
  - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。

- vi. 該物業買賣協議範本內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。
- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權 或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
鄂州國用(2007)第2-30號、 在建工程第1至18號樓、 鄂州國用(2007)第2-46號、 鄂州國用(2007)第2-47號、 鄂州國用(2007)第2-48號、 鄂州國用(2007)第2-49號、 鄂州國用(2007)第2-50號、鄂 州國用(2007)第2-51號、鄂州 國用(2007)第2-52號、鄂州國 用(2007)第2-53號、鄂州國用 (2007)第2-54號	抵押合同編號(國貿) 農銀(2007)國抵字 2007-001號  最高金額擔保合同編號 429052007000000169	2007年12月3日	中國農業銀行—鄂州國貿分行

5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
69. 中國 江蘇省 南京市 溧水縣 永陽鎮 卧龍巷 南京恒大 金碧天下 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約489,193平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約為634,648平方米。</p> <p>南京恒大金碧天下(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第35項物業為其中一部分)佔地約983,033.10平方米(「該地塊」)，已經及將會發展總建築面積約為1,133,523平方米。</p> <p>預期該物業約於2011年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2077年5月3日屆滿，商業用途的年期於2047年5月30日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	2,385,600,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 2,385,600,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約982,713.7平方米的該地塊土地使用權已出讓予 貴集團，代價為人民幣296,300,000元。

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

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約983,033.1平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
寧溧國用(2007) 第1710號	2007年5月31日	120,279.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第1713號	2007年5月31日	12,917.3	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第1711號	2007年5月31日	8,470.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第1712號	2007年5月31日	19,413.8	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第1709號	2007年5月31日	13,045.6	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第1708號	2007年5月31日	147,999.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3407號	2007年9月18日	16,246.6	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第4053號	2007年11月12日	4,179.3	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第4054號	2007年11月12日	94,680.4	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3611號	2007年10月15日	10,105.3	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3612號	2007年10月15日	68,325.1	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3613號	2007年10月15日	15,792.5	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3614號	2007年10月15日	87,470.3	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00075號	2008年1月4日	26,262.1	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00076號	2008年1月4日	21,617.1	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00077號	2008年1月4日	19,994.2	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00078號	2008年1月4日	34,973.7	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00079號	2008年1月4日	40,329.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00680號	2008年3月18日	38,018.7	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00081號	2008年1月4日	15,479.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3408號	2007年9月18日	98,085.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3409號	2007年9月18日	67,195.5	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00586號	2008年3月12日	433.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00667號	2008年3月18日	1,715.3	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
	合計：	<u>983,033.1</u>	



3. 該物業建築面積約148,213平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣712,618,387元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - ii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
  - iii. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分，貴集團有權預售該等物業。
  - v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - vi. 該物業買賣協議範本內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權 或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
寧溧國用(2007)第1709、 1711、4053、00075、00076、 00078、00079、00081號； 147幢別墅、314個中高層及 高層住宅單位以及酒店的建設 工程	國有土地使用權抵押 合同編號2007106、 2007107、2007108、 2007109、2007110	2007年10月29日	中國農業銀行—溧水縣分行
位於寧溧國用(2007)第3409、 3408、1708號該地塊的建設 工程	國有土地使用權抵押 合同編號2007115、 2007116、2007117	2007年11月15日	中國工商銀行—南京玄武分行
288個中高層及高層住宅單位 的建設工程	最高金額抵押合同	2009年8月	南京市六合區農村信用合作 社(Nanjing City Liuhe District Village Credit Community)

5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
70. 中國 江蘇省 南京市 江寧開發區 清水亭東路 158號 南京恒大綠洲 開發中項目 及預留土地	竣工時，該物業將包括總建築面積約272,467平方米的多個住宅單位、零售商舖及其他配套設施，而該物業預留土地部分的總建築面積將約為34,395平方米。  南京恒大綠洲(「該發展項目」)佔地約137,097.5平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為306,862平方米。  預期該物業約於2011年竣工。  該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證持有，住宅用途的年期於2076年12月20日及2078年1月22日屆滿。	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	1,198,400,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,198,400,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，發展項目所在總地盤面積約137,097.5平方米的該地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣313,000,000元。

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

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約137,097.5平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
寧江國用(2008)第19708號	2008年11月5日	109,627.6	住宅：2076年12月20日
寧江國用(2009)第25841號	2008年8月25日	27,469.8	住宅：2078年1月22日
	合計：	<u>137,097.5</u>	

3. 該物業建築面積約133,671平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣745,771,392元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - ii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
  - iii. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
  - v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
  - vi. 該物業買賣協議範本內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權 或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
第11座佔用的土地	最高金額抵押合同編號 NJ04(高抵)20080028	2008年7月23日	華夏銀行—南京分行
第1、2、3座及幼兒園佔用的 土地(寧江國用(2008)第19708 號)	國有土地使用權抵押 合同編號第合(2008)字 449  抵押合同編號(江寧) 農信抵字(2008) 第03-085號	2008年11月26日	江寧村信用社—百家湖分行

5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
71. 中國 河南省 洛陽市 瀘河區 洛陽恒大綠洲 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約373,322平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積將約為422,355平方米。</p> <p>洛陽恒大綠洲(「該發展項目」)佔地約297,660.5平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為795,677平方米。</p> <p>預期該物業約於2018年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2078年1月6日屆滿，商業用途的年期於2048年1月6日屆滿。</p>	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	1,411,200,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,411,200,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權交易確認書，該發展項目所在總地盤面積約892,080.4平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已確認出讓予 貴集團，代價為人民幣544,399,161元。

國有土地使用權交易確認書編號	確認書日期	地盤面積 (平方米)
不適用	2008年1月4日	688,726.6
不適用	2008年1月4日	203,353.8
	合計：	<u>892,080.4</u>

2. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約892,080.4平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣544,399,161元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
2008-01	2008年1月6日	203,353.8
2008-02	2008年1月6日	688,726.6
補充協議	2009年7月3日	—
合計：		<u>892,080.4</u>

3. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約297,660.5平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
洛市國用(2009) 第01000929號	2009年6月15日	63,257.2	住宅：2078年1月6日 商業：2048年1月6日
洛市國用(2009) 第01000930號	2009年6月15日	234,403.3	住宅：2078年1月6日 商業：2048年1月6日
合計：		<u>297,660.5</u>	

4. 該物業建築面積約84,333平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣332,621,122元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已根據土地使用權出讓合同及補充協議支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
  - 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
  - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
  - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及

交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。

- viii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人 事先同意：

相關國有土地使用權 或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
洛市國用(2009)第01000930號， 洛市國用(2009)第01000929號	抵押合同編號 4132102009A300005900， 最高金額擔保合同編號 4132102009AM00005900	2009年8月25日	交通銀行一洛陽分行

6. 主要證書／批文概況如下：

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



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
72. 中國 湖南省 長沙市 雨花區 黎托鄉 長沙恒大綠洲 開發中項目及 預留土地	竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約217,193平方米的多個中高層及高層住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積將約為530,291平方米。  長沙恒大綠洲(「該發展項目」)佔地約144,187.19平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為747,484平方米。  預期該物業約於2012年竣工。  該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途於2077年1月29日屆滿；商業用途於2047年1月29日屆滿。	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	1,591,400,000 ( 貴集團應佔100% 權益：人民幣 1,591,400,000元)

## 附註：

- 根據日期為2009年9月17日的國有土地使用權轉讓合同，以下國有土地使用權出讓合同項下該地塊總地盤面積約145,078.24平方米的土地使用權已訂約轉讓予 貴集團，代價為人民幣250,000,000元。

國有土地使用權轉讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
20070130	2007年6月29日	145,078.24
	合計：	<u>145,078.24</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約144,187.19平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及 屆滿日期
長國用(2009)第048037號	2009年9月5日	144,187.19	住宅：2077年1月29日 商業：2047年1月29日
	合計：	<u>144,187.19</u>	

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

- i. 貴集團已取得該物業的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- ii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
- iii. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。

4. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
73. 中國 湖南省 長沙市 雨花區 洞井鎮 牛頭村 長沙恒大城 開發中項目及 預留土地	竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約205,503平方米的多個中高層及高層住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積將約為657,330平方米。  長沙恒大城(「該發展項目」)佔地約268,506.28平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為862,833平方米。  預期該物業約於2012年竣工。  該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途於2074年10月14日及2076年10月30日屆滿。	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	2,857,100,000 ( 貴集團應佔 51%權益：人民幣 1,457,121,000元)

## 附註：

1. 根據日期為2004年10月14日的土地交易確認書，該地塊的土地使用權已確認出讓予 貴集團，代價為人民幣81,460,000元。
2. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地塊總地盤面積約268,506.07平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣192,260,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
20040441	2004年11月14日	126,526.99
20060417	2006年10月30日	142,019.08
	合計：	<u>268,506.07</u>

3. 根據以下國有土地使用證，該地塊的土地使用權已出讓予 貴集團。預先登記的國有土地使用證已延長至2012年8月30日。

國有土地使用證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	土地用途及 屆滿日期
長國用(2007)第001823號	2007年11月24日	37,585.92	住宅：2074年10月14日
長國用(2006)第041086號	2006年11月14日	21,544.15	住宅：2074年10月14日
長國用(2006)第041087號	2006年11月14日	22,444.36	住宅：2074年10月14日
長國用(2007)第013065號	2007年4月24日	44,952.48	住宅：2074年10月14日
長國用(2007)第011292號	2007年4月6日	94,134.19	住宅：2076年10月30日
長國用(2007)第011293號	2007年4月6日	10,992.77	住宅：2076年10月30日
長國用(2007)第011291號	2007年4月6日	36,852.41	住宅：2076年10月30日
	合計：	<u>268,506.28</u>	

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

- i. 根據 貴集團，已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- iii. 貴集團有權發展該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
- iv. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
- v. 貴集團已於2009年9月4日取得施工許可證。基於上述各項， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閒置費或沒收該地塊的法律風險。

5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
74. 中國 江西省 南昌市 英雄經濟 開發區 銀三角產業園 南昌恒大綠洲 開發中項目及 預留土地	竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約20,900平方米的多個中高層及高層住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積將約為667,086平方米。  南昌恒大綠洲(「該發展項目」)佔地約671,745.96平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為687,986平方米。  預期該物業約於2013年竣工。  該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途年期於2077年11月24日屆滿；商業或運動及消閒用途則於2047年11月24日屆滿。	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	1,019,200,000 ( 貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,019,200,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約1,620,008平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣160,893,585.18元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
(2003)19第1號	2003年11月22日	663,588.32
(2003)19第2號	2003年11月22日	662,611.32
(2003)19第3號	2003年11月22日	649,000.00
(2003)19第5號	2003年11月22日	664,161.32
	合計：	<u>2,639,630.96</u>

- 根據江西省翠林山莊有限公司股權轉讓協議，已訂約出讓的該物業地盤面積預期將調整至約1,620,008平方米。

3. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約671,745.96平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
洪土國用登英(2008)第329號	2008年8月15日	14,907.84	運動及消閒： 2047年11月24日
洪土國用登英(2008)第326號	2008年8月15日	130,606.21	住宅：2077年11月24日
洪土國用登英(2008)第334號	2008年8月15日	78,463.93	商業：2047年11月24日
洪土國用登英(2008)第333號	2008年8月15日	123,786.18	運動及消閒： 2047年11月24日
洪土國用登英(2008)第332號	2008年8月15日	49,212.25	運動及消閒： 2047年11月24日
洪土國用登英(2008)第330號	2008年8月15日	92,231.12	住宅：2077年11月24日
洪土國用登英(2008)第331號	2008年8月15日	28,002.67	住宅：2077年11月24日
洪土國用登英(2008)第328號	2008年8月15日	16,839.05	運動及消閒： 2047年11月24日
洪土國用登英(2008)第327號	2008年8月15日	137,696.71	住宅：2077年11月24日
	合計：	<u>671,745.96</u>	

