

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團所持物業權益於二零零九年九月三十日的估值而編撰以供載入本文件的函件、估值概要及估值證書全文。



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2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：

吾等遵照閣下的指示，對佳兆業集團控股有限公司（下文稱「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）所持有的位於中華人民共和國（「中國」）及香港的物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並搜集吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等就該等物業權益於二零零九年九月三十日（「估值日」）之估值意見。

吾等之估值乃吾等對該等物業權益市值之意見。所謂市值，乃「自願買家與賣家就一項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日達成物業易手之估計金額」。

市場價值乃賣方於市場上可合理獲得的最高售價及買方於市場上可合理取得的最優惠價格。此估算價值不包括因特殊條款或情況引致之估值漲價或跌價，如特殊融資、售

後租回安排、合營、管理協議、任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估物業的市場價值亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

對第一類及第二類的物業（乃 貴集團持有作擁有人自用或銷售的物業）進行估值時，吾等已採用「直接比較法」，此乃假設物業可即時交吉進行銷售及參考市場可資比較交易作出。

就第三類及第四類物業（乃 貴集團分別持有的發展中物業或作未來發展的物業）而言，吾等已以該等物業將按照吾等獲 貴集團提供的最新發展計劃發展及落成的基準對該等物業進行估值。吾等已假設 貴集團已從有關政府部門取得此等計劃的所有同意、批准及許可。於達致吾等的估值意見時，吾等已採用「直接比較法」，此乃參考市場上可資比較的銷售交易作出，並在適當情況下考慮將予支銷以完成發展項目的建築成本，以反映已落成發展項目的質素。

就第五類物業（乃 貴集團持作投資的物業）進估值時，吾等利用投資法將現有租賃產生的租金收入淨額資本化及就該物業之任何復歸潛在收入作出適當撥備。

就第六類及第七類物業（乃 貴集團於中國及香港租用及佔用的物業）而言，由於該等物業禁止轉租或分租物業或缺乏可觀租金回報，故吾等認為該等物業並無商業價值。

就第八類物業（乃 貴集團已訂約收購的物業權益）而言，由於 貴集團尚未取得國有土地使用證及／或於估值日尚未付清土地出讓金，故吾等認為該等物業並無商業價值。

吾等已獲提供與該等物業有關的所有權文件副本。然而，吾等並未查閱文件正本，以核實所有權，或確定是否存在吾等所獲提供文件內並無載述的任何修訂。吾等在很大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問金杜律師事務所提供的關於所有權及其他與物業有關的法律事宜的資料。吾等亦已接納 貴集團就規劃許可、法定通知、地役權、年期、所有權、竣工日期、佔用詳情、發展計劃書、擴展及未繳付建築成本、地盤及建築面積及其他相關事宜而給予吾等的意見。估值證書所載的尺寸、量度及面積均根據吾等獲提供的文件內所載資料而計算，故僅為約數。吾等未曾進行實地量度。吾等無理由懷疑 貴集團提供重要估值資料的真實性和準確性。 貴集團亦曾向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重大內容。

吾等已視察物業的外貌，並在可能的情況下視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此，吾等不能呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等的估值並無考慮任何物業被抵押、按揭或欠負債項，亦無考慮在出售成交時可能導致的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及可影響其價值的繁重負擔、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發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布的香港物業估值準則(二零零五年一月第一版)所載的規定。

除另有說明外，所有金額均以人民幣(「人民幣」)列值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期  
2001及2015-2016室

佳兆業集團控股有限公司  
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●月●日

附註：陳超國，MSc，FRICS，FHKIS，MCI Arb，RPS(GP)，擁有香港物業估值約25年經驗及中國物業估值約20年經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值概要

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
<b>第一類 — 貴集團持有作擁有人自用的中國物業權益</b>				
1.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 人民南路 嘉里中心3303及3304室	12,510,000	100%	12,510,000
			小計：	12,510,000
<b>第二類 — 貴集團持有作銷售的中國物業權益</b>				
2.	中國 廣東省 深圳市 福田區 上步南路東 南園路北 深圳佳兆業中心多個商業單位	62,900,000	100%	62,900,000
3.	中國 廣東省 深圳市 福田區 上步南路東 南園路北 深圳佳兆業中心多個住宅單位	6,990,000	100%	6,990,000

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
4.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 深惠路及李朗路口 桂芳園多個商業單位及會所	124,740,000	100%	124,740,000
5.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布沙路 可園多個住宅單位、 商業單位及會所	158,900,000	100%	158,900,000
6.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 新城路與坪西路交界 深圳水岸新都一至五期的 多個部分	415,800,000	100%	415,800,000
7.	中國 廣東省 廣州市 天河區 體育西路191號 廣州金貿項目多個辦公室 單位	229,000,000	100%	229,000,000

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
8.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 平湖街道辦 良安田社區 平安大道 茗翠園一期及二期多個部分	566,200,000	100%	566,200,000
9.	中國 廣東省 東莞市 石龍鎮 王屋洲村 中央豪門一期 多個住宅及商業單位	106,800,000	100%	106,800,000
10.	中國 廣東省 東莞市 鳳崗鎮 雁田村 水岸山城 多個商業單位	23,100,000	100%	23,100,000
11.	中國 江蘇省 江陰市 新華路南 東外環路西 人民東路北 江陰水岸新都一期多個住宅單位	378,700,000	100%	378,700,000
12.	中國 廣東省 深圳市 南山區 北環高速公路北 香瑞園多個部分	391,200,000	100%	391,200,000
			小計：	2,464,330,000

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
<b>第三類 — 貴集團持有作發展的中國物業權益</b>				
13.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 平湖街道辦 良安田社區 平安大道 茗翠園三期	250,100,000	100%	250,100,000
14.	中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 B2-3地塊 廣州佳兆業廣場	1,537,000,000	100%	1,537,000,000
15.	中國 廣東省 東莞市 石龍鎮 王屋洲村 中央豪門二期及三期	428,700,000	100%	428,700,000
16.	中國 江蘇省 江陰市 新華路南， 東外環路西， 人民東路北 江陰水岸新都二期	170,200,000	100%	170,200,000

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
17.	中國 廣東省 東莞市 石龍鎮 新城區政府廣場旁 帝景灣	597,200,000	100%	597,200,000
18.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 翠竹路 金翠園	747,100,000	100%	747,100,000
19.	中國 廣東省 惠州市 江北 18號小區 惠州佳兆業中心一期	364,600,000	100%	364,600,000
20.	中國 廣東省 東莞市 企石鎮 楊屋村及企石村 東江大道南側 東江豪門一期	165,000,000	100%	165,000,000
21.	中國 四川省 成都 溫江區 涌泉街 辦華豐村 第一組及第二組 麗晶港一期	544,400,000	100%	544,400,000



本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
22.	中國 上海市 奉賢區 奉新鎮 1街坊26/16丘 上海珊瑚灣雅園一期	329,800,000	100%	329,800,000
23.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 坂田街道 上品雅園	1,259,000,000	100%	1,259,000,000
24.	中國 湖南省 長沙市 跳馬鄉 金屏村 長沙水岸新都一期	180,000,000	100%	180,000,000
			小計：	6,573,100,000

### 第四類 — 貴集團持有作未來發展的中國物業權益

25.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 平湖街道辦 良安田社區 平安大道 茗翠園四期	75,500,000	100%	75,500,000
-----	--	------------	------	------------

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
26.	位於中國 廣東省 珠海市 灣仔區 上沙街的三幅土地	235,200,000	100%	235,200,000
27.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 李朗路 李朗路項目	103,000,000	100%	103,000,000
28.	中國 廣東省 東莞市 石龍鎮 王屋洲村 中央豪門四期	95,300,000	100%	95,300,000
29.	中國 廣東省 惠州市 古塘坳 廟仔坑 錦城山莊	366,900,000	100%	366,900,000
30.	位於 中國 四州省 雙流縣 華陽鎮的一幅土地	1,542,000,000	100%	1,542,000,000

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
31.	中國四川省成都市 溫江區 涌泉街 辦華豐村 第一組及第二組 麗晶港二至六期	406,700,000	100%	406,700,000
32.	位於 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 南澳鎮 東涌村(鄰近 東涌海灘) 的兩幅土地	611,000,000	100%	611,000,000
33.	中國 湖南省 長沙市 跳馬鄉 金屏村 長沙水岸新都二至六期	1,938,000,000	100%	1,938,000,000
34.	中國 江蘇省 江陰市 新華路南 東外環路西及 人民東路北 江陰水岸新都三期	749,600,000	100%	749,600,000

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
35.	中國 上海 奉賢區 奉新鎮 1街坊26／16丘 上海珊瑚灣雅園	74,600,000	100%	74,600,000
36.	位於 中國 廣東省 惠州市 博羅縣 圓洲鎮 梁屋高頭村 灘腳地段 兩幅土地	42,500,000	100%	42,500,000
37.	位於 中國 廣東省 惠州市 潼湖村 觀洞水庫 十三幅土地	1,190,600,000	100%	1,190,600,000
38.	中國 廣東省 惠州市 江北 18小區 惠州佳兆業中心二期及三期	932,800,000	100%	932,800,000

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
39.	中國 廣東省 東莞市 企石鎮 楊屋村及企石村 東江大道南側 東江豪門二期及三期	292,600,000	100%	292,600,000
40	位於 中國 廣東省 惠州市 博羅縣 羅陽鎮 橫坑 翠美園村委會 江南地段 之三幅土地	1,049,000,000	100%	1,049,000,000 (附註i)
41.	中國 四川省 成都市 雙流縣 東升小區辦事處 迎春橋 成都商貿園	816,700,000	100%	816,700,000
42.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 大鵬鎮 下沙村 金沙灣大酒店	260,000,000	100%	260,000,000
			小計：	10,782,000,000

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
<b>第五類 — 貴集團持有作投資的中國物業權益</b>				
43.	中國 廣東省 深圳市 福田區 上步南路東 南園路北 深圳佳兆業中心的多個未售單位	447,300,000	100%	447,300,000
44.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 深惠路及李朗路口 桂芳園四期及六期的 多個商業單位及會所	148,660,000	100%	148,660,000
45.	中國 廣東省 廣州市 天河區 體育西路191號 廣州金貿項目多個零售商舖及 泊車位	974,700,000	100%	974,700,000
			小計：	1,570,660,000

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
<b>第六類 — 貴集團租用的中國物業權益</b>				
46.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 人民南路 嘉里中心 辦公室單位2906、2907、 3301、3302、3305、3306、 3307及3308室			無商業價值
47.	中國 廣東省 廣州市 天河區 天河北路 大都會廣場辦公室單位3710、3715及3716室			無商業價值
48.	中國 廣東省 珠海市 香洲區 灣仔鎮 南灣南路5017號 富達1號商住樓1及2層			無商業價值
49.	中國 廣東省 東莞市 南城區 勝和路 金盈大廈1001、1002 及1006室			無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
50.	中國 廣東省 惠州 江北16號小區 雙子星國際商務大廈 B座B1801室			無商業價值
51.	中國 四州省 成都市 濱江東路9號 成都香格里拉中心辦公樓 1091A、1908、1907、1906 及1905室			無商業價值
52.	中國 廣東省 廣州市 天河區 天河北路 大都會廣場辦公室單位2605室			無商業價值
53.	中國 上海 浦東新區 富城路99號 震旦國際大樓主樓12樓03室			無商業價值
54.	中國 江蘇省 江陰市 人民中路289-2號 江陰泓昇商務大廈19樓辦公單位			無商業價值



本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
55.	中國 湖南省 長沙 芙蓉中路一段478號 運達國際廣場北樓24樓2405室			無商業價值
56.	中國 北京 東長安街1號 東方廣場 西1座寫字樓 10樓12室			無商業價值
			小計：	無商業價值

### 第七類 — 貴集團於香港租賃的物業權益

57.	香港 中環 金融街8號 國際金融中心二期 20樓 2001及2015-2016室			無商業價值
			小計：	無商業價值

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
<b>第八類 — 貴集團訂約收購的中國物業權益</b>				
58.	位於 中國 廣東省 深圳市 福田區 深南大道 豐隆中心			無商業價值 (附註ii)
59.	中國 廣東省 東莞市 鳳崗鎮 鳳深大道 雁田			無商業價值 (附註iii)
60.	位於中國 廣東省 廣州市 海珠區 江南大道中99號 一幅土地			無商業價值 (附註iv)
61.	位於 中國 江蘇省 江陰市 名賢路南、 東外環路西 人民東路北及 水岸新都東 三幅土地			無商業價值 (附註v)
			小計：	<u>無商業價值</u>
			總計：	<u><u>21,402,600,000</u></u>

附註：

- i. 在吾等的估值過程中，吾等認為該物業2008（儲備）7及8號地塊並無商業價值。倘 貴集團於估值日取得該兩幅土地之國有土地使用證及付清土地出讓金，估計該兩幅土地的市值為人民幣3,385,500,000元。本物業的詳情，請參閱145頁。
- ii. 在吾等的估值過程中，吾等認為該物業並無商業價值。倘 貴集團於估值日取得該土地之國有土地使用證及付清土地出讓金，估計該土地的市值為人民幣1,554,800,000元。本物業的詳情，請參閱179頁。
- iii. 在吾等的估值過程中，吾等認為該物業並無商業價值。倘 貴集團於估值日取得該土地之國有土地使用證及付清土地出讓金，估計該土地的市值為人民幣234,500,000元。本物業的詳情，請參閱181頁。
- iv. 在吾等的估值過程中，吾等認為該物業並無商業價值。倘 貴集團於估值日取得該土地之國有土地使用證及付清土地出讓金，估計該土地的市值為人民幣496,000,000元。本物業的詳情，請參閱182頁。
- v. 在吾等的估值過程中，吾等認為該物業並無商業價值。倘 貴集團於估值日取得該土地之國有土地使用證及付清土地出讓金，估計該土地的市值為人民幣1,056,400,000元。本物業的詳情，請參閱183頁。

估值證書

第一類 — 貴集團持有作擁有人自用的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
1.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 人民南路 嘉里中心3303及 3304室	<p>該物業包括一幢35層辦公室樓宇之第33層的兩個辦公室單位外加一個三層地庫停車場，於一九九七年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為541.76平方米(5,832平方呎)。</p> <p>該物業獲授予於一九九三年六月二十八日開始及於二零四三年六月二十七日屆滿的土地使用權，為期50年，作商業及辦公室用途。</p>	此物業由 貴集團佔用，作辦公室用途。	人民幣 12,510,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 12,510,000元)

附註：

- 根據深圳市人民政府發出的兩項房地產權證深房地字第2000285997及2000285998號，貴公司全資附屬公司佳兆業地產(深圳)有限公司(「深圳佳兆業地產」)持有該物業總建築面積約為541.76平方米的房屋所有權及其相關土地使用權，為期50年，自一九九三年六月二十八日至二零四三年六月二十七日屆滿，作商業及辦公室用途。
- 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
  - 深圳佳兆業地產已取得該物業房屋的房地產權證。深圳佳兆業地產依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權；
  - 在土地使用限期內，深圳佳兆業地產有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的房屋以及其相關土地使用權；及

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄四

## 物業估值報告

iii 該物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔。

3. 主要證書／許可證摘要如下：

房地產權證／房地產權屬證明

有

第二類 — 貴集團持有作銷售的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
2.	中國 廣東省 深圳市 福田區 上步南路東 南園路北 深圳佳兆業中心 多個商業單位	<p>深圳佳兆業中心(「發展項目」)包括兩座建於三層地庫停車場上的29層高商業／辦公室／公寓樓宇，於二零零六年八月落成。</p> <p>該物業包括發展項目多個未售商業單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為3,262.88平方米(35,122平方呎)。</p> <p>該物業獲授予於二零零五年十一月十八日開始及於二零五五年十一月十七日屆滿的土地使用權，為期50年，作商業及公寓用途。</p>	<p>總建築面積約1,541.34平方米的物業部分訂有多份租約，最後屆滿的一份於二零一一年四月三十日屆滿，每月租金共約人民幣134,500元。</p> <p>物業餘下部分由貴集團佔用，作辦公室用途。</p>	<p>人民幣 62,900,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 62,900,000元)</p>

附註：

- 根據深圳市人民政府發出之房地產權證深房地字第3000456861及3000456863號，貴公司全資附屬公司深圳市吉利隆實業有限公司(「深圳吉利隆」)持有(其中包括)該物業總建築面積約為22,818.54平方米的房屋所有權及其相關土地使用權，自二零零五年十一月十八日至二零五五年十一月十七日屆滿，為期50年，作商業及公寓用途。

2. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：

- i. 深圳吉利隆已取得該物業房屋的房地產權證。深圳吉利隆依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權；
- ii. 在土地使用限期內，深圳吉利隆有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或其他合法方式處置該物業的房屋及其相關土地使用權，惟下文附註2. iii.及iv.所述部分除外；
- iii. 就該物業訂有多份租約的部分而言，相關租約為合法、有效、對各方有約束力且可予執行。該等租約已登記。深圳吉利隆根據該等租約作為業主的權利(包括據此收取租金的權利)獲中國法律肯定及保障。於該等租約期內，深圳吉利隆於轉讓該物業該等部分時須通知相關租戶，而相關租戶擁有購買該物業該等部分的優先購買權；
- iv. 房地產權證深房地字第3000456861及3000456863號之物業已按揭。於按揭之有效期內，深圳吉利隆轉讓或以其他合法方式處置該物業前須得相關承按人同意；及
- v. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註2. iii.及iv.所述部分除外。

3. 主要證書／許可證摘要如下：

房地產權證／房地產權屬證明

有

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
3.	中國 廣東省 深圳市 福田區 上步南路東 南園路北 深圳佳兆業中心 多個住宅單位	<p>深圳佳兆業中心(「發展項目」)包括兩座建於三層地庫停車場上的29層高商業／辦公室／公寓樓宇，於二零零六年八月落成。</p> <p>物業包括發展項目多個未售住宅單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為372.53平方米(4,010平方呎)。</p> <p>該物業獲授予於二零零五年十一月十八日開始及於二零零五年十一月十七日屆滿的土地使用權，為期50年，作商業及公寓用途。</p>	該物業目前空置。	人民幣 6,990,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 6,990,000元)



## 附錄四

## 物業估值報告

附註：

1. 根據深圳市人民政府於二零零七年三月八日發出的十份房地產權證，深圳吉利隆持有該總建築面積約為372.53平方米的物業的房屋所有權及相關土地使用權，自二零零五年十一月十八日開始至二零五五年十一月十七日屆滿，年期50年，作商業及公寓用途。該等證書詳情如下：

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(1)	A701單位	深房地字第3000456865號	19.31
(2)	A734單位	深房地字第3000456866號	19.31
(3)	A2928單位	深房地字第3000451730號	21.63
(4)	B2820單位	深房地字第3000456872號	31.57
(5)	B2821單位	深房地字第3000456874號	35.16
(6)	B2822單位	深房地字第3000456875號	32.01
(7)	B2823單位	深房地字第3000456876號	58.26
(8)	B2824單位	深房地字第3000456878號	39.84
(9)	B2826單位	深房地字第3000456880號	68.88
(10)	B2831單位	深房地字第3000456881號	46.56
<b>總計</b>			<b>372.53</b>

2. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：

- i. 深圳吉利隆已取得該物業房屋的房地產權證。深圳吉利隆依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權；
- ii. 在土地使用限期內，深圳吉利隆有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的房屋及其相關土地使用權；及
- iii. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔。

3. 主要證書／許可證摘要如下：

房地產權證／房地產權屬證明 有

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值															
4.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 深惠路及李朗路口 桂芳園多個 商業單位及會所	<p>桂芳園（「發展項目」）為於二零零一年至二零零六年期間分不同階段落成之大型住宅發展項目。</p> <p>物業包括發展項目中住宅及商業大樓中多個未售單位及一個會所。</p> <p>該物業的總建築面積約為8,366.55平方米（90,058平方呎），其詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>（平方米）</th> <th>（平方呎）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>351.91</td> <td>3,788</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>8,014.64</td> <td>86,270</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>8,366.55</u></td> <td><u>90,058</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授予於二零六二年九月四日、二零六三年六月二日及二零七四年三月一日止等期間屆滿的土地使用權，分別作住宅及商業／住宅用途。</p>	用途	建築面積			（平方米）	（平方呎）	商業	351.91	3,788	會所	8,014.64	86,270	總計：	<u>8,366.55</u>	<u>90,058</u>	<p>總建築面積約為1,338.00平方米的該物業的一部分訂有多份租約，最後屆滿的租約於二零一五年四月三十日屆滿，每月租金共約人民幣20,440元。</p> <p>該物業的餘下部分目前空置。</p>	<p>人民幣 124,740,000元</p> <p>（貴集團應佔 100%權益： 人民幣 124,740,000元）</p>
用途	建築面積																		
	（平方米）	（平方呎）																	
商業	351.91	3,788																	
會所	8,014.64	86,270																	
總計：	<u>8,366.55</u>	<u>90,058</u>																	

## 附錄四

## 物業估值報告

附註：

1. 根據深圳市人民政府發出的十份房地產權證，深圳佳兆業地產持有其中總建築面積約為8,244.00平方米，該物業之部分之房屋所有權及其相關土地使用權，貴公司之全資附屬公司靈菊實業(深圳)有限公司(「靈菊實業」)持有總建築面積約122.55平方米之餘下部分之房屋所有權及其相關土地使用權，於二零六二年九月四日、二零六三年六月二日及二零七四年三月一日屆滿，分別作商住／住宅用途。該等證書詳情如下：

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(1)	第二期會所	深房地字6000072751	8,014.64
(2)	第六期A-003單位	深房地字6000215454	51.26
(3)	第六期A-009單位	深房地字6000215453	18.73
(4)	第六期A-017單位	深房地字6000215452	38.04
(5)	第六期2-1002單位	深房地字6000215449	21.71
(6)	第六期2-1003單位	深房地字6000215447	18.27
(7)	第六期2-0791單位	深房地字6000215450	19.81
(8)	第六期2-0952單位	深房地字6000272753	61.54
(9)	第八期D104單位	深房地字6000261118	53.57
(10)	第八期D109單位	深房地字6000261121	68.98
<b>總計</b>			<b>8,366.55</b>

2. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
  - i. 深圳佳兆業地產及靈菊實業已取得該物業房屋的房地產權證。深圳佳兆業地產及靈菊實業依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權；
  - ii. 在土地使用限期內，深圳佳兆業地產及靈菊實業有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或其他合法方式處置該物業的房屋以及其相關土地使用權，惟下文附註2. iii.所述部分除外；
  - iii. 就該物業訂有多份租約的部分而言，相關租約屬合法、有效、對各方具約束力且可予執行。該等租約已登記。深圳佳兆業地產根據該等租約作為業主的

權利(包括據此收取租金的權利)獲中國法律肯定及保障。於該等租約期內，深圳佳兆業地產於轉讓該物業該等部分時須通知相關租戶，而相關租戶擁有購買該物業該等部分的優先購買權；及

iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註2. iii.所述部分除外。

3. 主要證書／許可證摘要如下：

房地產權證／房地產權屬證明

有

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值																		
5.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布沙路 可園多個 住宅單位、商業 單位及會所	可園(「發展項目」)是於5幅土地上開發的大型住宅發展項目，總地盤面積約為185,724.23平方米(1,999,136平方呎)。發展項目分7期發展該項目，提供19幢住宅樓宇以及商店、停車場、兩間幼稚園及學校等附屬設施。發展項目於二零零五年五月至二零零八年十一月期間分不同階段落成。	總建築面積約為2,520.77平方米的該物業商業單位的一部分訂有多份租約，最後屆滿的租約於二零一七年四月三十日屆滿，每月租金共約人民幣86,820.15元。	人民幣 158,900,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 158,900,000元)																		
		該物業包括多個住宅單位、商業單位及會所。	該物業的餘下部分目前空置。																			
		該物業總建築面積約為9,202.08平方米(99,051平方呎)，其詳情如下：																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 1111 576 1133">用途</th> <th colspan="2" data-bbox="727 1111 919 1133">總建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="687 1144 783 1167">(平方米)</th> <th data-bbox="823 1144 919 1167">(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="528 1223 576 1245">住宅</td> <td data-bbox="687 1223 783 1245">1,788.34</td> <td data-bbox="823 1223 919 1245">19,250</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1267 576 1290">商業</td> <td data-bbox="687 1267 783 1290">3,917.64</td> <td data-bbox="823 1267 919 1290">42,169</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1312 576 1335">會所</td> <td data-bbox="687 1312 783 1335">3,496.10</td> <td data-bbox="823 1312 919 1335">37,632</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1402 600 1424">總計：</td> <td data-bbox="687 1402 783 1424"><u>9,202.08</u></td> <td data-bbox="823 1402 919 1424"><u>99,051</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	總建築面積			(平方米)	(平方呎)	住宅	1,788.34	19,250	商業	3,917.64	42,169	會所	3,496.10	37,632	總計：	<u>9,202.08</u>	<u>99,051</u>		
用途	總建築面積																					
	(平方米)	(平方呎)																				
住宅	1,788.34	19,250																				
商業	3,917.64	42,169																				
會所	3,496.10	37,632																				
總計：	<u>9,202.08</u>	<u>99,051</u>																				
		該物業獲授予於二零七一年七月二日及二零七四年二月二十八日等年期屆滿的土地使用權，年期70年，作住宅用途；以及於二零四一年七月二日屆滿的土地使用權，年期40年，作商業用途。																				

## 附錄四

## 物業估值報告

附註：

1. 根據5份全由深圳市人民政府發出之房地產權證，深圳佳兆業地產獲授予總地盤面積約為185,724.23平方米的發展項目的土地使用權，各年期詳情如下：

編號	期號	證書編號	地盤面積 (平方米)	土地使用年期	用途
(1)	一	深房地字6000110638號	30,610.13	於二零零一年七月三日起計40年 於二零零一年七月三日起計70年	商業 住宅
(2)	二	深房地字6000110637號	16,187.40	於二零零一年七月三日起計70年	住宅
(3)	三	深房地字6000135951號	21,917.86	於二零零一年七月三日起計70年	住宅
(4)	四	深房地字6000160783號	31,494.90	於二零零一年七月三日起計70年	住宅
(5)	五、六及七	深房地字6000216659號	85,513.94	於二零零四年三月一日起計70年	商業/住宅
總計			<u>185,724.23</u>		

2. 根據深圳國土資源及房屋管理局發出之預售許可證深房許字(2006)龍崗第63號，總建築面積約為96,261.87平方米之發展項目第16及第17座獲准預售。
3. 根據深圳市地籍測繪大隊發出之建設工程竣工驗收報告，發展項目第16座之建築面積約為76,814.16平方米。
4. 根據深圳市人民政府發出的各份房地產權證，深圳佳兆業地產持有該物業總建築面積約為9,091.98平方米的部份的房屋所有權及相關土地使用權。該等證書詳情如下：

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(1)	第一期第1座114室	深房地字6000196303號	47.77
(2)	第一期第1座115室	深房地字第6000196299號	44.85
(3)	第一期第1座116室	深房地字第6000196296號	42.51
(4)	第一期第1座117室	深房地字第6000196294號	30.35
(5)	第一期第1座118室	深房地字第6000196290號	49.78
(6)	第一期第1座119室	深房地字第6000196287號	48.63
(7)	第一期第1座120室	深房地字第6000196286號	39.46
(8)	第一期第1座121室	深房地字6000196284號	36.25
(9)	第一期第1座122室	深房地字第6000196280號	59.70
(10)	第一期第1座123室	深房地字第6000196277號	67.27
(11)	第一期第4座108室	深房地字6000196308號	38.83
(12)	第一期第4座會所109室	深房地字6000187087號	790.80

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(13)	第一期第4座會所202室	深房地字6000187088號	447.48
(14)	第一期第4座會所301室	深房地字6000187089號	924.83
(15)	第三期第9座116室	深房地字6000232245號	48.21
(16)	第三期第10座151室	深房地字6000232266號	119.86
(17)	第四期第11座130室	深房地字6000254387號	46.27
(18)	第四期第12座142室	深房地字6000254382號	157.78
(19)	第四期第12座143室	深房地字6000254383號	203.58
(20)	第四期第12座144室	深房地字6000254385號	178.26
(21)	第四期第12座145室	深房地字6000254379號	119.24
(22)	第四期第12座2-148室	深房地字6000254374號	57.25
(23)	第四期第12座2-168室	深房地字6000254343號	60.98
(24)	第四期第13座104室	深房地字6000254439號	60.61
(25)	第五期101室	深房地字6000281763號	1,125.39
(26)	第五期會所201室	深房地字6000281762號	436.38
(27)	第五期會所305室	深房地字6000283085號	50.60
(28)	第五期會所101室	深房地字6000283086號	216.01
(29)	第五期會所302室	深房地字6000283087號	341.21
(30)	第五期會所203室	深房地字6000283088號	64.93
(31)	第五期會所204室	深房地字6000283089號	59.80
(32)	第五期會所202室	深房地字6000283090號	276.49
(33)	第五期會所201室	深房地字6000283091號	323.95
(34)	第六期第16座101室	深房地字6000301160號	80.77
(35)	第六期第16座108室	深房地字6000301159號	28.04
(36)	第六期第17座134室	深房地字6000301149號	47.28
(37)	第七期第19座1089室	深房地字6000355620號	48.06
(38)	第七期第19座1090室	深房地字6000355575號	45.86
(39)	第七期第19座1091室	深房地字6000355586號	41.49
(40)	第七期第19座1092室	深房地字6000355584號	30.01
(41)	第七期第19座1093室	深房地字6000355572號	49.28
(42)	第七期第19座1094室	深房地字6000355585號	29.64
(43)	第七期第19座1095室	深房地字6000355583號	29.98
(44)	第七期第19座1096室	深房地字6000355582號	41.97
(45)	第七期第19座1097室	深房地字6000355591號	30.44
(46)	第七期第19座1098室	深房地字6000355590號	45.72
(47)	第七期第19座1099室	深房地字6000355573號	51.56
(48)	第七期第19座1100室	深房地字6000355589號	30.01
(49)	第七期第19座1101室	深房地字6000355588號	29.34
(50)	第七期第19座1102室	深房地字6000355587號	36.03
(51)	第七期第19座1103室	深房地字6000355577號	45.91
(52)	第七期第19座1104室	深房地字6000355574號	57.04
(53)	第七期第19座C-305	深房地字6000355580號	76.06
(54)	第七期第19座C-306	深房地字6000355579號	62.21
(55)	第七期第19座A-305	深房地字6000355176號	87.39
(56)	第七期第18座A-307	深房地字6000355175號	87.68

