

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團的物業權益截至二零零九年八月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供收錄於本文件。



第一太平戴維斯估值及  
專業顧問有限公司

香港中環  
交易廣場第二座23樓

電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750  
savills.com

敬啟者：

吾等按照閣下的指示對龍湖地產有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）擁有權益位於中華人民共和國（「中國」）及香港的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料以便向閣下提供吾等對該等物業權益截至二零零九年八月三十一日（「估值日期」）的價值的意見，以供載入●文件。

吾等對各物業權益的估值代表吾等對其市值的意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期買賣一項物業的估計金額。」

市值乃賣方在市場上合理取得的最高價格，亦為買方在市場上合理取得的最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況（例如非典型融資、出售及售後租回安排、合營企

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

業、管理協議、與出售有關之人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特別估值的因素) 令估計價格增加或減少。評估物業的市值，不會考慮買賣成本，亦不會將任何有關稅項抵銷。

吾等在對位於中國的物業進行估值時，除另有指明者外，吾等已假設該等物業已按每年名義土地使用費獲批特定年期的可轉讓土地使用權，且已全數支付所有應付土地出讓金。吾等亦假設 貴集團擁有各物業的可強制執行所有權，且於獲授的整段相關未屆滿年內可自由且不受干擾地使用、佔用或出讓該等物業的權利。

在評估第一類及第二類物業權益(即 貴集團於中國佔用或銷售的物業權益)時，吾等採用直接比較法，並參照於市場上可供比較的銷售交易對該等物業進行估值；而倘適當，為按交予吾等的文件所呈列的收入淨額資本化計算。吾等已就支銷作出撥備並為收入沖回的可能性作出撥備(在適用情形下)。

在評估第三類物業權益(即由 貴集團在中國持作發展的物業權益)時，吾等乃假設該等物業將按照所提供的最新發展計劃發展及落成進行物業估值。吾等假設由有關政府機構就發展計劃而發出的一切同意書、批文及許可證，乃在並無繁苛附帶條件或延誤的情況下授出。在達致吾等的估值意見時，吾等採用直接比較法，及參照於相關市場上可供比較的銷售交易，並已計及已支銷建築成本及完成發展項目將支銷的成本，以反映已完成發展項目的建築質量。

在評估第四類物業權益(即由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益)時，吾等採用直接比較法，及參照於市場上可資比較的銷售交易，並假設該等物業權益以交吉方式出售。

在評估第五類物業權益(即由 貴集團在中國持作投資的物業權益)時，吾等將現有租賃所得的租金收入淨額資本化進行物業估值，並為有關物業收入沖回的可能性作出撥備。

在評估第六類、第七類及第八類物業權益(即由 貴集團分別在中國及香港租賃的物業權益或由 貴集團持有的其他物業權益)時，由於該等物業不得分租或轉租或缺乏可觀租金溢利或第八類物業欠缺正式業權，故此吾等認為並無商業價值。

吾等獲提供有關該等物業的業權文件副本，惟並無查閱正本，以核實是否有任何修訂並未顯示於吾等所獲副本上。吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問北京通商律師事務所提供的物業業權資料，並接納吾等所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展計劃、已支出而未償還建築成本、估計完成日期、地盤及建築面積以及所有其他相關事項的意見。估值證書內所有呎寸、量度及面積乃根據 貴集團提供予吾

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

等文件內所載資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供重要估值資料的真實性和準確性。 貴集團亦已向吾等表示所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察該等物業的外貌，並在可能的情況下視察其內部。在吾等視察該等物業的過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。吾等亦無進行實地調查，以決定土地狀況及設施等是否適合作日後發展。吾等編製估值時，乃假設上述各方面均令人滿意，且於興建期內不會產生特殊開支或發生延誤。

吾等的估值並無考慮任何物業被抵押、按揭或欠負債項或出售時可能涉及的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的香港物業估值準則(二零零五年第一版)所載的規定。

除另有說明外，所有金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港  
中環  
都爹利街1號  
15樓  
龍湖地產有限公司  
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

*MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)*

謹啟

二零零九年十一月六日

附註：特許產業測量師陳超國 (*MSc*、*FRICS*、*FHKIS*、*MCI Arb*、*RPS(GP)*) 在評估香港物業方面擁有約25年經驗，並於中國物業估值方面擁有約20年經驗。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值概要

#### 第一類－由 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	貴集團	
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
1.	中國 重慶 渝北區 龍溪鎮 新南路6號 龍湖花園南苑部分	人民幣16,900,000元	91.30% 人民幣15,429,700元
2.	中國 重慶 渝北區 人和鎮 龍湖西路49號、83號及135號 龍湖花園西苑部分	人民幣31,800,000元	91.30% 人民幣29,033,400元
3.	中國 重慶 渝北區 人和鎮 龍湖西路6號 香樟林的會所	人民幣8,300,000元	91.30% 人民幣7,577,900元
4.	中國 重慶 江北區 建新北路60號 北城天街 楓香庭幼兒園	人民幣1,500,000元	91.30% 人民幣1,369,500元
5.	中國 重慶 渝北區 人和街 錦橙路22-32號 水晶郛城一期及二期幼兒園	人民幣9,300,000元	91.30% 人民幣8,490,900元

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	貴集團		
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	應佔權益	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
6.	中國 重慶 北部新區 經開園金開大道1111號 藍湖郡一期部分	人民幣36,400,000元	91.30%	人民幣33,233,200元
7.	中國 重慶 渝北區 龍溪路 龍山大道111號 重慶紫都城一期及二期幼兒園	人民幣3,800,000元	91.30%	人民幣3,469,400元
8.	中國 重慶 北部新區 金開大道1018號 好望山會所及服務中心	人民幣2,700,000元	93.48%	人民幣2,523,960元
9.	中國 重慶 北部新區 人和鎮 新南路162號 K27棟 水晶郛城三期 水晶國際未出售部分	人民幣9,100,000元	91.30%	人民幣8,308,300元
10.	中國 四川省 成都 錦江區 宏濟中路38號 晶藍半島未出售商業區 及幼兒園	人民幣21,800,000元	86.17%	人民幣18,785,060元
	小計：	人民幣141,600,000元		人民幣128,221,320元

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 第二類一由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
11.	中國 重慶 渝北區 龍溪鎮 新南路6號 龍湖花園南苑 未出售商業單位及停車場	人民幣46,100,000元	91.30%	人民幣42,089,300元
12.	中國 重慶 渝北區 人和鎮 龍湖西路 83號及151號以及西A 龍湖花園西苑 未出售停車場	人民幣34,700,000元	91.30%	人民幣31,681,100元
13.	中國 重慶 江北區 建新北路60號 楓香庭 未出售停車場	人民幣14,300,000元	91.30%	人民幣13,055,900元
14.	中國 重慶 江北區 洋和路4號 北岸星座 未出售部分	人民幣30,100,000元	91.30%	人民幣27,481,300元
15.	中國 重慶 渝北區 人和街 錦橙路22-32號 水晶郛城一期及 二期未出售部分	人民幣88,600,000元	91.30%	人民幣80,891,800元

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
16.	中國 重慶 北部新區 經開園金開大道1111號 藍湖郡一期、 三期、四期及五期 未出售部分	人民幣92,000,000元	91.30%	人民幣83,996,000元
17.	中國 重慶 渝北區 龍溪路龍山大道 重慶紫都城一期及二期 停車場	人民幣36,100,000元	91.30%	人民幣32,959,300元
18.	中國 重慶 渝北區 龍山路13號 重慶紫都城三期 紫都天街未出售部分	人民幣17,900,000元	91.30%	人民幣16,342,700元
19.	中國 重慶 經開區 海峽路北側 觀山水 一期、二期及四期未出售部分	人民幣40,600,000元	91.30%	人民幣37,067,800元
20.	中國 重慶 九龍坡區 楊家坪 珠江路48號 西城天街 二期未出售部分	人民幣5,100,000元	91.30%	人民幣4,656,300元

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	貴集團	
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
21.	中國 重慶 北部新區 金開大道1018號 好望山 停車場	人民幣18,800,000元	93.48% 人民幣17,574,240元
22.	中國 重慶 渝北區 龍西街 冉家壩地區110號土地 大城小院未出售部分	人民幣15,200,000元	91.30% 人民幣13,877,600元
23.	中國 重慶 九龍坡區 石坪橋橫街66號 九龍大廈部分	人民幣12,400,000元	91.30% 人民幣11,321,200元
24.	中國 四川省 成都 錦江區 宏濟中路38號 晶藍半島未出售部分	人民幣27,900,000元	86.17% 人民幣24,041,430元

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	貴集團	
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
25.	中國 重慶 北部新區 高新園 大竹林組團 江與城一期未出售部分及二期部分	人民幣54,400,000元	49.57% 人民幣26,966,080元
26.	中國 重慶 北部新區 經開園禮嘉中心區 悠山郡一期部分	人民幣132,600,000元	91.30% 人民幣121,063,800元
27.	中國 重慶 南岸區 彈子石路 求新村 麗江一期部分	人民幣20,600,000元	46.56% 人民幣9,591,360元
28.	中國 四川省 成都 青羊區 清波村1組、6組及7組 翠微清波未出售部分	人民幣95,000,000元	86.17% 人民幣81,861,500元
29.	中國 四川省 成都 二環路東二段5號 三千里未出售部分	人民幣76,000,000元	86.17% 人民幣65,489,200元

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	貴集團	
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
30.	中國 北京 順義區 後沙峪鎮 古城村 火沙路南側 北京灑瀾山一期未出售部分	人民幣18,000,000元	89.93% 人民幣16,187,400元
31.	中國 北京 順義區 牛欄山鎮 張莊村南部 北京香醍漫步未出售部分	人民幣110,000,000元	91.27% 人民幣100,397,000元
	小計：	人民幣986,400,000元	人民幣858,592,310元

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 第三類－由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	貴集團	
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
32.	中國 重慶 北部新區 高新園 大竹林組團 江與城二期及三期部分	人民幣1,372,000,000元	49.57% 人民幣680,100,400元
33.	中國 重慶 江北區 陳家館 春森彼岸一期及二期	人民幣1,195,000,000元	91.30% 人民幣1,091,035,000元
34.	中國 重慶 沙坪壩區 西永組團 睿城	人民幣470,000,000元	95.56% 人民幣449,132,000元
35.	中國 重慶 沙坪壩區 西永組團 東橋郡一期及二期	人民幣381,000,000元	95.56% 人民幣364,083,600元
36.	中國 重慶 北部新區 經開園禮嘉中心區 悠山郡一期、二期及三期部分	人民幣506,000,000元	91.30% 人民幣461,978,000元

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	貴集團		貴集團
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	應佔權益	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
37.	中國 重慶 南岸區 彈子石路 求新村 麗江一期部分及二期至三期	人民幣914,000,000元	46.56%	人民幣425,558,400元
38.	中國 四川省 成都 成華區 建設北路三段2號 二環路東二段1號 三千城	人民幣2,272,200,000元	46.56%	人民幣1,057,936,320元
39.	中國 四川省 成都 花源鎮 趙筏村、張巷村及新雙村 長橋郡一期至四期	人民幣1,408,600,000元	91.07%	人民幣1,282,812,020元
40.	中國 北京 順義區 後沙峪鎮 古城村 火沙路南側 北京灩澗山二期	人民幣824,000,000元	89.93%	人民幣741,023,200元

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	貴集團		
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	應佔權益	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
41.	中國 北京 海淀區 西苑 頤和原著	人民幣3,586,000,000元	89.93%	人民幣3,224,889,800元
42.	中國 北京 通州區 半壁店街25號 花盛香醍	人民幣1,232,000,000元	91.30%	人民幣1,124,816,000元
43.	中國 北京 通州區 半壁店街25號 大方居	人民幣1,335,000,000元	91.30%	人民幣1,218,855,000元
44.	中國 重慶 北部新區 高新科技園 MOCO中心	人民幣488,000,000元	91.30%	人民幣445,544,000元
45.	中國 四川省 成都市 高新區天府大道中段1號 世紀峰景第一期	人民幣674,300,000元	9.13%	人民幣61,563,590元
46.	中國 四川省 郫縣 郫筒鎮 一里村六社、雙柏村一社及 三社以及書院村四社 成都弗萊明戈一期及二期	人民幣247,700,000元	91.30%	人民幣226,150,100元

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	貴集團	
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
47.	中國 北京 海淀區 中關村甲3號土地 唐寧One	人民幣3,048,000,000元	91.30% 人民幣2,782,824,000元
48.	中國 陝西省 西安 雁南二路北 曲江盛景	人民幣529,000,000元	82.17% 人民幣434,679,300元
49.	中國 上海 青浦區 方松公路、崧塘河 及淀浦河間 上海灩灩山	人民幣2,021,100,000元	45.65% 人民幣922,632,150元
50.	中國 上海 嘉定新城 裕民路 酈城一期	人民幣425,300,000元	93.48% 人民幣397,570,440元
51.	中國 陝西省 西安 曲江路以北 曲江三路以東 西安紫都城一期	人民幣35,000,000元	82.17% 人民幣28,759,500元
	小計：	人民幣22,964,200,000元	人民幣17,421,942,820元

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 第四類－由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	貴集團	
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
52.	中國 重慶 北部新區 高新園 大竹林組團 江與城三期部分及四期至八期	人民幣2,598,000,000元	49.57% 人民幣1,287,828,600元
53.	中國 重慶 江北區 陳家館 春森彼岸三期至五期	人民幣985,000,000元	91.30% 人民幣899,305,000元
54.	中國 重慶 沙坪壩區 西永組團 東橋郡三期至十期	人民幣1,089,000,000元	95.56% 人民幣1,040,648,400元
55.	中國 重慶 渝中區 長江二路174號 紫晶城	人民幣4,756,000,000元	91.30% 人民幣4,342,228,000元
56.	中國 四川省 成都 花源鎮 趙筏村、張巷村及新雙村 長橋郡五期	人民幣255,500,000元	91.07% 人民幣232,683,850元

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	貴集團	
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	於二零零九年 八月三十一日 應佔權益
57.	中國 四川省 都江堰 青城山鎮 五里村及大田村 小院青城	人民幣807,000,000元	85.48% 人民幣689,823,600元
58.	中國 四川省 成都 高新區天府大道中段1號 世紀峰景二期及三期	人民幣2,024,000,000元	9.13% 人民幣184,791,200元
59.	中國 四川省 郫縣 郫筒鎮 一里村六社、雙柏村一社及 三社以及書院村四社 成都弗萊明戈三期至五期	人民幣751,700,000元	91.30% 人民幣686,302,100元
60.	中國 北京 通州區 梨園鎮 蔚瀾香醍	人民幣875,000,000元	91.30% 人民幣798,875,000元
61.	中國 上海 嘉定新城 裕民路 麗城二期至四期	人民幣1,149,700,000元	93.48% 人民幣1,074,739,560元

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	貴集團		貴集團
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	應佔權益	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
62.	中國 陝西省 西安 芙蓉西路以西 西安黨校以南 夜長安	人民幣145,000,000元	82.17%	人民幣119,146,500元
63.	中國 陝西省 西安 灊橋區 長樂路南 西安弗萊明戈	人民幣603,000,000元	91.30%	人民幣550,539,000元
64.	中國 陝西省 西安 灊橋區 長樂路 西安香醍漫步	人民幣1,157,500,000元	91.30%	人民幣1,056,797,500元
65.	中國 陝西省 西安 曲江路以北 曲江三路以東 西安紫都城二期	人民幣245,300,000元	82.17%	人民幣201,563,010元

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	貴集團	
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
66.	中國 北京 順義區 牛欄山鎮 張莊村 濱河路 香醍溪岸	人民幣975,000,000元	91.27% 人民幣889,882,500元
67.	中國 重慶 北部新區 經開園禮 嘉中心區 悠山郡三期部分	人民幣178,900,000元	91.30% 人民幣163,335,700元
68.	中國 江蘇省 無錫 無錫(太湖)國際科技園 湖景路以北及 淨慧西道以南 太科園	人民幣665,000,000元	91.30% 人民幣607,145,000元
69.	中國 江蘇省 常州 北塘河以南 青龍項目II	人民幣531,000,000元	85.07% 人民幣451,721,700元
	小計：	人民幣19,791,600,000元	人民幣15,277,356,220元

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 第五類－由 貴集團持作投資的物業權益

編號	物業	貴集團	
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
70.	中國 重慶 江北區 觀音橋商業區 北城天街商區	人民幣2,859,000,000元	91.30% 人民幣2,610,267,000元
71.	中國 重慶 北部新區 人和鎮 新南路162號 K27商業樓 水晶郛城的晶郛館	人民幣191,900,000元	91.30% 人民幣175,204,700元
72.	中國 重慶 渝北區 龍山街道 余松一支路13號 重慶紫都城三期紫都商區	人民幣376,300,000元	91.30% 人民幣343,561,900元
73.	中國 重慶 九龍坡區 楊家坪 珠江路48號 西城天街	人民幣1,168,000,000元	91.30% 人民幣1,066,384,000元
	小計：	人民幣4,595,200,000元	人民幣4,195,417,600元

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 第六類－由 貴集團在中國租賃的物業權益

編號	物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
74.	中國 北京 朝陽區 惠新東路4號 富盛大廈一期3樓	無商業價值
75.	中國 北京 朝陽區 惠新東路4號 富盛大廈二期6樓	無商業價值
76.	中國 上海 延安西路2299號 上海世貿商城 23樓 2501-2512室	無商業價值
77.	中國 江蘇省 無錫 淨慧東道77號 太科園 3樓 8-1座	無商業價值
78.	中國 四川省 成都 二環路東二段3號 2樓 12個辦公室單元	無商業價值

小計：

零

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 第七類－由 貴集團在香港租賃的物業權益

編號	物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
79.	香港 中環 都爹利街1號15樓	無商業價值
	小計：	零

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 第八類－由 貴集團持有的其他物業權益

編號	物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
80.	中國 北京 順義區 牛欄山鎮 張莊村 牛山三期	無商業價值	89.93%	無商業價值
81.	中國 遼寧省 瀋陽 瀋北新區 輝山經濟開發區 輝山項目	無商業價值	93.48%	無商業價值
82.	中國 遼寧省 瀋陽 瀋北新區 道義經濟開發區 道義項目	無商業價值	91.30%	無商業價值
83.	中國 重慶 江北區 石馬河街道 石子山村 磨盤山	無商業價值	93.48%	無商業價值
84.	中國 重慶 沙坪壩區 西永組團 大學城	無商業價值	95.56%	無商業價值
85.	中國 四川省 成都 金牛區 王賈大道 與蓉北商貿大道交界 五塊石項目	無商業價值	91.30%	無商業價值

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	貴集團	
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
86.	中國 江蘇省 常州 青龍生活區 青龍項目	無商業價值	91.30%
	小計：	零	零
	總計：	人民幣48,479,000,000元	人民幣37,881,530,270元

估值證書

第一類—由 貴集團在中國持有的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值																
1. 中國 重慶 渝北區 龍溪鎮 新南路6號 龍湖花園 南苑部分	<p>龍湖花園南苑為一項於一九九七年至二零零一年間分期落成的大型住宅發展項目。</p> <p>該物業包括發展項目的會所、市場、學校、幼兒園、倉庫及配套設施，總建築面積約為9,648.98平方米（103,862平方呎）。該物業的建築面積的細分概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>幼兒園</td> <td>2,001.65</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>1,450.02</td> </tr> <tr> <td>學校</td> <td>4,397.40</td> </tr> <tr> <td>市場</td> <td>1,041.35</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>641.64</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>116.92</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>9,648.98</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按不同年期授出，作商業、倉庫、幼兒園及學校用途。有關詳情請參閱下文附註(1)。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	幼兒園	2,001.65	會所	1,450.02	學校	4,397.40	市場	1,041.35	配套設施	641.64	倉庫	116.92	總計：	<u>9,648.98</u>	<p>總建築面積約為8,540.40平方米的物業部分目前以每月約人民幣40,000元的總租金租出。</p> <p>該物業的餘下部分屬空置。</p>	<p>人民幣 16,900,000元</p> <p>( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 15,429,700元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)																		
幼兒園	2,001.65																		
會所	1,450.02																		
學校	4,397.40																		
市場	1,041.35																		
配套設施	641.64																		
倉庫	116.92																		
總計：	<u>9,648.98</u>																		

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

附註：

- 根據六份國有土地使用權證，該物業的土地使用權已授予重慶中建科置業有限公司（「重慶中建科」）及重慶龍湖置業發展有限公司（「重慶龍湖置業發展」）（現稱為重慶龍湖地產發展有限公司（「重慶龍湖地產」））。所述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
渝北國用2001字第01611號	重慶中建科	1,805.80	幼兒園	二零六七年五月三十日
渝北國用2001字第01618號	重慶中建科	2,124.10	商業	二零四六年八月二十日
渝北國用2001字第01610號	重慶中建科	9,609.50	學校	二零六七年五月三十日
渝北國用(2001)字第01617號	重慶中建科	1,413.50	商業	二零四六年八月二十日
渝北國用(2003)字第04679號	重慶龍湖 置業發展	2.50	倉庫	二零六六年八月二十日
渝北國用(2003)字第04680號	重慶龍湖 置業發展	2.53	倉庫	二零六六年八月二十日
	總計：	14,957.93		

- 根據六份房屋所有權證，該物業總建築面積為8,198.96平方米的房屋所有權由重慶中建科或重慶龍湖地產持有。所述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	擁有人	建築面積 (平方米)	用途
重慶市房權證201字第055465號	重慶中建科	2,001.65	幼兒園
重慶市房權證201字第055466號	重慶中建科	4,397.40	非住宅
重慶市房權證201字第059579號	重慶中建科	1,041.35	非住宅
重慶市房權證201字第059578號	重慶中建科	641.64	非住宅
重慶市房權證201字第059572號	重慶中建科	58.46	倉庫
重慶市房權證201字第059573號	重慶中建科	58.46	倉庫
	總計：	8,198.96	

- 根據房產權證201房地證2006字第56212號，地盤面積為1,146.00平方米的土地的土地使用權及該物業總建築面積為1,450.02平方米的房屋所有權由重慶龍湖地產持作商業服務／住宅用途，年期於二零四七年十二月一日屆滿。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

4. 據 貴集團告知，重慶龍湖地產須根據該發展的發展條件提供龍湖花園南苑的學校及幼兒園，但其並不負責學校及幼兒園的經營。
5. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 若干上述國有土地使用權證及房屋所有權證所列的合法擁有人為重慶中建科或重慶龍湖置業發展。重慶龍湖地產變更上述證書所有人名稱並不存在重大法律障礙。所述權證的所有人名稱未有變動並不會影響重慶龍湖地產對相關土地使用權證及房屋所有權證的法律所有權；
  - (ii) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權，並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
  - (iii) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的房屋所有權，並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃或按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
  - (iv) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第一類—由 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值										
2.	中國 重慶 渝北區 人和鎮 龍湖西路49號、 83號及135號 龍湖花園 西苑部分	龍湖花園西苑為一項於二零零零年至二零零四年間分期落成的大型住宅發展項目。  該物業包括發展項目的會所、學校及幼兒園，總建築面積約為19,695.22平方米(211,999平方呎)。該物業的建築面積的細分概述如下：	該物業總建築面積約為1,923.71平方米的部分目前按多項租約以每月約人民幣8,300元的總租金租出。  餘下部分屬空置。	人民幣 31,800,000元  ( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 29,033,400元)										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>會所</td> <td>4,648.63</td> </tr> <tr> <td>學校</td> <td>13,122.88</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>1,923.71</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>19,695.22</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	會所	4,648.63	學校	13,122.88	幼兒園	1,923.71	總計：	<u>19,695.22</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)													
會所	4,648.63													
學校	13,122.88													
幼兒園	1,923.71													
總計：	<u>19,695.22</u>													
		該物業的土地使用權已按於二零四二年九月二十三日屆滿的年期授出，作商業服務、幼兒園及學校用途。												

#### 附註：

- 根據三份房產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予重慶龍湖地產發展有限公司(「重慶龍湖地產」)。所述證書的詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	用途	土地使用 年期屆滿日期
北新高112房地證2005字 第03157號	重慶龍湖地產	1,248.90	1,923.71	幼兒園	二零四二年 九月二十三日
北新高112房地證2005字 第03295號	重慶龍湖地產	5,179.00	4,648.63	商業服務	二零四二年 九月二十三日
北新高112房地證2005字 第03726號	重慶龍湖地產	15,365.90	13,122.88	學校	二零四二年 九月二十三日

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	用途	土地使用 年期屆滿日期
	總計：	21,793.80	19,695.22		

2. 據 貴集團告知，重慶龍湖地產須根據該發展的發展條件提供龍湖花園西苑的學校及幼兒園，但其並不負責學校及幼兒園的經營。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
  - (iii) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第一類—由 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
3.	中國 重慶 渝北區 人和鎮 龍湖西路6號 香樟林的會所	香樟林為一項於二零零一年至二零零三年間分期落成的大型住宅發展項目。  該物業包括一座建築面積約為3,628.36平方米(39,056平方呎)的會所發展項目。  該物業的土地使用權已按於二零零零年十一月七日屆滿的年期授出，作商業服務用途。	該物業目前由 貴公司佔用作為會所。	人民幣 8,300,000元  ( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 7,577,900元)

#### 附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的房產權證北新高112房地證2005字第03296號，一幅地盤面積為3,367.20平方米土地的土地使用權及一項總建築面積為3,628.36平方米的物業的房屋所有權已授予重慶龍湖地產發展有限公司(「重慶龍湖地產」)，其年期於二零四零年十一月七日屆滿，作商業服務用途。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
  - (iii) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

估值證書

第一類—由 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
4.	中國 重慶 江北區 建新北路60號 北城天街 楓香庭幼兒園	<p>楓香庭為一項於二零零三年落成的大型住宅發展項目。</p> <p>該物業包括該發展項目一間建築面積約為718.77平方米(7,737平方呎)的幼兒園。</p> <p>該物業的土地使用權已按分別於二零四一年十二月及二零五一年十二月屆滿的年期授出，作商業及住宅用途。</p>	<p>該物業目前按一項租約以每年約人民幣10,500元的總租金租出。</p>	<p>人民幣 1,500,000元  ( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 1,369,500元)</p>

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的國有土地使用權證渝國用(2002)字第117號，一幅地盤面積為20,549.00平方米的土地的土地使用權已授予重慶佳辰經濟發展有限公司(現稱為重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖企業拓展」)，其年期於二零四一年十二月及二零五一年十二月屆滿，分別作商業及住宅用途。
2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的房屋所有權證房權證100字第100898號，總建築面積為37,220.70平方米的不同樓宇的房屋所有權由重慶佳辰經濟發展有限公司(現稱為重慶龍湖企業拓展)持有，作綜合用途，其中建築面積為718.77平方米部分作幼兒園用途。據 貴集團告知，該物業包括上述房屋所有權證所載總建築面積約為718.77平方米的部分樓宇。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 重慶龍湖企業拓展變更有關國有土地使用權證的所有人名稱並不存在重大法律障礙。所述權證的所有人名稱未有無變動並不會影響重慶龍湖企業拓展對相關土地使用權證及房屋所有權證的法律所有權；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

- (ii) 重慶龍湖企業拓展合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
- (iii) 重慶龍湖企業拓展有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
- (iv) 重慶龍湖企業拓展為一家根據中國法律成立的中外合資企業，分別由嘉遜發展香港(控股)有限公司及重慶旭科投資有限公司擁有91.3%及8.7%的權益。溢利分享乃基於股東的股份比例。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第一類—由 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
5.	中國 重慶 渝北區 人和街 錦橙路 22-32號 水晶郛城 一期及二期 幼兒園	水晶郛城為一項於二零零五年十一月落成的大型住宅發展項目。  該物業包括發展項目一期及二期建築面積約為3,231.66平方米（34,786平方呎）的一間幼兒園。  該物業的土地使用權已按於二零四三年四月八日屆滿的年期授出，作公眾設備用途。	該物業目前按一份租約以約人民幣1,200,000元的總租金租出。	人民幣 9,300,000元  ( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 8,490,900元)

#### 附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的房產權證北新高112房地證2006字第00583號，一幅地盤面積為3,912.60平方米的土地的土地使用權及一間建築面積為3,231.66平方米的公共設施樓宇的房屋所有權已授予重慶龍湖企業拓展有限公司（「重慶龍湖企業拓展」），其使用年期於二零四三年四月八日屆滿，作公眾設備用途。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 重慶龍湖企業拓展合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 重慶龍湖企業拓展有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
  - (iii) 重慶龍湖企業拓展為一家根據中國法律成立的中外合資企業，分別由嘉遜發展香港（控股）有限公司及重慶旭科投資有限公司擁有91.3%及8.7%的權益。溢利分享乃基於股東的股份比例。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第一類—由 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值								
6.	中國 重慶 北部新區 經開園 金開大道1111號 藍湖郡一期部分	藍湖郡一期為一項於二零零六年至二零零七年間分期落成的大型住宅發展項目。  該物業包括發展項目一期總建築面積約為17,017.97平方米(183,181平方呎)的一間學校及一間幼兒園。該物業的建築面積的細分概述如下：	該物業以根據不同條件擬定的租約分別租出。	人民幣 36,400,000元  ( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 33,233,200元)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校</td> <td>13,955.56</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>3,062.41</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>17,017.97</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	學校	13,955.56	幼兒園	3,062.41	總計：	<u>17,017.97</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)											
學校	13,955.56											
幼兒園	3,062.41											
總計：	<u>17,017.97</u>											
		該物業的土地使用權已按兩段分別於二零四三年七月六日及二零五三年七月六日屆滿的並存年期授出，分別作住宅綜合及教育用途。										

#### 附註：

- 根據兩份房產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予重慶龍湖地產發展有限公司(「重慶龍湖地產」)。所述證書的詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
113房地證2006字第04159號	重慶龍湖地產	3,407.20	3,062.41	住宅 混合	二零四三年 七月六日
113房地證2008字第02244號	重慶龍湖地產	12,205.60	13,955.56	教育	二零五三年 七月六日
	總計：	<u>15,612.80</u>	<u>17,017.97</u>		

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
  - (iii) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第一類—由 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值
7.	中國 重慶 渝北區 龍溪路 龍山大道111號 重慶紫都城一期 及二期幼兒園	重慶紫都城為一項於二零零七年落成的大型住宅發展項目。  該物業包括發展項目一期及二期建築面積約為2,915.00平方米（31,377平方呎）的一間幼兒園。  該物業的土地使用權已按兩段分別於二零四四年七月八日及二零五四年七月八日屆滿的並存年期授出，作商業及住宅用途。	該物業目前按一項租約以每年約人民幣70,000元的租金租出。	人民幣 3,800,000元  ( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 3,469,400元)

#### 附註：

- 根據兩項房產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予重慶龍湖地產發展有限公司（「重慶龍湖地產」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
100房地證2006字第11號	重慶龍湖地產	15,528.19	不適用	商業	二零四四年 七月八日
				住宅	二零五四年 七月八日
201房地證2007字第03699號	重慶龍湖地產	2,816.50	5,065.35	商業服務	二零四四年 七月八日
	總計：	18,344.69	5,065.35		

據 貴集團告知，該物業包括上述房產權證所述建築物面積約為2,915.00平方米的部分樓宇。

- 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
  - 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第一類－由 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值
8.	中國 重慶 北部新區 金開大道1018號 好望山會所及 服務中心	好望山為一項於二零零七年落成的大型住宅發展項目。  該物業包括發展項目總建築面積約為973.58平方米(10,480平方呎)的會所及服務中心。  該物業的土地使用權已按於二零四四年三月二十三日屆滿的年期授出，作商業用途。	該物業目前由 貴集團佔用作會所及服務中心用途。	人民幣 2,700,000元  ( 貴集團應佔 93.48%權益： 人民幣 2,523,960元)

