

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

附錄四

物業估值

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就其於二零零九年十一月三十日對本集團物業權益估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

估值指示、估值目的及估值日期

吾等謹遵照閣下指示對中駿置業控股有限公司（「貴公司」）、其附屬公司及聯營公司（下文統稱為「貴集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值（更多詳情於估值證書中陳述），吾等確認曾視察該等物業、作出相關查詢並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零零九年十一月三十日（「估值日期」）的價值的意見。

市值的定義

吾等對各項物業的估值指吾等對其市值的意見。所謂市值，根據香港測量師學會所頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2005年第一版），指「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成物業易手的公平交易的估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

估值基準及假設

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港測量師學會所頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2005年第一版）所載的規定。

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

附錄四

物業估值

吾等的估值並不包括因特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、任何與該銷售有關的人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素)而有所增減的估計價格。

除另有說明外，吾等對位於中國的該等物業進行估值時，乃假設該等物業的可轉讓土地使用權已按其各自指定使用年期，以象徵式年度土地使用費授出，而除另有說明外，任何應付的土地出讓金亦已悉數繳付。吾等依賴就各項該等物業的業權及 貴集團於該等物業的權益提供的資料。吾等對物業進行估值時，乃假設 貴集團擁有該等物業的可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業。

吾等於對位於香港的物業進行估值時，鑑於所屬的政府租契已於一九九七年六月三十日前屆滿，已考慮到根據英國政府與中華人民共和國政府就香港問題所達成的聯合聲明附件三及新界土地契約(續期)條例1988內的條文，有關租契在無需補土地出讓金的情況下，已續期至二零四七年六月三十日，並自續期之日起每年按應課差餉租值計算徵收百分之三的地租。

根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及授出的主要證書、批文及牌照載於各自估值證書的附註內。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何押記、按揭或欠款，或在銷售時可能發生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

於對 貴集團分別在香港或中國持作業主自用及在中國持作出售的第一類及第三類物業進行估值時，吾等採用直接比較法，假設各物業權益按現況交吉出售，並且參照有關市場同類的銷售交易估值。

對於 貴集團於中國持有作投資的第二類物業，吾等乃採納收入法，收入法計及該物業現有租約或在現有市場可實現的預期租金收入並考慮租約的潛在重訂租金收入，隨後按適當的資本化比率進行資本化以釐定市場價值。如適用，亦會參考相關市場上的類似銷售交易。

吾等對 貴集團於中國分別持作發展中、持作未來發展、已訂約將予收購作未來發展、擬收購作日後發展及已訂約於估值日期後收購作未來發展的第四至八類物業進行估值時，假設有關物業會按 貴公司提供予吾等的最新發展計劃(如有)發展及完工。吾等假

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

附錄四

物業估值

設 貴集團已經獲授發展計劃所需的一切有關政府機關的同意、批准及許可，亦無影響其價值的不利條件或拖延。吾等亦假設發展項目的設計及建設遵守當地的規劃規定，並已獲有關機關批准。吾等採用直接比較法達致估值意見，參照於有關市場同類銷售作為憑證，並已考慮已支銷建築成本及完成發展項目而達致發展項目質素所需成本。所謂「落成後資本值」，指吾等對假設發展項目於估值日期已告落成的總售價的意見。

就第九類 貴集團於中國租賃的物業而言，主要因該等物業被禁止轉讓及分租或缺乏重大溢利租金而被認為並無商業價值。

業權調查

吾等已獲提供有關該等中國物業的業權文件摘要，但並未就該等物業作出查冊。吾等並未查閱文件正本，以證實所有權或確定是否有任何修訂並未於交予吾等的副本上反映。

吾等依賴 貴公司及其法律顧問競天公誠律師事務所就該等物業業權及 貴集團於該等物業的權益發出的資料及意見。有關該等物業的業權狀況及主要證書、批文及牌照的授出狀況乃符合 貴公司所提供的資料。

