

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團物業權益於二零零九年九月三十日的估值發出的函件全文、估值概要及估值證書，乃為載於本招股章程而編製。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

估值的指示、目的及日期

吾等遵照閣下的指示，對融創中國控股有限公司（「貴公司」）、其附屬公司及聯營公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）所擁有權益的物業進行估值（詳情載於估值證書）。吾等確認曾視察物業，作出相關查詢並搜集吾等認為必要的進一步資料，以向閣下呈述吾等對該等物業價值於二零零九年九月三十日（「估值日」）的意見。

估值標準

在對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章、應用指引12及應用指引16以及香港測量師學會發佈的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）的規定。

市值的定義

除另行說明者外，吾等對每項物業的估值為吾等對其市值的意見，根據香港測量師學會發佈的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版），市值的定義為「自願買方與自願賣方各自在知情、審慎而自願的情況下作出適當推銷後，於估值日透過公平交易將物業轉手的估計金額」。

估值的基準及假設

吾等的估值排除因特殊條款或情況（例如不尋常融資、售後租回安排、與買賣有關的任何人士授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值的元素）引致升跌的估計價格。

除另行說明者外，在吾等對中國物業估值過程中，吾等假定各物業已經獲授指定年期的可轉讓土地使用權，並每年繳納名義土地使用費，及除另行說明者外，任何應付的地價已悉數繳付。吾等倚賴 貴公司及其法律顧問君合律師事務所及金誠同達律師事務所就各項物業權益的業權及 貴集團於該等物業的權益所提供的資料及意見。在對物業進行估值時，吾等已假設 貴集團對各項物業擁有可強制執行的業權並可於獲批的各土地使用年期屆滿前的整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業。

對於位於中國的物業，其業權狀況及獲授的主要證書、批文及許可證均參考 貴集團所提供的資料及 貴公司中國法律顧問提供的意見（載於各估值證書的附註）。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另行說明者外，吾等假定該等物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。

估值方法

在對 貴集團於中國持作銷售的第一類物業進行估值時，吾等採用直接比較法，假設各項物業按現況交吉出售，並參照於有關市場上可供比較的銷售交易對各項物業進行估值。

對於 貴集團於中國持作投資的第二類物業，吾等採用按現有租約的淨租金收入撥充資本估值及考慮物業的潛在重訂租金收入或參考同類市場交易進行估值。

在對 貴集團於中國持有的發展中及作未來發展的第三類及第四類物業進行估值時，吾等根據 貴集團向吾等提供的最新發展計劃（如有），以各項物業的發展及落成作為基準進行估值。吾等假設發展計劃均已取得有關政府機構所發出的所有同意、批文及許可證，且並無任何繁瑣條件或延誤情況。吾等亦假設，發展項目的設計及建設均符合當地規劃法規且已獲得有關政府機構的批准。吾等於達致估值意見時，乃採用直接比較法，參照有關市場上可供比較的銷售憑證對各項物業進行估值，並考慮已支付的建築成本及項目竣工將支付的費用以反映已竣工項目的質量。「竣工後資本值」指吾等對假設發展項目於估值日期已竣工的總售價的意見。

對於 貴集團於中國租賃的第五類物業，吾等認為其並無任何商業價值，主要是由於禁止轉讓及分租或缺乏可觀溢利的租金。

資料來源

吾等獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要，但並無就有關物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本以核實吾等所獲副本是否包括所有正本的修訂。

在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴集團就其中國物業所提供的資料，並接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇證明、樓宇完工日期、泊車位數量、佔用詳情、租賃詳情、發展計劃、建築成本、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益及所有其他有關事項提供予吾等的意見。

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

實地視察

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下，視察物業的內部。然而，吾等並無進行實地勘測，以確定土地狀況及有關設施等是否適合任何未來發展。吾等編製估值時假設此等方面乃符合要求，並於建設期間不會招致任何特殊開支或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另行說明者外，吾等無法進行實地測量，以核實物業的地盤及建築面積，吾等假設交予吾等文件所示的面積均為正確。

貨幣

除另行說明者外，於吾等的估值中，所有貨幣數額均以中國法定貨幣人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
天津市
南開區
賓水西道
時代奧城商業廣場
A3辦公區4號樓3層
融創中國控股有限公司

列位董事 台照

代表

戴德梁行有限公司

董事

陳家輝

註冊專業測量師 (產業測量組)

註冊中國房地產估值師

MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.

謹啟

二零零九年十二月七日

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

估值概要

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年
	九月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)		九月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
第一類 – 貴集團於中國持作出售的物業			
1. 中國 天津市 河西區 友誼南路 海逸長洲一期至四期 已建成及未售部份	740,700,000	100	740,700,000
2. 中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城一期至五期 已建成及未售部份	1,900,000,000	90	1,710,000,000
3. 中國 天津市 南開區 天塔道 上谷商業中心 已建成及未售部份	29,000,000	100	29,000,000

物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
4. 中國 天津市 河西區 環湖中路與環湖北道 交口東北側 濱湖大廈 4層401單元	20,000,000	100	20,000,000
5. 中國 北京市 朝陽區 南磨房路及 西大望路交界處 禧福匯一期 已建成及未售部份	814,000,000	50	407,000,000
6. 中國 重慶市 北部新區 經開園 蔡家溝水庫片區 重慶奧林匹克花園 一期至四期、學校商業 已建成及未售部份	261,700,000	100	261,700,000

物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
7. 中國 重慶市 南岸區 經濟技術開發區 會展中心旁 亞太商谷一期 已建成及未售部份	140,000,000	45	63,000,000
8. 中國江蘇省 無錫市 濱湖新城 太湖鎮 天鵝湖花園 一期至三期 已建成及未售部份	209,000,000	51	106,590,000
9. 中國江蘇省 無錫市 惠山新區 胡長路以南 白屈港以西 理想城市 一期、二期及四期 已建成及未售部份	123,000,000	51	62,730,000
	第一類小計： 4,237,400,000		3,400,720,000

物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
第二類 – 貴集團於中國持作投資的物業			
10. 中國 天津市 南開區 天塔道 上谷商業中心 1號樓及2號樓 地庫七單元	62,000,000	100	62,000,000
11. 中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城商業廣場 A1區部份物業	194,000,000	90	174,600,000
12. 中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城商業廣場 B4區部份物業	40,000,000	90	36,000,000
13. 中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城商業廣場 B4區部份物業	7,500,000	90	6,750,000

物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
14. 中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城商業廣場 A區及B區地下部份物業	247,000,000	90	222,300,000
15. 中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城 商業廣場A區 地下車庫	13,000,000	90	11,700,000
16. 中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城 商業廣場C區 地下車庫	17,000,000	90	15,300,000
	第二類小計：		528,650,000
	580,500,000		

物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
第三類 – 貴集團於中國持有的發展中物業			
17. 中國 天津市 河西區 友誼南路 海逸長洲五期 在建項目	481,000,000	100	481,000,000
18. 中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城六至七期及 商業部份 在建項目	1,043,000,000	90	938,700,000
19. 中國 天津市 和平區 漢陽道與西康路交界 融創·星美御 在建項目	591,000,000	100	591,000,000

物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
20. 中國 北京市 朝陽區 南磨房路及西大望路交界處 禧福匯 在建項目	468,000,000	50	234,000,000
21. 中國 重慶市 北部新區 經開園 蔡家溝水庫片區 重慶奧林匹克花園 五至七期在建項目	2,110,000,000	100	2,110,000,000
22. 中國 重慶市 南岸區 經濟技術開發區 會展中心旁 亞太商谷二至三期 在建項目	1,029,000,000	45	463,050,000

物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
23. 中國 江蘇省 無錫市 濱湖新城 太湖鎮 天鵝湖花園四至六期 在建項目	1,248,000,000	51	636,480,000
24. 中國 江蘇省 無錫市 惠山新區 胡長路以南 白屈港以西 理想城市三期和五期 在建項目	611,000,000	51	311,610,000
25. 中國 江蘇省 蘇州市 相城區 春秋路南 春申湖北 81棟 在建項目	320,000,000	51	163,200,000
	第三類小計：		
	7,901,000,000		5,929,040,000

物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
第四類 – 貴集團於中國持作未來發展的物業			
26. 中國 天津市 河西區 友誼南路 海逸長洲六期高層住宅， 2及3期別墅和商業部份 待建項目土地	1,346,000,000	100	1,346,000,000
27. 中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城八期 和商業部份 待建項目土地	2,022,000,000	90	1,819,800,000

物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
28. 中國 重慶市 北部新區 經開園 蔡家溝水庫片區 重慶奧林匹克花園 八至十五期 待建項目土地	4,765,000,000	100	4,765,000,000
29. 中國 重慶市 南岸區 經濟技術開發區 會展中心旁 亞太商谷四至七期 待建項目土地	1,230,000,000	45	553,500,000
30. 中國 江蘇省 無錫市 濱湖新城 太湖鎮 天鵝湖花園七至十期 待建項目土地	1,166,000,000 (附註1)	51	594,660,000 (附註1)

物業	於二零零九年	貴集團	於二零零九年
	九月三十日		九月三十日
	現況下的	應佔權益	貴集團應佔
	資本值	(%)	現況下的
	(人民幣元)		資本值
			(人民幣元)
31. 中國	1,520,000,000	51	775,200,000
江蘇省			
無錫市			
惠山新區			
胡長路以南			
白屈港以西			
理想城市六至十期			
待建項目土地			
32. 中國	4,360,000,000	35	1,526,000,000
北京市			
海淀區			
西北旺村			
東至西北旺東環路			
及南至西北旺南環路			
待建項目土地			
第四類小計：	16,409,000,000		11,380,160,000

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年
	九月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)		九月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
第五類 – 貴集團於中國租賃作自用的物業			
33. 中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城商業廣場 A3辦公區4號樓3層 寫字樓單元	無商業價值		無商業價值
34. 中國 天津市 西青經濟開發區 興華七支路 一幢樓的506號單元	無商業價值		無商業價值
35. 中國 天津市 西青經濟開發區 興華七支路 一幢樓的511號單元	無商業價值		無商業價值

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年
	九月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)		九月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
36. 中國 天津市 西青經濟開發區 興華七支路 一幢樓的513號單元	無商業價值		無商業價值
37. 中國 天津市 西青經濟開發區 興華七支路 一幢樓的A704號單元	無商業價值		無商業價值
38. 中國 天津市 大港區 萬象路187號 A-201單元	無商業價值		無商業價值
39. 中國 天津市 大港區 萬象路涉外綜合樓 A區501單元	無商業價值		無商業價值

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年
	九月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)		九月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
40. 中國 天津市 和平區 唐山道135號 C408單元	無商業價值		無商業價值
41. 中國 天津市 東麗經濟開發區 一經路1號 一幢大廈的420單元	無商業價值		無商業價值
42. 中國 重慶市 北部新區 經開園 蔡家溝水庫片區的水庫	無商業價值		無商業價值

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年
	九月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)		九月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
43. 中國 重慶市 江北區 建新北路9號 同聚遠景大廈 第8樓8-1、8-2號單元	無商業價值		無商業價值
44. 中國 重慶市 北碚區 蔡家崗鎮 鳳栖路6號 一單元	無商業價值		無商業價值
45. 中國 重慶市 南岸區 亞太商谷一期A6幢26層 1-3號、5-11號單元	無商業價值		無商業價值

物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
46. 中國 重慶市 南岸區 亞太商谷一期A6幢26層 12-13號、15-22號單元	無商業價值		無商業價值
47. 中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 太湖鎮 蘇錫路228號單元	無商業價值		無商業價值
48. 中國 江蘇省 無錫市 惠山經濟開發區 政和大道的一單元	無商業價值		無商業價值

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年
	九月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)		九月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
49. 中國 江蘇省 蘇州市 相城區 黃埭鎮 春旺路詠春工業坊8-7單元	無商業價值		無商業價值
50. 中國 北京市 海淀區 中關村大街11號 北科置業大廈 A座6層608號單元	無商業價值		無商業價值
	第五類小計：		無商業價值
	第一至五類總計：		21,238,570,000

附註：

- 於吾等的估值過程中，吾等並無對 貴集團尚未獲得有效國有土地使用證的土地（地盤面積為191,933.30平方米）賦予任何商業價值。倘 貴集團已獲得該部份的國有土地使用證，則該部份物業於二零零九年九月三十日現況下的資本值（假定土地出讓金已悉數償付）將為人民幣1,224,000,000元（貴集團應佔51%權益：人民幣624,240,000元）。

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值																
1. 中國天津市 河西區友誼南路 海逸長洲 一期至四期 已建成及 未售部份	全部竣工後，海逸長洲為配備公共設施的大型住宅及商業發展項目，建於總地盤面積約497,501.10平方米的土地上。 該物業由海逸長洲一期至四期已建成及未售部份構成，包括一些在高層住宅樓宇、別墅、商舖物業及地下車庫泊車位的單元。 該物業於二零零六年至二零零八年期間竣工，建築面積的相關詳情如下：	截至估值日期，該物業部份為空置，餘下部份已根據多份買賣合約預售。	人民幣 740,700,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 740,700,000元)																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層公寓</td> <td>20,199.35</td> </tr> <tr> <td>獨棟別墅</td> <td>5,498.02</td> </tr> <tr> <td>商舖物業</td> <td>2,208.00</td> </tr> <tr> <td>地下車庫泊車位</td> <td><u>44,707.00</u></td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)：</td> <td><u><u>72,612.37</u></u></td> </tr> <tr> <td>配套設施 (不可銷售)</td> <td><u>2,924.96</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u><u>75,537.33</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層公寓	20,199.35	獨棟別墅	5,498.02	商舖物業	2,208.00	地下車庫泊車位	<u>44,707.00</u>	合計(可銷售)：	<u><u>72,612.37</u></u>	配套設施 (不可銷售)	<u>2,924.96</u>	合計	<u><u>75,537.33</u></u>		
用途	概約建築面積 (平方米)																		
高層公寓	20,199.35																		
獨棟別墅	5,498.02																		
商舖物業	2,208.00																		
地下車庫泊車位	<u>44,707.00</u>																		
合計(可銷售)：	<u><u>72,612.37</u></u>																		
配套設施 (不可銷售)	<u>2,924.96</u>																		
合計	<u><u>75,537.33</u></u>																		
	該物業乃按作住宅用途的土地使用權持有，為期70年，於二零七三年十月二十七日屆滿。																		

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年九月二十八日的國有土地使用證第103050800065號，該物業總地盤面積約497,501.10平方米的土地使用權已授予天津融創置地有限公司作住宅用途，於二零七三年十月二十七日屆滿。

- (2) 根據天津市規劃和國土資源局（「出讓人」）與天津融創置地有限公司（「承讓人」）於二零零三年七月二十八日訂立的國有土地使用權出讓合同第2003-100號，該物業的土地使用權已出讓予承讓人，土地使用期為70年，相關詳情如下：
- (i) 地點：天津市河西區友誼南路西側
 - (ii) 地盤面積：549,763.60平方米
 - (iii) 建築面積：少於或等於659,716平方米
 - (iv) 用途：住宅及輔助公共建築
 - (v) 土地出讓金：人民幣69,211,600元
- (3) 根據天津市規劃和國土資源局（「出讓人」）與天津融創置地有限公司（「承讓人」）於二零零四年六月十日訂立的國有土地使用權出讓合同第2003-100號的補充協議，承讓人已接受地盤邊界調整，地盤面積由549,763.60平方米調整為497,501.10平方米。
- (4) 根據四十七份房屋所有權證，該物業總建築面積為14,555.13平方米部份的房屋所有權授予天津融創置地有限公司。
- (5) 根據日期為二零零三年八月十四日的建設用地規劃許可證第2003-045號，一幅土地地盤面積為549,763.60平方米的建築地盤符合城市規劃的規定，准予使用。
- (6) 根據二零零五年九月十五日至二零零八年十一月二十六日期間發出的十二份建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為573,073.84平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設。
- (7) 根據二零零四年七月三十日至二零零八年二月二日期間發出的十三份建設工程施工許可證，該物業總建築面積為563,255.50平方米的建設工程符合施工規定，准予施工。
- (8) 根據二零零四年八月十六日至二零零七年十一月十六日期間發出的六十一份商品房預售許可證，該物業總建築面積為482,127.39平方米的商品房已准予預售。
- (9) 根據二零零七年九月十八日至二零零八年十二月三十一日期間發出的十九份建設工程竣工驗收證書，該物業總建築面積為303,788.56平方米的建設工程已竣工及驗收。
- (10) 據 貴集團告知，建築面積約7,236平方米的一部份物業及54個車庫泊車位已簽訂總代價為人民幣47,725,996元的多份買賣協議。此部份物業的上述總代價已在吾等上文的估值中反映及計入。
- (11) 根據日期為二零零八年一月三十一日的營業執照第12011100006866號，天津融創置地有限公司於二零零三年一月三十一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣900,000,000元，有效營業期限為二零零三年一月三十一日至二零一三年一月三十日。
- (12) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津融創置地有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

- (iii) 天津融創置地有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業（惟附註(iv)中所述部份物業除外）的土地使用權及房屋所有權；
- (iv) 就已訂約出售但未完成正式轉讓手續的該部份物業，天津融創置地有限公司須於個別買家遵守上述協議中的全部條款後，將物業所有權交付予有關買家。在未向有關政府部門登記轉讓物業所有權前，物業所有權仍歸天津融創置地有限公司所有，但未經有關買家許可或上述協議未撤銷前，天津融創置地有限公司無權轉讓、出租、按揭或出售該物業；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (13) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
土地使用權出讓合同的補充協議	有
房屋所有權證	有（部份）
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建設工程竣工驗收證書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日																		
			現況下的資本值																		
2. 中國天津市 南開區 賓水西道 時代奧城 一期至五期 已建成及 未售部份	全部竣工後，時代奧城為配備公共設施的大型住宅及商業發展項目。 時代奧城一期至五期建於總地盤面積約330,987平方米的土地上。 該物業由時代奧城一期至五期已建成及未售部份構成，包括一些在高層住宅樓宇、酒店式公寓、辦公大樓、商舖物業及地下車庫泊車位的單元。 該物業於二零零五年至二零零九年期間竣工，建築面積的相關詳情如下：	截至估值日期，該物業部份為空置，餘下部份已根據多份買賣合約預售。	人民幣 1,900,000,000元 (貴集團應佔 90%權益： 人民幣 1,710,000,000元)																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層公寓</td> <td>6,273.08</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>11,264.41</td> </tr> <tr> <td>商舖物業</td> <td>32,898.04</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>22,471.66</td> </tr> <tr> <td>地下車庫泊車位</td> <td><u>57,656.31</u></td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)：</td> <td><u><u>130,563.50</u></u></td> </tr> <tr> <td>配套設施 (不可銷售)</td> <td><u>15,116.58</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u><u>145,680.08</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層公寓	6,273.08	酒店式公寓	11,264.41	商舖物業	32,898.04	寫字樓	22,471.66	地下車庫泊車位	<u>57,656.31</u>	合計(可銷售)：	<u><u>130,563.50</u></u>	配套設施 (不可銷售)	<u>15,116.58</u>	合計	<u><u>145,680.08</u></u>		
用途	概約建築面積 (平方米)																				
高層公寓	6,273.08																				
酒店式公寓	11,264.41																				
商舖物業	32,898.04																				
寫字樓	22,471.66																				
地下車庫泊車位	<u>57,656.31</u>																				
合計(可銷售)：	<u><u>130,563.50</u></u>																				
配套設施 (不可銷售)	<u>15,116.58</u>																				
合計	<u><u>145,680.08</u></u>																				
	該物業乃按作商業用途的土地使用權(為期50年)及作住宅用途的土地使用權(為期70年)持有。																				

附註：

- (1) 根據三份國有土地使用證，該物業總地盤面積約259,704.10平方米的土地使用權已授予天津融創奧城投資有限公司，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	土地使用期	地盤面積 (平方米)
70300000051	二零零七年 六月二十一日	住宅	於二零零七年 五月十九日屆滿	42,801.50
70300000050	二零零七年 六月二十一日	住宅	於二零零七年 五月十九日屆滿	38,871.70
104050800041	二零零八年 三月十四日	商業	於二零五四年 三月八日屆滿	178,030.90
合計：				<u>259,704.10</u>

- (2) 根據天津市規劃和國土資源局（「出讓人」）與天津融創奧城投資有限公司（「承讓人」）於二零零三年八月二十二日訂立的國有土地使用權出讓合同第2003-096號，該物業地盤面積約460,840.30平方米的土地使用權已出讓予承讓人，為期70年作住宅用途及為期50年作商業用途。相關詳情概述如下：