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

- i. 已就該地塊全數支付土地出讓金。
- ii. 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- iii. 據 貴集團表示，由於政府機關修訂規劃，故尚未展開該項目的建設工程。基於上述各項， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閒置費或沒收該地塊的法律風險。

5. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
75. 中國 江西省 南昌市 金沙江西 富山霞山路北 之北 南昌恒大城 預留土地	該物業包括多幅佔地約 976,800平方米的土地(「該地 塊」)。  據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 計總建築面積約為1,367,526 平方米。  該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證以不同 年期持有，住宅用途年期於 2076年5月30日屆滿；公用 設施用途年期於2056年5月 30日屆滿；商業用途年期於 2046年5月30日屆滿。	該物業現為空置。	2,688,000,000 ( 貴集團應佔 51%權益：人民幣 1,370,880,000元)

## 附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地塊總地盤面積約976,800平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣104,029,200元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
不適用	2006年5月12日	976,800
合計：		<u>976,800</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約976,800平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
南國用(2008)第0221號	2006年5月20日	216,266.67	公用設施：2056年5月30日
南國用(2008)第0222號	2006年5月20日	179,333.33	商業：2046年5月30日 住宅：2076年5月30日
南國用(2008)第0223號	2006年5月20日	188,200.00	商業：2046年5月30日 住宅：2076年5月30日
南國用(2008)第0224號	2006年5月20日	200,333.33	商業：2046年5月30日 住宅：2076年5月30日
南國用(2008)第0225號	2006年5月20日	192,666.67	商業：2046年5月30日 住宅：2076年5月30日
合計：		<u>976,800</u>	

3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- i. 該地塊的土地出讓金已全數支付。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - ii. 貴集團已取得該物業的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租及抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
4. 主要證書／批文概況如下：
- i. 國有土地使用權出讓合同 有
  - ii. 國有土地使用證 有
  - iii. 建設用地規劃許可證 現階段不適用
  - iv. 建設工程規劃許可證 現階段不適用
  - v. 建設工程施工許可證 現階段不適用
  - vi. 預售許可證 現階段不適用
  - vii. 建設工程完工驗收報告 現階段不適用



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
76. 中國 安徽省 合肥市 肥東縣 龍崗開發區 王崗鎮 合肥恒大城 開發中項目及 預留土地	竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約300,000平方米的多個中高層及高層住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積將約為632,787平方米。  合肥恒大城（「該發展項目」）佔地約310,929平方米（「該地塊」），將發展總建築面積約為932,787平方米。	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	（人民幣元） 1,198,400,000 （貴集團應佔 60%權益：人民幣 719,040,000元）
	預期該物業約於2012年竣工。		
	該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途年期於2074年8月16日屆滿。		

## 附註：

1. 根據日期為2004年8月17日的國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在該地塊的土地使用權已訂約出讓予貴集團，代價為人民幣30,793,740元。
2. 根據日期為2004年8月25日的國有土地使用證東國用(2004)第212號，該發展項目總地盤面積約310,929平方米的土地使用權已出讓予貴集團作住宅用途，年期將於2074年8月16日屆滿。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
  - i. 該地塊的土地出讓金已全數支付。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - ii. 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租及抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - iii. 相關政府機關已同意該地塊的容積率調整為不超過3.0，貴集團須就此向相關政府機關支付額外土地出讓金。

- iv. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關施工批文。
- v. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
- vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人  
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權 負擔編號	文據日期	債權人
證東國用(2004)第212號 (地盤面積：123,387平方米)	不適用	2008年 10月16日	中國工商銀行— 合肥市城建分行
證東國用(2004)第212號 (地盤面積：78,924平方米)	不適用	2008年 11月27日	南充商業銀行— 成都分行

4. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
77. 中國 河北省 石家莊市 石家莊恒大城 開發中項目	<p>竣工時，該物業將包括總建築面積約131,266平方米的多個住宅單位。</p> <p>石家莊恒大城(「該發展項目」)佔地約50,001.4平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為131,266平方米。</p> <p>預期該物業約於2011年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2079年8月18日屆滿。</p>	該物業現正開發中。	(人民幣元) 375,200,000 ( 貴集團應佔 100%權益：人民幣 375,200,000元)

## 附註：

1. 根據日期為2009年8月19日的國有土地使用權出讓合同第GF-2008-2601號，該發展項目所在總地盤面積約245,414.1平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣1,935,500,000元。
2. 根據國有土地使用證橋西國用(2009)第00152號，該發展項目總地盤面積約50,001.4平方米的土地使用權已出讓予 貴集團作住宅用途，年期將於2079年8月18日屆滿。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 貴集團已根據土地使用權出讓合同支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - ii. 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

iii. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。

4. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
78. 中國 河北省 石家莊市 石家莊恒大 金碧天下 開發中項目及 預留土地	竣工時，該物業將包括總建築面積約124,958平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積將約為541,709平方米。  石家莊恒大金碧天下(「該發展項目」)佔地約666,666.6平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為666,667平方米。  預期該物業約於2011年竣工。  該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅／商業用途的年期於2078年4月9日屆滿。	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	1,144,600,00 ( 貴集團應佔 85%權益：人民幣 972,910,000元)

## 附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地塊總地盤面積約666,666.7平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣7,200,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
08	2008年4月9日	666,666.67
合計：		<u>666,666.67</u>