資料來源

吾等在估值時頗大程度上依賴 貴集團就該等香港及中國物業所提供的資料並接納 貴集團對有關物業的意見，該等資料及意見有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、土地及建築物的識別資料、建築物落成日期、車位數目、佔用詳情、租賃詳情、開發計劃、建設成本、地盤及樓面面積、 貴集團應佔權益及其他一切有關事項。

估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於吾等所獲提供資料，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料(該等資料對本估值有重大意義)是否真實準確。 貴集團向吾等表示， 貴集團所提供資料並無遺漏任何重大事實。

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

附錄四

物業估值

實地視察

吾等曾視察物業的外部，在可能的情況下亦視察該等物業的內部。然而，吾等並無進行實地調查，以確定土壤狀況及設施是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求，且在建築期間不會有額外開支或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無測試任何樓宇設施。除另有說明外，吾等未能對該等物業的地盤及樓面面積作詳細量度，而假設文件所載面積均為準確。

貨幣

除另有說明外，吾等的估值所有金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。吾等的估值採用的匯率約為1港元兌人民幣0.8809元，此亦為估值日期的現行概約匯率。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
九龍觀塘
鴻圖道57號
南洋廣場16樓1606室
中駿置業控股有限公司
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(產業組)

註冊中國房地產估價師

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

謹啟

[日期]

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國及香港物業估值方面擁有逾22年經驗。

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

附錄四

物業估值

估值概要

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
第一類 — 貴集團於香港或中國持作佔用的物業			
1. 香港 九龍 官塘 鴻圖道57號 南洋廣場16樓 1606A及1606B單位	12,200,000	100	12,200,000
2. 中國 福建省 廈門市 湖里區 高崎南五路208號 中駿集團大廈 多個單位及車位	62,000,000	95	58,900,000
3. 中國 北京市 朝陽區 金匯路8號 世界城D座4層501室	28,000,000	100	28,000,000

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

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
4. 中國 福建省 廈門市 湖里區 林後北里141號204室及 林後北里12號 翠湖莊園的一座別墅	30,000,000	100	30,000,000
5. 中國 北京市 朝陽區 白家莊東里23號 建宏大廈B座12層D室	1,800,000	100	1,800,000
6. 中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄大道與滄虹路交匯處 廈門藍灣半島項目 四個住宅單元及一個商舖	17,000,000	100	17,000,000

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

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
7. 中國 福建省 晉江市 紫帽鎮 塘頭村 泉州晉江高爾夫球場	無商業價值	20.4085	無商業價值
第一類小計：	151,000,000		147,900,000
第二類－ 貴集團於中國持作投資的物業			
8. 中國 北京市 朝陽區 金滙路8號 世界城商場及寫字樓部份	1,214,000,000	100	1,214,000,000
9. 中國 福建省 廈門市 湖里區 高崎南五路208號 中駿集團大廈 多個單位和車位	54,000,000	95	51,300,000

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

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
10. 中國 福建省 廈門市 思明區 碧湖豪庭 檳榔路71、73、75、 79、81和83號6個商舖	28,000,000	100	28,000,000
第二類小計：	1,296,000,000		1,293,300,000

第三類－ 貴集團於中國持作出售的物業

11. 中國 北京市 朝陽區 金滙路8號 世界城多個辦公公寓 單位，住宅單位及車位	1,400,000,000	100	1,400,000,000
--	---------------	-----	---------------

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

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
12. 中國 福建省 福州市 台江區 鼇興路北側、鼇港路南側 武夷綠洲一期及二期 多個住宅，商舖單位和車位	70,000,000	50	35,000,000
13. 中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄大道與濱湖北路交匯處 海岸一號項目	930,000,000	100	930,000,000
第三類小計：	2,400,000,000		2,365,000,000