#### 附註：

- 根據三項房產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予重慶嘉遜地產開發有限公司（「重慶嘉遜」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
113房地證2006字第01869號	重慶嘉遜	120,168.70	不適用	商業	二零四四年 三月二十三日
				住宅	二零五四年 三月二十三日
113房地證2008字第01159號	重慶嘉遜	655.80	1,578.17	其他 商業服務	二零四四年 三月二十三日
113房地證2008字第01218號	重慶嘉遜	263.00	868.91	商業	二零四四年 三月二十三日
	總計：	<u>121,087.50</u>	<u>2,447.08</u>		

據 貴集團告知，該物業包括上述房產權證所述總建築物面積約為973.58平方米的樓宇部分。

- 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：－
  - 重慶嘉遜合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - 重慶嘉遜有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
  - 重慶嘉遜為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及嘉遜發展香港(控股)有限公司擁有其74.92%及25.08%權益。

估值證書

第一類—由 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值
9.	中國重慶 北部新區 人和鎮 新南路162號 K27棟水晶酈城 三期 水晶國際 未出售部分	水晶酈城三期為於二零零八年落成的三層商業樓層上的18層辦公大樓。  該物業包括該發展項目三期的未出售辦公室部分，總建築面積約為2,073.00平方米(22,314平方呎)。  該物業的土地使用權已按兩段分別於二零四三年二月二十八日及二零七三年二月二十八日屆滿的並存年期授出，作商業及住宅用途。	該物業目前由 貴集團估用作辦公室用途。	人民幣 9,100,000元  ( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 8,308,300元)

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的國有土地使用權證渝國用(2004)字第308號，一幅地盤面積為18,230.90平方米的土地的土地使用權已授予重慶佳辰經濟發展有限公司(現稱為重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖企業拓展」))，作商業及住宅用途的兩段並存年期分別於二零四三年二月二十八日及二零七三年二月二十八日屆滿。
- 根據房產權證北新高112房地證2008字第07374號，附註1所述一幅地盤面積為2,737.40平方米土地的土地使用權及總建築面積為23,139.46平方米的若干樓宇的房屋所有權已授予重慶龍湖企業拓展，其年期於二零四三年二月二十八日屆滿，作商業用途。  
  
據 貴集團告知，該物業包括上述房產權證所述總建築面積約為2,073.00平方米的部分樓宇。
- 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - 重慶龍湖企業拓展變更相關國有土地使用權證的所有人名稱並無重大法律障礙；
  - 重慶龍湖企業拓展合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - 重慶龍湖企業拓展有權在土地使用權年內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
  - 重慶龍湖企業拓展為一家根據中國法律成立的中外合資企業，分別由嘉遜發展香港(控股)有限公司及重慶旭科投資有限公司擁有其91.3%及8.7%的權益。溢利分享乃基於股東的股份比例。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第一類一由 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值								
10.	中國 四川省 成都 錦江區 宏濟中路38號 晶藍半島未出售 商業區及幼兒園	晶藍半島為於二零零七年至二零零八年間分期落成的大型住宅發展項目。  該物業包括發展項目未出售商業部分及一間幼兒園，建築面積如下：	該物業的商業區目前由貴集團佔用作辦公室用途，而幼兒園則空置。	人民幣 21,800,000元  (貴集團應佔 86.17%權益： 人民幣 18,785,060元)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>2,482.69</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>2,571.23</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>5,053.92</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	商業	2,482.69	幼兒園	2,571.23	總計：	<u>5,053.92</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)											
商業	2,482.69											
幼兒園	2,571.23											
總計：	<u>5,053.92</u>											
		該物業的土地使用權已按三段分別於二零四五年十一月二十二日、二零五五年十一月二十二日及二零七五年十一月二十二日屆滿的並存年期授出，分別作商業、教育及住宅用途。										

#### 附註：

- 根據兩項國有土地使用權證，該物業的土地使用權已授予成都龍湖錦華置業有限公司（「成都龍湖錦華」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
成國用(2006)第54號	成都龍湖錦華	22,428.77	住宅	二零七五年十一月二十二日
			商業	二零四五年十一月二十二日
			教育	二零五五年十一月二十二日
成國用(2007)第114號	成都龍湖錦華	37,046.87	住宅	二零七五年十一月二十二日
			商業	二零四五年十一月二十二日
			教育	二零五五年十一月二十二日
總計：		<u>59,475.64</u>		

- 根據成都市規劃管理局於二零零五年十二月十八日發出的建設用地規劃許可證成規用地(2005)554號，成都龍湖錦華獲准使用一幅地盤面積為68,003.30平方米的土地，作住宅、幼兒園、商業及地下停車場發展用途。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

3. 根據成都市規劃管理局發出的四份建築工程規劃許可證成規建築(2006)75、177和262號及成規建築(2007)273號，晶藍半島物業的獲准建設規模為283,081.23平方米。
4. 根據成都市建設委員會發出的建築工程施工許可證第510100200708240101號，該物業已獲准施工，獲准建設規模為2,571.23平方米。
5. 根據成都市房屋管理局發出的四份商品房預售許可證成房預售字第4504、4590、4655和4880號，總建築面積為277,615.84平方米的晶藍半島獲准預售。
6. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 成都龍湖錦華合法擁有該物業的土地使用權並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
  - (ii) 該物業須受一項按揭所規限，而成都龍湖錦華於按揭期間內轉讓、租賃或按揭該物業的按揭部分前須取得承按人的事先書面同意；
  - (iii) 成都龍湖錦華已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
  - (iv) 成都龍湖錦華有權根據上文附註(4)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - (v) 成都龍湖錦華可使用相關房產權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，成都龍湖錦華於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
  - (vi) 成都龍湖錦華為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖企業拓展有限公司、嘉遜發展香港(控股)有限公司及天普實業擁有67%、25%及8%權益。

估值證書

第二類—由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值								
11.	中國 重慶 渝北區 龍溪鎮 新南路6號 龍湖花園南苑 未出售商業單位 及停車場	<p>龍湖花園南苑為一項於一九九七年至二零零一年間分期落成的大型住宅發展項目。</p> <p>該物業包括未出售商業單位及187個地下停車位，總建築面積約為9,676.72平方米(104,160平方呎)。該物業的建築面積的細分概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>4,204.81</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>5,471.91</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>9,676.72</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權，已獲授作商業及停車場用途。有關詳情請參閱下文附註(1)。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	商業	4,204.81	停車場	5,471.91	總計：	<u>9,676.72</u>	<p>總建築面積約為9,571.91平方米的商業單位部分及所有停車位目前按多項租約以每月約人民幣220,000元的總租金租出。</p> <p>該物業的餘下部分屬空置。</p>	<p>人民幣 46,100,000元 ( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 42,089,300元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)											
商業	4,204.81											
停車場	5,471.91											
總計：	<u>9,676.72</u>											

附註：

- 根據八份國有土地使用權證，該物業的土地使用權已授予重慶中建科置業有限公司(「重慶中建科」)及重慶龍湖置業發展有限公司(「重慶龍湖置業發展」)(現稱為重慶龍湖地產發展有限公司(「重慶龍湖地產」))。所述證書的詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用 年期屆滿日期
渝北國用2001字第01618號	重慶中建科	2,124.10	商業	二零四六年八月二十日
渝北國用(2003)字第07459號	重慶龍湖置業發展	55.45	商業	二零六六年八月二十日
渝北國用(2003)字第07460號	重慶龍湖置業發展	57.40	商業	二零六六年八月二十日
渝北國用(2003)字第11298號	重慶龍湖地產	88.69	商業	二零六七年十二月一日
渝北國用(2002)字第03869號	重慶龍湖置業發展	6,276.80	商業	二零六七年十二月一日

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用 年期屆滿日期
渝北國用(2002)字第03871號	重慶龍湖置業發展	17,614.00	停車場	二零六六年六月二十日
渝北國用(2001)字第01619號	重慶中建科	2,972.00	停車場	二零六六年八月二十日
渝北國用(2002)字第03870號	重慶龍湖置業發展	6,276.80	停車場	二零六七年十二月一日
	總計：	<u>35,465.24</u>		

2. 根據七份房屋所有權證，該物業的房屋所有權由重慶中建科或重慶龍湖地產持有。所述證書的詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	擁有人	建築面積 (平方米)	用途
重慶市房權證201字第058668號	重慶中建科	15,863.37	非住宅
重慶市房權證201字第0103382號	重慶龍湖置業發展	1,323.10	非住宅
重慶市房權證201字第0103383號	重慶龍湖置業發展	1,332.38	非住宅
重慶市房權證201字第0104323號	重慶龍湖置業發展	614.40	非住宅
重慶市房權證201字第037338號	重慶中建科	3,691.49	停車場
重慶市房權證201字第020686號	重慶中建科	3,681.00	停車場
重慶市房權證201字第0147888號	重慶龍湖地產	306.89	非住宅
	總計：	<u>26,812.63</u>	

據 貴集團告知，該物業包括上述房產權證所述總建築面積約為9,676.72平方米的部分樓宇。

3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- (i) 上述若干國有土地使用權證及房屋所有權證所列的合法擁有人為重慶中建科或重慶龍湖置業發展。重慶龍湖地產變更上述證書的所有人名稱的不存在重大法律障礙。所述證書的所有人名稱未予以變更不會影響重慶龍湖地產對相關土地使用權及房屋所有權的法律所有權；
  - (ii) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權，並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

---

## 附錄四

## 物業估值

---

- (iii) 重慶龍湖地產合法擁有該樓宇的房屋所有權證，並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃或按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
- (iv) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第二類一由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值
12.	中國重慶 渝北區 人和鎮 龍湖西路83號、 151號及西A 龍湖花園西苑 未出售停車場	龍湖花園西苑為一項於二零零零年至二零零四年間分期落成的大型住宅發展項目。  該物業包括386個未出售地下停車位，總建築面積約為15,792.63平方米（169,992平方呎）。  該物業的土地使用權已按於二零四二年九月二十三日屆滿的年期授出，作停車場用途。	該物業屬空置。	人民幣 34,700,000元  ( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 31,681,100元)

#### 附註：

- 根據三份房產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予重慶龍湖地產發展有限公司（「重慶龍湖地產」）。所述證書詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	土地使用 期限屆滿日期
北新高112房地證2005字第00917號	重慶龍湖地產	19,491.40	19,485.71	非住宅	二零四二年 九月二十三日
北新高112房地證2005字第00919號	重慶龍湖地產	4,167.09	4,167.09	非住宅	二零四二年 九月二十三日
北新高112房地證2005字第00918號	重慶龍湖地產	13,547.70	13,542.98	非住宅	二零四二年 九月二十三日
	總計：	<u>37,206.19</u>	<u>37,195.78</u>		

據 貴公司告知，該物業包括上述房產權證所述總建築面積約為15,792.63平方米的樓宇部分。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
  - (iii) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第二類—由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
13. 中國 重慶 江北區 建新北路60號 楓香庭 未出售停車場	楓香庭為一項於二零零三年落成的大型住宅發展項目。  該物業包括143個未出售地下停車位，總建築面積約為4,313.00平方米（46,425平方呎）。  該物業的土地使用權已按於二零四一年十二月屆滿的年期授出，作其他商業服務用途。	該物業目前空置。	人民幣14,300,000元  ( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 13,055,900元)

#### 附註：

1. 根據房產權證103房地證2006字第01937號，地盤面積為3,992.20平方米的物業的土地使用權以及建築面積為8,520.46平方米的多幢樓宇的房屋所有權已授予重慶龍湖企業拓展有限公司（「重慶龍湖企業拓展」），其年期於二零四一年十二月屆滿，作其他商業服務用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述房產權證所述建築面積約為4,313.00平方米的部分樓宇。

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 重慶龍湖企業拓展合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 重慶龍湖企業拓展有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
  - (iii) 重慶龍湖企業拓展為一家根據中國法律成立的中外合資企業，分別由嘉遜發展香港（控股）有限公司及重慶旭科投資有限公司擁有91.3%及8.7%權益。溢利分享乃基於股東的股份比例。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第二類一由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值								
14.	中國 重慶 江北區 洋和路4號 北岸星座 未出售部分	北岸星座為於二零零四年落成的一幢32層的辦公／小型／家居辦公室樓宇另加一個兩層的地下停車場。  該物業包括六至八層的樓宇及33個地下停車位，總建築面積約為10,184.29平方米(109,624平方呎)。該物業的建築面積的細分概述如下：	總建築面積約為415.25平方米的部分物業按多項租約租出，每月應收總租金為人民幣7,800元。  該物業的餘下部分由貴公司佔用作辦公室用途。	人民幣 30,100,000元  (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 27,481,300元)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>6,639.62</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>3,544.67</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>10,184.29</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	辦公室	6,639.62	停車場	3,544.67	總計：	<u>10,184.29</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)											
辦公室	6,639.62											
停車場	3,544.67											
總計：	<u>10,184.29</u>											
		該物業的土地使用權已按於二零零四年十二月三十一日屆滿的年期授出，作商業用途。										

#### 附註：

- 根據兩項房產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖企業拓展」)。有關上述證書的詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	用途	土地使用 年期屆滿日期
103房地證2006字第01938號	重慶龍湖 企業拓展	410.86	5,272.13	商業	二零四一年 十二月三十一日
103房地證2006字第15880號	重慶龍湖 企業拓展	404.27	4,912.16	商業	二零四一年 十二月三十一日
	總計：	<u>815.13</u>	<u>10,184.29</u>		

據貴集團告知，上述房產權證103房地證2006字第15880號所述物業包括供辦公室用途的約1,367.49平方米及供停車場用途的約3,544.67平方米。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- (i) 重慶龍湖企業拓展合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 重慶龍湖企業拓展有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
  - (iii) 重慶龍湖企業拓展為一家根據中國法律成立的中外合資企業，分別由嘉遜發展香港(控股)有限公司及重慶旭科投資有限公司擁有91.3%及8.7%的權益。溢利分享乃基於股東的股份比例。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第二類－由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值								
15. 中國 重慶 渝北區 人和街 錦橙路22-32號 水晶郛城 一期及二期 未出售部分	水晶郛城一期及二期為一項於二零零五年落成的大型住宅發展項目。  該物業包括兩個未出售商業單位及925個地下停車位，總建築面積約為39,277.14平方米(422,779平方呎)。該物業的建築面積的細分概述如下：	該物業目前空置。	人民幣 88,600,000元  ( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 80,891,800元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>701.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>38,576.14</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>39,277.14</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	商業	701.00	停車場	38,576.14	總計：	<u>39,277.14</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)										
商業	701.00										
停車場	38,576.14										
總計：	<u>39,277.14</u>										
	該物業的土地使用權已按不同年期授出，作商業服務用途。詳情請參閱下文附註(1)。										

#### 附註：

- 根據五份房產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖企業拓展」)。所述證書詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	土地使用 期限屆滿日期
北新高112房地證2006字第00102號	重慶龍湖企業 拓展	5,509.80	10,581.51	商業服務	二零四二年 九月二日
北新高112房地證2006字第00104號	重慶龍湖企業 拓展	11,382.50	19,010.10	商業服務	二零四三年 四月八日
北新高112房地證2006字第00103號	重慶龍湖企業 拓展	4,233.80	7,814.08	商業服務	二零四四年 三月一日

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	土地使用 期限屆滿日期
北新高112房地證2006字 第00035號	重慶龍湖企業 拓展	13,665.50	12,277.17	商業服務	二零四三年 四月八日
北新高112房地證2006字 第00036號	重慶龍湖企業 拓展	21,997.30	22,071.17	商業服務	二零四三年 二月二十七日
	總計：	<u>56,788.90</u>	<u>71,754.03</u>		

據 貴公司告知，該物業包括上述房產權證所述總建築面積約為39,277.14平方米的部分樓宇。

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- (i) 重慶龍湖企業拓展合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 重慶龍湖企業拓展有權在土地使用權年期內轉讓、租賃或按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
  - (iii) 重慶龍湖企業拓展為一家根據中國法律成立的中外合資企業，分別由嘉遜發展香港(控股)有限公司及重慶旭科投資有限公司擁有91.3%及8.7%的權益。溢利分享乃基於股東的股份比例。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第二類—由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值																				
16. 中國 重慶 北部新區 經開園 金開大道1111號 藍湖郡 一期、三期、 四期及五期 未出售部分	<p>藍湖郡為大型住宅發展項目，分五期開發，於二零零六年至二零零八年間分期落成。發展項目一期、三期、四期及五期分別稱作藍湖郡•東岸、重慶弗萊明戈、藍湖香頌及藍湖時光。</p> <p>該物業包括一期未出售商業部分及三期、五期144個地下停車位以及四期會所，總建築面積約為13,249.39平方米(142,616平方呎)。該物業的建築面積的細分概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一期</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>8,065.59</td> </tr> <tr> <td>三期</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>4,392.43</td> </tr> <tr> <td>四期</td> <td></td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>755.80</td> </tr> <tr> <td>五期</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>35.57</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>13,249.39</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按於二零四三年七月六日屆滿的年期授出，作商業用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	一期		商業	8,065.59	三期		停車場	4,392.43	四期		會所	755.80	五期		停車場	35.57	總計：	<u>13,249.39</u>	該物業屬空置。	<p>人民幣 92,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 83,996,000元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)																						
一期																							
商業	8,065.59																						
三期																							
停車場	4,392.43																						
四期																							
會所	755.80																						
五期																							
停車場	35.57																						
總計：	<u>13,249.39</u>																						

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

附註：

1. 根據房產權證113房地證2007字第03676號，該物業一期地盤面積10,771.30平方米的土地使用權及該物業總建築面積11,953.83平方米的房屋所有權已授予重慶龍湖地產發展有限公司（「重慶龍湖地產」），年期於二零四三年七月六日屆滿，作商業用途。

據 貴集團告知，該物業亦包括上述房產權證所述總建築面積約為8,065.59平方米的樓宇部分。

2. 根據九份房產權證，該物業三期的土地使用權及房屋所有權已授予重慶龍湖地產。所述證書詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	土地使用期限 屆滿日期
113房地證2007字第03678號	重慶龍湖地產	439.31	1,389.30	其他 商業服務	二零四三年 七月六日
113房地證2007字第03682號	重慶龍湖地產	493.88	1,334.58	其他 商業服務	二零四三年 七月六日
113房地證2007字第03683號	重慶龍湖地產	560.87	1,650.69	其他 商業服務	二零四三年 七月六日
113房地證2007字第03684號	重慶龍湖地產	479.41	1,501.91	其他 商業服務	二零四三年 七月六日
113房地證2007字第03685號	重慶龍湖地產	502.86	1,166.97	其他 商業服務	二零四三年 七月六日
113房地證2007字第03686號	重慶龍湖地產	1,307.62	3,650.96	其他 商業服務	二零四三年 七月六日
113房地證2007字第03687號	重慶龍湖地產	797.53	2,072.78	其他 商業服務	二零四三年 七月六日
113房地證2007字第03688號	重慶龍湖地產	630.12	1,832.95	其他 商業服務	二零四三年 七月六日
113房地證2009字第00675號	重慶龍湖地產	871.10	6,436.95	其他 商業服務	二零四三年 七月六日
	總計：	<u>6,082.70</u>	<u>21,037.09</u>		

據 貴集團告知，該物業包括上述房產權證所述總建築面積約為4,428.00平方米的部分樓宇。

3. 根據房產權證113房地證2008字第06413號，地盤面積為755.80平方米的該幅土地的土地使用權及建築面積為1,162.72平方米的樓宇的房屋所有權已授予重慶龍湖地產，年期於二零四三年七月六日屆滿，作商業服務用途。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

據 貴集團告知，四期會所包括上述房產權證所述建築面積約為755.80平方米的部分樓宇。

4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業及其土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
  - (iii) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司並由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第二類—由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值
17.	中國 重慶 渝北區 龍溪路 龍山大道 重慶紫都城一期 及二期停車場	重慶紫都城一期及二期為一項於二零零七年落成的大型住宅發展項目。  該物業包括328個未售出地下停車位，總建築面積約為13,070.24平方米（140,688平方呎）。  該物業的土地使用權已按於二零四四年七月八日屆滿的年期授出，作商業服務用途。	該物業目前空置。	人民幣 36,100,000元  ( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 32,959,300元)

#### 附註：

- 根據兩項房產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予重慶龍湖地產發展有限公司（「重慶龍湖地產」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
201房地證2007字第03699號	重慶龍湖地產	2,816.50	5,065.35	商業服務	二零四四年 七月八日
201房地證2007字第04854號	重慶龍湖地產	3,724.79	14,898.95	商業服務	二零四四年 七月八日
	總計：	<u>6,541.29</u>	<u>19,964.30</u>		

據 貴集團告知，該物業包括上述房產權證所述總建築面積為13,070.24平方米的樓宇部分。

- 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
  - 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第二類—由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值								
18.	中國 重慶 渝北區 龍山路13號 重慶紫都城三期 紫都天街 未出售部分	重慶紫都城三期為於二零零七年落成的大型商業發展項目。  該物業包括未出售商業區及140個地下停車位，總建築面積約為6,380.57平方米(68,680平方呎)。該物業的總建築面積的細分概述如下：	該物業目前空置。	人民幣 17,900,000元  ( 貴集團 應佔91.30% 權益：人民幣 16,342,700元)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>259.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>6,121.57</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>6,380.57</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	商業	259.00	停車場	6,121.57	總計：	<u>6,380.57</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)											
商業	259.00											
停車場	6,121.57											
總計：	<u>6,380.57</u>											
		該物業的土地使用權已按分別於二零四四年七月八日及二零五四年七月八日屆滿的兩段40年及50年的並存年期授出，作商業及住宅用途。										

#### 附註：

- 根據四項房產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予重慶龍湖地產發展有限公司(「重慶龍湖地產」)。有關上述證書的詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
100房地證2006字第11號	重慶龍湖地產	15,528.19	不適用	商業  住宅	二零四四年 七月八日  二零五四年 七月八日
201房地證2007字第04854號	重慶龍湖地產	3,724.79	14,898.95	商業服務	二零四四年 七月八日
201房地證2008字第06805號	重慶龍湖地產	10,256.10	6,111.65	商業服務	二零四四年 七月八日

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
201房地證2008字第06807號	重慶龍湖地產	10,256.10	7,395.79	商業服務	二零四四年 七月八日
		<u>39,765.18</u>	<u>28,406.39</u>		

據 貴集團告知，該物業包括上述房產權證所述總建築面積約為6,380.57平方米的樓宇部分。

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
  - (iii) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第二類一由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值								
19.	中國重慶經開區海峽路北側觀山水一期、二期及四期未出售部分	觀山水為於二零零八年至二零零九年間分期落成的大型住宅發展項目。  該物業包括四期未出售商業單位及一期及二期的267個地下停車位，總建築面積約為12,237.98平方米（131,730平方呎）。該物業的總建築面積的細分概述如下：	該物業目前空置。	人民幣 40,600,000元  ( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 37,067,800元)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>1,849.41</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>10,388.57</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>12,237.98</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	商業	1,849.41	停車場	10,388.57	總計：	<u>12,237.98</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)											
商業	1,849.41											
停車場	10,388.57											
總計：	<u>12,237.98</u>											
		該物業的土地使用權已按兩段分別於二零四四年二月六日及二零五四年二月六日屆滿的並存年期授出，作商業及住宅用途。										

#### 附註：

- 根據四項房產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予重慶龍湖地產發展有限公司（「重慶龍湖地產」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
111房地證2007字第08116號	重慶龍湖地產	1,066.17	25,304.88	商業住宅	二零四四年二月六日
111房地證2008字第08176號	重慶龍湖地產	107.79	4,053.76	商業住宅	二零四四年二月六日
111房地證2008字第14913號	重慶龍湖地產	132.66	3,148.55	商業住宅	二零四四年二月六日

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
111房地證2008字 第12743號	重慶龍湖 地產	69.23	1,643.09	商業住宅	二零五四年 二月六日
		<u>1,375.85</u>	<u>34,150.28</u>		

據 貴集團告知，該物業包括上述房產權證所述總建築面積約為12,237.98平方米的樓宇部分。

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - (i) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
  - (iii) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第二類－由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值								
20.	中國 重慶 九龍坡區 楊家坪 珠江路48號 西城天街 二期未出售部分	西城天街為一項於二零零八年落成的大規模住宅／商業／辦公室發展項目。  該物業包括西城天街二期未出售的辦公室單位及小型／家居辦公室單位部分，總建築面積約為847.02平方米(9,117平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 5,100,000元  ( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 4,656,300元)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>782.78</td> </tr> <tr> <td>小型／ 家居辦公室</td> <td>64.24</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>847.02</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	辦公室	782.78	小型／ 家居辦公室	64.24	總計：	<u>847.02</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)											
辦公室	782.78											
小型／ 家居辦公室	64.24											
總計：	<u>847.02</u>											
		該物業的土地使用權已按兩段分別於二零四四年五月及二零五四年五月屆滿的並存年期授出，分別作商業及住宅用途。										

#### 附註：

- 根據兩項房產權證，該兩幅土地的土地使用權及多幢樓宇的房屋所有權已授予重慶龍湖西街置業有限公司(「重慶龍湖西街」)。有關上述證書的詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
105房地證2008字第19468號	重慶龍湖西街	1,853.53	25,963.50	住宅	二零五四年五月
105房地證2008字第19469號	重慶龍湖西街	2,210.81	30,967.86	商業服務	二零四四年五月
		<u>4,064.34</u>	<u>56,931.36</u>		

據 貴集團告知，該物業包括上述房產權證所述總建築面積約為847.02平方米的部分樓宇。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 重慶龍湖西街合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 重慶龍湖西街有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
  - (iii) 重慶龍湖西街為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及重慶龍湖企業拓展有限公司擁有97.79%及2.21%權益。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第二類－由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
21.	中國 重慶 北部新區 金開大道1018號 好望山停車場	好望山為一項於二零零七年落成的大型住宅發展項目。  該物業包括好望山269個地下停車位，總建築面積約為8,480.66平方米（91,286平方呎）。  該物業的土地使用權已按於二零四四年三月二十三日屆滿的年期授出，作商業用途。	該物業目前空置。	人民幣 18,800,000元  ( 貴集團應佔 93.48%權益： 人民幣 17,574,240元)

#### 附註：

- 根據五項房產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予重慶嘉遜地產開發有限公司（「重慶嘉遜」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
113房地證2007字第07674號	重慶嘉遜	2,058.40	5,142.32	其他商業服務	二零四四年 三月二十三日
113房地證2007字第07675號	重慶嘉遜	3,610.30	7,206.14	其他商業服務	二零四四年 三月二十三日
113房地證2007字第07676號	重慶嘉遜	342.00	1,066.98	其他商業服務	二零四四年 三月二十三日
113房地證2007字第07677號	重慶嘉遜	893.60	2,599.91	其他商業服務	二零四四年 三月二十三日
113房地證2008字第00288號	重慶嘉遜	1,051.60	3,178.13	其他商業服務	二零四四年 三月二十三日
	總計：	7,955.90	19,193.48		

據 貴集團告知，該物業包括上述房產權證所述總建築面積約為8,480.66平方米的部分樓宇。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 重慶嘉遜合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 重慶嘉遜有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
  - (iii) 重慶嘉遜為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及嘉遜發展香港(控股)有限公司擁有其74.92%及25.08%的權益。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第二類—由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值								
22.	中國 重慶 渝北區 龍西街 冉家壩地區 110號土地 大城小院 未出售部分	大城小院為一項於二零零八年落成的商住發展項目。  該物業包括未出售商業單位及163個地下停車位，總建築面積約為5,582.77平方米(60,093平方呎)。該物業的建築面積的細分概述如下：	該物業目前空置。	人民幣 15,200,000元  ( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 13,877,600元)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>90.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>5,492.77</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>5,582.77</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	商業	90.00	停車場	5,492.77	總計：	<u>5,582.77</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)											
商業	90.00											
停車場	5,492.77											
總計：	<u>5,582.77</u>											
		該物業的土地使用權按兩段分別於二零四五年三月三十一日及二零五五年三月三十一日屆滿的並存年期授予 貴集團，分別作商業及住宅用途。										

#### 附註：

- 根據四項房產權證，該四幅土地的土地使用權及多幢樓宇的房屋所有權已授予重慶龍湖地產發展有限公司(「重慶龍湖地產」)。有關上述證書的詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
100房地證2006字第770號	重慶龍湖地產	39,201.00	不適用	住宅	二零五五年 三月三十一日
201房地證2008字第29658號	重慶龍湖地產	486.30	4,630.37	商業服務  住宅	二零四五年 三月三十一日  二零五五年 三月三十一日

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
201房地證2008字第29654號	重慶龍湖地產	14,068.10	8,407.03	商業服務	二零四五年 三月三十一日
				住宅	二零五五年 三月三十一日
201房地證2008字第29666號	重慶龍湖地產	3,525.60	2,952.40	商業服務	二零四五年 三月三十一日
				住宅	二零五五年 三月三十一日
總計：		<u>57,281.00</u>	<u>15,989.80</u>		

據 貴集團告知，該物業包括上述四份房產權證所述總建築物面積約為5,582.77平方米的樓宇部分。

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權及房屋所有權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
  - (iii) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

估值證書

第二類－由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
23. 中國 重慶 九龍坡區 石坪橋橫街66號 九龍大廈部分	九龍大廈為一幢於二零零三年落成的28層商業樓宇。  該物業包括該樓宇第二層及第三層部分，總建築面積約為3,361.47平方米（36,183平方呎）。  該物業的土地使用權已按於二零四九年十一月屆滿的年期授出，作商業用途。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	人民幣 12,400,000元  ( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 11,321,200元)

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局高新技術產業開發區分局發出的國有土地使用權證高新商國用(2003)字第05832號，一幅地盤面積為253.45平方米的土地的土地使用權已授予重慶佳辰經濟發展有限公司(現稱為重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖企業拓展」))，其年期於二零四九年十一月屆滿，作商業用途。
2. 根據房屋所有權證房權證105字第087049號，建築面積為3,361.47平方米的該物業的房屋所有權由重慶佳辰經濟發展有限公司(現稱為重慶龍湖企業拓展)持有，僅作商業用途。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：－
  - (i) 重慶龍湖企業拓展於變更國土使用權證及房屋所有權證的所有人名稱時無任何重大法律障礙。上述證書的所有人名稱未予以變更不會影響重慶龍湖企業拓展對相關土地使用權的法定擁有權；
  - (ii) 重慶龍湖企業拓展合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (iii) 重慶龍湖企業拓展有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費及出讓金；及
  - (iv) 重慶龍湖企業拓展為一家根據中國法律成立的中外合資企業，分別由嘉遜發展香港(控股)有限公司及重慶旭科投資有限公司擁有91.3%及8.7%的權益。溢利分享乃基於股東的股份比例。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第二類－由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值												
24.	中國 四川省 成都 錦江區 宏濟中路38號 晶藍半島 未出售部分	晶藍半島為一項於二零零七年至二零零八年間分期落成的大型住宅發展項目。  該物業包括一期及二期的310個地下停車位，總建築面積約為8,193.90平方米（88,199平方呎）。該物業的建築面積的細分概述如下：	該物業目前空置。	人民幣 27,900,000元  ( 貴集團應佔 86.17%權益： 人民幣 24,041,430元)												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一期：</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>879.12</td> </tr> <tr> <td>二期：</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>7,314.78</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>8,193.90</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	一期：		停車場	879.12	二期：		停車場	7,314.78	總計：	<u>8,193.90</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)															
一期：																
停車場	879.12															
二期：																
停車場	7,314.78															
總計：	<u>8,193.90</u>															
		該物業的土地使用權已按三段分別於二零四五年十一月二十二日、二零五五年十一月二十二日及二零七五年十一月二十二日屆滿的並存年期授出，作商業、教育及住宅用途。														