- 根據日期為2008年4月9日的國有土地使用證元國用(2008)第00061號，該發展項目總地盤面積約666,666.6平方米的土地使用權已出讓予 貴集團作住宅／商業用途，年期將於2078年4月9日屆滿。
- 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - 土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

- iii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
- iv. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。

4. 主要證書／批文概況如下：

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

## 估值證書

## 第四類－貴集團於中國已訂約持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
79. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南 第45中學對面 第二金碧花園 商業廣場 預留土地	該物業為一幅佔地約7,932平方 米的土地(「該地塊」)。  據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 計總建築面積約為30,201平 方米，包括地庫空間。	該物業現為空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據以下廣州市國有土地使用權出讓合同及補充協議，該地塊總地盤面積約7,932平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣12,931,515元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2004) 208號 補充協議	2004年8月31日 2007年9月27日	7,932 —
合計：		<u>7,932</u>

2. 據 貴集團表示， 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業取得國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - ii. 由於位處該地塊的原來物業拆遷工作尚未完成，故 貴集團並無取得該物業的國有土地使用證。基於上述及與廣州國土資源局的訪談， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閒置費或沒收該地塊的法律風險。
  - iii. 該地塊完成拆遷後， 貴集團就取得該物業國有土地使用證不會遇到實質性法律障礙。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣269,100,000元( 貴集團應佔100%權益：人民幣269,100,000元)。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日
			現況下的資本值 (人民幣元)
80. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 石溪村 工業大道南 第三金碧花園 五期 預留土地	該物業為一幅佔地約26,590 平方米的土地(「該地塊」)。  據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 計總建築面積約為79,545平 方米，包括地庫空間。	該物業現為空置。	無商業價值

## 附註：

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

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

2. 據 貴集團表示， 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業取得國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同為合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - ii. 貴集團確認，該地塊正在拆遷中，而 貴集團持有由廣州國土管理局簽發的有效拆遷許可證，有效期至2010年8月2日。基於上述各項， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閒置費或沒收該地塊的法律風險。
  - iii. 該地塊完成拆遷後， 貴集團就取得該物業國有土地使用證不會遇到實質性法律障礙。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣564,700,000元( 貴集團應佔100%權益：人民幣564,700,000元)。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日
			現況下的資本值 (人民幣元)
81. 中國 廣東省 廣州市 天河區 員村二橫路 絹麻廠地塊 預留土地	該物業為一幅佔地約98,156 平方米的土地(「該地塊」)。  據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物預期 總建築面積約為391,939平方 米。	該物業現為空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地塊總地盤面積約98,156平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣4,100,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
440106-2008-000001	2008年1月8日	98,156
	合計：	<u>98,156</u>

2. 據 貴集團表示， 貴集團於2009年9月30日尚未取得該物業的國有土地使用證。
3. 地盤面積約11,646平方米的土地部分將在發展完成後交回政府。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 貴集團已於2007年12月29日支付人民幣130,000,000元作拍賣按金。
  - ii. 土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - iii. 鑒於政府規劃調整， 貴集團現正與當地政府就土地使用權出讓合同的條款磋商，其中包括土地用途及付款條款。 貴集團並沒有按照該地塊土地使用權出讓合同的原來條款支付餘下土地出讓金，因此，或會因未支付的土地出讓金而遭沒收該地塊以及徵收土地按金及相關罰款。然而，考慮到政府於土地拍賣後規劃調整，且正與 貴集團展開磋商， 貴集團的中國法律顧問認為，於現階段，遭當地政府機關沒收該地塊以及徵收土地按金及支付相關罰款的風險較低。

此外，根據原來土地使用權出讓合同，倘政府其後因 貴集團觸犯原來土地使用權出讓合同項下違約事件而以低於原來土地使用權出讓合同價格的價格向第三方出售該地塊， 貴集團須支付有關差額。然而， 貴集團確認，該物業的土地用途將會更改，而該地塊將劃分為多個部分。因此，土地使用權僅可根據不同土地用途及價格

出售，故不能與原來土地用途及價格不具有可比性。基於上述各項，貴集團中國法律顧問認為，貴集團不會承受遭當地政府機關規定支付有關差額的法律風險。

- iv. 貴集團確認，於法律意見日期，貴集團仍未接獲任何由當地政府機關發出的罰款、懲處或沒收通知書。
  - v. 由於政府並無因規劃調整而向貴集團交付該地塊，且貴集團並未取得國有土地使用權證及土地使用權，貴集團的中國法律顧問認為，該地塊將不會作為閑置土地，因此，不存在被當地主管部門要求徵收土地閑置費的法律風險。
5. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣5,469,200,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣5,469,200,000元）。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
82. 中國 山西省 太原市 康寧街以北 大運路以西 太原恒大綠洲 預留土地	該物業包括一幅佔地約 252,586平方米的土地(「該地 塊」)。  據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 期總建築面積約915,765平方 米，包括地庫空間。	該物業現為空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，總地盤面積約691,796.93平方米的(其中包括)該地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣1,219,810,937元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
20070032	2007年11月14日	—
補充協議	2007年11月14日	—
補充協議	2008年12月11日	691,796.93
合計：		<u>691,796.93</u>

2. 根據本物業估值第43項物業附註2所示的國有土地使用證， 貴集團已根據國有土地使用權出讓合同及補充協議取得總地盤面積約439,210.65平方米部分的土地使用權。 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業取得餘下佔地約252,586平方米的國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - 尚未支付土地出讓金為人民幣4.233億元。據相關政府機關所確認， 貴集團可按照已支付的土地出讓金分期辦理國有土地使用權證。
  - 按照太原政府的會議記錄，太原土地管理局將按照已支付的土地出讓金，分階段簽發該地塊的國有土地使用證。基於上述各項， 貴集團中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關沒收該地塊或土地按金的法律風險。