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

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
第四類一 貴集團於中國持有的發展中物業			
14. 中國 福建省 泉州市 湖心街與溫陵路交界 湖景花園項目	530,000,000	30	159,000,000
15. 中國 福建省 泉州市 新華北路西側、 西湖一號項目	1,410,000,000	100	1,410,000,000
16. 中國 福建省 晉江市 泉州大橋南片區A2地塊 泉州藍灣半島一期項目	620,000,000	100	620,000,000
17. 中國 福建省 南安市 霞美鎮四黃村 四季康城一期項目	750,000,000	100	750,000,000

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

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
18. 中國 福建省 南安市 環城西路西側 藍灣上城項目	257,000,000	51	131,070,000
19. 中國 福建省 泉州市 豐澤區 莊任社區 泉州海峽體育中心南側 財富中心一期	866,000,000	58	502,280,000
20. 中國 山西省 臨汾市 經濟開發區 阪下街 中駿國際社區一期	150,000,000	60	90,000,000
21. 中國 福建省 福州市 台江區 鼇興路北側、鼇港路南側 武夷綠洲三期	817,000,000	50	408,500,000
第四類小計：	5,400,000,000		4,070,850,000

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

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
第五類一 貴集團於中國持作未來發展的物業			
22. 中國 福建省 廈門市 湖里區 埭遼路與枋鐘路交匯處東北側 中駿集團大廈待建項目用地	65,000,000	95	61,750,000
23. 中國 山西省 臨汾市 經濟開發區 阪下街 中駿國際社區剩餘開發用地	1,427,000,000	60	856,200,000
24. 中國 福建省 南安市 霞美鎮四黃村格口 四季康城項目二期用地	740,000,000	100	740,000,000

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

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
25. 中國 福建省 晉江市 紫帽鎮 塘頭村 晉江高爾夫球場 紫湖國際項目用地	910,000,000	49	445,900,000
26. 中國 福建省 泉州市 豐澤區 莊任社區 泉州海峽體育中心南側 財富中心二期用地	2,100,000,000	58	1,218,000,000
27. 中國 福建省 泉州市 豐澤區 海峽體育中心以南、 吉安路西北側、東南側 財富中心三期用地	2,962,000,000	58	1,717,960,000

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

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
28. 中國 福建省 漳州市 龍文區 水仙大街以南、七號路以東 藍灣香郡項目用地	1,557,000,000	80	1,245,600,000
29. 中國 福建省 石獅市 永寧鎮 沙堤村 黃金海岸旅遊 綜合開發項目用地	3,089,000,000	45	1,390,050,000
第五類小計：	12,850,000,000		7,675,460,000

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

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
第六類一 貴集團於中國已訂約將予收購作未來發展的物業			
30. 中國 福建省 晉江市 泉州大橋南片區A2地塊 泉州藍灣半島項目二期用地	無商業價值	100	無商業價值
31. 中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄大道與角嵩路交界 天峰項目用地	無商業價值	60	無商業價值
第六類小計：	無商業價值		無商業價值

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

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
第七類一 貴集團於中國擬收購作未來發展的物業			
32. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 深汕公路以東 藍灣翠嶺項目用地	無商業價值	63.175	無商業價值
33. 中國 福建省 南安市 南安會展中心項目用地	無商業價值	100	無商業價值
34. 中國 福建省 南安市 石井鎮 海峽科技生態城項目用地	無商業價值	100	無商業價值
第七類小計：	無商業價值		無商業價值

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

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
第八類－ 貴集團已訂約於估值日期後於中國將予收購及由 貴集團持作未來發展的物業			
35. 中國 福建省 南安市 南大路東側、 外二環路南側 南安柳湖項目用地	無商業價值	80	無商業價值
第八類小計：	無商業價值		無商業價值
第九類－ 貴集團於中國租賃及佔用的物業			
36. 中國 福建省 泉州市 溫陵路 外貿大廈9樓部份單位	無商業價值	100	無商業價值
37. 中國 福建省 南安市 彭美社區綜合樓7樓部份單位	無商業價值	100	無商業價值