- (i) 地盤面積 : 460,840.30平方米
- (ii) 建築面積 : 住宅部份少於或等於550,000平方米
商業部份少於或等於450,000平方米
- (iii) 土地出讓金 : 人民幣355,000,000元

- (3) 根據天津市規劃和國土資源局（「出讓人」）與天津融創奧城投資有限公司（「承讓人」）分別於二零零三年九月十九日、二零零五年六月二十一日及二零零七年五月二十日訂立的三份國有土地使用權出讓合同第2003-096號的補充協議，被劃分成三部份的土地的總地盤面積分別為188,452.50平方米、190,714.60平方米及81,673.20平方米。
- (4) 根據於二零零六年六月一日至二零零九年五月八日期間發出的482份房屋所有權證，該物業總建築面積為58,478.22平方米的房屋所有權已授予天津融創奧城投資有限公司。
- (5) 根據於二零零三年九月三日發出的建設用地規劃許可證第2003-063號，一幅土地地盤面積為460,840.30平方米的建築地盤符合城市規劃的規定，准予使用。
- (6) 根據二零零四年四月五日至二零零九年六月十七日期間發出的二十份建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為851,097.99平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設。
- (7) 根據二零零四年三月二十五日至二零零八年十二月二十五日期間發出的19份建設工程施工許可證，該物業總建築面積為855,084平方米的建設工程符合施工規定，准予施工。
- (8) 根據二零零四年四月十二日至二零零八年五月十六日期間發出的四十五份商品房預售許可證，該物業總建築面積為660,664.19平方米的部份商品房已准予預售。

- (9) 根據二零零五年十二月十五日至二零零九年五月八日期間發出的四十九份建設工程竣工驗收證書，該物業總建築面積為808,394.78平方米的建設工程已竣工及驗收。
- (10) 據 貴集團告知，建築面積約4,438.20平方米的一部份物業及28個車庫泊車位已簽訂總代價為人民幣43,297,962元的多份買賣協議。此部份物業的上述總代價已在吾等上文的估值中反映及計入。
- (11) 根據日期為二零零八年七月十八日的營業執照第120104000016018號，天津融創奧城投資有限公司於二零零三年二月二十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣222,220,000元，有效營業期限為二零零三年二月二十五日至二零二三年二月二十四日。
- (12) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津融創奧城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 天津融創奧城投資有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業（惟附註(iv)中所述部份物業除外）的土地使用權及房屋所有權；
 - (iv) 就已訂約出售但未完成正式轉讓手續的該物業部份，天津融創奧城投資有限公司須於個別買家遵守上述協議中的全部條款後，將物業所有權交付予有關買家。在未向有關政府部門登記轉讓物業所有權前，物業所有權仍歸天津融創奧城投資有限公司所有，但未經有關買家許可或上述協議未撤銷前，天津融創奧城投資有限公司無權轉讓、出租、按揭或出售該物業；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (13) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|----------------|-------|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 土地使用權出讓合同的補充協議 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 建設工程竣工驗收證書 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有（部份） |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值												
3. 中國天津市 南開區天塔道 上谷商業中心 已建成及 未售部份	該物業包括一個七層高商業發展項目上谷商業中心的四個零售單元，建於兩幅總地盤面積約25,234.20平方米的土地上。 該物業於二零零六年竣工，總建築面積約1,814.57平方米，相關詳情如下：	截至估值日期，該物業為空置。	人民幣 29,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 29,000,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>單元</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售單元63號</td> <td>759.93</td> </tr> <tr> <td>零售單元38號</td> <td>525.17</td> </tr> <tr> <td>零售單元43號</td> <td>362.11</td> </tr> <tr> <td>零售單元2-E-615號</td> <td>167.36</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>1,814.57</u></td> </tr> </tbody> </table>	單元	建築面積 (平方米)	零售單元63號	759.93	零售單元38號	525.17	零售單元43號	362.11	零售單元2-E-615號	167.36	合計：	<u>1,814.57</u>		
單元	建築面積 (平方米)														
零售單元63號	759.93														
零售單元38號	525.17														
零售單元43號	362.11														
零售單元2-E-615號	167.36														
合計：	<u>1,814.57</u>														
	該物業乃按作商業用途的土地使用權持有，為期50年。														

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用證，該物業的土地使用權授予天津融創置地有限公司，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	土地使用期	地盤面積 (平方米)
(2004) 081	二零零四年 七月七日	商業	於二零零四年 七月七日屆滿	14,348.1
(2004) 098	二零零四年 七月二十六日	商業	於二零零四年 七月二十五日屆滿	10,886.1
			合計：	<u>25,234.2</u>

- (2) 根據天津市規劃和國土資源局(「出讓人」)與天津融創置地有限公司(「承讓人」)於二零零三年八月二十六日訂立的國有土地使用權出讓合同第2003-109號，該物業地盤面積約25,234.20平方米的土地使用權已出讓予承讓人作商業用途，為期50年，相關詳情如下：

- (i) 地盤面積 : 25,234.20平方米
- (ii) 建築面積 : 少於或等於42,898平方米
- (iii) 建築密度 : 小於或等於26.54%
- (iv) 綠化率 : 大於或等於35%
- (v) 建築規約 : 於二零零六年十二月三十日前竣工
- (vi) 土地出讓金 : 人民幣31,512,974元

- (3) 根據日期為二零零六年十二月十四日的房屋所有權證第000015470號，該物業總建築面積為759.93平方米的零售單元63號的房屋所有權已授予天津融創置地有限公司。

- (4) 根據日期為二零零三年十月十五日的建設用地規劃許可證第2003-076號，地盤面積為25,234.20平方米的一幅土地的建筑地盤符合城市規劃的規定，准予使用。

- (5) 根據日期為於二零零四年八月二十三日的建設工程規劃許可證第(2004) 0083號，該物業總建築面積為58,095.00平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設。

- (6) 根據日期為二零零四年七月二十二日的建設工程施工許可證121042020040752號，該物業的建設工程符合施工規定，准予施工。

- (7) 根據兩份商品房預售許可證，該物業總建築面積為42,015.61平方米的兩棟商品房已准予預售，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	樓宇	建築面積 (平方米)
(2004) 325-01	二零零四年十月十四日	上谷商業中心1號樓	16,972.29
(2004) 331-01	二零零四年十月十九日	上谷商業中心2號樓	25,043.32
			42,015.61

- (8) 根據兩份建設工程竣工驗收證書，該物業總建築面積為57,534.73平方米的建設工程已竣工，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	地點	建築面積 (平方米)
06-0258	二零零六年六月二十七日	上谷商業中心B區	34,673.34
06-0257	二零零六年六月二十七日	上谷商業中心A區	22,861.39
			57,534.73

- (9) 根據日期為二零零八年一月三十一日的營業執照第120111000006866號，天津融創置地有限公司於二零零三年一月三十一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣900,000,000元，有效營業期限為二零零三年一月三十一日至二零一三年一月三十日。
- (10) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 天津融創置地有限公司獲取餘下有關房屋所有權證不會有任何法律障礙，其有權出售、轉讓、按揭及出租該物業；惟倘該物業的任何部份已被按揭， 貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
- (iii) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
房屋所有權證	有(部份)
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建設工程竣工驗收證書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
4. 中國天津市 河西區 環湖中路與 環湖北道交口 東北側濱湖大廈 4層401單元	該物業包括一個22層高住宅／商業發展項目濱湖大廈第四層的一個零售單元，建於兩幅總地盤面積約5,066.67平方米的土地上。 該物業於二零零四年竣工，總建築面積約2,518.65平方米。	截至估值日期， 該物業為空置。	人民幣 20,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 20,000,000元)

附註：

- (1) 根據天津市人民政府於二零零九年九月二十七日發出的編號為103020919863的房地產權證書，該建築面積2,518.65平方米物業的土地使用權及房屋所有權已授予天津融創置地有限公司所有。
- (2) 根據日期為二零零八年一月三十一日的營業執照第120111000006866號，天津融創置地有限公司於二零零三年一月三十一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣900,000,000元，有效營業期限為二零零三年一月三十一日至二零一三年一月三十日。
- (3) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證書為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權已授予天津融創置地有限公司；及
 - (iii) 天津融創置地有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

房地產權證書	有
營業執照	有

估值證書

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資本值
5. 中國北京市朝陽區南磨房路及西大望路交界處禧福匯一期已建成及未售部份	全部竣工後，禧福匯為中型住宅及商業發展項目，建於總地盤面積約54,501.56平方米的土地上。 該物業由禧福匯一期已建成及未售部份構成，包括一些在高層住宅樓宇、商舖物業及地下車庫泊車位的單元。	截至估值日期，該物業部份為空置，餘下部份已根據多份買賣合約預售。	人民幣 814,000,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 407,000,000元)

該物業於二零零九年竣工，其建築面積的相關詳情如下：

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	37,009.56
商舖物業	232.00
地庫泊車位	8,442.00
合計(可銷售)：	<u>45,683.56</u>
配套設施 (不可銷售)	<u>6,353.38</u>
合計	<u>52,036.94</u>

該物業乃按作住宅用途的土地使用權(為期70年，於二零七四年八月三十日屆滿)及作商業用途的土地使用權(為期40年，於二零四四年八月三十日屆滿)持有。

附註：

- 根據於二零零七年四月二十九日發出的國有土地使用證第(2006) 0280號，該物業總地盤面積約54,501.56平方米的土地使用權已授予北京首馳昱達房地產開發有限公司，為期70年作住宅用途及40年作商業用途，分別於二零七四年八月三十日及二零四四年八月三十日屆滿。
- 根據北京市國土資源局(「出讓人」)與北京市城市改建綜合總公司(「承讓人」)於二零零四年八月三十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2004) 1383號，該物業地盤面積約25,504平方米的的土地使用權已出讓予承讓人，為期70年作住宅用途及40年作商業用途，代價為人民幣25,555,950元。

- (3) 根據北京市國土資源局(「出讓人」)與北京市城市改建綜合總公司(「承讓人」)於二零零四年八月三十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2004) 1272號，平樂園西1區地盤面積約13,007平方米的土地使用權已出讓予承讓人，為期70年作住宅用途及40年作配套用途，代價為人民幣11,556,180元。
- (4) 根據北京市城市改建綜合總公司(甲方)與北京首馳昱達房地產開發有限公司(乙方)分別於二零零六年十一月二十四日及二零零七年八月二十七日訂立的國有土地使用權轉讓協議及其補充協議，甲方同意轉讓平樂園西1及2區的土地使用權予乙方，總代價為人民幣470,347,500元。地面上的建築面積為134,385平方米。
- (5) 根據北京市國土資源局(「出讓人」)與北京市城市改建綜合總公司(「承讓人」)於二零零六年一月六日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2004)1383號的補充協議，平樂園西1區的土地使用權已變更至平樂園西1及2區。該幅土地的地盤面積已由25,504.00平方米變更為54,799.536平方米，土地出讓金已由人民幣25,555,950元變更為人民幣87,257,604元。
- (6) 根據北京市規劃委員會發出的全部三份建設工程規劃許可證，該物業建築面積為166,481.00平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設。該等許可證的詳情概述如下：

許可證編號	發出日期	地點	建設工程	建築面積 (平方米)
(2007) 0041	二零零六年 一月二十九日	朝陽區南磨坊	平樂園西1及2區 住宅樓宇 R1、R2及附屬C2	79,577.44
(2007) 0042	二零零七年 四月三日	朝陽區南磨坊	平樂園西1及2區 住宅樓宇 R3-R6及 附屬C4地下車庫	59,835.56
(2008) 0319	二零零八年 十二月二日	朝陽區南磨坊	平樂園西1及2區 住宅樓宇R7及附屬C1	27,068.00
合計：				<u>166,481.00</u>

- (7) 根據北京市建設委員會發出的全部三份建設工程施工許可證，該物業(位於南磨房，建築面積為166,481.00平方米)的建設工程符合施工規定，准予施工。該等許可證的詳情概述如下：

許可證編號	發出日期	建設項目	建設規模 (平方米)
(2007) 0754	二零零七年 五月二十二日	平樂園西1及2區 住宅樓宇 R1、R2及附屬C2	79,577.44
(2007) 0465	二零零七年 四月三日	平樂園西1及2區 住宅樓宇R3-R6及 附屬C4地下車庫	59,835.56
(2008) 0314	二零零八年 十二月十九日	平樂園西1及2區 住宅樓宇R7及 附屬C1	27,068.00
合計：			<u>166,481.00</u>

- (8) 根據北京市建設委員會於二零零七年十二月三十日至二零零九年三月二十八日期間發出的全部七份商品房預售許可證，建築面積為134,136.20平方米的物業已獲准預售。
- (9) 根據北京市建設委員會於二零零九年八月二十八日至二零零九年九月二日發出的兩份建設工程竣工驗收證書，該物業總建築面積為136,389.54平方米的發展項目已竣工。
- (10) 據 貴集團告知，建築面積約31,309平方米的部份物業已簽訂總代價為人民幣621,332,996元的多份買賣協議。此部份物業的上述總代價已在吾等上文的估值中反映及計入。
- (11) 根據日期為二零零九年四月十五日的營業執照第110105009441610號，北京首馳昱達房地產開發有限公司於二零零六年三月二十九日成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，經營期為二零零六年三月二十九日至二零五六年三月二十八日。
- (12) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 北京首馳昱達房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 北京首馳昱達房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業（附註(iv)的物業部份除外）的土地使用權及房屋所有權；
 - (iv) 就已訂約出售但未完成正式轉讓手續的物業，北京首馳昱達房地產開發有限公司須於個別買家遵守協議中的全部條款後，將物業所有權交付予有關買家。在未向有關政府部門登記轉讓物業所有權前，物業所有權仍歸北京首馳昱達房地產開發有限公司所有，但未經有關買家許可或上述協議未撤銷前，北京首馳昱達房地產開發有限公司無權轉讓、出租、按揭或出售該物業；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (13) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|------------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權轉讓協議 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同的補充協議 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 建設工程竣工驗收證書 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
6. 中國重慶市 北部新區 經開園蔡家溝 水庫片區 重慶奧林匹克花園 一期至四期、 學校商業 已建成及 未售部份	全部竣工後，重慶奧林匹克花園為 配備公共設施的大型住宅及商業發 展項目。 重慶奧林匹克花園一期至四期及學 校商業建於總地盤面積約560,373 平方米的土地上。 該物業由重慶奧林匹克花園一期至 四期已建成及未售部份構成，包括 一些在多層住宅樓宇、別墅、商舖 物業及地下車庫泊車位的單元。 該物業於二零零五年至二零零八年 期間竣工，建築面積的相關詳情如 下：	截至估值日期， 該物業部份為空 置，餘下部份已 根據多份買賣合 約預售。	人民幣 261,700,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 261,700,000元)

用途	概約 建築面積 (平方米)
多層公寓	7,258.39
高層公寓	1,571.32
商舖物業	8,662.34
地下車庫泊車位	38,007.18
合計(可銷售)：	<u>55,499.23</u>
配套設施 (不可銷售)	<u>15,006.94</u>
合計	<u>70,506.17</u>

該物業乃按作住宅用途的土地使用權(為期50年，於二零五三年八月二十八日屆滿)及作商業用途的土地使用權(為期40年，於二零四三年八月二十八日屆滿)持有。

附註：

- (1) 根據於二零零四年十二月八日至二零零七年十一月十三日期間發出的十份國有土地使用證，該物業總地盤面積為798,300.50平方米的土地使用權授予重慶奧林匹克花園置業有限公司。
- (2) 根據日期為二零零三年八月二十九日的國有土地使用權出讓合同第(2003)214號，重慶市國土資源和房屋管理局已將該物業地盤面積為1,624,249平方米的土地使用權出讓予重慶奧林匹克花園置業有限公司，相關詳情如下：
 - (i) 地點：北部新區經開園蔡家溝水庫片區1、2、3、4號
 - (ii) 地盤面積：1,624,249平方米
 - (iii) 用途：商業及住宅
 - (iv) 建築面積：2,344,269.70平方米
 - (v) 地積比率：住宅等於或少於1.2；商業等於或少於2
 - (vi) 土地使用期：50年（住宅）；40年（商業）
 - (vii) 土地出讓金：人民幣969,041,025元
- (3) 根據重慶市國土資源和房屋管理局（「出讓人」）與重慶奧林匹克花園置業有限公司（「承讓人」）於二零零八年三月十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2003)214號的補充協議，承讓人已接納將地盤面積改為1,591,358.4平方米（其中商業物業與住宅物業的淨地盤面積為1,547,312.30平方米，路面的地盤面積為44,046.10平方米）、建築面積改為2,598,375.5平方米及土地出讓金改為人民幣949,903,148元。
- (4) 根據日期為二零零六年六月九日的國有土地使用權出讓合同第(2006)136號，重慶市國土資源和房屋管理局已將該物業地盤面積為218,563平方米的土地使用權出讓予重慶奧林匹克花園置業有限公司，相關詳情如下：
 - (i) 地點：北部新區經開園蔡家溝水庫片區5號
 - (ii) 地盤面積：218,563平方米
 - (iii) 用途：住宅
 - (iv) 建築面積：97,151平方米
 - (v) 地積比率：住宅等於或少於1
 - (vi) 土地使用期：50年（住宅）；40年（商業）
 - (vii) 土地出讓金：人民幣24,188,028元

- (5) 根據日期為二零零六年六月九日的國有土地使用權出讓合同第(2006)135號，重慶市國土資源和房屋管理局已將該物業地盤面積為396,208.3平方米的土地使用權出讓予重慶奧林匹克花園置業有限公司，相關詳情如下：

- (i) 地點 : 北部新區經開園蔡家溝水庫片區6號
- (ii) 地盤面積 : 396,208.3平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 建築面積 : 173,383平方米
- (v) 地積比率 : 住宅等於或少於1
- (vi) 土地使用期 : 50年(住宅); 40年(商業)
- (vii) 土地出讓金 : 人民幣43,170,300元

- (6) 根據重慶市規劃局發出的三份建設用地規劃許可證，一幅地盤面積359,716.88平方米土地的建築地盤符合城市規劃的規定。該等許可證的詳情概述如下：

證書編號	發出日期	地點	樓宇	地盤面積 (平方米)
(2004) 0041	二零零四年 七月二十一日	北部新區經開園 蔡家溝水庫片區	奧林匹克花園 3號一期	154,000.00
(2005) 0001	二零零五年 一月十日	北部新區經開園 蔡家溝水庫片區	奧林匹克花園 3號二期A區	113,522.10
(2005) 0012	二零零五年 五月二十三日	北部新區經開園 蔡家溝水庫片區	奧林匹克花園 3號三期	92,194.78
合計：				<u>359,716.88</u>

- (7) 根據重慶市規劃局全部於二零零四年八月十八日至二零零七年九月二十八日期間發出的15份建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為656,900.21平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設。
- (8) 根據重慶經濟技術開發區建設局全部於二零零四年八月二十六日至二零零七年十月十二日期間發出的23份建設工程施工許可證，該物業總建築面積為656,048.43平方米的建設工程符合施工規定，准予施工。
- (9) 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零四年九月二十日至二零零七年八月二十四日期間發出的全部26份商品房預售許可證，該總建築面積為536,069.59平方米的物業已准予預售。
- (10) 根據於二零零五年四月十三日至二零零九年八月十八日期間發出的25份建設工程竣工驗收證書，該物業總建築面積為 645,643.10平方米的建設工程已竣工。