#### 附註：

- 根據成都市人民政府發出的兩份國有土地使用權證，總地盤面積為59,475.64平方米的兩幅土地的土地使用權已授予成都龍湖錦華置業有限公司（「成都龍湖錦華」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
成國用2006第54號	成都龍湖錦華	22,428.77	住宅 商業 教育	二零七五年十一月二十二日 二零四五年十一月二十二日 二零五五年十一月二十二日

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
成國用2007第114號	成都龍湖錦華	37,046.87	住宅 商業 教育	二零七五年十一月二十二日 二零四五年十一月二十二日 二零五五年十一月二十二日
	總計：	<u>59,475.64</u>		

2. 根據成都市規劃局於二零零五年十二月十八日發出的建設用地規劃許可證成規用地(2005)554號，成都龍湖錦華獲准使用一幅地盤面積為68,003.30平方米的土地，作住宅、幼兒園、商業及地下停車場發展用途。
3. 根據成都市規劃局發出的三份建築工程規劃許可證成規建築(2006)75、177和262號，晶藍半島物業的獲准建設規模為280,510.00平方米。
4. 根據成都市建設委員會發出的六份建築工程施工許可證X510100200604180201、X510100200604180301、X510100200605310101、X510100200605300901、X510100200605301101及510100200708240101，該物業已獲准由二零零六年四月一日起施工，獲准總建設規模為283,081.23平方米。
5. 根據成都市房屋管理局發出的四份商品房預售許可證成房預售字第4504、4590、4655和4880號，總建築面積為277,615.84平方米的晶藍半島獲准預售。
6. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 成都龍湖錦華合法擁有該物業的土地使用權並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
  - (ii) 該物業須受多項按揭所限，而成都龍湖錦華於按揭期間內轉讓、租賃或按揭該物業的按揭部分前須取得承按人的事先書面同意；
  - (iii) 成都龍湖錦華已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
  - (iv) 成都龍湖錦華有權根據上述附註(5)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - (v) 成都龍湖錦華可使用相關房產權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，成都龍湖錦華於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
  - (vi) 成都龍湖錦華為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖企業拓展有限公司、嘉遜發展香港(控股)有限公司及天普實業擁有67%、25%及8%權益。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第二類一由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值																				
25.	中國 重慶 北部新區 高新園 大竹林組團 江與城一期及 二期未出售部分	江與城為將分八期落成的大型住宅及商業發展項目。  發展項目一期及部分二期已分別於二零零八年及二零零九年落成。該物業包括江與城已落成部分的未出售部分，總建築面積約為16,418.91平方米(176,733平方呎)，詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 54,400,000元  ( 貴集團 應佔49.57% 權益：人民幣 26,966,080元)																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">一期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,215.93</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>10,260.16</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>11,476.09</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">二期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,260.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>3,682.82</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>4,942.82</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>16,418.91</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	一期		住宅	1,215.93	地下停車場	10,260.16	小計：	<u>11,476.09</u>	二期		住宅	1,260.00	地下停車場	3,682.82	小計：	<u>4,942.82</u>	總計：	<u>16,418.91</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)																							
一期																								
住宅	1,215.93																							
地下停車場	10,260.16																							
小計：	<u>11,476.09</u>																							
二期																								
住宅	1,260.00																							
地下停車場	3,682.82																							
小計：	<u>4,942.82</u>																							
總計：	<u>16,418.91</u>																							
		該物業的土地使用權已按兩段分別於二零四六年七月五日及二零五六年七月五日屆滿的並存年期授出，作商業及住宅用途。																						

#### 附註：

- 根據四份房產權證100房地證2006字第987號、100房地證2006字第988號、100房地證2007字第376號及北新高112房地證2008字第06408號，總地盤面積為216,352.40平方米的四幅土地的土地使用權已授予重慶興龍湖置地發展有限公司(「興龍湖置地」)，四段並存年期分別於二零四六年七月五日及二零四六年九月十五日屆滿，作商業服務用途，以及於二零五六年七月五日及二零五六年九月十五日屆滿，作住宅用途。

據 貴集團告知，江與城一期及二期包括上述四份房產權證所述地盤面積約為126,909.10平方米的四幅土地的部分。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

2. 根據十四份房產權證北新高112房地證2008字第016268號、北新高112房地證2008字第016269號、北新高112房地證2008字第016270號、北新高112房地證2008字第016237、北新高112房地證2008字第016238號、北新高112房地證2008字第016241號、北新高112房地證2008字第016244號、北新高112房地證2008字第016246號、北新高112房地證2008字第016253號、北新高112房地證2008字第016249號、北新高112房地證2009字第04603號、北新高112房地證2009字第04604號、北新高112房地證2009字第04608號及北新高112房地證2009字第06987號，總建築面積為62,122.00平方米的樓宇的房屋所有權由興龍湖置地持有，作住宅、商業及停車場用途。

據 貴集團告知，該物業包括四份房產權證所述總建築面積約為16,418.91平方米的部分樓宇。

3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 興龍湖置地合法擁有該物業的土地使用權；
  - (ii) 興龍湖置地合法擁有該物業的房屋所有權；
  - (iii) 興龍湖置地有權在土地使用權年期內轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權及房屋所有權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
  - (iv) 興龍湖置地為一家根據中國法律成立的中外合作經營企業，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及嘉遜置地有限公司擁有其5%及95%的權益。

估值證書

第二類—由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值								
26. 中國 重慶 北部新區 經開園 禮嘉中心區 悠山郡 一期部分	<p>悠山郡一期為一項包括一幅地盤面積約為113,430.80平方米(1,220,969平方呎)的土地的住宅及商業發展項目。</p> <p>根據由 貴集團提供的最新發展建議，悠山郡將發展為一項住宅及商業發展項目，附有分為三期的配套設施。該物業包括於二零零九年落成的發展項目一期已落成未出售部分。該物業的總建築面積約為10,877.49平方米(117,085平方呎)。該物業的建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>7,935.49</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,942.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>10,877.49</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授予重慶龍湖地產發展有限公司。詳情請參閱附註(1)。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	7,935.49	零售	2,942.00	總計：	<u>10,877.49</u>	該物業目前空置。	<p>人民幣 132,600,000元</p> <p>( 貴集團 應佔91.30% 的權益：人民幣 121,063,800元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)										
住宅	7,935.49										
零售	2,942.00										
總計：	<u>10,877.49</u>										

附註：

1. 根據房產權證113房地證2008字第03656號，地盤面積為113,430.80平方米的一幅土地的土地使用權已授予重慶龍湖地產發展有限公司(「重慶龍湖地產」)，兩段並存年期分別於二零四六年十二月十一日及二零五六年十二月十一日屆滿，作商業及住宅用途。
2. 根據重慶市規劃局於二零零八年二月十九日發出的建設用地規劃許可證地字第建500139200800013號，重慶龍湖地產獲准使用一幅地盤面積為246,951.00平方米的土地，作住宅及商業用途。
3. 根據重慶市規劃局發出的兩份建築工程規劃許可證建字第建500139200800032號及500139200800082號，悠山郡一期的獲准建設規模約為81,827.30平方米。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

4. 根據重慶市建設委員會於二零零七年十二月十四日發出的建設工程施工許可證510214200712140401號，悠山郡建築面積為35,654.42平方米的一期部分已獲准開始施工。
5. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的商品房預售許可證渝國土房管(2008)預字第308號，總建築面積為21,082.29平方米獲准預售。

據 貴集團告知，該物業包括上述許可證所述總建築面積約為10,877.49平方米的部分樓宇。

6. 根據五份樓宇竣工驗收資料建竣備字2008194、2009071、2008195、2009070和2009072號，總建築面積為61,958.24平方米的該物業已核准完工。
7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—

- (i) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權；
- (ii) 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
- (iii) 重慶龍湖地產已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
- (iv) 重慶龍湖地產有權根據上文附註(5)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- (v) 重慶龍湖地產可使用相關房產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於重慶龍湖地產取得工程竣工驗收文件後，重慶龍湖地產於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
- (vi) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第二類－由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值								
27. 中國 重慶 南岸區 彈子石路 求新村 酈江 一期部分	<p>酈江為包括三幅總地盤面積約為111,741.00平方米(1,202,780平方呎)的土地的住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目將分五期發展為一項住宅發展項目，附有零售及配套設施。該物業包括發展項目一期的已落成未出售部分。該物業已於二零零九年落成，其總建築面積約為6,107.10平方米(65,737平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>139.83</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>5,967.27</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>6,107.10</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授予貴集團，作住宅及商業用途的並存年期分別為50年及40年。詳情請參閱下文附註(1)及(2)。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	139.83	地下停車場	5,967.27	總計：	<u>6,107.10</u>	該物業目前空置。	<p>人民幣 20,600,000元</p> <p>( 貴集團 應佔46.56% 權益：人民幣 9,591,360元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)										
住宅	139.83										
地下停車場	5,967.27										
總計：	<u>6,107.10</u>										

#### 附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局(「出讓人」)與重慶龍湖宜恒地產發展有限公司(「重慶龍湖宜恒」)於二零零七年二月五日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓人同意將地盤面積為111,741平方米的一幅土地的土地使用權授予重慶龍湖宜恒，土地出讓費總額為人民幣419,390,000元，兩段並存年期由二零零七年二月五日起，分別為期40年及50年，作商業及住宅用途。

2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的三份房產權證100房地證2007字第299及298號及106D房地證2008字第00032號，總地盤面積為111,741平方米的三幅土地的土地使用權已授予重慶龍湖宜恒，兩段並存年期分別於二零四七年二月四日及二零五七年二月四日屆滿，作商業及住宅用途。

據 貴集團告知，上述房產權證所述的三幅土地部分構成該物業土地。

3. 根據於二零零九年三月三日發出的房產權證106房地證2009字第02799號，地盤面積為13,246平方米的一幅土地的土地使用權授予重慶龍湖宜恒，而總建築面積為12,551.27平方米的多幢樓宇的房屋所有權歸重慶龍湖宜恒所有。

據 貴集團告知，該物業的停車場包括上述房產權證所述總建築物面積約為5,967.27平方米的部分樓宇。

4. 根據重慶市規劃局於二零零七年十二月七日發出的建設用地規劃許可證渝規地證(2007)南字第0524號，重慶龍湖宜恒獲准使用一幅地盤面積為123,115平方米的土地，作建築用途。
5. 根據重慶市規劃局發出的建築工程規劃許可證建字第建第500108200800037號，重慶龍湖宜恒獲准建設規劃總建築面積115,204.74平方米。
6. 根據重慶市建設委員會頒發的建築工程施工許可證第510202200712250101號，獲准施工的一期部分將自二零零七年十二月二十五日開始施工，而總獲准施工面積約為126,539.61平方米。
7. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的商品房預售許可證渝國土房管2008預字第173號，總建築面積為47,845.07平方米的多幢樓宇已獲准預售。
8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—

- (i) 重慶龍湖宜恒合法擁有該物業的土地使用權，而地盤面積為55,871平方米的部分土地使用權須附有按揭；
- (ii) 重慶龍湖宜恒有權在土地使用權年期內轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金，惟於按揭期間轉讓、租賃及按揭地盤面積為55,871平方米的該物業的土地使用權須事先取得承按人的書面同意；及
- (iii) 重慶龍湖宜恒合法擁有該物業停車場部分的房屋所有權，且有權轉讓、租賃或按揭該物業停車場部分的房屋所有權；
- (iv) 重慶龍湖宜恒已從相關政府部門取得法律規定建設該物業公寓部分所需的許可證及批文；
- (v) 重慶龍湖宜恒有權根據上文附註(7)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業公寓部分；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (vi) 重慶龍湖宜恒可使用相關房產權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請該物業公寓部分的相關房屋所有權證。於重慶龍湖宜恒取得工程竣工驗收文件後，重慶龍湖宜恒於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
- (vii) 重慶龍湖宜恒為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及Fantastic Star Investment Limited擁有其51%及49%的權益。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第二類—由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值																
28. 中國 四川省 成都 青羊區 清波村1組、 6組及7組 翠微清波未出售 部分	翠微清波為一項建於總地盤面積約為 87,490.27 平方米 (941,745 平方呎) 的兩幅土地上的商業及住宅發展項目。  該發展項目已分兩期發展為一項混合型商業／住宅發展項目，於二零零八年落成。該物業包括翠微清波未出售部分，總建築面積約為 35,412.43 平方米 (381,179 平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前屬空置。	人民幣 95,000,000 元  ( 貴集團應佔 86.17% 權益：人民幣 81,861,500 元)																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">一期</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>10,904.88</td> </tr> <tr> <td colspan="2">二期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>942.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>190.54</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>23,375.01</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>35,412.43</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	一期		地下停車場	10,904.88	二期		住宅	942.00	零售	190.54	地下停車場	23,375.01	總計：	<u>35,412.43</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)																		
一期																			
地下停車場	10,904.88																		
二期																			
住宅	942.00																		
零售	190.54																		
地下停車場	23,375.01																		
總計：	<u>35,412.43</u>																		
	該物業的土地使用權已按不同年期授予 貴集團，分別作住宅、教育及商業用途。有關詳情請參閱附註(1)。																		

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

附註：

1. 根據兩項國有土地使用權證，該物業的土地使用權已授予成都龍湖錦華置業有限公司（「成都龍湖錦華」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
成國用(2006)第890號	成都龍湖錦華	41,194.75	住宅 商業	二零七五年十二月二十一日 二零四五年十二月二十一日
成國用(2006)第891號	成都龍湖錦華	46,295.52	住宅 商業 教育	二零七五年十二月二十一日 二零四五年十二月二十一日 二零五五年十二月二十一日
總計：		87,490.27		

2. 根據成都市規劃管理局於二零零五年五月二十日發出的建設用地規劃許可證成規用地(2006)102號，成都龍湖錦華獲准使用一幅地盤面積為87,490.27平方米的土地，作住宅、商業及公共發展用途。
3. 根據成都市規劃管理局發出的兩份建築工程規劃許可證成規建築(2006)421號及建字第510105200830038號，翠微清波的獲准建設規模為321,328.04平方米。
4. 根據成都市建設委員會發出的五份建築工程施工許可證，翠微清波建設獲准由二零零六年九月起開始施工，獲准建設規模總計為318,358.58平方米。

建築工程施工許可證	建築規模 (平方米)	建築期間	簽發日期
第 X510100200609250201號	53,136.83	二零零六年九月六日起至 二零零七年十月三十日	二零零六年九月二十五日
第 X510100200609250401號	104,437.47	二零零六年九月六日起至 二零零七年十月三十日	二零零六年九月二十五日
第 X510100200609250101號	91,465.99	二零零六年九月六日起至 二零零七年十月三十日	二零零六年九月二十五日
第 X510100200609250301號	69,318.29	二零零六年九月六日起至 二零零七年十月三十日	二零零六年九月二十五日
第 510100200801300201號	2,969.46	二零零八年一月三十日起至 二零零八年七月二十日	二零零八年一月三十日
總計：	321,328.04		

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

5. 根據成都市房屋管理局發出的十份商品房預售許可證成房預售字第4771號、成房預售中心城區字第4912、5055、5139、5181、5235、5390、5443、5572及5515號，總建築面積為316,466.21平方米的翠微清波獲准預售。
6. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 成都龍湖錦華合法擁有該物業的土地使用權；
  - (ii) 成都龍湖錦華有權在土地使用權年期內轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
  - (iii) 成都龍湖錦華已從相關政府部門取得法律規定的建設該物業所需的許可證及批文；
  - (iv) 成都龍湖錦華有權根據上述附註(5)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - (v) 成都龍湖錦華可使用相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請該物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，成都龍湖錦華在取得相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
  - (vi) 成都龍湖錦華為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司、嘉遜發展香港(控股)有限公司及天普實業擁有其67%、25%及8%的權益。

估值證書

第二類一由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值														
29. 中國 四川省 成都 二環路東二段 5號 三千里 未出售部分	三千里為一項擬建於總地盤面積約為 55,087.62 平方米 (592,963 平方呎) 的兩幅土地上的商業及住宅發展項目。  該物業已分兩期發展為一項混合型商業／住宅發展項目，於二零零九年落成。該物業包括發展項目總建築面積約為 21,826.78 平方米 (234,943 平方呎) 的未出售部分。該物業的概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 76,000,000 元  ( 貴集團應佔 86.17% 權益：人民幣 65,489,200 元)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">一期</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>7,140.77</td> </tr> <tr> <td colspan="2">二期</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>644.45</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>14,041.56</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>21,826.78</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	一期		地下停車場	7,140.77	二期		零售	644.45	地下停車場	14,041.56	總計：	<u>21,826.78</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)																
一期																	
地下停車場	7,140.77																
二期																	
零售	644.45																
地下停車場	14,041.56																
總計：	<u>21,826.78</u>																
	該物業的土地使用權已按兩段分別於二零四六年九月十四日及二零七六年九月十四日屆滿的並存年期授予 貴集團，作商業及住宅用途。																

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

附註：

1. 根據兩項國有土地使用權證，該兩幅土地的土地使用權已授予成都龍湖錦華置業有限公司（「成都龍湖錦華」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
成國用(2007)第307號	成都龍湖錦華	15,777.91	住宅 商業	二零七六年九月十四日 二零四六年九月十四日
成國用(2007)第308號	成都龍湖錦華	39,309.71	住宅 商業	二零七六年九月十四日 二零四六年九月十四日
	總計：	<u>55,087.62</u>		

2. 根據成都市規劃管理局於二零零六年十月三十一日發出的建設用地規劃許可證成規用地(2006)443號，成都龍湖錦華獲准使用一幅地盤面積為72,522.47平方米的土地，作住宅用途。
3. 根據成都市規劃管理局發出的建築工程規劃許可證成規建築(2007)52號，三千里一期的獲准建設規模為88,563.90平方米。
4. 根據成都市規劃管理局發出的建築工程規劃許可證成規建築(2007)126號，三千里二期的獲准建設規模為234,810.30平方米。
5. 根據成都市建設委員會發出的四份建築工程施工許可證，該物業建設已獲准開始施工，詳情概述如下。

建築工程施工許可證	建築規模 (平方米)	建築期間	簽發日期
第 X510100200703060101號	88,563.90	二零零七年三月一日起至 二零零八年八月三十一日	二零零七年三月六日
第 X510100200704291201號	84,388.90	二零零七年四月二十九日起至 二零零八年十月三十日	二零零七年四月二十九日
第 X510100200704291301號	73,810.20	二零零七年四月二十九日起至 二零零八年十月三十日	二零零七年四月二十九日
第 X510100200705180301號	76,611.20	二零零七年五月十八日起至 二零零八年十月三十日	二零零七年五月十八日
總計：	<u>323,374.20</u>		

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

6. 根據成都市房屋管理局發出的十項商品房預售許可證，總建築面積為324,342.04平方米的三千里一期及二期獲准預售。該等預售許可證的詳情如下：

預售許可證編號	預售規模 (平方米)	簽發日期
成房預售中心城區字第4932號	58,088.05	二零零七年五月二十五日
成房預售中心城區字第4919號	19,442.59	二零零七年五月十七日
成房預售中心城區字第5214號	12,001.10	二零零七年十一月二十八日
成房預售中心城區字第5169號	43,005.08	二零零七年十一月一日
成房預售中心城區字第5022號	41,191.53	二零零七年八月三日
成房預售中心城區字第5066號	34,936.86	二零零七年九月六日
成房預售中心城區字第5014號	33,698.82	二零零七年七月二十四日
成房預售中心城區字第5101號	20,934.8	二零零七年九月二十五日
成房預售中心城區字第5242號	27,344.39	二零零七年十二月十四日
成房預售中心城區字第5240號	33,698.82	二零零七年十二月十二日
總計：	<u>324,342.04</u>	

7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 成都龍湖錦華合法擁有該物業的土地使用權，該物業地盤面積為15,777.91平方米的部分土地使用權附有按揭；
  - (ii) 成都龍湖錦華有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金，惟於按揭期間轉讓、租賃或按揭該物業已按揭部分的土地使用權須事先取得承按人的書面同意；
  - (iii) 成都龍湖錦華已從相關政府部門取得法律規定的建設該物業所需的許可證及批文；
  - (iv) 成都龍湖錦華有權根據上述附註(6)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - (v) 成都龍湖錦華可使用相關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請該物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，成都龍湖錦華在取得相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
  - (vi) 成都龍湖錦華為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司、嘉遜發展香港(控股)有限公司及天普實業擁有其67%、25%及8%的權益。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第二類一由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值
30.	中國 北京 順義區 後沙峪鎮 古城村 火沙路南側 北京灑瀾山一期 未出售部分	北京灑瀾山為一項於二零零九年落成的大型住宅發展項目。  該物業包括發展項目一期多個未出售住宅單位，總建築面積約為592.62平方米(6,379平方呎)。  該物業的土地使用權已按兩段分別於二零四六年二月九日及二零七六年二月九日屆滿的並存年期授出，作配套及住宅用途。	該物業目前空置。	人民幣 18,000,000元  ( 貴集團應佔 89.93% 權益：人民幣 16,187,400元)

#### 附註：

1. 根據四項國有土地使用權證，該四幅土地的土地使用權已授予北京龍湖置業有限公司(「北京龍湖置業」)。有關上述證書的詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
京順國用(2006出)字第00173號	北京龍湖置業	25,194.81	住宅	二零七六年二月九日
京順國用(2007出)字第00135號	北京龍湖置業	36,141.84	住宅 配套	二零七六年二月九日 二零四六年二月九日
京順國用(2007出)字第00136號	北京龍湖置業	45,338.45	住宅 配套	二零七六年二月九日 二零四六年二月九日
京順國用(2007出)字第00137號	北京龍湖置業	57,962.31	住宅 配套	二零七六年二月九日 二零四六年二月九日
	總計：	164,637.41		

2. 根據北京市規劃局於二零零六年四月二十四日發出的建設用地規劃許可證2006規(順)地字0010號，北京龍湖置業獲准使用一幅地盤面積為164,637.406平方米的土地，作住宅發展用途。
3. 根據北京市規劃局發出的兩份建築工程規劃許可證2007規(順)建字0128和0129號，該物業的獲准建設規模為197,971.25平方米。
4. 根據北京市建設委員會發出的九份建築工程施工許可證，北京灑瀾山一期的建設獲准由二零零七年八月十五日起開始施工，獲准建設規模總計為137,788.14平方米。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

建築工程施工許可證	建築規模 (平方米)	建築期間	簽發日期
(2007)施建字1255號	24,714.47	二零零七年八月十五日至 二零零八年十二月三十日	二零零七年八月十日
(2007)施建字1256號	37,733.77	二零零七年八月十五日至 二零零八年十二月三十日	二零零七年八月十日
(2007)施建字1257號	35,932.29	二零零七年八月十五日至 二零零八年十二月三十日	二零零七年八月十日
(2007)施建字1258號	11,489.82	二零零七年八月十五日至 二零零八年十二月三十日	二零零七年八月十日
(2007)施建字1259號	8,551.12	二零零七年八月十五日至 二零零八年十二月三十日	二零零七年八月十日
(2007)施建字1260號	7,306.26	二零零七年八月十五日至 二零零八年十二月三十日	二零零七年八月十日
(2007)施建字1261號	6,131.50	二零零七年八月十五日至 二零零八年十二月三十日	二零零七年八月十日
(2007)施建字1262號	2,348.80	二零零七年八月十五日至 二零零八年十二月三十日	二零零七年八月十日
(2007)施建字1263號	3,580.11	二零零七年八月十五日至 二零零八年十二月三十日	二零零七年八月十日
總計：	<u>137,788.14</u>		

5. 根據北京市建設委員會發出的三份商品房預售許可證，總建築面積為74,868.35平方米的北京灑瀾山一期獲准預售。該等預售許可證的詳情如下：

預售許可證編號	預售規模 (平方米)	簽發日期
京房售證字(2007)300號	32,426.92	二零零七年八月十九日
京房售證字(2007)349號	23,192.12	二零零七年九月二十七日
京房售證字(2007)422號	19,249.31	二零零七年十一月十五日
總計：	<u>74,868.35</u>	

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

6. 根據北京市建設委員會發出的九份建築工程竣工驗收備案證明第2008-142至2008-150號，北京灑灩山總建築面積為137,788.14平方米的住宅及配套樓宇及地下停車場已落成，並於二零零八年十二月三十日驗收。
7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - (i) 北京龍湖置業合法擁有該物業的土地使用權，有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
  - (ii) 上述附註(2)所述地盤面積為25,194.81平方米的一幅土地的土地使用權均須受按揭所規限，而北京龍湖置業於按揭期間轉讓、租賃及按揭該物業部分的土地使用權須事先取得承按人的書面同意；
  - (iii) 北京龍湖置業已從相關政府部門取得法律規定的建設該物業所需的許可證及批文；
  - (iv) 北京龍湖置業有權根據上述附註(5)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - (v) 北京龍湖置業可使用相關房產權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請該物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，北京龍湖置業在取得相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
  - (vi) 北京龍湖置業為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖企業拓展有限公司、何天濤及北京華川新潤投資有限公司擁有其98.5%、0.3%及1.2%的權益。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第二類—由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值										
31.	中國 北京 順義區 牛欄山鎮 張莊村南部 北京香醍漫步 未出售部分	北京香醍漫步為一項建於總地盤面積約 168,568.75 平方米 (1,814,474 平方呎) 的三幅土地上的商業及住宅發展項目，於二零零九年落成。	該物業目前空置。	人民幣 110,000,000 元 ( 貴集團應佔 91.27% 權益：人民幣 100,397,000 元)										
		該物業包括發展項目未出售部分，總建築面積約為 19,033.43 平方米 (204,876 平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下：												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>2,531.84</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,597.35</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>13,904.24</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>19,033.43</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	2,531.84	零售	2,597.35	地下停車場	13,904.24	總計：	<u>19,033.43</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)													
住宅	2,531.84													
零售	2,597.35													
地下停車場	13,904.24													
總計：	<u>19,033.43</u>													
		該物業的土地使用權已按於二零七七年二月二日屆滿的年期授出，作住宅用途。												

#### 附註：

- 根據三項國有土地使用權證，該物業的土地使用權已授予北京龍湖慶華置業有限公司（「北京龍湖慶華」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
京順國用(2007出)字第00075號	北京龍湖慶華	47,827.19	住宅	二零七七年二月二日
京順國用(2007出)字第00076號	北京龍湖慶華	58,192.83	住宅	二零七七年二月二日
京順國用(2007出)字第00077號	北京龍湖慶華	62,548.73	住宅	二零七七年二月二日
	總計：	<u>168,568.75</u>		

- 根據房屋所有權證X京房權證順字第219216號，北京龍湖慶華已獲授總建築面積為 51,220.63 平方米的北京香醍漫步1區多幢樓宇的房屋所有權作住宅用途。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

據 貴集團告知，該物業包括上述房屋所有權證所述的部分樓宇。

3. 根據北京市規劃局於二零零七年三月十五日發出的建設用地規劃許可證2007規(順)地字0020號，北京龍湖慶華獲准使用一幅地盤面積為168,568.75平方米的土地，作住宅發展用途。
4. 根據北京市規劃局發出的七份建築工程規劃許可證2007規(順)建字0118、0119、0124、0125、0174、0175和0176號，北京香醍漫步的獲准建設規模為184,530.82平方米。
5. 根據北京市建設委員會發出的九份建築工程施工許可證，北京香醍漫步的建設獲准由二零零七年八月三日及二零零七年十一月二十日起開始施工。獲准建設規模總計為184,530.82平方米。

建築工程施工許可證	建築規模 (平方米)	建築期間	簽發日期
(2007)施建字1165號	52,778.91	二零零七年八月三日起至 二零零八年十二月三十日	二零零七年七月二十四日
(2007)施建字1166號	51,075.55	二零零七年八月三日起至 二零零八年十二月三十日	二零零七年七月二十四日
(2007)施建字1546號	9,295.68	二零零七年八月三日起至 二零零八年十二月三十日	二零零七年九月十九日
(2007)施建字1547號	8,027.35	二零零七年八月三日起至 二零零八年十二月三十日	二零零七年九月十九日
(2007)施建字2029號	2,799.72	二零零七年十一月二十日起至 二零零八年十二月三十日	二零零七年十一月二十九日
(2007)施建字2033號	34,054.24	二零零七年十一月二十日起至 二零零八年十二月三十日	二零零七年十一月二十九日
(2007)施建字2030號	8,524.53	二零零七年十一月二十日起至 二零零八年十二月三十日	二零零七年十一月二十九日
(2007)施建字2032號	7,458.04	二零零七年十一月二十日起至 二零零八年十二月三十日	二零零七年十一月二十九日
(2007)施建字2031號	10,516.80	二零零七年十一月二十日起至 二零零八年十二月三十日	二零零七年十一月二十九日
總計：	184,530.82		

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

6. 根據北京市建設委員會發出的六份商品房預售許可證，總建築面積153,690.24平方米的香醍漫步(北京)獲准預售。該等預售許可證的詳情如下：

預售許可證編號	預售規模 (平方米)	簽發日期
京房售證字(2007)348號	20,927.40	二零零七年十一月二十七日
京房售證字(2007)406號	60,757.91	二零零七年十一月五日
京房售證字(2007)469號	36,447.00	二零零七年十二月十五日
京房售證字(2007)311號	20,414.11	二零零七年九月九日
京房售證字(2008)283號	12,546.47	二零零八年十月二十七日
京房售證字(2009)13號	2,597.35	二零零九年一月二十五日
總計：	<u>153,690.24</u>	

7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 北京龍湖慶華合法擁有該物業的土地使用權，有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
  - (ii) 該物業一幅地盤面積為62,548.73平方米的土地的土地使用權須受按揭所規限，而北京龍湖慶華於按揭期間轉讓、租賃及按揭該物業部分的土地使用權須事先取得承按人的書面同意；
  - (iii) 北京龍湖慶華已從相關政府部門取得法律規定的建設該物業所需的許可證及批文；
  - (iv) 北京龍湖慶華有權根據上述附註(6)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - (v) 北京龍湖慶華可使用相關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請該物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，北京龍湖慶華在取得相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；
  - (vi) 北京龍湖慶華已取得房屋所有權證X京房權證順字第219216號，並已合法擁有上述房屋所有權證所述樓宇的未出售部分。北京龍湖慶華有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭樓宇未出售部分及其土地使用權而無需支付額外的土地出讓費或出讓金；及
  - (vii) 北京龍湖慶華為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖企業拓展有限公司及北京龍湖置業有限公司擁有其98%及2%的權益。

估值證書

第三類—由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值																		
32.	中國 重慶 北部新區 高新園 大竹林組團 江與城二期及三期部分	<p>江與城為擬建大型住宅及商業發展項目，將分八期開發。擬建發展項目二期及三期的地盤面積約為 115,918.00 平方米 (1,247,741 平方呎)。二期部分已於二零零九年落成，而二期及三期餘下部分將分別於二零零九年及二零一零年落成。</p> <p>該物業包括在建二期及三期部分。</p> <p>根據由 貴集團提供的最新發展建議，於落成後，該物業將提供總建築面積約 249,131.00 平方米 (2,681,646 平方呎)，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><b>二期</b></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>136,351.22</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>22,168.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,217.78</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>三期</b></td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>68,072.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>19,322.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>249,131.00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按兩段分別於二零四六年七月五日及二零五六年七月五日屆滿的年期授出，作商業及住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	<b>二期</b>		住宅	136,351.22	地下停車場	22,168.00	配套設施	3,217.78	<b>三期</b>		聯排住宅	68,072.00	配套設施	19,322.00	<b>總計：</b>	<b>249,131.00</b>	該物業目前仍在興建。	<p>人民幣 1,372,000,000 元</p> <p>( 貴集團應佔 49.57% 權益：人 民幣 680,100,400 元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)																					
<b>二期</b>																						
住宅	136,351.22																					
地下停車場	22,168.00																					
配套設施	3,217.78																					
<b>三期</b>																						
聯排住宅	68,072.00																					
配套設施	19,322.00																					
<b>總計：</b>	<b>249,131.00</b>																					