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

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
38. 中國 福建省 漳州市 南昌路 浦東大廈二樓部份單位	無商業價值	100	無商業價值
39. 中國 山西省 臨汾市 鼓樓北大街開發區 工業園區開發區 管委會408室	無商業價值	100	無商業價值
40. 中國 山西省 臨汾市 堯都區 北城派出所部分單位	無商業價值	100	無商業價值
41. 中國 山西省 臨汾市 堯都區 向陽西路 審計職教中心二樓6個單元	無商業價值	100	無商業價值

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

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
42. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 商會大廈七樓部分單位	無商業價值	100	無商業價值
43. 中國 北京市 朝陽區 金匯路8號 世界城銷售中心	無商業價值	100	無商業價值
44. 中國 北京市 朝陽區 金匯路8號 世界城一個單位	無商業價值	100	無商業價值
45. 中國 福建省 泉州市 鯉城區 東街9號區 C幢一單位	無商業價值	100	無商業價值
46. 中國 福建省 泉州市 豐澤街 凱洋大廈一個單位	無商業價值	100	無商業價值

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

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
47. 中國 福建省 泉州市 新聯大廈一個單位	無商業價值	100	無商業價值
第九類小計：	無商業價值		無商業價值
第一至九類總計：	22,097,000,000		15,552,510,000

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

附錄四

物業估值

估值證書

第一類－ 貴集團於香港或中國持作佔用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
1. 香港九龍官塘鴻圖道57號南洋廣場16樓1606A及1606B單位	<p>該物業包括一幢於一九九五年落成的29層高工業／辦公樓宇16樓的兩個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為312.52平方米。</p> <p>該物業根據政府地契租約，為期21年，自一九五五年七月一日起可予續期21年，並已法定延期至二零四七年六月三十日。</p> <p>該物業現時應付政府租金數額等同於該物業每年當時應課差餉價值的3%。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	人民幣 12,200,000元 (13,800,000港元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 12,200,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為中駿置業國際有限公司。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
2. 中國 福建省 廈門市 湖里區 高崎南 五路208號 中駿集團大廈 多個單元及 車位	該物業包括建於一幅總地盤面積約為13,644.35平方米的土地上的中駿集團大廈多個單元。 該物業於二零零八年落成，包括一幢11層高倉儲大樓約7,636.36平方米的總建築面積，詳情如下。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	人民幣 62,000,000元 (貴集團應佔 95%權益： 人民幣 58,900,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	1樓單元	414.33	
	2樓單元	159.28	
	3樓單元	737.97	
	5樓單元	1,005.98	
	8樓單元	1,005.98	
	9樓單元	1,005.98	
	10樓單元	1,005.98	
	11樓單元	898.46	
	天台單元	386.80	
	地庫	1,015.60	
	總計：	<u>7,636.36</u>	
	地庫有13個停車位。		
	該物業所持土地使用權年期為期50年，於二零五六年一月二十六日屆滿，作倉儲用途。		

附註：

- (1) 根據房地產權證第00611688號，該物業(包括約13,644.35平方米的地盤面積及約14,273.86平方米的總建築面積)的土地使用權及房屋所有權已歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有，土地使用年期為期50年，於二零五六年一月二十六日屆滿，作倉儲用途。
- (2) 根據營業執照第350200100000533號，廈門冠駿航空倉儲服務有限公司於二零零五年五月十日成立為有限公司，註冊資本人民幣40,000,000元，經營期限自二零零五年五月十日起至二零二五年五月九日止。

- (3) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的房地產權證根據中國法律為合法、有效並可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括地盤面積13,644.35平方米及建築面積7,636.362平方米)的土地使用權及房屋所有權歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有；
 - (iii) 廈門冠駿航空倉儲服務有限公司(貴公司間接持有其95%股權)為該物業的唯一合法土地使用者，且已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 廈門冠駿航空倉儲服務有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (v) 該物業實際用作辦公室並不符合房地產權證指定的作倉儲用途。根據中國適用法律及法規，該物業面臨土地行政管理部門可能要求土地使用者停止使用、收回土地並要求就違規使用的地盤面積支付每平方米人民幣10元以上人民幣30元以下的罰款的風險。土地使用者亦可能被要求支付額外土地出讓金來將土地用途改為辦公室用途。