- iv. 貴集團已就太原恒大綠洲項目一部分取得有關施工許可證。貴集團將根據其發展計劃及建設時間表，於取得該物業的國有土地使用證後，分階段申領該物業的施工許可證，而這種做法是中國法律及法規准許的。基於上述各項，貴集團的中國法律顧問認為，貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閑置費或沒收該地塊的法律風險。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值為人民幣1,462,500,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣1,462,500,000元）。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日
			現況下的資本值 (人民幣元)
83. 中國 重慶市 北部新區 重慶恒大華府 預留土地	該物業為一幅佔地約9,443.2 平方米的土地(「該地塊」)。  據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 期總建築面積約為24,718平 方米，包括地庫空間。	該物業現為空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，總地盤面積約169,812.9平方米(其中包括)該地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣424,000,000元。

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

2. 根據本物業估值第25及46項物業附註2所列國有土地使用證， 貴集團已根據國有土地使用權出讓合同及補充協議取得總地盤面積約160,369.7平方米部分的土地使用權。 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業取得餘下佔地約9,443.2平方米的國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。
  - 土地使用權出讓合同及補充協議的內容乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - 貴集團已取得相關政府部門批准於2009年10月底前延遲支付尚未支付的拆遷費用，而 貴集團計劃於2009年10月底前支付有關拆遷費用，並已獲相關政府部門批准。
  - 貴集團已就重慶恒大華府項目一部分取得有關施工許可證。 貴集團將根據其發展計劃及建設時間表，於取得該物業的國有土地使用證後，分階段申領該物業的施工許可證，而這種做法是中國法律及法規准許的。基於上述各項， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閑置費或沒收該地塊的法律風險。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣112,700,000元( 貴集團應佔100%權益：人民幣112,700,000元)。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元) 無商業價值
84. 中國 重慶市 九龍坡區 大陽石街 重慶恒大綠洲 預留土地	該物業為一幅佔地約55,613.5 平方米的土地(「該地塊」)。  據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 期總建築面積約為314,039平 方米。	該物業部分現正開發 中，餘下部分現為空 置。	

## 附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，總地盤面積約91,928平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣902,152,524元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
渝地(2007)合字(九區)第256號 補充協議	2007年10月17日 2009年1月20日	91,928 —
	合計：	<u>91,928</u>

2. 根據本物業估值第48項物業附註2所示的國有土地使用證， 貴集團已根據國有土地使用權出讓合同及補充協議取得總地盤面積約36,314.5平方米部分的土地使用權。 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業取得餘下佔地約55,613.5平方米的國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已根據土地使用權出讓合同及補充協議支付土地出讓金。
  - 土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - 待根據土地使用權出讓合同及補充協議悉數支付土地出讓金後， 貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到實質性法律障礙。
  - 貴集團已就重慶恒大綠洲項目一部分展開建設工程。 貴集團將根據其發展計劃及建設時間表，於取得該物業的國有土地使用證後，分階段申領該物業的施工許可證，而這種做法是中國法律及法規准許的。基於上述各項， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閒置費或沒收該地塊的法律風險。

4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣887,800,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣887,800,000元）。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日
			現況下的資本值 (人民幣元)
85. 中國 重慶市 渝中區 石油路 重慶恒大名都 預留土地	該物業為一幅佔地約155,852 平方米的土地(「該地塊」)。  據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 期總建築面積約為632,409平 方米。	該物業現為空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，總地盤面積約191,400平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣1,627,847,476元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
渝地(2007)合字(九區)第255號	2007年10月17日	191,400
補充協議	2009年1月20日	—
	合計：	<u>191,400</u>

2. 根據本物業估值第42項物業附註2所示的國有土地使用證， 貴集團已根據國有土地使用權出讓合同及補充協議取得總地盤面積約35,548平方米部分的土地使用權。 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業取得餘下佔地約155,852平方米的國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已根據土地使用權出讓合同及補充協議支付土地出讓金。
  - ii. 國有土地使用權出讓合同及補充協議的內容乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - iii. 待根據土地使用權出讓合同及補充協議悉數支付土地出讓金後， 貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到實質性法律障礙。
  - iv. 貴集團已就重慶恒大名都項目一部分展開建設工程。 貴集團將根據其發展計劃及建設時間表，於取得該物業的國有土地使用證後，分階段申領該物業的施工許可證，而這種做法是中國法律及法規准許的。基於上述各項， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閒置費或沒該地塊的風險。