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(57)	第七期第18座A-308	深房地字6000355188號	74.54
(58)	第七期第18座C-502	深房地字6000355177號	87.68
(59)	第七期第18座C-702	深房地字6000355178號	87.68
(60)	第七期第18座C-902	深房地字6000355179號	87.68
(61)	第七期第18座C-1102	深房地字6000355180號	87.68
(62)	第七期第18座C-1302	深房地字6000355187號	87.68
(63)	第七期第18座C-1502	深房地字6000355184號	87.68
(64)	第七期第18座C-1702	深房地字6000355185號	87.68
(65)	第七期第18座C-1902	深房地字6000355186號	87.68
(66)	第七期第18座C-2102	深房地字6000355183號	87.68
(67)	第七期第18座D-308	深房地字6000355231號	86.78
(68)	第七期第18座C-2303	深房地字6000355230號	87.68
(69)	第七期第19座A-301	深房地字6000355182號	79.28
(70)	第七期第19座A-307	深房地字6000355181號	110.82
(71)	第七期第19座D-205	深房地字6000355578號	75.25
(72)	第七期第19座D-206	深房地字6000355576號	61.43
<b>總計</b>			<b>9,091.98</b>

5. 如 貴公司告知， 貴公司目前正就該物業的餘下部份申請獲批房地產權證。
6. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
  - i. 深圳佳兆業地產已取得該物業部份房屋的房地產權證。深圳佳兆業地產依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權。在土地使用限期內，深圳佳兆業房地產有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業之房屋及其相關的土地使用權，惟下文附註6. ii.所述部分除外；
  - ii. 就該物業訂有多份租約的部分而言，相關租約屬合法、有效、對各方具約束力且可予執行。該等租約已登記。深圳佳兆業地產根據該等租約作為業主的權利(包括據此收取租金的權利)獲中國法律肯定及保障。於該等租約期內，深圳佳兆業地產於轉讓該物業該等部分時須通知相關租戶，而相關租戶擁有購買該物業該等部分的優先購買權；及
  - iii. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註6. ii.所述部分除外。
7. 主要證書／許可證摘要如下：

房地產權證／房地產權屬證明

有



## 附錄四

## 物業估值報告

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值															
6. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 新城路與坪西路 交界 深圳水岸新都 一至五期的 多個部分	<p>深圳水岸新都是分五期（即一至五期）發展的大型住宅發展項目（「發展項目」），發展項目總地盤面積約182,063.79平方米（1,959,735平方呎）之三幅土地上，包括42幢住宅大樓及附屬設施，例如商店及停車場。誠如 貴公司告知，發展項目幼稚園及學校建於地盤面積分別為2,704.34平方米（29,110平方呎）及27,001.97平方米（290,649平方呎）之兩幅獨立土地上。發展項目於二零零六年至二零零八年分期落成。</p> <p>該物業包括184個住宅單位、69個商業單位及發展項目之健康服務中心。</p> <p>該物業總建築面積約為37,421.57平方米（402,806平方呎），其詳情如下：</p>	<p>總建築面積約為2,149.59平方米，該物業商業單位的一部分訂有多份租約，最後屆滿的租約於二零零二二年四月三十日屆滿，每月租金共約人民幣161,651.25元。</p> <p>該物業的餘下未售部分現時空置用。</p>	<p>人民幣 415,800,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 415,800,000元 (見附註5))</p>															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 1429 576 1458">用途</th> <th colspan="2" data-bbox="730 1429 919 1491">總建築面積 (平方米) (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="528 1547 576 1576">住宅</td> <td data-bbox="683 1547 778 1576">18,437.87</td> <td data-bbox="842 1547 919 1576">198,465</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1592 576 1621">商業</td> <td data-bbox="683 1592 778 1621">18,378.16</td> <td data-bbox="842 1592 919 1621">197,823</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1637 639 1704">健康服務 中心</td> <td data-bbox="715 1675 778 1704">605.54</td> <td data-bbox="858 1675 919 1704">6,518</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1765 603 1794">總計：</td> <td data-bbox="683 1765 778 1794"><u>37,421.57</u></td> <td data-bbox="842 1765 919 1794"><u>402,806</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	總建築面積 (平方米) (平方呎)		住宅	18,437.87	198,465	商業	18,378.16	197,823	健康服務 中心	605.54	6,518	總計：	<u>37,421.57</u>	<u>402,806</u>		
用途	總建築面積 (平方米) (平方呎)																	
住宅	18,437.87	198,465																
商業	18,378.16	197,823																
健康服務 中心	605.54	6,518																
總計：	<u>37,421.57</u>	<u>402,806</u>																
	<p>該物業獲授予於二零七四年十二月二十九日屆滿的土地使用權，年期70年，作住宅及商業用途。</p>																	

## 附錄四

## 物業估值報告

附註：

1. 根據深圳市人民政府於二零零五年八月二十二日發出之三份房地產權證，貴公司全資附屬公司佳兆業科技(深圳)有限公司(「佳兆業科技」)獲授予發展項目總地盤面積約為182,063.79平方米的土地使用權，年期各有不同。該等證書的詳情如下：

編號	期號	房地產權證編號	地盤面積 (平方米)	土地使用年期	用途
(1)	一、四及五	深房地字6000177348號	128,662.98	自二零零四年十二月三十日起計70年	住宅/商業
(2)	二	深房地字6000177353號	31,245.42	自二零零四年十二月三十日起計70年	住宅/商業
(3)	三	深房地字6000177351號	22,155.39	自二零零四年十二月三十日起計70年	住宅/商業
總計			<u>182,063.79</u>		

2. 根據深圳市國土資源及房屋管理局發出之十份預售許可證，總建築面積約292,406.95平方米之部分物業獲許預售。該等許可證詳情如下：

編號	座數	許可證編號	總建築面積 (平方米)
(1)	1至11座	深房許字(2006)龍崗011號	55,331.41
(2)	12至13座	深房許字(2006)龍崗019號	11,756.06
(3)	14座	深房許字(2006)龍崗033號	6,547.16
(4)	15及16座	深房許字(2006)龍崗044號	17,713.66
(5)	17至20座	深房許字(2006)龍崗069號	31,831.37
(6)	22、24至28座	深房許字(2007)龍崗064號	32,603.56
(7)	23座	深房許字(2007)龍崗044號	17,657.27
(8)	29至37座	深房許字(2008)龍崗003號	17,146.00
(9)	39至40座	深房許字(2008)龍崗012號	46,432.94
(10)	38、41及42座	深房許字(2008)龍崗030號	55,387.52
總計			<u>292,406.95</u>

3. 根據深圳市國土資源及房屋管理局發出之完成建設工程竣工測量報告，發展項目(許可建築規模約388,626.42平方米)已完成。

4. 根據全部由深圳市人民政府發出之多份房地產權證，總建築面積約為29,759.95平方米之物業部分之房屋所有權由佳兆業科技持有。該等證書詳情如下：

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(1)	1-256	深房地字第6000266554號	605.54
(2)	1SP1-101	深房地字第6000255708號	108.20
(3)	1SP1-114	深房地字第6000255548號	62.88
(4)	1SP1-115	深房地字第6000255611號	62.88
(5)	1SP1-116	深房地字第6000255703號	62.88
(6)	1SP1-117	深房地字第6000255624號	80.70
(7)	1SP1-128	深房地字第6000255568號	40.56
(8)	1SP1-129	深房地字第6000255570號	336.57
(9)	1SP1-134	深房地字第6000255557號	255.54
(10)	1SP1-135	深房地字第6000255627號	797.28
(11)	1SP1-136	深房地字第6000255555號	86.28
(12)	1SP2-252	深房地字第6000255724號	1,233.69
(13)	1SP2-253	深房地字第6000255723號	641.50
(14)	1SP2-254	深房地字第6000255722號	357.88
(15)	2SP-130	深房地字第6000255720號	37.74
(16)	14SP-101	深房地字第6000255704號	3,949.91
(17)	14SP-104	深房地字第6000255712號	50.15
(18)	14SP-105	深房地字第6000255713號	50.15
(19)	14SP-109	深房地字第6000255580號	50.15
(20)	14SP-110	深房地字第6000255603號	50.15
(21)	14SP-111	深房地字第6000255732號	50.15
(22)	15SP-101	深房地字第6000306669號	103.92
(23)	15SP-102	深房地字第6000306670號	62.47
(24)	15SP-104	深房地字第6000307071號	128.98
(25)	15SP-106	深房地字第6000307129號	104.80
(26)	15SP-107	深房地字第6000307076號	134.44
(27)	15SP-108	深房地字第6000307077號	162.41
(28)	15SP-109	深房地字第6000307127號	142.51
(29)	15SP-110	深房地字第6000307168號	134.61
(30)	15SP-111	深房地字第6000307128號	104.42
(31)	15SP-117	深房地字第6000307107號	117.82
(32)	15SP-119	深房地字第6000306672號	90.80
(33)	15SP-120	深房地字第6000307167號	36.87
(34)	16SP-103	深房地字第6000307166號	59.85
(35)	16SP-130	深房地字第6000307164號	40.12
(36)	17SP-102	深房地字第6000307163號	52.03
(37)	17SP-104	深房地字第6000307074號	36.31
(38)	17SP-105	深房地字第6000306673號	47.24
(39)	21SP-101	深房地字第6000307162號	31.99
(40)	21SP-102	深房地字第6000306671號	31.08
(41)	21SP-103	深房地字第6000307161號	31.08

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(42)	21SP-104	深房地字第6000307109號	31.08
(43)	21SP-105	深房地字第6000307130號	31.08
(44)	21SP-106	深房地字第6000307159號	31.08
(45)	21SP-107	深房地字第6000307156號	32.00
(46)	21SP-108	深房地字第6000306674號	499.72
(47)	21SP-201	深房地字第6000307075號	1,030.69
(48)	21SP-301	深房地字第6000307132號	791.31
(49)	29SP-101	深房地字第6000255729號	144.09
(50)	29SP-102	深房地字第6000255697號	234.67
(51)	29SP-103	深房地字第6000255711號	230.47
(52)	29SP-104	深房地字第6000255621號	230.47
(53)	2J-101	深房地字第6000255678號	257.17
(54)	SA7-101	深房地字第6000255680號	201.47
(55)	SA7-103	深房地字第6000255696號	244.32
(56)	SA7-104	深房地字第6000255715號	253.00
(57)	SA7-107	深房地字第6000255690號	116.26
(58)	SA8-110	深房地字第6000368858號	81.23
(59)	SA8-111	深房地字第6000368871號	77.63
(60)	SA9-112	深房地字第6000368877號	81.23
(61)	SA13-102	深房地字第6000368885號	80.40
(62)	SA-29-105	深房地字第6000368891號	79.67
(63)	SA-29-108	深房地字第6000368899號	86.89
(64)	SA-29-201	深房地字第6000368900號	134.21
(65)	SA-29-203	深房地字第6000368903號	134.28
(66)	SA-29-205	深房地字第6000368589號	66.99
(67)	SA-29-206	深房地字第6000368593號	79.69
(68)	SA-29-208	深房地字第6000368598號	62.06
(69)	SA-30-205	深房地字第6000366619號	223.83
(70)	SA-31-101	深房地字第6000366622號	62.40
(71)	SA-31-201	深房地字第6000366623號	223.87
(72)	SA-33-101	深房地字第6000366319號	253.58
(73)	SA-35-109	深房地字第6000370394號	135.60
(74)	SA-36-101	深房地字第6000370396號	80.56
(75)	SA-38A-206	深房地字第6000370399號	87.12
(76)	SA-38A-208	深房地字第6000370402號	80.43
(77)	SA-38A-2401	深房地字第6000370403號	79.70
(78)	SA-38A-2402	深房地字第6000370405號	134.21
(79)	SA-38A-2403	深房地字第6000370408號	77.28
(80)	SA-38A-2405	深房地字第6000370411號	80.94
(81)	SA-38A-2501	深房地字第6000368505號	77.47
(82)	SA-38A-2502	深房地字第6000366432號	64.11
(83)	SA-38A-2503	深房地字第6000366433號	224.18
(84)	SA-38A-2505	深房地字第6000366765號	86.87
(85)	SA-38A-2506	深房地字第6000368535號	87.11
(86)	SA-38A-2508	深房地字第6000368541號	87.11

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(87)	SA-38A-301	深房地字第6000368543號	77.73
(88)	SA-38A-302	深房地字第6000368545號	77.73
(89)	SA-38B-201	深房地字第6000368559號	77.53
(90)	SA-38B-202	深房地字第6000368565號	80.40
(91)	SA-38B-203	深房地字第6000368567號	80.43
(92)	SA-38B-205	深房地字第6000368569號	77.53
(93)	SA-38B-206	深房地字第6000368575號	77.55
(94)	SA-38B-208	深房地字第6000368580號	86.91
(95)	SA-38B-2501	深房地字第6000368583號	77.39
(96)	SA-38B-2502	深房地字第6000370392號	134.21
(97)	SA-38B-2503	深房地字第6000370390號	81.23
(98)	SA-38B-2505	深房地字第6000370388號	87.12
(99)	SA-38B-301	深房地字第6000370386號	77.63
(100)	SA-38B-302	深房地字第6000370384號	77.76
(101)	SA-38B-306	深房地字第6000370380號	86.89
(102)	SA-38B-308	深房地字第6000370379號	77.47
(103)	SA-38B-406	深房地字第6000370378號	87.10
(104)	SA-38B-408	深房地字第6000370372號	77.28
(105)	SA-38B-506	深房地字第6000370363號	77.76
(106)	SA-38B-508	深房地字第6000370359號	77.55
(107)	SA-38B-606	深房地字第6000370358號	80.94
(108)	SA-38B-608	深房地字第6000370355號	77.28
(109)	SA-38B-706	深房地字第6000370353號	80.94
(110)	SA-38B-708	深房地字第6000370350號	86.78
(111)	SA-38B-806	深房地字第6000370348號	77.55
(112)	SA-38B-808	深房地字第6000370345號	86.91
(113)	SA-39A-201	深房地字第6000370381號	86.89
(114)	SA-39A-202	深房地字第6000366759號	79.69
(115)	SA-39A-206	深房地字第6000366757號	80.82
(116)	SA-39A-208	深房地字第6000366754號	86.95
(117)	SA-39A-601	深房地字第6000366750號	59.68
(118)	SA-39A-602	深房地字第6000368986號	87.11
(119)	SA-39A-603	深房地字第6000368980號	135.07
(120)	SA-39A-605	深房地字第6000368975號	77.38
(121)	SA-39A-606	深房地字第6000368616號	77.47
(122)	SA-39A-608	深房地字第6000368620號	62.89
(123)	SA-39A-2703	深房地字第6000368628號	77.63
(124)	SA-39A-2705	深房地字第6000368630號	86.89
(125)	SA-39B-1003	深房地字第6000368769號	77.54
(126)	SA-39B-1005	深房地字第6000368770號	80.94
(127)	SA-39B-403	深房地字第6000368771號	77.28
(128)	SA-39B-405	深房地字第6000368773號	80.94
(129)	SA-40A-2701	深房地字第6000368968號	82.53
(130)	SA-40A-2702	深房地字第6000368964號	81.08
(131)	SA-40A-2703	深房地字第6000368962號	79.67

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(132)	SA-40B-501	深房地字第6000368961號	77.75
(133)	SA-40B-502	深房地字第6000366748號	253.62
(134)	SA-40B-503	深房地字第6000366745號	253.62
(135)	SA-40B-505	深房地字第6000366743號	63.67
(136)	SA-40B-506	深房地字第6000366742號	253.26
(137)	SA-40B-601	深房地字第6000366740號	59.05
(138)	SA-40B-602	深房地字第6000366739號	62.16
(139)	SA-40B-603	深房地字第6000366738號	64.12
(140)	SA-40B-605	深房地字第6000366737號	296.07
(141)	SA-40B-606	深房地字第6000367967號	62.89
(142)	SA-41A-202	深房地字第6000367434號	86.90
(143)	SA-41A-203	深房地字第6000368604號	79.55
(144)	SA-41A-205	深房地字第6000367435號	86.95
(145)	SA-41A-206	深房地字第6000367436號	58.95
(146)	SA-41A-1105	深房地字第6000368608號	58.83
(147)	SA-41A-1106	深房地字第6000368995號	81.35
(148)	SA-41A-1305	深房地字第6000368960號	87.10
(149)	SA-41A-1306	深房地字第6000370324號	80.94
(150)	SA-41A-1402	深房地字第6000370321號	77.55
(151)	SA-41A-1403	深房地字第6000370317號	86.91
(152)	SA-41A-1505	深房地字第6000370315號	77.55
(153)	SA-41A-1506	深房地字第6000370313號	86.91
(154)	SA-41A-1706	深房地字第6000370310號	77.46
(155)	SA-41A-2305	深房地字第6000370308號	87.12
(156)	SA-41A-2306	深房地字第6000370307號	86.91
(157)	SA-41A-2402	深房地字第6000370305號	77.27
(158)	SA-41A-2403	深房地字第6000370304號	80.56
(159)	SA-41A-2405	深房地字第6000370302號	77.76
(160)	SA-41A-2406	深房地字第6000370300號	86.89
(161)	SA-41A-2505	深房地字第6000370299號	77.54
(162)	SA-41A-2506	深房地字第6000370298號	80.93
(163)	SA-41A-2701	深房地字第6000367918號	86.95
(164)	SA-41A-2702	深房地字第6000367919號	86.95
(165)	SA-41A-2703	深房地字第6000367920號	63.94
(166)	SA-41A-2705	深房地字第6000367921號	253.61
(167)	SA-41A-2706	深房地字第6000367922號	253.62
(168)	SA-41A-302	深房地字第6000367923號	68.14
(169)	SA-41A-303	深房地字第6000367925號	241.13
(170)	SA-41A-305	深房地字第6000367927號	59.78
(171)	SA-41A-306	深房地字第6000367930號	80.58
(172)	SA-41A-402	深房地字第6000367934號	86.95
(173)	SA-41A-403	深房地字第6000367937號	80.58
(174)	SA-41A-405	深房地字第6000368549號	77.53
(175)	SA-41A-406	深房地字第6000368552號	135.55
(176)	SA-41A-505	深房地字第6000368501號	81.35

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(177)	SA-41A-506	深房地字第6000368502號	81.35
(178)	SA-41A-705	深房地字第6000370297號	58.83
(179)	SA-41A-706	深房地字第6000370296號	59.56
(180)	SA-41A-901	深房地字第6000370295號	80.54
(181)	SA-41B-202	深房地字第6000370294號	86.78
(182)	SA-41B-203	深房地字第6000370293號	63.81
(183)	SA-41B-205	深房地字第6000370290號	62.73
(184)	SA-41B-206	深房地字第6000370289號	79.44
(185)	SA-41B-2102	深房地字第6000370288號	80.43
(186)	SA-41B-2103	深房地字第6000370286號	63.81
(187)	SA-41B-2502	深房地字第6000370284號	59.57
(188)	SA-41B-2503	深房地字第6000368945號	77.27
(189)	SA-41B-2702	深房地字第6000368939號	80.93
(190)	SA-41B-2703	深房地字第6000368930號	86.89
(191)	SA-41B-302	深房地字第6000368916號	77.28
(192)	SA-41B-303	深房地字第6000367438號	63.94
(193)	SA-41B-402	深房地字第6000367439號	79.55
(194)	SA-41B-403	深房地字第6000367443號	58.95
(195)	SA-42-201	深房地字第6000367682號	289.31
(196)	SA-42-202	深房地字第6000367679號	253.61
(197)	SA-42-203	深房地字第6000367674號	80.64
(198)	SA-42-205	深房地字第6000367673號	58.95
(199)	SA-42-206	深房地字第6000367903號	63.94
(200)	SA-42-302	深房地字第6000367907號	63.88
(201)	SA-42-303	深房地字第6000367909號	80.58
(202)	SA-42-305	深房地字第6000367911號	86.95
(203)	SA-42-306	深房地字第6000367912號	63.94
(204)	SA-42-402	深房地字第6000367913號	86.87
(205)	SA-42-403	深房地字第6000367915號	63.94
(206)	SA-42-405	深房地字第6000367916號	63.94
(207)	SA-42-406	深房地字第6000367917號	80.70
(208)	SA-42-502	深房地字第6000370414號	59.57
(209)	SA-42-503	深房地字第6000370416號	77.55
(210)	SA-42-505	深房地字第6000370341號	77.28
(211)	SA-42-506	深房地字第6000370624號	81.37
(212)	SA-42-2301	深房地字第6000370623號	77.72
(213)	SA-42-2402	深房地字第6000370622號	86.91
(214)	SA-42-2403	深房地字第6000368500號	77.73
總計			29,759.95

5. 誠如 貴公司告知，公司目前正辦理該物業餘下部分之房地產權證。
6. 誠如 貴公司告知，於估值日，尚未支付的建築費用估計為人民幣75,020,000元。吾等於估值時並未考慮上述金額。
7. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
  - i. 佳兆業科技取得該物業土地使用權的房地產權證。佳兆業科技依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權。在土地使用限期內，佳兆業科技有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業之房屋及其相關的土地使用權；及
  - ii. 部分物業(總建築面積10,686.96平方米)已按揭。於按揭有效期內，佳兆業科技轉讓或以其他合法形式處置該物業須得承按人同意；
  - iii. 就該物業訂有多份租約的部分而言，相關租約屬合法、有效、對各方具約束力且可予執行。該等租約已登記。佳兆業科技根據該等租約作為業主的權利(包括據此收取租金的權利)獲中國法律肯定及保障。於該等租約期內，佳兆業科技於轉讓該物業該等部分時須通知相關租戶，而相關租戶擁有購買該物業該等部分的優先購買權；及
  - iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註ii.及iii.所述部分除外。
8. 主要證書／許可證摘要如下：

房地產權證／房地產權屬證明

部分



## 附錄四

## 物業估值報告

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
7. 中國 廣東省 廣州市 天河區 體育西路191號 廣州金貿項目的 多個辦公室單位	廣州金貿項目(「發展項目」)坐落於一幅地盤面積約12,787.827平方米(137,648平方呎)的土地上。該發展項目包括兩幢建於五層高商業平台上的51層高的辦公室大樓加三層地庫(用作零售及泊車位)，於二零零八年五月落成。	總建築面積約3,252.0798平方米的物業部分訂有多份租約，最後屆滿的一份於二零一七年一月三十一日屆滿，每月租金共約人民幣429,312.36元。	人民幣 229,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 229,000,000元 (見附註8))
	該物業包括發展項目總建築面積約9,045.3314平方米(97,364平方呎)之未售辦公室單位及總建築面積約2,471.94平方米(26,608平方呎)之附屬設施。	物業餘下部分目前空置。	
	該物業已獲授的土地使用權，於一九九三年五月二十二日生效，年期分別為70年、40年及50年，作住宅、商業、旅遊、娛樂及其他用途。		

### 附註：

1. 根據廣州市人民政府於二零零六年十一月七日發出的國有土地使用證穗府國用(2006)第01100135號，貴公司全資附屬公司廣州金貿房地產開發有限公司(「廣州金貿房地產」)已獲授發展項目(地盤面積約為12,787.827平方米土地)的土地使用權，自一九九三年五月二十二日起計，年期分別為70年、40年及50年，分別用作住宅、商業、旅遊、娛樂及其他用途。

2. 根據廣州市國土資源和房產管理局於二零零六年十二月十九日發出的預售許可證編號：穗房預(網)字第20060181-1號，發展項目一部份(總建築面積約143,514.72平方米)已獲准預售。
3. 根據廣州市建設委員會於二零零八年五月十三日發出的《房屋建築工程和市政基礎建設施工竣工驗收備案表》編號：穗建驗備2008-026，發展項目已通過驗收。
4. 根據廣州市國土資源及房屋管理局於二零零八年十月九日發出廣州市房地產權屬證明編號0002503號，總建築面積為223,107.93平方米並為該物業所在地的發展項目由廣州金貿房地產持有。
5. 誠如 貴公司告知，於估值日，尚未支付的建築費用估計為人民幣10,908,480元。吾等於估值時並未考慮上述金額。
6. 貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：
  - i. 廣州金貿房地產已付清該物業之土地出讓金，並取得該物業土地使用權的國有土地使用證及該物業房屋房地產權屬證明。廣州金貿房地產依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權。在土地使用限期內，廣州金貿房地產有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業之房屋及其相關的土地使用權，惟下文附註6. iii.所述部分除外；
  - ii. 廣州金貿房地產已取得該物業之預售許可證，因此有權進行預售。
  - iii. 就該物業訂有多份租約的部分而言，相關租約屬合法、有效、對各方具約束力且可予執行。該等租約已登記；及
  - iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註6. iii.所述部分除外。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

---

## 附錄四

## 物業估值報告

---

7. 主要證書／許可證概述如下：

房地產權證／房地產權屬證明

有

## 附錄四

## 物業估值報告

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值																																	
8. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 平湖街道辦 良安田社區 平安大道 茗翠園一期 及二期 多個部分	茗翠園(「發展項目」)是一個大型商住發展項目，分四期發展。第一及二期發展項目建於總地盤面積約為75,574.59平方米(813,485平方呎)的兩幅土地上。發展項目第一及二期已分別於二零零八年及二零零九年落成。	該物業現時空置。	人民幣 566,200,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 566,200,000元)																																	
	該物業的總建築面積將約為73,388.01平方米(789,949平方呎)，其詳情如下：																																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 891 576 920">用途</th> <th colspan="2" data-bbox="687 891 919 954">總建築面積 (平方米) (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" data-bbox="528 999 616 1032"><i>第一期</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1043 584 1077">住宅</td> <td data-bbox="687 1043 783 1077">1,601.78</td> <td data-bbox="839 1043 919 1077">17,242</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1077 584 1111">商業</td> <td data-bbox="687 1077 783 1111">4,572.52</td> <td data-bbox="839 1077 919 1111">49,219</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1111 616 1144">幼稚園</td> <td data-bbox="687 1111 783 1144">2,450.80</td> <td data-bbox="839 1111 919 1144">26,380</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1200 600 1234">小計：</td> <td data-bbox="687 1200 783 1234"><u>8,625.10</u></td> <td data-bbox="839 1200 919 1234"><u>92,841</u></td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="528 1290 616 1323"><i>第二期</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1335 584 1368">住宅</td> <td data-bbox="687 1335 783 1368">55,512.19</td> <td data-bbox="839 1335 919 1368">597,533</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1368 584 1402">商業</td> <td data-bbox="687 1368 783 1402">9,250.72</td> <td data-bbox="839 1368 919 1402">99,575</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1458 600 1491">小計：</td> <td data-bbox="687 1458 783 1491"><u>64,762.91</u></td> <td data-bbox="839 1458 919 1491"><u>697,108</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1536 600 1570">總計：</td> <td data-bbox="687 1536 783 1570"><u>73,388.01</u></td> <td data-bbox="839 1536 919 1570"><u>789,949</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	總建築面積 (平方米) (平方呎)		<i>第一期</i>			住宅	1,601.78	17,242	商業	4,572.52	49,219	幼稚園	2,450.80	26,380	小計：	<u>8,625.10</u>	<u>92,841</u>	<i>第二期</i>			住宅	55,512.19	597,533	商業	9,250.72	99,575	小計：	<u>64,762.91</u>	<u>697,108</u>	總計：	<u>73,388.01</u>	<u>789,949</u>		
用途	總建築面積 (平方米) (平方呎)																																			
<i>第一期</i>																																				
住宅	1,601.78	17,242																																		
商業	4,572.52	49,219																																		
幼稚園	2,450.80	26,380																																		
小計：	<u>8,625.10</u>	<u>92,841</u>																																		
<i>第二期</i>																																				
住宅	55,512.19	597,533																																		
商業	9,250.72	99,575																																		
小計：	<u>64,762.91</u>	<u>697,108</u>																																		
總計：	<u>73,388.01</u>	<u>789,949</u>																																		
	該物業獲授予於二零零四年四月九日起計並於二零七四年四月八日屆滿的土地使用權，年期70年，作住宅用途。																																			

## 附錄四

## 物業估值報告

附註：

1. 根據全部由深圳市國土資源及房屋管理局龍崗分局發出的兩份房地產權證，貴公司全資附屬公司深圳市大業房地產開發有限公司（「深圳大業」）獲授予總地盤面積為75,574.59平方米的發展項目第一及二期的土地使用權。該等房地產權證詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積	土地使用年期	用途
(1)	深房地字第6000240311號	41,759.71	由二零零四年四月九日起為期70年	住宅
(2)	深房地字第6000240312號	<u>33,814.88</u>	由二零零四年四月九日起為期70年	住宅
總計：		<u>75,574.59</u>		

2. 根據深圳市國土資源及房屋管理局發出的四份預售許可證，發展項目第一及二期（總建築面積約207,931.59平方米）已獲准預售。該等許可證詳情如下：

編號	座數	許可證編號	建築面積 (平方米)
(1)	第一期第1至2號樓	深房許字(2007)龍崗070號	41,347.76
(2)	第一期第3至4號樓	深房許字(2008)龍崗004號	48,815.92
(3)	第一期第5號樓	深房許字(2008)龍崗020號	20,447.10
(4)	第二期第7至9號樓	深房許字(2008)龍崗034號	<u>97,320.81</u>
總計			<u>207,931.59</u>