附註：

1. 根據兩份房產權證北新高112房地證2008字第06407號及北新高112房地證2008字第06408號，總地盤面積為294,873.60平方米的兩幅土地的土地使用權已授予重慶興龍湖置地發展有限公司（「興龍湖置地」），四段並存年期分別於二零四六年九月十五日及二零四六年九月十五日屆滿，作商業服務用途，以及於二零五六年九月十五日及二零五六年九月十五日屆滿，作住宅用途。

據 貴集團告知，江與城二期及三期包括上述兩份房產權證所述地盤面積約為115,918.00平方米的兩幅土地的部分。

2. 根據重慶市規劃局發出的兩份建設用地規劃許可證渝規地證(2006)北新字第0006號及渝規地證(2007)北新字第0308號，興龍湖置地獲准使用地盤面積分別為482,482平方米及330,165.60平方米的兩幅土地，作發展江與城用途。
3. 根據重慶市規劃局發出的三份建築工程規劃許可證渝規建證(2007)北新字第0386號、建字第建500140200800024號及建字第建500140200900010號，該物業獲准建築規模為360,000.235平方米。
4. 根據重慶市北部新區管理委員會發出的七份建築工程施工許可證，二期及三期部分已獲准開始施工，詳情概述如下。

建築工程施工許可證	建築規模 (平方米)	建築期間	簽發日期
北部新區高新園2008010號	53,264.133	二零零八年一月二十九日起至 二零零九年七月二十五日	二零零八年一月二十九日
北部新區高新園2008011號	64,881.107	二零零八年一月二十九日起至 二零零九年七月二十五日	二零零八年一月二十九日
北部新區高新園2008013號	40,014.845	二零零八年三月十一日起至 二零零九年十月十三日	二零零八年三月十一日
北部新區2009032號	12,138.23	二零零九年三月二日起至 二零一零年九月二十八日	二零零九年三月二十日
北部新區2009033號	24,730.24	二零零八年三月二十七日起至 二零一零年十月五日	二零零九年三月二十七日
北部新區2009058號	24,778.78	二零零九年六月八日起至 二零一零年十二月二十日	二零零九年六月八日
北部新區2009059號	35,952.49	二零零九年六月十六日起至 二零一零年十月十八日	二零零九年六月十六日
總計：	<u>255,759.825</u>		

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

5. 根據重慶市國土資源及房屋管理局發出的七份商品房預售許可證，總建築面積為179,825.079平方米的該物業已獲准預售。該等預售許可證詳情如下：

商品房預售許可證	預售規模 (平方米)	簽發日期
渝國土房管(2008)預字第113號	14,801.42	二零零八年三月二十四日
渝國土房管(2008)預字第167號	63,456.34	二零零八年四月二十一日
渝國土房管(2008)預字第347號	23,928.30	二零零八年七月二十二日
渝國土房管(2008)預字第471號	34,115.219	二零零八年九月二十六日
渝國土房管(2009)預字第108號)	13,811.22	二零零九年四月三日
渝國土房管(2009)預字第184號	12,061.69	二零零九年五月十五日
渝國土房管(2009)預字第250號	17,650.89	二零零九年六月二十六日
總計：	<u>179,825.079</u>	

6. 據 貴集團告知，於估值日，二期已支付的總建築成本約為人民幣344,040,000元，而未清償的建築成本約為人民幣177,730,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
7. 據 貴集團告知，於估值日，三期已支付的總建築成本約為人民幣96,800,000元，而未清償的建築成本約為人民幣142,370,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約為160,553.23平方米的住宅區已根據多項買賣協議預售，代價約為人民幣1,367,280,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣2,060,000,000元。
10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- (i) 興龍湖置地合法擁有該物業的土地使用權；
  - (ii) 地盤面積約為199,468.60平方米的該物業的一幅土地的土地使用權附帶按揭。興龍湖置地有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金，惟於按揭期間轉讓、租賃及按揭該物業已按揭土地的土地使用權須事先取得承按人的書面同意；
  - (iii) 興龍湖置地已從相關政府部門取得法律規定的物業施工所需的許可證及批文；
  - (iv) 興龍湖置地有權根據上述附註(5)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (v) 興龍湖置地可使用相關房產權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請該物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，興龍湖置地於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
- (vi) 興龍湖置地為一家根據中國法律成立的中外合作經營企業，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及嘉遜置地有限公司擁有其5%及95%的權益。

估值證書

第三類—由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值																								
33.	中國 重慶 江北區 陳家館 春森彼岸一期及 二期	<p>春森彼岸為一項擬建於總地盤面積約 160,191.00 平方米 (1,724,296 平方呎) 的若干幅土地上的大型商業、辦公室及住宅發展項目，將分五期開發。</p> <p>根據由 貴集團提供的最新發展建議，該物業包括該發展項目地盤面積約為 71,346.00 平方米 (767,968 平方呎) 的一期及二期，將發展為一項總建築面積約為 317,429.58 平方米 (3,416,812 平方呎) 的混合型商業／住宅發展項目。據 貴集團告知，該發展項目的一期及二期計劃於二零零九年第四季至二零一一年第二季落成。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><u>一期</u></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>134,483.84</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>13,601.77</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>5,755.39</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>24,485.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><u>二期</u></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>93,053.58</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>20,100.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>703.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>25,247.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>317,429.58</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按兩段分別於二零四四年八月二十三日及二零五四年八月二十三日屆滿的並存年期授出，作商業及住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	<u>一期</u>		住宅	134,483.84	零售	13,601.77	配套設施	5,755.39	地下停車場	24,485.00	<u>二期</u>		住宅	93,053.58	零售	20,100.00	配套設施	703.00	地下停車場	25,247.00	總計：	<u>317,429.58</u>	該物業目前仍在興建。	<p>人民幣 1,195,000,000 元</p> <p>( 貴集團應佔 91.30% 權益：人民幣 1,091,035,000 元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)																											
<u>一期</u>																												
住宅	134,483.84																											
零售	13,601.77																											
配套設施	5,755.39																											
地下停車場	24,485.00																											
<u>二期</u>																												
住宅	93,053.58																											
零售	20,100.00																											
配套設施	703.00																											
地下停車場	25,247.00																											
總計：	<u>317,429.58</u>																											

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局（「甲方」）與重慶北龍湖置地發展有限公司（「重慶北龍湖」）訂立的國有土地使用權出讓合同（渝地(2004)合字(江北)第302號），甲方同意出讓一幅地盤面積為160,191平方米的土地的土地使用權予重慶北龍湖，土地出讓費用總額為人民幣147,754,260元，兩段並存年期分別為40及50年，作商業及住宅用途。
2. 根據四項房產權證，該物業的土地使用權已授予重慶北龍湖置地發展有限公司（「重慶北龍湖」）。有關上述證書的詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
103房地證2007字 第08717號	重慶北龍湖	29,259.80	商業服務 住宅	二零四四年八月二十三日 二零五四年八月二十三日
103房地證2008字 第08254號	重慶北龍湖	20,315.30	商業服務 住宅	二零四四年八月二十三日 二零五四年八月二十三日
103房地證2007字 第20746號	重慶北龍湖	7,836.10	商業服務 住宅	二零四四年八月二十三日 二零五四年八月二十三日
103房地證2008字 第16805號	重慶北龍湖	28,163.30	商業服務 住宅	二零四四年八月二十三日 二零五四年八月二十三日
總計：		<u>85,574.50</u>		

據 貴集團告知，該物業將建於上述五份房產權證所述地盤面積約為85,574.50平方米的四幅土地的部分上。

3. 根據重慶市規劃局於二零零五年四月六日發出的建設用地規劃許可證渝規地證(2005)江字第0015號，重慶北龍湖獲准使用一幅地盤面積為160,191平方米的土地，作住宅、會所、商業及地下停車場發展用途。
4. 根據重慶市規劃局發出的六份建築工程規劃許可證渝規建證(2007)江字第0335號、建字第建500105200800044、50015200900010、50015200900035、500105200900050及500105200900051號，重慶北龍湖獲准建設規劃總建築面積314,212.13平方米。
5. 根據重慶市建設委員會發出的三份建築工程施工許可證第510202200705310101號、第510202200705310201號及第510202200712040301號，一期及二期建築期間分別由二零零七年七月一日起至二零零九年三月一日止及由二零零八年三月一日起至二零零九年十一月四日止，獲准建設規模總計為306,670.08平方米。

6. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的八份商品房預售(預租)許可證渝國土房管(2007)預字第(542)號、渝國土房管(2007)預字第(542)號附(2)號、渝國土房管(2008)預字第(355)號附(1)號、渝國土房管(2008)預字第(431)號附(1)號、渝國土房管(2008)預字第(638)號、渝國土房管(2009)預字第(095)號、渝國土房管(2009)預字第(148)號及渝國土房管(2009)預字第(312)號，總建築面積為189,016.349平方米的物業獲准預售。
7. 據 貴集團告知，於估值日，一期已支付的總建築成本約為人民幣330,940,000元，而未清償的建築成本約為人民幣229,860,000元。
8. 據 貴集團告知，於估值日，二期已支付的總建築成本約為人民幣54,080,000元，而未清償的建築成本約為人民幣367,330,000元。
9. 據 貴集團告知，總建築面積約為143,526.88平方米的物業部分已根據多項買賣協議預售，總代價約為人民幣1,091,650,000元。吾等已於吾等的估值中計及有關代價。
10. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值將為人民幣2,300,800,000元。
11. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 重慶北龍湖合法擁有該物業的土地使用權並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
  - (ii) 重慶北龍湖已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
  - (iii) 重慶北龍湖有權根據上述附註(6)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - (iv) 重慶北龍湖可使用相關房產權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請該物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，重慶北龍湖於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
  - (v) 重慶北龍湖為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及重慶龍湖企業拓展有限公司擁有其51%及49%的權益。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第三類—由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值																												
34.	中國 重慶 沙坪壩區 西永組團 睿城	<p>睿城為一項包括總地盤面積約為98,274.00平方米(1,057,821平方呎)的兩幅土地的大型住宅及商業發展項目。</p> <p>根據由 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分三期發展為一項住宅及商業發展項目，附加配套設施並計劃將於二零零九年及二零一零年落成。於落成後，該物業將提供總建築面積約208,618.00平方米(2,245,564平方呎)。該物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><u>一期</u></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>38,512.72</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>22,047.65</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><u>二期</u></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>36,380.16</td> </tr> <tr> <td>小型／家居辦公室</td> <td>8,627.77</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>10,962.91</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><u>三期</u></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>54,100.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>17,453.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>15,330.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>5,203.79</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>208,618.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業部分的土地使用權已分別以40年及50年的兩段並存年期授出，作商業及住宅用途。有關詳情請參閱下文附註(1)及(2)。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	<u>一期</u>		住宅	38,512.72	配套設施	22,047.65	<u>二期</u>		住宅	36,380.16	小型／家居辦公室	8,627.77	配套設施	10,962.91	<u>三期</u>		住宅	54,100.00	零售	17,453.00	地下停車場	15,330.00	配套設施	5,203.79	總計：	<u>208,618.00</u>	該物業目前仍在興建中。	<p>人民幣 470,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 95.56%權益：人 民幣449,132,000 元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)																															
<u>一期</u>																																
住宅	38,512.72																															
配套設施	22,047.65																															
<u>二期</u>																																
住宅	36,380.16																															
小型／家居辦公室	8,627.77																															
配套設施	10,962.91																															
<u>三期</u>																																
住宅	54,100.00																															
零售	17,453.00																															
地下停車場	15,330.00																															
配套設施	5,203.79																															
總計：	<u>208,618.00</u>																															

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局（「出讓人」）與重慶龍湖凱安地產發展有限公司（「重慶龍湖凱安」）於二零零七年三月二十九日訂立的國有土地使用權出讓轉讓合同渝地(2007)合字(沙區)第69號，出讓人同意將總地盤面積為721,865平方米的六幅土地的土地使用權授予重慶龍湖凱安，土地出讓費總額為人民幣700,000,000元，兩段並存年期分別為40及50年，作商業及住宅用途。

據 貴集團告知，睿城土地構成上述國有土地使用權出讓合同所述土地的部分。

2. 根據兩項房產權證，該物業的土地使用權已授予重慶龍湖凱安地產發展有限公司（「重慶龍湖凱安」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
沙坪壩區D房地 證2008字 第000230號	重慶龍湖凱安	50,398.00	住宅	二零五七年三月二十八日
沙坪壩區D房地 證2008字 第000231號	重慶龍湖凱安	47,876.00	住宅	二零五七年三月二十八日
	總計：	<u>98,274.00</u>		

據 貴集團告知，該物業的總地盤面積約106,690.00平方米，其中8,416平方米屬公眾道路及設施，而98,274平方米則為房地產發展項目。該物業於上述房產權證所述土地上發展。

3. 根據重慶市規劃局發出的建設用地規劃許可證地字第建500106200800060號，重慶龍湖凱安獲准使用地盤面積為106,690平方米的土地，作發展用途。
4. 根據重慶市規劃局發出的三份建築工程規劃許可證建字第建500106200800075至500106200800077號，獲准建設規模為211,911.24平方米。
5. 根據重慶沙坪壩區建設委員會發出的三份建築工程施工許可證第510202200803310102至510202200803310104號，一期及二期的建築工程已獲准於不同日期開始施工，獲准建設規模為212,204.23平方米。
6. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的十份商品房預售許可證渝國土房管(2008)預字第311和280號、渝國土房管(2008)預字第359、405、462和567號及渝國土房管(2009)預字第118、254、278和333號，總面積為152,700.50平方米的物業獲准預售。
7. 根據兩份建設工程竣工驗收備案證明沙建竣備字[2009]38和39號，總建築面積為57,645.49平方米的物業建設部份已竣工並已於二零零九年七月三十日驗收。

8. 據 貴集團告知，於估值日，該物業所支付的總建築成本約為人民幣253,980,000元，而未清償的建築成本約為人民幣356,040,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
9. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約134,758.16平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣785,830,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
10. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣976,700,000元。
11. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 國有土地使用權出讓合同屬有效、合法及可予強制執行；
  - (ii) 重慶龍湖凱安合法擁有上述附註(2)所述部分該物業的土地使用權，有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該部分的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
  - (iii) 根據相關法律及法規及國有土地使用權出讓合同的規定，重慶龍湖凱安在已支付土地出讓費及契稅後取得該物業餘下部分的相關房產權證方面並無重大法律障礙；
  - (iv) 重慶龍湖凱安已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
  - (v) 重慶龍湖凱安有權根據上述附註(6)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - (vi) 重慶龍湖凱安可使用相關房產權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請該物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，重慶龍湖凱安於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
  - (vii) 重慶龍湖凱安為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及Jasmine Spread Investment Limited擁有其51%及49%的權益。

估值證書

第三類—由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值																		
35. 中國 重慶 沙坪壩區 西永組團 東橋郡一期 及二期	<p>東橋郡為包括四幅總地盤面積約為 615,175.00平方米 (6,621,744平方呎) 的土地的大型住宅及商業發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議書，該發展項目將分十期發展為一項住宅及商業發展項目，附有配套設施。該物業包括發展項目一期及二期，計劃將於二零一零年落成。於落成後，該物業將提供總建築面積約171,394.57平方米 (1,844,891平方呎)。該物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><i>一期</i></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>82,769.09</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>24,498.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>二期</i></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>47,548.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>675.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>15,904.48</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>171,394.57</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已分別以40年及50年的兩段並存年期授出，作商業及住宅用途。有關詳情請參閱下文附註(1)及(2)。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	<i>一期</i>		住宅	82,769.09	配套設施	24,498.00	<i>二期</i>		住宅	47,548.00	零售	675.00	配套設施	15,904.48	總計：	<u>171,394.57</u>	<p>該物業目前仍在興建。</p>	<p>人民幣 381,000,000元</p> <p>( 貴集團 應佔95.56% 權益：人民幣 364,083,600元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)																				
<i>一期</i>																					
住宅	82,769.09																				
配套設施	24,498.00																				
<i>二期</i>																					
住宅	47,548.00																				
零售	675.00																				
配套設施	15,904.48																				
總計：	<u>171,394.57</u>																				

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局（「出讓人」）與重慶龍湖凱安地產發展有限公司（「重慶龍湖凱安」）於二零零七年三月二十九日訂立的國有土地使用權出讓合同渝地(2007)合字(沙區)第69號，出讓人同意將總地盤面積為721,865平方米的六幅土地的土地使用權授予重慶龍湖凱安，土地出讓費總額為人民幣700,000,000元，兩段並存年期分別為40年及50年，作商業及住宅用途。

據 貴集團告知，東橋郡土地構成上述國有土地使用權出讓合同所列土地的一部分。

2. 根據三份房產權證沙坪壩區D房地證2007字第00214、沙坪壩區D房地證2008字第000036和沙坪壩區D房地證2009字第000089號，總地盤面積為337,989.00平方米的三幅土地的土地使用權已授予重慶龍湖凱安，作住宅用途的兩段並存年期分別於二零五七年三月二十八日及二零五七年三月二十九日屆滿，作商業用途的年期於二零四七年三月二十九日屆滿。

據 貴集團告知，該物業將建於三份房產權證所述部分土地上。

3. 根據重慶市規劃局發出的建設用地規劃許可證地字第建500106200800366號，重慶龍湖凱安獲准使用地盤面積為612,679.00平方米的一幅土地，作發展用途。
4. 根據重慶市規劃局發出的六份建築工程規劃許可證建字第建500106200800146號、建字第建500106200800145號、建字第渝規臨建(2008)沙字第0004號、建字第建500106200900012號、建字第建500106200900045號及建字第建500106200900046號，一期及二期的獲批建設規模為173,637.04平方米。
5. 根據重慶沙坪壩區建設委員會發出的七份建築工程施工許可證，一期及二期的建築工程已獲准於不同日期開始施工，詳情概述如下：

建築工程施工許可證	建築規模 (平方米)	建築期間	簽發日期
第 510202200811130102號	16,993.61	二零零八年九月二十六日至 二零零九年十月三十日	二零零八年十一月十五日
第 510202200811130101號	54,021.95	二零零八年九月二十六日至 二零零九年十月三十日	二零零八年十一月十三日
第 510202200901220101號	17,946.70	二零零八年九月二十六日至 二零零九年十月三十日	二零零九年一月二十二日
第 510202200906260102號	43,329.03	二零零九年四月二十二日至 二零一零年九月三十日	二零零九年六月二十六日
第 510202200907160101號	15,611.55	二零零九年四月二十五日至 二零一零年三月三十一日	二零零九年七月六日
第 510202200906300101號	18,876.57	二零零九年四月二十二日至 二零一零年九月三十日	二零零九年六月三十日
第 510202200908180101號	4,615.16	二零零九年四月二十五日至 二零一零年三月三十一日	二零零九年八月十三日
總計：	171,394.57		

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

6. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的五份商品房預售許可證渝國土房管2008預字第618號及渝國土房管2009預字第038-1、194、255和334號，總面積為88,427.53平方米的物業獲准預售。
7. 據 貴集團告知，於估值日，一期所支付的總建築成本約為人民幣175,360,000元，而未清償的建築成本約為人民幣268,170,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 據 貴集團告知，於估值日，二期所支付的總建築成本約為人民幣168,800,000元，而未清償的建築成本約為人民幣88,550,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
9. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約74,415.28平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣556,940,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
10. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,028,000,000元。
11. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 重慶龍湖凱安合法擁有該物業的土地使用權，有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
  - (ii) 重慶龍湖凱安已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
  - (iii) 重慶龍湖凱安有權根據上述附註(6)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - (iv) 重慶龍湖凱安可使用相關房產權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請該物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，重慶龍湖凱安於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
  - (v) 重慶龍湖凱安為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及Jasmine Spread Investment Limited擁有其51%及49%的權益。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第三類－由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值																										
36. 中國 重慶 北部新區 經開園 禮嘉中心區 悠山郡 一期、二期 及三期部分	<p>悠山郡為一項包括總地盤面積約為 247,329.30 平方米 (2,662,253 平方呎) 的四幅土地的住宅及商業發展項目。</p> <p>根據由 貴集團提供的最新發展建議，悠山郡將分三期發展為一項住宅及商業發展項目，附有配套設施。該物業包括該發展項目的一期、二期及三期部分，計劃將於二零零九年及二零一零年落成。於落成後，該物業將提供總建築面積約 234,614.48 平方米 (2,525,390 平方呎)。據 貴集團告知，該物業計劃於二零一零年落成。該物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><b>一期部分</b></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>18,001.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>二期</b></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>101,848.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,073.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>19,587.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,214.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>三期部分</b></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>79,350.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>7,324.43</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>5,217.05</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>234,614.48</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授予重慶龍湖地產發展有限公司。有關詳情請參閱附註(1)。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	<b>一期部分</b>		住宅	18,001.00	<b>二期</b>		住宅	101,848.00	零售	2,073.00	地下停車場	19,587.00	配套設施	1,214.00	<b>三期部分</b>		住宅	79,350.00	地下停車場	7,324.43	配套設施	5,217.05	<b>總計：</b>	<b><u>234,614.48</u></b>	該物業目前仍在興建。	<p>人民幣 506,000,000 元</p> <p>( 貴集團應佔 91.30% 權益：人 民幣 461,978,000 元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)																												
<b>一期部分</b>																													
住宅	18,001.00																												
<b>二期</b>																													
住宅	101,848.00																												
零售	2,073.00																												
地下停車場	19,587.00																												
配套設施	1,214.00																												
<b>三期部分</b>																													
住宅	79,350.00																												
地下停車場	7,324.43																												
配套設施	5,217.05																												
<b>總計：</b>	<b><u>234,614.48</u></b>																												

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

附註：

1. 根據四項房產權證，該四幅土地的土地使用權已授予重慶龍湖地產發展有限公司（「重慶龍湖地產」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
113房地證2008字 第04232號	重慶龍湖地產	62,787.10	商業 住宅	二零四六年十二月十一日 二零五六年十二月十一日
113房地證2008字 第03657號	重慶龍湖地產	47,345.10	商業 住宅	二零四六年十二月十一日 二零五六年十二月十一日
113房地證2008字 第03656號	重慶龍湖地產	113,430.80	商業 住宅	二零四六年十二月十一日 二零五六年十二月十一日
113房地證2008字 第04233號	重慶龍湖地產	23,766.30	商業 住宅	二零四六年十二月十一日 二零五六年十二月十一日
	總計：	<u>247,329.30</u>		

據 貴集團告知，該物業包括上述四份房產權證所述土地部分。

2. 根據重慶市規劃局於二零零八年二月十九日發出的建築用地規劃許可證地字第建500139200800013號，重慶龍湖地產獲准使用一幅地盤面積為246,951.00平方米的土地，作住宅及商業用途。
3. 根據重慶市規劃局發出的五份建築工程規劃許可證建字第建500139200800032、500139200800071、500139200800082、500139200800026和500139200900004號，一期、二期及三期獲准建設規模為503,434.81平方米。
4. 根據重慶市建設委員會發出的六份建築工程施工許可證，一期及二期部分及三期部分已獲准開始施工，詳情概述如下。

建築工程施工許可證	建築規模 (平方米)	建築期間	簽發日期
北部新區2008005號	26,138.76	由二零零八年六月三日至 二零零九年五月十一日	二零零八年六月三日
北部新區2008074號	65,655.63	由二零零八年十月十三日至 二零一零年一月十四日	二零零八年十月十三日
北部新區2008073號	59,066.52	由二零零八年十月十三日至 二零一零年一月十四日	二零零八年十月十三日
北部新區2009004號	58,421.46	由二零零九年一月八日至 二零一零年十一月二十五日	二零零九年一月八日
北部新區2009005號	45,464.30	由二零零九年一月八日至 二零一零年十一月二十五日	二零零九年一月八日
北部新區2009079號	3,687.00	由二零零八年八月四日至 二零一零年二月八日	二零零九年八月四日
總計：	<u>258,433.67</u>		

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

5. 根據重慶國土資源和房屋管理局發出的十一份商品房預售許可證渝國土房管2008預字第308、498、408、609和415號及渝國土房管2009預字第276、072、231、329、098-1和053-1號，總建築面積為211,954.569平方米的物業獲准預售。
6. 根據五份樓宇竣工驗收資料建竣備字2008194號、2009071號、2008195號、2009072號和2009070號，總建築面積約為61,958.24平方米的物業已核准完工。
7. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣245,660,000元，而未清償的建築成本約為人民幣447,850,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約145,402.44平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣798,510,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,190,600,000元。
10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權；
  - (ii) 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
  - (iii) 重慶龍湖地產已從相關政府部門取得法律規定的物業施工所需的許可證及批文；
  - (iv) 重慶龍湖地產有權根據上文附註(5)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - (v) 重慶龍湖地產可使用相關房產權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工審查文件申請該物業相關房屋所有權證。於重慶龍湖地產取得竣工審查文件後，其於獲取相關房屋所有權證方面並無重大法律障礙；及
  - (vi) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

估值證書

第三類—由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值																																
37.	中國 重慶 南岸區 彈子石路 求新村 酈江 一期部分及二期 至三期	<p>酈江為包括三幅總地盤面積約為111,741.00平方米(1,202,780平方呎)的土地的住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目將分五期發展為一項住宅發展項目，並附有零售及配套設施。該物業包括該發展項目的一期部分及二期至三期，並計劃將於二零零九年及二零一零年落成。於落成後，該物業將提供總建築面積約356,935.31平方米(3,842,052平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><i>一期部分</i></td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>52,602.86</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,161.16</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>9,565.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,118.44</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>二期</i></td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>114,530.78</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>14,440.81</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>29,373.74</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>5,395.79</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>三期</i></td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>98,595.34</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>14,583.21</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>14,568.18</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>356,935.31</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	<i>一期部分</i>		公寓	52,602.86	零售	1,161.16	地下停車場	9,565.00	配套設施	2,118.44	<i>二期</i>		公寓	114,530.78	零售	14,440.81	地下停車場	29,373.74	配套設施	5,395.79	<i>三期</i>		公寓	98,595.34	地下停車場	14,583.21	配套設施	14,568.18	總計：	<u>356,935.31</u>	該物業目前仍在興建。	<p>人民幣 914,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 46.56%權益：人 民幣425,558,400 元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)																																			
<i>一期部分</i>																																				
公寓	52,602.86																																			
零售	1,161.16																																			
地下停車場	9,565.00																																			
配套設施	2,118.44																																			
<i>二期</i>																																				
公寓	114,530.78																																			
零售	14,440.81																																			
地下停車場	29,373.74																																			
配套設施	5,395.79																																			
<i>三期</i>																																				
公寓	98,595.34																																			
地下停車場	14,583.21																																			
配套設施	14,568.18																																			
總計：	<u>356,935.31</u>																																			

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值
	該物業的土地使用權已分別以50年及40年的兩段並存年期授予貴集團，作住宅及商業用途。有關詳情請參閱下文附註(1)及(2)。		

### 附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局（「出讓人」）與重慶龍湖宜恒地產發展有限公司（「重慶龍湖宜恒」）於二零零七年二月五日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓人已同意將地盤面積為111,741平方米的一幅土地的土地使用權授予重慶龍湖宜恒，土地出讓費總額為人民幣419,390,000元，兩段並存年期分別由二零零七年二月五日起為期40及50年，作商業及住宅用途。
- 根據三項房產權證，該三幅土地的土地使用權已授予重慶龍湖宜恒。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
100房地證2007字第298號	重慶龍湖宜恒	40,354.00	住宅	二零五七年二月四日
100房地證2007字第299號	重慶龍湖宜恒	15,517.00	商業	二零四七年二月四日
106D房地證2008字第00032號	重慶龍湖宜恒	55,870.00	住宅	二零五七年二月四日
總計：		<u>111,741.00</u>		

據貴集團告知，該物業包括上述三幅土地的部分。

- 根據重慶市規劃局於二零零七年十二月七日發出的建設用地規劃許可證渝規地證(2007)南字第0524號，重慶龍湖宜恒獲准使用一幅地盤面積為123,115平方米的土地，作發展用途。
- 根據重慶市規劃局分別於二零零八年五月六日、二零零八年三月二十一日、二零零八年三月二十七日及二零零九年八月十三日發出的四份建築工程規劃許可證建字地建500108200800052、500108200800034、500108200800037和500108200900067號，重慶龍湖宜恒獲准規劃總建築面積為417,413.10平方米。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

5. 根據重慶市建設委員會發出的六份建築工程施工許可證，一期及二期已獲准開始施工，詳情概述如下：

建築工程施工許可證	建設規模 (平方米)	建築期間	簽發日期
第 510202200712250101號	126,539.61	二零零八年一月一日起至 二零零九年四月十日	二零零七年十二月二十五日
第 510202200712250102號	13,023.31	二零零七年十二月二十五日起至 二零零八年八月五日	二零零七年十二月二十五日
第 510202200803280101號	141,190.09	二零零八年三月二十八日起至 二零零九年九月二十八日	二零零八年三月二十八日
第 510202200907150101號	2,731.10	二零零九年七月十六日起至 二零一零年二月十五日	二零零九年七月十四日
第 510202200907150102號	7,996.58	二零零九年七月十六日起至 二零一零年二月十五日	二零零九年七月十四日
第 510202200808010101號	115,204.74	二零零八年八月一日起至 二零一零年三月十五日	二零零八年八月一日
總計：	406,685.43		

6. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的四份商品房預售許可證渝國土房管2008預字第173號、305號及448號以及渝國土房管2009預字第236號，總建築面積為209,697.567平方米的酈江獲准預售。
7. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣365,980,000元，而未清償的建築成本約為人民幣418,540,000元。
8. 據 貴集團告知，總建築面積約156,232.43平方米的物業部分已根據多項買賣協議預售，總代價約人民幣704,729,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,624,000,000元。
10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- (i) 重慶龍湖宜恒合法擁有該物業的土地使用權，並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
  - (ii) 上文附註(2)所述總地盤面積為55,871平方米的兩幅土地須受按揭所規限，而重慶龍湖宜恒於按揭期轉讓、租賃及按揭該物業前須事先取得承按人的書面同意；
  - (iii) 重慶龍湖宜恒已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
  - (iv) 重慶龍湖宜恒有權根據上文附註(6)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (v) 重慶龍湖宜恒可使用相關房產權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於重慶龍湖宜恒取得工程竣工驗收文件後，重慶龍湖宜恒於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
- (vi) 重慶龍湖宜恒為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及Fantastic Star Investment Limited擁有其51%及49%權益。

估值證書

第三類一由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值																		
38. 中國 四川省 成都 成華區 建設北路 三段2號 二環路東 二段1號 三千城	<p>該發展項目(名為三千城)包括三幅總地盤面積約為75,787.05平方米(815,772平方呎)的土地並擬發展成為一項住宅及商業發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目將分五期發展為一項附有配套設施的住宅及商業發展項目，並計劃將於二零一零年及二零一一年落成。於落成後，該物業將提供的總建築面積約為471,682.55平方米(5,077,191平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>287,060.12</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>12,303.30</td> </tr> <tr> <td>小型／家居</td> <td></td> </tr> <tr> <td>    辦公室</td> <td>32,826.29</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>44,163.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>79,080.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>16,249.84</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>471,682.55</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	287,060.12	零售	12,303.30	小型／家居		辦公室	32,826.29	商業	44,163.00	地下停車場	79,080.00	配套設施	16,249.84	總計：	<u>471,682.55</u>	<p>該物業目前仍在興建。</p>	<p>人民幣 2,272,200,000元</p> <p>( 貴集團應佔 46.56%權益：人 民幣1,057,936,320 元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)																				
住宅	287,060.12																				
零售	12,303.30																				
小型／家居																					
辦公室	32,826.29																				
商業	44,163.00																				
地下停車場	79,080.00																				
配套設施	16,249.84																				
總計：	<u>471,682.55</u>																				
	<p>該物業的土地使用權已按分別於二零四七年五月八日、二零五七年五月八日及二零七七年五月八日屆滿的三段並存年期授予 貴集團，作商業、幼兒園及住宅用途。</p>																				