4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣1,644,500,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣1,644,500,000元）。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日
			現況下的資本值 (人民幣元)
86. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 千山西路北 瀋陽恒大城 預留土地	該物業為一幅佔地約23,902.5 平方米的土地(「該地塊」)。  據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 計總建築面積約為44,567平 方米，包括地庫空間。	該物業現為空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據日期為2006年12月22日的土地交易確認書，總地盤面積約355,000平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已確認出讓予 貴集團，代價為人民幣249,920,000元。
2. 根據本物業估值第61項物業附註2及3所示的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證， 貴集團已根據土地交易確認書取得總地盤面積約331,097.5平方米部分的土地使用權。 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業地盤取得餘下佔地約23,902.5平方米的國有土地使用權出讓合同或國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地交易確認書乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - ii. 基於土地清拆問題， 貴集團尚不具備訂立該物業的國有土地使用權出讓合同的條件。
  - iii. 於 貴集團已取得相關土地批准後， 貴集團有權訂立該物業的國有土地使用權出讓合同。
  - iv. 據 貴集團確認，政府並未完成所需的拆遷工作，因此並無就該地塊訂立任何國有土地使用權出讓合同，而該地塊仍未交付 貴集團。基於上述各項， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閒置費或沒收該地塊的法律風險。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣153,000,000元( 貴集團應佔100%權益：人民幣153,000,000元)。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日
			現況下的資本值 (人民幣元)
87. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 於洪新城 瀋陽恒大綠洲 二期 預留土地	該物業為一幅佔地約 311,406.32平方米的土地(「該 地塊」)。  據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 計總建築面積約為1,458,491 平方米，包括地庫空間。	該物業現為空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據日期為2006年12月29日的土地交易確認書，總地盤面積約602,130平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已確認出讓予 貴集團，代價為人民幣692,449,500元。
2. 根據本物業估值第62項物業附註2及3所示的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證， 貴集團已根據土地交易確認書取得總地盤面積約290,723.68平方米部分的土地使用權。 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業地盤取得餘下佔地約311,406.32平方米的國有土地使用權出讓合同或國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 尚未支付的土地出讓金為人民幣3.58117億元。土地交易確認書乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - ii. 基於土地清拆問題， 貴集團尚不具備訂立該物業的國有土地使用權出讓合同的條件。然而，此情況將不會影響 貴集團總地塊面積602,130平方米的開發權。
  - iii. 於 貴集團已根據土地交易確認書所載條款支付餘下土地出讓金及訂立國有土地使用權出讓合同後，則 貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到實質性法律障礙。
  - iv. 據 貴集團確認及有關政府簽發的證書證明，政府並未完成所需的拆遷工作，因此並無就該地塊訂立任何國有土地使用權出讓合同，而該地塊仍未交付 貴集團。基於上述各項， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閑置費或沒收該地塊的風險。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣4,853,000,000元( 貴集團應佔100%權益：人民幣4,853,000,000元)。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
88. 中國 湖北省 武漢市 蔡甸區 武漢恒大綠洲 預留土地	該物業為一幅佔地約 97,666平方米的土地(「該地 塊」)。  據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 計總建築面積約為278,551.80 平方米，包括地庫空間。	該物業現為空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及修訂協議，總地盤面積約314,901平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已出讓予 貴集團，總代價為人民幣161,900,000元。

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

2. 根據本物業估值第63項物業附註2所示的國有土地使用證， 貴集團已根據國有土地使用權出讓合同及修訂協議取得總地盤面積約217,235平方米部分的土地使用權。 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業地盤取得餘下佔地約97,666平方米的國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 土地使用權出讓合同及修訂協議乃合法、有效及對訂約雙方具有約束力。
  - ii. 貴集團須支付餘下土地出讓金人民幣65,267,200元。於政府向 貴集團交付該地塊及 貴集團根據土地使用權出讓合同及修訂協議的條款支付餘下土地出讓金後， 貴集團就取得該物業國有土地使用證不會遇到實質性法律障礙。
  - iii. 根據國有土地使用權出讓合同及修訂協議， 貴集團須於政府向 貴集團交付該地塊後一個月支付全下土地出讓金。據 貴集團確認，政府並未完成所需的拆遷工作，因此該地塊仍未交付 貴集團。基於上述各項， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閒置費或沒收該地塊的法律風險。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣627,900,000元( 貴集團應佔100%權益：人民幣627,900,000元)。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
89. 中國 湖北省 武漢市 漢口區 武漢恒大城 預留土地	該物業為一幅佔地約 92,858.08 平方米的 land (「該 地塊」)。  據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 計總建築面積約為184,250平 方米。	該物業現為空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約370,692平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣307,790,135元。

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

2. 根據本物業估值第64項物業附註2所示的國有土地使用證， 貴集團已根據國有土地使用權出讓合同取得總地盤面積約277,833.92平方米部分的土地使用權。 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業取得餘下佔地約92,858.08平方米的國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已根據土地使用權出讓合同支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方具有約束力。
  - 由於 貴集團已根據土地使用權出讓合同悉數支付土地出讓金， 貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到實質性法律障礙。
  - 貴集團已就武漢恒大城一部分取得施工許可證。 貴集團將根據其發展計劃及建設時間表，於取得該物業的國有土地使用證後，分階段申領該物業的施工許可證，而這種做法是中國法律及法規准許的。基於上述各項， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閒置費或沒收該地塊的法律風險。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣388,700,000元( 貴集團應佔100%權益：人民幣388,700,000元)。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日
			現況下的資本值 (人民幣元)
90. 中國 安徽省 合肥市 政務文化新區 緯五路 合肥恒大華府 預留土地	該物業為一幅佔地約 61,547.45 平方米的土地(「該 地塊」)。  據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 期總建築面積約為234,600平 方米。	該物業現為空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，總地盤面積約142,577.84平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣804,139,017.6元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
GF-2000-2601	2007年12月7日	142,577.84
補充協議	2009年4月14日	—
合計：		<u>142,577.84</u>

2. 根據本物業估值第67項物業附註2所示的國有土地使用證， 貴集團已根據國有土地使用權出讓合同及補充協議取得總地盤面積約81,030.39平方米部分的土地使用權。 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業地盤取得餘下佔地約61,547.45平方米的國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - ii. 根據土地使用權出讓合同及補充協議，尚未支付土地出讓金為人民幣3.084億元。 貴集團根據土地使用權出讓合同及補充協議支付餘下的土地出讓金後， 貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到實質性法律障礙。
  - iii. 貴集團已就合肥恒大華府項目一部分取得有關施工許可證。 貴集團將根據其發展計劃及建設時間表，於取得該物業的國有土地使用證後，分階段申領該物業的施工許可證，而這種做法是中國法律及法規准許的。基於上述， 貴集團的中國法律顧問認為，貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閑置費或沒收該地塊的法律風險。

4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣448,500,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣448,500,000元）。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日
			現況下的資本值 (人民幣元) 無商業價值
91. 中國 上海市 浦東新區 源深路1號 陸家嘴 預留土地	該物業為一幅佔地約34,063 平方米的土地(「該地塊」)。  據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 期總建築面積約為183,605.30 平方米。	該物業現為空置。	