3. 根據深圳市規劃與國土資源局發出之多份房地產權證，發展項目第一期總建築面積約6,174.30平方米之部分之房屋所有權由深圳大業持有。該等證明詳情如下：

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(1)	MCY1SP-257	深房地字第6000361391號	22.06
(2)	MCY1SP-258	深房地字第6000361390號	40.70
(3)	MCY1SP-259	深房地字第6000361389號	27.33
(4)	MCY1SP-260	深房地字第6000361388號	58.69
(5)	MCY1SP-261	深房地字第6000361387號	51.53
(6)	MCY1SP-262	深房地字第6000361386號	54.31
(7)	MCY1SP-263	深房地字第6000361369號	71.93
(8)	MCY1SP-264	深房地字第6000361393號	49.52
(9)	MCY1SP-265	深房地字第6000361392號	49.02
(10)	MCY1SP-266	深房地字第6000361346號	45.73
(11)	MCY1SP-267	深房地字第6000361342號	62.26
(12)	MCY1SP-268	深房地字第6000361340號	28.40
(13)	MCY1SP-269	深房地字第6000361631號	58.97
(14)	MCY1SP-270	深房地字第6000361633號	68.56
(15)	MCY1SP-271	深房地字第6000361635號	125.00
(16)	MCY1SP-272	深房地字第6000361629號	68.56
(17)	MCY1SP-273	深房地字第6000362382號	66.87
(18)	MCY5SP-121	深房地字第6000362388號	499.80
(19)	MCY5SP-122	深房地字第6000362378號	403.80
(20)	MCY5SP-134	深房地字第6000362403號	61.00
(21)	MCY5SP-135	深房地字第6000362399號	78.08
(22)	MCY5SP-136	深房地字第6000362400號	86.12
(23)	MCY5SP-137	深房地字第6000362401號	80.92
(24)	MCY5SP-138	深房地字第6000362402號	46.18
(25)	MCY5SP-139	深房地字第6000362386號	70.69
(26)	MCY5SP-141A	深房地字第6000362387號	191.80
(27)	MCY5SP-141B	深房地字第6000361628號	224.98
(28)	MCY5SP-142	深房地字第6000361638號	48.11
(29)	MCY6SP-143	深房地字第6000361203號	87.93
(30)	MCY6SP-144	深房地字第6000361204號	98.59
(31)	MCY6SP-145	深房地字第6000361198號	50.41
(32)	MCY6SP-146	深房地字第6000361199號	51.39
(33)	MCY6SP-147	深房地字第6000361200號	46.27
(34)	MCY6SP-148	深房地字第6000361202號	46.83
(35)	MCY6SP-149	深房地字第6000361131號	54.70
(36)	MCY6SP-150	深房地字第6000361201號	59.43
(37)	MCY6SP-151	深房地字第6000361132號	61.38
(38)	MCY6SP-152	深房地字第6000361133號	60.68
(39)	MCY6SP-153	深房地字第6000361124號	57.30

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(40)	MCY6SP-154	深房地字第6000361126號	75.91
(41)	MCY6SP-155	深房地字第6000361363號	48.39
(42)	MCY6SP-156	深房地字第6000361362號	112.57
(43)	MCY6SP-281	深房地字第6000361361號	248.80
(44)	MCY6SP-282	深房地字第6000361359號	67.24
(45)	MCY6SP-283	深房地字第6000361360號	68.53
(46)	MCY6SP-284	深房地字第6000361356號	68.73
(47)	MCY6SP-285	深房地字第6000361357號	58.73
(48)	MCY6SP-286	深房地字第6000361358號	65.03
(49)	MCY6SP-287	深房地字第6000361347號	67.62
(50)	MCY6SP-288	深房地字第6000361384號	66.70
(51)	MCY6SP-289	深房地字第6000361406號	62.18
(52)	MCY6SP-290	深房地字第6000361385號	84.00
(53)	MCY6SP-291	深房地字第6000361407號	62.26
(54)	MCY1B-1405	深房地字第6000361372號	117.80
(55)	MCY1B-505	深房地字第6000361370號	72.36
(56)	MCY1B-507	深房地字第6000361374號	87.09
(57)	MCY2A-1002	深房地字第6000362395號	93.04
(58)	MCY2A-1102	深房地字第6000362396號	93.00
(59)	MCY2A-1202	深房地字第6000361355號	93.04
(60)	MCY2A-1302	深房地字第6000361354號	93.00
(61)	MCY2A-1402	深房地字第6000361353號	93.04
(62)	MCY2A-1502	深房地字第6000362393號	93.00
(63)	MCY2A-1602	深房地字第6000361349號	93.04
(64)	MCY2A-1702	深房地字第6000361350號	92.99
(65)	MCY2A-1802	深房地字第6000361351號	93.04
(66)	MCY2A-902	深房地字第6000362394號	93.00
(67)	MCY4A-101	深房地字第6000361371號	84.36
(68)	MCY4A-102	深房地字第6000361348號	76.79
(69)	MCY4A-103	深房地字第6000362391號	76.79
(70)	MCY4B-508	深房地字第6000362385號	74.58
(71)	MCY4B-509	深房地字第6000362398號	81.82

總計：6,174.30

4. 誠如 貴公司告知，於估值日，尚未支付的建築費用估計為人民幣38,520,000元。吾等於估值時並未考慮上述金額。

5. 發展項目第二期286個住宅單位(總建築面積約23,131.90平方米)已根據多份買賣協議預售，總代價人民幣138,114,922元，並已計入吾等之估值中。誠如 貴公司告知，該等已預售單位已竣工，正待交付予買家。
6. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
  - i. 該物業之土地出讓金已悉數付清，深圳大業已取得該物業土地使用權的房地產權證以及該物業部份房屋的房地權證。深圳大業依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權。在土地使用限期內，深圳大業有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該物業之房屋及其相關的土地使用權，惟下文附註6. iii.所述部分除外；
  - ii. 深圳大業已取得該物業已預售部分之預售許可證，因此有權進行預售；
  - iii. 就該物業已預售的部分而言，於得到相應買家同意或撤回相關買賣合約前，深圳大業無權轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業該等部分之房屋所有權及相關土地使用權；及
  - iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註6. iii.所述部分除外。
7. 主要證書／許可證摘要如下：

房地產權證／房地產權屬證明	部分
---------------	----



## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
9.	中國 廣東省 東莞市 石龍鎮 王屋洲村 中央豪門一期 多個住宅及 商業單位	中央豪門(「發展項目」)為一個住宅發展項目，將會分四期於總地盤面積約為70,938.38平方米(763,581平方呎)的六幅土地上發展。發展項目第一期於二零零九年六月落成。  物業包括發展項目第一期多個住宅及商業單位。	總建築面積約為238.85平方米的該物業商業單位的一部分訂有多份租約，最後屆滿的租約於二零一四年六月三十日屆滿，每月租金共約人民幣19,712.35元。  該物業的餘下部分現時空置。	人民幣 106,800,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 106,800,000元 (見附註9))
		該物業總建築面積約11,517.36平方米(123,973平方呎)，其詳情如下：		
		用途	總建築面積 (平方米) (平方呎)	
		住宅	6,150.11 66,200	
		商業	<u>5,367.25</u> <u>57,773</u>	
		總計：	<u>11,517.36</u> <u>123,973</u>	
		該物業獲授予分別於二零六三年九月八日、二零六五年十二月十七日及二零六八年十二月二十四日屆滿之土地使用權，作住宅及商業用途。		

### 附註：

1. 根據東莞市人民政府發出之六份國有土地使用證，獨立第三方東莞市石龍鎮房地產公司(「東莞石龍」)及貴公司全資附屬公司東莞市盈盛房地產開發有限公

司（「東莞盈盛」），分別獲授予總地盤面積約為70,938.38平方米的發展項目的土地使用權。該等證書的詳情如下：

編號	證書編號	公司	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	東府國用(1998)第特343號	東莞石龍	14,448.36	二零六五年十二月十七日	商業/ 住宅
(2)	東府國用(2005)第特949號	東莞盈盛	10,713.90	二零六八年十二月二十四日	商業/ 住宅
(3)	東府國用(2005)第特987號	東莞盈盛	9,206.55	二零六八年十二月二十四日	商業/ 住宅
(4)	東府國用(2005)第特978號	東莞石龍	3,731.79	二零六八年十二月二十四日	商業/ 住宅
(5)	東府國用(2003)第特261號	東莞石龍	9,267.78	二零六八年十二月二十四日	商業/ 住宅
(6)	東府國用(1998)字第 特327號	東莞石龍	23,570.00	二零六三年九月八日	商業/ 住宅
<b>總計</b>			<b><u>70,938.38</u></b>		

- 根據東莞石龍（「甲方」）與東莞盈盛（「乙方」）於二零零六年七月簽訂的《石龍新城區土地有償使用合同書》，甲方同意將總地盤面積70,942.37平方米之六幅土地的土地使用權轉讓予乙方，並將地盤面積約9,600.00平方米的一幅土地的土地使用權出租予乙方，代價約為人民幣136,336,266元。
- 東莞石龍及東莞盈盛共同發展該發展項目。根據東莞市發展和改革局發出的《關於核准石龍中央豪門商住小區的通知》（東發改[2007]81號），東莞石龍已透過向東莞盈盛收取土地費用人民幣40,510,000元及一次性收取人民幣7,000,000元的形式取得合作收益。東莞石龍將不會佔有該項目的任何股份，亦不會承擔其任何損失及風險，東莞盈盛則有權擁有於該項目的所有餘下權益，亦須承擔所有損失及風險。

根據於二零零八年訂立的《關於中央豪門商住小區項目補充協議》，東莞石龍確認《關於核准石龍中央豪門商住小區的通知》提述的土地費用及一次性收益已包含於上文附註2.提及的《石龍新城區土地有償使用合同書》所述的人民幣136,336,266元的代價中。

此外，管理費人民幣6,887,969元亦須付予東莞石龍。

## 附錄四

## 物業估值報告

4. 根據東莞市建設局於二零零八年四月二十八日發出的兩份預售許可證08號東莞商房預證字第00092及第00089號，發展項目第一至六幢（總建築面積約60,727.00平方米）已獲准預售。
5. 根據東莞市建設局於二零零九年六月十七日發出的多份東莞市房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案證書，發展項項第一至六幢已通過驗收。該等備案表詳情如下：

編號	幢	許可證編號	總建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	第一幢	建備證字第 441900200906170001號	13,921.10	二零零九年六月十七日
(2)	第二幢	建備證字第 441900200906170002號	11,361.66	二零零九年六月十七日
(3)	第三幢	建備證字第 441900200906170003號	12,068.14	二零零九年六月十七日
(4)	第四幢	建備證字第 441900200906170004號	10,152.78	二零零九年六月十七日
(5)	第五幢	建備證字第 441900200906170005號	11,990.20	二零零九年六月十七日
(6)	第六幢	建備證字第 441900200906170006號	10,654.31	二零零九年六月十七日
<b>總計</b>			<b>70,148.19</b>	

6. 根據 貴公司的意見，於估值日，尚未支付的建築費用估計為人民幣6,750,595.40元。吾等於估值時並未考慮上述金額。
7. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
  - i. 該物業的土地出讓金已全數支付，東莞盈盛已獲取國有土地使用證東府國用(2005)第特949及987號，東莞石龍已就該物業的土地使用權取得國有土地使用證東府國用(1998)字第特327號、東府國用(1998)第特343號、東府國用(2003)第特261號及東府國用(2005)第特978號。東莞盈盛及東莞石龍依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權。於土地使用限期內，東莞盈盛及東莞石龍有權佔用、使用、出租，按揭、轉讓或以其他合法方式處置該物業的房屋及其相關土地使用權，惟下文附註7.iv.所述的部分除外；

- ii. 東莞石龍將繼續持有之國有土地使用證東府國用(1998)字第特327號及東府國用(1998)第特343號、東府國用(2003)第特261號及東府國用(2005)第特978號，此乃符合相關中國法律法規的規定。由於東莞盈盛為該物業的合作發展方，故有權獲得於該物業之權益，而其於該物業之合法權益受中國法律保障；
  - iii. 東莞盈盛及東莞石龍已取得該物業之預售許可證，因此有權進行預售；
  - iv. 就該物業訂有多份租約的部分而言，相關租約屬合法、有效、對各方具約束力且可予執行。該等租約已登記；及
  - v. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註7.iv.所述部分除外。
8. 主要證書／許可證摘要如下：

房地產權證／房地產權屬證明

無

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
10.	中國廣東省 東莞市 鳳崗鎮 雁田村 水岸山城 多個商業單位	<p>該物業包括於四層會所的第一層及第二層以及幼稚園的地庫一及二的多個商業單位，於二零零七年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為3,650.39平方米(39,293平方呎)。</p> <p>該物業獲授予於二零六三年四月三十日屆滿的土地使用權，為期70年，作商業及住宅用途。</p>	<p>總建築面積約909.62平方米的物業部分訂有多份租約各，最後屆滿的一份於二零一七年七月二十七日屆滿，每月租金共約人民幣26,671.90元。</p> <p>物業餘下部分現時空置。</p>	<p>人民幣 23,100,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 23,100,000元)</p>

### 附註：

- 根據東莞房屋管理局發出之房地產權證，貴公司全資附屬公司東莞市佳兆業房地產開發有限公司(「東莞佳兆業房地產」)持有該物業總建築面積約3,650.39平方米之樓宇擁有權。該等證書詳情如下：

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(1)	23-1201-00015-000108	粵房地權證莞字第2300025236號	81.56
(2)	23-1201-00015-000107	粵房地權證莞字第2300025237號	37.26
(3)	23-1201-00015-000106	粵房地權證莞字第2300025238號	14.14
(4)	23-1201-00015-000105	粵房地權證莞字第2300025239號	82.37
(5)	23-1201-00015-000104	粵房地權證莞字第2300025240號	106.05
(6)	23-1201-00015-000103	粵房地權證莞字第2300025241號	125.45
(7)	23-1201-00015-000102	粵房地權證莞字第2300025242號	40.07
(8)	23-1201-00014-000101	粵房地權證莞字第2300025243號	65.19
(9)	23-1201-00014-000204	粵房地權證莞字第2300025244號	56.60
(10)	23-1201-00014-000203	粵房地權證莞字第2300025245號	72.90
(11)	23-1201-00014-000202	粵房地權證莞字第2300025246號	78.36

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(12)	23-1201-00014-000201	粵房地權證莞字第2300025247號	163.43
(13)	23-1201-00014-000101	粵房地權證莞字第2300025248號	119.79
(14)	23-1201-00014-000102	粵房地權證莞字第2300025249號	155.54
(15)	23-1201-00014-000103	粵房地權證莞字第2300025250號	151.21
(16)	23-1201-00014-000104	粵房地權證莞字第2300025251號	151.21
(17)	23-1201-00014-000105	粵房地權證莞字第2300025252號	151.21
(18)	23-1201-00014-000106	粵房地權證莞字第2300025253號	162.29
(19)	23-1201-00014-000107	粵房地權證莞字第2300025254號	130.04
(20)	23-1201-00014-000108	粵房地權證莞字第2300025255號	153.96
(21)	23-1201-00014-000109	粵房地權證莞字第2300025256號	114.55
(22)	23-1201-00014-000201	粵房地權證莞字第2300025257號	153.79
(23)	23-1201-00015-000202	粵房地權證莞字第2300025258號	189.39
(24)	23-1201-00015-000203	粵房地權證莞字第2300025259號	184.03
(25)	23-1201-00015-000204	粵房地權證莞字第2300025260號	184.03
(26)	23-1201-00015-000205	粵房地權證莞字第2300025261號	184.03
(27)	23-1201-00015-000206	粵房地權證莞字第2300025262號	199.76
(28)	23-1201-00015-000207	粵房地權證莞字第2300025263號	127.08
(29)	23-1201-00015-000208	粵房地權證莞字第2300025264號	146.05
(30)	23-1201-00015-000209	粵房地權證莞字第2300025265號	69.05

總計：3,650.39

2. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：

- i. 東莞佳兆業房地產依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權；
- ii. 東莞佳兆業房地產已取得該物業房屋的房地產權證。在土地使用限期內，東莞佳兆業房地產有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或其他合法方式處置該物業的房屋及其相關土地使用權，惟下文附註2(iii)所述的部分除外；
- iii. 就該物業訂有多份租約的部分而言，相關租約為合法、有效、對各方具約束力並可予執行。該等租約已登記。東莞佳兆業房地產根據該等租約作為業主的權利(包括據此收取租金的權利)獲中國法律肯定及保障。於該等租約期內，東莞佳兆業房地產於轉讓該物業該等部分時須通知相關租戶，而相關租戶擁有購買該物業該等部分的優先購買權；及
- iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註2.iii.所述部分除外。

3. 主要證書／許可證摘要如下：

房地產權證／房地產權屬證明 有

## 附錄四

## 物業估值報告

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
11. 中國 江蘇省 江陰市 新華路南 東外環路西 人民東路北 江陰水岸新都 一期多個 住宅單位	<p>江陰水岸新都(「發展項目」)為一個大型住宅發展項目，建於四幅總地盤面積約225,533.00平方米(2,427,637平方呎)的土地上，分三期發展。</p> <p>根據所提供資料，物業包括發展項目第一期多個住宅單位，總建築面積約29,127.56平方米(313,529平方呎)。</p>	該物業現時空置。	<p>人民幣 378,700,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 378,700,000元)</p>
	<p>該物業已於二零零九年七月竣工。</p>		
	<p>該物業已獲授於二零四七年九月二十九日及二零七七年九月二十九日屆滿之土地使用權，分別作商業及住宅用途。</p>		

附註：

1. 根據全部由江陰市人民政府於二零零九年七月二十五日發出的四份國有土地使用證，貴公司全資附屬公司江陰市泰昌房地產開發有限公司（「江陰市泰昌」）獲授發展項目（總地盤面積為225,533.00平方米）的土地使用權。該等證書詳情如下：

序號	證書編號	地盤面積 (平方米)	土地使用權年期
(1)	澄土國用(2009)第13321號	92,023	於二零七七年九月二十九日及二零四七年九月二十九日屆滿，分別作住宅及商業用途
(2)	澄土國用(2009)第13322號	30,733	於二零七七年九月二十九日屆滿，作住宅用途
(3)	澄土國用(2009)第13323號	77,587	於二零七七年九月二十九日屆滿，作住宅用途
(4)	澄土國用(2009)第13324號	25,190	於二零七七年九月二十九日及二零四七年九月二十九日屆滿，分別作住宅及商業用途
	總計	<u>225,533.00</u>	

2. 根據江陰市國土資源和房屋管理局於二零零八年七月十二日發出的預售許可證(2008)預銷准字第037號，該總建築面積約87,598.4平方米的發展項目第一期已獲准預售。
3. 根據江陰市建設局分別於二零零九年四月十六日、二零零九年四月十六日及二零零九年七月八日發出三份房屋建設項目及市基建竣工驗收記錄澄建準備房字(2009)第119號、澄建準備房字(2009)第120號及澄建準備房字(2009)第202號，發展項目第一期A1至A48座及B1至B19座（總建築面積約87,297.32平方米）已通過驗收。
4. 貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有（其中包括）以下資料：
  - i. 該物業之土地出讓金已全數付清，江陰市泰昌已取得該物業土地使用權的國有土地使用證。江陰市泰昌依法擁有該物業的房屋所有權及相關土地使用



用權。在土地使用限期內，江陰市泰昌有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該土地使用權，惟下文附註4.iii.所述的部分除外；

- ii. 江陰市泰昌已取得該物業的預售許可證，因而有權進行預售；
- iii. 該物業國有土地使用證澄土國用(2009)第13321及13324號之土地使用權已按揭。於按揭有效期內，江陰市泰昌轉讓或以其他合法形式處置該物業該等部分須取得承按人同意；及
- v. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔限制，惟上文附註4.iii.所述的部分除外。

5. 主要證書／批文概述如下：

房地產權證／房地產權屬證明

無

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值																	
12.	中國 廣東省 深圳市 南山區 北環高速公路北 香瑞園多個部分	香瑞園（「發展項目」為開發於兩幅總地盤面積約57,983.78平方米（624,137平方呎）之土地上之大型住宅發展項目。其已於二零零八年及二零零九年間分多期竣工。	物業現時空置。	人民幣 391,200,000元  (貴集團應 佔100%權益： 人民幣 391,200,000元 (見附註4))																	
		物業包括發展項目中的27個商業單位、75個住宅單位、一間會所及一間幼稚園。																			
		該物業的總建築面積約為16,125.88平方米(173,579平方呎)，其詳情如下：																			
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">總建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>10,900.49</td> <td>117,333</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,510.39</td> <td>27,022</td> </tr> <tr> <td>幼稚園</td> <td>2,715.00</td> <td>29,224</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>16,125.88</u></td> <td><u>173,579</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	總建築面積		(平方米)	(平方呎)	住宅	10,900.49	117,333	商業	2,510.39	27,022	幼稚園	2,715.00	29,224	總計	<u>16,125.88</u>	<u>173,579</u>		
用途	總建築面積																				
	(平方米)	(平方呎)																			
住宅	10,900.49	117,333																			
商業	2,510.39	27,022																			
幼稚園	2,715.00	29,224																			
總計	<u>16,125.88</u>	<u>173,579</u>																			
		該物業獲授予於一九九六年六月二十七日起至二零六六年六月二十六日屆滿的土地使用權，為期70年，作住宅及附屬設施用途。																			

### 附註：

- 根據深圳市國土資源及房屋管理局於二零零七年三月二十六日發出之兩份房地產權證深房地字第4000313273號及深房地字第4000313274號，貴公司兩間全資附屬公司深圳市興沃爾石化有限公司（「深圳興沃爾」，有80%股權）及迪升置業

(深圳)有限公司(「深圳迪升」，有20%股權)獲授予總地盤面積約57,983.78平方米之發展項目之土地使用權，由一九九六年六月二十七日起至二零六六年六月二十六日屆滿，為期70年，分別作住宅及附屬設施用途以及住宅用途。

2. 根據深圳市國土資源及房屋管理局發出之兩份預售許可證，總建築面積約99,961.42平方米之發展項目已獲許預售。該等許可證詳情如下：

編號	座數	許可證編號	總建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	8-11座	深房許字(2008) 南山 013	48,936.97	二零零八年七月九日
(2)	1-7座	深房許字(2008) 南山 015	51,024.45	二零零八年七月二十九日
總計			<u>99,961.42</u>	

3. 根據深圳市建設局分別於二零零九年二月二十六日及二零零八年十月十二日發出的兩份房屋建築工程竣工驗收備案表第2009015及2008162號，包括該物業的建築工程已竣工。

## 附錄四

## 物業估值報告

4. 根據深圳市規劃與國土資源局發出之多份房地產權證，總建築面積約3,432.98平方米之該物業之房屋所有權由深圳興沃爾及深圳迪升持有。該等證明詳情如下：

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(1)	8SP-101	深房地字第4000409280號	45.97
(2)	8SP-102	深房地字第4000409429號	78.27
(3)	8SP-103	深房地字第4000409427號	51.86
(4)	8SP-104	深房地字第4000409425號	54.98
(5)	8SP-105	深房地字第4000409422號	81.50
(6)	8SP-106	深房地字第4000409420號	45.90
(7)	8SP-107	深房地字第4000409417號	78.34
(8)	8SP-108	深房地字第4000409415號	54.98
(9)	8SP-109	深房地字第4000409413號	55.05
(10)	8SP-110	深房地字第4000409411號	62.72
(11)	8SP-111	深房地字第4000409408號	34.61
(12)	8SP-112	深房地字第4000409406號	51.33
(13)	8SP-113	深房地字第4000409404號	41.99
(14)	8SP-114	深房地字第4000409402號	58.84
(15)	8SP-115	深房地字第4000409399號	64.34
(16)	8SP-116	深房地字第4000409397號	49.50
(17)	8SP-117	深房地字第4000409394號	49.50
(18)	8SP-118	深房地字第4000409391號	49.50
(19)	8SP-119	深房地字第4000409390號	49.50
(20)	10SP-120	深房地字第4000409309號	49.63
(21)	10SP-121	深房地字第4000409306號	47.33
(22)	10SP-122	深房地字第4000409304號	47.33
(23)	10SP-123	深房地字第4000409301號	77.65
(24)	10SP-124	深房地字第4000409299號	50.68
(25)	10SP-125	深房地字第4000409297號	67.22
(26)	10SP-126	深房地字第4000409296號	41.88
(27)	10SP-127	深房地字第4000409295號	83.68
(28)	8SPA-401	深房地字第4000409385號	124.01
(29)	9SPA-202	深房地字第4000409373號	123.75
(30)	9SPB-1202	深房地字第4000409340號	119.14
(31)	9SPB-201	深房地字第4000409364號	123.82
(32)	9SPB-202	深房地字第4000409361號	123.82
(33)	9SPB-401	深房地字第4000409354號	124.20
(34)	9SPC-1001	深房地字第4000409318號	124.12
(35)	9SPC-1101	深房地字第4000409316號	124.12
(36)	9SPC-201	深房地字第4000409338號	123.75
(37)	9SPC-301	深房地字第4000409335號	123.75
(38)	9SPC-401	深房地字第4000409333號	124.12
(39)	9SPC-501	深房地字第4000409329號	124.12

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(40)	9SPC-701	深房地字第4000409326號	124.12
(41)	9SPC-901	深房地字第4000409321號	124.12
(42)	10SPA-1102	深房地字第4000409292號	89.10
(43)	11SPC-902	深房地字第4000409283號	88.84
總計：			<u>3,432.98</u>

5. 誠如 貴公司告知，公司目前正辦理該物業餘下部分之房地產權證。
6. 誠如 貴公司告知，於估值日，尚未支付的成本費用為人民幣128,550,000元。吾等於估值時並未考慮上述金額。
7. 由於幼兒園須撥歸政府，故吾等並無賦予該部分商業價值。
8. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
- i. 該物業之土地出讓金已悉數清付，而深圳興沃爾及深圳迪升取得該物業土地使用權的房地產權證及該物業部份的房地產權證。深圳興沃爾及深圳迪升依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權。在土地使用限期內，深圳興沃爾及深圳迪升有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業之房屋及其相關的土地使用權，唯下文附註7. ii. 及 iii. 所述的部分除外；及
  - ii. 深圳興沃爾及深圳迪升已取得該物業的預售許可證，因此有權進行預售；及
  - iii. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔。
9. 主要證書／許可證摘要如下：
- 房地產權證／房地產權屬證明 部分

第三類 — 貴集團持有發展中的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
13.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 平湖街道辦 良安田社區 平安大道 茗翠園三期	茗翠園(「發展項目」)為一個大型商住發展項目，將分四期發展。  物業包括發展項目之第三期，建於一幅地盤面積約23,827.83平方米(256,483平方呎)之土地上。	物業現進行施工。	人民幣 250,100,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 250,100,000元)

根據所提供資料，物業正進行發展，總建築面積約為87,881.16平方米(945,953平方呎)，其詳情如下：

用途	總建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
住宅	61,604.00	663,105
商業	7,641.83	82,257
附屬設施	18,635.33	200,591
總計	<u>87,881.16</u>	<u>945,953</u>

該物業預期於二零一一年完成。

該物業獲授予於二零零四年四月九日起計為期70年的土地使用權，將於二零七四年四月八日屆滿，作住宅用途。

附註：

1. 根據深圳市國土資源及房屋管理局龍崗分局於二零零八年十月三十日發出之房地產權證深房地字6000314685號，深圳大業獲授予地盤面積約23,827.83平方米之該物業之土地使用權，由二零零四年四月九日起至二零七四年四月八日屆滿，為期70年，將於二零七四年四月八日屆滿，作住宅用途。
2. 根據深圳市規劃局龍崗分局於二零零六年八月二日發出之建設用地規劃許可證深規許字06-2006-0166號，地盤面積約33,814.88平方米之該物業獲許可使用。
3. 根據深圳市規劃局龍崗分局發出之五份建設工程規劃許可證，該物業之批准建築規模約88,564.68平方米。該等許可證詳情如下：

編號	座號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	10號樓	深規建許字第 LG-2009-0013	15,220.20	二零零九年二月十日
(2)	11號樓	深規建許字第 LG-2009-0014	14,107.99	二零零九年二月十日
(3)	12號樓	深規建許字第 LG-2009-0015	26,917.26	二零零九年二月十日
(4)	13號樓	深規建許字第 LG-2009-0016	14,185.48	二零零九年二月十日
(5)	第三期地庫	深規建許字第 LG-2009-0017	18,133.75	二零零九年二月十日
總計			<u>88,564.68</u>	

4. 根據深圳市龍崗區建設局於二零零九年二月十三日發出之建築工程施工許可證，該物業10至13號樓及地下室（建築面積約88,414.68平方米）獲許開始施工。
5. 誠如 貴公司告知，於估值日，已耗用之總建築成本為人民幣123,030,000元，而完成物業之估計尚未支付成本（不包括市場推廣及融資成本）將為人民幣125,770,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
6. 假設物業已於估值日完成，其市值估計為人民幣531,000,000元。
7. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有（其中包括）下列資料：
  - i. 該物業之土地出讓金已悉數清付，而深圳大業已就物業之土地使用權獲得房地產權證。深圳大業依法擁有該物業之土地使用權及其上的建築物。在土

地使用限期內，深圳大業有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該物業的房屋及其相關土地使用權，惟下文附註7.iii.所述之部分除外；

- ii. 深圳大業已根據實際建築進度獲取有關建築物業之所需許可證／批文／證書；
- iii. 該物業房地產權證深房地字第6000314685號所涉及之土地使用權已按揭。於按揭有效期內，深圳大業轉讓或以其他合法形式處置該物業有關部分須取得相關承按人同意；及
- iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註7.iii.所述部分除外。

8. 主要證書／許可證摘要如下：

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證     | 有 |
| ii. 建設用地規劃許可證                | 有 |
| iii. 建設工程規劃許可證               | 有 |
| iv. 建築工程施工許可證                | 有 |
| v. 預售許可證                     | 無 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表 | 無 |
| vii. 房地產權證／房地產權屬證明           | 無 |



## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
14.	中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 B2-3地塊 廣州佳兆業廣場	物業為商業發展項目，稱為廣州佳兆業廣場（「發展項目」），建於一幅地盤面積約7,105.89平方米（76,488平方呎）之土地上。  根據所提供資料，物業正進行發展，總建築面積約為117,575.00平方米（1,265,577平方呎）（包括464個泊車位），其詳情如下：	物業現進行施工。	人民幣 1,537,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,537,000,000元)

用途	總建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
辦公室	82,829.00	891,571
商業	6,866.00	73,906
泊車位	16,055.00	172,816
附屬設施	<u>11,825.00</u>	<u>127,284</u>
總計	<u>117,575.00</u>	<u>1,265,577</u>

物業預計於二零一零年落成。

該物業獲授予於二零零六年六月二十六日起計，分別為期70年、40年及50年的土地使用權，分別作住宅、商業、旅遊及娛樂以及其他用途。

附註：

1. 根據廣州市人民政府於二零零六年九月十二日發出之國有土地使用證穗府國用(2006)01000035號，貴公司全資附屬公司廣州市佳穗置業有限公司(「廣州佳穗」)獲授予地盤面積約7,105.89平方米之該物業之土地使用權，由二零零六年六月二十六日起計分別為期70年、40年及50年，分別作住宅、商業、旅遊及娛樂以及其他用途。
2. 根據廣州市城市規劃局於二零零六年十一月二十四日發出之建設用地規劃許可證穗規地證(2006)1500號，物業之土地(總地盤面積約7,738.00平方米)獲許使用。
3. 根據廣州市城市規劃局於二零零八年六月十二日發出之建設工程規劃許可證穗規建證[2008]1934號，物業之批准建築規模約117,575.00平方米。
4. 根據廣州市建設委員會於二零零八年七月三十日發出之建設工程施工許可證440101200807300101號，物業(總建築面積約117,575.00平方米)獲許開始施工。
5. 誠如貴公司告知，於估值日，已耗用之總建築成本為人民幣115,430,000元，而完成物業之估計尚未支付成本(不包括市場推廣及融資成本)將為人民幣362,870,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
6. 假設物業已於估值日期完成，其市值估計為人民幣2,660,000,000元。
7. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
  - i. 該物業之土地出讓金已悉數支付，廣州佳穗已就物業之土地使用權獲得國有土地使用證。廣州佳穗依法擁有該物業的土地使用權及其上的建築物。在土地使用限期內，廣州佳穗有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業的房屋以及其相關土地使用權，惟下文附註7.iii.所述之部分除外；
  - ii. 廣州佳穗已根據實際發展進度獲取有關建築物業之所需許可證／批文／證書；