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

附註：

1. 根據三項國有土地使用權證，該物業的土地使用權已授予成都龍湖同晉置業有限公司（「成都龍湖同晉」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
成國用(2008) 第163號	成都龍湖同晉	42,260.60	住宅 商業	二零七七年五月八日 二零四七年五月八日
成國用(2007) 第1237號	成都龍湖同晉	29,217.44	住宅 商業	二零七七年五月八日 二零四七年五月八日
成國用(2007) 第1649號	成都龍湖同晉	4,309.01	幼兒園	二零五七年五月八日
總計：		<u>75,787.05</u>		

2. 根據成都市規劃管理局於二零零七年七月三十日發出的建設用地規劃許可證成規用地(2007)第325號，成都龍湖同晉獲許可使用一幅地盤面積為75,787.05平方米的土地，作商業、住宅及幼兒園發展項目用途。
3. 根據成都市規劃管理局於二零零七年十二月十九日、二零零八年三月十四日及二零零八年一月二日分別發出的三份建築工程規劃許可證成規建築[2007]第406號、建字第510104200830039及510108200830188號，成都龍湖同晉獲許可建設總建築面積為459,854.83平方米的三千城。
4. 根據成都市建設委員會發出的八份建築工程施工許可證510100200712250201、510100200801150301、510100200801300401、510100200802010201、510100200804250301、510100200804140101、510100200804210101及510100200807310301號，總建築面積為459,854.83平方米的物業部分獲准開始施工。
5. 根據成都市房屋管理局發出的九份商品房預售許可證成房預售中心城區字第5358、5590、5561、5870、5531、5674、5543、5503及5413號，總建築面積為334,146.36平方米的三千城獲准預售。
6. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣524,210,000元，而未清償的建築成本約為人民幣843,990,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
7. 據 貴集團告知，總建築面積約230,143.83平方米的物業部分已根據多項買賣協議預售，總代價約人民幣1,904,580,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣3,784,800,000元。
9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 成都龍湖同晉合法擁有該物業的土地使用權；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (ii) 成都龍湖同晉有權在土地使用權年期內轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
- (iii) 該物業總地盤面積約為71,478.04平方米的部分進行多項按揭，而成都龍湖同晉於按揭期間轉讓、租賃或按揭該物業按揭部分須事先取得承按人的書面同意；
- (iv) 成都龍湖同晉已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
- (v) 成都龍湖同晉有權根據上文附註(5)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- (vi) 成都龍湖同晉可使用相關土地使用權權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，成都龍湖同晉於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
- (vii) 成都龍湖同晉為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖企業拓展有限公司、成都佳遜投資有限公司及ING COF IV SRL擁有其51%、24%及25%的權益。

估值證書

第三類－由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值								
39. 中國 四川省 成都 花源鎮 趙笈村、張巷村 及新雙村 長橋郡 一期至四期	<p>長橋郡為一項擬建於六幅總地盤面積約 469,882.92 平方米 (5,057,820 平方呎) 土地上的豪宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目將分五期開發。該物業包括發展項目一期至四期，並計劃將於二零零九年至二零一零年落成。於落成後，長橋郡一期至四期將擁有總建築面積約 218,129.35 平方米 (2,347,944 平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>豪宅</td> <td>209,646.35</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>8,483.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>218,129.35</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用期已按不同年期授出。詳情請參閱附註(1)。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	豪宅	209,646.35	配套設施	8,483.00	總計：	<u>218,129.35</u>	該物業目前仍在興建。	<p>人民幣 1,408,600,000 元</p> <p>( 貴集團應佔 91.07% 權益：人民幣 1,282,812,020 元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)										
豪宅	209,646.35										
配套設施	8,483.00										
總計：	<u>218,129.35</u>										

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

附註：

1. 根據六項國有土地使用權證，該物業的土地使用權已授予成都龍湖錦城置業有限公司（「成都龍湖錦城」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
新津國用(2008) 第1549號	成都龍湖錦城	81,873.82	住宅	二零七零年九月二十日
新津國用(2008) 第1551號	成都龍湖錦城	89,609.33	住宅	二零七零年九月二十日
新津國用(2008) 第1553號	成都龍湖錦城	224,066.67	住宅	二零七零年九月二十日
新津國用(2008) 第1554號	成都龍湖錦城	63,266.66	住宅	二零七八年三月
新津國用(2008) 第040841號	成都龍湖錦城	10,595.77	住宅	二零七零年九月二十日
新津國用(2008) 第040842號	成都龍湖錦城	470.67	住宅	二零七零年九月二十日
總計：		469,882.92		

據 貴集團告知，該物業包括上述六份國有土地使用權證所載六幅土地的部分。

2. 根據新津縣規劃局於二零零八年八月二十七日發出的建設用地規劃許可證地字第510132200821019號，成都龍湖錦城獲准使用一幅地盤面積為469,882.92平方米的土地，作住宅發展用途。
3. 根據新津縣規劃局發出的兩份建築工程規劃許可證建字第510132200831015和510132200931001號，長橋郡一期及二期的獲准建設規模為176,438.19平方米。
4. 根據新津縣建設局發出的建築工程施工許可證第510132200605100101號，該物業部分獲准開始施工，獲准建設規模總計為204,240.92平方米。
5. 根據新津縣建設局頒發的三份建築工程施工許可證第510132200808220102號、510132200808220101號及510132200710230101號，部分物業已獲准施工，而總獲准施工面積約為119,371.26平方米。

上述建築工程施工許可證已取代附註(4)所述的獲准建設規模部分，且現正就餘下許可證作出申請。

6. 根據成都市房屋管理局向成都龍湖錦城發出的八份商品房預售許可證成房預售新津字第262、264、270、271、275、282、290及293號，長橋郡總建築面積為155,719.56平方米的一期及二期獲准預售。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

7. 據 貴集團告知，於估值日，一期至四期已支付的總建築成本約為人民幣372,690,000元，而未清償的建築成本約為人民幣638,610,000元。吾等已於吾等的估值中計及有關金額。
8. 據 貴集團告知，總建築面積約110,960.60平方米的物業部分已予預售，總代價約為人民幣1,236,100,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值人民幣2,558,800,000元。
10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - (i) 成都龍湖錦城合法擁有該物業的土地使用權，土地使用權須受按揭所限；
  - (ii) 成都龍湖錦城有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金，惟成都龍湖錦城於按揭期間轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權須事先取得承按人的書面同意；
  - (iii) 成都龍湖錦城已從相關政府部門取得法律規定的建設該物業所需的許可證及批文；
  - (iv) 成都龍湖錦城有權根據上文附註(6)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - (v) 成都龍湖錦城可使用相關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請該物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，成都龍湖錦城在取得相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
  - (vi) 成都龍湖錦城為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由成都龍湖錦華置業有限公司及重慶龍湖企業拓展有限公司擁有其4.44%及95.56%的權益。

估值證書

第三類一由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值								
40. 中國 北京 順義區 後沙峪鎮 古城村 火沙路南側 北京灑瀾山二期	北京灑瀾山為一項擬建於總地盤面積約 164,637.41 平方米 (1,772,157 平方呎) 的四幅土地上發展的住宅發展項目，分兩期開發。  根據 貴集團提供的最新發展建議，於落成後，該物業 (包括發展項目二期，其計劃將於二零零九年落成) 將擁有總建築面積約 60,182.63 平方米 (647,806 平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前仍在興建。	人民幣 824,000,000 元  ( 貴集團應佔 89.93% 權益：人民幣 741,023,200 元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>33,678.63</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>26,504.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>60,182.63</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	聯排住宅	33,678.63	配套設施	26,504.00	總計：	<u>60,182.63</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)										
聯排住宅	33,678.63										
配套設施	26,504.00										
總計：	<u>60,182.63</u>										
	<p>該物業的土地使用權已按兩項分別於二零四六年二月九日及二零七六年二月九日屆滿的並存年期授出，作配套及住宅用途。</p>										

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

附註：

1. 根據四項國有土地使用權證，北京灑灩山的土地使用權已授予北京龍湖置業有限公司（「北京龍湖置業」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
京順國用(2006出)字第00173號	北京龍湖置業	25,194.81	住宅	二零七六年二月九日
京順國用(2007出)字第00135號	北京龍湖置業	36,141.84	住宅 配套設施	二零七六年二月九日 二零四六年二月九日
京順國用(2007出)字第00136號	北京龍湖置業	45,338.45	住宅 配套設施	二零七六年二月九日 二零四六年二月九日
京順國用(2007出)字第00137號	北京龍湖置業	57,962.31	住宅 配套設施	二零七六年二月九日 二零四六年二月九日
總計：		<u>164,637.41</u>		

2. 根據北京市規劃局於二零零六年四月二十四日發出的建設用地規劃許可證2006規(順)地字0010號，北京龍湖置業獲准使用一幅地盤面積為164,637.406平方米的土地，作住宅發展用途。
3. 根據北京市規劃局發出的兩份建築工程規劃許可證2007規(順)建字0128號及2007規(順)建字0129號，該物業的獲准建設規模為197,971.25平方米。
4. 根據北京市建設委員會發出的兩份建築工程施工許可證，該物業建設獲准由二零零七年十二月五日起開始施工。獲准建設規模總計為60,183.11平方米。

建築工程施工許可證	建築規模 (平方米)	建築期間	簽發日期
(2007)施建字1868號	49,288.26	二零零七年十二月五日起至 二零零八年十二月三十日	二零零七年十一月二日
(2007)施建字1869號	10,894.85	二零零七年十二月五日起至 二零零八年十二月三十日	二零零七年十一月二日
總計：	<u>60,183.11</u>		

5. 根據北京市建設委員會發出的商品房預售許可證京房售證字(2008) 94號，總建築面積33,678.63平方米的北京灑灩山獲准預售。
6. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣153,460,000元，而未清償的建築成本約為人民幣91,007,000元。
7. 據 貴集團告知，總建築面積約31,067.51平方米的多幢聯排住宅已根據多項買賣協議預售，代價約為人民幣987,560,000元。吾等已於吾等的估值中計及有關代價。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

8. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值將為人民幣1,081,600,000元。
9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - (i) 北京龍湖置業合法擁有該物業的土地使用權，有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
  - (ii) 上述附註(1)所述地盤面積為25,194.81平方米的一幅土地的土地使用權均須受按揭所限，而北京龍湖置業於按揭期間轉讓、租賃及按揭該物業部分的土地使用權須事先取得承按人的書面同意；
  - (iii) 北京龍湖置業已從相關政府部門取得法律規定的建設該物業所需的許可證及批文；
  - (iv) 北京龍湖置業有權根據上述附註(5)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - (v) 北京龍湖置業可使用相關房產權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請該物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，北京龍湖置業在取得相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
  - (vi) 北京龍湖置業為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖企業拓展有限公司、何天濤及北京華川欣潤投資有限公司擁有其98.5%、0.3%及1.2%的權益。

估值證書

第三類－由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
41.	中國 北京 海淀區 西苑 頤和原著	<p>該物業(名為頤和原著)包括總地盤面積約97,808.80平方米(1,052,814平方呎)的兩幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將發展為一項住宅及商業發展項目，計劃於二零一零年落成。於落成後，該物業將提供的總建築面積約為128,894.16平方米(1,387,417平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>豪宅</td> <td>94,763.16</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>20,801.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>11,930.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,400.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>128,894.16</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按兩項分別於二零四六年六月六日及二零七六年六月六日屆滿的並存年期授予 貴集團，作商業及住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	豪宅	94,763.16	零售	20,801.00	地下停車場	11,930.00	配套設施	1,400.00	總計：	<u>128,894.16</u>	該物業目前仍在興建。	<p>人民幣 3,586,000,000元</p> <p>( 貴集團 應佔89.93% 權益：人民幣 3,224,889,800元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)															
豪宅	94,763.16															
零售	20,801.00															
地下停車場	11,930.00															
配套設施	1,400.00															
總計：	<u>128,894.16</u>															

附註：

- 根據兩份國有土地使用權證(京海國用(2006出讓)第3864號及京海國用(2007出)第4225號)，總地盤面積為97,808.80平方米的兩幅土地的土地使用權已授予北京龍湖置業有限公司(「北京龍湖置業」)，作商業及住宅用途的兩段並存年期分別於二零四六年六月六日及二零七六年六月六日屆滿。
- 根據北京市規劃委員會於二零零七年四月十三日發出的建設用地規劃許可證(2007規(海)地字0022號)，北京龍湖置業獲許可使用一幅地盤面積97,808.90平方米的土地作住宅及商業發展項目。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

3. 根據北京市規劃委員會發出的三份建築工程規劃許可證(2007規(海)建字0284和0285號及2008規(海)建字0035號)，該物業的獲准建設規模為128,817.00平方米。
4. 根據北京市建設委員會發出的三份建築工程施工許可證，該物業獲准自二零零八年一月五日開始施工直至二零零九年七月二十三日竣工，總獲准建設規模為128,817.00平方米。

建築工程施工許可證	建築規模 (平方米)	建築期間	簽發日期
(2007)施建字2095號	54,055.10	二零零八年一月五日至 二零零九年七月二十三日	二零零七年十二月六日
(2007)施建字2096號	53,911.90	二零零八年一月五日至 二零零九年七月十七日	二零零七年十二月六日
(2008)施建字0344號	20,850.00	二零零八年五月三十日至 二零零八年五月三十日	二零零八年三月十二日
總計：	<u>128,817.00</u>		

5. 根據北京市建設委員會發出的四份商品房預售許可證，總建築面積94,763.16平方米的頤和原著獲准預售。該等預售許可證的詳情如下：

預售許可證編號	預售規模 (平方米)	簽發日期
京房售證字(2008)16號	45,554.28	二零零八年一月十八日
京房售證字(2008)125號	951.19	二零零八年二月二十日
京房售證字(2008)262號	4,662.31	二零零八年七月九日
京房售證字(2008)263號	7,652.13	二零零八年七月九日
京房售證字(2008)386號	35,943.25	二零零八年十一月二日
總計：	<u>94,763.16</u>	

6. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣257,280,000元，而未清償的建築成本約為人民幣748,940,000元。
7. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約14,957.00平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣795,130,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 該物業於估值日猶如已竣工的資本值為人民幣6,224,500,000元。
9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 北京龍湖置業合法擁有該物業的土地使用權，而地盤面積為38,899.08平方米的一幅土地的土地使用權受一項按揭所限；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (ii) 北京龍湖置業有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金，惟於按揭期間轉讓、租賃及按揭該物業的已按揭土地使用權須事先取得承按人的書面同意；
- (iii) 北京龍湖置業已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
- (iv) 北京龍湖置業有權根據上文附註(5)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- (v) 北京龍湖置業可使用相關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於北京龍湖置業取得工程竣工驗收文件後，北京龍湖置業於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
- (vi) 北京龍湖置業為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖企業拓展有限公司、何天濤及北京華川欣潤投資有限公司擁有其98.5%、0.3%及1.2%權益。

估值證書

第三類一由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值														
42. 中國 北京 通州區 半壁店街25號 花盛香醍	<p>該物業(名為花盛香醍)包括地盤面積約為99,442.00平方米(1,070,394平方呎)的一幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分三期發展為一項住宅發展項目，其計劃將於二零零九年及二零一零年落成。擬建物業的總建築面積約為213,365.00平方米(2,296,661平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>89,735.73</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>47,725.97</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,829.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>58,847.30</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>13,227.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>213,365.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按不同年期授予 貴集團。詳情請參閱附註(1)。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	89,735.73	聯排住宅	47,725.97	零售	3,829.00	配套設施	58,847.30	地下停車場	13,227.00	總計：	<u>213,365.00</u>	該物業目前仍在興建。	<p>人民幣 1,232,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 1,124,816,000元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)																
住宅	89,735.73																
聯排住宅	47,725.97																
零售	3,829.00																
配套設施	58,847.30																
地下停車場	13,227.00																
總計：	<u>213,365.00</u>																

附註：

- 根據北京市國土資源局於二零零八年二月發出的國有土地使用權證京通國用(2008出)第009號，地盤面積為267,830.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予北京龍湖中佰置業有限公司(「北京龍湖中佰」)，年期分別於二零四七年十一月二十八日(作商業及地下商業用途)、二零五七年十一月二十八日(作地下停車場及地下辦公室用途)及二零七七年十一月二十八日(作住宅用途)屆滿。

據 貴集團告知，花盛香醍包括上述國有土地使用權證所述地盤面積約為99,442.00平方米的部分土地。

- 根據北京市規劃委員會於二零零七年十二月十八日發出的建設用地規劃許可證(2007規(通)地字0055號)，北京龍湖中佰獲許可使用一幅地盤面積為273,600.00平方米的土地作住宅發展項目。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

3. 根據北京市規劃委員會發出的兩項建築工程規劃許可證2008規(通)建字0050號及2008規(通)建字0051號，該物業的獲准建設規模為213,364.47平方米。
4. 根據北京市建設委員會發出的兩項建築工程施工許可證，該物業獲准自二零零八年五月至二零零八年九月開始施工，總獲准建設規模為216,572.86平方米。

建築工程施工許可證	建設規模 (平方米)	建築期間	簽發日期
(2008)施建字0739號	89,911.96	二零零八年五月四日至 二零零八年八月八日	二零零八年五月五日
(2008)施建字0738號	126,660.9	二零零八年五月四日至 二零零八年九月五日	二零零八年五月五日
總計：	<u>216,572.86</u>		

5. 根據北京市建設委員會發出的四項商品房預售許可證(京房售證字(2008)179、229和331號)及京房售證字(2009)188號，花盛香醍137,461.70平方米的總建築面積獲准預售。
6. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣238,330,000元，而未清償的建築成本約為人民幣681,690,000元。
7. 據 貴集團告知，總建築面積約為65,690.50平方米的該物業根據多份買賣協議以總代價約人民幣752,070,000元預售。吾等已在吾等的估值中計及上述代價。
8. 該物業於估值日猶如已竣工的資本值為人民幣2,277,900,000元。
9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - (i) 北京龍湖中佰合法擁有該物業的土地使用權；
  - (ii) 北京龍湖中佰有權在土地使用權期間轉讓、租賃及按揭物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
  - (iii) 該物業土地使用權附有按揭，北京龍湖中佰於按揭期限內轉讓、租賃或按揭該物業土地使用權須事先取得承按人的書面同意；
  - (iv) 北京龍湖中佰已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
  - (v) 北京龍湖中佰有權根據上文附註(5)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (vi) 北京龍湖中佰可使用相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於北京龍湖中佰取得工程竣工驗收文件後，北京龍湖中佰於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
- (vii) 北京龍湖中佰為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶龍湖地產發展有限公司全資擁有。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第三類－由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值										
43.	中國 北京 通州區 半壁店街25號 大方居	<p>該物業(名為大方居)包括地盤面積約為168,388.00平方米(1,812,528平方呎)的一幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分兩期發展為一項住宅發展項目，其計劃將於二零一零年落成。擬建物業的總建築面積約為581,062.26平方米(6,254,554平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>536,089.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,672.26</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>42,301.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>581,062.26</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按不同年期授予 貴集團。詳情請參閱附註(1)。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	536,089.00	零售	2,672.26	配套設施	42,301.00	總計：	<u>581,062.26</u>	<p>該物業目前仍在興建。</p>	<p>人民幣 1,335,000,000元  ( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 1,218,855,000元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)													
住宅	536,089.00													
零售	2,672.26													
配套設施	42,301.00													
總計：	<u>581,062.26</u>													

#### 附註：

- 根據北京市國土資源局於二零零八年二月向北京龍湖中佰置業有限公司(「北京龍湖中佰」)發出的國有土地使用權證京通國用(2008出)第009號，地盤面積為267,830.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予北京龍湖中佰，年期分別於二零四七年十一月二十八日(作商業及地下商業用途)、二零五七年十一月二十八日(作地下停車場及地下辦公用途)及二零七七年十一月二十八日(作住宅用途)屆滿。

據 貴集團告知，大方居包括上述國有土地使用權證所述地盤面積約為168,388.00平方米的部分土地。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

2. 根據北京市規劃委員會於二零零七年十二月十八日發出的建設用地規劃許可證(2007規(通)地字0055號)，北京龍湖中佰獲許可使用一幅地盤面積為273,600.00平方米的土地作住宅發展項目。
3. 根據北京市規劃委員會發出的兩項建築工程規劃許可證2008規(通)建字0041號及2008規(通)建字0052號，該物業的獲准建設規模為578,981.06平方米。
4. 根據北京市建設委員會發出的九項建築工程施工許可證，該物業獲准自二零零八年四月一日至二零零九年九月五日開始施工，總獲准建設規模為575,772.62平方米。

建築工程施工許可證	建設規模 (平方米)	建築期間	簽發日期
(2008)施建字0677號	133,927.3	二零零八年四月十日至 二零零九年七月三十一日	二零零八年四月二十五日
(2008)施建字0678號	116,545.2	二零零八年四月十日至 二零零九年七月三日	二零零八年四月二十五日
(2008)施建字0679號	57,924.39	二零零八年四月十日至 二零零九年六月十日	二零零八年四月二十五日
(2008)施建字0680號	71,578.85	二零零八年四月一日至 二零零九年十一月一日	二零零八年四月二十五日
(2008)施建字0681號	71,578.85	二零零八年四月十日至 二零零九年五月二十六日	二零零八年四月二十五日
(2008)施建字0705號	112,444.2	二零零八年四月十日至 二零零九年五月二十一日	二零零八年四月二十八日
(2009)施建字0723號	7,261.38	二零零九年六月三十日至 二零一零年三月四日	二零零九年七月二日
(2009)施建字0724號	2,745.93	二零零九年六月三十日至 二零零九年十二月二十六日	二零零九年七月二日
(2009)施建字0725號	1,766.52	二零零九年六月三十日至 二零零九年十二月二十九日	二零零九年七月二日
總計：	<u>575,772.62</u>		

5. 根據北京市建設委員會發出的商品房預售許可證京房售證字(2008)限9號，總建築面積約為520,083.88平方米的該物業獲准預售。
6. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣303,040,000元，而未清償的建築成本約為人民幣872,940,000元。
7. 據 貴集團告知，總建築面積約為452,041.88平方米的該物業根據多份買賣協議以總代價約人民幣2,163,810,000元預售。吾等在吾等估值中計及上述代價。
8. 該物業於估值日猶如已竣工的資本值為人民幣2,597,700,000元。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 北京龍湖中佰合法擁有該物業的土地使用權；
  - (ii) 北京龍湖中佰有權在土地使用權期間轉讓、租賃及按揭物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
  - (iii) 該物業土地使用權受一項按揭所限，北京龍湖中佰於按揭期限內轉讓、租賃或按揭該物業土地使用權須事先取得承按人的書面同意；
  - (iv) 北京龍湖中佰已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
  - (v) 北京龍湖中佰有權根據上文附註(5)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - (vi) 北京龍湖中佰可使用相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證申請物業的相關房屋所有權證。於北京龍湖中佰取得工程竣工驗收文件後，北京龍湖中佰於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
  - (vii) 北京龍湖中佰為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶龍湖地產發展有限公司全資擁有。

估值證書

第三類－由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值														
44.	中國 重慶 北部新區 高新科技園 MOCO中心	<p>該物業(名為MOCO中心)包括一幅地盤面積約20,500.00平方米(220,662平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分兩期發展為一項住宅及商業發展項目並計劃於二零一零年落成。該物業的規劃總建築面積約為160,997.75平方米(1,732,980平方呎)。概約規劃建築面積及物業用途概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>51,657.76</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>29,104.42</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>45,473.03</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>4,387.64</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>30,374.90</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>160,997.75</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按兩項分別於二零四零年十一月七日及二零五零年十一月七日屆滿的並存年期授出，分別作商業及住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	51,657.76	商業	29,104.42	辦公室	45,473.03	配套設施	4,387.64	地下停車場	30,374.90	總計：	<u>160,997.75</u>	該物業目前 正在開發。	<p>人民幣 488,000,000元</p> <p>( 貴集團 應佔91.30%的 權益：人民幣 445,544,000元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	51,657.76																	
商業	29,104.42																	
辦公室	45,473.03																	
配套設施	4,387.64																	
地下停車場	30,374.90																	
總計：	<u>160,997.75</u>																	

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零八年二月二十二日發出的房產權證北新高112房地證2008字第01253號，一幅地盤面積為20,500.00平方米的土地的土地使用權已授予重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖企業拓展」)，兩項並存年期分別於二零四零年十一月七日及二零五零年十一月七日屆滿，作商業及住宅用途。
- 根據重慶市規劃局於二零零八年三月四日發出的建設用地規劃許可證建字第建500140200800004號，重慶龍湖企業拓展獲准使用地盤面積為17,404.30平方米的一幅土地，作住宅、金融及商業以及公共設施發展用途。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

3. 根據重慶市規劃局於二零零八年六月十八日發出的建築工程規劃許可證建字第建500140200800051號和50014200900002號，總建築面積為160,997.75平方米的物業規劃部分獲批准。
4. 根據重慶北部新區管理委員會發出的建築工程施工許可證北部新區2008023和2009018號，該物業獲准開始施工，總獲准建設規模為160,997.75平方米。
5. 根據重慶市土地資源及房屋管理局發出的四項商品房預售許可證渝國土房管(2008)預字第416和472號及渝國土房管(2009)預字第099和142號，總建築面積為97,130.791平方米的Moco中心獲准預售。
6. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣188,410,000元，而未清償的建築成本約為人民幣225,740,000元。吾等已在吾等的估值中計及上述金額。
7. 據 貴集團告知，總建築面積約為95,830.58平方米的該物業根據多份買賣協議以總代價約人民幣540,430,000元預售。吾等已在吾等的估值中計及上述代價。
8. 該物業於估值日猶如已竣工的資本值為人民幣867,900,000元。
9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - (i) 重慶龍湖企業拓展合法擁有該物業的土地使用權；
  - (ii) 重慶龍湖企業拓展有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
  - (iii) 重慶龍湖企業拓展已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
  - (iv) 重慶龍湖企業拓展有權根據上文附註(5)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - (v) 重慶龍湖企業拓展可使用相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，重慶龍湖企業拓展於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
  - (vi) 重慶龍湖企業拓展為一家根據中國法律成立的中外合資企業，分別由嘉遜發展香港(控股)有限公司及重慶旭科投資有限公司擁有91.3%及8.7%的權益。溢利分享乃基於股東的股份比例。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第三類－由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值										
45. 中國 四川省 成都市 高新區天府大道 中段1號 世紀峰景第一期	<p>該發展項目(名為世紀峰景)包括總地盤面積約為48,061.78平方米(517,337平方呎)的四幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目將分三期發展為一項住宅發展項目。該物業包括該發展項目的第一期，其計劃將於二零一一年落成。於落成後，該物業的總建築面積約為143,488.57平方米(1,544,511平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>115,616.78</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>24,093.76</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,778.03</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>143,488.57</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按於二零七三年十二月二十七日屆滿的年期授出，作住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	115,616.78	地下停車場	24,093.76	配套設施	3,778.03	總計：	<u>143,488.57</u>	該物業目前仍在興建。	<p>人民幣 674,300,000元</p> <p>( 貴集團 應佔9.13% 權益：人民幣 61,563,590元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)												
住宅	115,616.78												
地下停車場	24,093.76												
配套設施	3,778.03												
總計：	<u>143,488.57</u>												

#### 附註：

- 根據成都市國土資源局向成都景匯置業有限公司(「成都景匯」)、成都拓晟置業有限公司(「成都拓晟」)、成都匯新置業有限公司(「成都匯新」)及成都嘉南置業有限公司(「成都嘉南」)發出的國有土地使用權證成高國用(2007)第5936號，總地盤面積為48,061.78平方米的四幅土地的土地使用權已授予多家公司，年期於二零七三年十二月二十七日屆滿，作住宅用途。國有土地使用權證的詳情如下：

土地擁有人	地盤面積 (平方米)
成都景匯	10,545.08
成都拓晟	14,720.37
成都匯新	12,889.49
成都嘉南	9,906.84
總計：	<u>48,061.78</u>

2. 根據成都市規劃局發出的建設用地規劃許可證(地字第510122200829038號)，成都景匯、成都拓晟、成都匯新及成都嘉南獲許可使用4幅總地盤面積為71,461.56平方米的土地作住宅用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述的部分土地。

3. 根據成都市規劃局發出的兩項建築工程規劃許可證建字第510122200839175和510122200839303號，世紀峰景第一期的獲准建設規模為143,488.57平方米。
4. 根據成都市建設規劃局發出的兩項建築工程施工許可證CGGJ(2008)J255號及CGGJ(2008)J256號，該物業獲准開工建設，總獲准建設規模為143,488.57平方米。
5. 根據成都市房屋管理局向成都匯新發出的商品房預售許可證成預售中心城區字第5626號，58,069.14平方米的總建築面積獲准預售。
6. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣88,810,000元，而未清償的建築成本約為人民幣383,944,000元。吾等已在吾等的估值中計及上述金額。
7. 據 貴集團告知，總建築面積約為561.00平方米的部分物業根據多份買賣協議以總代價約人民幣6,060,000元預售。吾等已在吾等的估值中計及上述代價。
8. 該物業於估值日猶如已竣工的資本值為人民幣1,448,500,000元。
9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - (i) 成都景匯、成都拓晟、成都匯新及成都嘉南合法擁有該物業的土地使用權；
  - (ii) 成都景匯、成都拓晟、成都匯新及成都嘉南有權在土地使用權期間轉讓、租賃或按揭物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
  - (iii) 成都景匯、成都拓晟、成都匯新及成都嘉南已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
  - (iv) 成都匯新有權根據上文附註(5)所載預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - (v) 成都景匯、成都拓晟、成都匯新及成都嘉南可使用相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於成都景匯、成都拓晟、成都匯新及成都嘉南取得工程竣工驗收文件後，成都景匯、成都拓晟、成都匯新及成都嘉南於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (vi) 成都景匯為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由COFI (HK) Limited及成都佳遜投資有限公司擁有其95.41%及4.59%權益；
- (vii) 成都拓晟為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由Front Harbour Investments Limited及成都佳遜投資有限公司擁有其95.26%及4.74%權益；
- (viii) 成都匯新為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由成都佳遜投資有限公司及Sunny Champ Group Limited擁有其32.05%及67.95%權益；及
- (ix) 成都嘉南為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由ING COF I (HK)及成都佳遜投資有限公司擁有其92.16%及7.84%權益。

估值證書

第三類一由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
46. 中國 四川省 郫縣郫筒鎮 一里村六社、 雙柏村一社及 三社以及書院村 四社成都弗萊 明戈一期及二期	<p>該發展項目(名為成都弗萊明戈)包括總地盤面積約為126,137.16平方米(1,357,740平方呎)的兩幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目將分五期發展為一項住宅及商業發展項目。該物業包括該發展項目的第一期及第二期，其計劃將於二零一零年及二零一一年落成。於落成後，該物業的總建築面積約為243,853.21平方米(2,624,836平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>139,166.53</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,886.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>35,025.14</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>67,775.54</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>243,853.21</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按兩段並存年期70年及40年授予 貴集團，分別於二零四七年十月二十三日及二零七七年十月二十三日屆滿，用作商業及住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	139,166.53	零售	1,886.00	配套設施	35,025.14	地下停車場	67,775.54	總計：	<u>243,853.21</u>	該物業目前仍在興建。	<p>人民幣 247,700,000元</p> <p>( 貴集團 應佔91.30% 權益：人民幣 226,150,100元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)														
住宅	139,166.53														
零售	1,886.00														
配套設施	35,025.14														
地下停車場	67,775.54														
總計：	<u>243,853.21</u>														