## 附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，總地盤面積約34,063平方米的該地塊的土地使用權已訂約出讓予上海中商穗華置業有限公司，代價為5,015,632美元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)	代價 (美元)
滬浦(1993)出讓合同011號	1993年6月25日	28,277.0	5,015,632
滬浦(1993)出讓合同011號 補充協議(1)	2001年12月28日	29,837.0 (擴充)	不適用
滬浦(1993)出讓合同011號 補充協議(2)	2002年9月4日	30,525.0 (擴充)	不適用
滬浦(1993)出讓合同011號 補充協議(3)	2003年4月28日	34,063.0 (擴充)	不適用
合計：		<u>34,063.0</u>	<u>5,015,632</u>

2. 根據以下上海房地產擁有權證，該物業的土地使用權已出讓予上海穗華置業有限公司(「上海穗華」)。

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

3. 據 貴集團表示，貴集團將與穗華投資(香港)有限公司簽立股權轉讓協議，以收購上海穗華擁有人的股份。貴集團於2009年9月30日並無取得該物業的國有土地使用證。



4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了其對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 據 貴集團確認， 貴集團尚未完成上海穗華股份轉讓，故該物業並不屬於 貴集團。
  - ii. 上海穗華已取得該地塊的《上海市房地產權證》，並有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - iii. 上海穗華有權發展該物業，惟須於建設工程開始前取得相關有效的施工批文。
  - iv. 貴集團確認，該地塊現正在拆遷中，而上海穗華就持有由上海市住房保障和房屋管理局簽發有效的房屋拆遷許可證，有效期至2009年10月30日。基於上述各項， 貴集團的中國法律顧問認為，上海穗華不會承受遭當地機關徵收土地閒置費或沒收該地塊的法律風險。
5. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣2,215,200,000元( 貴集團應佔100%權益：人民幣2,215,200,000元)。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
92. 中國 河南省 鄭州市 經濟技術 開發區 鄭州恒大綠洲 預留土地	該物業為一幅佔地約438,667 平方米的土地(「該地塊」)。  據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 期總建築面積約為1,591,151 平方米，包括多個中高層及 高層住宅樓宇、零售商舖、 辦公室、酒店、中高層及高 層住宅單位以及配套設施。  該物業將分四期發展，最後 竣工日期將為2016年。	該物業現為空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約533,669.18平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣86,431,802.4元。

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

2. 根據恒大地產和河南鑫滙鑫投資發展有限公司簽署的股權轉讓協議和出讓協議，已訂約出讓的該物業的地盤面積預期將調整為約438,667平方米。
3. 據 貴集團表示， 貴集團於2009年9月30日並無就該物業取得任何國有土地使用證。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - ii. 規劃修訂批核完成後， 貴集團須根據經修訂土地使用權出讓合同支付土地出讓金。

- iii. 貴集團確認，政府指出有意修改該地塊部分的規劃調整，該地塊的面積將改為658畝。因此，須待城市規劃落實後方能開始施工及支付未付的土地出讓金，而政府尚未向貴集團交付該地塊。根據原來土地使用權出讓合同，貴集團可能遭徵收每日0.3%的滯納金。然而，貴集團並無接獲任何有關滯納金的通知，並繼續致力與政府磋商以解決有關事項。基於上述各項，貴集團中國法律顧問認為，於現階段，遭徵收滯納金的法律風險較小。貴集團指出，就已更改面積的項目而言，未支付土地出讓金約為人民幣6,090,000元，而貴集團可能遭徵收滯納金約人民幣37,530,000元。

此外，據貴集團確認，政府將於所需城市規劃落實後向貴集團交付該地塊。基於上述各項，貴集團中國法律顧問認為，於現階段，貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閑置費或沒收該地塊的法律風險。

5. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣5,834,000,000元（貴集團應佔80.05%權益：人民幣4,670,117,000元）。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
93. 中國 河南省 洛陽市 瀘河區 洛陽恒大綠洲 預留土地	該物業為一幅佔地約 594,419.9平方米的土地(「該 地塊」)。  按 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 計總建築面積約為2,368,867 平方米。	該物業現為空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據以下國有土地使用權交易確認書，總地盤面積約892,080.4平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已確認出讓予 貴集團，代價為人民幣544,399,161元。

國有土地使用權交易確認書編號	確認書日期	地盤面積 (平方米)
不適用	2008年1月4日	688,726.6
不適用	2008年1月4日	203,353.8
合計：		<u>892,080.4</u>

2. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，總地盤面積約892,080.4平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣544,399,161元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
2008-01	2008年1月6日	203,353.8
2008-02	2008年1月6日	688,726.6
補充協議	2009年7月3日	—
合計：		<u>892,080.4</u>

3. 根據本物業估值第71項物業附註3所示的國有土地使用證， 貴集團已根據國有土地使用權出讓合同及補充協議取得總地盤面積約297,660.5平方米部分的土地使用權。 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業取得餘下佔地約594,419.9平方米的國有土地使用證。