於二零零九年八月十日，本公司的中國法律顧問諮詢廈門國土資源與房產管理局討論上述事項。有關官員表示廈門市現行政策為減少廈門島的工業用途並鼓勵第三產業用途。由於該物業位於廈門島內，且土地使用者為一間提供服務的公司，因此，有關官員允許土地使用者將該物業自用或出租用作辦公室用途，而現時不會收回土地。但土地使用者亦可能被要求支付額外土地出讓金來將土地用途改為辦公室用途。由於作倉儲用途及辦公室用途的土地價值差額較小，因此改變土地用途而須支付的土地出讓金預計較小。

基於上述情況，土地管理部門收回土地及要求土地使用者支付罰金的可能性較小。然而，廈門國土資源與房產管理局可能須土地使用者辦理將土地用途由倉儲變更為辦公室，並支付額外土地出讓金。土地使用者辦理將土地用途變更為辦公室的手續時並無法律障礙。

- (4) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
3. 中國 北京市 朝陽區 金滙路8號 世界城D座 4層501室	<p>該物業包括建於一幅總地盤面積約為14,344.47平方米的土地上世界城D座4層的一個辦公單元。</p> <p>該物業於二零零八年落成，總建築面積約為975.07平方米。</p> <p>該物業所持土地使用權年期於二零五四年八月三十日屆滿，作辦公室用途。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	人民幣 28,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 28,000,000元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零五年五月三十日的國有土地使用權證第(2005) 0313號，該物業(包括7,931.60平方米的地盤面積)的土地使用權歸北京京滙房地產開發有限公司所有，年期分別於二零七四年八月三十日、二零四四年八月三十日及二零五四年八月三十日屆滿，作住宅、商業、辦公及停車用途。

根據日期為二零零五年五月三十日的國有土地使用權證第(2005) 0314號，該物業(包括6,412.87平方米的地盤面積)的土地使用權歸北京京滙房地產開發有限公司所有，年期分別於二零七四年八月三十日、二零四四年八月三十日及二零五四年八月三十日屆滿，作住宅、商業、辦公及停車用途。

- (2) 根據房屋所有權證第709182號，該物業(包括約975.07平方米的總建築面積)的房屋所有權歸北京京滙房地產開發有限公司所有，作辦公室用途。

- (3) 根據日期為二零零七年七月十七日的營業執照第110000410278004號，北京京滙房地產開發有限公司於二零零四年八月二十七日成立為有限公司，註冊資本人民幣100,000,000元。

- (4) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- (i) 該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證根據中國法律為有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業(包括975.07平方米的建築面積)的土地使用權及房屋所有權已歸北京京滙房地產開發有限公司所有；
- (iii) 北京京滙房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地擁有人，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；及

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

附錄四

物業估值

(iv) 北京京匯房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售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，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

國有土地使用權證	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	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
4. 中國 福建省 廈門市 湖里區 林後北里 141號204室 及林後北里 12號翠湖莊園 的一座別墅	該物業包括翠湖莊園的一座別墅及一個住宅單位，翠湖莊園為一個包括中層樓宇、聯排別墅、半聯排式別墅及獨立式別墅的住宅項目。 該別墅於二零零五年落成，而另一住宅單位於二零零六年落成。 該物業的總建築面積約為868.66平方米，詳情如下：	該物業由 貴集團佔用作住宅用途。	人民幣 30,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 30,000,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	別墅	744.10	
	住宅	124.56	
	總計：	<u>868.66</u>	
	該物業所持土地使用權的年期為70年，於二零六五年十二月三十日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據兩份房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有，土地使用年期由一九九五年十二月三十一日至二零六五年十二月三十日為期70年。詳情如下：