- iii. 該物業國有土地使用權證穗府國用(2006) 01000035號所涉及之土地使用權已按揭。於按揭有效期內，廣州佳穗轉讓或以其他合法形式處置該物業之土地使用權須取得相關承按人同意；及
  - iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註7.iii.所述部分除外。
8. 主要證書／許可證摘要如下：
- i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證 有
  - ii. 建設用地規劃許可證 有
  - iii. 建設工程規劃許可證 有
  - iv. 建築工程施工許可證 有
  - v. 預售許可證 無
  - vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表 無
  - vii. 房地產權證／房地產權屬證明 無

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
15.	中國 廣東省 東莞市 石龍鎮 王屋洲村 中央豪門二期及 三期	中央豪門(「發展項目」)為住宅發展項目，將分四期於六幅總地盤面積約70,938.38平方米(763,581平方呎)之土地上發展。  在建物業包括發展項目第二及第三期。	物業現進行施工。	人民幣 428,700,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 428,700,000元)

根據所提供資料，物業正進行發展，總建築面積約為174,853.11平方米(1,882,119平方呎)，其詳情如下：

用途	建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
<i>第二期</i>		
住宅	59,881.24	644,562
商業	5,418.45	58,324
附屬設施	1,184.91	12,754
小計	<u>66,484.60</u>	<u>715,640</u>
<i>第三期</i>		
住宅	86,531.90	931,429
商業	2,641.74	28,436
地庫	19,194.87	206,614
小計	<u>108,368.51</u>	<u>1,166,479</u>
總計	<u>174,853.11</u>	<u>1,882,119</u>

## 附錄四

## 物業估值報告

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
-------	-------	------	---------------------------

物業預計於二零一一年完成。

該物業獲授予於二零六三年九月八日、二零六五年十二月十七日及二零六八年十二月二十四日屆滿的土地使用權，作住宅及商業用途。

### 附註：

1. 根據東莞市人民政府發出之六份國有土地使用證，東莞石龍及東莞盈盛分別獲授予總地盤面積約為70,938.38平方米發展下項目的土地使用權，該等證書的詳情如下：

編號	證書編號	公司	面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	東府國用(1998)第特343號	東莞石龍	14,448.36	二零六五年十二月十七日	商業／住宅
(2)	東府國用(2005)第特949號	東莞盈盛	10,713.90	二零六八年十二月二十四日	商業／住宅
(3)	東府國用(2005)第特987號	東莞盈盛	9,206.55	二零六八年十二月二十四日	商業／住宅
(4)	東府國用(2005)第特978號	東莞石龍	3,731.79	二零六八年十二月二十四日	商業／住宅
(5)	東府國用(2003)第特261號	東莞石龍	9,267.78	二零六八年十二月二十四日	商業／住宅
(6)	東府國用(1998)字第特327號	東莞石龍	23,570.00	二零六三年九月八日	商業／住宅
		總計	<u>70,938.38</u>		

2. 根據東莞石龍(「甲方」)與東莞盈盛(「乙方」)於二零零六年七月簽訂的《石龍新城區土地有償使用合同書》，甲方同意將總地盤面積70,942.37平方米之六幅土地的土地使用權轉讓予乙方，並將地盤面積9,600.00平方米之一幅土地的土地使用權出租予乙方，代價約為人民幣136,336,266元。
3. 東莞石龍及東莞盈盛共同發展該發展項目。根據東莞市發展和改革局發出的《關於核准石龍中央豪門商住小區的通知》(東發改[2007]81號)，東莞石龍已透過向東莞盈盛收取土地費用人民幣40,510,000元及一次性收取人民幣7,000,000元的形式

## 附錄四

## 物業估值報告

取得合作收益。東莞石龍將不會佔有該項目的任何股份，亦不會承擔其任何損失及風險，東莞盈盛則有權獲得該項目的所有餘下權益，亦須承擔所有損失及風險。

根據於二零零八年訂立的《關於中央豪門商住小區項目補充協議》，東莞石龍確認《關於核准石龍中央豪門商住小區的通知》提述的土地費用及一次性付款已包含於附註2提及的《石龍新城區土地有償使用合同書》所述的人民幣136,336,266元的代價中。

此外，管理費人民幣6,887,969元亦須付予東莞石龍。

4. 根據東莞市城市建設規劃局於二零零七年三月十三日發出的建設用地規劃許可證第2007-02-10004號，發展項目（其中包括）第一至四期總地盤面積約82,009.00平方米的土地已獲准使用。
5. 根據東莞市城建規劃局發出的各項建設工程規劃許可證，該物業已批獲准的建築規模約為181,569.00平方米。該等許可證詳情如下：

編號	棟	許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	7棟	2008-02-10005	10,039.88	二零零八年一月十七日
(2)	8棟	2008-02-10006	14,246.13	二零零八年一月十七日
(3)	9棟	2008-02-10007	14,605.62	二零零八年一月十七日
(4)	10棟	2008-02-10013	17,651.74	二零零八年一月三十一日
(5)	11棟	2008-02-10014	17,642.85	二零零八年一月三十一日
(6)	12棟	2008-02-10015	11,839.42	二零零八年一月三十一日
(7)	13棟	2008-02-10016	10,635.26	二零零八年一月三十一日
(8)	14棟	2008-02-10017	14,311.07	二零零八年一月三十一日
(9)	15棟	2008-02-10018	17,093.30	二零零八年一月三十一日
(10)	16棟	2008-02-10008	12,939.84	二零零八年一月十七日
(11)	17棟	2008-02-10009	13,885.34	二零零八年一月十七日
(12)	第二期地庫	2008-02-10012	7,483.68	二零零八年一月十七日
(13)	第三期地庫	2008-02-10021	19,194.87	二零零八年一月三十一日
		總計	<u>181,569.00</u>	

## 附錄四

## 物業估值報告

6. 根據東莞市建設局發出的各項建築工程施工許可證，該總建築面積約181,569.00平方米的物業部分已獲准施工。該等許可證詳情如下：

編號	棟	許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	7棟	4419002008060200501	10,039.88	二零零八年六月二日
(2)	8棟	441900200806020401	14,246.13	二零零八年六月二日
(3)	9棟	441900200806020301	14,605.62	二零零八年六月二日
(4)	10棟	4419002008110600301	17,651.74	二零零八年十一月六日
(5)	11棟	4419002008110600201	17,642.85	二零零八年十一月六日
(6)	12棟	4419002009082401401	11,839.42	二零零九年八月二十四日
(7)	13棟	4419002009082401501	10,635.26	二零零九年八月二十四日
(8)	14棟	4419002009082401601	14,311.07	二零零九年八月二十四日
(9)	15棟	4419002009082401701	17,093.30	二零零九年八月二十四日
(10)	16棟	441900200806020201	12,939.84	二零零八年六月二日
(11)	17棟	441900200806020101	13,885.34	二零零八年六月二日
(12)	第二期地庫	4419002008013100707	7,483.68	二零零八年一月三十一日
(13)	第三期地庫(A區)	4419002008110600101	10,301.26	二零零八年十一月六日
(14)	第三期地庫	4419002009082401801	8,893.61	二零零九年八月二十四日
總計			181,569.00	

7. 根據東莞市建設局於二零零八年十月十日發出的預售許可證東莞商房預證字第00243號，該物業第七、八、十六及十七座(總建築面積約45,791.00平方米)已獲准預售。
8. 物業多個商住單位(總建築面積約16,947.84平方米)已根據多份買賣協議預售，總代價人民幣98,233,736元，並已計入吾等之估值中。
9. 誠如 貴公司告知，於估值日，已耗用之總建築成本為人民幣109,180,000元，而完成物業之估計尚未支付成本(不包括市場推廣及融資成本)將為人民幣499,320,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
10. 假設物業已於估值日完成，其市值估計為人民幣1,052,000,000元。
11. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
- i. 該物業之土地出讓金已全數支付，而東莞盈盛已獲取國有土地使用證東府國用(2005)第特949及987號，東莞石龍已取得國有土地使用證東府國用(1998)字第特327號、東府國用(1998)第特343號、東府國用(2003)第特261號及東府

國用(2005)第特978號。東莞盈盛及東莞石龍依法擁有該物業的土地使用權及其上的建築物。於土地使用限期內，東莞盈盛及東莞石龍有權佔用、使用、出租、按揭、轉讓或以其他合法方式處置該物業之房屋及其相關土地使用權，惟下文附註11. v. 所述之部分除外；

- ii. 東莞石龍將繼續持有之國有土地使用證東府國用(1998)字第特327號及東府國用(1998)第特343號、東府國用(2003)第特261號及東府國用(2005)第特978號，此乃符合相關中國法律法規的規定。由於東莞盈盛為該物業的合作發展方，故有權獲得於該物業之權益，而彼等於該物業之合法權益受中國法律保障。
  - iii. 就該物業的建築而言，東莞盈盛及東莞石龍已根據其實際發展進度取得必需的許可證／批文／證書；
  - iv. 東莞盈盛及東莞石龍已取得該物業預售部分的預售許可證，因而有權進行預售；
  - v. 就該物業已預售之部分而言，東莞盈盛及東莞石龍在取得相關買家的批准或撤銷有關買賣協議前，無權轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業該等部分的房屋所有權及其相關土地使用權；及
  - vi. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註11. v. 所述部分除外。
12. 主要證書／許可證摘要如下：
- |                              |    |
|------------------------------|----|
| i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證     | 有  |
| ii. 建設用地規劃許可證                | 有  |
| iii. 建設工程規劃許可證               | 有  |
| iv. 建築工程施工許可證                | 有  |
| v. 預售許可證                     | 部分 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表 | 無  |
| vii. 房地產權證／房地產權屬證明           | 無  |



## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
16.	中國 江蘇省 江陰市 新華路南， 東外環路西， 人民東路北 江陰水岸新都 二期	江陰水岸新都（「發展項目」） 為一個大型住宅發展項目， 將會於四幅總地盤面積約 225,533.00平方米（2,427,637平 方呎）之土地上分三期發展。  物業包括發展項目第二期。	物業現進行施 工。	人民幣 170,200,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 170,200,000元)

根據所提供資料，物業正進行發展，總建築面積約為63,787.51平方米（686,608平方呎），其詳情如下：

用途	建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
住宅	47,151.82	507,542
商業	5,414.73	58,284
其他	318.60	3,429
泊車位	<u>10,902.36</u>	<u>117,353</u>
總計	<u>63,787.51</u>	<u>686,608</u>

物業預計於二零一一年落成。

該物業獲授予於二零四七年九月二十九日及二零七七年九月二十九日屆滿的土地使用權，分別作商業及住宅用途。

附註：

1. 根據全部由江陰市人民政府於二零零九年七月二十五日發出之國有土地使用證，江陰市泰昌獲授予發展項目（總地盤面積225,533.00平方米）之土地使用權。該等證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	土地使用權年期
(1)	澄土國用(2009)第13321號	92,023	於二零七七年九月二十九日及二零四七年九月二十九日屆滿，分別作住宅及商業用途
(2)	澄土國用(2009)第13322號	30,733	於二零七七年九月二十九日屆滿，作住宅用途
(3)	澄土國用(2009)第13323號	77,587	於二零七七年九月二十九日屆滿，作住宅用途
(4)	澄土國用(2009)第13324號	25,190	於二零七七年九月二十九日及二零四七年九月二十九日屆滿，分別作住宅及商業用途
	總計	<u>225,533.00</u>	

2. 根據江陰市規劃局於二零零八年五月七日發出之建設用地規劃許可證地字第320281200800216號，發展項目之土地（地盤面積約225,530.00平方米）獲許作住宅用途。
3. 根據江陰市規劃局於二零零九年六月十九日發出之建設工程規劃許可證[2009]177號，該物業A49座至A52座以及地庫停車場之批准建築規模約63,787.51平方米（包括地庫及架空層建築面積）。
4. 根據江陰市建設局於二零零九年七月二十七日發出之建築工程施工許可證澄建施許(2009)第237號，物業之部分（總建築面積約63,468.55平方米）獲許開始施工（包括地庫建築面積）。
5. 根據江陰市房屋管理局於二零零九年九月十七日發出之預售許可證(2009)預銷准字第041號，發展項目之土地（總建築面積約52,097.62平方米）獲許作預售。
6. 誠如 貴公司告知，於估值日，已耗用之總建築成本為人民幣70,070,000元，而完成物業之估計尚未支付成本（不包括市場推廣及融資成本）將為人民幣97,330,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

7. 假設物業已於估值日完成，其市值估計為人民幣385,600,000元。
8. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
  - i. 該物業之土地出讓金已悉數付清，江陰市泰昌已就該物業之土地使用權獲得國有土地使用證。江陰市泰昌依法擁有該物業之土地使用權及其上的建築物。在土地使用限期內，江陰市泰昌有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業之房屋及其相關土地使用權，惟下文附註8. iv.所述之部分除外；
  - ii. 江陰市泰昌已根據實際發展進度獲取有關建築物業之所需許可證／批文／證書；
  - iii. 江陰市泰昌已就該物業該等部分獲取預售許可證，因此有權作預售；
  - iv. 該物業國有土地使用證澄土國用(2009)13321號及13324號涉及土地使用權已抵押。於按揭有效期內，江陰市泰昌轉讓或以其他合法形式處置該物業該等部份須取得相關承按人同意；及
  - v. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註8. iv.述部分除外。
9. 主要證書／許可證摘要如下：

i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	有
iii. 建設工程規劃許可證	有
iv. 建築工程施工許可證	部分
v. 預售許可證	部分
vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii. 房地產權證／房地產權屬證明	無

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值																				
17.	中國 廣東省 東莞市 石龍鎮 新城區 政府廣場旁 帝景灣	<p>該物業為住宅發展項目，稱為帝景灣（「發展項目」），將於總地盤面約43,883.78平方米（472,365平方呎）之四幅土地上開發。</p> <p>根據所提供資料，該物業正進行發展，總建築面積約為122,118.28平方米（1,314,481平方呎），其詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">總建築面積</th> </tr> <tr> <th>（平方米）</th> <th>（平方呎）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>112,143.07</td> <td>1,207,108</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>5,733.38</td> <td>61,714</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>2,584.54</td> <td>27,820</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,657.29</td> <td>17,839</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>122,118.28</u></td> <td><u>1,314,481</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業預計於二零一零年落成。</p> <p>該物業獲授予於二零六三年八月二十七日及二零六五年十二月二十七日不同年期屆滿的土地使用權，作商業及住宅用途。</p>	用途	總建築面積		（平方米）	（平方呎）	住宅	112,143.07	1,207,108	會所	5,733.38	61,714	地庫	2,584.54	27,820	附屬設施	1,657.29	17,839	總計	<u>122,118.28</u>	<u>1,314,481</u>	<p>該物業現進行施工。</p>	<p>人民幣 597,200,000元</p> <p>（貴集團應佔 100%權益： 人民幣 597,200,000元）</p>
用途	總建築面積																							
	（平方米）	（平方呎）																						
住宅	112,143.07	1,207,108																						
會所	5,733.38	61,714																						
地庫	2,584.54	27,820																						
附屬設施	1,657.29	17,839																						
總計	<u>122,118.28</u>	<u>1,314,481</u>																						

附註：

1. 根據全部由東莞人民政府於二零零七年六月二十五日發出之四份國有土地使用證，東莞石龍已獲授予發展項目總地盤面積約為43,883.78平方米的土地使用權。該等證書的詳情如下：

編號	證書編號	面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	東府國用(2007)第特314號	11,343.64	二零六五年十二月七日	商業／住宅
(2)	東府國用(2007)第特315號	13,113.42	二零六三年八月二十七日	商業／住宅
(3)	東府國用(2007)第特316號	7,895.89	二零六三年八月二十七日	商業／住宅
(4)	東府國用(2007)第特317號	11,530.83	二零六五年十二月二十七日	商業／住宅
	總計	<u>43,883.78</u>		

2. 根據東莞石龍（「甲方」）與東莞佳兆業房地產（「乙方」）於二零零七年一月二十九日訂立的《石龍新城區舊村拆遷改造房地產項目合作合同書》，甲方同意以代價人民幣87,960,700元向乙方轉讓總地盤面積約43,980.35平方米的四幅土地的土地使用權。
3. 根據東莞石龍（「甲方」）與東莞佳兆業房地產（「乙方」）於二零零七年四月三十日訂立的（石字第2號）《合作經營房地產合同書》，甲方及乙方同意共同發展石龍新城區R14區。此外，合作管理費人民幣5,937,347元須由乙方於合同簽立日期起計三個月內支付。
4. 東莞石龍與東莞佳兆業房地產共同發展該發展項目。根據東莞市發展和改革局發出的《關於核准石龍帝景灣商住區項目的通知》（東發改[2007]416號），東莞石龍已透過自東莞佳兆業房地產收取土地出讓金人民幣86,000,000元及一次性付款人民幣5,920,000元取得該項目的共同合作權益，並將不會承擔其任何損失及風險，東莞佳兆業房地產則有權擁有於該項目的所有餘下權益，亦將承擔所有損失及風險。

根據於二零零八年一月年訂立的《關於石龍帝景灣商住小區項目的補充協議》，東莞百龍確認，《關於核准石龍帝景灣商住區項目的通知》所述的土地出讓金及一次付款已計入上文附註2所述《石龍新城區舊村拆遷改造房地產項目合作合同書》所述的代價人民幣87,960,700元及附註3所述《合作經營房地產合同書》所述的合作管理費人民幣5,937,347元。

## 附錄四

## 物業估值報告

5. 根據東莞市城建規劃局於二零零七年十一月十三日發出的建設用地規劃許可證第2007-02-10011號，發展項目土地（總地盤面積約46,474.32平方米）已獲准作住宅用途。
6. 根據全部由東莞市城建規劃局於二零零八年三月十一日發出的多份建設用地規劃許可證，該物業已獲批准之建築規模為約155,431.97平方米。該等許可之詳情如下：

編號	座號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	地庫	2008-02-10051	36,693.15	二零零八年三月十一日
(2)	第1至4座及會所	2008-02-10040	17,160.98	二零零八年三月十一日
(3)	5、6座	2008-02-10041	6,971.45	二零零八年三月十一日
(4)	7、8座	2008-02-10042	17,871.78	二零零八年三月十一日
(5)	9、10座	2008-02-10043	16,819.56	二零零八年三月十一日
(6)	11、12座	2008-02-10044	14,210.93	二零零八年三月十一日
(7)	13、14座	2008-02-10045	13,456.11	二零零八年三月十一日
(8)	15、16座	2008-02-10046	16,882.66	二零零八年三月十一日
(9)	17座	2008-02-10047	4,141.04	二零零八年三月十一日
(10)	18座	2008-02-10048	4,141.04	二零零八年三月十一日
(11)	19至25座	2008-02-10049	4,240.67	二零零八年三月十一日
(12)	26至30座	2008-02-10050	2,842.60	二零零八年三月十一日
總計			<u>155,431.97</u>	

7. 根據全部由東莞市建設局發出的各項建築工程施工許可證，總建築面積約144,043.89平方米的該物業已獲准開始施工。該等許可證詳情如下：

編號	座號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	第1至4座及會所	4419002008082600601	17,160.98	二零零八年八月二十六日
(2)	5、6座	44190020080826005	6,971.45	二零零八年八月二十六日
(3)	7、8座	4419002008082600401	17,871.78	二零零八年八月二十六日
(4)	9、10座	4419002008110500101	16,819.56	二零零八年十一月五日
(5)	11、12座	4419002008110500201	14,210.93	二零零八年十一月五日
(6)	13、14座	4419002008110500301	13,456.11	二零零八年十一月五日
(7)	15、16座	4419002008110500401	16,882.66	二零零八年十一月五日
(8)	17座	4419002008082600301	4,141.04	二零零八年八月二十六日
(9)	18座	4419002008082600201	4,141.04	二零零八年八月二十六日
(10)	19至25座	4419002008042100301	4,240.67	二零零八年四月二十一日
(11)	26至30座	4419002008042100201	2,842.60	二零零八年四月二十一日
(12)	地庫	4419002008042100401	25,305.07	二零零八年四月二十一日
總計			<u>144,043.89</u>	

## 附錄四

## 物業估值報告

8. 根據全部由東莞市建設局於二零零八年十二月十八日發出的三份預售許可證，物業第1至30座（總建築面積約111,208.00平方米）已獲准預售。該等許可證詳情如下：

編號	座號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	第1至4座、15至18座	08東莞商房預證字第 00304號	36,350.00	二零零八年十二月十八日
(2)	19至30座	08東莞商房預證字第 00305號	7,083.00	二零零八年十二月十八日
(3)	5至14座	08東莞商房預證字第 00306號	67,775.00	二零零八年十二月十八日
總計			<u>111,208.00</u>	

9. 物業多個單位（總建築面積約55,914.18平方米）已根據多份買賣協議預售，總代價人民幣462,846,180元，並已計入吾等之估值中。
10. 誠如 貴公司告知，於估值日，已耗用之總建築成本為人民幣202,120,000元，而完成物業之估計尚未支付成本（不包括市場推廣及融資成本）將為人民幣192,280,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
11. 假設物業已於估值日完成，其市值估計為人民幣947,200,000元。
12. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有（其中包括）下列資料：
- 該物業之土地出讓金已悉數支付，而東莞石龍已獲取得國有土地使用證東府國用(2007)第特314至317號。東莞佳兆業房地產及東莞石龍依法擁有該物業的土地使用權及其上的建築物。在土地使用權的限期內，東莞佳兆業房地產及東莞石龍有權佔用、使用、出租、按揭、轉讓或以其他合法方式處置該物業的房屋以及其相關土地使用權，惟下文註12. v.所述的部分除外；
  - 東莞石龍將繼續持有之該物業之國有土地使用證，此乃符合相關中國法律法規的規定。由於東莞佳兆業房地產為該物業的合作發展方，故有權獲得於該物業之權益，而彼等於該物業之合法權益受中國法律保障。
  - 就該物業的建築而言，東莞佳兆業房地產及東莞石龍已根據其實際發展進度取得必需的許可證／批文／證書；

- iv. 東莞佳兆業房地產及東莞石龍已取得該物業預售部分的預售許可證，因而有權進行預售；
  - v. 就該物業已預售部分而言，東莞佳兆業房地產及東莞石龍在取得相關買家的同意或取消相關買賣合約前，無權轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該物業該等部分之房屋所有權及相關土地使用權；及
  - vi. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註12. v.所述部分除外。
13. 主要證書／許可證摘要如下：
- i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證 有
  - ii. 建設用地規劃許可證 有
  - iii. 建設工程規劃許可證 有
  - iv. 建築工程施工許可證 有
  - v. 預售許可證 部分
  - vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表 無
  - vii. 房地產權證／房地產權屬證明 無



## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值																					
18.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 翠竹路 金翠園	<p>該物業為商住發展項目，稱為金翠園（「發展項目」），包括四幢高層，於一幅總地盤面積約9,066.16平方米（97,588平方呎）之土地上發展。</p> <p>根據所提供資料，該物業正進行發展，總建築面積約為104,285.49平方米（1,122,529平方呎），其詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>（平方米）</th> <th>（平方呎）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>41,016.64</td> <td>441,503</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>5,020.51</td> <td>54,041</td> </tr> <tr> <td>珠寶檢測 中心</td> <td>26,994.72</td> <td>290,571</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td><u>31,253.62</u></td> <td><u>336,414</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>104,285.49</u></td> <td><u>1,122,529</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業預計於二零一零年落成。</p> <p>該物業獲授予於二零零八年六月六日起至二零七八年六月五日屆滿的土地使用權，為期70年，作住宅用途。</p>	用途	建築面積			（平方米）	（平方呎）	住宅	41,016.64	441,503	商業	5,020.51	54,041	珠寶檢測 中心	26,994.72	290,571	附屬設施	<u>31,253.62</u>	<u>336,414</u>	總計	<u>104,285.49</u>	<u>1,122,529</u>	該物業現進行施工。	<p>人民幣 747,100,000元</p> <p>（貴集團應佔 100%權益： 人民幣 747,100,000元）</p>
用途	建築面積																								
	（平方米）	（平方呎）																							
住宅	41,016.64	441,503																							
商業	5,020.51	54,041																							
珠寶檢測 中心	26,994.72	290,571																							
附屬設施	<u>31,253.62</u>	<u>336,414</u>																							
總計	<u>104,285.49</u>	<u>1,122,529</u>																							

### 附註：

- 根據深圳市國土資源及房屋管理局於二零零八年七月二十二日發出的房地產權證深房地字第2000417146號，深圳佳兆業地產獲授予地盤面積為9,066.16平方米之該物業之土地使用權，於二零零八年六月六日起至二零七八年六月五日屆滿，為期70年，作住宅用途。

## 附錄四

## 物業估值報告

2. 根據深圳市規劃局直轄分局發出之多份建設用地規劃許可證，(其中包括)該物業之土地(總地盤面積約21,591.77平方米)獲許使用。該等許可證詳情如下：

編號	許可證編號	用途	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	深規許 ZS-2008-0099	居住／商業／ 停車場庫	10,467.23	二零零八年六月三十日
(2)	深規許 ZS-2008-0023	環衛設施	166.30	二零零八年二月四日
(3)	深規許 ZS-2008-0025	公共交通	3,464.19	二零零八年二月十四日
(4)	深規許 ZS-2008-0047	科研	7,494.05	二零零八年三月二十六日
		總計	<u>21,591.77</u>	

3. 根據深圳市規劃局直轄分局於二零零八年十一月六日及二零零九年三月一日發出之建築工程施工許可證深規建許字ZS-2008-0116及ZS-2009-0021號，物業之批准建築規模約106,742.86平方米。
4. 根據深圳市羅湖區建設局分別於二零零八年十一月十二日及二零零九年三月二十六日發出之兩份建築工程施工許可證第44030320080038001及44030320090048002號，物業(總建築面積約106,742.86平方米)獲許開始施工。
5. 根據深圳市國土資源及房屋管理局發出之預售許可證深房許字(2009)羅湖009號，金翠園527個住宅單位及28個商業單位(總建築面約45,882.99平方米)已獲許預售。
6. 誠如 貴公司告知，於估值日，已耗用之總建築成本為人民幣96,860,000元，而完成物業之估計尚未支付成本(不包括市場推廣及融資成本)將為人民幣359,740,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
7. 假設物業已於估值日完成，其市值估計為人民幣1,503,900,000元。
8. 由於珠寶檢查中心須撥歸政府，故吾等並無賦予該部分商業價值。

9. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
- i. 代價以及額外土地出讓金已悉數支付，而深圳佳兆業地產已獲取該物業土地使用權之房地產權證。深圳佳兆業地產依法擁有該物業的土地使用權及其上的建築物。在土地使用權的限期內，深圳佳兆業地產有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業之房屋及其相關土地使權；
  - ii. 深圳佳兆業地產已根據實際發展進度獲取有關建築物業之所需許可證／批文／證書；及
  - iii. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔。
10. 主要證書／許可證摘要如下：
- |                              |    |
|------------------------------|----|
| i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證     | 有  |
| ii. 建設用地規劃許可證                | 有  |
| iii. 建設工程規劃許可證               | 有  |
| iv. 建築工程施工許可證                | 有  |
| v. 預售許可證                     | 部分 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表 | 無  |
| vii. 房地產權證／房地產權屬證明           | 無  |

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
19.	中國 廣東省 惠州市 江北 18號小區 惠州佳兆業中心 一期	惠州佳兆業中心(「發展項目」)為一個大型商業發展項目，將分三期發展。  物業包括發展項目第一期，建於一幅地盤面積約12,467.90平方米(134,204平方呎)之土地上。	物業現進行施工。	人民幣 364,600,000元  (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 364,600,000元)

根據所提供資料，物業正進行發展，總建築面積約為104,644.00平方米(1,126,388平方呎)，其詳情如下：

用途	總建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
公寓	63,964.00	688,508
商業	10,908.00	117,414
其他	<u>29,772.00</u>	<u>320,466</u>
總計	<u>104,644.00</u>	<u>1,126,388</u>

物業預計於二零一一年落成。

該物業獲授予於二零六二年四月十四日屆滿的土地使用權，作商業用途。

### 附註：

- 根據惠州市人民政府於二零零八年四月七日發出的國有土地使用證惠府國用(2008)第13020100106號，貴公司全資附屬公司惠州燦榮房產有限公司(「惠州燦榮」)獲授予該物業地盤面積約為12,467.90平方米之土地使用權，於二零六二年四月十四日屆滿，作商業用途。

2. 根據惠州市規劃建設局於二零零八年十月十日發出之建設用地規劃許可證惠市規地證(2008)0437號，該物業之土地(總地盤面積約12,467.90平方米)獲許作商業金融業用途。
3. 根據惠州市規劃建設局於二零零九年三月二十六日發出之建設工程規劃許可證建字第441302(2009)10152號，該物業批准之建築規模為約2,150.00平方米。
4. 根據惠州市規劃建設局於二零零九年六月十七日發出之建設工程規劃許可證建字第441302(2009)10297號，該物業批准之建築規模為約104,644.00平方米。
5. 根據惠州市規劃建設局於二零零九年八月三十一日發出之建築工程施工許可證442501200908310101號，該物業(總建築面積約104,644平方米)獲許開始施工。
6. 如 貴公司告知，於估值日，已耗用之總建築成本為人民幣173,580,000元，而完成物業之估計尚未支付成本(不包括市場推廣及融資成本)將為人民幣88,420,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
7. 假設物業已於估值日完成，其市值估計為人民幣686,300,000元。
8. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
  - i. 土地出讓金已全數支付，而惠州燦榮已獲取該物業土地使用權之國有土地使用證。惠州燦榮依法擁有該物業的土地使用權及其上的建築物。在使用限期內，惠州燦榮有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業之房屋及其相關土地使用權，惟下文附註8.iii.所述的部分除外；
  - ii. 惠州燦榮已根據其實際發展進度獲取就興建該物業所必需的許可證／批文／證書；
  - iii. 該物業國有土地使用證為惠府國用(2008)第13020100106號之土地使用權已按揭。於按揭生效期間，惠州燦榮轉讓或以其他合法形式處置該塊土地須取得承按人同意；
  - iv. 由於該物業的發展延誤乃由政府作出的分區調整所致，因此根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第26條，貴集團毋須繳付土地閒置費，亦不會被地方政府機關沒收土地使用權；及
  - v. 該物業並不涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註8.iii.所述的部分除外。