- (11) 據 貴集團告知及根據重慶當地的有關規定，房地產開發項目竣工後，物業發展商須就每「幢」樓宇申請一般房屋所有權證。然後，於銷售該等物業時，各買家將須領取其各自單位的個別房屋所有權證。就該物業而言，重慶奧林匹克花園置業有限公司已正式登記其所有權並已獲得一般房屋所有權證，惟並無各個別單位的房屋所有權證。
- (12) 據 貴集團告知，佔內部建築面積約4,489.44平方米的一部份物業及5個車庫泊車位已簽訂總代價為人民幣20,104,249元的多份買賣協議。此部份物業的上述總代價已在吾等上文的估值中反映及計入。
- (13) 根據日期為二零零八年五月二十七日的營業執照第500904000002477號，重慶奧林匹克花園置業有限公司乃於二零零三年四月二十四日成立為有限公司，註冊資本為人民幣180,000,000元。
- (14) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 重慶奧林匹克花園置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 重慶奧林匹克花園置業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業（惟附註(iv)所述的該部份物業除外）的土地使用權及房屋所有權；
 - (iv) 就已訂約出售但未完成正式轉讓手續的該部份物業，重慶奧林匹克花園置業有限公司須於個別買家遵守上述協議中的全部條款後，將物業所有權交付予有關買家。在未向有關政府部門登記轉讓物業所有權前，物業所有權仍歸重慶奧林匹克花園置業有限公司所有，但未經有關買家許可或上述協議未撤銷前，重慶奧林匹克花園置業有限公司無權轉讓、出租、按揭或出售該物業；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (15) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|----------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 一般房屋所有權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 土地使用權出讓合同的補充協議 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 建設工程竣工驗收證書 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
7. 中國重慶市 南岸區 經濟技術開發區 會展中心旁 亞太商谷一期 已建成及 未售部份	全部竣工後，亞太商谷為配備公共設施的中型住宅及商業發展項目。 亞太商谷一期建於總地盤面積約19,097.46平方米的土地上。 該物業由亞太商谷一期已建成及未售部份構成，包括一些在高層住宅樓宇、商舖物業及地下車庫泊車位的單元。	截至估值日期，該物業部份為空置，餘下部份已根據多份買賣合約預售。	人民幣 140,000,000元 (貴集團應佔 45%權益： 人民幣 63,000,000元)

該物業於二零零九年竣工，建築面積的相關詳情如下：

用途	概約 建築面積 (平方米)
高層公寓	2,317.79
商舖物業	6,265.90
地下車庫泊車位	<u>5,116.78</u>
合計(可銷售)：	<u><u>13,700.47</u></u>
配套設施 (不可銷售)	<u>3,312.26</u>
合計	<u><u>17,012.73</u></u>

該物業乃按作住宅用途的土地使用權(為期50年，於二零五五年十二月八日屆滿)及作商業用途的土地使用權(為期40年，於二零四五年十二月八日屆滿)持有。

附註：

- (1) 根據於二零零六年五月二十三日至二零零七年七月三日期間發出的13份國有土地使用證，該總地盤面積為121,696.5平方米的物業的土地使用權已授予重慶渝能順馳房地產開發有限公司，作商業用途（於二零四五年十二月八日屆滿）及作住宅用途（於二零五五年十二月八日屆滿）。

據 貴集團告知，重慶渝能順馳房地產開發有限公司的名稱改為重慶渝能融創實業有限公司。

- (2) 根據日期為二零零五年十二月九日的國有土地使用權出讓合同第(2005) 461號及日期為二零零六年九月七日的國有土地使用權補充出讓合同，重慶市南岸區房屋土地管理局已將該物業地盤面積為162,924平方米的土地使用權出讓予重慶渝能順馳房地產開發有限公司，相關詳情如下：

- (i) 地點 : 重慶經開區會展中心西側地塊
- (ii) 地盤面積 : 162,924平方米（淨地盤面積為120,250平方米）
- (iii) 用途 : 商業、住宅及教育
- (iv) 項目名稱 : 亞太商谷
- (v) 建築面積 : 650,000平方米（商業：158,000平方米、住宅：480,000平方米及教育：12,000平方米）
- (vi) 土地使用期 : 50年（住宅）；40年（商業）
- (vii) 土地出讓金 : 人民幣602,830,000元

- (3) 根據重慶市規劃局於二零零六年九月二十七日發出的建設用地規劃許可證第(2006) 0300號，該物業總地盤面積約133,327.30平方米的建築地盤符合城市規劃的規定。

- (4) 根據重慶市規劃局發出的建設工程規劃許可證，相關詳情概述如下：

證書編號	發出日期	地點	建設項目	建築面積 (平方米)
(2007) 0313	二零零七年 四月六日	重慶經開區 會展中心西側地塊	亞太商谷	131,572.78

- (5) 根據重慶經濟技術開發區建設局發出的建設工程施工許可證，該物業總建築面積為131,572.78平方米的建設工程符合施工規定，准予施工，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	地點	建築面積 (平方米)
510214200704130101	二零零七年四月十三日	一期B1區	131,572.78

- (6) 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零七年七月六日發出的商品房預售許可證2007297號，該物業位於重慶經開區會展中心西側總建築面積為79,313.92平方米的商品房已准予預售。

- (7) 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零七年六月十五日發出的商品房預售許可證2007257號，該物業位於重慶經開區會展中心西側總建築面積為49,291.50平方米的商品房已准予預售。
- (8) 根據於二零零八年十二月十一日至二零零九年四月二十四日期間發出的三份建設工程竣工驗收證書，該物業總建築面積為131,436.96平方米的建設工程已竣工。
- (9) 據 貴集團告知及根據重慶當地有關規定，房地產開發項目竣工後，物業發展商須就每「幢」樓宇申請一般房屋所有權證。然後，於銷售該等物業時，各買家將須領取其各自單位的個別房屋所有權證。就該物業而言，重慶渝能融創實業有限公司已正式登記其所有權並已獲得一般房屋所有權證，惟並無各個別單位的房屋所有權證。
- (10) 根據日期為二零零九年十月十四日的營業執照第500902000008417號，重慶渝能融創實業有限公司於二零零五年九月二十六日成立為有限公司，註冊資本為人民幣150,000,000元。
- (11) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 重慶渝能融創實業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 重慶渝能融創實業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權（惟附註(iv)所述的該部份物業除外）；
 - (iv) 就已訂約出售但未完成正式轉讓手續的該物業部份，重慶渝能融創實業有限公司須於個別買家遵守上述協議中的全部條款後，將物業所有權交付予有關買家。在未向有關政府部門登記轉讓物業所有權前，物業所有權仍歸重慶渝能融創實業有限公司所有，但未經有關買家許可或上述協議未撤銷前，重慶渝能融創實業有限公司無權轉讓、出租、按揭或出售該物業；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (12) 根據 貴集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 一般房屋所有權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 建設工程竣工驗收證書 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

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資本值																
8. 中國江蘇省 無錫市 濱湖新城太湖鎮 天鵝湖花園 一期至三期 已建成及 未售部份	全部竣工後，天鵝湖花園為配備公共設施的大型住宅及商業發展項目。 天鵝湖花園一期至三期建於總地盤面積約175,500平方米的土地上。 該物業由天鵝湖花園一期至三期已建成及未售部份構成，包括一些在高層及多層住宅樓宇、商舖物業及地下車庫泊車位的單元。 該物業於二零零五年至二零零八年期間竣工，其建築面積的相關詳情如下：	截至估值日期，該物業部份為空置，餘下部份已根據多份買賣合約預售。	人民幣 209,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 106,590,000元)																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層公寓</td> <td>7,258.22</td> </tr> <tr> <td>多層公寓</td> <td>1,709.14</td> </tr> <tr> <td>商舖物業</td> <td>8,264.46</td> </tr> <tr> <td>地下車庫泊車位</td> <td>19,053.96</td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)：</td> <td><u>36,285.78</u></td> </tr> <tr> <td>配套設施 (不可銷售)</td> <td><u>2,344.94</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>38,630.72</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層公寓	7,258.22	多層公寓	1,709.14	商舖物業	8,264.46	地下車庫泊車位	19,053.96	合計(可銷售)：	<u>36,285.78</u>	配套設施 (不可銷售)	<u>2,344.94</u>	合計	<u>38,630.72</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)																		
高層公寓	7,258.22																		
多層公寓	1,709.14																		
商舖物業	8,264.46																		
地下車庫泊車位	19,053.96																		
合計(可銷售)：	<u>36,285.78</u>																		
配套設施 (不可銷售)	<u>2,344.94</u>																		
合計	<u>38,630.72</u>																		
	該物業乃按作城鎮綜合住宅用途的土地使用權持有。																		

附註：

- (1) 根據於二零零八年一月八日發出的國有土地使用證第(2008)3號，該物業總地盤面積約206,112.20平方米的土地使用權已授予無錫順馳地產有限公司，作城鎮綜合住宅用途。

據 貴集團告知，根據無錫市工商局於二零零八年九月十一日發出的公司更名許可，無錫順馳地產有限公司的名稱已獲准更改為無錫融創地產有限公司。

- (2) 根據無錫市國土資源管理局（「出讓人」）與無錫順馳地產有限公司（「承讓人」）訂立的國有土地使用權出讓合同第(2004)13號，出讓人已將該物業的土地使用權出讓予承讓人，相關詳情如下：

(i) 地點：高浪路以北青祈路以西金橋路以南規劃路以西

(ii) 地盤面積：733,888.60平方米

(iii) 土地用途：住宅及商業

(iv) 土地使用期：住宅：70年；商業：40年；其他用途：50年

(v) 地積比率：1.4

(vi) 土地出讓金：人民幣1,321,000,000元，另承讓人須支付額外土地出讓金人民幣53,000,000元用於建設初、高中校舍

- (3) 根據無錫市規劃局於二零零四年四月六日發出的建設用地規劃許可證第(2004)088號，一幅土地地盤面積為733,888.60平方米的建築地盤符合城市規劃的規定。

- (4) 根據無錫市規劃局發出的四份建設工程規劃許可證，該物業准予建設，發展計劃如下：

證書編號	發出日期	建設工程	樓號	建築面積 (平方米)
F-3202112008B0025	二零零八年 十一月二十五日	濱湖區3號段A2區		54,843.30
(2005) 0064	二零零五年 六月十八日	濱湖區3號段A3號	5	81,482.20
(2005) 0088	二零零五年 七月二十八日	濱湖區3號段A4號	7	88,917.00
(2004) 0102	二零零五年 九月十五日	濱湖區3號段A1號	19	41,201.00
			合計：	<u>266,443.5</u>

- (5) 根據無錫市建設委員會於二零零四年七月二十九日至二零零七年四月四日期間發出的九份建設工程施工許可證，該物業總建築面積為304,675.20平方米的建設工程准予施工。

- (6) 根據無錫市房地產管理局於二零零四年九月二十二日至二零零七年六月八日期間發出的六份商品房預售許可證，建築面積為256,758.20平方米的物業已准予預售。

- (7) 根據無錫市建設委員會發出的四份建設工程竣工驗收證書，該物業的建設已完成，詳情如下：

證書編號	發出日期	建設工程	建築面積 (平方米)
(2008) 103	二零零八年十二月十五日	天鵝湖花園A2區	54,843.30
(2005) 72	二零零五年十二月二十一日	天鵝湖花園A區二期	41,201.00
(2005) 44	二零零五年九月二十九日	天鵝湖花園A1區一期	33,231.20
(2007) 56	二零零七年八月三十一日	天鵝湖花園A3、A4區三期	168,993.01
合計：			<u>298,268.51</u>

- (8) 根據無錫市工商局於二零零八年九月十一日發出的公司更名許可，無錫順馳地產有限公司的名稱已獲准更改為無錫融創地產有限公司。
- (9) 根據日期為二零零八年九月十一日的營業執照第32021100013182號，無錫融創地產有限公司於二零零四年二月二十七日成立，註冊資本為人民幣204,100,000元。
- (10) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 無錫融創地產有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 無錫融創地產有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權（惟附註(iv)所述的該部份物業除外）；
- (iv) 就已訂約出售但未完成正式轉讓手續的該物業部份，無錫融創地產有限公司須於個別買家遵守上述協議中的全部條款後，將物業所有權交付予有關買家。在未向有關政府部門轉讓登記物業所有權前，物業所有權仍歸無錫融創地產有限公司所有，但未經有關買家許可或上述協議未撤銷前，無錫融創地產有限公司無權轉讓、出租、按揭或出售該物業；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的部份土地出讓金已妥為支付及付清。

- (11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建設工程竣工驗收證書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值																
9. 中國江蘇省 無錫市惠山新區 胡長路以南 白屈港以西 理想城市 一期、二期及 四期 已建成及 未售部份	全部竣工後，理想城市為配備公共設施的大型住宅及商業發展項目。 理想城市一期、二期及四期建於總地盤面積約116,213平方米的土地上。 該物業由理想城市一期、二期及四期已建成及未售部份構成，包括一些在高層及多層住宅樓宇、商舖物業及地下車庫泊車位的單元。 該物業於二零零六年至二零零九年期間竣工，建築面積的相關詳情如下：	截至估值日期，該物業部份為空置，餘下部份已根據多份買賣合約預售。	人民幣 123,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 62,730,000元)																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層公寓</td> <td>4,725.67</td> </tr> <tr> <td>多層公寓</td> <td>4,067.06</td> </tr> <tr> <td>商舖物業</td> <td>6,670.65</td> </tr> <tr> <td>地下車庫泊車位</td> <td><u>4,681.00</u></td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)：</td> <td><u><u>20,144.38</u></u></td> </tr> <tr> <td>配套设施 (不可銷售)</td> <td><u>935.59</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u><u>21,079.97</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層公寓	4,725.67	多層公寓	4,067.06	商舖物業	6,670.65	地下車庫泊車位	<u>4,681.00</u>	合計(可銷售)：	<u><u>20,144.38</u></u>	配套设施 (不可銷售)	<u>935.59</u>	合計	<u><u>21,079.97</u></u>		
用途	概約建築面積 (平方米)																		
高層公寓	4,725.67																		
多層公寓	4,067.06																		
商舖物業	6,670.65																		
地下車庫泊車位	<u>4,681.00</u>																		
合計(可銷售)：	<u><u>20,144.38</u></u>																		
配套设施 (不可銷售)	<u>935.59</u>																		
合計	<u><u>21,079.97</u></u>																		
	該物業乃按作住宅用途的土地使用權持有，於二零七三年十二月三十日屆滿。																		

附註：

- (1) 根據三份國有土地使用證，該物業的土地使用權已授予無錫順馳城市建設有限公司，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	土地使用期屆滿日	地盤面積 (平方米)
(2007) 1207	二零零七年九月十四日	住宅	二零七三年十二月三十日	91,404.60
(2007) 1206	二零零七年九月十四日	住宅	二零七三年十二月三十日	37,887.30
(2007) 1208	二零零七年九月十四日	住宅	二零七三年十二月三十日	5,407.80
合計：				<u>134,699.70</u>

據 貴集團告知，根據無錫市工商局於二零零八年九月十一日發出的公司更名許可，無錫順馳城市建設有限公司的名稱已獲准更改為無錫融創城市建設有限公司。

- (2) 根據無錫市國土資源管理局（「出讓人」）與無錫市惠山經濟開發區建設有限公司（「承讓人」）於二零零三年十二月三十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2003)145號，出讓人已將該物業的土地使用權出讓予承讓人，相關詳情如下：

(i) 地點：惠山新區胡長路以南白屈港以西

(ii) 地盤面積：1,781,100平方米

(iii) 土地用途：住宅

(iv) 土地使用期：70年

(v) 地積比率：0.8

(vi) 土地出讓金：人民幣935,077,500元

- (3) 根據無錫市惠山經濟開發區建設有限公司（甲方）與無錫順馳城市建設有限公司（乙方）於二零零五年四月二十日訂立的國有土地使用權轉讓合同第(200)號，甲方已同意將該物業的土地使用權轉讓予乙方，相關詳情如下：

(i) 地點：惠山新區堰橋鎮

(ii) 地盤面積：570,173.30平方米

(iii) 土地使用期：於二零七三年十二月三十日屆滿

(iv) 土地出讓金：人民幣855,259,950元

- (4) 根據於二零零五年六月十七日發出的一份文件，無錫經濟開發區管理委員會與無錫市規劃局惠山分局均已同意無錫市惠山經濟開發區建設有限公司將一幅土地的土地使用權轉讓予無錫順馳城市建設有限公司及無錫老街坊置業有限公司，相關詳情如下：

- (i) 地點 : 錫宜高速以北白屈港以東南環路以南惠山大道以西
- (ii) 地盤面積 : 1,141,600平方米
- (iii) 地積比率 : 1.5

- (5) 根據無錫市規劃局惠山分局於二零零五年五月十七日發出的建設用地規劃許可證第(2005)076號，一幅土地地盤面積為555,861.00平方米的建築地盤符合城市規劃的規定。

- (6) 根據無錫市規劃局惠山分局發出的有關建設工程規劃許可證，該物業的建設工程准予建設，發展計劃如下：

證書編號	發出日期	建設工程	建築面積 (平方米)
(2006) 210	二零零六年十一月十六日	X3、X4、X6、X7及 地下車庫泊車位	51,506.00
(2005) 198	二零零六年十二月二十六日	理想城市一期D及Q區	80,335.50
(2005) 197	二零零五年八月三十一日	理想城市一期會所與 會所綜合樓宇	5,650.00
(2005) 262	二零零七年七月二十四日	理想城市一期X11-X14	26,201.00
合計：			<u>163,692.50</u>

- (7) 根據無錫市建設委員會發出的有關建設工程施工許可證，該物業的建設工程准予施工，發展計劃如下：

證書編號	發出日期	建設工程	建築面積 (平方米)
3202062007050900001A	二零零七年五月九日	X3、X4、X6、X7及 地下車庫泊車位	51,506.00
A032	二零零五年九月二日	理想城市一期D1-D14、 Q1-Q12、會所及 綜合樓宇	85,985.50
A5049	二零零五年十二月十二日	X11-X14及配套房屋 (包括商舖物業)	26,731.00
合計：			<u>164,222.50</u>

- (8) 根據無錫市房地產管理局發出的有關商品房預售許可證，該物業建築面積為143,563.00平方米的商品房已准予預售。

證書編號	發出日期	樓號	建築面積 (平方米)
(2007) 27	二零零七年十月十一日	X3、X4、X6、X7	33,690.00
(2008) 41	二零零八年十一月二十五日	綜合樓宇(會所)	5,650.00
(2005) 14	二零零五年九月十五日	D1-14、Q1-12	80,335.00
(2005) 27	二零零五年十二月十二日	11-14號	23,888.00
合計：			<u>143,563.00</u>

- (9) 根據無錫市建設委員會發出的建設工程竣工驗收證書，該物業已竣工，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	建設工程	建築面積 (平方米)
(2009) 46	二零零九年七月二十七日	XG1-4、6、7	58,203.00
(2006) 78	二零零六年十二月二十九日	D及Q區	80,300.00
(2007) 69	二零零七年七月二十六日	X11-14	26,200.00
合計：			<u>164,703.00</u>

- (10) 根據無錫市工商局於二零零八年十月十日發出的公司更名許可，無錫順馳城市建設有限公司的名稱已獲准更改為無錫融創城市建設有限公司。

- (11) 根據日期為二零零九年一月十九日的營業執照第320206000010158號，無錫融創城市建設有限公司於二零零五年五月十一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣220,000,000元，有效經營期為二零零五年五月十一日至二零二五年五月十日。

- (12) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 無錫融創城市建設有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 無錫融創城市建設有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權（惟附註(iv)所述的該部份物業除外）；
- (iv) 就已訂約出售但未完成正式轉讓手續的該物業部份，無錫融創城市建設有限公司須於個別買家遵守上述協議中的全部條款後，將物業所有權交付予有關買家。在未向有關政府部門登記轉讓物業所有權前，物業所有權仍歸無錫融創城市建設有限公司所有，但未經有關買家許可或上述協議未撤銷前，無錫融創城市建設有限公司無權轉讓、出租、按揭或出售該物業；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的部份土地出讓金已妥為支付及付清。

- (13) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權轉讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建設工程竣工驗收證書	有
營業執照	有

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年九月三十日現況下的資本值																		
10. 中國天津市南開區天塔道上谷商業中心1號樓及2號樓地庫七單元	<p>該物業包括一幢七層高商業發展項目上谷商業中心1號樓及2號樓地下七單元，及建於兩幅總地盤面積約25,234.20平方米的土地上。</p> <p>該物業於二零零六年竣工，總建築面積約13,750.88平方米，其中可出租總建築面積為9,282.85平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>單元</th> <th>概約可出租建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1號樓地庫</td> <td>4,377.00</td> </tr> <tr> <td>2號樓地庫</td> <td>443.40</td> </tr> <tr> <td>2號樓地庫</td> <td>1,396.73</td> </tr> <tr> <td>2號樓地庫</td> <td>1,124.32</td> </tr> <tr> <td>2號樓地庫</td> <td>646.21</td> </tr> <tr> <td>2號樓地庫</td> <td>817.19</td> </tr> <tr> <td>2號樓地庫</td> <td>478.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>9,282.85</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業乃按作商業用途的土地使用權持有，為期50年。</p>	單元	概約可出租建築面積 (平方米)	1號樓地庫	4,377.00	2號樓地庫	443.40	2號樓地庫	1,396.73	2號樓地庫	1,124.32	2號樓地庫	646.21	2號樓地庫	817.19	2號樓地庫	478.00	合計	<u>9,282.85</u>	<p>一個單元於二零零六年三月八日至二零二六年三月七日期間出租作酒吧、餐飲及KTV用途，每月租金為人民幣220,400元。</p> <p>一個單元於二零零八年十一月一日至二零一三年十月三十一日期間出租作KTV用途，每月租金為人民幣19,953元。</p> <p>一個單元於二零零九年三月一日至二零一七年二月二十八日期間出租作乒乓球會所用途，每月租金為人民幣29,119.62元。</p> <p>一個單元於二零零九年一月一日至二零一八年十二月三十一日期間出租作酒吧用途，每月租金為人民幣43,254.08元。</p> <p>一個單元於二零零九年七月一日至二零一四年六月三十日期間出租作KTV用途，每月租金為人民幣25,202.19元。</p> <p>一個單元於二零零九年八月一日至二零一六年八月三十一日期間出租作餐飲用途，每月租金為人民幣20,000元。</p> <p>一個單元現時空置。</p>	<p>人民幣62,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣62,000,000元)</p>
單元	概約可出租建築面積 (平方米)																				
1號樓地庫	4,377.00																				
2號樓地庫	443.40																				
2號樓地庫	1,396.73																				
2號樓地庫	1,124.32																				
2號樓地庫	646.21																				
2號樓地庫	817.19																				
2號樓地庫	478.00																				
合計	<u>9,282.85</u>																				