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 土地使用權證出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約訂約雙方均具有約束力。
  - ii. 貴集團已根據土地使用權出讓合同及補充協議支付土地出讓金。根據土地使用權出讓合同及補充協議悉數支付土地出讓金後，貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到實質性法律障礙。
  - iii. 貴集團已就洛陽恒大綠洲一部分展開建設工程。貴集團將根據其發展計劃及建設時間表，於取得該物業的國有土地使用證後，分階段申領該物業的施工許可證，而這種做法是中國法律及法規准許的。基於上述各項，貴集團的中國法律顧問認為，貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閒置費或沒收該地塊的法律風險。
5. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣4,151,500,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣4,151,500,000元)。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
94. 中國 山西省 太原市 尖草坪區 北澗河以北 太原恒大名都 預留土地	該物業為一幅佔地約121,746 平方米的土地(「該地塊」)。  據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 計總建築面積約為408,449平 方米。	該物業現為空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據日期為2009年7月11日的股權合作發展合同及補充協議，貴集團與太原化學工業集團房地產開發有限公司完成股份交易後，貴集團全資子公司恒大地產集團太原有限公司將收購該物業全部權益。
2. 據 貴集團表示，貴集團於2009年9月30日並無取得該物業任何國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 該股權合作發展合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - ii. 太原化學工業集團房地產開發有限公司與政府就住宅、小學、幼兒園及商業用途訂立該地塊的土地確認書。
  - iii. 根據山西太原市工商行政管理局於2009年8月4日發出的企業法人營業執照，該物業的項目公司太原名都房地產開發有限公司已註冊成立。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團完成股份轉讓程序、悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣1,114,400,000元( 貴集團應佔100%權益：人民幣1,114,400,000元)。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
95. 中國 河北省 石家莊市 石家莊恒大城 預留土地	該物業包括一幅總建築面積約195,412.7平方米的土地(「該地塊」)。  據 貴集團表示，將建於該物業上的樓宇及構築物的總建築面積預期約為819,706平方米，包括地庫空間。	該物業現為空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據日期為2009年8月19日的國有土地使用權出讓合同GF-2008-2601號，總地盤面積約245,414.1平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已確認出讓予 貴集團，代價為人民幣1,935,500,000元。
2. 根據本估值報告第77項物業附註2所示的國有土地使用證， 貴集團已根據國有土地使用權出讓合同取得總地盤面積約50,001.4平方米的部分土地使用權。於2009年9月30日， 貴集團仍未就該物業取得餘下佔地約195,412.7平方米的佔地國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - ii. 待根據土地使用權出讓合同悉數支付土地出讓金後， 貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到實質性法律障礙。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值為人民幣2,070,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣2,070,000,000元)。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
96. 中國 江西省 南昌市 英雄經濟開發區 銀三角產業園 南昌恒大綠洲 預留土地	該物業包括一幅地盤面積約 948,262平方米的土地(「該地 塊」)。  據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的總 建築面積預期約為284,019平 方米，包括地庫空間。	該物業現為空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約1,620,008平方米(其中包括)的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣160,893,585.18元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
(2003)19第1號	2003年11月22日	663,588.32
(2003)19第2號	2003年11月22日	662,611.32
(2003)19第3號	2003年11月22日	649,000.00
(2003)19第5號	2003年11月22日	644,161.32
合計：		<u>2,639,630.96</u>

2. 根據江西省翠林山莊有限公司股權轉讓協議，已訂約出讓的該物業地盤面積預期將調整為約1,620,008平方米。
3. 根據本物業估值第74項物業附註2所示的國有土地使用證， 貴集團已根據國有土地使用權出讓合同取得總地盤面積約671,745.96平方米部分的土地使用權。 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業取得餘下佔地約948,262平方米的國有土地使用證。就參考用途而言，於估值日期後， 貴集團於2009年10月9日已就該物業取得8份國有土地使用證，總地盤面積約905,642.13平方米。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 該地塊的土地出讓金已全數支付。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - 貴集團已取得附註3.所述該地塊部分的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分的土地使用權。



- iii. 據 貴公司確認，由於政府機關進行計劃調整，故項目的建設工程仍尚未展開。根據上述理由， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團並無遭當地政府機關就該地塊徵收土地閒置費或遭沒收的法律風險。
5. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值為人民幣598,000,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣598,000,000元）。

## 估值證書

## 第五類－貴集團於中國租賃的物業權益

物業	概況及年期	於2009年9月30日 現況下的資本值
97. 貴集團於中國多個城市承租的多項物業	該等物業包括多個在2000至2007年竣工、位於21個城市(包括啟東、南京、重慶、瀋陽、佛山、成都、太原、洛陽、武漢、清新、西安、昆明、鄭州、長沙、貴陽、合肥、南寧、天津及廣東省)、總可租賃面積約99,866.4736平方米的辦公室、宿舍、綜合及其他用途單位。	(人民幣元) 無商業價值

## 附註：

1. 由於我們並無獲提供全部房地產所有權，有關面積乃依據 貴集團所提供之手頭資料概述。
2. 我們獲告知，業主是 貴集團的獨立第三方。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 貴集團簽訂343份租賃協議。
  - ii. 就業主已取得有關房地產權證的104份總可租賃面積約20,853.57平方米的租賃協議，業主有權出租該物業，而該等租賃協議為合法、有效及對訂約雙方均具有約束力，並可依法執行。
  - iii. 業主並無就206份可租賃面積約79,012.9036平方米的租賃協議取得房地產權證。 貴集團確認，正在申領該等房地產權證。當業主取得有關房地產權證時，該等租賃協議為合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
  - iv. 33份租賃協議並無於租賃協議上訂明可租賃面積。 貴集團無法自業主取得有關房地產權證。
  - v. 除8份租賃協議外，並無向中國有關政府行政部門呈交其他租賃協議以辦理登記手續。然而，沒有遵守有關登記規定不會影響租賃協議的合法性及效力。

## 估值證書

## 第六類－貴集團於香港租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
98. 香港 金鐘道88號 太古廣場二座 1201室	<p data-bbox="461 455 820 549">該物業包括於一幢名為太古廣場二期的46層高辦公室大樓內12樓一個辦公室單位。</p> <p data-bbox="461 591 740 617">該物業於1990年竣工。</p> <p data-bbox="461 661 820 829">該物業由太古控股有限公司租賃予貴集團，年期由2006年11月1日起至2010年10月31日止為期4年，月租231,600港元。</p>	該物業現由貴集團佔用作辦公室。	(人民幣元) 無商業價值

## 附註：

1. 該物業的登記業主為太古控股有限公司。
2. 根據相關規劃調整，該物業位於劃作「商業或住宅」區域內。