9. 主要證書／許可證摘要如下：

i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	有
iii. 建設工程規劃許可證	有
iv. 建築工程施工許可證	有
v. 預售許可證	無
vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii. 房地產權證／房地產權屬證明	無

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
20.	中國 廣東省 東莞市 企石鎮 楊屋村及企石村 東江大道南側 東江豪門一期	東江豪門(「發展項目」)為大型住宅發展項目，將於三幅總地盤面積約86,324.10平方米(929,193平方呎)之土地上分三期發展。  物業包括發展項目之第一期。	物業現進行施工。	人民幣 165,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 165,000,000元)

根據所提供資料，物業正進行發展，總建築面積約為64,351.00平方米(692,674平方呎)，其詳情如下：

用途	建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
住宅	57,180.80	615,494
零售	1,326.14	14,275
會所	3,793.32	40,831
地庫	2,050.74	22,074
總計	<u>64,351.00</u>	<u>692,674</u>

物業預計於二零一一年完成。

該物業獲授予之土地使用權年期於二零七八年二月十六日屆滿，作商住用途。

## 附錄四

## 物業估值報告

附註：

1. 根據全部由東莞市人民政府發出之三份國有土地使用證，貴公司全資附屬公司東莞市盈泰房地產開發有限公司（「東莞盈泰」）獲授予發展項目（總地盤面積約86,324.10平方米）之土地使用權。有關證書之詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	東府國用(2008)第特363	38,095.20	二零七八年二月十六日	商業／住宅
(2)	東府國用(2008)第特364	31,572.10	二零七八年二月十六日	商業／住宅
(3)	東府國用(2008)第特365	16,656.80	二零七八年二月十六日	商業／住宅
<b>總計</b>		<b>86,324.10</b>		

2. 根據東莞市城建規劃局於二零零八年二月二十一日發出之建設用地規劃許可證地字第2008-27-10001號，發展項目之土地（地盤面積約86,324.1580平方米）獲許使用作住宅用途。
3. 根據東莞市城建規劃局發出之多份建築工程規劃許可證，物業之批准建築規模為約64,351.00平方米。該等許可證詳情如下：

編號	座號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	1座	建字地第2008-27-10007號	8,879.58	二零零八年八月二十六日
(2)	2座	建字地第2008-27-10008號	7,551.16	二零零八年八月二十六日
(3)	3座	建字地第2008-27-10009號	7,025.83	二零零八年八月二十六日
(4)	4座	建字地第2008-27-10010號	5,566.04	二零零八年八月二十六日
(5)	5座	建字地第2008-27-10011號	5,566.61	二零零八年八月二十六日
(6)	6至10座	建字地第2008-27-10012號	3,368.85	二零零八年八月二十六日
(7)	11至14座	建字地第2008-27-10013號	2,738.36	二零零八年八月二十六日
(8)	15至18座	建字地第2008-27-10014號	2,683.16	二零零八年八月二十六日
(9)	19座	建字地第2008-27-10015號	8,242.82	二零零八年八月二十六日
(10)	20座	建字地第2008-27-10016號	8,935.27	二零零八年八月二十六日
(11)	會所	建字地第2008-27-10017號	3,793.32	二零零八年八月二十六日
<b>總計</b>			<b>64,351.00</b>	



## 附錄四

## 物業估值報告

4. 根據東莞市建設局發出之多份建築工程施工許可證，部分物業(總建築面積約60,557.68平方米)獲許開始施工。該等許可證詳情如下：

編號	棟	許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	1棟	4419002009012101401	8,879.58	二零零九年一月二十一日
(2)	2棟	4419002009012101501	7,551.16	二零零九年一月二十一日
(3)	3棟	4419002009012101601	7,025.83	二零零九年一月二十一日
(4)	4棟	4419002009012101801	5,566.04	二零零九年一月二十一日
(5)	5棟	4419002009012101901	5,566.61	二零零九年一月二十一日
(6)	6至10棟	4419002009012101201	3,368.85	二零零九年一月二十一日
(7)	11至14棟	4419002009012102001	2,738.36	二零零九年一月二十一日
(8)	15至18棟	4419002009012102101	2,683.16	二零零九年一月二十一日
(9)	19棟	4419002009012102201	8,242.82	二零零九年一月二十一日
(10)	20棟	4419002009012102301	8,935.27	二零零九年一月二十一日
總計			<u>60,557.68</u>	

5. 誠如 貴公司告知，於估值日，已耗用之總建築成本為人民幣21,370,000元，而完成物業之估計尚未支付成本(不包括市場推廣及融資成本)將為人民幣111,130,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
6. 假設物業已於估值日完成，其市值估計為人民幣425,900,000元。
7. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
- 該物業之土地出讓金已悉數支付，而東莞盈泰已就物業之土地使用權獲得國有土地使用證。東莞盈泰依法擁有該物業的土地使用權及其上的建築物。在土地使用限期內，東莞盈泰有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置物業之樓宇及相關土地使用權，惟下文附註7.iii.所述的部分除外；
  - 東莞盈泰已根據實際開發進度獲取有關建築物業之所需許可證／批文／證書；
  - 該物業國有土地使用證東府國用(2008)第特363及364號之土地使用權已按揭。於按揭有效期內，東莞盈泰轉讓或以其他合法形式處置該部分之土地使用權須取得相關承按人同意；及

iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註7.iii.所述部分除外。

8. 主要證書／許可證摘要如下：

i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	有
iii. 建設工程規劃許可證	有
iv. 建築工程施工許可證	部分
v. 預售許可證	無
vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii. 房地產權證／房地產權屬證明	無

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值															
21. 中國 四川省 成都 溫江區 涌泉街 辦華豐村 第一組及第二組 麗晶港一期	麗晶港(「發展項目」)為一個住宅發展項目，將會於一幅地盤面積約150,071.33平方米(1,615,368平方呎)之土地上分六期發展。  物業包括發展項目之第一期。	物業現進行施工。	人民幣 544,400,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 544,400,000元)															
	根據所提供資料，物業正進行發展，總建築面積約為205,818.86平方米(2,215,434平方呎)，其詳情如下：																	
	<b>第一期</b>																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 1039 576 1068">用途</th> <th colspan="2" data-bbox="740 1039 836 1068">建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="687 1072 783 1102">(平方米)</th> <th data-bbox="823 1072 919 1102">(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="528 1155 576 1184">住宅</td> <td data-bbox="663 1155 783 1184">198,906.54</td> <td data-bbox="823 1155 919 1184">2,141,030</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1196 576 1225">設施</td> <td data-bbox="663 1196 783 1225"><u>6,912.32</u></td> <td data-bbox="823 1196 919 1225"><u>74,404</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1290 576 1319">總計</td> <td data-bbox="663 1290 783 1319"><u>205,818.86</u></td> <td data-bbox="823 1290 919 1319"><u>2,215,434</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積			(平方米)	(平方呎)	住宅	198,906.54	2,141,030	設施	<u>6,912.32</u>	<u>74,404</u>	總計	<u>205,818.86</u>	<u>2,215,434</u>		
用途	建築面積																	
	(平方米)	(平方呎)																
住宅	198,906.54	2,141,030																
設施	<u>6,912.32</u>	<u>74,404</u>																
總計	<u>205,818.86</u>	<u>2,215,434</u>																
	物業預計於二零一零年完成。																	
	該物業獲授予於二零七五年八月十二日及二零四五年八月十二日屆滿之土地使用權，分別作住宅及商業用途。																	

附註：

1. 根據溫江區人民政府於二零零九年九月二十四發出之國有土地使用證溫國用(2009)第11355號，貴公司全資附屬公司四川天姿置業有限公司(「四川天姿」)獲授予該物業所在發展項目(地盤面積約150,071.33平方米)之土地使用權。該物業獲授出之土地使用權年期於二零四五年八月十二日及二零七五年八月十二日屆滿，分別作商業及住宅用途。
2. 根據成都市溫江區規劃管理局於二零零六年十二月八日發出之建設用地規劃許可證城規建[2006]183號，該物業所在發展項目之土地(地盤面積約225.104畝)獲許使用。
3. 根據成都溫江規劃管理局於二零零八年五月八日發出之兩份建設工程規劃許可證，該物業之獲許可建築規模為約266,310.40平方米。該等證書詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)
(1)	建字第510115200830026號	158,925.74
(2)	建字第510115200830027號	107,384.66
	總計	<u>266,310.40</u>

## 附錄四

## 物業估值報告

4. 根據成都市溫江區建設局於二零零八年八月二十九日發出之兩份建築工程施工許可證，該物業之批准建築規模約為266,310.40平方米。該等許可證詳情如下：

編號	棟	許可證編號	建築面積 (平方米)
(1)	1、2、3、4、10、11、12棟及地庫	510123200808290102	147,283.83
(2)	5、6、7、8、9棟、幼稚園、會所及地庫	510123200808290103	119,026.57
總計			<u>266,310.40</u>

5. 根據成都市溫江區房屋管理局發出之預售許可證，總建築面積約205,806.63平方米之物業已獲許預售。該等許可證詳情如下：

編號	座號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	6、9座	成房預售溫江區字第656號	33,359.33	二零零八年八月四日
(2)	1-3座、11-12座	成房預售溫江區字第691號	83,750.16	二零零八年九月十二日
(3)	4、5、7、8、10座	成房預售溫江區字第673號	88,697.14	二零零八年十二月二日
總計			<u>205,806.63</u>	

6. 誠如 貴公司告知，於估值日，已耗用之總建築成本為人民幣303,110,000元，而完成物業之估計尚未支付成本（不包括市場推廣及融資成本）將為人民幣343,990,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
7. 物業多個住宅單位（總建築面積約108,086.26平方米）已根據多份買賣協議預售，總代價為人民幣417,560,781元，並已計入吾等之估值中。
8. 假設物業已於估值日完成，其市值估計為人民幣799,000,000元。

9. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：

- i. 該物業之土地出讓金已悉數支付，而四川天姿已就物業之土地使用權獲得國有土地使用證。四川天姿依法擁有該物業的土地使用權及其上的建築物。於土地使用限期內，四川天姿有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置物業之房屋及其相關土地使用權，惟下文附註9.iv.所述之部分除外；
- ii. 四川天姿已根據實際開發進度獲取有關建築物業之所需許可證／批文／證書；
- iii. 四川天姿為物業預售部分獲得預售許可證並因而有權預售；
- iv. 就該物業已預售部分而言，四川天姿在取得相關買家的同意或撤回相關買賣合約前，無權轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業該等部分之房屋所有權載或相關土地使用權；及
- v. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註9.iv.所述部分除外。

10. 主要證書／許可證摘要如下：

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證     | 有 |
| ii. 建設用地規劃許可證                | 有 |
| iii. 建設工程規劃許可證               | 有 |
| iv. 建築工程施工許可證                | 有 |
| v. 預售許可證                     | 有 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表 | 無 |
| vii. 房地產權證／房地產權屬證明           | 無 |

## 附錄四

## 物業估值報告

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
22. 中國 上海 奉賢區 奉新鎮 街坊26/16丘 上海珊瑚灣雅園 一期	上海珊瑚灣雅園(「發展項目」)為一個大型住宅發展項目，將會於一幅地盤面積約104,796.00平方米(1,128,024平方呎)之土地上分四期發展。  物業包括發展項目之第一期。	物業現進行施工。	人民幣 329,800,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 329,800,000元)
	根據所提供資料，物業正進行發展，總建築面積約為32,471.78平方米(349,526平方呎)。		
	物業預計於二零一零年完工。		
	該物業獲授予於二零零七年八月十日起至二零七六年十二月七日屆滿之土地使用權，作住宅用途。		

### 附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零七年九月二十六發出之上海市房地產權證滬房地奉字(2007)第010817號，貴公司全資附屬公司上海新灣投資發展有限公司(「上海新灣」)獲授予發展項目之土地(地盤面積約104,796.00平方米)之土地使用權，於二零零七年八月十日起至二零七六年十二月七日屆滿，作住宅用途。

## 附錄四

## 物業估值報告

2. 根據上海市奉賢區規劃管理局於二零零八年六月十一日發出之建設用地規劃許可證第地字第滬奉地(2008) 20080611E00666號，發展項目之土地(地盤面積約108,306平方米)(包括3,510平方米用作綠化)獲許作住宅用途。
3. 根據上海市奉賢區規劃局於二零零八年十二月十六日發出之建築工程規劃許可證滬奉建(2008)20081116F057，發展項目第1至第31座已批准之建築規模約31,330.00平方米。
4. 根據上海建築業管理辦公室發出之兩份建築工程施工許可證，總建築面積約31,330.00平方米之物業獲許開始施工。該等許可證詳情如下：

編號	座號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	1至7座、12至19座	0801FX0010D01/ 310120200805272419	15,408.00	二零零九年三月二十三日
(2)	8至11座、20至 31座	0801FX0010D01/ 310120200805272419	15,922.00	二零零九年三月二十三日
總計			<u>31,330.00</u>	

5. 根據上海市奉賢區住房保障和房屋管理局於二零零九年七月十七日發出之預售許可證奉賢房地(2009)預字0000478號，總建築面積約32,471.78平方米之物業已獲許預售。
6. 如 貴公司告知，於估值日，已耗用之總建築成本為人民幣111,000,000元，而完成物業之估計尚未支付成本(不包括市場推廣及融資成本)將為人民幣8,900,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
7. 物業多個住宅單位(總建築面積約1,966.14平方米)已根據多份買賣協議預售，總代價人民幣22,246,083元，並已計入吾等之估值中。
8. 假設物業已於估值日完成，其市值估計為人民幣424,900,000元。
9. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
  - i. 該物業之土地出讓金已悉數支付，而上海新灣已就物業之土地使用權獲得上海市房地產權證。上海新灣依法擁有該物業的土地使用權及其上的建築物。在土地使用限期內，上海新灣有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以



其他合法方式處置物業之房屋及其相關土地使用權，惟下文附註9.iv.及v.所述之已預售及已按揭部分除外；

- ii. 上海新灣已根據實際開發進度獲取有關建築物業之所需許可證／批文／證書；
  - iii. 上海新灣已為物業預售部分獲得預售許可證並因而有權預售；
  - iv. 就該物業已預售部分而言，上海新灣在取得相關買家的同意或撤銷相關買賣合約前，無權轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業該等部分之房屋所有權及相關土地使用權；
  - v. 發展項目上海房地產權證滬房地奉字(2007) 010817號之土地使用權已按揭。於按揭有效期內，上海新灣轉讓或以其他合法方式處置該物業須取得相關承按人同意；及
  - vi. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註9.iv.及v.所述部分除外。
10. 主要證書／許可證摘要如下：
- |                              |    |
|------------------------------|----|
| i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證     | 有  |
| ii. 建設用地規劃許可證                | 有  |
| iii. 建設工程規劃許可證               | 部分 |
| iv. 建築工程施工許可證                | 部分 |
| v. 預售許可證                     | 有  |
| vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表 | 無  |
| vii. 房地產權證／房地產權屬證明           | 無  |

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值																				
23.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 坂田街道 上品雅園	物業為住宅發展項目，稱為上品雅園（「發展項目」），於一幅地盤面積約45,829.49平方米（493,309平方呎）之土地上發展。  根據所提供資料，物業正進行發展，總建築面積約為230,922.75平方米（2,485,652平方呎），其詳情如下：	物業現進行施工。	人民幣 1,259,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,259,000,000元)																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>147,763.15</td> <td>1,590,523</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>7,467.60</td> <td>80,381</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>67,787.04</td> <td>729,659</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>7,904.96</td> <td>85,089</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>230,922.75</u></td> <td><u>2,485,652</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積		(平方米)	(平方呎)	住宅	147,763.15	1,590,523	商業	7,467.60	80,381	停車場	67,787.04	729,659	附屬設施	7,904.96	85,089	總計	<u>230,922.75</u>	<u>2,485,652</u>		
用途	建築面積																							
	(平方米)	(平方呎)																						
住宅	147,763.15	1,590,523																						
商業	7,467.60	80,381																						
停車場	67,787.04	729,659																						
附屬設施	7,904.96	85,089																						
總計	<u>230,922.75</u>	<u>2,485,652</u>																						
		該物業預計於二零一零年完工。																						
		該物業獲授予於二零零六年三月一日起並於二零七六年二月二十九日屆滿之土地使用權，為期70年，作住宅用途。																						

### 附註：

1. 根據深圳市國土資源和房屋管理局於二零零八年八月五日發出之房地產權證深房地字第6000306879號，貴公司全資附屬公司深圳市佳昌信投資諮詢有限公司

## 附錄四

## 物業估值報告

(「佳昌信投資」)獲授予該物業地盤面積約45,829.49平方米之土地使用權，於二零零六年三月一日起並於二零七六年二月二十九日屆滿，為期70年，作住宅用途。

2. 根據深圳市規劃局龍崗分局於二零零七年十二月三日發出之建設用地規劃許可證深規許LG-2007-0309號，物業之土地(地盤面積約45,829.49平方米)獲許作住宅用途。
3. 根據全部由深圳市規劃局龍崗分局於二零零八年九月十日發出之三份建設工程規劃許可證，物業已批准之建築規模約162,944.62平方米。該等許可證詳情如下：

編號	座號	許可證編號	建築面積 (平方米)
(1)	5及6座、幼稚園	深規建許字LG-2008-0285	45,822.06
(2)	1及7座	深規建許字LG-2008-0278	43,027.87
(3)	2至4座	深規建許字LG-2008-0284	<u>74,094.69</u>
總計			<u>162,944.62</u>

4. 根據深圳市龍崗區建設局發出之三份建築工程施工許可證，總建築面積約230,628.07平方米之物業獲許開始施工。該等許可證詳情如下：

編號	座號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	1及7座	44030720080901903	55,496.92	二零零八年九月十七日
(2)	2至4座	44030720080901902	113,241.78	二零零八年九月十七日
(3)	5及6座、幼稚園	44030720080901901	<u>61,889.37</u>	二零零八年九月十七日
總計			<u>230,628.07</u>	

5. 根據深圳市國土資源及房屋管理局於二零零九年七月十七日發出之預售許可證深房許字(2009)龍崗031號，總建築面積約155,230.75平方米之物業之部分已獲許預售。
6. 如 貴公司告知，於估值日，已耗用之總建築成本約為人民幣208,590,000元，而完成物業之估計尚未支付成本(不包括市場推廣及融資成本)將為人民幣485,610,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

7. 物業79個住宅單位(總建築面積約6,637.38平方米)已根據多份買賣協議預售，總代價人民幣82,433,626元，並已計入吾等之估值中。
8. 假設物業已於估值日完成，其市值為人民幣2,073,900,000元。
9. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
  - i. 該物業之土地出讓金已悉數支付，而佳昌信投資已就物業之土地使用權獲得房地產權證。佳昌信投資依法擁有該物業的土地使用權及其上的建築物。在土地使用限期內，佳昌信投資有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置物業之房屋及其相關土地使用權，惟下文附註9.iv.所述之部分除外；
  - ii. 佳昌信投資已根據實際開發進度獲取有關建築物業之所需許可證／批文／證書；
  - iii. 佳昌信投資已為物業預售部分獲得預售許可證並因而有權預售；
  - iv. 就該物業已預售之部分而言，佳昌信投資在取得相關買家的同意或撤銷有關買賣協議前，無權轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該物業該等部分的房屋所有權及相關土地使用權；及
  - v. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註9.iv.所述部分除外。
10. 主要證書／許可證摘要如下：

i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	有
iii. 建設工程規劃許可證	部分
iv. 建築工程施工許可證	部分
v. 預售許可證	部分
vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii. 房地產權證／房地產權屬證明	無

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
24.	中國 湖南省 長沙市 跳馬鄉 金屏村 長沙水岸新都 一期	長沙水岸新都(「發展項目」) 為一個大型住宅發展項目， 將會於七幅總地盤面積約 673,536.00平方米(7,249,942平 方呎)之土地上分六期發展。  物業包括發展項目之第一期。	物業現進行施 工。	人民幣 180,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 180,000,000元)

根據所提供資料，物業正進行發展，總建築面積約為80,055.00平方米(861,712平方呎)，其詳情如下：

用途	建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
住宅	75,508.00	812,768
設施	4,547.00	48,944
總計	<u>80,055.00</u>	<u>861,712</u>

物業預計於二零一零年完工。

該物業獲授予分別於二零七八年二月二十五日及二零四八年二月二十五日屆滿之土地使用權，分別為期70年及40年，分別作住宅及商業用途。

附註：

1. 根據全部由長沙市人民政府於二零零八年三月十二日發出之多份國有土地使用證，貴公司全資附屬公司湖南佳兆業房地產開發有限公司（「湖南佳兆業房地產」）獲授予發展項目（總地盤面積673,536.00平方米）之土地使用權。該等證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	土地使用權年期及用途
(1)	長國用(2008) 第0066號	96,507	於二零七八年二月二十五日及二零四八年二月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途
(2)	長國用(2008) 第0067號	98,005	於二零七八年二月二十五日及二零四八年二月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途
(3)	長國用(2008) 第0068號	95,256	於二零七八年二月二十五日及二零四八年二月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途
(4)	長國用(2008) 第0069號	94,667	於二零七八年二月二十五日及二零四八年二月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途
(5)	長國用(2008) 第0070號	92,000	於二零七八年二月二十五日及二零四八年二月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途
(6)	長國用(2008) 第0071號	97,101	於二零七八年二月二十五日及二零四八年二月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途
(7)	長國用(2008) 第0072號	100,000	於二零七八年二月二十五日及二零四八年二月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途
	總計	<u>673,536.00</u>	

## 附錄四

## 物業估值報告

2. 根據全部由長沙市規劃管理局於二零零八年一月三十日發出之多份建設用地規劃許可證，該發展項目之土地（總地盤面積約686,667.00平方米）獲許使用。

編號	許可證編號	地盤面積 (平方米)
(1)	長規正證200801019號	100,000.00
(2)	長規正證200801021號	100,000.00
(3)	長規正證200801020號	100,000.00
(4)	長規正證200801022號	100,000.00
(5)	長規正證200801023號	94,667.00
(6)	長規正證200801024號	92,000.00
(7)	長規正證200801025號	100,000.00
總計		<u>686,667.00</u>

3. 根據長沙縣規劃管理局於二零零九年七月二十七日發出之建設工程規劃許可證長建200907010號，物業之批准建築規模約80,055平方米。

4. 根據長沙市建設局發出之兩份建築工程施工許可證，物業（總建築面約80,055.00平方米）獲許開始施工。該等許可證詳情如下：

編號	座號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	一期1至24座	430108200909300501	35,226	二零零九年九月三十日
(2)	一期25至43座、 45至65座	430108200909300401	44,829	二零零九年九月三十日
總計			<u>80,055.00</u>	

5. 誠如 貴公司告知，於估值日，已耗用之總建築成本為人民幣39,170,000元，而完成物業之估計尚未支付成本（不包括市場推廣及融資成本）將為人民幣187,880,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

6. 假設物業已於估值日完成，其市值估計為人民幣472,800,000元。

7. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
- i. 該物業之土地出讓金已悉數支付，而湖南佳兆業房地產已就物業之土地使用權獲得國有土地使用證。湖南佳兆業房地產依法擁有該物業的土地使用權及其上的建築物。於土地使用期內，湖南佳兆業房地產有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置物業之房屋及其相關土地使用權，惟下文附註7.iii.所述之部分除外；
  - ii. 湖南佳兆業房地產已根據實際建築進度就該物業之建設工程取得所需許可證／批文／證書；
  - iii. 該物業國有土地使用證長國用(2008)0069號及0070號之土地使用權已按揭。於按揭有效期內，湖南佳兆業房地產轉讓或以其他合法形式出售該物業該部分須取得相關承按人同意；
  - iv. 由於該物業的發展延誤乃由政府作出的分區調整所致，因此根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第26條，貴集團毋須繳付土地閒置費，亦不會被地方政府機關沒收土地使用權；及
  - v. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註7.iii.所述部分除外。
8. 主要證書／許可證摘要如下：
- |                              |   |
|------------------------------|---|
| i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證     | 有 |
| ii. 建設用地規劃許可證                | 有 |
| iii. 建設工程規劃許可證               | 有 |
| iv. 建築工程施工許可證                | 有 |
| v. 預售許可證                     | 無 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表 | 無 |
| vii. 房地產權證／房地產權屬證明           | 無 |



第四類 — 貴集團持有作未來發展的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
25.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 平湖街道辦 良安田社區 平安大道 茗翠園四期	<p>茗翠園(發展項目)為一個大型商住發展項目，將會分四期發展。</p> <p>該物業包括發展項目第四期，將開發於一幅地盤面積約2,972.12平方米(31,992平方呎)的土地上。</p> <p>根據所提供資料，該物業擬作商業發展項目，總建築面積約為11,530.00平方米(124,109平方呎)。</p> <p>誠如 貴公司告知，該物業預計於二零一二年完工。</p> <p>該物業獲授予於二零零四年四月九日起並於二零五四年四月八日屆滿的土地使用權，為期50年，作其他(商業旅遊)用途。</p>	該物業目前為空地。	人民幣 75,500,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 75,500,000元)

附註：

1. 根據深圳市國土資源及房屋管理局於二零零七年二月九日發出之房地產權證深房地字第6000240313號，深圳大業獲授予地盤面積約為2,972.12平方米的該物業之土地使用權，於二零零四年四月九日起並於二零五四年四月八日屆滿，為期50年，作其他（商業旅遊）用途。
2. 根據深圳市規劃局龍崗區分局於二零零六年八月二日發出的建設用地規劃許可證深規許字06-2006-0165，該地盤面積約2,972.12平方米的該物業的土地已獲准使用。
3. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有（其中包括）下列資料：
  - i. 該物業之土地出讓金已全數支付，深圳大業已取得該物業土地使用權之房地產權證。深圳大業依法擁有該物業的土地使用權。在土地使用限期內，深圳大業有權佔用、使用、轉讓或以其他合法形式處置該物業的土地使用權；
  - ii. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔。
4. 主要證書／許可證摘要如下：

i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	有
iii. 建設工程規劃許可證	無
iv. 建築工程施工許可證	無
v. 預售許可證	無
vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii. 房地產權證／房地產權屬證明	無

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
26.	位於中國 廣東省 珠海市 灣仔區 上沙街的 三幅土地	<p>該物業包括三幅總地盤面積約21,123.16平方米(227,370平方呎)之土地，其上計劃發展一個大型住宅發展項目。</p> <p>根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為52,808.00平方米(568,425平方呎)。</p> <p>誠如 貴公司告知，物業預計於二零一二年完工。</p> <p>貴集團已獲授予該物業之土地使用權。(詳細資料請參閱附註1(1)、(2)及(3)。</p>	於估值日，現有樓宇及構建物正進行拆卸。	<p>人民幣 235,200,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 235,200,000元)</p>

### 附註：

- 根據全部由廣東省人民政府於二零零八年三月五日發出之三份房地產權證，貴公司全資附屬公司珠海市展大房地產開發有限公司(「珠海展大」)獲授予該物業總地盤面積約為21,123.16平方米之土地使用權。該等證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	土地使用年期及用途
(1)	粵房地證字第C5611166號	3,245.40	二零七零年六月二十六日屆滿， 作住宅用途
(2)	粵房地證字第C5611167號	4,397.06	分別於二零四五年十二月五日及 二零六五年十二月五日屆滿， 作商業服務及住宅用途
(3)	粵房地證字第C5611168號	13,480.70	分別於二零四五年六月十九日及 二零六五年六月十九日屆滿， 作商業服務及住宅用途
總計		<u>21,123.16</u>	

2. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
  - i. 該物業之資產轉讓代價已全數付清，珠海展大已取得該物業土地使用權之房地產權證。珠海展大依法擁有該物業的土地使用權。於土地使用限期內，珠海展大有權佔用、使用、出租、按揭、轉讓或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
  - ii. 該物業並未涉及任何抵押或其他第三方產權負擔。
3. 主要證書／許可證摘要如下：
  - i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證 有
  - ii. 建設用地規劃許可證 無
  - iii. 建設工程規劃許可證 無
  - iv. 建築工程施工許可證 無
  - v. 預售許可證 無
  - vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表 無
  - vii. 房地產權證／房地產權屬證明 無

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
27.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 李朗路 李朗路項目	<p>該物業為工業發展項目，稱為李朗路（「發展項目」），將於一幅地盤面積約為69,940.50平方米（752,840平方呎）的土地上發展。</p> <p>根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為104,910.00平方米（1,129,251平方呎），其詳情如下：</p>	該物業目前為空地。	<p>人民幣 103,000,000元</p> <p>（貴集團應佔 100%權益： 人民幣 103,000,000元）</p>

用途	建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
工業	72,000.00	775,008
宿舍	25,000.00	269,100
其他	7,910.00	85,143
總計：	<u>104,910.00</u>	<u>1,129,251</u>

誠如 貴公司告知，該物業預計於二零一二年完工。

該物業獲授予於一九九二年九月八日起並於二零四二年九月七日屆滿的土地使用權，為期50年，作工業用途。

### 附註：

- 根據深圳市人民政府發出之房地產權證深房地字第6000075129號，貴公司全資附屬公司冠華基業集團（香港）有限公司（「冠華基業」）獲授予地盤面積約為69,940.50平方米的該物業之土地使用權，於一九九二年九月八日起並於二零四二年九月七日屆滿，為期50年，作工業用途。

2. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
- i. 該物業之土地出讓金已全數支付，冠華基業已取得該物業土地使用權之房地產權證。冠華基業依法擁有該物業的土地使用權。於土地使用限期內，冠華基業有權佔用、使用、轉讓、出租，按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
  - ii. 由於該物業之發展延誤乃因日期為二零零八年一月二十五日之函件所述政府基於計劃興建廈門—深圳鐵路而暫停發出建設用地規劃許可證所致，根據中華人民共和國城市房地產管理法第26條，貴集團將毋須繳付土地閒置費，亦不會被地方政府機關沒收土地使用權；及
  - iii. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔。
3. 主要證書／許可證摘要如下：
- |                              |   |
|------------------------------|---|
| i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證     | 有 |
| ii. 建設用地規劃許可證                | 無 |
| iii. 建設工程規劃許可證               | 無 |
| iv. 建築工程施工許可證                | 無 |
| v. 預售許可證                     | 無 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表 | 無 |
| vii. 房地產權證／房地產權屬證明           | 無 |