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用證，該物業的土地使用權已授予天津融創置地有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	土地使用期	地盤面積 (平方米)
(2004) 081	二零零四年 七月七日	商業	於二零五四年 七月七日屆滿	14,348.1
(2004) 098	二零零四年 七月二十六日	商業	於二零五四年 七月二十五日屆滿	10,886.1
合計：				<u>25,234.2</u>

- (2) 根據兩份日期均為二零零六年十二月十四日的房屋所有權證，該物業總建築面積為13,750.88平方米的房屋所有權授予天津融創置地有限公司，詳情如下：

證書編號	地點	建築面積 (平方米)
000015473	南開區天塔道南上谷商業中心2號樓B1室	8,401.89
000015468	南開區天塔道南上谷商業中心1號樓B1室	5,348.99
合計：		<u>13,750.88</u>

- (3) 根據日期為二零零八年一月三十一日的營業執照第120111000006866號，天津融創置地有限公司於二零零三年一月三十一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣900,000,000元，有效經營期限為二零零三年一月三十一日至二零一三年一月三十日。

- (4) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 該物業建築面積為13,750.88平方米的房屋所有權授予天津融創置地有限公司；及
- (iii) 天津融創置地有限公司有權出售、轉讓、按揭及出租該物業的土地使用權及房屋所有權。

- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

			於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣
11. 中國天津市 南開區賓水西道 時代奧城 商業廣場 A1區部份物業	該物業包括位於大型住宅及商業發展項目時代奧城的一幢三層高商業樓宇第1至第3層的部份物業。 該物業於二零零六年竣工，總建築面積約25,140.66平方米，詳情如下：	該物業租期由二零零五年十一月十七日起至二零二五年十一月十六日止，作超市用途，現時月租為人民幣1,048,416元。	194,000,000元 (貴集團應佔 90%權益： 人民幣 174,600,000元)
	單元	概約建築面積 (平方米)	
	第2層	12,697.95	
	第3層	12,442.71	
	合計	<u>25,140.66</u>	

該物業乃按作商業用途的土地使用權持有，為期50年，於二零五四年三月八日屆滿。

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年三月十四日的國有土地使用證第104050800041號，該物業總地盤面積約178,030.90平方米的土地使用權已授予天津融創奧城投資有限公司作商業用途，為期50年，於二零五四年三月八日屆滿。
- (2) 根據兩份日期均為二零零六年一月六日的房屋所有權證，該物業總建築面積為25,140.66平方米的房屋所有權授予天津融創奧城投資有限公司，詳情如下：

證書編號	地點	建築面積 (平方米)
000007679	商業廣場3號樓第2層	12,697.95
000007678	商業廣場3號樓第3層	12,442.71
	合計：	<u>25,140.66</u>

- (3) 根據日期為二零零八年七月十八日的營業執照第120104000016018號，天津融創奧城投資有限公司於二零零三年二月二十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣222,220,000元，有效經營期限為二零零三年二月二十五日至二零二三年二月二十四日。

- (4) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業（建築面積為25,140.66平方米）的房屋所有權授予天津融創奧城投資有限公司；
 - (iii) 天津融創奧城投資有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

			於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣
12. 中國天津市 南開區賓水西道 時代奧城 商業廣場 B4區部份物業	該物業包括位於大型住宅及商業發展項目時代奧城的一幢三層高商業樓宇第3層的部份物業。 該物業於二零零六年竣工，總可出租面積約6,900.00平方米。 該物業乃按作商業用途的土地使用權持有，為期50年，於二零五四年三月八日屆滿。	該物業出租作劇院用途，租期為二零零七年二月二日至二零二二年二月二日。	40,000,000元 (貴集團應佔 90%權益： 人民幣 36,000,000元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年三月十四日的國有土地使用證第104050800041號，該物業總地盤面積約178,030.90平方米的土地使用權已授予天津融創奧城投資有限公司作商業用途，為期50年，於二零五四年三月八日屆滿。
- (2) 根據日期為二零零七年十二月十九日的建設工程竣工驗收證書第2007-787號，該物業總建築面積為40,662.50平方米的商業廣場B4已竣工。
- (3) 根據日期為二零零八年七月十八日的營業執照第1201040000160018號，天津融創奧城投資有限公司於二零零三年二月二十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣222,220,000元，有效經營期限為二零零三年二月二十五日至二零二三年二月二十四日。
- (4) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津融創奧城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 天津融創奧城投資有限公司獲得房屋所有權證並無任何法律障礙及有權出售、轉讓、按揭及出租該物業的土地使用權，惟倘該物業的任何部份已按揭者，貴集團須放棄按揭或獲得承押人的預先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關所有權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
建設工程竣工驗收證書	有
房屋所有權證	無
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
13. 中國天津市 南開區賓水西道 時代奧城 商業廣場 B4區部份物業	該物業包括位於大型住宅及商業發展項目時代奧城的一幢三層高商業樓宇第3層的3個單元。 該物業於二零零六年竣工，總可出租面積約1,130平方米，詳情如下：	截至估值日期， 該物業空置。	人民幣 7,500,000元 (貴集團應佔 90%權益： 人民幣 6,750,000元)
		概約可 出租面積 (平方米)	
	單元		
	第三層1單元	430	
	第三層2單元	660	
	第三層3單元	40	
	合計	<u>1,130</u>	
	該物業乃按作商業用途的土地使用權持有，為期50年，於二零五四年三月八日屆滿。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年三月十四日的國有土地使用證第104050800041號，該物業總地盤面積約178,030.90平方米的土地使用權已授予天津融創奧城投資有限公司作商業用途，為期50年，於二零五四年三月八日屆滿。
- (2) 根據日期為二零零七年十二月十九日的建設工程竣工驗收證書第2007-787號，該物業總建築面積為40,662.50平方米的商業廣場B4區已竣工。
- (3) 根據日期為二零零八年七月十八日的營業執照第120104000016018號，天津融創奧城投資有限公司於二零零三年二月二十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣222,220,000元，有效經營期限為二零零三年二月二十五日至二零二三年二月二十四日。
- (4) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津融創奧城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

- (iii) 天津融創奧城投資有限公司獲得房屋所有權證並無任何法律障礙，並有權出售、轉讓、按揭及出租該物業，惟倘該物業的任何部份已被按揭者，貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
建設工程竣工驗收證書	有
房屋所有權證	無
營業執照	有

估值證書

			於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
14. 中國天津市 南開區賓水西道 時代奧城 商業廣場 A區及B區 地下部份物業	<p>該物業包括位於大型住宅及商業發展項目時代奧城的一幢六層高商業樓宇地下的部份面積。</p> <p>在轉作商業用途前，該物業乃指定作泊車位用途。</p> <p>該物業於二零零六年竣工，總可出租面積約41,473.50平方米。</p> <p>該物業乃按作商業用途的土地使用權持有，為期50年，於二零五四年三月八日屆滿。</p>	<p>該物業部份已出租予若干租戶，用作電子產品店舖、汽車美容、員工餐廳、儲藏室、體育用品儲存、休閒會所、中餐館、髮廊及日本料理店。</p> <p>截至估值日期，該物業的餘下部份空置。</p>	<p>人民幣 247,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 90%權益： 人民幣 222,300,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年三月十四日的國有土地使用證第104050800041號，該物業總地盤面積約178,030.90平方米的土地使用權已授予天津融創奧城投資有限公司作商業用途，為期50年，於二零五四年三月八日屆滿。
- (2) 根據兩份日期為二零零八年三月二十六日及二零零九年四月三十日的房屋所有權證，該物業總建築面積為34,220.48平方米的部份房屋所有權授予天津融創奧城投資有限公司，詳情如下：

證書編號	地點	建築面積 (平方米)
000007747	商業廣場3號樓地下(A1)	15,556.67
4700409859084	商業廣場6、7、9號樓地下(B1、B3、B2)	18,663.81

合計：34,220.48

- (3) 根據日期為二零零八年七月十八日的營業執照第120104000016018號，天津融創奧城投資有限公司於二零零三年二月二十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣222,220,000元，有效經營期限為二零零三年二月二十五日至二零二三年二月二十四日。
- (4) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；

- (ii) 天津融創奧城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 天津融創奧城投資有限公司有權出售、轉讓、按揭及出租該物業作商業用途，惟倘該物業的任何部份已被按揭者，貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (5) 根據貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有（部份）
營業執照	有

估值證書

			於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
15. 中國天津市 南開區賓水西道 時代奧城 商業廣場 A區地下車庫	該物業包括位於大型住宅及商業發展項目時代奧城的一幢六層高商業樓宇地下的134個泊車位。 該物業於二零零六年竣工，總可出租面積約6,120平方米。 該物業乃按作商業用途的土地使用權持有，為期50年，於二零五四年三月八日屆滿。	截至估值日期，該物業租作泊車位用途。	人民幣 13,000,000元 (貴集團應佔 90%權益： 人民幣 11,700,000元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年三月十四日的國有土地使用證第104050800041號，該物業總地盤面積約178,030.90平方米的土地使用權已授予天津融創奧城投資有限公司作商業用途，為期50年，於二零五四年三月八日屆滿。
- (2) 根據日期為二零零八年三月二十六日的房屋所有權證第000007747號，時代奧城商業廣場第3(A1)號樓地下總建築面積為15,556.67平方米的部份房屋所有權已授予天津融創奧城投資有限公司作車庫用途。
- (3) 根據日期為二零零八年七月十八日的營業執照第120104000016018號，天津融創奧城投資有限公司於二零零三年二月二十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣222,220,000元，有效經營期限為二零零三年二月二十五日至二零二三年二月二十四日。
- (4) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津融創奧城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 天津融創奧城投資有限公司有權出售、轉讓、按揭及出租該物業，惟倘該物業的任何部份已被按揭者， 貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
16. 中國天津市 南開區賓水西道 時代奧城 商業廣場 C區地下車庫	該物業包括位於大型住宅及商業發展項目時代奧城的一幢六層商業樓宇地下的175個泊車位。 該物業於二零零六年竣工，總可出租面積約7,931平方米。 該物業乃按作商業用途的土地使用權持有，為期50年，於二零五四年三月八日屆滿。	截至估值日期，該物業租作泊車位用途。	人民幣 17,000,000元 (貴集團應佔 90%權益： 人民幣 15,300,000元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年三月十四日的國有土地使用證第104050800041號，該物業總地盤面積約178,030.90平方米的土地使用權已授予天津融創奧城投資有限公司作商業用途，為期50年，於二零五四年三月八日屆滿。
- (2) 根據日期為二零零九年五月八日的房屋所有權證第104010910286號，時代奧城商業廣場地下總建築面積為14,725.29平方米的房屋所有權已授予天津融創奧城投資有限公司作車庫用途。
- (3) 根據日期為二零零八年七月十八日的營業執照第120104000016018號，天津融創奧城投資有限公司於二零零三年二月二十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣222,220,000元，有效經營期限為二零零三年二月二十五日至二零二三年二月二十四日。
- (4) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津融創奧城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 天津融創奧城投資有限公司有權出售、轉讓、按揭及出租該物業，惟倘該物業的任何部份已被按揭者，貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值												
17. 中國天津市 河西區友誼南路 海逸長洲 五期在建項目	<p>全部竣工後，海逸長洲將成為配備公共設施的大型住宅商業發展項目，建於總地盤面積約497,501.10平方米的土地上。</p> <p>海逸長洲一期至四期已竣工，包括高層住宅樓宇、別墅、商舖物業及地下車庫泊車位。</p> <p>該物業由海逸長洲五期在建項目構成，內含高層住宅樓宇及地下車庫泊車位。</p> <p>該物業計劃於二零一零年竣工。</p> <p>竣工後，該物業將包括以下建築面積：</p>	截至估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 481,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 481,000,000元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層公寓</td> <td>69,025.99</td> </tr> <tr> <td>地下車庫泊車位</td> <td>11,960.00</td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)：</td> <td><u>80,985.99</u></td> </tr> <tr> <td>配套設施 (不可銷售)</td> <td><u>973.21</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>81,959.20</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	高層公寓	69,025.99	地下車庫泊車位	11,960.00	合計(可銷售)：	<u>80,985.99</u>	配套設施 (不可銷售)	<u>973.21</u>	合計	<u>81,959.20</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)														
高層公寓	69,025.99														
地下車庫泊車位	11,960.00														
合計(可銷售)：	<u>80,985.99</u>														
配套設施 (不可銷售)	<u>973.21</u>														
合計	<u>81,959.20</u>														
	<p>該物業乃按作住宅用途的土地使用權持有，為期70年，於二零七三年十月二十七日屆滿。</p>														

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年九月二十八日的國有土地使用證第103050800065號，該物業總地盤面積約497,501.10平方米的土地使用權已授予天津融創置地有限公司作住宅用途，於二零零七年十月二十七日屆滿。
- (2) 根據天津市規劃和國土資源局（「出讓人」）與天津融創置地有限公司（「承讓人」）於二零零三年七月二十八日訂立的國有土地使用權出讓合同第2003-100號，該物業的土地使用權已授予承讓人，土地使用期為70年，詳情如下：
 - (i) 地點：天津市河西區友誼南路西側
 - (ii) 地盤面積：549,763.60平方米
 - (iii) 建築面積：少於或等於659,716平方米
 - (iv) 用途：住宅及配套公共建築
 - (v) 土地出讓金：人民幣69,211,600元
- (3) 根據天津市規劃和國土資源局（「出讓人」）與天津融創置地有限公司（「承讓人」）於二零零四年六月十日訂立的國有土地使用權出讓合同第2003-100號的補充協議，承讓人已接受地盤邊界調整，地盤面積由549,763.60平方米調整為497,501.10平方米。
- (4) 根據日期為二零零三年八月十四日的建設用地規劃許可證第2003-045號，一幅土地地盤面積549,763.60平方米的土地建築地盤符合城市規劃的規定，准予使用。
- (5) 根據建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為82,247.72平方米的建設工程符合建設工程要求，准予建設，詳情如下：

證書編號	發出日期	樓宇	地上建築 面積 (平方米)	地下建築 面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)
2008-0016	二零零九年 三月十日	三期1-5號樓	67,200.24	2,742.64	69,942.88
		三期變電站	288.52	—	288.52
		三期地下車庫 人行出口	69.48	—	69.48
		三期地下車庫	—	11,946.84	11,946.84
合計：			<u>67,558.24</u>	<u>14,689.48</u>	<u>82,247.72</u>

- (6) 根據建設工程施工許可證，該物業總建築面積為81,960平方米的建設工程符合施工規定，准予施工，詳情如下：

證書編號	發出日期	樓宇	地上建築 面積 (平方米)	地下建築 面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)
1210320200807121	二零零八年 九月二日	瀚波園項目 1-5樓	67,270	14,690	81,960
合計：			<u>67,270</u>	<u>14,690</u>	<u>81,960</u>

- (7) 根據五份商品房預售許可證，該物業總建築面積為69,025.99平方米的商品房已准予預售，詳情如下：

證書編號	發出日期	樓宇	建築面積 (平方米)
2008-442-001	二零零八年十一月七日	瀚波園項目1樓	14,734.07
2008-472-001	二零零八年十二月十六日	瀚波園項目2樓	12,658.24
2008-419-001	二零零八年十月二十四日	瀚波園項目3樓	13,161.52
2008-419-002	二零零八年十月二十四日	瀚波園項目4樓	14,236.08
2008-442-002	二零零八年十一月七日	瀚波園項目5樓	14,236.08
			<u>69,025.99</u>

- (8) 據 貴集團告知，建築面積約43,748.50平方米的一部份物業已簽訂總代價為人民幣400,257,856元的多份買賣協議。此部份物業的上述總代價已在吾等上文的估值中反映及計入。
- (9) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建設成本為人民幣111,750,000元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本為人民幣193,272,000元。吾等已於吾等的估值中計入該金額。
- (10) 待建項目於竣工時的資本值估計約為人民幣834,000,000元。
- (11) 根據日期為二零零八年一月三十一日的營業執照第120111000006866號，天津融創置地有限公司於二零零三年一月三十一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣900,000,000元，有效經營期限為二零零三年一月三十一日至二零一三年一月三十日。
- (12) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津融創置地有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 天津融創置地有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。

(13) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同的補充協議	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年														
			九月三十日 現況下的資本值														
18. 中國天津市 南開區賓水西道 時代奧城 六至七期及 商業部份 在建項目	<p>全部竣工後，時代奧城將成為配備公共設施的大型住宅商業發展項目，建於總地盤面積約460,840.30平方米的土地上。</p> <p>時代奧城一期至五期已竣工，包括高層住宅樓宇、酒店式公寓、寫字樓、商舖物業及地下車庫泊車位。</p> <p>該物業由時代奧城六及七期在建項目構成，內含高層住宅樓宇、酒店式公寓及地下車庫泊車位。</p> <p>該物業計劃於二零一零年竣工。</p> <p>竣工後，該物業將包括以下建築面積：</p>	<p>截至估值日期，該物業正在建設中。</p>	<p>人民幣 1,043,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 90%權益： 人民幣 938,700,000元)</p>														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層公寓</td> <td>79,994.05</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>23,759.03</td> </tr> <tr> <td>地下車庫泊車位</td> <td><u>27,134.73</u></td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)：</td> <td><u><u>130,887.81</u></u></td> </tr> <tr> <td>配套設施 (不可銷售)</td> <td><u>1,853.56</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u><u>132,741.37</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層公寓	79,994.05	酒店式公寓	23,759.03	地下車庫泊車位	<u>27,134.73</u>	合計(可銷售)：	<u><u>130,887.81</u></u>	配套設施 (不可銷售)	<u>1,853.56</u>	合計	<u><u>132,741.37</u></u>		
用途	概約建築面積 (平方米)																
高層公寓	79,994.05																
酒店式公寓	23,759.03																
地下車庫泊車位	<u>27,134.73</u>																
合計(可銷售)：	<u><u>130,887.81</u></u>																
配套設施 (不可銷售)	<u>1,853.56</u>																
合計	<u><u>132,741.37</u></u>																
	<p>該物業乃按作住宅用途的土地使用權(為期70年)及作商業用途的土地使用權(為期50年)持有。</p>																

附註：

- (1) 根據一份國有土地使用證，該物業總地盤面積約42,801.5平方米的土地使用權授予天津融創奧城投資有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	土地使用期	地盤面積 (平方米)
70300000051	二零零七年 六月二十一日	住宅	二零零七年 五月十九日屆滿	42,801.5

- (2) 根據天津市規劃和國土資源局(「出讓人」)與天津融創奧城投資有限公司(「承讓人」)於二零零三年八月二十二日訂立的國有土地使用權出讓合同第2003-096號，該物業地盤面積約460,840.30平方米的土地使用權已授予承讓人，作住宅用途為期70年及作商業用途為期50年，詳情概述如下：

- (i) 地盤面積 : 460,840.30平方米
- (ii) 建築面積 : 住宅部份少於或等於550,000平方米
商業部份少於或等於450,000平方米
- (iii) 土地出讓金 : 人民幣355,000,000元

- (3) 根據天津市規劃和國土資源局(「出讓人」)與天津融創奧城投資有限公司(「承讓人」)分別於二零零三年九月十九日、二零零五年六月二十一日及二零零七年五月二十日訂立的國有土地使用權出讓合同第2003-096號的補充協議，被劃分為三部份的土地的總地盤面積分別為188,452.50平方米、190,714.60平方米及81,673.20平方米。