附註：

- 根據兩份國有土地使用權出讓合同(2007-00958號及2007-00957號)及其補充協議，總地盤面積為126,137.16平方米的兩幅土地的土地使用權已同意按兩段並存年期70年及40年授予成都西璽置業有限公司(「成都西璽」)及成都西祥置業有限公司(「成都西祥」)，土地出讓費為人民幣772,037,200元，分別作住宅及商業用途。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

2. 根據成都市國土資源局發出的兩份國有土地使用權證，總地盤面積為126,137.16平方米的兩幅土地的土地使用權已授予成都西璽及成都西祥，土地使用年期於二零四七年十月二十三日及二零七七年十月二十三日屆滿，作商業及住宅用途。國有土地使用權證的詳情如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
郫國用(2008) 第22號	成都西璽	51,921.26	商業	二零四七年十月二十三日
			住宅	二零七七年十月二十三日
郫國用(2008) 第43號	成都西祥	74,215.90	商業	二零四七年十月二十三日
			住宅	二零七七年十月二十三日

3. 根據郫縣規劃管理局發出的兩項建設用地規劃許可證（地字第510124200820021和510124200820020號），成都西璽及成都西祥獲許可使用總地盤面積為126,137.16平方米的兩幅土地用作發展。
4. 根據郫縣規劃管理局發出的三項建築工程規劃許可證建字第510124200930048、510124200930049和510124200830130號，成都西璽及成都西祥獲准建設規劃總建築面積為189,747.03平方米的一個發展項目。
5. 根據四項建築工程施工許可證510124200908070101、510124200904290301、510124200904290201及510124200810230101號，成都西璽及成都西祥獲准建設總建築面積為189,747.03平方米的多棟樓宇。
6. 根據郫縣房地產管理局發出的六項商品房預售許可證成房預售郫縣字第471、459、446、494、442和481號，成都弗萊明戈69,419.03平方米的總建築面積獲准預售。
7. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣52,140,000元，而未清償的建築成本約為人民幣302,960,000元。吾等已在估值時計及上述金額。
8. 據 貴集團告知，總建築面積約為54,509.40平方米的部分物業根據多份買賣協議以總代價約人民幣316,920,000元預售。吾等已在吾等的估值中計及上述代價。
9. 該物業於估值日猶如已竣工的資本值為人民幣1,001,100,000元。
10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 成都西璽及成都西祥合法擁有該物業的土地使用權；
  - (ii) 該物業的土地使用權受按揭所限。成都西璽及成都西祥有權在土地使用權期間轉讓、租賃及按揭物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金，但成都西璽及成都西祥於按揭期限內轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權須事先取得承按人的書面同意；
  - (iii) 成都西璽及成都西祥已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (iv) 成都西璽及成都西祥有權根據上文附註(6)所述商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- (v) 成都西璽及成都西祥可使用相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於成都西璽及成都西祥取得工程竣工驗收文件後，成都西璽及成都西祥於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
- (vi) 成都西璽及成都西祥為一家根據中國法律成立的有限責任公司，兩者均由成都佳遜投資有限公司全資擁有。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第三類一由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值														
47.	中國 北京 海淀區 中關村甲3號 土地 唐寧One	<p>該物業包括地盤面積約為41,971.26平方米(451,779平方呎)的一幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將發展為附有配套設施的一項住宅發展項目，預計於二零一一年落成。擬建物業的總建築面積約為253,605.00平方米(2,729,804平方呎)。</p>	該物業目前仍在興建。	<p>人民幣 3,048,000,000元</p> <p>( 貴集團 應佔91.30% 權益：人民幣 2,782,824,000元)</p>														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>134,505.00</td> </tr> <tr> <td>小型／家居 辦公室單位</td> <td>18,626.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>33,762.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>23,573.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>43,139.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>253,605.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	公寓	134,505.00	小型／家居 辦公室單位	18,626.00	零售	33,762.00	地下停車場	23,573.00	配套設施	43,139.00	總計：	<u>253,605.00</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)																	
公寓	134,505.00																	
小型／家居 辦公室單位	18,626.00																	
零售	33,762.00																	
地下停車場	23,573.00																	
配套設施	43,139.00																	
總計：	<u>253,605.00</u>																	
		<p>該物業的土地使用權已同意按三段並存年期40、50及70年授予 貴集團，分別於二零四八年二月十四日、二零五八年二月十四日及二零七八年二月十四日屆滿，用作商業、綜合及住宅用途。</p>																

#### 附註：

- 根據北京國土資源局(「出讓人」)與北京龍湖時代置業有限公司(「北京龍湖時代」)訂立的國有土地使用權出讓合同(京地出合字2008第0107號)及其補充協議，出讓人已同意按自二零零八年二月十五日起計為期40、50及70年的三段並存年期將地盤面積為49,076.90平方米的一幅土地的土地使用權授予北京龍湖時代，土地出讓費總額為人民幣2,060,000,000元，作商業、綜合及住宅用途。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

2. 根據北京市國土資源局發出的兩項國有土地使用權證，總地盤面積為41,971.26平方米的兩幅土地的土地使用權已授予北京龍湖時代，三段並存年期分別於二零四八年二月十四日、二零五八年二月十四日及二零七八年二月十四日屆滿，作商業、綜合及住宅用途。該等國有土地使用權證的詳情如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
京海國用(2008出)第4579號	北京龍湖時代	202.61	商業	二零四八年二月十四日
京海國用(2008出)第4578號	北京龍湖時代	41,768.65	商業 綜合 住宅	二零四八年二月十四日 二零五八年二月十四日 二零七八年二月十四日

3. 根據北京市規劃委員會於二零零八年六月二十日發出的建設用地規劃許可證(2008規(海)地字0017號)，北京龍湖時代獲許可使用一幅地盤面積為49,211.90平方米的土地作住宅發展項目。
4. 根據六項建築工程規劃許可證2008規(海)建字0186和0189號及2009規(海)建字0099、0072、0023和0093號，北京龍湖時代獲准建設規劃總建築面積為254,261.71平方米的一個發展項目。
5. 根據四項建築工程施工許可證2009施建字0317、0878、0679和0686號，北京龍湖時代獲准建設總建築面積為209,292.74平方米的多棟樓宇。
6. 根據三項商品房預售許可證京房售證字2008第420和438號及京房售證字2009第117號，北京龍湖時代獲准預售總建築面積126,966.09平方米。
7. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣95,138,000元，而未清償的建築成本約為人民幣1,108,700,000元。吾等已在吾等的估值中計及上述金額。
8. 據 貴集團告知，總建築面積約為85,879.69平方米的部分物業根據多份買賣協議以總代價約人民幣2,292,750,000元預售。吾等已在吾等的估值中計及上述代價。
9. 該物業於估值日猶如已竣工的資本值為人民幣5,506,700,000元。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 國有土地使用權出讓合同及其補充協議屬合法、有效且可強制執行；
  - (ii) 北京龍湖時代合法擁有該物業的土地使用權，並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
  - (iii) 上文附註(2)所述地盤面積為41,768.65平方米的一幅土地的土地使用權受按揭所限，北京龍湖時代於按揭期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權須事先取得承按人的書面同意；
  - (iv) 北京龍湖時代已從相關政府部門取得法律規定的建設該物業所需的許可證及批文；
  - (v) 北京龍湖時代有權根據上文附註(6)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - (vi) 北京龍湖時代可使用相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於北京龍湖時代取得工程竣工驗收文件後，北京龍湖時代於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
  - (vii) 北京龍湖時代為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶龍湖地產發展有限公司擁有99.29%及北京龍湖中佰置業有限公司擁有0.71%。

估值證書

第三類一由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值								
48.	中國 陝西省 西安 雁南二路北 曲江盛景	<p>該物業(名為曲江盛景)包括地盤面積約為34,795.10平方米(374,534平方呎)的一幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將發展為附有配套設施的一項住宅發展項目，預計於二零零九年前落成。於落成後，該物業將提供的總建築面積為76,332.00平方米(821,638平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>58,911.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>17,421.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>76,332.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授予 貴集團，年期為70年，於二零七七年十二月十三日屆滿，作住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	58,911.00	配套設施	17,421.00	總計：	<u>76,332.00</u>	該物業目前仍在興建。	<p>人民幣 529,000,000元</p> <p>( 貴集團 應佔82.17%的 權益：人民幣 434,679,300元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)											
住宅	58,911.00											
配套設施	17,421.00											
總計：	<u>76,332.00</u>											

附註：

1. 根據西安國土資源局曲江新區分局(「甲方」)與西安龍湖錦城置業有限公司(「西安龍湖錦城」)訂立的國有土地使用權出讓合同(2007)33號，甲方同意將地盤面積34,795.10平方米的一幅土地的土地使用權出讓予西安龍湖錦城，土地出讓金為人民幣135,701,800元，年期為70年，作住宅用途。
2. 根據國有土地使用權證市曲江國用(2007出)第072號，西安龍湖錦城已獲授地盤面積為34,795.10平方米的土地的土地使用權，期限為70年，於二零七七年十二月十三日到期，作住宅用途。
3. 根據西安市規劃局發出的建設用地規劃許可證(2008)曲002號，西安龍湖錦城獲准使用一幅地盤面積為34,787.51平方米的土地，作物業發展用途。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

4. 根據西安市規劃局發出的建設用地規劃許可證(2008)曲字007號，獲批准的物業建築規模為76,332平方米。
5. 根據西安曲江新區管理委員會發出的兩項建築工程施工許可證西曲建施2008第028及029號，獲准施工的物業施工期由二零零八年六月十五日起至二零零九年十月止，建築規模為76,332平方米。
6. 根據西安市房屋管理局發出的商品房預售許可證市房預售字第2008062號，曲江盛景61,560平方米的建築面積獲准預售。
7. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣169,020,000元，而未清償的建築成本約為人民幣105,614,000元。吾等在估值時已計及上述金額。
8. 據 貴集團告知，總建築面積約為57,288.83平方米的部分物業根據多份買賣協議以總代價人民幣712,040,000元預售。吾等已在吾等的估值中計及上述代價。
9. 該物業於估值日猶如已竣工的資本值為人民幣732,200,000元。
10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - (i) 西安龍湖錦城合法擁有該物業的土地使用權；
  - (ii) 西安龍湖錦城有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
  - (iii) 西安龍湖錦城已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
  - (iv) 西安龍湖錦城有權根據上文附註(6)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - (v) 西安龍湖錦城可使用相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證申請該物業的相關房屋所有權證。西安龍湖錦城於取得工程竣工驗收文件後，西安龍湖錦城於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
  - (vi) 西安龍湖錦城為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由西安龍湖地產發展有限公司及西安立豐物業管理有限公司擁有其99.3%及0.7%權益。

估值證書

第三類一由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值										
49.	中國 上海 青浦區 方松公路、 崧塘河至 淀浦河間 上海灘瀾山	<p>該物業(名為上海灘瀾山)包括地盤面積約為144,495.50平方米(1,555,350平方呎)的一幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分三期發展為一項低密度聯排住宅發展項目，其計劃將於二零一零年落成。擬建物業的總建築面積約為236,721.99平方米(2,548,076平方呎)。該物業的建築面積詳情概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>144,685.99</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>4,894.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>87,142.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>236,721.99</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權於二零七八年一月八日屆滿，作住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	144,685.99	零售	4,894.00	配套設施	87,142.00	總計：	<u>236,721.99</u>	該物業目前仍在興建。	<p>人民幣 2,021,100,000元</p> <p>( 貴集團 應佔45.65%的 權益：人民幣 922,632,150元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)													
住宅	144,685.99													
零售	4,894.00													
配套設施	87,142.00													
總計：	<u>236,721.99</u>													

附註：

1. 根據日期分別為二零零八年一月九日及二零零八年二月十八日的國有土地使用權出讓合同滬青房地(2007)出讓合同第149號及其補充協議滬青房地2008出讓合同補字第2號，一幅地盤面積為144,495.50平方米的土地的土地使用權已同意授予上海恒睿房地產有限公司(「上海恒睿」)，為期70年，作住宅用途。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

2. 根據兩項房產權證，該物業的土地使用權已授予恒睿。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
滬房地青字2008 第005742號	上海恒睿	91,480.30	住宅	二零七八年一月八日
滬房地青字2008 第009796號	上海恒睿	53,015.20	住宅	二零七八年一月八日
總計：		<u>144,495.50</u>		

3. 根據上海市青浦區規劃管理局發出的建設用地規劃許可證地字第滬青地(2008)18080605E00645號，上海恒睿獲准使用一幅地盤面積為191,902.70平方米的土地，作發展住宅用途。

據 貴集團所告知，上述建設用地規劃許可證所訂明地盤面積為144,495.50平方米的土地屬物業的土地，而地盤面積為47,407.20平方米的餘下土地則供公眾使用。

4. 根據上海市青浦區規劃管理局發出的四項建築工程規劃許可證建字第滬青建(2008)18080620F01431、18080905F02210、18080927F02390和18081118F02861號，獲批准的物業建築部分規模為230,188.6平方米。

5. 根據上海市建築業管理辦公室頒發的四項建築工程施工許可證310118200802271619 D01至D04號，獲准施工的物業施工期為二零零八年七月一日至二零零九年十二月十二日，建築規模為230,187.25平方米。

6. 根據上海市房屋土地資源管理局頒發的七項商品房預售許可證青浦房地(2008)預字0000676、0000918和0000796號及青浦房地(2009)預字0000108、0000234、0000444和0000445號，合共地上建築面積約83,871.91平方米及地下建築面積26,194.46平方米獲准預售。

7. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣353,330,000元，而未清償的建築成本約為人民幣615,830,000元。吾等已在吾等的估值中計及上述金額。

8. 據 貴集團告知，總建築面積約為67,918.50平方米的部分物業根據多份買賣協議以總代價約人民幣1,201,660,000元預售。吾等已在吾等的估值中計及上述代價。

9. 該物業於估值日猶如已竣工的資本值為人民幣3,374,800,000元。

10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：—

- (i) 上海恒睿合法擁有物業的土地使用權；
- (ii) 上海恒睿有權在土地使用權期間轉讓、租賃或按揭物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (iii) 上海恒睿已從相關政府部門取得法律規定的建設上文附註(4)及(5)所述部分物業所需的許可證及批文；
- (iv) 上海恒睿有權根據上文附註(6)所載預售許可證規定的預售限制預售該部分物業；
- (v) 上海恒睿可使用相關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於上海恒睿取得工程竣工驗收文件後，上海恒睿於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
- (vi) 上海恒睿為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及COF I SRL擁有其50%及50%權益。

估值證書

第三類一由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值										
50. 中國 上海 嘉定新城 裕民路 酈城一期	<p>該發展項目(名為酈城)包括地盤面積約為178,248.20平方米(1,918,664平方呎)的一幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目將分四期發展為一項住宅、小型／家居辦公室及零售發展項目。該物業包括指定地盤面積約36,076.60平方米(388,329平方呎)的發展項目的第一期，預計於二零一零年落成。於落成後，該物業將提供總建築面積約99,780.00平方米(1,074,032平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table><thead><tr><th>部分</th><th>概約建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>豪華住宅</td><td>54,777.00</td></tr><tr><td>會所</td><td>9,945.00</td></tr><tr><td>配套設施</td><td>35,058.00</td></tr><tr><td>總計：</td><td><u>99,780.00</u></td></tr></tbody></table> <p>該物業的土地使用權已按不同年期授予 貴集團。詳情請參閱附註(2)。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	豪華住宅	54,777.00	會所	9,945.00	配套設施	35,058.00	總計：	<u>99,780.00</u>	該物業目前仍在興建。	人民幣 425,300,000元 ( 貴集團 應佔93.48% 權益：人民幣 397,570,440元)
部分	概約建築面積 (平方米)												
豪華住宅	54,777.00												
會所	9,945.00												
配套設施	35,058.00												
總計：	<u>99,780.00</u>												

附註：

1. 根據分別於二零零八年七月三十一日及於二零零八年九月十八日訂立的國有土地使用權出讓合同滬嘉房地2008出讓合同第73號及補充協議，一幅地盤面積為178,248.20平方米的土地的土地使用權已同意授予上海恒馳房地產有限公司(「上海恒馳」)，三段並存年期分別自二零零八年七月三十一日起計為期40、50及70年，用作零售、辦公及住宅用途。

據 貴集團告知，土地出讓費已悉數支付。

2. 根據於二零零九年七月二十七日發出的房產權證滬房地嘉字(2009)第019992號，地盤面積為124,234.60平方米的一幅土地的土地使用權已按兩段並存年期授予上海恒馳，分別於二零四八年七月三十日及二零五八年七月三十日屆滿，作商業及辦公室用途。

- 據 貴集團告知，該物業正在上述房產權證所覆蓋地盤面積約36,076.60平方米的一幅土地部分之上發展。
3. 根據上海市嘉定區規劃管理局發出的建設用地規劃許可證（地字第滬嘉地(2008)14081105E01366號），上海恒馳獲許可使用一幅地盤面積為178,248平方米的土地作發展項目。
  4. 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局發出的建築工程規劃許可證建字第滬嘉建(2009)FA31011420091785號，上海恒馳獲准建設規劃總建築面積為110,537平方米的一個發展項目。
  5. 根據上海市嘉定區建設和交通委員會發出的建築工程施工許可證第310114200808191619號，上海恒馳獲准建設總建築面積為110,536.19平方米的多幢樓宇。
  6. 根據上海市嘉定區住房保障和房屋管理局發出的商品房預售許可證嘉定房管(2009)預字第0000919號，總建築面積為57,650.06平方米的酈城獲准預售。
  7. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣65,710,000元，而未清償的建築成本約為人民幣343,640,000元。吾等已在吾等的估值中計及上述金額。
  8. 該物業於估值日猶如已竣工的資本值為人民幣1,090,300,000元。
  9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
    - (i) 國有土地使用權出讓合同屬合法、有效且可強制執行；
    - (ii) 上海恒馳合法擁有該物業的土地使用權；
    - (iii) 上海恒馳有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需額外支付任何土地出讓費或出讓金；
    - (iv) 上海恒馳已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
    - (v) 上海恒馳有權根據上文附註(6)所載預售許可證規定的預售限制預售該物業部分；
    - (vi) 上海恒馳可使用相關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證申請該物業的相關房屋所有權證。上海恒馳於取得工程竣工驗收文件後，上海恒馳於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
    - (vii) 上海恒馳為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶天卓投資有限公司全資擁有。

估值證書

第三類—由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值												
51.	中國 陝西省 西安曲江路以北及曲江三路以東 西安紫都城一期	西安紫都城包括地盤面積約為68,939.00平方米(742,059平方呎)的一幅土地。  根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目將分兩期發展為一項住宅發展項目。該物業包括該發展項目的第一期，預計於二零一一年完成。於落成後，該物業將提供總建築面積約82,006.13平方米(882,714平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前仍在興建。	人民幣 35,000,000元  ( 貴集團應佔82.17%權益：人民幣28,759,500元)												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>65,363.13</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,176.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>13,442.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,025.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>82,006.13</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	65,363.13	零售	1,176.00	地下停車場	13,442.00	配套設施	2,025.00	總計：	<u>82,006.13</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)															
住宅	65,363.13															
零售	1,176.00															
地下停車場	13,442.00															
配套設施	2,025.00															
總計：	<u>82,006.13</u>															
		該物業的土地使用權已授予貴集團，期限為70年，於二零七八年一月二十二日屆滿，作住宅用途。														

附註：

- 根據西安國土資源局曲江新區分局(「甲方」)與西安龍湖錦城置業有限公司(「西安龍湖錦城」)訂立的國有土地使用權出讓合同2007-32號，甲方同意將地盤面積為68,939.00平方米的一幅土地的土地使用權出讓予西安龍湖錦城，土地出讓費為人民幣217,158,900元，年期為70年，作住宅用途。
- 根據國有土地使用權證市曲江國用(2008出)第002號，西安龍湖錦城已獲授地盤面積為68,939.00平方米的的土地的使用權，年期於二零七八年一月二十二日屆滿，作住宅用途。

3. 根據西安市規劃局發出的建設用地規劃許可證西規曲地字第023號，西安龍湖錦城獲許可使用一幅地盤面積為112,042.72平方米的土地作住宅用途。  
  
據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述的部分土地。
4. 根據西安市規劃局發出的建築工程規劃許可證西規曲建字第012號，西安紫都城第一期的獲准建設規模約為地上103,691平方米及地下20,654平方米。
5. 根據西安市規劃建設局發出的兩項建築工程施工許可證西曲建施[2009]013號及西曲建施[2009]014號，該物業部分獲准開始施工，總獲准建設規模為124,344平方米。
6. 根據西安市房屋管理局向西安龍湖錦城發出的預售許可證市房預售字第2009089號，總建築面積為68,512平方米的部分物業獲准預售。
7. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣16,640,000元，而未清償的建築成本約為人民幣252,820,000元。吾等已在吾等的估值中計及上述金額。
8. 據 貴集團告知，總建築面積約為45,589.00平方米的部分物業已根據多項買賣協議預售，總代價約為人民幣213,930,000元。吾等已在吾等的估值中計及上述代價。
9. 該物業於估值日猶如已竣工的資本值為人民幣359,100,000元。
10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - (i) 西安龍湖錦城合法擁有該物業的土地使用權；
  - (ii) 西安龍湖錦城有權在土地使用權期間轉讓、租賃或按揭物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
  - (iii) 西安龍湖錦城已從相關政府部門取得法律規定的建設上文附註(4)及(5)所述部分物業所需的許可證及批文；
  - (iv) 西安龍湖錦城有權根據上文附註(6)所載預售許可證規定的預售限制預售該部分物業；
  - (v) 西安龍湖錦城可使用相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於成都景匯、成都拓晟、成都匯新及成都嘉南取得工程竣工驗收文件後，西安龍湖錦城於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
  - (vi) 西安龍湖錦城為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由西安龍湖地產發展有限公司及西安立豐物業管理有限公司擁有其99.3%及0.7%權益。

估值證書

第四類—由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
52.	中國 重慶 北部新區 高新園 大竹林組團 江與城三期部分 及四期至八期	<p>江與城為一個將分八期發展的擬建大型住宅及商業發展項目。該擬建發展項目的三期部分及第四至八期將包括地盤面積約 565,476.40 平方米 (6,086,788 平方呎)。</p> <p>該物業包括該擬建發展項目的三期部分及第四至八期。根據 貴集團提供的最新發展建議，於落成後，該物業將提供總建築面積約 1,300,545.00 平方米 (13,999,066 平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>953,760.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>145,500.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>163,005.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>38,280.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>1,300,545.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已獲授兩段並存的年期，分別作商業及住宅用途。有關詳情參閱附註 (1)。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	953,760.00	零售	145,500.00	地下停車場	163,005.00	配套設施	38,280.00	總計：	<u>1,300,545.00</u>	該物業目前空置。	<p>人民幣 2,598,000,000 元</p> <p>( 貴集團 應佔 49.57% 權益：人民幣 1,287,828,600 元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)															
住宅	953,760.00															
零售	145,500.00															
地下停車場	163,005.00															
配套設施	38,280.00															
總計：	<u>1,300,545.00</u>															

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

附註：

1. 根據十項房產權證，該物業的土地使用權已授予重慶興龍湖置地發展有限公司（「興龍湖置地」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
100房地證2006字第985號	興龍湖置地	87,315.50	商業服務 住宅	二零四六年七月五日 二零五六年七月五日
100房地證2006字第986號	興龍湖置地	17,372.80	商業服務 住宅	二零四六年七月五日 二零五六年七月五日
北新高112房地證2007字第07891號	興龍湖置地	31,196.80	商業 住宅	二零四六年七月六日 二零五六年七月六日
北新高112房地證2007字第08760號	興龍湖置地	24,964.40	商業 住宅	二零四六年七月六日 二零五六年七月六日
北新高112房地證2008字第06407號	興龍湖置地	199,468.60	商業 住宅	二零四六年九月十五日 二零五六年九月十五日
北新高112房地證2009字第00752號	興龍湖置地	21,656.20	商業 住宅	二零四六年七月六日 二零五六年七月六日
北新高112房地證2009字第00753號	興龍湖置地	15,246.30	商業 住宅	二零四六年七月六日 二零五六年七月六日
北新高112房地證2009字第00751號	興龍湖置地	61,267.90	商業 住宅	二零四六年七月六日 二零五六年七月六日
北新高112房地證2009字第01954號	興龍湖置地	103,806.60	商業 住宅	二零四六年七月六日 二零五六年七月六日
北新高112房地證2008字第06408號	興龍湖置地	95,405.00	商業 住宅	二零四六年九月十五日 二零五六年九月十五日
	總計：	657,700.10		

據 貴集團告知，江與城三期部分及四至八期包括上述十項房產權證所載地盤面積約為565,476.40平方米的土地部分。

2. 根據重慶市規劃局發出的兩項建設用地規劃許可證（渝規地證(2006)北新字第0006號及渝規地證(2007)北新字第0308號），興龍湖置地獲許可使用地盤面積為482,482.00平方米及330,165.60平方米的兩幅土地用於發展江與城。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 興龍湖置地合法擁有上述附註(1)所載該物業的土地使用權，並有權在土地使用權年內轉讓、租賃及按揭該部分的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
  - (ii) 總地盤面積為248,038.20平方米的該物業的部分土地受多項按揭所限，興龍湖置地於按揭期限內轉讓、租賃或按揭該物業部分須事先取得承按人的書面同意；及
  - (iii) 興龍湖置地為一家根據中國法律成立的中外合作經營企業，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及嘉遜置地有限公司擁有其5%及95%權益。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第四類一由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值																												
53. 中國 重慶 江北區 陳家館 春森彼岸 三期至五期	<p>春森彼岸為擬建大型商業、辦公及住宅發展項目，將分五期在總地盤面積約160,191.00平方米(1,724,296平方呎)的多幅土地上發展。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業包括地盤面積約為88,845.00平方米(956,328平方呎)的發展項目的第三至五期，將提供總建築面積約449,835.00平方米(4,842,024平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下：</p>	目前該土地上建有若干陳舊的小平房。現時正拆除該等建築物。	<p>人民幣 985,000,000元</p> <p>( 貴集團 應佔91.30% 權益：人民幣 899,305,000元)</p>																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><i>三期</i></td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>179,991.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>17,112.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,928.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>16,463.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>215,494.00</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>四期</i></td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>137,425.00</td> </tr> <tr> <td>小型／家居辦公室</td> <td>3,144.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>7,583.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,389.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>17,890.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>169,431.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	<i>三期</i>		公寓	179,991.00	零售	17,112.00	配套設施	1,928.00	地下停車場	16,463.00	總計：	<u>215,494.00</u>	<i>四期</i>		公寓	137,425.00	小型／家居辦公室	3,144.00	零售	7,583.00	配套設施	3,389.00	地下停車場	17,890.00	總計：	<u>169,431.00</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)																														
<i>三期</i>																															
公寓	179,991.00																														
零售	17,112.00																														
配套設施	1,928.00																														
地下停車場	16,463.00																														
總計：	<u>215,494.00</u>																														
<i>四期</i>																															
公寓	137,425.00																														
小型／家居辦公室	3,144.00																														
零售	7,583.00																														
配套設施	3,389.00																														
地下停車場	17,890.00																														
總計：	<u>169,431.00</u>																														

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
	五期		
	小型／家居辦公室	18,507.00	
	零售	4,444.00	
	辦公室	32,637.00	
	地下停車場	9,322.00	
	總計：	<u>64,910.00</u>	
	物業部分的土地使用權已按兩項分別於二零四四年八月二十三日及二零五四年八月二十三日屆滿的並存年期授出，分別作商業及住宅用途。		

### 附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局（「甲方」）與重慶北龍湖置地發展有限公司（「重慶北龍湖」）訂立的國有土地使用權出讓合同（渝地(2004)合字(江北)第302號），甲方同意出讓一幅地盤面積為160,191平方米土地的土地使用權予重慶北龍湖，土地出讓費用總額為人民幣147,754,260元。兩段並存年期分別為40及50年，作商業及住宅用途。
- 根據五項房產權證，該物業的土地使用權已授予重慶北龍湖置地發展有限公司（「重慶北龍湖」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
103房地證2007字第20746號	重慶北龍湖	7,836.10	商業 住宅	二零四四年八月二十三日 二零五四年八月二十三日
103房地證2007字第23674號	重慶北龍湖	23,487.20	商業 住宅	二零四四年八月二十三日 二零五四年八月二十三日
103房地證2008字第16805號	重慶北龍湖	28,163.30	商業 住宅	二零四四年八月二十三日 二零五四年八月二十三日
103房地證2007字第08712號	重慶北龍湖	17,489.70	商業 住宅	二零四四年八月二十三日 二零五四年八月二十三日
103房地證2008字第08254號	重慶北龍湖	20,315.30	商業 住宅	二零四四年八月二十三日 二零五四年八月二十三日
	總計：	<u>97,291.60</u>		

據 貴集團告知，該物業包括上述5份房產權證所述五幅土地的一部分。

- 根據重慶市規劃局於二零零五年四月六日發出的建築用地規劃許可證渝規地證(2005)江字第0015號，重慶北龍湖獲准使用一幅地盤面積為160,191平方米的土地，作住宅、會所、商業及地下停車位發展項目用途。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- (i) 國有土地使用權出讓合同屬合法、有效且可強制執行；
  - (ii) 重慶北龍湖合法擁有上述附註(2)所載該物業部分土地的土地使用權，並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該部分的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
  - (iii) 根據相關法律法規及國有土地使用權轉讓合同的規定，重慶北龍湖在已支付土地出讓費及契稅後取得該物業餘下部分的相關房產權證並無重大法律障礙；及
  - (iv) 重慶北龍湖為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及重慶龍湖企業拓展有限公司擁有其51%及49%權益。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第四類—由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值														
54. 中國 重慶 沙坪壩區 西永組團 東橋郡 三至十期	東橋郡為包括總地盤面積約為615,175.00平方米(6,621,744平方呎)的四幅土地的擬建住宅及商業發展項目。  根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目將分為十期發展為一項住宅及商業發展項目，附有配套設施。該物業包括該發展項目的第三至十期。於落成後，該物業總建築面積約866,279.85平方米(9,324,636平方呎)。該物業的用途及建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 1,089,000,000元  ( 貴集團 應佔95.56% 權益：人民幣 1,040,648,400元)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>521,327.58</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>111,792.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>83,182.00</td> </tr> <tr> <td>小型／家居辦公室</td> <td>7,000.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>142,978.27</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>866,279.85</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	521,327.58	零售	111,792.00	地下停車場	83,182.00	小型／家居辦公室	7,000.00	配套設施	142,978.27	總計：	<u>866,279.85</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)																
住宅	521,327.58																
零售	111,792.00																
地下停車場	83,182.00																
小型／家居辦公室	7,000.00																
配套設施	142,978.27																
總計：	<u>866,279.85</u>																
	該物業部分的土地使用權以40年及50年的兩段並存年期授出，分別作商業及住宅用途。有關詳情請參閱下文附註(1)及(2)。																

#### 附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局(「出讓人」)與重慶龍湖凱安地產發展有限公司(「重慶龍湖凱安」)於二零零七年三月二十九日訂立的國有土地使用權出讓合同渝地(2007)合字(沙區)第69號，出讓人同意將總地盤面積為721,865平方米的六幅土地的土地使用權授予重慶龍湖凱安，土地出讓費總額為人民幣700,000,000元，兩段並存年期分別為40及50年，作商業及住宅用途。