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
28.	中國 廣東省 東莞市 石龍鎮 王屋洲村 中央豪門四期	中央豪門(「發展項目」)為一個住宅發展項目，將會於六幅總地盤面積約70,938.38平方米(763,581平方呎)之土地上分四期發展。  該物業包括發展項目第四期。	該物業目前為空地。	人民幣 95,300,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 95,300,000元)

根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為143,582.58平方米(1,545,523平方呎)，其詳情如下：

用途	總建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
住宅	78,594.45	845,991
商業	11,123.74	119,736
地庫		
停車場	43,746.13	470,883
附屬設施	<u>10,118.26</u>	<u>108,913</u>
合共：	<u>143,582.58</u>	<u>1,545,523</u>

誠如 貴公司告知，該物業預計於二零一二年完工。

該物業獲授予於二零六三年九月八日、二零六五年十二月十七日及二零六八年十二月二十四日屆滿之土地使用權，作住宅及商業用途。

## 附錄四

## 物業估值報告

附註：

1. 根據全部由東莞市人民政府發出之六份國有土地使用證，東莞石龍及東莞盈盛，獲授予總地盤面積約為70,938.38平方米的發展項目之土地使用權，該等證書詳情如下：

編號	證書編號	公司	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	東府國用(1998) 第特343號	東莞石龍	14,448.36	二零六五年 十二月十七日	商業/住宅
(2)	東府國用(2005) 第特949號	東莞盈盛	10,713.90	二零六八年 十二月二十四日	商業/住宅
(3)	東府國用(2005) 第特987號	東莞盈盛	9,206.55	二零六八年 十二月二十四日	商業/住宅
(4)	東府國用(2005) 第特978號	東莞石龍	3,731.79	二零六八年 十二月二十四日	商業/住宅
(5)	東府國用(2003) 第特261號	東莞石龍	9,267.78	二零六八年 十二月二十四日	商業/住宅
(6)	東府國用(1998) 字第特327號	東莞石龍	23,570.00	二零六三年 九月八日	商業/住宅
<b>總計</b>			<b><u>70,938.38</u></b>		

2. 根據東莞石龍(「甲方」)與東莞盈盛(「乙方」)於二零零六年七月簽訂的《石龍新城區土地有償使用合同書》，甲方同意將總地盤面積70,942.37平方米之六幅土地的土地使用權轉讓予乙方，並將地盤面積約9,600.00平方米之一幅土地的土地使用權出租予乙方，代價為人民幣136,336,266元。
3. 東莞石龍及東莞盈盛共同發展該發展項目。根據東莞市發展和改革局發出的《關於核准石龍中央豪門商住小區的通知》(東發改[2007]81號)，東莞石龍已透過向東莞盈盛收取土地費用人民幣40,510,000元及一次性收取人民幣7,000,000元的形式取得合作收益。東莞石龍將不會佔有該項目的任何股份，亦不會承擔其任何損失及風險，東莞盈盛則有權擁有於該項目的所有餘下權益，亦須承擔所有損失及風險。



於二零零八年訂立《關於中央豪門商住小區項目補充協議》，東莞石龍確認《關於核准石龍中央豪門商住小區的通知》提述的土地費用及一次性付款已包含於上文附註2.提及的《石龍新城區土地有償使用合同書》所述的人民幣136,336,266元的代價中。

此外，管理費人民幣6,887,969元亦須付予東莞石龍。

4. 根據東莞市城建規劃局於二零零七年三月十三日發出的建設用地規劃許可證第2007-02-10004號，該總地盤面積約82,009.00平方米的發展項目(其中包括)第一至四期的土地已獲准使用。
5. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業之業權提供法律意見，包括(其中包括)以下資料：
  - i. 該物業之土地出讓金已全數支付，東莞盈盛已取得國有土地使用證東府國用(2005)第特949號及987號，東莞石龍已取得國有土地使用證東府國用(1998)第特327號及343號、東府國用(2003)第特261號及東府國用(2005)第特978號。東莞盈盛及東莞石龍依法擁有該物業的土地使用權。在土地使用限期內，東莞盈盛及東莞石龍有權佔用、使用、出租、按揭、轉讓或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
  - ii. 東莞石龍將繼續持有之國有土地使用證東府國用(1998)字第特327號及東府國用(1998)第特343號、東府國用(2003)第特261號及東府國用(2005)第特978號，此乃符合相關中國法律法規的規定。由於東莞盈盛為該物業的合作發展方，故有權獲得於該物業之權益，而彼等於該物業之合法權益受中國法律保障。
  - iii. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔。
6. 主要證書／批文的概述如下：

i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	有
iii. 建設工程規劃許可證	無
iv. 建築工程施工許可證	無
v. 預售許可證	無
vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii. 房地產權證／房地產權屬證明	無

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值																		
29.	中國 廣東省 惠州市 古塘坳 廟仔坑 錦城山莊	<p>該物業為住宅連配套商業物業的發展項目，稱為錦城山莊（「發展項目」）將於四幅總地盤面積約為89,997.90平方米（968,737平方呎）的土地上分兩期發展。</p> <p>根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為267,995.00平方米（2,884,698平方呎）。其詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>（平方米）</th> <th>（平方呎）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>210,973.60</td> <td>2,270,920</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>52,743.40</td> <td>567,730</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td><u>4,278.00</u></td> <td><u>46,048</u></td> </tr> <tr> <td>合共：</td> <td><u>267,995.00</u></td> <td><u>2,884,698</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>誠如 貴公司告知，物業第一及第二期預計分別於二零一一年及二零一二年完工。</p> <p>該物業獲授予於二零六三年五月二十一日屆滿的土地使用權，為期70年，作商業及住宅用途。</p>	用途	建築面積			（平方米）	（平方呎）	住宅	210,973.60	2,270,920	商業	52,743.40	567,730	其他	<u>4,278.00</u>	<u>46,048</u>	合共：	<u>267,995.00</u>	<u>2,884,698</u>	該物業目前為空地。	<p>人民幣 366,900,000元</p> <p>（貴集團應佔 100%權益： 人民幣 366,900,000元）</p>
用途	建築面積																					
	（平方米）	（平方呎）																				
住宅	210,973.60	2,270,920																				
商業	52,743.40	567,730																				
其他	<u>4,278.00</u>	<u>46,048</u>																				
合共：	<u>267,995.00</u>	<u>2,884,698</u>																				

### 附註：

1. 根據全部由惠州市人民政府發出之四份國有土地使用證，貴公司的全資附屬公

## 附錄四

## 物業估值報告

司惠州市金湖房地產有限公司（「惠州金湖」）獲授予總地盤面積約為89,997.90平方米之該物業的土地使用權。該等證書詳情如下：

編號	證書編號	面積 (平方米)	土地使用期限	用途
(1)	惠府國用(2007) 第13021400264號	20,369.60	70年，於二零六三年 五月二十一日屆滿	商業／住宅
(2)	惠府國用(2007) 第13021400265號	22,940.60	70年，於二零六三年 五月二十一日屆滿	商業／住宅
(3)	惠府國用(2007) 第13021400266號	21,734.70	70年，於二零六三年 五月二十一日屆滿	商業／住宅
(4)	惠府國用(2007) 第13021400267號	24,953.00	70年，於二零六三年 五月二十一日屆滿	商業／住宅
	總計	<u>89,997.90</u>		

2. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業之業權提供法律意見，包括（其中包括）以下資料：

- i. 該物業之土地出讓金已全數支付，惠州金湖已取得該物業土地使用權之國有土地使用證。惠州金湖依法擁有該物業的土地使用權。在土地使用限期內，惠州金湖有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟下文附註2.ii.所述的部分除外；
- ii. 該物業國有土地使用證惠府國用(2007)第13021400264號、第13021400265號、第13021400266號及第13021400267號所涉及之土地使用權已按揭。於按揭有效期內，惠州金湖轉讓或以其他合法形式處置該物業須取得承按人同意；
- iii. 由於該物業之發展延誤乃因政府作出的分區調整所致，根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第26條，貴集團毋須繳付土地閒置費，亦不會被地方政府機關沒收土地使用權；及
- iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註2.ii.所述部分除外。

3. 主要證書／批文的概述如下：

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證    | 有 |
| ii. 建設工程規劃許可證               | 無 |
| iii. 建築工程施工許可證              | 無 |
| iv. 預售許可證                   | 無 |
| v. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表 | 無 |
| vi. 房地產權證／房地產權屬證明           | 無 |

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
30.	位於 中國 四川省 雙流縣 華陽鎮的一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約為182,666.01平方米(1,966,217平方呎)的土地，計劃分三期發展成住宅發展項目。</p> <p>根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為767,196.92平方米(8,258,108平方呎)。</p> <p>誠如 貴公司告知，物業預計於二零一三年完工。</p> <p>該物業獲授予於二零七七年四月五日屆滿的土地使用權，為期70年，作城鎮綜合住宅用途。</p>	該物業目前為空地。	人民幣 1,542,000,000元  (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 1,542,000,000元)

### 附註：

1. 根據雙流縣人民政府於二零零七年四月十二日發出之國有土地使用證雙國用(2007)字第00118號，貴公司的全資附屬公司成都南興銀基房地產開發有限公司(「成都南興」)獲授予地盤面積約為182,666.01平方米的該物業之土地使用權，於二零七七年四月五日屆滿，為期70年，作城鎮綜合住宅用途。
2. 根據成都市雙流縣規劃管理局於二零零七年一月十日發出的建設用地規劃許可證[2007]第12號，該地盤面積約274畝的該物業的土地已獲准使用。
3. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業之業權提供法律意見，包括(其中包括)以下資料：
  - i. 該物業之土地出讓金已全數支付，成都南興已取得該物業土地使用權之國有土地使用證。成都南興依法擁有該物業的土地使用權。於土地使用限期

內，成都南興有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權，惟下文附註3.ii.所述部分除外；

- ii. 該物業國有土地使用證長國用(2007)第00118號涉及之土地使用權已按揭。於按揭有效期內，成都南興轉讓或以其他合法形式處置該物業須取得承按人同意；及
- iii. 該物業並無涉及任何抵押或其他第三方產權負擔，惟上文附註3.ii.所述部分除外。

4. 主要證書／批文的概述如下：

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證     | 有 |
| ii. 建設用地規劃許可證                | 有 |
| iii. 建設工程規劃許可證               | 無 |
| iv. 建築工程施工許可證                | 無 |
| v. 預售許可證                     | 無 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表 | 無 |
| vii. 房地產權證／房地產權屬證明           | 無 |

## 附錄四

## 物業估值報告

編號 物業	概況及年期	佔用情況	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
31. 中國 四川省 成都市 溫江區 涌泉街 辦華豐村 第一組及第二組 麗晶港二至六期	麗晶港（「發展項目」）為一個住宅發展項目，將會於一幅地盤面積約150,071.33平方米（1,615,368平方呎）之土地上分六期發展。  該物業包括發展項目之第二至六期。	該物業目前為空地。	人民幣 406,700,000元  (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 406,700,000元)
	根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為510,646.14平方米（5,496,595平方呎）。		
	誠如 貴公司告知，該物業預計於二零一四年完成。		
	該物業獲授予於二零七五年八月十二日及二零四五年八月十二日屆滿之土地使用權，分別作住宅及商業用途。		

附註：

1. 根據成都溫江區人民政府於二零零九年九月二十四日發出之國有土地使用證溫國用(2009)第11355號，四川天姿獲授予地盤面積約150,071.33平方米的該發展項目之土地使用權，於二零四五年八月十二日及二零七五年八月十二日屆滿，分別作商業及住宅用途。
2. 根據成都市溫江區規劃管理局於二零零六年十二月八日發出的建設用地規劃許可證城規建[2006] 183號，該地盤面積約225.104畝的該物業所在之發展項目的土地已獲准使用。
3. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業之業權提供法律意見，包括(其中包括)以下資料：
  - i. 該物業之土地出讓金已全數支付，四川天姿已取得該物業土地使用權之國有土地使用證。四川天姿依法擁有該物業的土地使用權。在土地使用限期內，四川天姿有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
  - ii. 由於該發展項目的建設延誤乃因日期為二零零八年一月十六日之函件所述由未完成清拆及遷徙所致，根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第26條及於日期為二零零八年一月十六日的上述函件所訂明者， 貴集團毋須繳付土地閒置費，亦不會被地方政府機關沒收土地使用權。此外， 貴集團已就發展項目已預售部分施工；及
  - iii. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔。
4. 主要證書／批文的概述如下：

i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	有
iii. 建設工程規劃許可證	無
iv. 建築工程施工許可證	無
v. 預售許可證	無
vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii. 房地產權證／房地產權屬證明	無

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值														
32.	位於 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 南澳鎮 東涌村(鄰近 東涌海灘) 的兩幅土地	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約為73,305.37平方米(789,059平方呎)的土地，其上將發展康保中心。</p> <p>根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為44,000.00平方米(473,616平方呎)，其詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>康保中心</td> <td>41,000</td> <td>441,324</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td><u>3,000</u></td> <td><u>32,292</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>44,000.00</u></td> <td><u>473,616</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>誠如 貴公司告知，物業預期於二零一一年完工。</p> <p>該物業獲授予於一九九三年八月六日起至二零四三年八月五日屆滿的土地使用權，為期50年，作醫療衛生及醫療衛生產業用途。</p>	用途	建築面積		(平方米)	(平方呎)	康保中心	41,000	441,324	附屬設施	<u>3,000</u>	<u>32,292</u>	總計	<u>44,000.00</u>	<u>473,616</u>	<p>該物業目前為空地。</p>	<p>人民幣 611,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 611,000,000元)</p>
用途	建築面積																	
	(平方米)	(平方呎)																
康保中心	41,000	441,324																
附屬設施	<u>3,000</u>	<u>32,292</u>																
總計	<u>44,000.00</u>	<u>473,616</u>																



附註：

1. 根據深圳市國土資源和房屋管理局龍崗分局於二零零六年三月十日發出的兩份房地產權證深房地字第6000197332及6000197329號，貴公司的全資附屬公司深圳市中衛投資諮詢有限公司（「深圳中衛」）獲授予總地盤面積約為73,305.37平方米的該物業之土地使用權，為期50年，由一九九三年八月六日起計至二零四三年八月五日屆滿，作醫療衛生及醫療衛生產業用途。
2. 根據寶安縣建設局於一九九二年八月三十一日發出的兩份建設用地規劃許可證，該總地盤面積約73,337.00平方米的該物業的土地已獲批。上述許可證上的實體尚未改為深圳中衛。該等許可證詳情如下：

編號	許可證編號 (平方米)	地盤面積
(1)	南土92086	26,001.30
(2)	南土92087	<u>47,335.70</u>
總計		<u><u>73,337.00</u></u>

3. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業之業權提供法律意見，包括（其中包括）以下資料：
  - i. 深圳中衛已取得該物業土地使用權的房地產權證。深圳中衛依法擁有該物業的土地使用權。在土地使用限期內，深圳中衛有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權，惟下文附註3.ii.所述的部分除外；
  - ii. 該物業房地產權證編號深房地字6000197332號，6000197329號涉及之土地使用權已按揭。於按揭有效期內，深圳中衛在未得承按人事先同意前，無權轉讓、按揭或以其他合法形式處置該部分之土地使用權；
  - iii 於建設用地規劃許可證將實體改為深圳中衛將不會遇到法律阻礙；及

- iv. 由於該物業的開發延遲乃因日期為二零零八年八月十五日之函件所述政府暫攔發出建設用地規劃許可證，根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第26條，貴集團毋須繳付土地閒置費，亦不會被地方政府機關沒收土地使用權；及
  - v. 該物業並無涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註3.ii.所述之部分除外。
4. 主要證書／批文的概述如下：
- i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證 有
  - ii. 建設用地規劃許可證 有
  - iii. 建設工程規劃許可證 無
  - iv. 建築工程施工許可證 無
  - v. 預售許可證 無
  - vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表 無
  - vii. 房地產權證／房地產權屬證明 無

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
33. 中國 湖南省長沙市 跳馬鄉 金屏村 長沙水岸新都 二至六期	<p>長沙水岸新都(「發展項目」)為一個大型住宅發展項目，將會於七幅總地盤面積約673,536.00平方米(7,249,942平方呎)之土地上分六期發展。</p> <p>該物業包括發展項目第二至六期。</p>	<p>於估值日期，地上的現有樓宇及建築物正在進行拆卸。</p>	<p>人民幣 1,938,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,938,000,000元)</p>
	<p>根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為1,605,647.00平方米(17,283,183平方呎)。</p>		
	<p>誠如 貴公司告知，物業預期於二零一六年完工。</p>		
	<p>該物業獲授予分別於二零七八年二月二十五日及二零四八年二月二十五日屆滿之土地使用權，為期70年及40年，分別作住宅及商業用途。</p>		

附註：

1. 根據全部由長沙市人民政府於二零零八年三月十二日發出的多份國有土地使用證，湖南佳兆業房地產獲授予總地盤面積約為673,536.00平方米的發展項目之土地使用權。該等證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	土地使用年期
(1)	長國用(2008)第0066號	96,507	於二零七八年二月二十五日及 二零四八年二月二十五日屆滿 分別作住宅及商業用途
(2)	長國用(2008)第0067號	98,005	於二零七八年二月二十五日及 二零四八年二月二十五日屆滿 分別作住宅及商業用途
(3)	長國用(2008)第0068號	95,256	於二零七八年二月二十五日及 二零四八年二月二十五日屆滿 分別作住宅及商業用途
(4)	長國用(2008)第0069號	94,667	於二零七八年二月二十五日及 二零四八年二月二十五日屆滿 分別作住宅及商業用途
(5)	長國用(2008)第0070號	92,000	於二零七八年二月二十五日及 二零四八年二月二十五日屆滿 分別作住宅及商業用途
(6)	長國用(2008)第0071號	97,101	於二零七八年二月二十五日及 二零四八年二月二十五日屆滿 分別作住宅及商業用途
(7)	長國用(2008)第0072號	100,000	於二零七八年二月二十五日及 二零四八年二月二十五日屆滿 分別作住宅及商業用途
	總計	<u>673,536.00</u>	

2. 根據全部由長沙市規劃管理局於二零零八年一月三十日發出的各份建設用地規劃許可證，該總地盤面積約686,667.00平方米的發展項目的土地已獲准使用。該等許可證詳情如下：

編號	許可證編號	地盤面積 (平方米)
(1)	長規正證200801020	100,000.00
(2)	長規正證200801022	100,000.00
(3)	長規正證200801023	94,667.00
(4)	長規正證200801024	92,000.00
(5)	長規正證200801025	100,000.00
(6)	長規正證200801019	100,000.00
(7)	長規正證200801021	100,000.00
	總計	<u>686,667.00</u>

3. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
- 該物業之土地出讓金已悉數支付，而湖南佳兆業房地產已就物業的土地使用權獲得國有土地使用證。物業之土地用權由湖南佳兆業房地產合法持有。於土地使用期內，湖南佳兆業房地產有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置物業土地使用權，惟下文附註3.ii.所述之部分除外；
  - 該物業國有土地使用證長國用(2008) 0069及0070號涉及之土地使用權已按揭。於按揭有效期內，湖南佳兆業房地產轉讓或以其他合法形式出售該物業該等部分須取得承按人同意；
  - 由於該物業的發展延誤乃由政府調整用地規劃所致，因此根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第26條，貴集團毋須繳付土地閒置費，亦不會被地方政府機關沒收土地使用權；及
  - 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註3.ii.所述部分除外。

4. 主要證書／批文概述如下：

i.	國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	有
iii.	建設工程規劃許可證	無
iv.	建築工程施工許可證	無
v.	預售許可證	無
vi.	建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii.	房地產權證／房地產權屬證明	無

## 附錄四

## 物業估值報告

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
34. 中國 江蘇省 江陰市 新華路南 東外環路西及 人民東路北 江陰水岸新都 三期	江陰水岸新都(「發展項目」) 為一個大型住宅發展項目， 將會於四幅總地盤面積約 225,533.00平方米(2,427,637平 方呎)之土地上分三期發展。  該物業包括發展項目第三期。  根據所提供資料，物業將進 行發展，總建築面積約為 166,521.15平方米(1,792,434平 方呎)。	該物業目前是空 地。	人民幣 749,600,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 749,600,000元)
	誠如 貴公司告知，物業預 期於二零一一年完工。		
	該物業獲授予於二零四七年 九月二十九日至二零七七年 九月二十九日期間屆滿之土 地使用權，分別作商業及住 宅用途。		

附註：

1. 根據全部由江陰市人民政府於二零零九年七月二十五日發出之國有土地使用證，江陰市泰昌獲授予總地盤面積225,533.00平方米的發展項目之土地使用權。該等證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	土地使用權年期
(1)	澄土國用(2009)第13321號	92,023	於二零七七年九月二十九日及二零四七年九月二十九日屆滿，分別作住宅及商業用途
(2)	澄土國用(2009)第13322號	30,733	於二零七七年九月二十九日屆滿，作住宅用途
(3)	澄土國用(2009)第13323號	77,587	於二零七七年九月二十九日屆滿，作住宅用途
(4)	澄土國用(2009)第13324號	25,190	於二零七七年九月二十九日及二零四七年九月二十九日屆滿，分別作住宅及商業用途
		總計	<u>225,533.00</u>

2. 根據江陰市城市規劃局於二零零八年五月七日發出之建設用地規劃許可證地字第320281200800216號，該總地盤面積約225,530.00平方米的發展項目之土地獲許作住宅用途。
3. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
  - i. 該物業之土地出讓金已全數付清，江陰市泰昌已就物業之土地使用權獲得國有土地使用證。江陰市泰昌依法擁有該物業之土地使用權。在土地使用限期內，江陰市泰昌有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業之土地使用權，惟下文附註3.ii.所述之部分除外；
  - ii. 該物業國有土地使用證澄土國用(2009)第13321號及第13324號所涉及之土地使用權已按揭。於按揭有效期內，江陰市泰昌轉讓或以其他合法形式處置該物業該等部分須取得承按人同意；及
  - iii. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註3.ii.所述部分除外。



4. 主要證書／批文概述如下：

i	國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii	建設用地規劃許可證	有
iii	建設工程規劃許可證	無
iv	建築工程施工許可證	無
v	預售許可證	無
vi	建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii	房地產權證／房地產權屬證明	無

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
35.	中國 上海 奉賢區 奉新鎮 1街坊26/16丘 上海珊瑚灣雅園 第二至四期	上海珊瑚灣雅園(「發展項目」)為一個住宅發展項目，將會於一幅地盤面積約104,796.00平方米(1,128,024平方呎)之土地上分四期發展。	該物業目前是空地。	人民幣 74,600,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 74,600,000元)
		物業為發展項目第二至四期。		
		根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為122,679.72平方米(1,320,524平方呎)。		
		誠如 貴公司告知，該物業預計於二零一一年完工。		
		該物業獲授予於二零零七年八月十日起至二零七六年十二月七日屆滿之土地使用權，作住宅用途。		

附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零七年九月二十六日發出之上海市房地產權證滬房地奉字(2007)第010817號，上海新灣獲授予地盤面積104,796.00平方米的發展項目之土地使用權，於二零零七年八月十日起至二零七六年十二月七日屆滿，作住宅用途。
2. 根據上海市奉賢區規劃管理局於二零零八年六月十一日發出之建設用地規劃許可證地字第滬奉地(2008) 20080611E00666號，該地盤面積約108,306平方米(包括3,510平方米用作綠化)的發展項目之土地獲許作住宅用途。

3. 根據上海市奉賢區規劃管理局於二零零九年三月二十三日發出之建築工程規劃許可證滬奉建(2009) FA31012020090598，發展項目第50座已批准之建築規模約7,059.00平方米。
4. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
  - i. 該物業之土地出讓金全數支付，上海新灣已就該物業之土地使用權獲得上海房地產權證。上海新灣合法擁有該物業之土地使用權。在土地使用限期內，上海新灣有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置物業之土地使用權，惟下文附註4.ii.所述之部分除外；
  - ii. 該物業上海房地產權證滬房地奉字(2007) 010817號所涉及之土地使用權已按揭。於按揭有效期內上海新灣轉讓或以其他合法形式處置該部分之物業須取得承按人同意；
  - iii. 由於發展項目之發展延誤由政府不發出環境報告及延長發展所致，根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第26條，貴集團毋須繳付土地閒置費，亦不會被地方政府沒收土地使用權。此外，貴集團已就發展項目已預售部分施工；及
  - iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註4.ii.所述部分除外。
5. 主要證書／批文概述如下：

i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	有
iii. 建設工程規劃許可證	部分
iv. 建築工程施工許可證	無
v. 預售許可證	無
vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii. 房地產權證／房地產權屬證明	無

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
36.	位於 中國 廣東省 惠州市 博羅縣 圓洲鎮 梁屋高頭村 灘腳地段 兩幅土地	物業包括兩幅總地盤面積約 20,400.00平方米(219,586平方 呎)之土地，其上將開發一 個住宅發展項目。  根據所提供資料，該物業將 進行發展，總建築面積約為 61,200.00平方米(658,757平方 呎)，其詳情如下：	該物業目前為空 地。	人民幣 42,500,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 42,500,000元)

用途	建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
住宅	48,960.00	527,005
商業	<u>12,240.00</u>	<u>131,751</u>
總計：	<u><u>61,200.00</u></u>	<u><u>658,756</u></u>

誠如 貴公司告知，物業預  
期於二零一二年完工。

該物業的土地使用權於二零  
六八年十月二十六日及二零  
七九年五月二十一日屆滿，  
作住宅用途。

附註：

1. 根據全部由博羅縣人民政府發出的兩份國有土地使用證博府國用(2009)第190660及(2008)第190049號，貴公司的全資附屬公司惠州市佳博房地產開發有限公司（「惠州佳博」）獲授予總地盤面積約為20,400.00平方米的該物業之土地使用權，於二零七九年五月二十一日及二零六八年十月二十六日屆滿，作住宅用途。
2. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業之業權提供法律意見，包括（其中包括）以下資料：
  - i. 該物業之土地出讓金已全數支付，惠州佳博已取得該物業土地使用權之國有土地使用證。惠州佳博依法擁有該物業的土地使用權。於土地使用限期內，惠州佳博有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以任何形式處置該物業之土地使用權；及
  - ii. 該物業並未涉及任何抵押或第三方產權負擔。
3. 主要證書／批文概述如下：

i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	無
iii. 建設工程規劃許可證	無
iv. 建築工程施工許可證	無
v. 預售許可證	無
vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii. 房地產權證／房地產權屬證明	無

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
37.	位於 中國 廣東省 惠州市 潼湖村 觀洞水庫 十三幅土地	物業包括十三幅總地盤面積約731,487.00平方米(7,873,726平方呎)之土地，其上將分四期發展一個大型住宅發展項目。  根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為731,487.00平方米(7,873,726平方呎)，其詳情如下：	該物業目前為空地。	人民幣 1,190,600,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,190,600,000元)

用途	建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
住宅	694,912.00	7,480,033
商業	<u>36,575.00</u>	<u>393,693</u>
總計	<u>731,487.00</u>	<u>7,873,726</u>

誠如 貴公司告知，物業預期於二零一五年完工。

該物業獲授予最後屆滿日期為二零四四年三月一日之不同年期的土地使用權，作商業、服務及住宅用途(詳情載於附註1.及2.)。

## 附錄四

## 物業估值報告

附註：

1. 根據全部由惠州市人民政府於二零零六年九月三十日及二零零六年十月二十七日發出之七份國有土地使用證，貴公司全資附屬公司金湖渡假村(惠州)發展有限公司(「惠州金湖渡假村」)獲授予七幅總地盤面積約為416,821.00平方米的土地的土地使用權。該等證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	惠府國用(2006) 第13022000015號	62,300.00	二零三四年一月二十六日	商業／服務
(2)	惠府國用(2006) 第13022000016號	57,333.00	二零三四年三月一日	商業／住宅
(3)	惠府國用(2006) 第13022000019號	50,587.00	二零三四年三月一日	商業／住宅
(4)	惠府國用(2006) 第13022000023號	60,000.00	二零三四年一月二十六日	商業／服務
(5)	惠府國用(2006) 第13022000024號	57,067.00	二零三四年一月二十六日	商業／服務
(6)	惠府國用(2006) 第13022000027號	66,467.00	二零三四年三月一日	商業／住宅
(7)	惠府國用(2006) 第13022000028號	63,067.00	二零三四年三月一日	商業／住宅
	總計	<u>416,821.00</u>		

## 附錄四

## 物業估值報告

2. 根據全部由惠州市人民政府於二零零六年九月三十日發出之六份國有土地使用證，貴公司全資附屬公司金湖遊樂園(惠州)有限公司(「金湖遊樂園」)獲授予一幅總地盤面積約為314,666.00平方米的的土地的使用權。該等證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	惠府國用(2006) 第13022000014號	63,000.00	二零三四年三月一日	商業／服務
(2)	惠府國用(2006) 第13022000018號	36,133.00	二零三四年三月一日	商業／住宅
(3)	惠府國用(2006) 第13022000021號	49,400.00	二零三四年一月二十六日	商業／住宅
(4)	惠府國用(2006) 第13022000022號	41,933.00	二零三四年三月一日	商業／住宅
(5)	惠府國用(2006) 第13022000025號	61,533.00	二零三四年三月一日	商業／服務
(6)	惠府國用(2006) 第13022000026號	62,667.00	二零三四年一月二十六日	商業／住宅
	<b>總計</b>	<b><u>314,666.00</u></b>		

3. 貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業之土地出讓金已全數支付，而惠州金湖渡假村及惠州金湖遊樂園已取得該物業土地使用權之國有土地使用證。惠州金湖渡假村及惠州金湖遊樂園依法擁有該物業的土地使用權。在土地使用限期內，惠州金湖渡假村及惠州金湖遊樂園有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權，惟下文附註3.ii.所述的部分除外；
  - ii. 該物業國有土地使用證惠府國用(2006)第13022000014號、第13022000015號、第13022000016號、第13022000018號、第13022000019號、第13022000021號、第13022000022號、第13022000023號、第13022000024號、第13022000025號、第13022000026號、第13022000027號及第13022000028號所涉及之土地使用權已按揭。於按揭有效期內，惠州金湖渡假村及惠州金湖遊樂園轉讓或以其他合法形式處置該物業須取得相關承按人同意；
  - iii. 由於該物業的發展延誤乃由政府作出的分區調整所致，根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第26條，貴集團毋須繳付土地閒置費，亦不會被地方政府機關沒收土地使用權；及
  - vi. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註3.ii.所述部分除外。