- (4) 根據日期為二零零三年九月三日的建設用地規劃許可證第2003-063號，一幅土地地盤面積460,840.30平方米的土地建築地盤符合城市規劃的規定，准予使用。

- (5) 根據六份建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為140,343.09平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設，詳情如下：

證書編號	發出日期	樓宇	地上建築 面積 (平方米)	地下建築 面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)
2007-0168	二零零七年 十二月五日	34-36、41、 42號樓、 B18號車庫	48,921.38	11,257.48	60,178.86
2009-0005	二零零九年 四月十七日	29、30號樓、 B19號車庫	25,863.87	9,334.80	35,198.67
2007-0144	二零零七年 八月十六日	調壓站、 B17號車庫	42.36	7,443.00	7,485.36
2008-0006	二零零八年 三月二十六日	商業廣場 20號樓	23,871.00	2,972.00	26,843.00
2008-0058	二零零八年 十一月十九日	53號樓 中學	10,500.00	-	10,500.00
2009-0017	二零零九年 七月二十一日	第3號 變電站	137.20	-	137.20
合計：			<u>109,335.81</u>	<u>31,007.28</u>	<u>140,343.09</u>

- (6) 根據五份建設工程施工許可證，該物業總建築面積為132,719.77平方米的建設工程符合施工規定，許予施工，詳情如下：

證書編號	發出日期	建設規模	地上建築面積 (平方米)	地下建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1210420200712715	二零零七年十二月二十四日	34、36號樓	25,706.10	1,116.00	26,822.10
1210420200803050	二零零八年三月十七日	35、41、42號樓、B18號車庫	23,215.00	10,141.00	33,356.00
1210430200804193	二零零八年四月二十九日	商業廣場20號樓	23,871.00	2,972.00	26,843.00
12104020200904018	二零零九年六月二十三日	29、30號樓、B19號車庫	25,863.87	9,334.80	35,198.67
12104020200904019	二零零九年六月二十三日	53號樓(中學)	10,500.00	-	10,500.00
合計：			<u>109,155.97</u>	<u>23,563.80</u>	<u>132,719.77</u>

- (7) 根據八份商品房預售許可證，該物業總建築面積103,753.08平方米的部份商品房已准予預售，詳情如下：

證書編號	發出日期	樓宇	建築面積 (平方米)
2008-043-001	二零零八年一月二十三日	34號樓	7,731.29
2008-187-001	二零零八年五月十六日	35號樓	7,731.29
2008-056-001	二零零八年一月二十五日	36號樓	19,847.90
2008-043-001	二零零八年五月十六日	41號樓	10,411.24
2008-187-003	二零零八年五月十六日	42號樓	6,988.20
2008-330-001	二零零八年八月八日	商業廣場20號樓	23,759.03
2009-197-001	二零零九年七月十一日	29號樓	10,502.94
2009-197-002	二零零九年七月十一日	30號樓	16,781.19
合計：			<u>103,753.08</u>

- (8) 據 貴集團告知，建築面積約53,170.21平方米的一部份物業已簽訂總代價為人民幣543,814,642元的多份買賣協議。此部份物業的上述總代價已在吾等上文的估值中反映及計入。
- (9) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建設成本為人民幣229,514,543元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本為人民幣265,797,601元。吾等已於吾等的估值中計入該金額。
- (10) 待建項目竣工時的資本值估計約為人民幣1,661,000,000元。
- (11) 根據日期為二零零八年七月十八日的營業執照第120104000016018號，天津融創奧城投資有限公司於二零零三年二月二十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣222,220,000元，有效經營期限為二零零三年二月二十五日起至二零二三年二月二十四日。
- (12) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津融創奧城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

- (iii) 天津融創奧城投資有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (13) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同的補充協議	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

			於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣
19. 中國天津市 和平區漢陽道 與西康路交界 融創•星美御 在建項目	該物業由融創•星美御在建發展 項目構成，建於一幅地盤面積約 14,607.90平方米的土地上。 據 貴集團告知，該發展項目計劃 於二零一零年竣工，建築面積的詳 情如下：	截至估值日期， 該物業正在建設 中。	591,000,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 591,000,000元)
	概約		
	用途	建築面積 (平方米)	
	高層公寓	42,553.73	
	聯排別墅	3,147.26	
	商舖物業	4,864.04	
	地下車庫泊車位	<u>11,400.00</u>	
	合計(可銷售)：	<u><u>61,965.03</u></u>	
	配套設施 (不可銷售)	<u>2,772.72</u>	
	合計	<u><u>64,737.75</u></u>	
	該項目包括地下約333個泊車位。		
	該物業乃按作住宅用途的土地使用 權(為期70年，於二零七二年五月 二十八日屆滿)及作商業用途的土 地使用权(為期40年，於二零四二 年五月二十八日屆滿)持有。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零九年二月六日的國有土地使用證第101050900008號，地盤面積為14,607.9平方米的該物業的土地使用權授予天津翔馳投資有限公司，分別作住宅用途(於二零七二年五月二十八日屆滿)及作商業用途(於二零四二年五月二十八日屆滿)。

- (2) 根據天津市土地管理局（「出讓人」）與天津順馳投資有限公司（「承讓人」）於一九九九年十二月十八日訂立的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約為14,607.90平方米的該物業的土地使用權已授予承讓人，用作住宅土地用途，為期七十年，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 14,607.90平方米
 - (ii) 建築面積 : 49,920平方米（住宅：47,800平方米；商業：2,120平方米）
 - (iii) 土地出讓金 : 人民幣9,984,000元
- (3) 根據天津市規劃和國土資源局與天津順馳投資有限公司及天津融創置地有限公司於二零零三年十二月十七日訂立的國有土地使用權出讓合同的補充協議，該物業的土地使用權已由天津順馳投資有限公司轉讓予天津融創置地有限公司。
- (4) 根據天津市國土資源和房屋管理局與天津翔馳投資有限公司及天津融創置地有限公司於二零零七年四月十三日訂立的國有土地使用權出讓合同的補充協議，該物業的土地使用權已由天津融創置地有限公司轉讓予天津翔馳投資有限公司。
- (5) 根據天津市國土資源和房屋管理局與天津翔馳投資有限公司於二零零八年十月十七日訂立的國有土地使用權出讓合同的補充協議，該物業包括總地盤面積為14,607.9平方米的土地。該物業乃按作住宅用途的土地使用權（為期70年，於二零七二年五月二十八日屆滿）及作商業用途的土地使用權（為期40年，於二零四二年五月二十八日屆滿）持有。額外土地出讓金人民幣3,938,334元須予以支付。
- (6) 根據日期為二零零八年十月三十日的建設用地規劃許可證第(2007)津地證0281號，地盤面積14,607.9平方米及規劃建築面積49,920平方米的土地建築地盤符合城市規劃的規定，准予建設。
- (7) 根據日期為二零零九年七月十六日發出的建設工程規劃許可證第(2009) 0001號，該物業的建設工程（總建築面積為57,809.79平方米）符合建設工程的規定，准予建設。
- (8) 根據日期為二零零九年七月一日發出的建設工程施工許可證第1210121200967003號，該物業第一期總建築面積為57,809.39平方米的建設工程符合施工規定，准予施工。
- (9) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建設成本為人民幣16,220,000元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本為人民幣371,370,000元。吾等已於吾等的估值中計入該金額。
- (10) 待建項目於竣工時的資本值估計約為人民幣1,380,000,000元。
- (11) 根據日期為二零零九年三月五日的營業執照第120101000006556號，天津翔馳投資有限公司於二零零六年九月二十二日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣160,000,000元，有效經營期限為二零零六年九月二十二日至二零三六年九月二十二日。
- (12) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津翔馳投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

- (iii) 天津翔馳投資有限公司有權出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (13) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

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

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值												
20. 中國北京市 朝陽區 南磨房路及 西大望路交界處 禧福匯在建項目	<p>該物業包括禧福匯的在建部份，建於一幅總地盤面積約54,501.56平方米的土地上。</p> <p>據 貴公司告知，該項目計劃於二零一零年竣工。</p> <p>全部竣工後，禧福匯將包括七幢高層住宅樓宇、兩幢商業樓宇及地下車庫，總建築面積約145,855.90平方米。</p> <p>該物業的建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層公寓</td> <td>17,225.12</td> </tr> <tr> <td>商舖物業</td> <td>8,894.00</td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)：</td> <td><u>26,119.12</u></td> </tr> <tr> <td>配套設施 (不可銷售)</td> <td><u>3,971.88</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>30,091.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業乃按作住宅用途的土地使用權(為期70年，於二零七四年八月三十日屆滿)及作商業用途的土地使用權(為期40年，於二零四四年八月三十日屆滿)持有。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層公寓	17,225.12	商舖物業	8,894.00	合計(可銷售)：	<u>26,119.12</u>	配套設施 (不可銷售)	<u>3,971.88</u>	合計	<u>30,091.00</u>	<p>截至估值日期，該物業正在建設中。</p>	<p>人民幣 468,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 50%權益： 人民幣 234,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)														
高層公寓	17,225.12														
商舖物業	8,894.00														
合計(可銷售)：	<u>26,119.12</u>														
配套設施 (不可銷售)	<u>3,971.88</u>														
合計	<u>30,091.00</u>														

附註：

- 根據日期為二零零七年四月二十九日的國有土地使用證第(2006)0280號，該物業地盤面積為54,501.56平方米的土地使用權授予北京首馳昱達房地產開發有限公司所有，為期70年作住宅用途及40年作商業用途，分別於二零七四年八月三十日及二零四四年八月三十日屆滿。
- 根據北京市國土資源局(「出讓人」)與北京市城市改建綜合總公司(「承讓人」)於二零零四年八月三十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2004)1383號，該物業地盤面積約25,504平方米的土地使用權已授予承讓人，為期70年作住宅用途及40年作商業用途，代價為人民幣25,555,950元。

- (3) 根據北京市國土資源局(「出讓人」)與北京市城市改建綜合總公司(「承讓人」)於二零零四年八月三十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2004)1272號，平樂園西1區地盤面積約13,007.00平方米的土地使用權已授予承讓人，為期70年作住宅用途及40年作配套用途，代價為人民幣11,556,180元。
- (4) 根據北京市國土資源局(「出讓人」)與北京市城市改建綜合總公司(「承讓人」)於二零零六年一月六日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2004)1383號的補充協議，平樂園西1區的土地使用權已變更至平樂園西1及2區。該幅土地的地盤面積已由25,504.00平方米變更為54,799.536平方米，及土地出讓金已由人民幣25,555,950元變更為人民幣87,257,604元。
- (5) 根據北京市城市改建綜合總公司(甲方)與北京首馳昱達房地產開發有限公司(乙方)分別於二零零六年十一月二十四日及二零零七年八月二十七日訂立的國有土地使用權轉讓協議及其補充協議，甲方同意轉讓平樂園西1及2區的土地使用權予乙方，總代價為人民幣470,347,500元。
- (6) 根據北京市規劃委員會發出的全部三份建設工程規劃許可證，該物業建築面積為166,481.00平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設。該等許可證的詳情概述如下：

許可證編號	發出日期	地點	建設工程	建築面積 (平方米)
(2007) 0041	二零零六年 一月二十九日	朝陽區南磨房	平樂園西1及2區 住宅樓宇 R1、R2及附屬C2	79,577.44
(2007) 0042	二零零七年 四月三日	朝陽區南磨房	平樂園西1及2區 住宅樓宇R3-R6及 附屬C4地下車庫	59,835.56
(2008) 0042	二零零八年 十二月二日	朝陽區南磨房	平樂園西1及2區 住宅樓宇R7及 附屬C1	27,068.00
合計：				<u>166,481.00</u>

- (7) 根據北京市建設委員會發出的全部三份建設工程施工許可證，該物業(位於南磨房，建築面積為166,481.00平方米)的建設工程符合施工規定，准予施工。該等許可證的詳情概述如下：

許可證編號	發出日期	建設項目	建設規模 (平方米)
(2007) 0754	二零零七年五月二十二日	平樂園西1及2區 住宅樓宇R1、 R2及附屬C2	79,577.44
(2007) 0465	二零零七年四月三日	平樂園西1及2區 住宅樓宇R3-R6及 附屬C4地下車庫	59,835.56
(2008) 0314	二零零八年十二月十九日	平樂園西1及2區 住宅樓宇R7及附屬C1	27,068.00
合計：			<u>166,481.00</u>

- (8) 根據北京市建設委員會於二零零七年十二月三十日至二零零九年三月二十八日期間發出的全部七份商品房預售許可證，建築面積為134,136.20平方米的物業已獲准預售。
- (9) 據 貴集團告知，建築面積約11,901.36平方米的一部份物業已簽訂總代價為人民幣242,250,000元的多份買賣協議。此部份物業的上述總代價已在吾等上文的估值中反映及計入。
- (10) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建設成本為人民幣33,790,000元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本為人民幣72,228,000元。吾等已於吾等的估值中計入該金額。
- (11) 待建項目竣工時的資本值估計約為人民幣672,000,000元。
- (12) 根據日期為二零零九年四月十五日的營業執照第110105009441610號，北京首馳昱達房地產開發有限公司於二零零六年三月二十九日成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期為二零零六年三月二十九日至二零五六年三月二十九日。
- (13) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 北京首馳昱達房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 北京首馳昱達房地產開發有限公司有權出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的土地出讓金已妥為支付及付清。
- (14) 根據 貴集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|------------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同的補充協議 | 有 |
| 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
21. 中國重慶市 北部新區 經開園蔡家溝 水庫片區 重慶奧林匹克 花園五至七期 在建項目	全部竣工後，重慶奧林匹克花園將 成為配備公共設施的大型住宅商 業發展項目，建於總地盤面積約 1,727,668.80平方米的土地上。 該物業由重慶奧林匹克花園五及七 期在建項目構成，內含別墅、聯排 別墅、高層住宅樓宇、商舖物業及 地下車庫泊車位。 該物業計劃於二零一二年竣工。 竣工後，該物業將包括以下建築面 積：	截至估值日期， 該物業正在建設 中。	人民幣 2,110,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,110,000,000元)
		概約	
	用途	建築面積 (平方米)	
	獨棟別墅	30,698.55	
	聯排別墅	83,193.68	
	高層公寓	449,000.51	
	商舖物業	14,042.89	
	地下車庫泊車位	<u>30,825.74</u>	
	合計(可銷售)：	<u><u>607,761.37</u></u>	
	配套設施 (不可銷售)	<u>112,109.86</u>	
	合計	<u><u>719,871.23</u></u>	
	該物業乃按作住宅用途的土地使用 權(為期50年，於二零五三年八月 二十八日屆滿)及作商業用途的土 地使用权(為期40年，於二零四三 年八月二十八日屆滿)持有。		

附註：

- (1) 根據於二零零五年四月二十六日至二零零九年六月十日發出的八份國有土地使用證，該物業總地盤面積為442,203.60平方米的土地使用权授予重慶奧林匹克花園置業有限公司。

- (2) 根據日期為二零零三年八月二十九日的國有土地使用權出讓合同第(2003)214號，重慶市國土資源和房屋管理局已將該物業地盤面積為1,624,249平方米的土地使用權授予重慶奧林匹克花園置業有限公司，詳情如下：
- (i) 地點 : 北部新區經開園蔡家溝水庫片區1、2、3、4號
 - (ii) 地盤面積 : 1,624,249平方米
 - (iii) 用途 : 商業及住宅
 - (iv) 建築面積 : 2,344,269.70平方米
 - (v) 地積比率 : 住宅等於或少於1.2；商業等於或少於2
 - (vi) 土地使用期 : 50年（住宅）；40年（商業）
 - (vii) 土地出讓金 : 人民幣969,041,025元
- (3) 根據重慶市國土資源和房屋管理局（「出讓人」）與重慶奧林匹克花園置業有限公司（「承讓人」）於二零零八年三月十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2003)214號的補充協議，承讓人已接納將地盤面積改為1,591,358.4平方米（其中商業及住宅的淨地盤面積為1,547,312.30平方米，路面的地盤面積為44,046.10平方米），建築面積改為2,598,375.5平方米及土地出讓金改為人民幣949,003,148元。
- (4) 根據日期為二零零六年六月九日的國有土地使用權出讓合同第(2006)136號，重慶市國土資源和房屋管理局已同意將該物業地盤面積為218,563平方米的土地使用權出讓予重慶奧林匹克花園置業有限公司，詳情如下：
- (i) 地點 : 北部新區經開園蔡家溝水庫片區5號
 - (ii) 地盤面積 : 218,563平方米
 - (iii) 用途 : 住宅
 - (iv) 建築面積 : 97,151平方米
 - (v) 地積比率 : 住宅等於或少於1
 - (vi) 土地使用期 : 50年（住宅）；40年（商業）
 - (vii) 土地出讓金 : 人民幣24,188,028元
- (5) 根據日期為二零零六年六月九日的國有土地使用權出讓合同第(2006)135號，重慶市國土資源和房屋管理局已將該物業地盤面積為396,208.3平方米的土地使用權出讓予重慶奧林匹克花園置業有限公司，詳情如下：
- (i) 地點 : 北部新區經開園蔡家溝水庫片區6號
 - (ii) 地盤面積 : 396,208.3平方米

- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 建築面積 : 173,383平方米
- (v) 地積比率 : 住宅等於或少於1
- (vi) 土地使用期 : 50年(住宅); 40年(商業)
- (vii) 土地出讓金 : 人民幣43,170,300元
- (6) 根據重慶市規劃局發出的兩份建設用地規劃許可證，兩幅地盤面積972,657平方米的土地建築地盤符合城市規劃的規定。該等許可證的詳情概述如下：

證書編號	發出日期	地點	項目名稱	地盤面積 (平方米)
500139200800016	二零零八年 三月五日	北部新區經開園 蔡家溝 水庫片區	1號	554,924
500139200800032	二零零八年 六月十八日	北部新區經開園 蔡家溝 水庫片區	2號	417,733
合計：				<u>972,657</u>

- (7) 根據重慶市規劃局全部於二零零七年十一月二十日至二零零九年八月十三日期間發出的七份建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為491,093.66平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設。
- (8) 根據重慶經開園建設局全部於二零零七年十一月三十日至二零零九年九月九日期間發出的26份建設工程施工許可證，位於重慶渝北新區經開園總建築面積為491,093.69平方米的建設工程符合施工規定，准予施工。
- (9) 根據重慶市國土資源和房屋管理局全部於二零零八年一月四日至二零零九年九月十一日期間發出的22份商品房預售許可證，該總建築面積為409,617.23平方米的物業已准予預售。
- (10) 據 貴集團告知，佔內部建築面積約293,769.56平方米的一部份物業已簽訂總代價為人民幣1,413,031,173元的多份買賣協議。此部份物業的上述總代價已在吾等上文的估值中反映及計入。
- (11) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣618,420,000元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本為人民幣1,124,850,900元。吾等已於吾等的估值中計入該金額。
- (12) 待建項目於竣工時的資本值估計約為人民幣4,080,000,000元。
- (13) 根據日期為二零零八年五月二十七日的營業執照第500904000002477號，重慶奧林匹克花園置業有限公司乃於二零零三年四月二十四日成立為有限公司，註冊資本為人民幣180,000,000元。

- (14) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 重慶奧林匹克花園置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 重慶奧林匹克花園置業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (15) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|----------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 土地使用權出讓合同的補充協議 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
22. 中國重慶市 南岸區 經濟技術開發區 會展中心旁 亞太商谷二至三期 在建項目	全部竣工後，亞太商谷將成為配 備公共設施的中型住宅商業發展 項目。 該物業由亞太商谷二至三期在建 項目構成，內含高層住宅樓宇、 商舖物業及地下車庫泊車位。	截至估值日期， 該物業正在建設 中。	人民幣 1,029,000,000元 (貴集團應佔 45%權益： 人民幣 463,050,000元)

該物業計劃於二零一一年竣工。

竣工後，該物業將包括以下建築
面積：

用途	概約 建築面積 (平方米)
高層公寓	188,019.41
商舖物業	19,923.80
地下車庫泊車位	33,206.21
合計(可銷售)：	<u>241,149.42</u>
配套設施 (不可銷售)	<u>56,133.84</u>
合計	<u>297,283.26</u>

該物業乃按作住宅用途的土地使
用權(為期50年，於二零五五年
十二月八日屆滿)及作商業用途
的土地使用權(為期40年，於二
零四五年十二月八日屆滿)持有。

附註：

- (1) 根據於二零零六年五月二十三日至二零零七年七月三日期間發出的六份國有土地使用證，該物業地盤面積為59,529.70平方米的土地使用權授予重慶渝能順馳房地產開發有限公司。