據 貴集團告知，東橋郡的土地構成上述國有土地使用權出讓合同所述土地的一部分。

2. 據 貴集團告知，於估值日期，未支付土地出讓費約為人民幣215,000,000元。吾等並未於吾等的估值中計及未支付土地出讓金。
3. 根據房產權證沙坪壩區D房地證2009字第000089號，地盤面積為123,333.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予重慶龍湖凱安，於二零五七年三月二十八日屆滿，作住宅用途。

據 貴集團告知，上述房產權證所載土地部分構成該物業的一部分。

4. 根據重慶市規劃局發出的建築土地規劃許可證地字第建500106200800366號，重慶龍湖凱安獲許可使用一幅地盤面積為612,679.00平方米的土地，作發展用途。
5. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—

- (i) 國有土地使用權出讓合同屬合法、有效且可強制執行；
- (ii) 重慶龍湖凱安合法擁有上述附註(3)所載該物業部分土地的土地使用權，並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該部分的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
- (iii) 根據相關法律法規及國有土地使用權出讓合同的規定，重慶龍湖凱安在支付土地出讓費及契稅後取得該物業餘下部分的相關房產權證並無重大法律障礙；及
- (iv) 重慶龍湖凱安為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及Jasmine Spread Investment Limited擁有其51%及49%權益。

估值證書

第四類一由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值																
55. 中國 重慶 渝中區 長江二路174號 紫晶城	<p>該物業(名為紫晶城)包括地盤面積約為253,400.00平方米(2,727,598平方呎)的一幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分九期發展為一項附有配套設施的住宅及商業發展項目，將提供總建築面積約1,328,159.78平方米(14,296,312平方呎)。該物業的規劃概約建築面積及用途概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>486,041.63</td> </tr> <tr> <td>小型／家居辦公室</td> <td>182,257.50</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>35,100.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>347,592.09</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>59,007.36</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>218,161.20</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>1,328,159.78</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	486,041.63	小型／家居辦公室	182,257.50	辦公室	35,100.00	零售	347,592.09	配套設施	59,007.36	地下停車場	218,161.20	總計：	<u>1,328,159.78</u>	<p>該物業目前由一所高等教育機構佔用及作為住宅樓宇。</p>	<p>人民幣 4,756,000,000元  ( 貴集團 應佔91.30% 權益：人民幣 4,342,228,000元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)																		
住宅	486,041.63																		
小型／家居辦公室	182,257.50																		
辦公室	35,100.00																		
零售	347,592.09																		
配套設施	59,007.36																		
地下停車場	218,161.20																		
總計：	<u>1,328,159.78</u>																		

附註：

- 根據中國人民解放軍後勤工程學院(「後勤工程學院」)與重慶龍湖地產發展有限公司(「重慶龍湖地產」)於二零零七年八月二十六日訂立的「後勤工程學院馬家堡校區軍用土地使用權轉讓協議」，倘重慶龍湖地產於二零零九年四月三十日或之前向後勤工程學院一次過支付人民幣3,025,000,000元款項作為土地出讓費，則總地盤面積約為253,400.00平方米的一幅土地的土地使用權已獲同意於二零零九年四月三十日轉讓予重慶龍湖地產作為商業及住宅用途。

根據 貴集團提供的資料，於估值日，重慶龍湖地產已支付部分土地轉讓費，而未支付的金額為人民幣1,861,000,000元。於吾等的估值過程中，吾等已假設所有土地轉讓費或其他繁重費用已全部清償。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

2. 根據中國人民解放軍土地管理局於二零零八年十月二十三日發出的轉讓軍用空置土地確認函件軍地字(2008)0010號，中國人民解放軍土地管理局同意向重慶龍湖成恒地產發展有限公司（「重慶龍湖成恒」）轉讓一幅地盤面積為253,400平方米的土地。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 後勤工程學院馬家堡校區軍用土地使用權轉讓協議已由人民解放軍有關土地管理機構批准。重慶龍湖成恒將與重慶國土資源局訂立有關國有土地使用權出讓合同；
  - (ii) 於重慶龍湖成恒根據有關國有土地使用權出讓合同履行義務後，其取得有關土地使用權證並無重大法律障礙；及
  - (iii) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

估值證書

第四類一由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
56. 中國 四川省 成都 花源鎮 趙筏村、張巷村 及新雙村 長橋郡五期	<p>長橋郡為一個豪華住宅發展項目，將建於總地盤面積約為469,882.92平方米(5,057,820平方呎)的六幅土地上。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目將分五期發展。該物業包括該發展項目第五期。於落成後，該物業將提供總建築面積約47,350.00平方米(509,675平方呎)的豪宅。</p> <p>該物業的土地使用權已按不同年期授予 貴集團。詳情請參閱附註(1)。</p>	該物業目前空置。	人民幣 255,500,000元  ( 貴集團 應佔91.07% 權益：人民幣 232,683,850元)

附註：

1. 根據新津縣國土資源局發出的六份國有土地使用權證(新津國用(2008)第1549、1551、1553、1554、040841和040842號)，總地盤面積為469,882.92平方米的六幅土地的土地使用權已授予成都龍湖錦城置業有限公司(「成都龍湖錦城」)，兩段並存年期於二零七零年九月二十日及二零七八年三月屆滿，作住宅用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述六份國有土地使用權證所述六幅土地的一部分。

2. 根據新津縣規劃委員會於二零零八年八月二十七日發出的建設用地規劃許可證(地字第510132200821019號)，成都龍湖錦城獲許可將一幅地盤面積為469,882.92平方米的土地用作住宅發展項目。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- (i) 成都龍湖錦城合法擁有物業的土地使用權，而土地使用權附有多項按揭；
  - (ii) 成都龍湖錦城有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金，惟於按揭期間轉讓、租賃及按揭物業的土地使用權須事先取得承按人的書面同意；
  - (iii) 成都龍湖錦城為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由成都龍湖錦華置業有限公司及重慶龍湖企業拓展有限公司擁有其4.44%及95.56%的權益。

估值證書

第四類一由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值										
57. 中國 四川省 都江堰 青城山鎮 五裡村及大田村 小院青城	<p>該物業(名為小院青城)包括總地盤面積約210,506.00平方米(2,265,887平方呎)的三幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分三期發展為一項住宅及商業發展項目。於落成後，該物業將提供的總建築面積約為186,961.07平方米(2,012,449平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>豪宅</td> <td>173,392.11</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>6,264.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>52,643.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>232,299.11</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，年期於二零七七年九月四日屆滿，作住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	豪宅	173,392.11	零售	6,264.00	配套設施	52,643.00	總計：	<u>232,299.11</u>	該物業目前空置。	<p>人民幣 807,000,000元</p> <p>( 貴集團 應佔85.48% 權益：人民幣 689,823,600元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)												
豪宅	173,392.11												
零售	6,264.00												
配套設施	52,643.00												
總計：	<u>232,299.11</u>												

附註：

- 根據都江堰國土資源局(「甲方」)與四川龍湖地產發展有限公司(「四川龍湖」)訂立的三份國有土地使用權出讓合同(都2007出讓合同第634號、都2007出讓合同第643號及都2007出讓合同第635號)，甲方同意將總地盤面積為210,506.00平方米的三幅土地的土地使用權出讓予四川龍湖，土地出讓費為人民幣766,045,000元。該物業的土地使用權已授予四川龍湖，年期為70年，作住宅用途。

2. 根據都江堰國土資源局於二零零七年十二月二十七日發出的三份國有土地使用權證都國用(2007)第24894、24900及24902號，總地盤面積為210,506.00平方米的三幅土地的土地使用權已授予四川興龍湖地產發展有限公司(「四川興龍湖」)，年期於二零七七年九月四日屆滿，作住宅用途。
3. 根據都江堰規劃管理局於二零零八年二月二日發出的建設用地規劃許可證地字第510181200821001號，四川興龍湖獲許可使用一幅地盤面積為210,506.00平方米的土地作住宅發展項目。
4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 四川興龍湖合法擁有該物業的土地使用權；
  - (ii) 該物業的土地使用權受一項按揭所限。四川興龍湖有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需額外支付任何土地出讓費或出讓金，惟四川興龍湖於按揭年期內轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權須獲承按人的事先書面同意；及
  - (iii) 四川興龍湖為一家根據中國法律成立的有限責任公司，而其由四川龍湖地產發展有限公司全資擁有。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第四類—由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值										
58.	中國 四川省 成都 高新區天府大道 中段1號 世紀峰景二期及 三期	<p>該發展項目(名為世紀峰景)包括總地盤面積約48,061.78平方米(517,337平方呎)的四幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目將分三期發展為一項住宅發展項目。該物業包括該發展項目二期及三期。於落成後，該物業的總建築面積約為438,579.65平方米(4,720,871平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>357,401.57</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>59,949.09</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>21,228.99</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>438,579.65</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按於二零七三年十二月二十七日屆滿的年期授出，作住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	357,401.57	地下停車場	59,949.09	配套設施	21,228.99	總計：	<u>438,579.65</u>	該物業目前空置。	<p>人民幣 2,024,000,000元</p> <p>( 貴集團 應佔9.13% 權益：人民幣 184,791,200元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)													
住宅	357,401.57													
地下停車場	59,949.09													
配套設施	21,228.99													
總計：	<u>438,579.65</u>													

#### 附註：

- 根據成都市人民政府授予成都景滙置業有限公司(「成都景滙」、成都拓晟置業有限公司(「成都拓晟」、成都滙新置業有限公司(「成都滙新」)及成都嘉南置業有限公司(「成都嘉南」)的國有土地使用權證成高國用(2007)第5936號，總地盤面積為48,061.78平方米的四幅土地的土地使用權已授予各公司，年期於二零七三年十二月二十七日屆滿，作住宅用途。有關國有土地使用權證的詳情載列如下：

土地擁有人	地盤面積 (平方米)
成都景滙	10,545.08
成都拓晟	14,720.37
成都滙新	12,889.49
成都嘉南	9,906.84
總計：	<u>48,061.78</u>

2. 根據成都市規劃局發出的建設用地規劃許可證地字第510122200829038號，成都景匯、成都拓晟、成都匯新及成都嘉南獲許可使用四幅總地盤面積為71,461.56平方米的土地作住宅用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述土地的一部分。

3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—

- (i) 成都景匯、成都拓晟、成都匯新及成都嘉南合法擁有該物業的各自土地使用權；
- (ii) 成都景匯、成都拓晟、成都匯新及成都嘉南有權在土地使用權年期內轉讓、租賃或按揭該物業的各自土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
- (iii) 成都景匯為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由COFI (HK) Limited及成都佳遜投資有限公司擁有其95.41%及4.59%權益；
- (iv) 成都拓晟為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由Front Harbour Investments Limited及成都佳遜投資有限公司擁有其95.26%及4.74%權益；
- (v) 成都匯新為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由成都佳遜投資有限公司及Sunny Champ Group Limited擁有其32.05%及67.95%權益；及
- (vi) 成都嘉南為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由ING COF I (HK)及成都佳遜投資有限公司擁有其92.16%及7.84%權益。

估值證書

第四類—由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
59.	中國 四川省 郫縣 郫筒鎮 一里村六社、 雙柏村一社及 三社以及 書院村四社 成都弗萊明戈 三期至五期	<p>該發展項目(名為成都弗萊明戈)包括總地盤面積約126,137.16平方米(1,357,740平方呎)的兩幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分五期發展為住宅及商業發展項目。該物業包括該發展項目三至五期。於落成後，該物業的總建築面積約為511,794.05平方米(5,508,951平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>371,821.68</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>8,869.76</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>115,114.87</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>15,987.74</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>511,794.05</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授予貴集團，兩段並存年期分別為70年及40年，於二零四七年十月二十三日及二零七七年十月二十三日屆滿，作商業及住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	371,821.68	零售	8,869.76	配套設施	115,114.87	地下停車場	15,987.74	總計：	<u>511,794.05</u>	該物業目前空置。	<p>人民幣 751,700,000元</p> <p>( 貴集團 應佔91.30% 權益：人民幣 686,302,100元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)															
住宅	371,821.68															
零售	8,869.76															
配套設施	115,114.87															
地下停車場	15,987.74															
總計：	<u>511,794.05</u>															

附註：

- 根據兩份國有土地使用權出讓合同(合同編號：2007-00958號及2007-00957號)及其補充協議，總地盤面積為126,137.16平方米的兩幅土地的土地使用權已同意授予成都西璽置業有限公司(「成都西璽」)及成都西祥置業有限公司(「成都西祥」)，土地出讓費為人民幣772,037,200元，兩段並存年期分別為70年及40年，作住宅及商業用途。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

2. 根據郫縣國土資源局發出的兩份國有土地使用權證，總地盤面積為126,137.16平方米的兩幅土地的土地使用權已授予成都西璽及成都西祥，年期於二零四七年十月二十三日及二零七七年十月二十三日屆滿，作商業及住宅用途。國有土地使用權證的詳情如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用 期限屆滿日期
郫國用(2008)第22號	成都西璽	51,921.26	商業	二零四七年十月二十三日
			住宅	二零七七年十月二十三日
郫國用(2008)第43號	成都西祥	74,215.90	商業	二零四七年十月二十三日
			住宅	二零七七年十月二十三日

3. 根據郫縣規劃管理局發出的兩份建設用地規劃許可證（地字第510124200820021和510124200820020號），成都西璽及成都西祥獲許可使用總地盤面積為126,137.18平方米的兩幅土地用作發展用途。
4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—

- (i) 成都西璽及成都西祥合法擁有該物業的土地使用權；
- (ii) 該物業的土地使用權附有按揭。成都西璽及成都西祥有權在土地使用權期間內轉讓、租賃及按揭物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金，但成都西璽及成都西祥於按揭期限內轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權須事先取得承按人的書面同意；及
- (iii) 成都西璽及成都西祥為根據中國法律成立的有限責任公司，均由成都佳遜投資有限公司全資擁有。

估值證書

第四類—由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
60. 中國 北京 通州區 梨園鎮 蔚瀾香醍	<p>該物業包括一幅地盤面積約為55,434.75平方米(596,700平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將發展為一項配備附有設施的住宅發展項目。將興建物業的總建築面積約為171,047.00平方米(1,841,150平方呎)。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>120,571.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>906.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>19,280.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>30,290.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>171,047.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已同意授予 貴集團，作商業及住宅用途的兩段並存年期分別由二零零八年四月三日起，為期40及70年。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	120,571.00	零售	906.00	地下停車場	19,280.00	配套設施	30,290.00	總計：	<u>171,047.00</u>	該物業目前空置。	<p>人民幣 875,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 798,875,000元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)														
住宅	120,571.00														
零售	906.00														
地下停車場	19,280.00														
配套設施	30,290.00														
總計：	<u>171,047.00</u>														

附註：

- 根據北京市國土資源局(「出讓人」)與北京龍湖天行置業有限公司(「北京龍湖天行」)於二零零八年四月三日訂立的國有土地使用權出讓合同京地出合字2008第0214號及其補充合同，出讓人已同意將地盤面積為55,434.75平方米的A1-1號土地(西小馬)的土地使用權授予北京龍湖天行，作商業及住宅用途的兩段並存年期由二零零八年四月三日起，分別為期40及70年。
- 據 貴集團告知，於估值日，未支付的土地出讓費約為人民幣457,540,000元。吾等並未於吾等的估值中計及未支付的土地出讓費。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

3. 根據建設用地規劃許可證2008規(通)地字0021號，北京龍湖天行獲准使用一幅地盤面積為55,434.75平方米的土地，作發展用途。
4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 北京龍湖天行尚未取得國有土地使用權證或根據國有土地使用權出讓合同開展任何建築工程。根據於二零零九年八月三日與北京土地整理儲備中心通州區分中心訂立的開發建設補償協議補充協議，附註(1)所述土地的拆除及安置工程並未於指定時限內完成。據北京龍湖天行告知，由於尚未按時完成拆除及安置工程，北京龍湖天行無法取得國有土地使用權證或申請規劃及建築工程的批准及許可證。北京龍湖天行現正申請國有土地使用權證及規劃及建築程序；
  - (ii) 儘管上述補充協議並未根據國有土地使用權出讓合同修訂原定開工日期，但相關土地管理局已認識到延誤乃由未完成拆除及安置工程而造成，故相關土地管理局將該土地劃定為閒置土地的可能性較小；及
  - (iii) 北京龍湖天行為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及北京龍湖中佰置業有限公司擁有其90%及10%權益。

估值證書

第四類—由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值																		
61.	中國 上海 嘉定新城 裕民路 酈城二期至 四期	<p>該發展項目(名為酈城)包括地盤面積約為178,248.20平方米(1,918,664平方呎)的一幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目將分四期發展為一項住宅、小型／家居辦公室及零售發展項目。該物業包括指定地盤面積約142,171.60平方米(1,530,335平方呎)的該發展項目的二期至四期。於落成後，該物業將提供總建築面積約352,973.86平方米(3,799,411平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>170,845.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>13,716.36</td> </tr> <tr> <td>豪華住宅</td> <td>26,786.00</td> </tr> <tr> <td>小型／家居辦公室</td> <td>20,630.80</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>23,080.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>12,960.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>84,955.70</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>352,973.86</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>有關該物業的土地使用權詳情，請參閱附註(1)及(2)。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	公寓	170,845.00	零售	13,716.36	豪華住宅	26,786.00	小型／家居辦公室	20,630.80	零售	23,080.00	地下停車場	12,960.00	配套設施	84,955.70	總計：	<u>352,973.86</u>	該物業目前空置。	<p>人民幣 1,149,700,000元</p> <p>( 貴集團應佔 93.48%權益：人 民幣1,074,739,560 元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)																					
公寓	170,845.00																					
零售	13,716.36																					
豪華住宅	26,786.00																					
小型／家居辦公室	20,630.80																					
零售	23,080.00																					
地下停車場	12,960.00																					
配套設施	84,955.70																					
總計：	<u>352,973.86</u>																					

附註：

- 根據分別於二零零八年七月三十一日及於二零零八年九月十八日訂立的國有土地使用權出讓合同滬嘉房地2008出讓合同第73號及補充協議，一幅地盤面積為178,248.20平方米的土地的土地使用權已同意授予上海恒馳房地產有限公司(「上海恒馳」)，三段並存年期分別由二零零八年七月三十一日起，為期40、50及70年，用作零售、辦公及住宅用途。

據 貴集團告知，土地出讓費已悉數支付。

2. 根據於二零零九年七月二十七日發出的房產權證滬房地嘉字(2009)第019992號，地盤面積為124,234.60平方米的一幅土地的土地使用權已按兩段並存年期授予上海恒馳，分別於二零四八年七月三十日及二零五八年七月三十日屆滿，作商業及辦公室用途。

據 貴集團告知，該物業所覆蓋土地面積約142,171.60平方米，其中上述房產權證所覆蓋地盤面積約為88,158平方米

3. 根據上海市嘉定區規劃管理局發出的建設用地規劃許可證（地字第滬嘉地(2008)14081105E01366號），上海恒馳獲許可使用一幅地盤面積為178,248平方米的土地作發展項目。
4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - (i) 國有土地使用權出讓合同屬合法、有效且可強制執行；
  - (ii) 上海恒馳合法擁有上文附註(2)所述該物業部分土地使用權；
  - (iii) 根據相關法律及法規及國有土地使用權出讓合同的規定，上海恒馳在已支付土地出讓費及契稅後取得該物業餘下部分相關土地使用權證方面並無重大法律障礙；
  - (iv) 上海恒馳有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭上文附註(2)所述該物業的部分而無需額外支付任何土地出讓費或出讓金；及
  - (v) 上海恒馳為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶天卓投資有限公司全資擁有。

估值證書

第四類—由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值										
62.	中國 陝西省 西安 芙蓉西路以西 西安黨校以南 夜長安	<p>該物業(名為夜長安)包括地盤面積約為30,888.60平方米(332,485平方呎)的一幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將發展為一項附有配套設施的商業發展項目。於落成後，該物業將提供總建築面積43,535.00平方米(468,611平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>31,404.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>9,131.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,000.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>43,535.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授予貴集團，年期為40年，於二零四七年十二月二十五日到期，作商業用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	零售	31,404.00	地下停車場	9,131.00	配套設施	3,000.00	總計：	<u>43,535.00</u>	該物業目前空置。	人民幣 145,000,000元 ( 貴集團應佔 82.17%權益： 人民幣 119,146,500元)
部分	概約建築面積 (平方米)													
零售	31,404.00													
地下停車場	9,131.00													
配套設施	3,000.00													
總計：	<u>43,535.00</u>													

附註：

1. 根據西安國土資源局曲江新區分局(「甲方」)與西安龍湖錦城置業有限公司(「西安龍湖錦城」)於二零零七年十月二十六日訂立的國有土地使用權出讓合同(合同編號：(2007)35號)，甲方同意將地盤面積約為31,403.60平方米的一幅土地的土地使用權出讓予西安龍湖錦城，土地出讓費為人民幣87,809,123.38元，為期40年，作商業用途。
2. 根據國有土地使用權證市曲江國用(2007出)第074號，西安龍湖錦城已獲授地盤面積為30,888.60平方米的土地的土地使用權，為期40年，於二零四七年十二月二十五日屆滿，作商業用途。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- (i) 西安龍湖錦城合法擁有該物業的土地使用權，並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
  - (ii) 該物業並不會被徵收任何閒置費或遭政府收回；及
  - (iii) 西安龍湖錦城為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由西安龍湖地產發展有限公司及西安立豐物業管理有限公司擁有其99.3%及0.7%權益。

估值證書

第四類—由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值												
63. 中國 陝西省 西安 灊橋區 長樂路南 西安弗萊明戈	<p>該物業(名為西安弗萊明戈)包括地盤面積約為176,049.70平方米(1,894,999平方呎)的一幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分三期發展為一項附有配套設施的住宅及商業發展項目。於落成後，該物業將提供的總建築面積為579,904.97平方米(6,242,097平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>436,300.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>42,000.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>69,840.33</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>31,764.64</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>579,904.97</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零七三年八月十七日屆滿，作住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	436,300.00	零售	42,000.00	地下停車場	69,840.33	配套設施	31,764.64	總計：	<u>579,904.97</u>	該物業目前空置。	<p>人民幣 603,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 550,539,000元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)														
住宅	436,300.00														
零售	42,000.00														
地下停車場	69,840.33														
配套設施	31,764.64														
總計：	<u>579,904.97</u>														

附註：

- 根據西安市人民政府發出的國有土地使用權證西霸國用(2007出)第1086號，地盤面積為176,049.70平方米的一幅土地的土地使用權已授予西安龍湖半坡置業有限公司(「西安龍湖半坡」)，年期於二零七三年八月十七日屆滿，作住宅用途。
- 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - 西安龍湖半坡合法擁有該物業的土地使用權；
  - 西安龍湖半坡有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
  - 西安龍湖半坡為根據中國法律成立的有限責任公司，由西安龍湖地產發展有限公司全資擁有。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第四類—由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值												
64.	中國 陝西省 西安 灊橋區長樂路 西安香醍漫步	<p>該物業(名為西安香醍漫步)包括總地盤面積約為369,652.70平方米(3,978,942平方呎)的兩幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分四期發展為一項附有配套設施的住宅及商業發展項目。於落成後，該物業將提供總建築面積956,099.57平方米(10,291,456平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>712,400.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>55,300.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>102,378.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>86,021.57</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>956,099.57</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授予貴集團，年期於二零七三年八月十七日屆滿，作住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	712,400.00	零售	55,300.00	地下停車場	102,378.00	配套設施	86,021.57	總計：	<u>956,099.57</u>	該物業目前空置。	人民幣 1,157,500,000元  ( 貴集團應佔 91.30%權益：人 民幣1,056,797,500 元)
部分	概約建築面積 (平方米)															
住宅	712,400.00															
零售	55,300.00															
地下停車場	102,378.00															
配套設施	86,021.57															
總計：	<u>956,099.57</u>															

#### 附註：

- 根據西安市國土資源局向西安龍湖興城置業有限公司(「西安龍湖興城」)發出的兩份國有土地使用權證，總地盤面積為369,652.70平方米的兩幅土地的土地使用權出讓予西安龍湖興城，年期於二零七三年八月十七日屆滿，作住宅用途。國有土地使用權證的詳情載列如下：

證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	授予
西灊國用(2007出) 第1085號	二零零七年十二月二十九日	265,362.40	西安龍湖興城
西灊國用(2007出) 第1084號	二零零七年十二月二十九日	104,290.30	西安龍湖興城
總計		<u>369,652.70</u>	

- 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

- (i) 西安龍湖興城合法擁有該物業的土地使用權；
- (ii) 西安龍湖興城有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
- (iii) 西安龍湖興城為根據中國法律成立的有限責任公司，由西安龍湖地產發展有限公司全資擁有。

估值證書

第四類—由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
65.	中國 陝西省 西安曲江路 以北及 曲江三路以東 西安紫都城 二期	西安紫都城包括地盤面積約為68,939.00平方米(742,059平方呎)的一幅土地。  根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目將分兩期發展為一項住宅發展項目。該物業包括該發展項目的第二期。於落成後，該物業將提供總建築面積約192,332.00平方米(2,070,262平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：  <table border="1" data-bbox="491 1019 869 1355"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>172,963.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,700.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>10,754.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>6,915.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>192,332.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授予貴集團，為期70年，於二零七八年一月二十二日屆滿，作住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	172,963.00	零售	1,700.00	地下停車場	10,754.00	配套設施	6,915.00	總計：	<u>192,332.00</u>	該物業目前空置。	人民幣 245,300,000元  ( 貴集團應佔 82.17%權益：人 民幣201,563,010 元)
部分	概約建築面積 (平方米)															
住宅	172,963.00															
零售	1,700.00															
地下停車場	10,754.00															
配套設施	6,915.00															
總計：	<u>192,332.00</u>															

附註：

- 根據西安國土資源局曲江新區分局(「甲方」)與西安龍湖錦城置業有限公司(「西安龍湖錦城」)訂立的國有土地使用權出讓合同2007-32號，甲方同意將地盤面積為68,939.00平方米的一幅土地的土地使用權出讓予西安龍湖錦城，土地出讓費為人民幣217,158,900元，年期為70年，作住宅用途。
- 根據國有土地使用權證市曲江國用(2008出)第002號，西安龍湖錦城已獲授地盤面積為68,939.00平方米的土地的土地使用權，為期70年，於二零七八年一月二十二日屆滿，作住宅用途。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

3. 根據西安市規劃局發出的建設用地規劃許可證西規曲地字第023號，西安龍湖錦城獲許可使用一幅地盤面積為112,042.72平方米的土地作住宅用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述的部分土地。

4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：

- (i) 西安龍湖錦城合法擁有該物業的土地使用權；
- (ii) 西安龍湖錦城有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需額外支付任何土地出讓費或出讓金；及
- (iii) 西安龍湖錦城為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由西安龍湖地產發展有限公司及西安立豐物業管理有限公司擁有其99.3%及0.7%權益。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第四類－由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
66.	中國 北京 順義區 牛欄山鎮 張莊村濱河路 香醍溪岸	<p>該物業(名為香醍溪岸)包括總地盤面積約187,514.55平方米(2,018,407平方呎)的兩幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分兩期發展為一項附有配套設施的住宅發展項目。於落成後，該物業將提供總建築面積305,860.00平方米(3,292,277平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>283,687.62</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>12,557.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,000.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>8,615.38</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>305,860.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授予貴集團，為期70年，於二零七九年六月二十九日屆滿，作住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	283,687.62	地下停車場	12,557.00	零售	1,000.00	配套設施	8,615.38	總計：	<u>305,860.00</u>	該物業目前空置。	<p>人民幣 975,000,000元 ( 貴集團應佔 91.27% 權益：人民幣 889,882,500元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)															
住宅	283,687.62															
地下停車場	12,557.00															
零售	1,000.00															
配套設施	8,615.38															
總計：	<u>305,860.00</u>															

#### 附註：

- 根據北京市國土資源局(「出讓人」)與北京龍湖慶華置業有限公司(「北京龍湖慶華」)於二零零九年六月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同京地出[合]字(2009)第0262號，出讓人已同意將地盤面積為187,514.546平方米的一幅土地的土地使用權以土地出讓費人民幣458,104,700元授予北京龍湖慶華作住宅用途，為期70年。
- 據 貴集團告知，於估值日期，未支付土地出讓費約為人民幣40,880,000元。吾等並未於吾等估值中計及未支付土地出讓費。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

3. 根據北京市國土資源局授予北京龍湖慶華的兩份國有土地使用權證，總地盤面積為187,514.55平方米的兩幅土地的土地使用權出讓予北京龍湖慶華，年期於二零七九年六月二十九日屆滿，作住宅用途。國有土地使用權證的詳情載列如下：

證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	授予
京順國用(2009出)字 第00107號	二零零九年八月三日	77,251.27	北京龍湖慶華
京順國用(2009出)字 第00108號	二零零九年八月三日	110,263.28	北京龍湖慶華

4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 北京龍湖慶華合法擁有該物業的土地使用權，並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
  - (ii) 北京龍湖慶華為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展擁有98%權益及由北京龍湖地產擁有2%權益。

估值證書

第四類－由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
67.	中國 重慶 北部新區 經開園 禮嘉中心區 悠山郡三期 部分	<p>悠山郡為一項住宅及商業發展項目，包括總地盤面積約為247,329.30平方米(2,662,253平方呎)的四幅土地。</p> <p>根據由 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目第三期將發展為一項住宅及商業發展項目，附有配套設施。於落成後，該物業將提供總建築面積約218,232.52平方米(2,349,055平方呎)。該物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>178,027.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>11,455.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>16,360.57</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>12,389.95</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>218,232.52</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授予重慶龍湖地產發展有限公司。有關詳情請參閱附註(1)。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	178,027.00	零售	11,455.00	地下停車場	16,360.57	配套設施	12,389.95	總計	<u>218,232.52</u>	該物業目前空置。	<p>人民幣 178,900,000元</p> <p>( 貴集團應佔 91.30%權益：人 民幣163,335,700 元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)															
住宅	178,027.00															
零售	11,455.00															
地下停車場	16,360.57															
配套設施	12,389.95															
總計	<u>218,232.52</u>															

附註：

- 根據四份房產權證113房地證2008字第03656、03657、04232及04233號，包括總地盤面積為247,329.30平方米的該四幅土地的土地使用權已按兩段並存年期授予重慶龍湖地產發展有限公司(「重慶龍湖地產」)，年期分別於二零四六年十二月十一日及二零五六年十二月十一日屆滿，作商業及住宅用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述四份房產權證所述土地的一部分。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

2. 根據重慶市規劃局於二零零八年二月十九日發出的建設用地規劃許可證地字第建500139200800013號，重慶龍湖地產獲准使用一幅地盤面積為246,951.00平方米的作興建用途。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
  - (i) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權；
  - (ii) 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
  - (iii) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

估值證書

第四類—由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值												
68.	中國 江蘇省無錫 無錫(太湖)國際 科技園 湖景路以北及淨 慧西道以南 無錫太科園	<p>該物業(名為無錫太科園)包括地盤面積約188,496.20平方米(2,028,973平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分兩期發展為一項住宅及商業發展項目並附有配套設施。於落成後，該物業將可提供總建築面積約270,657.00平方米(2,913,352平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>202,333.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,260.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>5,000.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>60,064.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>270,657.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲協定授出土地使用權，兩段並存年期為40年及70年，分別作商業及住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	202,333.00	零售	3,260.00	地下停車場	5,000.00	配套設施	60,064.00	總計：	<u>270,657.00</u>	該物業目前空置。	<p>人民幣 665,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 607,145,000元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)															
住宅	202,333.00															
零售	3,260.00															
地下停車場	5,000.00															
配套設施	60,064.00															
總計：	<u>270,657.00</u>															