4. 主要證書／批文概述如下：

i.	國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	無
iii.	建設工程規劃許可證	無
iv.	建築工程施工許可證	無
v.	預售許可證	無
vi.	建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii.	房地產權證／房地產權屬證明	無

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
38.	中國 廣東省 惠州市 江北 18小區 惠州佳兆業中心 二期及三期	惠州佳兆業中心(「發展項目」)為一個大型商業發展項目，將分三期發展。  該物業包括發展項目第二及第三期建於兩幅總地盤面積約為56,576.00平方米(608,984平方呎)之土地上。	該物業目前為空地。	人民幣 932,800,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 932,800,000元)

根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為435,041.73平方米(4,682,789平方呎)，其詳情如下：

用途	總建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
公寓	264,450.53	2,846,545
商業	27,821.13	299,467
辦公室	100,000.00	1,076,400
酒店	13,000.00	139,932
其他	29,770.07	320,445
總計	<u>435,041.73</u>	<u>4,682,789</u>

誠如 貴公司告知，該物業第二及第三期預計分別於二零一二年及二零一三年完工。

該物業獲授予於二零四五年六月九日及二零六二年九月十四日屆滿的土地使用權，作商業用途。

附註：

1. 根據惠州市人民政府發出的國有土地使用證惠府國用(2008)第13020100002號，貴公司全資附屬公司惠州市華盛投資有限公司(「惠州華盛」)已獲授地盤面積約18,854.90平方米之該物業部分的土地使用權，於二零四五年六月九日屆滿，作商業用途。
2. 根據惠州市人民政府發出之土地使用權證惠府國用(2008)第13020100107號，貴公司全資附屬公司惠州緯通房產有限公司(「惠州緯通」)獲授予地盤面積約37,721.1平方米的該物業餘下部分之土地使用權，於二零六二年九月十四日屆滿，作商業用途。
3. 根據惠州市規劃建設局於二零零八年四月十四日發出的建設用地規劃許可證惠市規地證(2008) 0133號，該總地盤面積約18,855.00平方米物業的土地已獲准使用。
4. 貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：
  - i. 惠州華盛及惠州緯通依法擁有該物業的土地使用權。惠州華盛及惠州緯通有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權，惟下文附註4.ii.所述的部分除外；
  - ii. 該物業土地使用證惠府國用(2008)第13020100002及13020100107號所涉及之土地使用權已按揭。於按揭的有效期內，惠州華盛轉讓或以其他合法方式處置該物業須取得承按人同意；
  - iii. 由於該物業的發展延誤乃由政府作出的分區調整所致，根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第26條，貴集團毋須繳付土地閒置費，亦不會被地方政府機關沒收土地使用權；及
  - iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註4.ii.所述部分除外。

5. 主要證書／批文概述如下：

i.	國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	部分
iii.	建設工程規劃許可證	無
iv.	建築工程施工許可證	無
v.	預售許可證	無
vi.	建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii.	房地產權證／房地產權屬證明	無

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
39.	中國 廣東省 東莞市 企石鎮 楊屋村及企石村 東江大道南側 東江豪門 二期及三期	東江豪門（「發展項目」） 為一個大型住宅發展項目， 將會於三幅總地盤面積約 86,324.10 平方米（929,193 平 方呎）之土地上分三期發展。  該物業包括發展項目二期及 三期。	物業目前為空 地。	人民幣 292,600,000 元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 292,600,000 元)

根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為 197,709.00 平方米 (2,128,140 平方呎)，其詳情如下：

用途	總建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
住宅	166,053.88	1,787,404
商業	6,673.86	71,838
地庫	19,289.26	207,630
會所／		
幼稚園	3,592.00	38,664
附屬設施	<u>2,100.00</u>	<u>22,604</u>
總計	<u>197,709.00</u>	<u>2,128,140</u>

誠如 貴公司告知，物業預期於二零一三年完工。

該物業獲授予於二零七八年二月十六日屆滿之土地使用權，作商住用途。

附註：

1. 根據全部由東莞市人民政府發出之三份國有土地使用證，東莞盈泰獲授予總地盤面積約86,324.10平方米的發展項目之土地使用權。該等證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	東府國用(2008)第特363號	38,095.20	由二零七八年二月十六日	商業／住宅
(2)	東府國用(2008)第特364號	31,572.10	由二零七八年二月十六日	商業／住宅
(3)	東府國用(2008)第特365號	16,656.80	由二零七八年二月十六日	商業／住宅
	總計	<u>86,324.10</u>		

2. 根據東莞市城建規劃局於二零零八年二月二十一日發出之建設用地規劃許可證地字第2008-27-10001，總地盤面積約86,324.1580平方米的發展項目之土地獲許使用作住宅用途。
3. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
  - i. 土地出讓金已全數支付，東莞盈泰已取得該物業的土地使用權之國有土地使用證。東莞盈泰依法擁有該物業的土地使用權。在土地使用限期內，東莞盈泰有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置物業之土地使用權，惟下文附註3.ii.所述的部分除外；
  - ii. 該物業國有土地使用證東府國用(2008)第特363號及364號所涉及的土地使用權已按揭。於按揭有效期內，東莞盈泰轉讓或以其他合法形式處置該部分之物業須取得承按人同意；及
  - iii. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註3.ii.所述的部分除外。

4. 主要證書／許可證摘要如下：

i.	國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	有
iii.	建設工程規劃許可證	無
iv.	建築工程施工許可證	無
v.	預售許可證	無
vi.	建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii.	房地產權證／房地產權屬證明	無

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
40.	位於 中國 廣東省 惠州市 博羅縣 羅陽鎮 橫坑 翠美園村委會 江南地段之 三幅土地	物業包括三幅總地盤面積約1,663,969.00平方米(17,910,962平方呎)之土地，將會發展為一個住宅發展項目，其詳情如下：	物業目前為空地。	人民幣 1,049,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,049,000,000元 (見附註4))
		地塊	地盤面積 (平方米)	(平方呎)
		2008 (儲備) 2	393,627.00	4,237,001
		2008 (儲備) 7	750,842.00	8,082,063
		2008 (儲備) 8	519,500.00	5,591,898
		總計	<u>1,663,969.00</u>	<u>17,910,962</u>

根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為4,326,319平方米(46,568,498平方呎)。

誠如 貴公司告知，物業預期於二零二二年完工。

該物業部分獲授予於二零七八年六月六日屆滿之土地使用權，為期70年，作住宅用途。



附註：

1. 根據由惠州博羅縣國土資源局與 貴公司全資附屬公司博羅佳兆業房地產開發有限公司（「博羅佳兆業房地產」）、博羅縣佳兆業置業有限公司（「博羅佳兆業置業」）及佳兆業科技（惠州）有限公司（「惠州佳兆業科技」）於二零零八年六月五日訂立之三份國有土地使權出讓合同及於二零零八年六月二十日訂立之三份補充協議，總地盤面積約1,663,969.00平方米之三幅土地（該物業將於其上發展）之土地使用權已訂約按代價人民幣915,500,000元分別授予博羅佳兆業、博羅佳兆業置業及惠州佳兆業科技作住宅用途，年期為70年。該等合同詳情如下：

編號	地塊	公司	地盤面積 (平方米)	代價 (人民幣)
(1)	2008(儲備)第2號	博羅佳兆業房地產	393,627.00	216,500,000
(2)	2008(儲備)第7號	博羅佳兆業置業	750,842.00	413,000,000
(3)	2008(儲備)第8號	惠州佳兆業科技	519,500.00	286,000,000
總計：			<u>1,663,969.00</u>	<u>915,500,000</u>

2. 根據博羅縣人民政府二零零八年十月二十三日發出之國有土地使用證博府國用(2008)第010892號，博羅佳兆業房地產獲授予地盤面積為393,627.00平方米的該物業部分之土地使用權作住宅用途，於二零七八年六月六日屆滿。
3. 誠如 貴公司告知，地塊2008(儲備)7號及8號於估值日尚有未付土地出讓金人民幣459,000,000元。
4. 由於於估值日未取得國有土地使用證，吾等並未賦予土地第2008(儲備)7號及8號任何商業價值。倘 貴集團已於二零零九年九月三十日就地塊2008(儲備)7號及8號取得國有土地使證以及悉數支付土地出讓金，該兩幅土地之市值估計為人民幣3,385,500,000元。
5. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
  - i. 地塊2008(儲備)2號(該物業將於其上興建)的土地出讓金已全數支付，博羅佳兆業房地產已取得該物業部分土地使用權之國有土地使用證。博羅佳兆業房地產依法擁有該物業部分的土地使用權。在土地使用限期內，博羅佳兆

業房地產有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法形式處置該物業有關部分土地使用權；

ii. 上文附註1所指的國有土地使用權出讓合同及補充協議為合法、有效，並對各方均具約束力。根據相關國有土地使用權出讓合同的條款支付土地出讓金後，博羅佳兆業置業及惠州佳兆業科技於取得地塊2008(儲備)7號及8號的國有土地使用證方面並無法律障礙；及

iii. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔。

6. 主要證書／許可證摘要如下：

i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	部分
ii. 建設用地規劃許可證	無
iii. 建設工程規劃許可證	無
iv. 建築工程施工許可證	無
v. 預售許可證	無
vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii. 房地產權證／房地產權屬證明	無

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
41.	中國 四川省 成都市 雙流縣 東升小區辦事處 迎春橋 成都商貿園	物業為商住發展項目，稱為成都商貿園（「發展項目」），將分兩期發展，並建於兩幅總地盤面積約133,268.81平方米（1,434,505平方呎）之土地上。  根據所提供資料，物業將進行發展，總建築面積約為493,094.6平方米（5,307,670平方呎）。  誠如 貴公司告知，物業預計於二零一二年完工。  該物業獲授予於二零四七年十二月十二日及二零七七年十二月十二日屆滿之土地使用權，分別作商業及住宅用途。	物業目前為空地。	人民幣 816,700,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 816,700,000元)

### 附註：

- 根據全部由雙流縣人民政府發出之兩份國有土地使用證，貴公司全資附屬公司成都佳兆業投資有限公司（「成都佳兆業投資」）獲授予物業（總地盤面積約133,268.81平方米）之土地使用權。該等土地使用權證詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	雙國用(2008)第817號	93,308.56	由二零四七年十二月十二日	商業
(2)	雙國用(2008)第870號	39,960.25	由二零七七年十二月十二日	住宅

總計 133,268.81

2. 雙流縣規劃建設局於二零零八年一月十四日發出的建設用地規劃許可證第(2008)003號，地盤面積約為200畝的該物業土地獲授予作商業／住宅用途。
3. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
  - i. 該物業之土地出讓金已悉數支付，而成都佳兆業投資已就物業之土地使用權獲得國有土地使用證。成都佳兆業投資依法擁有該物業的土地使用權。於土地使用限期內，成都佳兆業投資有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法形式出售該物業及相關土地使用權；
  - iii. 由於該物業發展延誤乃因不可抗力所致，根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第26條，貴集團將毋須繳付土地閒置費或被地方政府機關沒收土地使用權；及
  - iii. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔。
4. 主要證書／許可證摘要如下：

i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	有
iii. 建設工程規劃許可證	無
iv. 建築工程施工許可證	無
v. 預售許可證	無
vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii. 房地產權證／房地產權屬證明	無

## 附錄四

## 物業估值報告

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
42. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 大鵬鎮 下沙村 金沙灣大酒店	物業為附有相連大樓之酒店（即金沙灣大酒店），並建於一幅總地盤面積約34,728.14平方米（373,814平方呎）之土地上。該物業於一九九七年七月完成。	物業現正進行翻新。	人民幣 260,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 260,000,000元)
	根據所提供資料，物業包括一幢三星級酒店及宿舍，總建築面積約為17,901.16平方米（192,688平方呎）。		
	誠如 貴公司告知及根據所提供資料，物業大樓將清拆以作重建為服務式住宅，計劃建築面積約41,838.00平方米（450,344平方呎）。		
	該物業獲授予於一九九八年四月九日起至二零三八年四月八日屆滿之土地使用權，為期40年，作商業用途。		

## 附錄四

## 物業估值報告

附註：

1. 根據全部由深圳市人民政府於二零零九年六月二十四日發出之多份房地產權證，貴公司全資附屬公司深圳市金沙灣大酒店有限公司（「金沙灣大酒店」）獲授予物業（總建築面積約17,901.16平方米）之房屋所有權。該等房地產權證詳情如下：

編號	房地產權證編號	房號	用途	建築面積 (平方米)
(1)	深房地字第6000348533號	101	商業	214.42
(2)	深房地字第6000348560號	102	商業	227.54
(3)	深房地字第6000348594號	103	商業	929.65
(4)	深房地字第6000348595號	104	商業	69.15
(5)	深房地字第6000348563號	105	商業	38.16
(6)	深房地字第6000348599號	106	商業	20.77
(7)	深房地字第6000348535號	107	商業	20.77
(8)	深房地字第6000348528號	108	商業	394.95
(9)	深房地字第6000348526號	109	商業	22.79
(10)	深房地字第6000348525號	110	商業	33.01
(11)	深房地字第6000348527號	111	商業	29.86
(12)	深房地字第6000348596號	112	商業	108.08
(13)	深房地字第6000348597號	113	商業	19.27
(14)	深房地字第6000348593號	114	商業	521.71
(15)	深房地字第6000348531號	201	商業	64.59
(16)	深房地字第6000348602號	202	商業	52.40
(17)	深房地字第6000348601號	203	商業	52.39
(18)	深房地字第6000348600號	204	商業	52.38
(19)	深房地字第6000348538號	205	商業	52.40
(20)	深房地字第6000348539號	206	商業	52.40
(21)	深房地字第6000348521號	207	商業	52.40
(22)	深房地字第6000348522號	208	商業	52.40
(23)	深房地字第6000348532號	209	商業	52.40
(24)	深房地字第6000348167號	210	商業	52.40
(25)	深房地字第6000348165號	211	商業	57.14
(26)	深房地字第6000348171號	212	商業	55.85
(27)	深房地字第6000348170號	213	商業	55.72
(28)	深房地字第6000348552號	214	商業	55.84
(29)	深房地字第6000348551號	215	商業	55.84
(30)	深房地字第6000348550號	216	商業	60.25
(31)	深房地字第6000348607號	217	商業	56.24
(32)	深房地字第6000348606號	218	商業	52.12
(33)	深房地字第6000348605號	219	商業	52.12
(34)	深房地字第6000348536號	220	商業	52.07
(35)	深房地字第6000348604號	221	商業	50.09
(36)	深房地字第6000348603號	222	商業	1,237.13
(37)	深房地字第6000348559號	223	商業	149.43
(38)	深房地字第6000348558號	224	商業	74.02
(39)	深房地字第6000348557號	225	商業	32.78
(40)	深房地字第6000348556號	226	商業	31.14
(41)	深房地字第6000348524號	227	商業	36.40

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	房地產權證編號	房號	用途	建築面積 (平方米)
(42)	深房地字第6000348555號	228	商業	1,307.38
(43)	深房地字第6000348554號	229	商業	322.77
(44)	深房地字第6000348523號	230	商業	565.21
(45)	深房地字第6000348553號	301	商業	64.06
(46)	深房地字第6000348168號	302	商業	59.37
(47)	深房地字第6000348169號	303	商業	59.37
(48)	深房地字第6000348173號	304	商業	59.17
(49)	深房地字第6000348172號	305	商業	61.73
(50)	深房地字第6000348174號	306	商業	59.17
(51)	深房地字第6000348175號	307	商業	88.91
(52)	深房地字第6000348176號	308	商業	97.19
(53)	深房地字第6000348177號	309	商業	97.19
(54)	深房地字第6000348178號	310	商業	88.91
(55)	深房地字第6000348543號	311	商業	59.17
(56)	深房地字第6000348544號	312	商業	61.73
(57)	深房地字第6000348587號	313	商業	59.17
(58)	深房地字第6000348586號	314	商業	62.49
(59)	深房地字第6000348534號	315	商業	80.87
(60)	深房地字第6000348585號	316	商業	80.72
(61)	深房地字第6000348584號	317	商業	81.32
(62)	深房地字第6000348598號	318	商業	79.25
(63)	深房地字第6000348608號	319	商業	79.25
(64)	深房地字第6000348562號	320	商業	79.25
(65)	深房地字第6000348561號	321	商業	79.25
(66)	深房地字第6000348145號	322	商業	79.25
(67)	深房地字第6000348540號	323	商業	79.25
(68)	深房地字第6000348541號	324	商業	79.25
(69)	深房地字第6000348542號	325	商業	79.27
(70)	深房地字第6000348530號	326	商業	78.52
(71)	深房地字第6000348537號	327	商業	51.51
(72)	深房地字第6000348138號	328	商業	302.71
(73)	深房地字第6000348133號	329	商業	51.61
(74)	深房地字第6000348146號	330	商業	51.53
(75)	深房地字第6000348140號	331	商業	51.53
(76)	深房地字第6000348568號	332	商業	51.53
(77)	深房地字第6000348643號	333	商業	53.46
(78)	深房地字第6000348578號	334	商業	49.60
(79)	深房地字第6000348577號	335	商業	61.66
(80)	深房地字第6000348632號	336	商業	61.66
(81)	深房地字第6000348633號	337	商業	59.86
(82)	深房地字第6000348629號	338	商業	64.24
(83)	深房地字第6000348627號	339	商業	56.20
(84)	深房地字第6000348626號	340	商業	62.50
(85)	深房地字第6000348623號	341	商業	85.17
(86)	深房地字第6000348621號	342	商業	224.66
(87)	深房地字第6000348620號	343	商業	55.90
(88)	深房地字第6000348618號	344	商業	38.54
(89)	深房地字第6000348617號	345	商業	30.62
(90)	深房地字第6000348616號	346	商業	20.25
(91)	深房地字第6000348615號	347	商業	147.06
(92)	深房地字第6000348147號	348	商業	56.96

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	房地產權證編號	房號	用途	建築面積 (平方米)
(93)	深房地字第6000348149號	401	商業	49.59
(94)	深房地字第6000348153號	402	商業	45.96
(95)	深房地字第6000348152號	403	商業	45.96
(96)	深房地字第6000348570號	404	商業	45.75
(97)	深房地字第6000348154號	405	商業	65.33
(98)	深房地字第6000348569號	406	商業	60.72
(99)	深房地字第6000348155號	407	商業	93.64
(100)	深房地字第6000348156號	408	商業	105.11
(101)	深房地字第6000348141號	409	商業	105.28
(102)	深房地字第6000348157號	410	商業	93.47
(103)	深房地字第6000348158號	411	商業	60.72
(104)	深房地字第6000348142號	412	商業	63.02
(105)	深房地字第6000348159號	413	商業	60.72
(106)	深房地字第6000348160號	414	商業	64.68
(107)	深房地字第6000348143號	415	商業	57.09
(108)	深房地字第6000348161號	416	商業	56.24
(109)	深房地字第6000348144號	417	商業	56.40
(110)	深房地字第6000348163號	418	商業	54.98
(111)	深房地字第6000348162號	419	商業	54.98
(112)	深房地字第6000348614號	420	商業	54.98
(113)	深房地字第6000348164號	421	商業	54.98
(114)	深房地字第6000348564號	422	商業	54.98
(115)	深房地字第6000348566號	423	商業	54.98
(116)	深房地字第6000348565號	424	商業	54.98
(117)	深房地字第6000348567號	425	商業	54.98
(118)	深房地字第6000348549號	426	商業	55.71
(119)	深房地字第6000348571號	427	商業	59.70
(120)	深房地字第6000348583號	428	商業	56.51
(121)	深房地字第6000348572號	429	商業	56.63
(122)	深房地字第6000348581號	430	商業	56.57
(123)	深房地字第6000348573號	431	商業	56.57
(124)	深房地字第6000348580號	432	商業	56.57
(125)	深房地字第6000348574號	433	商業	56.57
(126)	深房地字第6000348613號	434	商業	56.57
(127)	深房地字第6000348575號	435	商業	41.04
(128)	深房地字第6000348612號	436	商業	35.68
(129)	深房地字第6000348576號	437	商業	23.30
(130)	深房地字第6000348611號	438	商業	253.93
(131)	深房地字第6000348579號	439	商業	62.19
(132)	深房地字第6000348610號	501	商業	68.74
(133)	深房地字第6000348529號	502	商業	63.71
(134)	深房地字第6000348609號	503	商業	99.64
(135)	深房地字第6000348588號	504	商業	108.92
(136)	深房地字第6000348582號	505	商業	108.92
(137)	深房地字第6000348644號	506	商業	99.64
(138)	深房地字第6000348589號	507	商業	63.71
(139)	深房地字第6000348645號	508	商業	66.13
(140)	深房地字第6000348591號	509	商業	63.71
(141)	深房地字第6000348646號	510	商業	68.68
(142)	深房地字第6000348590號	511	商業	49.38
(143)	深房地字第6000348642號	512	商業	49.29



## 附錄四

## 物業估值報告

編號	房地產權證編號	房號	用途	建築面積 (平方米)
(144)	深房地字第6000348592號	513	商業	56.43
(145)	深房地字第6000348639號	514	商業	54.00
(146)	深房地字第6000348516號	515	商業	54.00
(147)	深房地字第6000348660號	516	商業	54.00
(148)	深房地字第6000348517號	517	商業	54.00
(149)	深房地字第6000348638號	518	商業	54.00
(150)	深房地字第6000348518號	519	商業	53.98
(151)	深房地字第6000348637號	520	商業	57.10
(152)	深房地字第6000348520號	521	商業	43.19
(153)	深房地字第6000348139號	522	商業	37.44
(154)	深房地字第6000348636號	523	商業	24.45
(155)	深房地字第6000348635號	524	商業	266.46
(156)	深房地字第6000348640號	525	商業	65.26
(157)	深房地字第6000348624號	宿舍	住宅	2,451.65
總計				<u>17,901.16157</u>

2. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：

- i. 金沙灣大酒店已取得該物業房屋的房地產權證。金沙灣大酒店合法擁有該物業之房屋所有權及其相關土地使用權；
- ii. 在土地使用限期內，金沙灣大酒店有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或其他合法方式處置該物業的房屋及其相關之土地使用權，惟下文附註2.iii.及iv.所述的部分除外；
- iii. 該物業正進行翻新，於翻新完成前，金沙灣大酒店無權出售或轉讓；
- iv. 上文附註1.所述第(1)至(157)號房地產權證所涉及之該物業已按揭。於按揭有效期內，金沙灣大酒店轉讓或以其他合法形式處置該物業須取得承按人同意；及
- v. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註3.ii.及iv.所述部分除外。

3. 主要證書／許可證摘要如下：

房地產權證／房地產權屬證明 有

第五類 — 貴集團於中國持有作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
43.	中國 廣東省 深圳市 福田區 上步南路東 南園路北 深圳佳兆業中心的 多個未售單位	<p>深圳佳兆業中心(「發展項目」)包括兩座建於三層地庫停車場上的29層高商業／辦公室／公寓樓宇，於二零零六年八月落成。</p> <p>物業包括發展項目多個商業單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為19,555.66平方米(210,497平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權，由二零零五年十一月十八日起計，至二零五五年十一月十七日屆滿，作商業及公寓用途，為期50年。</p>	<p>該物業中總建築面積約19,481.11平方米的部分訂有多份租約，最後屆滿的一份於二零二二年七月九日屆滿，每月租金共約人民幣1,612,878元。</p> <p>該物業的其餘部分現時為空置。</p>	<p>人民幣 447,300,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 447,300,000元)</p>

附註：

1. 根據深圳市人民政府於二零零七年三月八日發出之房地產權證深房地字第3000456861號，深圳吉利隆獲授予包括該物業面積為約21,936.7平方米的房屋所有權及其相關土地使用權，年期由二零零五年十一月十八日起至二零五五年十一月十七日屆滿，為期50年，作商業及公寓用途。
2. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業之業權提供法律意見，包括(其中包括)以下資料：
  - i. 深圳吉利隆已取得該物業房屋的房地產權證。深圳吉利隆依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權；
  - ii. 在土地使用限期內，深圳吉利隆有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的房屋及其相關的土地使用權，惟下文附註2.iii.及iv.所述部分除外；

- iii. 就該物業根據多份租約租出的部分而言，該等租約均為合法、有效、對各方均有法律約束力且可予執行。該等租約已登記。深圳吉利隆根據該等租約作為業主的權利（包括據此收取租金的權利）獲中國法律肯定及保障。於該等租約期內，深圳吉利隆於轉讓或分租該物業有關部份時須通知相關租戶，而相關租戶擁有購買該物業該等部份的優先購買權；
  - iv. 房地產權證深房地字第3000456861號所涉及物業已按揭。於按揭有效期內，深圳吉利隆轉讓或以其他合法形式處置該物業須取得承按人同意；及
  - v. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註2.iii.及iv.所述部分除外。
3. 主要證書／批文的概述如下：

房地產權證／房地產權屬證明

有

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值														
44.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 深惠路及李朗路口 桂芳園四期及 六期的多個商業 單位及會所	桂芳園(「發展項目」)為於二零零一年至二零零六年期間分不同階段落成之大型住宅發展項目。  物業包括發展項目第四及六期多個商業單位及一個會所。  該物業總建築面積約為8,631.76平方米(92,912平方呎)，其詳情如下：	該物業訂有多份租約，最後屆滿的租約於二零零六年四月二十九日屆滿，每月租金共約人民幣522,270.60元。	人民幣 148,660,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 148,660,000元 (見附註2))														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>會所</td> <td>1,887.95</td> <td>20,322</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td><u>6,743.81</u></td> <td><u>72,590</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u><u>8,631.76</u></u></td> <td><u><u>92,912</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積		(平方米)	(平方呎)	會所	1,887.95	20,322	商業	<u>6,743.81</u>	<u>72,590</u>	總計：	<u><u>8,631.76</u></u>	<u><u>92,912</u></u>		
用途	建築面積																	
	(平方米)	(平方呎)																
會所	1,887.95	20,322																
商業	<u>6,743.81</u>	<u>72,590</u>																
總計：	<u><u>8,631.76</u></u>	<u><u>92,912</u></u>																
		該物業獲授予於一九九三年六月三日及一九九四年十月十一日起計並於二零六三年六月二日及二零六四年十月十日屆滿的土地使用權，為期70年，分別作住宅及商業及住宅用途。																

## 附錄四

## 物業估值報告

### 附註：

1. 根據深圳市人民政府發出的多份房地產權證，深圳佳兆業地產持有該物業總建築面積約8,631.76平方米之房屋所有權及其相關土地使用權，由一九九三年六月三日及一九九四年十月十一日起計並於二零六三年六月二日及二零六四年十月十日屆滿，為期70年，分別作商業及住宅用途。有關證書的詳情如下：

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(1)	16座106室	深房地字第6000101403號	139.56
(2)	16座112室	深房地字第6000107626號	342.16
(3)	16座116室	深房地字第6000101402號	178.73
(4)	16座119室	深房地字第6000107625號	139.56
(5)	16座101室	深房地字第6000272086號	134.76
(6)	16座102室	深房地字第6000272087號	144.13
(7)	16座103室	深房地字第6000272756號	194.49
(8)	16座105室	深房地字第6000272757號	124.69
(9)	16座107室	深房地字第6000270350號	169.84
(10)	16座108室	深房地字第6000270352號	194.49
(11)	16座109室	深房地字第6000272754號	178.73
(12)	16座110室	深房地字第6000272090號	192.81
(13)	16座111室	深房地字第6000272082號	212.12
(14)	16座113室	深房地字第6000272083號	212.12
(15)	16座115室	深房地字第6000272089號	192.81
(16)	16座117室	深房地字第6000272091號	194.49
(17)	16座118室	深房地字第6000272088號	169.84
(18)	16座120室	深房地字第6000272084號	124.69
(19)	16座121室	深房地字第6000272085號	194.49
(20)	16座122室	深房地字第6000272755號	144.13
(21)	16座123室	深房地字第6000272758號	134.76
(22)	第六期2-0882室	深房地字第6000207579號	20.14
(23)	第六期2-0883室	深房地字第6000207581號	12.98
(24)	第六期2-0885室	深房地字第6000207583號	15.37
(25)	第六期2-0886室	深房地字第6000207584號	14.92
(26)	第六期2-0887室	深房地字第6000207586號	14.92
(27)	第六期2-0888室	深房地字第6000207587號	15.29
(28)	第六期2-0889室	深房地字第6000207589號	19.76
(29)	第六期2-0890室	深房地字第6000207591號	20.14
(30)	第六期2-0891室	深房地字第6000207593號	16.41
(31)	第六期2-0892室	深房地字第6000207594號	16.41
(32)	第六期2-0893室	深房地字第6000207596號	16.41
(33)	第六期2-0895室	深房地字第6000207597號	16.41
(34)	第六期2-0896室	深房地字第6000207599號	16.41

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(35)	第六期2-0897室	深房地字第6000207600號	16.41
(36)	第六期2-0898室	深房地字第6000207602號	15.48
(37)	第六期2-0899室	深房地字第6000207603號	15.48
(38)	第六期2-0900室	深房地字第6000207604號	15.48
(39)	第六期2-0901室	深房地字第6000207444號	15.48
(40)	第六期2-0902室	深房地字第6000207446號	17.34
(41)	第六期2-0903室	深房地字第6000207448號	17.12
(42)	第六期2-0905室	深房地字第6000207450號	17.79
(43)	第六期2-0906室	深房地字第6000207452號	18.12
(44)	第六期2-0907室	深房地字第6000207454號	18.27
(45)	第六期2-0908室	深房地字第6000207456號	23.06
(46)	第六期2-0909室	深房地字第6000207458號	23.5
(47)	第六期2-0910室	深房地字第6000207461號	14.77
(48)	第六期2-0911室	深房地字第6000207463號	14.77
(49)	第六期2-0912室	深房地字第6000207465號	14.77
(50)	第六期2-0913室	深房地字第6000207467號	19.15
(51)	第六期2-0915室	深房地字第6000207469號	19.14
(52)	第六期2-0916室	深房地字第6000207471號	19.14
(53)	第六期2-0917室	深房地字第6000207472號	13.93
(54)	第六期2-0918室	深房地字第6000207475號	13.93
(55)	第六期2-0919室	深房地字第6000207477號	18.05
(56)	第六期2-0920室	深房地字第6000207479號	18.05
(57)	第六期2-0921室	深房地字第6000207481號	22.42
(58)	第六期2-0922室	深房地字第6000207484號	19.31
(59)	第六期2-0923室	深房地字第6000207486號	19.31
(60)	第六期2-0925室	深房地字第6000207488號	19.31
(61)	第六期2-0926室	深房地字第6000207489號	19.31
(62)	第六期2-0927室	深房地字第6000207493號	19.79
(63)	第六期2-0928室	深房地字第6000207494號	63.65
(64)	第六期2-0929室	深房地字第6000207495號	35.78
(65)	第六期2-0930室	深房地字第6000207496號	35.79
(66)	第六期2-0931室	深房地字第6000207498號	35.16
(67)	第六期2-0932室	深房地字第6000207500號	36.41
(68)	第六期2-0933室	深房地字第6000207503號	25.11
(69)	第六期2-0934室	深房地字第6000207504號	37.23
(70)	第六期2-0935室	深房地字第6000207506號	33.95
(71)	第六期2-0936室	深房地字第6000207508號	42.78
(72)	第六期2-0937室	深房地字第6000207509號	32.19
(73)	第六期2-0938室	深房地字第6000207510號	37.62
(74)	第六期會所401室	深房地字第6000207511號	1,887.95
(75)	第六期1-0189室	深房地字第6000207512號	200.7
(76)	第六期1-0190室	深房地字第6000207513號	31.11
(77)	第六期1-0191室	深房地字第6000207515號	38.23
(78)	第六期1-0193室	深房地字第6000207516號	46.9