據 貴集團告知，重慶渝能順馳房地產開發有限公司的名稱改為重慶渝能融創實業有限公司。

- (2) 根據日期為二零零五年十二月九日的國有土地使用權出讓合同第(2005)461號及日期為二零零六年九月七日的國有土地使用權補充出讓合同，重慶市南岸區房屋土地管理局已將該物業地盤面積為162,924平方米的土地使用權出讓予重慶渝能順馳房地產開發有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 重慶經開區會展中心西側地塊
- (ii) 地盤面積 : 162,924平方米(地盤淨面積為120,250平方米)
- (iii) 用途 : 商業、住宅及教育
- (iv) 項目名稱 : 亞太商谷
- (v) 建築面積 : 650,000平方米(商業:158,000平方米;住宅:480,000平方米;教育:12,000平方米)
- (vi) 土地使用期 : 50年(住宅);40年(商業)
- (vii) 土地出讓金 : 人民幣602,830,000元

- (3) 根據重慶市規劃局發出的建設用地規劃許可證第(2006)0300號，該物業總地盤面積約133,327.30平方米的土地建築地盤符合城市規劃的規定。

- (4) 根據重慶市規劃局發出的五份建設工程規劃許可證，詳情概述如下：

證書編號	發出日期	地點	建設項目	建築面積 (平方米)
(2007) 0334	二零零七年 十二月七日	重慶經開區會展中心 西側地塊	A2、A7	62,397.44
500137200900003	二零零九年 一月二十日	重慶經開區會展中心 西側地塊	S2、S4	71,920.42
(2007) 0334	二零零七年 十二月七日	重慶經開區會展中心 西側地塊		3,975.36
500137200900008	二零零九年 七月十五日		S5	24,958.82
500137200900013	二零零九年 九月九日		S1、S3、 S5、S6、S7	139,031.24
合計：				<u><u>297,283.28</u></u>

- (5) 根據重慶經開園建設局發出的全部七份建設工程施工許可證，該物業總建築面積為219,315.78平方米的建設工程符合施工規定，准予施工，詳情如下：

證書編號	發出日期	建設項目	建築面積 (平方米)
510214200712200201	二零零七年 十二月二十日	A2、A7	62,397.44
510214200807110102	二零零八年七月十一日	S2	36,578.84
510214200807110101	二零零八年七月十一日	S4	35,405.32
510214200704130201	二零零九年四月三日	一期B2區	3,975.36
510214200908130101	二零零九年八月十三日	S5	24,958.82
510214200908130401	二零零九年八月十三日	A7	28,000.00
510214200908130301	二零零九年八月十三日	A2	28,000.00
合計：			<u>219,315.78</u>

- (6) 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零八年三月十三日發出的商品房預售許可證第200889號，該物業（位於重慶經開區會展中心西側地塊）總建築面積為33,833.97平方米的商品房已准予預售。
- (7) 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零八年五月十六日發出的商品房預售許可證第2008234號，該物業（位於重慶經開區會展中心西側地塊）總建築面積為28,218.74平方米的商品房已准予預售。
- (8) 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零九年三月三十日發出的商品房預售許可證第2009079號，該物業（位於重慶經開區會展中心西側地塊）總建築面積為60,049.81平方米的商品房已准予預售。
- (9) 據 貴集團告知，佔內部建築面積約54,439.78平方米的一部份物業已簽訂總代價為人民幣356,883,311元的多份買賣協議。此部份物業的上述總代價已在吾等上文的估值中反映及計入。
- (10) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣151,411,800元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本為人民幣526,269,200元。
- (11) 待建項目於竣工時的資本值估計約為人民幣1,968,000,000元。
- (12) 根據日期為二零零九年十月十四日的營業執照第500902000008417號，重慶渝能融創實業有限公司於二零零五年九月二十六日成立為有限公司，註冊資本為人民幣150,000,000元。
- (13) 吾等獲 貴集團法律顧問就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 重慶渝能融創實業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 重慶渝能融創實業有限公司有權有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。

(14) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
土地使用權出讓合同的修訂協議	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

附註：

- (1) 根據七份國有土地使用證，土地總地盤面積約411,955.30平方米的土地使用權已授予無錫順馳地產有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	土地用途	土地使用期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2006) 64	二零零六年 七月十八日	商業、住宅 及其他	商業用途：二零四四年 十一月二十八日 住宅用途：二零三四年 十一月二十八日 其他用途：二零五四年 十一月二十八日	33,619.00
(2007) 101	二零零七年 七月二十三日	商業、住宅 及其他	商業用途：二零四四年 十一月二十八日 住宅用途：二零七四年 十一月二十八日 其他用途：二零五四年 十一月二十八日	53,336.00
(2007) 64	二零零七年 四月二日	商業、住宅 及其他	商業用途：二零四四年 十一月二十八日 住宅用途：二零七四年 十一月二十八日 其他用途：二零五四年 十一月二十八日	33,414.80
(2007) 20	二零零七年 一月十八日	商業、住宅 及其他	商業用途：二零四四年 十一月二十八日 住宅用途：二零七四年 十一月二十八日 其他用途：二零五四年 十一月二十八日	53,926.80
(2008) 3	二零零八年 一月八日	城市綜合住宅	不適用	206,112.20
(2009) 23	二零零九年 六月十八日	商業、住宅 及其他	商業用途：二零四九年 六月十五日 住宅用途：二零三九年 六月十五日 其他用途：二零五九年 六月十五日	55,991.00
(2009) 24	二零零九年 六月二十五日	商業、住宅 及其他	商業用途：二零四七年 十月二十五日 住宅用途：二零三七年 十月二十三日 其他用途：二零五七年 十月二十五日	5,555.50
合計：				<u>441,955.30</u>

據 貴集團告知，根據無錫市工商局於二零零八年九月十一日發出的公司更名許可，無錫順馳地產有限公司的名稱已獲准更改為無錫融創地產有限公司。

(2) 根據無錫市國土管理局(「出讓人」)與無錫順馳地產有限公司(「承讓人」)訂立的國有土地使用權出讓合同錫國土出合第(2004)13號，出讓人已將該物業的土地使用權出讓予承讓人，詳情如下：

- (i) 地點 : 高浪路以北青祁路以西金橋路以南規劃路以西
- (ii) 地盤面積 : 733,888.60平方米
- (iii) 土地用途 : 住宅及商業
- (iv) 土地使用期 : 70年(住宅); 40年(商業); 50年(其他)
- (v) 地積比率 : 1.4
- (vi) 土地出讓金 : 人民幣1,321,000,000元，承讓人應額外支付人民幣53,000,000元用於建設初、高中校舍

(3) 根據無錫市規劃局於二零零四年四月六日發出的建設用地規劃許可證第(2004) 088號，一幅土地面積733,888.60平方米的土地建築地盤符合城市規劃的規定。

(4) 根據無錫市規劃局發出的五份建設工程規劃許可證，該物業准予建設，發展計劃如下：

證書編號	發出日期	建設工程	樓號	建築面積 (平方米)
F-3202112009B0057	二零零九年 五月八日	B2-1第1-4號樓	4	73,472
F-3202112009B0033	二零零九年 二月二十日	濱湖區3號段幼兒園		4,605
(2007) 0091	二零零七年 五月十七日	濱湖區3號段A5號	11	54,380
F-3202112008B0003	二零零八年 二月一日	蠡湖大道以東 觀山路以南	8	76,839
(2007) 184	二零零七年 十月二十六日	濱湖區3號段B1號	25	53,069
			合計：	<u>262,365</u>

- (5) 根據無錫市建設委員會發出的六份建設工程施工許可證，該物業准予施工，發展計劃如下：

證書編號	發出日期	建設工程	建築面積 (平方米)
3202002009070900001A	二零零九年 七月九日	第B2-1號第1-4號樓	73,472.00
(2007) 050	二零零七年 七月四日	濱湖區3號段A5號的G8、 G9、XG8、XG10號樓、 停車位及商舖物業	53,000.00
(2008) 009	二零零八年 一月九日	濱湖區3號段B1號	27,658.00
320200200804140002A	二零零八年 四月十五日	5、6號樓、1-6號地下、 商業樓S1及1-4號樓	76,839.00
(2008) 002	二零零八年 一月四日	濱湖區3號段B1	25,411.00
3202002009070900002A	二零零九年 七月九日	幼兒園	4,605.00
合計：			<u>260,985.00</u>

- (6) 根據無錫市房地產管理局發出的九份商品房預售許可證，建築面積為197,611.98平方米的該物業已准予預售。

證書編號	發出日期	樓號	建築面積 (平方米)
(2008) 015	二零零八年 四月三日	A5區A、B、C、D、E號樓 XG9、XG10	15,364.47
(2008) 041	二零零八年 六月十三日	B號B1區7、8、11-18號樓	18,133.96
(2008) 077	二零零八年 九月十九日	B號B1區4-6、19-29號樓	28,783.83
(2008) 099	二零零八年 十月二十八日	B號B1區1-3號樓	37,544.90
(2008) 110	二零零八年 十一月二十一日	B號B1區9、10號樓	10,900.20
(2007) 65	二零零七年 十一月十六日	G8、G9及XG8	27,264.24
(2009) 051	二零零九年 七月七日	B2-1號2號、3號樓	22,950.32
(2009) 075	二零零九年 九月十八日	B2-1號G1、G4	33,728.65
(2009) 074	二零零九年 九月十八日	B2-1號S1、S2	2,941.41
合計：			<u>197,611.98</u>

- (7) 據 貴集團告知，佔內部建築面積約143,181.49平方米的一部份物業已簽訂總代價為人民幣915,185,341元的多份買賣協議。此部份物業的上述總代價已在吾等上文的估值中反映及計入。
- (8) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建設成本為人民幣307,030,000元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本為人民幣449,875,600元。
- (9) 待建項目於竣工時的資本值估計約為人民幣2,105,000,000元。
- (10) 根據無錫市工商局於二零零八年九月十一日發出的公司更名許可，無錫順馳地產有限公司的名稱已獲准更名為無錫融創地產有限公司。
- (11) 根據日期為二零零八年九月十一日的營業執照第320211000013182號，無錫融創地產有限公司於二零零四年二月二十七日成立，註冊資本為人民幣204,100,000元。

- (12) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 無錫融創地產有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 無錫融創地產有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的部份土地出讓金已妥為支付及付清。
- (13) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況以及上述法律意見如下：

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

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
24. 中國江蘇省 無錫市惠山新區 胡長路以南 白屈港以西 理想城市 三期和五期 在建項目	全部竣工後，理想城市將成為配備 公共設施的大型住宅商業發展項 目。 該物業由理想城市三期和五期在建 項目構成，內含高層及多層住宅樓 宇、聯排別墅、商舖物業及地下車 庫泊車位。 該物業計劃於二零一一年竣工。 竣工後，該物業將包括以下建築面 積：	截至估值日期， 該物業正在建設 中。	人民幣 611,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 311,610,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	高層公寓	176,183.00	
	多層公寓	7,246.00	
	聯排別墅	14,625.00	
	商舖物業	10,797.91	
	地下車庫泊車位	21,138.00	
	合計(可銷售)：	<u>229,989.91</u>	
	配套設施 (不可銷售)	<u>18,011.58</u>	
	合計	<u>248,001.49</u>	
	該物業乃按作住宅用途的土地使 用權持有，於二零七三年十二月 三十一日屆滿。		

附註：

- (1) 根據四份國有土地使用證，該物業的土地使用權授予無錫順馳城市建設有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	土地使用期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2005) 1856	二零零五年 九月三十日	住宅	二零零七年 十二月三十一日	121,694.70
(2007) 1207	二零零七年 九月十四日	住宅	二零零七年 十二月三十日	91,404.60
(2007) 1206	二零零七年 九月十四日	住宅	二零零七年 十二月三十日	37,877.30
(2007) 1208	二零零七年 九月十四日	住宅	二零零七年 十二月三十日	5,407.80
合計：				<u>256,384.40</u>

據 貴集團告知，根據無錫市工商局於二零零八年九月十一日發出的公司更名許可，無錫順馳城市建設有限公司的名稱已獲准更改為無錫融創城市建設有限公司。

- (2) 根據無錫市國土管理局（「出讓人」）與無錫惠山經濟開發區建設有限公司（「承讓人」）於二零零三年十二月三十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2003)145號，出讓人已將該物業的土地使用權出讓予承讓人，詳情如下：

- (i) 地點 : 惠山新區胡長路以南白屈港以西
- (ii) 地盤面積 : 1,781,100平方米
- (iii) 土地用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年
- (v) 地積比率 : 0.8
- (vi) 土地出讓金 : 人民幣935,077,500元

- (3) 根據無錫惠山經濟開發區建設有限公司（「甲方」）與無錫順馳城市建設有限公司（「乙方」）於二零零五年四月二十日訂立的國有土地使用權轉讓合同第(200)號，甲方已同意將該物業的土地使用權轉讓予乙方，詳情如下：

- (i) 地點 : 惠山區堰橋鎮
- (ii) 地盤面積 : 570,173.30平方米
- (iii) 土地使用期 : 於二零零七年十二月三十日屆滿
- (iv) 土地出讓金 : 人民幣855,259,950元

- (4) 根據於二零零五年六月十七日發出的文件，無錫經濟開發區管理委員會及無錫市規劃局惠山分局已同意無錫市惠山經濟開發區建設有限公司將一幅土地的土地使用權轉讓予無錫順馳城市建設有限公司及無錫老街坊置業有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 錫宜高速以北白屈港以東南環路以南惠山大道以西
- (ii) 地盤面積 : 1,141,600平方米
- (iii) 地積比率 : 1.5

- (5) 根據無錫市規劃局惠山分局於二零零五年五月十七日發出的建設用地規劃許可證第(2005)076號，一幅土地面積555,861.00平方米的土地建築地盤符合城市規劃的規定。
- (6) 根據無錫市規劃局惠山分局發出的建設工程規劃許可證，該物業獲准建設，發展計劃如下：

證書編號	發出日期	建設工程	樓號	建築面積 (平方米)
F-320206200900085	二零零九年 五月三十一日	S2、G5、G6、X5、 X6、X7號樓	7	64,535
F-320206200900049	二零零九年 四月二日	G3、G4	2	28,526
(2007) 255	二零零七年 十二月十八日	幼兒園	1	4,183
(2007) 256	二零零七年 十二月十九日	X1、X2、X5、X8、 X9及X10號樓	6	36,897
合計：				<u>134,141</u>

- (7) 根據無錫市建設委員會發出的建設工程施工許可證，該物業准予施工，發展計劃如下：

證書編號	發出日期	建設工程	建築面積 (平方米)	
3202062009090900004A	二零零九年 九月九日	第B2號第5期地庫	8,608	
3202062009080300001A	二零零九年 八月三日	第B2號第5期 第G5、G6號樓	33,470	
3202062008031400001A	二零零八年 三月二十日	XG1、2、8、9 及10號樓	26,566	
3203062008080400001A	二零零八年 八月一日	XG	10,331	
3202062008112400004A	二零零八年 十一月二十六日	幼兒園	4,183	
3202062009052100001A	二零零九年 五月二十一日	G3、G4號樓	28,526	
3202062008122900001A	二零零九年 十二月二十九日	B1、B2、S2號樓	3,954	
合計：				<u>115,638</u>

- (8) 根據無錫惠山行政服務中心發出的商品房預售許可證，建築面積為92,935.36平方米的該物業已准予預售。

證書編號	發出日期	樓號	建築面積 (平方米)	
(2009) 23	二零零九年 八月七日	G5、G6	31,885.35	
(2008) 32	二零零八年 九月十七日	X5、X8、X9、X10號樓	23,478.00	
(2008) 14	二零零八年 四月三十日	X1、X2號樓	11,622.00	
(2009) 16	二零零九年 六月十九日	G3、G4號樓	25,950.01	
合計：				<u>92,935.36</u>

- (9) 據 貴集團告知，佔內部建築面積約64,775.92平方米的一部份物業已簽訂總代價為人民幣273,853,040元的多份買賣協議。此部份物業的上述總代價已在吾等上文的估值中反映及計入。
- (10) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建設成本為人民幣96,150,000元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本為人民幣431,130,000元。
- (11) 待建項目於竣工時的資本值估計約為人民幣1,330,000,000元。
- (12) 根據無錫市工商局於二零零八年十月十日發出的公司更名許可，無錫順馳城市建設有限公司的名稱已獲准更改為無錫融創城市建設有限公司。
- (13) 根據日期為二零零九年一月十九日的營業執照第320206000010158號，無錫融創城市建設有限公司於二零零五年五月十一日成立，註冊資本為人民幣220,000,000元，有效經營期限為二零零五年五月十一日至二零二五年五月十日。
- (14) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 無錫融創城市建設有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 無錫融創城市建設有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的部份土地出讓金已妥為支付及付清。
- (15) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值																
25. 中國江蘇省 蘇州市相城區 春秋路南春申湖 北81棟 在建項目	該物業包括一個低密度在建住宅項目，乃在一幅地盤面積為133,434平方米的土地上分四期建設。 竣工後，該項目將包括獨棟及半獨棟別墅、聯排別墅、高層公寓、商舖物業及會所。 據 貴集團告知，該物業計劃將於二零一零年至二零一一年期間竣工。 規劃建築面積如下：	截至估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 320,000,000元 (貴集團 應佔51%權益： 人民幣 163,200,000元)																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>別墅</td> <td>8,261.80</td> </tr> <tr> <td>聯排別墅</td> <td>59,624.88</td> </tr> <tr> <td>高層公寓</td> <td>22,880.00</td> </tr> <tr> <td>商舖物業</td> <td>1,259.00</td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)：</td> <td><u>92,025.68</u></td> </tr> <tr> <td>配套設施 (不可銷售)</td> <td><u>11,216.90</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>103,242.58</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃建築面積 (平方米)	別墅	8,261.80	聯排別墅	59,624.88	高層公寓	22,880.00	商舖物業	1,259.00	合計(可銷售)：	<u>92,025.68</u>	配套設施 (不可銷售)	<u>11,216.90</u>	合計	<u>103,242.58</u>		
用途	規劃建築面積 (平方米)																		
別墅	8,261.80																		
聯排別墅	59,624.88																		
高層公寓	22,880.00																		
商舖物業	1,259.00																		
合計(可銷售)：	<u>92,025.68</u>																		
配套設施 (不可銷售)	<u>11,216.90</u>																		
合計	<u>103,242.58</u>																		
	該物業乃按作住宅用途的土地使用權持有，為期70年，於二零七五年一月三日屆滿。																		

附註：

- (1) 根據蘇州市人民政府發出的國有土地使用證第(2005)00378號，該物業總地盤面積為133,434平方米的土地使用權已授予蘇州市春申湖置業有限公司作住宅用途，為期70年，於二零七五年一月三日屆滿。
- (2) 根據蘇州市國土管理局(「出讓人」)與蘇州通和置業有限公司(「承讓人」)於二零零四年十二月三日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2004)173號，該物業的土地使用權已授予承讓人，詳情如下：
 - (i) 地盤面積 : 133,434平方米
 - (ii) 土地用途 : 住宅

- (iii) 地積比率 : 少於或等於0.8
- (iv) 土地使用期 : 70年
- (v) 土地出讓金 : 人民幣146,000,000元
- (3) 根據蘇州市國土管理局於二零零五年三月二日發出的土地使用權出讓合同第(2004)173號的補充協議，土地的承讓人變更為蘇州市春申湖置業有限公司。其他條件保持不變。
- (4) 根據蘇州市規劃局於二零零七年十一月十九日發出的建設用地規劃許可證第(2007)097號，一幅土地面積200.151畝(133,434.00平方米)的土地建築地盤符合城市規劃的規定。
- (5) 根據蘇州市規劃局發出的全部四份建設工程施工許可證，該物業總建築面積為34,825.07平方米的建設工程符合施工規定，准予施工。該等許可證的詳情概述如下：

證書編號	發出日期	地點	樓宇	建築面積 (平方米)
320507200800057	二零零八年 三月十日	黃埭鎮春秋路 南春申湖北	1-11號、52-55號、 62-64號	21,586.33
320507200800087	二零零八年 四月九日	黃埭鎮春秋路 南春申湖北	41-43號、45號、 46-50號、 51號、一期會所	11,992.48
320507200800141	二零零八年 六月十八日	黃埭鎮春秋路	44號	1,145.40
320507200800249	二零零八年 十一月五日	黃埭鎮春秋路	配電房	100.86
合計：				<u>34,825.07</u>