附註：

1. 根據無錫土地資源局(「出讓人」)與重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖企業拓展」)於二零零九年八月十五日訂立的國有土地使用權出讓合同第3202032009CR0058號，出讓人已同意將地盤面積為188,496.20平方米的一幅土地的土地使用權以土地出讓費人民幣644,000,000元授予重慶龍湖企業分別作商業及住宅用途，兩段並存年期為期40年及70年。
2. 據 貴集團告知，未支付土地出讓費約為人民幣515,200,000元。吾等並未於吾等的估值中計及未支付土地出讓金。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

3. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
- 
- (i) 國有土地使用權出讓合同屬有效，合法及可強制執行；及
  - (ii) 無錫龍湖置業有限公司（「無錫龍湖」）與出讓人就國有土地使用權出讓合同簽訂補充協議後，根據相關法律及法規以及國有土地使用權出讓合同的規定，無錫龍湖於支付土地出讓費及契稅後，在收購有關土地使用權證方面將無重大法律障礙。
  - (iii) 重慶龍湖企業拓展為一家根據中國法律成立的中外合資企業，分別由嘉遜發展香港（控股）有限公司及重慶旭科投資有限公司擁有91.3%及8.7%權益。溢利分享乃基於股東的股份比例。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 第四類一由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
69.	中國 江蘇省 常州 北塘河以南 青龍項目II	<p>該物業(名為青龍項目II)包括一幅，地盤面積約143,965.00平方米(1,549,639平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分一期發展為附有配套設施的一項住宅及商業發展項目。於落成後，該物業將提供總建築面積約345,430.00平方米(3,718,209平方呎)。該物業的建築面積詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>261,000.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>22,930.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>57,500.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>4,000.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>345,430.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲協定授出土地使用權，為期70年，作商品房用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	261,000.00	零售	22,930.00	停車場	57,500.00	配套設施	4,000.00	總計：	<u>345,430.00</u>	該物業目前空置。	<p>人民幣 531,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 85.07 %權益： 人民幣 451,721,700元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)															
住宅	261,000.00															
零售	22,930.00															
停車場	57,500.00															
配套設施	4,000.00															
總計：	<u>345,430.00</u>															

#### 附註：

- 根據常州市國土資源局(「出讓人」)與常州嘉南置業有限公司(「常州嘉南」)於二零零九年十月二十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第3204012009CR0185號，出讓人已同意將地盤面積為143,965.00平方米的一幅土地的土地使用權以土地出讓費人民幣446,700,000元授予常州嘉南作商品房用途，為期70年。
- 據 貴集團告知，未支付土地出讓費約為人民幣223,350,000元。吾等並未於吾等的估值中計及未支付土地出讓金。
- 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - 國有土地使用權出讓合同屬有效，合法及可強制執行；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (ii) 根據相關法律及法規及國有土地使用權出讓合同的條文，常州嘉南在支付土地出讓費及契稅後，在取得該物業相關土地使用權證方面並無重大法律障礙；及
- (iii) 常州嘉南為一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，分別由上海恒馳房地產有限公司、常州常發農業裝備有限公司及江蘇常發地產股份有限公司擁有91%、8%及1%權益。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第五類－由 貴集團持作投資的物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
70. 中國 重慶 江北區 觀音橋商業區 北城天街商區	<p>該物業包括建於地盤面積約22,378.10平方米(240,878平方呎)一幅土地上的一幢5層商業樓宇及1個地庫，於二零零四年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為146,262.06平方米(1,574,365平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已按於二零四一年十二月三十一日屆滿的年期授出，作商業及配套設施用途。</p>	<p>總建築面積約為118,456平方米的部分物業已訂有多項租約，每月總租金約為人民幣10,200,000元。</p> <p>該物業的餘下部分空置。</p>	<p>人民幣 2,859,000,000元 ( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 2,610,267,000元)</p>

#### 附註：

1. 根據房產權證103房地證2006字第00995號，地盤面積為10,614.30平方米的一幅土地的土地使用權已授予重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖企業拓展」)，年期於二零四一年十二月三十一日屆滿，作商業及配套設施用途，且該物業建築面積為69,374.49平方米的房屋所有權歸屬於重慶龍湖企業拓展。
2. 根據房產權證103房地證2006字第00996號，地盤面積為11,250.27平方米的一幅土地的土地使用權已授予重慶龍湖企業拓展，年期於二零四一年十二月三十一日屆滿，作商業及配套設施用途，且該物業建築面積為73,531.18平方米的房屋所有權歸屬於重慶龍湖企業拓展。
3. 根據103房地證2006字第01936號房產權證，地盤面積為513.53平方米的一幅土地的土地使用權已授予重慶龍湖企業拓展，年期於二零四一年十二月三十一日屆滿，作商業及配套設施用途，而建築面積為3,356.39平方米的該物業房屋所有權已歸屬予重慶龍湖企業拓展。
4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - (i) 重慶龍湖企業拓展合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 總地盤面積約為21,864.57平方米及總建築面積約為142,905.67平方米的物業部分受多項按揭所限；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (iii) 重慶龍湖企業拓展有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金，惟於按揭期間轉讓、租賃及按揭該物業的已按揭部分須事先取得承按人的書面同意；及
- (iv) 重慶龍湖企業拓展為一家根據中國法律成立的中外合資企業，分別由嘉遜發展香港(控股)有限公司及重慶旭科投資有限公司擁有其91.3%及8.7%權益。溢利分享乃基於股東的股份比例。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第五類－由 貴集團持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
71.	中國 重慶 北部新區 人和鎮 新南路162號 K27商業樓 水晶郛城的 晶郛館	<p>水晶郛城為一項於二零零六年落成的大型住宅及商業發展項目。</p> <p>該物業包括一幢3層高商業平台及2層停車場地庫(名為水晶麗城二期晶麗館)。</p> <p>商業區域及地庫停車場的建築面積分別約為17,647.64平方米(189,959平方呎)及26,866.27平方米(289,189平方呎)(682個停車位)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零四三年二月二十八日屆滿，作商業用途。</p>	<p>該物業所有商用面積均已訂有若干租約，應收每月總租金約為人民幣540,000元。</p> <p>該物業的餘下部分空置。</p>	<p>人民幣 191,900,000元 ( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 175,204,700元)</p>

#### 附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的國有土地使用權證(渝國用(2004)第308號)，地盤面積為18,230.90平方米的一幅土地的土地使用權已授予重慶佳辰經濟發展有限公司，作商業及住宅用途的兩項並存年期分別於二零四三年二月二十八日及二零七三年二月二十八日屆滿。

根據 貴集團提供的資料，重慶佳辰經濟發展有限公司易名為重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖企業拓展」)。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局分別於二零零六年四月二十六日及二零零六年四月二十八日發出的兩份房產權證，水晶郛城第二期3層商場及2層地下室停車場的房屋所有權由重慶龍湖企業拓展持有。有關上述證書的詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地用途	樓宇地點	土地使用期限 屆滿日期
北新高112房地證 2006字第01225號	8,254.20	17,647.64	商業服務	商場	二零四三年 二月二十八日
北新高112房地證 2006字第01224號	11,490.20	26,866.27	商業服務	地下停車場	二零四三年 二月二十八日
總計：	19,744.40	44,513.91			

3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 上述國有土地使用權證所載的合法所有人為重慶佳辰經濟發展有限公司。重慶龍湖企業拓展變更上述證書所有人名稱並無重大法律障礙；
  - (ii) 重慶龍湖企業拓展合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (iii) 該物業附有按揭。重慶龍湖企業拓展有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金，惟於按揭期間內轉讓或租賃該物業須事先取得承按人的書面同意；及
  - (iv) 重慶龍湖企業拓展為一家根據中國法律成立的中外合資企業，分別由嘉遜發展香港(控股)有限公司及重慶旭科投資有限公司擁有其91.3%及8.7%權益。溢利分享乃基於股東的股份比例。

估值證書

第五類—由 貴集團持作投資的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
72. 中國重慶 渝北區 龍山街道 余松一支路13號 重慶紫都城 三期紫都商區	<p>該物業包括建於地盤面積約為17,014.00平方米(183,139平方呎)的一幅土地上的一幢單層商業樓宇及一個地庫，於二零零六年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為29,412.69平方米(316,598平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零四四年七月八日屆滿，作商業服務用途。</p>	<p>該物業已訂有兩份租約，其中最近屆滿日期為二零二一年十二月二十日，每月總租金約為人民幣859,000元。</p>	<p>人民幣 376,300,000元  ( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 343,561,900元)</p>

附註：

1. 根據房產權證(201房地證2007字第03702號)，地盤面積為17,014.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予重慶龍湖地產發展有限公司(「重慶龍湖地產」)，年期於二零四四年七月八日屆滿，作商業服務用途，且總建築面積為29,412.69平方米的該物業的房屋所有權歸屬於重慶龍湖地產。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - (i) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 該物業附有按揭。重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金，惟於按揭期間內轉讓、租賃或按揭該物業須事先取得承按人的書面同意；及
  - (iii) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

估值證書

第五類－由 貴集團持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
73.	中國 重慶 九龍坡區 楊家坪 珠江路48號 西城天街	<p>該物業包括稱為西城天街的一項住宅／商業／辦公樓發展項目的商業部分及地下停車場。</p> <p>該發展項目於二零零七年落成。該物業的總建築面積約為111,654.44平方米(1,201,848平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權，已按於二零四四年五月屆滿的年期授出，作商業用途。</p>	<p>建築面積約為54,600平方米的部份物業已訂有若干租約，每月總租金約為人民幣4,240,000元。</p>	<p>人民幣 1,168,000,000元 ( 貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 1,066,384,000元)</p>

附註：

1. 根據重慶國土資源和房屋管理局發出的三份房產權證(105房地證2008第14133號、14135號及14364號)，總地盤面積為8,556.92平方米的三幅土地的土地使用權已授予重慶龍湖西街，作商業用途的年期於二零四四年五月屆滿，而不同樓宇總建築面積為111,654.44平方米的房屋所有權歸屬重慶龍湖西街。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - (i) 重慶龍湖西街合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，該物業附有按揭；
  - (ii) 重慶龍湖西街有權在土地使用權年期內轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權及房屋所有權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金，惟重慶龍湖西街於按揭期內轉讓、租賃或按揭該物業部分須事先取得承接人的書面同意；及
  - (iii) 重慶龍湖西街為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及重慶龍湖企業拓展有限公司擁有其97.79%及2.21%權益。

估值證書

第六類—由 貴集團在中國租賃的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
74.	中國 北京 朝陽區 惠新東路4號 富盛大廈一期 3樓	富盛大廈一期為一幢30層高辦公室樓宇，於二零零六年十二月落成。  該物業包括富盛大廈一期第3層的10個辦公室單元，總建築面積約為2,190.00平方米(23,573平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由北京龍湖置業有限公司(「北京龍湖置業」)(由 貴公司擁有其89.93%權益的附屬公司，)向獨立第三方租賃，由二零零七年三月一日起至二零一三年五月九日止，為期三年，年租金為人民幣3,357,270元(包括管理費)。據 貴集團告知，該樓宇的出租人尚未獲授該物業的相關房屋所有權證。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議所出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - (i) 由於並無獲提供相關房屋所有權證， 貴集團中國法律顧問未能判斷出租人是否有權向北京龍湖置業出租該物業及北京龍湖置業是否可合法租賃該物業；
  - (ii) 租賃協議合法有效。尚未能取得租賃協議的登記證據。然而，未登記租賃協議對北京龍湖置業合法租賃該物業不產生影響；
  - (iii) 倘由於上文附註(i)所述原因而導致北京龍湖置業不能佔用該物業，則北京龍湖置業將被迫遷出該物業。然而，由於該物業作辦公用途，因此將不會對 貴公司的業務產生任何重大不利影響；及
  - (iv) 北京龍湖置業為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖企業拓展有限公司、何天濤及北京華川欣潤投資有限公司擁有其98.5%、0.3%及1.2%權益。

估值證書

第六類一由 貴集團在中國租賃的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
75.	中國 北京 朝陽區 惠新東路4號 富盛大廈二期 六樓	富盛大廈二期為一幢13層高辦公室樓宇，於二零零七年落成。  該物業包括富盛大廈二期第6層全層，總建築面積約為1,977.00平方米（21,280平方呎）。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由重慶龍湖企業拓展有限公司（「重慶龍湖企業拓展」）（由 貴公司擁有其91.3%權益的附屬公司）向獨立第三方租賃，由二零零八年四月一日起至二零一三年三月三十一日止，為期五年，年租金約為人民幣3,391,544元（不包括管理費）。
2. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的租賃協議所出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - (i) 由於並無獲提供相關房屋所有權證， 貴集團中國法律顧問未能判斷出租人是否有權向重慶龍湖企業拓展出租該物業及重慶龍湖企業拓展是否可合法租賃該物業；
  - (ii) 租賃協議合法有效。尚未能取得租賃協議的登記證據。然而，未登記租賃協議對重慶龍湖企業拓展合法租賃該物業不產生影響；
  - (iii) 倘由於上文附註(i)所述原因而導致重慶龍湖企業拓展不能佔用該物業，則重慶龍湖企業拓展將被迫遷出該物業。然而，由於該物業作辦公用途，因此將不會對 貴公司的業務產生任何重大不利影響；及
  - (iv) 重慶龍湖企業拓展為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由嘉遜發展及重慶旭科擁有其91.3%及8.7%權益。

估值證書

第六類—由 貴集團在中國租賃的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
76. 中國 上海 延安西路2299號 上海世貿商城 2501-2512室	上海世貿商城為一幢30層高辦公室及展覽樓宇，於一九九九年十月落成。  該物業包括上海世貿商城的12個辦公室單位，總建築面積約為1,975.39平方米(21,263平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由上海龍湖置業發展有限公司(「上海龍湖置業」)(由 貴公司擁有其91.30%權益的附屬公司)向獨立第三方租賃，由二零零七年十一月一日起至二零一零年十一月二十五日止，為期三年，年租金約人民幣4,542,409元(不包括管理費)。據告知，該樓宇出租人已取得該物業的相關房屋所有權證。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議所出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - (i) 由於並未取得相關土地管理局授出租約的相關批准， 貴集團中國法律顧問未能判斷出租人是否有權向上海龍湖置業出租該物業以及上海龍湖置業是否可合法租賃該物業；
  - (ii) 租賃協議合法有效。尚未能取得租賃協議的登記證據。然而，未登記租賃協議對上海龍湖置業合法租賃該物業不產生影響；
  - (iii) 倘由於上文附註(i)所述原因而導致上海龍湖置業不能佔用該物業，則上海龍湖置業將被迫遷出該物業。然而，由於該物業作辦公用途，因此將不會對 貴公司的業務產生任何重大不利影響；及
  - (iv) 上海龍湖置業為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶龍湖地產發展有限公司全資擁有。

估值證書

第六類—由 貴集團在中國租賃的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值
77.	中國 江蘇省 無錫 淨慧東路77號 太科園 8-1幢 3樓	該物業包括一幢於二零零八年落成的6層辦公室／商用樓宇的3樓。  該物業的總建築面積約為2,300.00平方米（24,757平方呎）。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公及銷售辦事處用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由無錫龍湖置業有限公司（「無錫龍湖」）（由 貴公司擁有其91.30%權益的附屬公司）向獨立第三方租賃，由二零零九年七月十五日起至二零一五年七月十四日止，為期六年。第一及第二年免收租金，第三至第六年的年租金為人民幣1,242,000元（不包括管理費）。
2. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的租賃協議所出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - (i) 由於並無獲提供相關房屋所有權證， 貴集團中國法律顧問未能判斷出租人是否有權向無錫龍湖出租該物業及無錫龍湖是否可合法租賃該物業；
  - (ii) 租賃協議合法有效。尚未能取得租賃協議的登記證據。然而，未登記租賃協議對無錫龍湖合法租賃該物業不產生影響；
  - (iii) 倘由於上文附註(1)所述原因而導致無錫龍湖不能佔用該物業，則無錫龍湖將被迫遷出該物業。然而，由於該物業作辦公用途，因此將不會對 貴公司的業務產生任何重大不利影響；及
  - (iv) 無錫龍湖為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展全資擁有。

估值證書

第六類一由 貴集團在中國租賃的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
78. 中國 四川省 成都 二環路東二段 3號2樓 12個辦公室單元	該物業包括於一九八五年落成的一幢3層高辦公室樓宇2樓12個辦公室單元。  該物業的建築面積約為200平方米(2,153平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由成都龍湖同晉置業有限公司(「成都龍湖同晉」)向獨立第三方租賃，租期由二零零九年二月十五日起至二零一零年二月十五日屆滿，月租為人民幣4,200元(不包括管理費)。該樓宇的出租人已經取得該物業的房屋所有權證。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議所出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - (i) 出租人合法擁有該物業的房屋所有權，並有權將該物業租賃予成都龍湖同晉；
  - (ii) 租賃協議合法有效，而成都龍湖同晉有權在租賃協議期間使用該物業。尚未能取得租賃協議的登記證據。然而，並無法例規定未登記租賃協議將導致租賃協議無效；及
  - (iii) 成都龍湖同晉為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖企業拓展有限公司、ING COF IV SRL及成都佳遜投資有限公司擁有其51%、25%及24%權益。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第七類－ 貴集團在香港租賃的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
79. 香港中環都爹利街1號15樓	該物業包括建於地庫上一幢於一九八三年落成的26層高辦公室大廈15樓。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
	該物業的建築面積約為340.02平方米(3,660平方呎)。		
	該物業現時由 貴公司的全資附屬公司嘉遜發展香港(控股)有限公司向獨立第三方租賃，租期由二零零八年二月十五日起至二零一一年二月十四日止，月租為146,400港元，不包括差餉及服務費。		

估值證書

第八類一由 貴集團持有的其他物業權益

於二零零九年  
八月三十一日  
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
80.	中國 北京 順義區 牛欄山鎮 張莊村 牛山三期	該物業包括一幅，地盤面積約374,736.00平方米(4,033,658平方呎)的土地。  根據 貴集團提供的最新發展建議書，該物業將發展為一項附設配套設施的住宅及商業發展項目。該物業的總規劃建築面積約為858,318.07平方米(9,238,936平方呎)。用途及概約建築面積的詳情如下：	該物業土地上興建的樓宇待拆除。	無商業價值
			<b>概約建築面積</b>	
		<b>部分</b>	<b>(平方米)</b>	
		住宅	472,510.00	
		零售	221,095.00	
		配套設施	47,100.00	
		停車場	117,613.07	
		總計：	858,318.07	

附註：

- 北京龍湖置業有限公司(「北京龍湖置業」)為 貴集團擁有89.93%權益的附屬公司。
- 吾等並無賦予並未取得有關業權證的物業任何商業價值。就參考而言，吾等認為該物業於估值日期的市值應為人民幣1,987,000,000元，假設已取得所有相關業權證且該物業可自由轉讓；
- 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：  
—

根據北京市規劃局於二零零六年八月十六日頒佈的規劃意見2006規意選字0223號附錄，協定北京龍湖置業可就地盤面積為374,736平方米的一幅土地進行項目規劃、土地及規劃設計。

估值證書

第八類一由 貴集團持有的其他物業權益

於二零零九年  
八月三十一日  
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
81.	中國 遼寧省 瀋陽 瀋北新區 輝山經濟 開發區 輝山項目	<p>該物業(名為輝山項目)包括一幅地盤面積約84,086.00平方米(905,102平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將發展為一項附有配套設施的住宅及商業發展項目。於落成後，該物業將可提供總建築面積約85,137.00平方米(916,415平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>75,987.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>7,070.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>950.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,130.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>85,137.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已同意授予 貴集團，作住宅及商業用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	75,987.00	零售	7,070.00	地下停車場	950.00	配套設施	1,130.00	總計：	<u>85,137.00</u>	該物業目前空置。	無商業價值
部分	概約建築面積 (平方米)															
住宅	75,987.00															
零售	7,070.00															
地下停車場	950.00															
配套設施	1,130.00															
總計：	<u>85,137.00</u>															

附註：

1. 重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖企業拓展」)為 貴集團擁有93.48%權益的附屬公司。
2. 根據於二零零九年九月九日訂立的蒲河大道南側一6號PH07-049交易確認，重慶龍湖企業拓展贏得一幅總地盤面積為84,086.00平方米的土地拍賣，總土地出讓金為人民幣81,983,850元。重慶龍湖企業拓展將與瀋陽規劃和國土資源局瀋北分局訂立相關國有土地使用權出讓合同。
3. 吾等並無賦予並未取得有關業權的物業任何商業價值。就參考而言，吾等認為該物業於估值日期的市值應為人民幣87,000,000元，假設已取得所有相關業權證且該物業可自由轉讓；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 根據附註(2)所述交易確認，重慶龍湖企業拓展已贏得一幅地盤面積為84,086.00平方米的土地拍賣，作住宅及商業用途；及
  - (ii) 重慶龍湖企業拓展將與有關的瀋陽土地管理局訂立相關國有土地使用權出讓合同。於簽署合同後，根據相關法律及法規，重慶龍湖企業拓展在國有土地使用權出讓合同的責任獲履行後，在取得該物業相關土地使用權證方面並無重大法律障礙。

估值證書

第八類一由 貴集團持有的其他物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值										
82.	中國 遼寧省 瀋陽 瀋北新區 道義經濟 開發區 道義項目	<p>該物業(名為道義項目)包括四幅，地盤面積約684,420.00平方米(7,367,097平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將發展為一項附設地下停車場的住宅及商業發展項目。於落成後，該物業將提供總建築面積約1,620,689.38平方米(17,445,100平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,269,000.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>104,689.38</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>247,000.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>1,620,689.38</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已同意授予 貴集團，分別作為住宅及商業用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	1,269,000.00	停車場	104,689.38	零售	247,000.00	總計：	<u>1,620,689.38</u>	該物業目前空置。	無商業價值
部分	概約建築面積 (平方米)													
住宅	1,269,000.00													
停車場	104,689.38													
零售	247,000.00													
總計：	<u>1,620,689.38</u>													

附註：

1. 重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖企業拓展」)為 貴集團擁有91.3%權益的附屬公司。
2. 根據於二零零九年十月十三日訂立的瀋北交字2009第110、111、112及113號交易確認，重慶龍湖企業拓展贏得四幅總地盤面積為684,420.00平方米的土地拍賣，總土地出讓費為人民幣641,442,945元。重慶龍湖企業拓展將與瀋陽規劃和國土資源局瀋北分局訂立相關國有土地使用權出讓合同。
3. 吾等並無賦予並未取得有關業權的物業任何商業價值。就參考而言，吾等認為該物業於估值日期的市值應為人民幣747,000,000元，假設已取得所有相關業權證且該物業可自由轉讓；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 根據附註(2)所述交易確認，重慶龍湖企業拓展已贏得四幅地盤面積為684,420.00平方米的土地拍賣，作住宅及商業用途；及
  - (ii) 重慶龍湖企業拓展或其附屬公司將與有關的瀋陽土地管理局訂立相關國有土地使用權出讓合同。於簽署合同後，根據相關法律及法規，重慶龍湖企業拓展或其附屬公司在國有土地使用權出讓合同的責任獲履行後，在取得該物業相關土地使用權證方面並無重大法律障礙。

估值證書

第八類一由 貴集團持有的其他物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值														
83.	中國 重慶 江北區 石馬河街道 石子山村 磨盤山	<p>該物業(名為磨盤山)包括一幅地盤面積約224,378.00平方米(2,415,205平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分四期發展為一項附設配套設施的住宅及商業發展項目。於落成後，該物業將可提供總建築面積約1,170,392.20平方米(12,598,102平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>539,640.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>81,300.00</td> </tr> <tr> <td>小型／家居辦公室</td> <td>318,000.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>157,000.20</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>74,452.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>1,170,392.20</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	539,640.00	零售	81,300.00	小型／家居辦公室	318,000.00	地下停車場	157,000.20	配套設施	74,452.00	總計：	<u>1,170,392.20</u>	該物業目前空置。	無商業價值
部分	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	539,640.00																	
零售	81,300.00																	
小型／家居辦公室	318,000.00																	
地下停車場	157,000.20																	
配套設施	74,452.00																	
總計：	<u>1,170,392.20</u>																	

附註：

1. 重慶嘉遜地產開發有限公司(「重慶嘉遜」)為 貴集團擁有93.48%權益的附屬公司。
2. 根據國有建設土地使用權渝地交易出[2009]91號的交易確認，重慶嘉遜贏得一幅總地盤面積為224,378.00平方米的土地拍賣，總土地出讓費為人民幣2,280,000,000元。重慶嘉遜將與重慶國土資源和房屋管理局訂立相關國有土地使用權出讓合同。
3. 吾等並無賦予並未取得有關業權的物業任何商業價值。就參考而言，吾等認為該物業於估值日期的市值應為人民幣2,370,000,000元，假設已取得所有相關業權證且該物業可自由轉讓；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 根據附註(2)所述交易確認，重慶嘉遜已贏得一幅地盤面積為224,378.00平方米的土地拍賣，作住宅、商業、財務及綠化用途；及
  - (ii) 重慶嘉遜將與有關的重慶土地管理局訂立相關國有土地使用權出讓合同。於簽署合同後，根據相關法律及法規，重慶嘉遜在國有土地使用權出讓合同的責任獲履行後，在取得該物業相關土地使用權證方面並無重大法律障礙。

估值證書

第八類一由 貴集團持有的其他物業權益

於二零零九年  
八月三十一日  
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
84.	中國 重慶 沙坪壩區 西永組團 大學城	<p>該物業(名為大學城)包括一幅地盤面積約588,220.00平方米(6,331,600平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分五期發展為一項附設配套設施的住宅及商業發展項目。於落成後，該物業將可提供總建築面積約1,774,955.46平方米(19,105,621平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,217,775.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>160,026.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>265,109.46</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>132,045.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>1,774,955.46</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已同意授予 貴集團，兩段並存年期為40年及50年，分別作商業及住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	1,217,775.00	零售	160,026.00	地下停車場	265,109.46	配套設施	132,045.00	總計：	<u>1,774,955.46</u>	該物業目前空置。	無商業價值
部分	概約建築面積 (平方米)															
住宅	1,217,775.00															
零售	160,026.00															
地下停車場	265,109.46															
配套設施	132,045.00															
總計：	<u>1,774,955.46</u>															

附註：

- 重慶龍湖凱安地產發展有限公司(「重慶龍湖凱安」)為 貴集團擁有95.56%權益的附屬公司。
- 根據於二零零九年九月二十九日訂立的國有建設用地使用權渝地交易出[2009]114號的交易確認，重慶龍湖凱安贏得一幅總地盤面積為588,220.00平方米的土地拍賣，總土地出讓費為人民幣1,060,000,000元。重慶龍湖凱安將與重慶國土資源和房屋管理局訂立相關國有土地使用權出讓合同。
- 吾等並無賦予並未取得有關業權的物業任何商業價值。就參考而言，吾等認為該物業於估值日期的市值應為人民幣1,109,000,000元，假設已取得所有相關業權證且該物業可自由轉讓；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 根據附註(1)所述國有建設用地使用權交易確認，重慶龍湖凱安已贏得一幅地盤面積為588,220.00平方米的土地拍賣，作住宅及商業用途；及
  - (ii) 重慶龍湖凱安將與有關的重慶土地管理局訂立相關國有土地使用權出讓合同。於簽署合同後，根據相關法律及法規，重慶龍湖凱安在國有土地使用權出讓合同的責任獲履行後，在取得該物業相關土地使用權證方面並無重大法律障礙。

估值證書

第八類一由 貴集團持有的其他物業權益

於二零零九年  
八月三十一日  
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值														
85.	中國 四川省 成都 金牛區 王賈大道與 蓉北商貿大道 交界 五塊石項目	<p>該物業(名為五塊石項目)包括一幅地盤面積約184,487.41平方米(2,028,878平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分四期發展為一項附設配套設施的住宅及商業發展項目。於落成後，該物業將提供總建築面積約901,812.89平方米(9,707,114平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>350,990.94</td> </tr> <tr> <td>小型／家居辦公室</td> <td>101,836.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>223,474.00</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>74,480.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>151,031.95</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>901,812.89</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已同意授予 貴集團，作住宅及商業用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	350,990.94	小型／家居辦公室	101,836.00	零售	223,474.00	辦公室	74,480.00	地下停車場	151,031.95	總計：	<u>901,812.89</u>	該物業目前空置。	無商業價值
部分	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	350,990.94																	
小型／家居辦公室	101,836.00																	
零售	223,474.00																	
辦公室	74,480.00																	
地下停車場	151,031.95																	
總計：	<u>901,812.89</u>																	

附註：

1. 成都佳遜投資有限公司(「成都佳遜」)為 貴集團擁有91.3%權益的附屬公司。
2. 根據於二零零九年九月二十九日訂立的國有建設用地使用權證書第2009-039號的交易確認，成都佳遜贏得一幅總地盤面積為184,487.41平方米的土地拍賣，總土地出讓費為人民幣2,103,156,360元。成都佳遜將與成都國土資源和房屋管理局訂立相關國有土地使用權出讓合同。
3. 吾等並無賦予並未取得有關業權的物業任何商業價值。就參考而言，吾等認為該物業於估值日期的市值應為人民幣2,197,000,000元，假設已取得所有相關業權證且該物業可自由轉讓；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 根據附註(1)所述國有建設用地使用權交易確認，成都佳遜已贏得一幅地盤面積為184,487.41平方米的土地拍賣，作住宅及商業用途；及
  - (ii) 成都佳遜或其附屬公司將與有關的成都土地管理局訂立相關國有土地使用權出讓合同。於簽署合同後，根據相關法律及法規，成都佳遜或其附屬公司在國有土地使用權出讓合同的責任獲履行後，在取得該物業相關土地使用權證方面並無重大法律障礙。

估值證書

第八類一由 貴集團持有的其他物業權益

於二零零九年  
八月三十一日  
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
86.	中國 江蘇省 常州 青龍生活區 青龍項目	<p>該物業(名為青龍項目)包括一幅地盤面積約164,855.00平方米(1,774,499平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分四期發展為一項附設配套設施的住宅及商業發展項目。於落成後，該物業將提供總建築面積約418,000.00平方米(4,499,352平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>301,000.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>48,000.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>65,000.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>4,000.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>418,000.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	301,000.00	零售	48,000.00	地下停車場	65,000.00	配套設施	4,000.00	總計：	<u>418,000.00</u>	該物業目前空置。	無商業價值
部分	概約建築面積 (平方米)															
住宅	301,000.00															
零售	48,000.00															
地下停車場	65,000.00															
配套設施	4,000.00															
總計：	<u>418,000.00</u>															

附註：

- 重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖企業拓展」)為 貴集團擁有91.3%權益的附屬公司。
- 根據於二零零九年十月九日訂立的交易確認第20090803號，重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖企業拓展」)贏得一幅總地盤面積為164,855平方米的土地拍賣，總土地出讓費為人民幣508,930,000元。重慶龍湖企業拓展將與常州國土資源局訂立相關國有土地使用權出讓合同。
- 吾等並無賦予並未取得有關業權證的物業任何商業價值。就參考而言，吾等認為該物業於估值日期的市值應為人民幣642,000,000元，假設已取得所有相關業權證且該物業可自由轉讓；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 根據附註(1)所述交易確認，重慶龍湖企業拓展已贏得一幅地盤面積為164,855.00平方米的土地拍賣，作住宅用途；及
  - (ii) 重慶龍湖企業拓展或其附屬公司將與有關的常州土地管理局訂立相關國有土地使用權出讓合同。於簽署合同後，根據相關法律及法規，重慶龍湖企業拓展或其附屬公司在國有土地使用權出讓合同的責任獲履行後，在取得該物業相關土地使用權證方面並無重大法律障礙。