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(79)	第六期1-0195室	深房地字第6000207518號	158.75
(80)	第六期1-0192室	深房地字第6000207519號	47.28
(81)	第六期1-0196室	深房地字第6000207520號	134.93
(82)	第六期1-0197室	深房地字第6000207521號	45.21
(83)	第六期1-0198室	深房地字第6000207522號	37.48
(84)	第六期1-0199室	深房地字第6000207523號	33.33
(85)	第六期1-0201室	深房地字第6000207525號	31.14
(86)	第六期1-0200室	深房地字第6000207526號	43.91
(87)	第六期1-0202室	深房地字第6000207527號	31.14
(88)	第六期1-0203室	深房地字第6000207528號	53.82
(89)	第六期1-0205室	深房地字第6000207530號	59.97
(90)	第六期1-0206室	深房地字第6000207533號	41.9
(91)	第六期1-0207室	深房地字第6000207535號	59.97
(92)	第六期1-0208室	深房地字第6000207536號	30.75
(93)	第六期1-0209室	深房地字第6000207538號	30.75
(94)	第六期1-0210室	深房地字第6000207539號	30.75
(95)	第六期1-0211室	深房地字第6000207541號	30.75
(96)	第六期1-0212室	深房地字第6000207544號	15.69
(97)	第六期1-0213室	深房地字第6000207546號	8.01
(98)	第六期1-0215室	深房地字第6000207547號	11.37
(99)	第六期1-0216室	深房地字第6000207549號	25.35
(100)	第六期1-0217室	深房地字第6000207736號	23.22
(101)	第六期1-0218室	深房地字第6000207551號	23.22
(102)	第六期1-0219室	深房地字第6000207552號	40.03
(103)	第六期1-0220室	深房地字第6000207555號	24.6
(104)	第六期1-0221室	深房地字第6000207556號	22.55
(105)	第六期1-0222室	深房地字第6000207557號	30.75
(106)	第六期1-0223室	深房地字第6000207559號	30.75
(107)	第六期1-0225室	深房地字第6000207561號	20.17
(108)	第六期1-0226室	深房地字第6000207562號	22.55
(109)	第六期1-0227室	深房地字第6000207733號	30.75
(110)	第六期1-0228室	深房地字第6000207737號	30.75
(111)	第六期1-0229室	深房地字第6000207563號	32.08
(112)	第六期1-0230室	深房地字第6000207564號	32.08
(113)	第六期1-0231室	深房地字第6000207565號	32.08
(114)	第六期1-0232室	深房地字第6000207734號	32.08
(115)	第六期1-0233室	深房地字第6000207566號	18.77
(116)	第六期1-0235室	深房地字第6000207567號	39.98
(117)	第六期1-0236室	深房地字第6000207569號	25.87
(118)	第六期2-0876室	深房地字第6000207570號	28.77
(119)	第六期2-0877室	深房地字第6000207571號	15.36
(120)	第六期2-0878室	深房地字第6000207573號	14.92
(121)	第六期2-0879室	深房地字第6000207575號	14.92
(122)	第六期2-0880室	深房地字第6000207576號	15.29

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(123)	第六期2-0881室	深房地字第6000207578號	19.76
總計			<u>8,631.76</u>

2. 第四及六期於估值日期之市值如下：

期	建築面積 (平方米)	市值 (人民幣)
第四期	3,713.40	76,870,000
第六期	4,918.36	71,790,000
<b>總計</b>	<u>8,631.76</u>	<u>148,660,000</u>

3. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業之業權提供法律意見，包括(其中包括)以下資料：

- i. 深圳佳兆業地產已取得該物業房屋的房地產權證。深圳佳兆業地產依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權；
- ii. 於土地使用權期限內，深圳佳兆業地產有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該物業的房屋及其相關土地使用權，惟下文附註3.iii.所述部分除外；
- iii. 就該物業根據多份租約租出的部分而言，該等租約均為合法、有效、對訂約方具約束力並可執行。該等租約已登記。深圳佳兆業地產根據該等租約作為業主的權利(包括據此收取租金的權利)獲中國法律肯定及保障。於該等租約期內，深圳佳兆業地產於轉讓或分租該物業有關部份時須通知相關租戶，而相關租戶擁有購買該物業該等部份的優先購買權；及
- iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註3.iii.所述部分除外。

4. 主要證書／批文的概述如下：

房地產權證／房地產權屬證明 有



## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值														
45.	中國 廣東省 廣州市 天河區 體育西路191號 廣州金貿項目 多個零售商舖及 泊車位	廣州金貿項目(「發展項目」)坐落於一幅地盤面積約12,787.827平方米(137,648平方呎)的土地上。該發展項目包括兩幢建於五層高商業裙樓上(用作零售及泊車位)的51層高的辦公室大樓加三層地庫，於二零零八年五月落成。	該總建築面積約32,849.72平方米的部分物業訂有多份租約，最後屆滿的一份於二零二三年十二月七日屆滿，每月租金共約人民幣4,377,185.49元。	人民幣 974,700,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 974,700,000元)														
		該物業包括發展項目之零售商舖及停車場。	該物業餘下部分目前為空置。															
		該物業總建築面積約44,957.96平方米(483,927平方呎)，詳情如下：																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售商舖</td> <td>38,201.58</td> <td>411,202</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>6,756.38</td> <td>72,725</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>44,957.96</u></td> <td><u>483,927</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積		(平方米)	(平方呎)	零售商舖	38,201.58	411,202	停車場	6,756.38	72,725	總計	<u>44,957.96</u>	<u>483,927</u>		
用途	建築面積																	
	(平方米)	(平方呎)																
零售商舖	38,201.58	411,202																
停車場	6,756.38	72,725																
總計	<u>44,957.96</u>	<u>483,927</u>																
		該物業已獲授自一九九三年五月二十二日起計的土地使用權，年期為70年、40年及50年分別作住宅、商業、旅遊、娛樂及其他用途。																

### 附註：

1. 根據廣州市人民政府於二零零六年十一月七日發出的國有土地使用證穗府國用(2006)01100135號，廣州金貿房地產已獲授發展項目(地盤面積約為12,787.827平

## 附錄四

## 物業估值報告

方米)的土地使用權，自一九九三年五月二十二日起計，年期為70年、40年及50年，分別用作住宅、商業、旅遊、娛樂及其他用途。

2. 根據廣州市國土資源和房產管理局於二零零六年十二月十九日發出的預售許可證編號：穗房預(網)字第20060181-1號，發展項目之一部份(總建築面積約143,514.72平方米)已獲准預售。
3. 根據廣州市建設委員會於二零零八年五月十三日發出的房屋建築工程和市政基礎設施竣工驗收備案表編號：穗建驗備2008-026，發展項目已通過竣工驗收。
4. 根據廣州市國土資源及房屋管理局於二零零八年十月九日發出之廣州市房地產權屬證明0002503號，建築面積為223,107.93平方米之發展項目(該物業位於其上)由廣州金貿房地產持有。
5. 根據全部由廣州市人民政府於二零零八年十二月六日發出之十份房地產權證，物業零售商舖(總建築面積約38,201.5774平方米)之樓宇擁有權由廣州金貿房地產持有。該等產權證詳情如下：

編號單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(1) 地庫一層73室	粵房地產證字第C7121557號	7,949.6728
(2) 101室	粵房地產證字第C7121558號	5,419.1821
(3) 102室	粵房地產證字第C7121559號	125.2118
(4) 103室	粵房地產證字第C7121560號	64.4964
(5) 104室	粵房地產證字第C7121561號	59.8197
(6) 105室	粵房地產證字第C7121562號	125.2118
(7) 201室	粵房地產證字第C7121566號	8,069.5384
(8) 301室	粵房地產證字第C7121563號	8,426.5417
(9) 401室	粵房地產證字第C7121564號	6,899.5118
(10) 402室	粵房地產證字第C7121565號	1,062.3909
總計：		<u>38,201.5774</u>

6. 誠如 貴公司告知，於估值日，尚未支付的建築費用估計為人民幣42,581,520元（不包括營銷及財務費用）。吾等在估值時並未考慮上述金額。
7. 貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有（其中包括）以下資料：
  - i. 該物業之土地出讓金已付清，而廣州金貿房地產已取得該物業土地使用權的國有土地使用證及物業房屋之房地產權屬證明／房地產權證。廣州金貿房地產依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權。於土地使用期內，廣州金貿房地產有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業的房屋及其相關土地使用權，惟下文附註7.ii.及iii.所述分別已租出及按揭部分除外；
  - ii. 就該物業訂有多份租約的部分而言，該等租約為合法、有效、對訂約方具約束力及可予執行。該等租約已登記。廣州金貿房地產根據該等租約作為業主的權利（包括據此收取租金的權利）獲中國法律肯定及保障。於該等租約期內，廣州金貿房地產於轉讓或分租該物業有關部份時須通知相關租戶，而相關租戶擁有購買該物業該等部份的優先購買權；
  - iii. 房地產權證粵房地產證字第C7121557、C7121558、C7121559、C7121560、C7121561、C7121562、C7121563、C7121564、C7121565及C7121566號所涉及之物業部分已按揭。於按揭有效期內，廣州金貿房地產在轉讓或以其他合法形式處置物業之有關部分須取得承按人同意；及
  - iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註7.ii.及iii.所述部分除外。
8. 主要證書／許可證概述如下：

房地產權證／房地產權屬證明

有

第六類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
46.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 人民南路 嘉里中心 辦公室單位 2906、2907、 3301、3302、 3305、3306、 3307及3308室	<p>該物業包括八個辦公室單位，於一幢建於一九九七年落成的一九九七年落成的兩層地庫停車場上的33層高商業大廈的29及33樓。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,817.07平方米(19,559平方呎)。</p> <p>物業訂有六份不同租約，每月總租金為人民幣233,674.60元(租約詳情請參閱附註1至6)。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 貴集團已從獨立第三方創富佳貿易(深圳)有限公司租賃辦公室單位2906及2907室(總建築面積約472.15平方米)，由二零零九年五月一日起至二零一零年五月九日止，每月租金人民幣83,098元。
2. 貴集團已從 貴公司關連人士郭俊偉先生租賃辦公室單位3305及3306室(總建築面積約455.22平方米)，由二零零九年六月一日起至二零一一年五月三十一日止，每月租金人民幣54,626.40元。
3. 貴集團已從獨立第三方暢達租賃辦公室單位3301室(總建築面積約204.93平方米)，由二零零九年五月一日起至二零一二年四月三十日止，每月租金人民幣19,468元。
4. 貴集團已從獨立第三方張玉婷租賃辦公室單位3302室(總建築面積約227.61平方米)，由二零零九年五月一日起至二零一二年四月三十日止，每月租金人民幣21,623元。
5. 貴集團已從 貴公司關連人士郭英成租賃辦公室單位3307室(總建築面積約244.18平方米)，由二零零九年九月一日起至二零一一年八月三十一日止，每月租金人民幣29,301.60元。

6. 貴集團已從 貴公司關連人士郭英成租賃辦公室單位3308室（總建築面積約212.98平方米），由二零零九年九月一日起至二零一一年八月三十一日止，每月租金人民幣25,557.60元。
7. 貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 該等租約為合法及有效，並對各方均有約束力；
  - (ii) 該等租約已登記；及
  - (iii) 該物業登記作辦公室用途。

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
47.	中國 廣東省 廣州市 天河區 天河北路 大都會廣場 辦公室單位 3710、3715及 3716室	<p>該物業包括於一九九六年落成的48層高商業大廈37樓的三個辦公室單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為220.15平方米(2,370平方呎)。</p> <p>該物業根據三份獨立的租約，由泰怡集團有限公司(「泰怡」)按月租人民幣共15,000元(不包括管理費)租予貴集團，均為期2年。(租約詳情載於附註2)</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

### 附註：

1. 據貴公司告知，泰怡集團有限公司(「泰怡」)由Year Up Investment Limited(「Year Up」)及郭俊偉先生分別持有99%及1%權益。Year Up為郭俊偉先生全資擁有。因此泰怡乃郭俊偉先生的聯繫人士，故亦為貴公司的關連人士。
2. 該物業訂有三份租約，租約詳情如下：
  - i. 辦公室單位3710室之租賃年期由二零零九年三月十五日起至二零一一年三月十四日止，每月租金人民幣5,000元；
  - ii. 辦公室單位3715室之租賃年期由二零零七年八月二十七日起至二零一零年八月二十六日止，每月租金人民幣5,000元；
  - iii. 辦公室單位3716室之租賃年期由二零零九年五月十八日起至二零一一年五月十七日止，每月租金人民幣5,000元；

3. 貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 該約為合法及有效，並對雙方均有約束力；
  - (ii) 租約已登記；及
  - (iii) 該物業登記作非住宅用途。

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
48.	中國 廣東省 珠海市 香洲區 灣仔村 南灣南路 5017號 富達1號商住樓 1及2層	<p>該物業包括於一九九二年落成的七層高商業／住宅大廈其中兩層，分別為1樓及2樓。</p> <p>該物業的總建築面積約為700.00平方米(7,535平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方珠海市中富工業集團有限公司按月租人民幣21,952元租予貴集團，為期六個月，由二零零九年七月一日起計至二零零九年十二月三十一日止。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

### 附註：

貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：

- (i) 該租約為合法、有效，並對雙方均有法律約束力。珠海市尚未實施租約登記制度，故並無登記將不會影響有關租約的效力；及
- (ii) 該物業規定作商業／住宅用途。



編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
49.	中國 廣東省 東莞市 南城區 勝和路 金盈大廈 1001、1002及 1006室	<p>該物業包括於一九九八年落成的16層高商業大廈10樓的三個辦公室單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為588.00平方米(6,329平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方東莞市金盈房地產投資有限公司根據兩份獨立租約按月租人民幣共22,904元租予貴集團，租賃期全部由二零零八年十一月一日開始並將於二零一零年十月三十一日屆滿。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：

- (i) 該租約為合法、有效，並對雙方均有束力；
- (ii) 該租約已登記；及
- (iii) 該物業登記作辦公室用途。

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
50.	中國 廣東省 惠州 江北16號小區 雙子星國際商務 大廈B座B1801室	<p>該物業包括於二零零四年落成的27層高商業大廈18樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為532.36平方米(5,730平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方惠州漢基房地產開發有限公司按月租人民幣22,000元租予貴集團，為期三年兩個月，由二零零七年一月一日起計至二零一零年二月二十八日止。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：

- (i) 該租約為合法及有效，並對雙方均有約束力；
- (ii) 該租約已登記；及
- (iii) 該物業登記作辦公室用途。

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
51.	中國 四川省 成都市 濱江東路9號 成都香格里拉 中心辦公樓 1901A、1908、 1907、1906 及1905室	<p>該物業包括於二零零七年落成的30層高商業大廈19樓的五個辦公室單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為784.90平方米(8,449平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方香格里拉大酒店(成都)有限公司按月租人民幣102,037元租予貴集團，為期三年，由二零零七年十一月十五日起計至二零一零年十一月十四日止。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

### 附註：

貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：

- (i) 該租約為合法及有效，並對雙方均有約束力；
- (ii) 該租約已登記；及
- (iii) 該物業登記作辦公室用途。

編號 物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
52. 中國 廣東省 廣州市 天河區 天河北路 大都會廣場 辦公室單位 2605室	<p data-bbox="528 414 919 573">該物業包括位於一座一九九六年落成 的48層高商業樓宇26樓的一個辦公室單 位。</p> <p data-bbox="528 629 919 701">該物業建築面積約126.00平方 米(1,356平方呎)。</p> <p data-bbox="528 757 919 996">該物業乃由獨立第三方王維 娜小姐租予 貴集團，租期 一年，從二零零八年十一月 十六日起至二零零九年十一 月十五日止，月租為人民幣 15,750元(不包括管理費)。</p>	該物業目前 由 貴集團佔用 作辦公室用途。	無商業價值

附註：

貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：

- (i) 該租約乃合法、有效，並對訂約雙方具約束力；
- (ii) 該租約已登記；及
- (iii) 該物業登記作非住宅用途。

## 附錄四

## 物業估值報告

編號 物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
53. 中國 上海 浦東新區 富城路99號 震旦國際大樓主樓 12樓03室	<p>該物業包括位於一幢於二零零三年落成的3層地庫停車場上的37層高商業樓宇12樓一個辦公室單位。</p> <p>該物業建築面積約624.43平方米(6,721平方呎)。</p> <p>該物業乃由獨立第三方震旦國際大樓(上海)有限公司租予貴集團，租期三年，從二零零八年一月五日起至二零一一年一月四日止，月租為人民幣180,434元。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

### 附註：

貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：

- (i) 該租約乃合法、有效，並對訂約雙方具約束力；
- (ii) 該租約已登記；及
- (iii) 該物業登記作商業／辦公室用途。

編號 物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
54. 中國 江蘇省 江陰市 人民中路289-2號 江陰泓昇商務大廈 19樓辦公單位	<p data-bbox="528 412 919 656">該物業包括位於一座二零零五年落成的商業發展項目的19樓一個辦公室單位。該商業樓宇包括23層的辦公室大樓及22層的酒店大樓連5層作零售用途的地庫。</p> <p data-bbox="528 707 919 786">該物業建築面積約460平方米(4,951平方呎)。</p> <p data-bbox="528 837 919 1079">該物業乃由獨立第三方江陰泓昇有限公司租予貴集團，租期三年，從物業實際交付日起計，首年年租人民幣175,315元，餘下兩年每年各人民幣220,368.75元。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：

- (i) 該租約乃合法、有效，並對訂約雙方具約束力；
- (ii) 該租約已登記；及
- (iii) 該物業登記作非住宅用途。

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
55.	中國 湖南省 長沙 芙蓉中路 一段478號 運達國際廣場 北樓24樓 2405室	<p>該物業包括位於一座二零零七年落成的29層商業樓宇連3層地庫停車場的24樓一個辦公室單位。</p> <p>該物業總建築面積約359.99平方米(3,875平方呎)。</p> <p>該物業乃由獨立第三方段立新先生租予 貴集團，租期約五年，從二零零九年四月一日起計至二零一四年四月三十日止，年租金合共人民幣340,691元。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

### 附註：

貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：

- (i) 該租約乃合法、有效，並對訂約雙方具約束力；
- (ii) 該租約已登記；及
- (iii) 該物業登記作辦公用途。

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
56.	中國 北京 東長安街 東方廣場 西1座寫字樓 10樓12室	<p>該物業包括位於一座二零零七年落成的21層高辦公室大樓10樓一個辦公室單位。</p> <p>該物業建築面積約198平方米(2,131平方呎)。</p> <p>該物業乃由獨立第三方北京東方廣場有限公司租予貴集團，租期兩年，從二零零九年八月一日起至二零一一年七月三十一日止，月租為人民幣36,070元。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

### 附註：

貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：

- (i) 該租約乃合法、有效，並對訂約雙方具約束力；
- (ii) 該租約正申請登記，未有登記將不會影響有關租約的效力；及
- (iii) 該物業登記非住宅用途。



第七類 — 貴集團於香港租賃的物業權益

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
57.	香港 中環 金融街8號 國際金融中心 二期20樓2001及 2015-2016室	<p>該物業包括位於一幢於二零零三年前後落成的88層高商業樓宇20樓的三個辦公室單位。</p> <p>該物業的總可租用面積約為406.91平方米(4,380平方呎)。</p> <p>該物業乃由獨立第三方香港鐵路有限公司及IFC Development Limited租予貴集團，租期於二零一一年七月二十七日屆滿，月租586,793港元。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

該物業租予佳兆業集團有限公司。

第八類 — 貴集團將收購的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值															
58.	位於 中國 廣東省 深圳市 福田區 深南大道 豐隆中心	<p>該物業為商業發展項目，稱為豐隆中心（「發展項目」），將於一幅地盤面積約為14,411.10平方米（155,121平方呎）的土地上發展。</p> <p>根據所提供資料，物業將進行發展，總建築面積約為142,000.00的平方米（1,528,488平方呎），詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">總建築面積 (平方米) (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售及餐室</td> <td>30,000.00</td> <td>322,920</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>100,000.00</td> <td>1,076,400</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>12,000.00</td> <td>129,168</td> </tr> <tr> <td>合共：</td> <td><u>142,000.00</u></td> <td><u>1,528,488</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已訂約獲授予於一九九六年七月一日起至二零四六年七月一日屆滿之土地使用權，作商業及辦公室用途。</p>	用途	總建築面積 (平方米) (平方呎)		零售及餐室	30,000.00	322,920	辦公室	100,000.00	1,076,400	停車場	12,000.00	129,168	合共：	<u>142,000.00</u>	<u>1,528,488</u>	於估值日期，地盤上的現有樓宇及建築物正進行拆卸。	無商業價值
用途	總建築面積 (平方米) (平方呎)																		
零售及餐室	30,000.00	322,920																	
辦公室	100,000.00	1,076,400																	
停車場	12,000.00	129,168																	
合共：	<u>142,000.00</u>	<u>1,528,488</u>																	

附註：

- 根據由貴公司持有55%股本權益的豐隆集團有限公司（「豐隆集團」）（「甲方」）（88.5%）、深圳市城市建設開發（集團）公司（「深圳市城建」）（「乙方」）（11.5%）及深圳規劃國土局（丙方）於一九九六年八月一日訂立的國有土地使用權出讓合同，丙方同意以代價人民幣66,867,256元（不包括清拆及重置費）授出地盤面積為

- 14,411.10平方米的物業的土地使用權予甲方及乙方，為期50年，由一九九六年七月一日起計至二零四六年七月一日屆滿，作商業及辦公室用途。
2. 誠如 貴公司告知，估計須支付的尚未支付拆卸費用餘額於估值日期約為人民幣38,000,000元。
  3. 根據深圳市規劃和國土資源委員會於二零零九年十月十九日發出的拆卸及重置許可拆許字(2009)第029號，拆卸期已獲批於二零零九年十月十九日開始，並將於二零一零年十月十八日屆滿。
  4. 倘 貴集團於二零零九年九月三十日取得該物業的國有土地使用證並悉數支付拆卸及重置費以及土地出讓金，該物業的市值估計約為人民幣1,554,800,000元。
  5. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業之業權提供法律意見，包括(其中包括)以下資料：
    - i. 由於上文附註1.所述的國有土地使用權出讓合同並無規定建設工程竣工時限或屆滿日期，且不會有導致合約撤銷、終止或失效的情況，故上述合同為合法、有效，並對各方均具法律約束力；
    - ii. 該物業的土地出讓金已全數支付。於根據適用法律完成清拆及重置後，豐隆集團及深圳市城建於取得該物業的國有土地使用證方面，將不會有任何法律障礙；及
    - iii. 根據深圳市房地產查封(備案)表，該物業樓宇中總建築面積約125,693.8平方米的部分被深圳市中級人民法院查封。豐隆集團及深圳市城建無權轉讓或以其他方式處置該物業的該等部分。

## 附錄四

## 物業估值報告

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值															
59. 中國 廣東省 東莞市 鳳崗鎮 鳳深大道 雁田	該物業為住宅及商業發展項目，稱為雁田（「發展項目」），擬定於一幅地盤面積約為54,548.00平方米（587,155平方呎）的土地上興建。	該物業現時為空置地盤。	無商業價值															
	根據所提供資料，物業將進行發展，總建築面積約為136,370.00平方米（1,467,886平方呎）詳情如下：																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 884 576 907">用途</th> <th colspan="2" data-bbox="742 884 836 907">建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="687 913 782 936">(平方米)</th> <th data-bbox="823 913 917 936">(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="528 996 584 1019">住宅</td> <td data-bbox="667 996 782 1019">109,096.00</td> <td data-bbox="815 996 917 1019">1,174,309</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1037 584 1059">商業</td> <td data-bbox="675 1037 782 1059"><u>27,274.00</u></td> <td data-bbox="823 1037 917 1059"><u>293,577</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1131 603 1153">總計：</td> <td data-bbox="659 1131 782 1153"><u>136,370.00</u></td> <td data-bbox="807 1131 917 1153"><u>1,467,886</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積			(平方米)	(平方呎)	住宅	109,096.00	1,174,309	商業	<u>27,274.00</u>	<u>293,577</u>	總計：	<u>136,370.00</u>	<u>1,467,886</u>		
用途	建築面積																	
	(平方米)	(平方呎)																
住宅	109,096.00	1,174,309																
商業	<u>27,274.00</u>	<u>293,577</u>																
總計：	<u>136,370.00</u>	<u>1,467,886</u>																
	該物業已訂約授出為期70年之土地使用權，作商業及住宅用途。																	

### 附註：

1. 根據由東莞市國土資源局（「東莞資源局」）與 貴公司擁有80%權益之附屬公司東莞市盈雁房地產開發有限公司（「東莞盈雁」）於二零零八年九月訂立的市國有土地出讓合同，一幅地盤面積約54,548.00平方米之土地之該物業使用權已訂約授予東莞盈雁，為期70年，作商業及住宅用途，總代價人民幣147,300,000元。

- 根據日期為二零零八年九月二日之國有土地使用權出讓合同補充協議，東莞資源局及東莞盈雁均同意發展將二零一一年十二月二日前完成，以申請竣工驗收。
2. 根據東莞市人民政府發出之《關於同意2008G028地塊申請延期交付土地出讓金和免收滯納金的覆函》，東莞盈雁獲許延遲支付土地出讓金至二零零九年十二月二日，並獲豁免支付拖欠罰款。
  3. 誠如 貴公司告知，該物業之未付土地出讓金於估值日期為人民幣127,300,000元。
  4. 倘 貴集團於二零零九年九月三十日取得物業之國有土地使用證並已悉數支付土地出讓金，該物業的市值估計為人民幣234,500,000元。
  5. 貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：
    - i. 於附註1.所述的國有土地使用權出讓合同及其補充協議均為合法及有效，並對雙方均有約束力；及
    - ii. 於根據上文附註2之規定清付土地出讓金後，東莞盈雁於取得該物業的國有土地使用證方面將無法律障礙。

## 附錄四

## 物業估值報告

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
60. 位於中國 廣東省 廣州市 海珠區 江南大道中99號 一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約為8,579.00平方米(92,344平方呎)的土地，計劃於此興建一商業及住宅發展項目。</p> <p>根據所提供資料，物業將進行發展，總建築面積約為53,809.00平方米(579,200平方呎)。</p> <p>該物業已訂約授出為期70年之土地使用權，作一般商品住宅用途。</p>	該物業現時為空置地盤。	無商業價值

### 附註：

1. 根據廣州市國土資源及房屋管理局與 貴公司全資附屬公司廣東佳兆業房地產開發有限公司(「廣東佳兆業房地產」)於二零零九年五月二十六日訂立之國有土地使用權出讓合同440104-2009-000003號，地盤面積約8,579.00平方米之該物業之土地使用權已訂約授予廣東佳兆業房地產，作一般商品住宅用途，總代價人民幣318,000,000元。
2. 誠如 貴公司告知，未付土地出讓金於估值日期為人民幣95,400,000元。
3. 倘 貴集團於二零零九年九月三十日取得該物業之國有土地使用證並已悉數支付土地出讓金，該物業的市值估計約為人民幣496,000,000元。
4. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業之業權提供法律意見，包括(其中包括)以下資料：
  - i. 上文附註1.所述的國有土地使用權出讓合同為合法及有效，並對雙方均有約束力；及
  - ii. 該物業的首期土地出讓金已支付。於根據上文附註1.所述的國有土地使用權出讓合同支付第二期土地出讓金之後，廣東佳兆業房地產於取得該物業的國有土地使用證方面將無法律障礙。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
61.	位於 中國 江蘇省 江陰市 名賢路南、 東外環路西 人民東路北及 水岸新都東 三幅土地	物業包括一幅總地盤面積約 158,240.00平方米(1,703,295平 方呎)的土地，擬於其上興 建一個商住發展項目。  根據所提供資料，物業將進 行發展，總建築面積約為 465,990.00平方米(5,015,916平 方呎)。  該物業已獲同意授出之土地 使用權，作為商業用途為期 40年，作為住宅及商業及商 住用途(商業辦公室綜合大 樓及旅遊)為期70年。	該物業目前為空 置地盤。	無商業價值

附註：

1. 根據江陰土地資源及房屋管理局與深圳佳兆業地產於二零零九年九月十八日訂立之《國有建設用地使用權掛牌出讓成交確認書》(澄國土確字(2009)42號)(「成交確認書」)，已訂約向深圳佳兆業地產授出三幅土地(總地盤面積約158,240平方米)之土地使用權，作商業及住宅、商業及住宅和商業(商業辦公室綜合大樓及旅遊)用途，代價人民幣365,300,000元。
2. 誠如 貴公司告知，未付土地出讓金於估值日期為人民幣272,400,000元。
3. 倘 貴集團於二零零九年九月三十日取得國有土地使用證並已悉數支付土地出讓金，該物業的市值估計為人民幣1,056,400,000元。

4. 貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：
  - i. 上文附註1.所述之成交確認書為合法、有效，並對雙方均具約束力；及
  - ii. 於根據上文附註1.所述的成交確認書付清土地出讓金之後，深圳佳兆業地產於取得該物業的國有土地使用證方面將無法律障礙。