- (6) 根據相城區建設局發出的全部兩份建設工程施工許可證，該物業總建築面積為34,724.21平方米的建設工程符合施工規定，准予施工，詳情如下：

證書編號	發出日期	地點	樓宇	建築面積 (平方米)
320507200804280101	二零零八年 四月二十八日	黃埭鎮春秋路 南春申湖北	1-11號、41-43號、 45-55號、 62-64號、 一期會所	33,578.81
320507200807160201	二零零八年 七月十六日	黃埭鎮春秋路 南春申湖北	44號	1,145.40
合計：				<u>34,724.21</u>

- (7) 根據蘇州市房地產管理局發出的兩份商品房預售許可證，該物業建築面積為18,726.2平方米的商品房已准予預售。

證書編號	發出日期	樓號	用途	建築面積 (平方米)
(2008) 358	二零零八年 十一月二十五日	73、75、76、79、80、 82、83、86、87、 90、91、92、93	住宅	12,730.60
(2008) 402	二零零八年 十二月十九日	77、78、85、88、89	住宅	5,995.60
合計：				<u>18,726.20</u>

- (8) 誠如 貴集團所告知，該物業建築面積為3,205.40平方米的部份須受多項買賣協議所規限，總代價為人民幣21,372,780元。上述有關該物業此部份的總代價已反映於及計入上文所述吾等的估值。

- (9) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建設成本為人民幣41,380,000元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本為人民幣259,050,000元。

- (10) 待建項目於竣工時的資本值估計約為人民幣781,000,000元。

- (11) 根據日期為二零零九年三月二十五日的營業執照第320507000052079號，蘇州市春申湖置業有限公司於二零零五年二月八日成立，註冊資本為人民幣140,000,000元，有效經營期限為二零零五年二月八日至二零一五年二月七日。

- (12) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 蘇州市春申湖置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 蘇州市春申湖置業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。

- (13) 根據 貴集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

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

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
26. 中國天津市 河西區 友誼南路 海逸長洲六期 高層住宅， 2及3期別墅和 商業部份 待建項目土地	全部竣工後，海逸長洲將成為配備公共設施的大型住宅商業發展項目，建於總地盤面積約497,501.10平方米的土地上。 海逸長洲一期至四期已竣工，包括高層住宅樓宇、別墅、商舖物業及地下車庫泊車位。	截至估值日期，該物業為空地。	人民幣 1,346,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,346,000,000元)

該物業包括計劃發展的海逸長洲六期及2及3期別墅和商業部份的待建空地。

待建項目預計於二零一二年竣工。

竣工後，該項目將包括高層住宅樓宇、別墅、商舖物業及地下車庫泊車位，計劃建築面積如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
高層公寓	72,084.00
獨棟別墅	28,643.00
商舖物業	3,163.00
地下車庫泊車位	12,000.00
合計(可銷售)：	<u>115,890.00</u>
配套設施 (不可銷售)	<u>15,235.56</u>
合計	<u>131,125.56</u>

該物業乃按作住宅用途的土地使用權持有，為期70年，於二零七三年十月二十七日屆滿。

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年九月二十八日的國有土地使用證第103050800065號，該物業總地盤面積為約497,501.10平方米的土地使用權授予天津融創置地有限公司所有，作住宅用途，期限於二零七三年十月二十七日屆滿。
- (2) 根據天津市規劃和國土資源局（「出讓人」）與天津融創置地有限公司（「承讓人」）於二零零三年七月二十八日訂立的國有土地使用權出讓合同第2003-100號，該物業的土地使用權出讓予承讓人，為期70年，相關詳情如下：
 - (i) 地點：天津市河西區友誼南路西側
 - (ii) 地盤面積：549,763.60平方米
 - (iii) 建築面積：少於或等於659,716平方米
 - (iv) 土地用途：住宅及輔助公共建築
 - (v) 土地出讓金：人民幣69,211,600元
- (3) 根據天津市規劃和國土資源局（「出讓人」）與天津融創置地有限公司（「承讓人」）於二零零四年六月十日訂立的國有土地使用權出讓合同第2003-100號的補充協議，承讓人已同意地盤邊界調整，及將地盤面積由549,763.60平方米調整為497,501.10平方米。
- (4) 根據日期為二零零三年八月十四日的建設工程規劃許可證第2003-045號，地盤面積為549,763.60平方米的建築地盤符合城市規劃的規定，准予建設。
- (5) 根據日期為二零零八年一月三十一日的營業執照第120111000006866號，天津融創置地有限公司於二零零三年一月三十一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣900,000,000元，有效經營期限為二零零三年一月三十一日至二零一三年一月三十日。
- (6) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津融創置地有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 天津融創置地有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (7) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同的補充協議	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

			於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值																		
物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣																		
27. 中國天津市 南開區賓水西道 時代奧城八期 和商業部份 待建項目土地	<p>全部竣工後，時代奧城將成為配備公共設施的大型住宅商業發展項目，建於總地盤面積約460,840.30平方米的土地上。</p> <p>時代奧城一期至五期已竣工，包括高層住宅樓宇、酒店式公寓、辦公大樓、商舖物業及地下車庫泊車位。</p> <p>該物業包括地盤總面積約83,420平方米的空地。時代奧城八期計劃在該土地上建設。</p> <p>待建項目預計於二零一四年竣工。</p> <p>竣工後，該項目將包括高層住宅樓宇、酒店式公寓、寫字樓、商舖物業及地下車庫泊車位，計劃建築面積如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層公寓</td> <td style="text-align: right;">44,574.38</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td style="text-align: right;">108,112.00</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td style="text-align: right;">45,038.00</td> </tr> <tr> <td>商舖物業</td> <td style="text-align: right;">16,516.00</td> </tr> <tr> <td>地下車庫泊車位</td> <td style="text-align: right;"><u>35,701.20</u></td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>249,941.58</u></u></td> </tr> <tr> <td>配套設施 (不可銷售)</td> <td style="text-align: right;"><u>3,546.69</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;"><u><u>253,488.27</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業乃分別按作商業用途的土地使用權(為期50年)及作住宅用途的土地使用權(為期70年)持有。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層公寓	44,574.38	酒店式公寓	108,112.00	寫字樓	45,038.00	商舖物業	16,516.00	地下車庫泊車位	<u>35,701.20</u>	合計(可銷售)：	<u><u>249,941.58</u></u>	配套設施 (不可銷售)	<u>3,546.69</u>	合計	<u><u>253,488.27</u></u>	<p>截至估值日期，該物業為空地。</p>	<p>2,022,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 90%權益： 人民幣 1,819,800,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																				
高層公寓	44,574.38																				
酒店式公寓	108,112.00																				
寫字樓	45,038.00																				
商舖物業	16,516.00																				
地下車庫泊車位	<u>35,701.20</u>																				
合計(可銷售)：	<u><u>249,941.58</u></u>																				
配套設施 (不可銷售)	<u>3,546.69</u>																				
合計	<u><u>253,488.27</u></u>																				

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用證，該物業總地盤面積為81,673.20平方米的土地使用權授予天津融創奧城投資有限公司，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	土地用途	土地使用期	地盤面積 (平方米)
70300000050	二零零七年 六月二十一日	住宅	70年，於二零零七年 五月十九日屆滿	38,871.7
104050800041	二零零八年 三月十四日	商業	50年，於二零五四年 三月八日屆滿	178,030.9
合計：				<u>216,902.60</u>

- (2) 根據天津市規劃和國土資源局（「出讓人」）與天津融創奧城投資有限公司（「承讓人」）於二零零三年八月二十二日訂立的國有土地使用權出讓合同第2003-096號，該物業地盤面積約460,840.30平方米的土地使用權出讓予承讓人，為期70年作住宅用途及為期50年作商業用途，相關詳情概述如下：

- (i) 地盤面積：460,840.30平方米
- (ii) 建築面積：住宅部份少於或等於550,000平方米
商業部份少於或等於450,000平方米
- (iii) 土地出讓金：人民幣355,000,000元

- (3) 根據天津市規劃和國土資源局（「出讓人」）與天津融創奧城投資有限公司（「承讓人」）分別於二零零三年九月十九日、二零零五年六月二十一日及二零零七年五月二十日訂立的國有土地使用權出讓合同第2003-096號的三份補充協議，被劃分成三部份的土地的總地盤面積分別為188,452.50平方米、190,714.60平方米及81,673.20平方米。

- (4) 根據日期為二零零三年九月三日的建設工程規劃許可證第2003-063號，地盤面積為460,840.30平方米的建築地盤符合城市規劃的規定，准予建設。

- (5) 根據日期為二零零八年七月十八日的營業執照第120104000016018號，天津融創奧城投資有限公司於二零零三年二月二十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣222,220,000元，有效經營期限為二零零三年二月二十五日至二零二三年二月二十四日。

- (6) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 天津融創奧城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 天津融創奧城投資有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。

(7) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同的補充協議	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

於二零零九年

九月三十日

現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
28. 中國重慶市 北部新區經開園 蔡家溝水庫片區 重慶奧林匹克 花園八至十五期 待建項目土地	全部竣工後，重慶奧林匹克花園 將成為配備公共設施的大型住宅 商業發展項目，建於總地盤面積 為1,727,668.80平方米的土地上。 該物業包括地盤面積約為 483,111.50平方米的空地。重慶 奧林匹克花園八至十五期計劃在 該土地上建設。	截至估值日期， 該物業為空地。	人民幣 4,765,000,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 4,765,000,000元)

待建項目預計於二零一一年至二
零一五年竣工。

竣工後，該項目將包括高層住宅
樓宇、別墅、聯排別墅、商舖物
業及地下車庫泊車位，規劃建築
面積相關詳情如下：

用途	概約 建築面積 (平方米)
高層公寓	607,532.73
獨棟別墅	77,280.84
聯排別墅	94,904.58
商舖物業	67,495.73
地下車庫泊車位	66,430.82
合計(可銷售)：	<u>913,644.70</u>
配套設施 (不可銷售)	<u>182,422.01</u>
合計	<u>1,096,066.71</u>

該物業乃按作住宅用途的土地使
用權(為期50年)及作商業用途的
土地使用權(為期40年)持有。

附註：

- (1) 根據於二零零四年十二月十三日至二零零八年六月十八日期間發出的16份國有土地使用證，該物業總地盤面積為483,111.50平方米的土地使用權授予重慶奧林匹克花園置業有限公司。
- (2) 根據日期為二零零三年八月二十九日的國有土地使用權出讓合同第(2003)214號，重慶市國土資源和房屋管理局已同意將該物業地盤面積為1,624,249平方米的土地使用權出讓予重慶奧林匹克花園置業有限公司，相關詳情如下：
 - (i) 地點：北部新區經開園蔡家溝水庫片區1、2、3、4號
 - (ii) 地盤面積：1,624,249平方米
 - (iii) 土地用途：商業及住宅
 - (iv) 建築面積：2,344,269.70平方米
 - (v) 地積比率：住宅等於或少於1.2及商業等於或少於2
 - (vi) 土地使用期：住宅：50年及商業：40年
 - (vii) 土地出讓金：人民幣969,041,025元
- (3) 根據重慶市國土資源和房屋管理局（「出讓人」）與重慶奧林匹克花園置業有限公司（「承讓人」）於二零零八年三月十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2003)214號的補充協議，承讓人已同意將地盤面積改為1,591,358.4平方米（其中商業物業與住宅物業的淨地盤面積為1,547,312.30平方米，路面的地盤面積為44,046.10平方米），建築面積改為2,598,375.5平方米及土地出讓金改為人民幣949,003,148元。
- (4) 根據日期為二零零六年六月九日的國有土地使用權出讓合同第(2006)136號，重慶市國土資源和房屋管理局已同意將該物業地盤面積為218,563平方米的土地使用權出讓予重慶奧林匹克花園置業有限公司，相關詳情如下：
 - (i) 地點：北部新區經開園蔡家溝水庫片區5號
 - (ii) 地盤面積：218,563平方米
 - (iii) 土地用途：住宅
 - (iv) 建築面積：97,151平方米
 - (v) 地積比率：住宅等於或少於1
 - (vi) 土地使用期：住宅：50年及商業：40年
 - (vii) 土地出讓金：人民幣24,188,028元

- (5) 根據日期為二零零六年六月九日的國有土地使用權出讓合同第(2006)135號，重慶市國土資源和房屋管理局已同意將該物業地盤面積為396,208.3平方米的土地使用權出讓予重慶奧林匹克花園置業有限公司，相關詳情如下：
- (i) 地點 : 北部新區經開園蔡家溝水庫片區6號
 - (ii) 地盤面積 : 396,208.3平方米
 - (iii) 土地用途 : 住宅
 - (iv) 建築面積 : 173,383平方米
 - (v) 地積比率 : 住宅等於或少於1
 - (vi) 土地使用期 : 住宅：50年及商業：40年
 - (vii) 土地出讓金 : 人民幣43,170,300元
- (6) 根據日期為二零零八年五月二十七日的營業執照500904000002477號，重慶奧林匹克花園置業有限公司於二零零三年四月二十四日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣180,000,000元。
- (7) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 重慶奧林匹克花園置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 重慶奧林匹克花園置業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (8) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年																
			九月三十日 現況下的資本值																
29. 中國重慶市南岸區經濟技術開發區會展中心旁亞太商谷四至七期 待建項目土地	<p>全部竣工後，亞太商谷將成為配備公共設施的中型住宅商業發展項目，建於總地盤面積約為121,696.50平方米的土地上。</p> <p>該物業包括地盤總面積約49,754平方米的空地。亞太商谷四至七期計劃在該土地上建設。</p> <p>待建項目預計於二零一二年至二零一三年竣工。</p> <p>竣工後，該項目將包括高層住宅樓宇、寫字樓、商舖物業及地下車庫泊車位，規劃建築面積如下：</p>	<p>截至估值日期，該物業為空地。</p>	<p>人民幣 1,230,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 45%權益： 人民幣 553,500,000元)</p>																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層公寓</td> <td>147,842.92</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>38,906.95</td> </tr> <tr> <td>商舖物業</td> <td>18,981.22</td> </tr> <tr> <td>地下車庫泊車位</td> <td><u>26,253.89</u></td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)：</td> <td><u><u>231,984.98</u></u></td> </tr> <tr> <td>配套設施 (不可銷售)</td> <td><u>66,010.89</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u><u>297,995.87</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	高層公寓	147,842.92	寫字樓	38,906.95	商舖物業	18,981.22	地下車庫泊車位	<u>26,253.89</u>	合計(可銷售)：	<u><u>231,984.98</u></u>	配套設施 (不可銷售)	<u>66,010.89</u>	合計	<u><u>297,995.87</u></u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)																		
高層公寓	147,842.92																		
寫字樓	38,906.95																		
商舖物業	18,981.22																		
地下車庫泊車位	<u>26,253.89</u>																		
合計(可銷售)：	<u><u>231,984.98</u></u>																		
配套設施 (不可銷售)	<u>66,010.89</u>																		
合計	<u><u>297,995.87</u></u>																		
	<p>該物業乃按作住宅用途的土地使用權(為期50年，於二零五五年十二月八日屆滿)及作商業用途的土地使用權(為期40年，於二零四五年十二月八日屆滿)持有。</p>																		

附註：

- (1) 根據於二零零六年五月二十三日至二零零七年七月三日期間發出的七份國有土地使用證，該物業總地盤面積約121,696.50平方米的土地使用權授予重慶渝能順馳房地產開發有限公司。
- 據 貴集團告知，重慶渝能順馳房地產開發有限公司的名稱已更改為重慶渝能融創實業有限公司。
- (2) 根據日期為二零零五年十二月九日的國有土地使用權出讓合同第(2005)461號及日期為二零零六年九月七日的國有土地使用權補充出讓合同，重慶市南岸區房屋土地管理局已同意將該物業地盤面積為162,924平方米的土地使用權出讓予重慶渝能順馳房地產開發有限公司，相關詳情如下：
- (i) 地點 : 重慶經開區會展中心西側土地
 - (ii) 地盤面積 : 162,924平方米(地盤淨面積為120,250平方米)
 - (iii) 土地用途 : 商業，住宅及教育
 - (iv) 項目名稱 : 亞太商谷
 - (v) 建築面積 : 650,000平方米(商業：158,000平方米；住宅：480,000平方米及教育：12,000平方米)
 - (vi) 土地使用期 : 住宅50年及商業40年
 - (vii) 土地出讓金 : 人民幣602,830,000元
- (3) 根據重慶市規劃局於二零零六年九月二十七日發出的建設用地規劃許可證第(2006)0300號，該物業總地盤面積約133,327.30平方米的建築地盤符合城市規劃的規定。
- (4) 根據日期為二零零九年十月十四日的營業執照第500902000008417號，重慶渝能融創實業有限公司於二零零五年九月二十六日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣150,000,000元。
- (5) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 重慶渝能融創實業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 重慶渝能融創實業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (6) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

			於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣
30. 中國江蘇省 無錫市濱湖新城 太湖鎮 天鵝湖花園 七至十期 待建項目土地	全部竣工後，天鵝湖花園將成為配備公共設施的大型住宅商業發展項目。 天鵝湖花園一至三期已竣工，四至六期正在建設中，上述分期工程包括高層住宅樓宇、商舖物業及地下車庫泊車位。 該物業包括地盤總面積約374,821平方米的空地。天鵝湖花園七及十期計劃在該土地上建設。 待建項目預計於二零一一年至二零一三年竣工。 竣工後，該項目將包括高層及多層住宅樓宇、聯排別墅、零售單元及地下車庫泊車位，規劃建築面積相關詳情如下：	截至估值日期，該物業為空地。	1,166,000,000元 (貴集團 應佔51%權益： 人民幣 594,660,000元)
	土地用途	規劃建築面積 (平方米)	
	高層公寓	381,788.20	
	多層公寓	73,948.00	
	聯排別墅	4,348.00	
	商舖物業	16,500.00	
	地下車庫泊車位	<u>82,575.00</u>	
	合計(可銷售)：	<u><u>559,159.20</u></u>	
	配套設施 (不可銷售)	<u>63,671.41</u>	
	合計	<u><u>622,830.61</u></u>	
	該物業乃按作住宅用途的土地使用權(為期70年)、作商業用途的土地使用權(為期40年)及作其他用途的土地使用權(為期50年)持有。		

附註：

- (1) 誠如 貴集團所告知，僅地盤總面積為182,887.70平方米的部份已取得國有土地使用證，而地盤總面積為191,933.30平方米的部份尚無取得國有土地使用證。倘 貴集團取得該部份的國有土地使用證，該物業於二零零九年九月三十日（假設土地出讓金已妥為付清）的資本值為人民幣1,224,000,000元。
- (2) 根據五份國有土地使用證，一幅土地總地盤面積約248,888.10平方米的土地使用權授予無錫順馳地產有限公司，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	土地用途	土地使用期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2007) 20	二零零七年 一月十八日	商業、住宅 及其他	商業用途：二零四四年 十一月二十八日 住宅用途：二零七四年 十一月二十八日 其他用途：二零五四年 十一月二十八日	53,926.80
(2007) 64	二零零七年 四月二日	商業、住宅 及其他	商業用途：二零四四年 十一月二十八日 住宅用途：二零七四年 十一月二十八日 其他用途：二零五四年 十一月二十八日	33,414.80
(2007) 186	二零零七年 十月三十一日	商業、住宅 及其他	商業用途：二零四七年 十月二十一日 住宅用途：二零七七年 十月二十一日 其他用途：二零五七年 十月二十一日	100,000.00
(2009) 23	二零零九年 六月十八日	商業、住宅 及其他	商業用途：二零四九年 六月十五日 住宅用途：二零七九年 六月十五日 其他用途：二零五九年 六月十五日	55,991.00
(2009) 24	二零零九年 六月二十五日	商業、住宅 及其他	商業用途：二零四七年 十月二十五日 住宅用途：二零七七年 十月二十五日 其他用途：二零五七年 十月二十五日	5,555.50
合計：				<u>248,888.10</u>

誠如 貴集團所告知，根據無錫市工商局於二零零八年九月十一日發出的公司更名許可，無錫順馳地產有限公司的名稱已獲准更改為無錫融創地產有限公司。

- (3) 根據無錫市國土管理局（「出讓人」）與無錫順馳地產有限公司（「承讓人」）訂立的國有土地使用權出讓合同第(2004)13號，出讓人已同意將該物業的土地使用權出讓予承讓人，相關詳情如下：
- (i) 地點：高浪路以北青祁路以西金橋路以南規劃路以西
 - (ii) 地盤面積：733,888.60平方米
 - (iii) 土地用途：住宅及商業
 - (iv) 土地使用期：住宅用途：70年；商業用途：40年；其他用途：50年
 - (v) 地積比率：1.4
 - (vi) 土地出讓金：人民幣1,321,000,000元，承讓人應額外支付人民幣53,000,000元用於建設初、高中校舍
- (4) 根據無錫市規劃局於二零零四年四月六日發出的建設用地規劃許可證第(2004) 088號，一幅土地面積為733,888.60平方米的建築地盤符合城市規劃的規定。
- (5) 根據無錫市工商局於二零零八年九月十一日發出的公司更名許可，無錫順馳地產有限公司的名稱已獲准更改為無錫融創地產有限公司。
- (6) 根據日期為二零零八年九月十一日的營業執照第320211000013182號，無錫融創地產有限公司於二零零四年二月二十七日成立，註冊資本為人民幣204,100,000元。
- (7) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 該物業的國有土地使用證為有效及可根據中國法例予以執行；
 - (ii) 無錫融創地產有限公司為該物業的唯一法定土地擁有人，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 無錫融創地產有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的部份土地出讓金已妥為支付及付清。
- (8) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|-------------|-------|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證 | 有（部份） |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

			於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
31. 中國江蘇省 無錫市惠山新區 胡長路以南 白屈港以西 理想城市 六至十期 待建項目土地	全部竣工後，理想城市將成為配備公共設施的大型住宅商業發展項目。 理想城市一、二及四期已竣工，三及五期正在建設中，上述各期包括高層住宅樓宇、商舖物業及地下車庫泊車位。 該物業包括地盤總面積約332,975平方米的空地。理想城市六至十期計劃在該土地上建設。 經 貴集團告知，待建項目計劃於二零一一年至二零一四年竣工。 竣工後，該項目將包括高層及多層住宅樓宇、聯排別墅、零售單元及地下車庫泊車位，規劃建築面積相關詳情如下：	截至估值日期，該物業為空地。	人民幣 1,520,000,000元 (貴集團 應佔51%權益： 人民幣 775,200,000元)
	土地用途	規劃建築面積 (平方米)	
	多層公寓	57,159.45	
	高層公寓	366,212.17	
	聯排別墅	21,568.86	
	商舖物業	10,942.00	
	地下車庫泊車位	<u>93,258.00</u>	
	合計(可銷售)：	<u><u>549,140.48</u></u>	
	配套設施 (不可銷售)	<u>53,281.41</u>	
	合計	<u><u>602,421.89</u></u>	
	該物業乃按作住宅用途的土地使用權持有，為期70年，於二零七三年十二月三十日屆滿。		

附註：

- (1) 根據三份國有土地使用證，該物業的土地使用權授予無錫順馳城市建設有限公司，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	土地用途	土地使用期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2005) 1856	二零零五年 九月三十日	住宅	二零七三年 十二月三十日	121,694.70
(2005) 1890	二零零五年 二月十四日	住宅	二零七三年 十二月三十日	181,783.20
(2005) 1891	二零零五年 十二月十一日	住宅	二零七三年 十二月三十日	123,575.50
合計：				<u>427,053.40</u>

誠如 貴集團所告知，根據無錫市工商局於二零零八年九月十一日發出的公司更名許可，無錫順馳城市建設有限公司的名稱已獲准更改為無錫融創城市建設有限公司。

- (2) 根據無錫市國土管理局（「出讓人」）與無錫惠山經濟開發區建設有限公司（「承讓人」）於二零零三年十二月三十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第HTZCH (2003)145號，出讓人已將該物業的土地使用權授予承讓人，相關詳情如下：

(i) 地點：惠山新區胡長路以南白屈港以西

(ii) 地盤面積：1,781,100.00平方米

(iii) 土地用途：住宅

(iv) 土地使用期：70年

(v) 地積比率：0.8

(vi) 土地出讓金：人民幣935,077,500元

- (3) 根據無錫惠山經濟開發區建設有限公司（「甲方」）與無錫順馳城市建設有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權轉讓合同第HTZZH (200)號，甲方已同意將該物業的土地使用權轉讓予乙方，相關詳情如下：

(i) 地點：惠山區堰橋鎮

(ii) 地盤面積：570,173.30平方米

(iii) 土地使用期：於二零七三年十二月三十日屆滿

(iv) 土地出讓金：人民幣855,259,950元

- (4) 根據日期為二零零五年六月十七日發出的文件，無錫經濟開發區管理委員會及無錫市規劃局惠山分局已同意無錫惠山經濟開發區建設有限公司將一幅土地的土地使用權轉讓予無錫融創順馳建設有限公司及無錫老街坊置業有限公司，相關詳情如下：
- (i) 地點 : 錫宜高速以北白屈港以東南環路以南惠山大道以西
- (ii) 地盤面積 : 1,141,600.00平方米
- (iii) 地積比率 : 1.5
- (5) 根據無錫市規劃局惠山分局於二零零五年五月十七日發出的建設用地規劃許可證第(2005)076號，一幅土地面積為555,861.00平方米的建築地盤符合城市規劃的規定。
- (6) 根據無錫市工商局於二零零八年九月十一日發出的公司更名許可，無錫順馳城市建設有限公司的名稱已獲准更改為無錫融創城市建設有限公司。
- (7) 根據日期為二零零九年一月十九日的營業執照第32020600010158號，無錫融創城市建設有限公司於二零零五年五月十一日成立，註冊資本為人民幣220,000,000元，有效經營期限為二零零五年五月十一日至二零二五年五月十日。
- (8) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 無錫順馳城市建設有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 無錫融創城市建設有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的部份土地出讓金已妥為支付及付清。
- (9) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

			於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
32. 中國北京市 海淀區 西北旺村 東至西北旺 東環路及 南至西北旺 南環路 待建項目土地	該物業包括地盤面積約190,663.42平方米的一幅土地。 誠如 貴集團所告知，一個低密度住宅項目計劃在該物業上分四期建設。竣工後，該待建項目將包括多層公寓、酒店式公寓、商舖物業及地下泊車位。 誠如 貴集團所告知，該待建項目計劃於二零一四年竣工，規劃建築面積如下：	截至估值日期，該物業為空地。	人民幣 4,360,000,000元 (貴集團 應佔35%權益： 人民幣 1,526,000,000元)

土地用途	規劃建築面積 (平方米)
多層公寓(地面上)	261,738
多層公寓(地底)	10,000
酒店式公寓	11,500
商舖物業	2,000
地下泊車位	<u>36,100</u>
合計(可銷售)：	<u><u>321,338</u></u>
配套設施 (不可銷售)	<u>103,390</u>
合計	<u><u>424,728</u></u>

該物業乃按作住宅用途的土地使用權(為期70年)、作綜合用途的土地使用權(為期50年)及作商業用途的土地使用權(為期40年，自二零零九年三月九日開始)持有。

附註：

- (1) 根據北京市國土資源局(「出讓人」)與北京首鋼融創置地有限公司(「承讓人」)於二零零九年三月九日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2009)0082號及其補充協議，該物業(位於海淀區西北旺村東南部)地盤面積約190,663.415平方米的土地使用權已授予承讓人，為期70年作住宅用途、為期50年作綜合用途及為期40年作商業用途，代價為人民幣2,010,000,000元。地面上獲允許的建築面積為277,145.1225平方米。
- (2) 根據日期為二零零九年三月二十六日的營業執照第110000008399632號，北京首鋼融創置地有限公司於二零零五年六月二日成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效經營期限為二零零五年六月二日至二零五五年六月一日。
- (3) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證出讓合同為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 北京首鋼融創置地有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 北京首鋼融創置地有限公司獲得國有土地使用證並無法律障礙，有權出售、轉讓、按揭及出租該物業的土地使用權；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的大部份土地出讓金人民幣1,980,000,000元已妥為支付及付清。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 無 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第五類 — 貴集團於中國租賃作自用的物業

物業	概況及租用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
33. 中國天津市 南開區賓水西道 時代奧城 商業廣場 A3辦公區4號樓 3層寫字樓單元	<p data-bbox="568 491 1139 555">該物業包括於二零零六年竣工的一幢六層高辦公大樓的多個單元。</p> <p data-bbox="568 602 1139 666">該物業的總建築面積約為3,360.65平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p data-bbox="568 712 1139 889">該物業由十二名獨立第三方出租予天津融創奧城投資有限公司及天津融創置地有限公司。該物業總建築面積為1,192.41平方米的部份租期由二零零九年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止，月租總額為人民幣93,262.54元。</p> <p data-bbox="568 936 1139 1042">該物業總建築面積為2,168.24平方米的部份租期由二零零八年四月一日起至二零零九年十二月三十一日止，月租總額為人民幣162,618元。</p> <p data-bbox="568 1089 1139 1225">根據中國法律意見，部份出租人已提供該物業的房屋所有權證，因此出租人有權出租該物業。租約尚未交有關部門登記，但已妥為簽署、有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

34.	物業	概況及租用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
	中國天津市 西青經濟開發區 興華七支路 一幢樓 的506號單元	<p data-bbox="568 406 1139 470">該物業包括於二零零一年竣工的一幢七層高辦公大樓的一個單元。</p> <p data-bbox="568 517 1139 580">該物業的總建築面積約為120平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p data-bbox="568 627 1139 734">該物業由一名獨立第三方出租予天津融創置地有限公司，租期1年，自二零零九年六月一日起至二零一零年五月三十一日止，每月租金為人民幣1,000元。</p> <p data-bbox="568 780 1139 921">根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證，因此出租人有權出租該物業。租約尚未交有關部門登記，但已妥為簽署、有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

於二零零九年

九月三十日

現況下的資本值

物業	概況及租用詳情	現況下的資本值
35. 中國天津市 西青經濟開發區 興華七支路 一幢樓 的511號單元	<p data-bbox="568 393 1139 457">該物業包括於二零零一年竣工的一幢七層高辦公大樓的一個單元。</p> <p data-bbox="568 506 1139 570">該物業的總建築面積約為120平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p data-bbox="568 619 1139 761">該物業由一名獨立第三方出租予天津鼎晟聚賢物業管理有限公司，租期1年，自二零零九年六月一日起至二零一零年五月三十一日止，每月租金為人民幣83.33元。</p> <p data-bbox="568 810 1139 942">根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證，因此出租人有權出租該物業。租約尚未交有關部門登記，但已妥為簽署、有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

36.	物業	概況及租用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
	中國天津市 西青經濟開發區 興華七支路 一幢樓 的513號單元	<p data-bbox="568 402 1139 470">該物業包括於二零零一年竣工的一幢七層高辦公大樓的一個單元。</p> <p data-bbox="568 512 1139 580">該物業的總建築面積約為120平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p data-bbox="568 623 1139 768">該物業由一名獨立第三方出租予天津盈資匯金物業管理有限公司，租期1年，自二零零九年六月一日起至二零一零年五月三十一日止，每月租金為人民幣250元。</p> <p data-bbox="568 810 1139 953">根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證，因此出租人有權出租該物業。租約尚未交有關部門登記，但已妥為簽署、有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

37.	物業	概況及租用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
	中國天津市 西青經濟開發區 興華七支路 一幢樓 的A704號單元	<p data-bbox="568 406 1139 470">該物業包括於二零零一年竣工的一幢七層高辦公大樓的一個單元。</p> <p data-bbox="568 517 1139 580">該物業的總建築面積約為120平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p data-bbox="568 627 1139 768">該物業由一名獨立第三方出租予天津聚金物業管理有限公司，租期1年，自二零零九年六月一日起至二零一零年五月三十一日止，每月租金為人民幣83.33元。</p> <p data-bbox="568 815 1139 957">根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證，因此出租人有權出租該物業。租約尚未交有關部門登記，但已妥為簽署、有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

38.	物業	概況及租用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
	中國天津市 大港區 萬象路187號 A-201單元	<p data-bbox="568 402 1139 466">該物業包括於二零零三年竣工的一幢四層高辦公大樓的一個單元。</p> <p data-bbox="568 512 1139 576">該物業的總建築面積約為50平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p data-bbox="568 623 1139 772">該物業由一名獨立第三方出租予天津融創不動產投資管理有限公司，租期3年，自二零零七年二月六日起至二零一零年二月六日止，每月租金為人民幣500元。</p> <p data-bbox="568 819 1139 953">根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證，因此出租人有權出租該物業。租約尚未交有關部門登記，但已妥為簽署、有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

39.	物業	概況及租用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
	中國天津市 大港區萬象路 涉外綜合樓 A區501單元	<p data-bbox="568 406 1139 470">該物業包括於一九九六年竣工的一幢七層高辦公大樓的一個單元。</p> <p data-bbox="568 517 1139 580">該物業的總建築面積約為30平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p data-bbox="568 627 1139 734">該物業由一名獨立第三方出租予天津啟威匯金不動產投資管理有限公司，租期自二零零九年六月一日起至二零一一年六月一日止，每月租金為人民幣200元。</p> <p data-bbox="568 780 1139 921">根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證，因此出租人有權出租該物業。租約尚未交有關部門登記，但已妥為簽署、有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

40.	物業	概況及租用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
	中國天津市 和平區 唐山道135號 C408單元	<p data-bbox="568 406 1139 470">該物業包括於一九九八年竣工的一幢四層高辦公大樓的一個單元。</p> <p data-bbox="568 519 1139 583">該物業的總建築面積約為10平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p data-bbox="568 632 1139 732">該物業由一名獨立第三方出租予天津翔馳投資有限公司，租期1年，自二零零八年十月二十八日起至二零零九年十月二十七日止，每月租金為人民幣810元。</p> <p data-bbox="568 780 1139 919">根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證，因此出租人有權出租該物業。租約尚未交有關部門登記，但已妥為簽署、有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及租用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
41. 中國天津市 東麗經濟開發區 一經路1號 一幢大廈的 420單元	<p data-bbox="568 406 1139 470">該物業包括於二零零一年竣工的一幢七層高辦公大樓的一個單元。</p> <p data-bbox="568 517 1139 580">該物業的總建築面積約為30平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p data-bbox="568 627 1139 734">該物業由一名獨立第三方以零租金出租予天津卓越物業管理有限公司，租期2年，自二零零九年六月一日起至二零一一年五月三十一日止。</p> <p data-bbox="568 780 1139 921">根據中國法律意見，出租人尚未提供該物業的房屋所有權證，出租人是否有權出租該物業仍不確定。租約尚未交有關部門登記，但已妥為簽署、有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

42.	物業	概況及租用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
	中國 重慶市 北部新區經開園 蔡家溝 水庫片區的水庫	<p data-bbox="568 406 1139 470">該物業包括地盤面積約為101,699.30平方米的水庫，現由 貴集團佔用作休閒用途。</p> <p data-bbox="568 517 1139 655">該物業由一名獨立第三方出租予重慶奧林匹克花園置業有限公司，租期自二零零七年六月一日起至二零一二年五月三十一日止，每月租金為人民幣8,333.33元。</p> <p data-bbox="568 702 1139 804">根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證及有權出租該物業。租約尚未交有關部門登記，但已妥為簽署、有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

43.	物業	概況及租用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
	中國 重慶市 江北區 建新北路9號 同聚遠景大廈 第8樓8-1、 8-2號單元	<p data-bbox="568 406 1139 470">該物業包括於二零零五年竣工的一幢34層高辦公大樓的一個單元。</p> <p data-bbox="568 519 1139 583">該物業的總建築面積約為1,308平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p data-bbox="568 632 1139 768">該物業由一名獨立第三方出租予重慶奧林匹克花園置業有限公司，租期自二零零五年十一月二十五日起至二零一零年十一月二十四日止，每月租金為人民幣51,666元。</p> <p data-bbox="568 817 1139 917">根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證及有權出租該物業。租約尚未交有關部門登記，但已妥為簽署、有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

44.	物業	概況及租用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
	中國 重慶市 北碚區 蔡家崗鎮 鳳栖路6號 一單元	<p data-bbox="568 406 1139 470">該物業包括於二零零五年竣工的一幢大樓的一個單元。</p> <p data-bbox="568 519 1139 583">該物業的總建築面積約為30平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p data-bbox="568 632 1139 695">該物業由一名獨立第三方以零租金出租予重慶上善置地有限公司，租期至二零零九年十二月三十一日止。</p> <p data-bbox="568 744 1139 880">根據中國法律意見，出租人尚未提供該物業的房屋所有權證，出租人是否有權出租該物業仍不確定。租約尚未交有關部門登記，但已妥為簽署、有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

45.	物業	概況及租用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
	中國 重慶市 南岸區 亞太商谷一期 A6幢26層1-3號、 5-11號單元	<p data-bbox="568 406 1139 470">該物業包括於二零零八年竣工的一幢大樓的若干單元。</p> <p data-bbox="568 517 1139 580">該物業的總建築面積約為510.02平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p data-bbox="568 627 1139 776">該物業由一名獨立第三方出租予重慶渝能順馳房地產開發有限公司，租期自二零零九年四月一日起至二零一一年三月三十一日止，每月租金為人民幣14,473.55元。</p> <p data-bbox="568 823 1139 957">根據中國法律意見，出租人尚未提供該物業的房屋所有權證，出租人是否有權出租該物業仍不確定。租約尚未交有關部門登記，但已妥為簽署、有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

46.	物業	概況及租用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
	中國 重慶市 南岸區 亞太商谷一期 A6幢26層 12-13號、 15-22號單元	<p data-bbox="568 406 1139 470">該物業包括於二零零八年竣工的一幢大樓的若干單元。</p> <p data-bbox="568 517 1139 580">該物業的總建築面積約為485.82平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p data-bbox="568 627 1139 768">該物業由一名獨立第三方出租予重慶渝能順馳房地產開發有限公司，租期自二零零九年四月一日起至二零一一年三月三十一日止，每月租金為人民幣13,786.50元。</p> <p data-bbox="568 815 1139 957">根據中國法律意見，出租人尚未提供該物業的房屋所有權證，出租人是否有權出租該物業仍不確定。租約尚未交有關部門登記，但已妥為簽署、有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

47.	物業	概況及租用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
	中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 太湖鎮蘇錫路 228號單元	<p data-bbox="568 406 1139 470">該物業包括於二零零五年竣工的一幢大樓的一個單元。</p> <p data-bbox="568 519 1139 583">該物業的總建築面積約為380.13平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p data-bbox="568 632 1139 738">該物業由一名獨立第三方出租予無錫順馳地產有限公司，租期自二零零六年二月一日起至二零一零年十二月三十一日止，每月租金為人民幣5,000元。</p> <p data-bbox="568 785 1139 880">根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證及有權出租該物業。租約尚未交有關部門登記，但已妥為簽署、有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

48.	物業	概況及租用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
	中國 江蘇省 無錫市 惠山經濟開發區 政和大道的 一單元	<p data-bbox="568 406 1139 470">該物業包括於二零零五年竣工的一幢大樓的一個單元。</p> <p data-bbox="568 519 1139 583">該物業的總建築面積約為150平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p data-bbox="568 632 1139 738">該物業由一名獨立第三方出租予無錫順馳城市建設有限公司，租期自二零零六年五月一日起至二零一零年十二月三十一日止，每月租金為人民幣4,000元。</p> <p data-bbox="568 785 1139 921">根據中國法律意見，出租人尚未提供該物業的房屋所有權證，出租人是否有權出租該物業仍不確定。租約尚未交有關部門登記，但已妥為簽署、有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

49.	物業	概況及租用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
	中國 江蘇省 蘇州市 相城區 黃埭鎮春旺路 詠春工業坊 8-7單元	<p data-bbox="568 406 1139 470">該物業包括於二零零五年竣工的一幢大樓的一個單元。</p> <p data-bbox="568 517 1139 580">該物業的總建築面積約為100平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p data-bbox="568 627 1139 734">該物業由一名獨立第三方出租予蘇州市春申湖置業有限公司，租期自二零零八年九月一日起至二零一零年十二月三十一日止，每月租金為人民幣3,000元。</p> <p data-bbox="568 780 1139 878">根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證及有權出租該物業。租約尚未交有關部門登記，但已妥為簽署、有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

		於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值	
物業	概況及租用詳情		
50. 中國 北京市 海淀區 中關村大街11號 北科置業大廈 A座6層 608號單元	<p>該物業包括於二零零五年竣工的一幢大樓的一個單元。</p> <p>該物業的總建築面積約為52.92平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予北京首鋼融創置地有限公司，租期自二零零九年五月二十日起至二零一零年五月十九日止，每月租金為人民幣5,275元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證及有權出租該物業。租約尚未交有關部門登記，但已妥為簽署、有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值	