證書編號	地點	用途	建築面積 (平方米)
00604054	湖里區林後北里12號	住宅(別墅)	744.10
00604666	湖里區林後北里141號204室	住宅	124.56
			<u>868.66</u>

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

附錄四

物業估值

- (2) 根據營業執照第350200100000533號，廈門冠駿航空倉儲服務有限公司於二零零五年五月十日成立為有限公司，註冊資本人民幣40,000,000元，經營期限由二零零五年五月十日起至二零二五年五月九日止。
- (3) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的房地產權證根據中國法律為合法、有效並可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括建築面積868.66平方米)的土地使用權及房屋所有權歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有；及
 - (iii) 廈門冠駿航空倉儲服務有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：
- | | |
|-------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
5. 中國 北京市 朝陽區 白家莊東里 23號建宏大廈 B座12層D室	該物業包括建宏大廈(落成於二零零零年) B座12層的一個住宅單位。 該物業的建築面積約為97.41平方米。 該物業所持土地使用權的年期為70年，於二零六三年六月十二日屆滿，作住宅用途。	該物業由 貴集團佔用作宿舍。	人民幣 1,800,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,800,000元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年十二月八日的國有土地使用權證第(2008)701056號，該物業(包括應佔地盤面積6.21平方米)的土地使用權歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有，年期為期70年，於二零六三年六月十二日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據北京市建設委員會於二零零四年一月三日發出的房屋所有權證第016998號，該物業(包括建築面積97.41平方米及應佔地盤面積6.21平方米)的房屋所有權歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有。
- (3) 根據營業執照第350200100000533號，廈門冠駿航空倉儲服務有限公司於二零零五年五月十日成立為有限公司，註冊資本人民幣40,000,000元，經營期限由二零零五年五月十日起至二零二五年五月九日止。
- (4) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證根據中國法律為合法、有效並可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括地盤面積6.21平方米及建築面積97.41平方米)的土地使用權及房屋所有權歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有；及
 - (iii) 廈門冠駿航空倉儲服務有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

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

附錄四

物業估值

(5) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

國有土地使用權證	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	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值								
6. 中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄大道 與滄虹路 交匯處 廈門藍灣半島 項目四個 住宅單位 和一個商舖	該物業包括廈門藍灣半島四個住宅單位及一個零售單位。 藍灣半島(廈門)為建於總地盤面積約45,916.88平方米的兩幅土地上的一個住宅項目。 該物業於二零零七年落成，包括六幢18至19層高綜合樓的未售出部分，其建築面積如下：	該物業現空置。	人民幣 17,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 17,000,000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>零售</td> <td>201.18</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,644.18</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>1,845.36</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	零售	201.18	住宅	1,644.18	總計：	<u>1,845.36</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)										
零售	201.18										
住宅	1,644.18										
總計：	<u>1,845.36</u>										
	該物業所持土地使用權的年期分別於二零四四年三月二十四日及二零七四年三月二十四日屆滿，作商業及住宅用途。										

附註：

- (1) 根據五份房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有，作零售用途的土地使用年期由二零零四年三月二十四日至二零四四年三月二十四日為期40年，作住宅用途的土地使用年期由二零零四年三月二十四日至二零七四年三月二十四日為期70年。詳情如下：

證書編號	地點	用途	建築面積 (平方米)
00682225	海滄區滄虹路1898號	商業	201.18
00682248	海滄區滄林東一里553號201室	住宅	458.93
00682249	海滄區滄林東一里553號202室	住宅	491.46
00682190	海滄區滄林東一里552號201室	住宅	355.53
00682191	海滄區滄林東一里552號202室	住宅	338.26
			<u>1,845.36</u>

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

附錄四

物業估值

- (2) 根據營業執照第350200100000533號，廈門冠駿航空倉儲服務有限公司乃於二零零五年五月十日成立為有限公司，註冊資本人民幣40,000,000元，經營期限由二零零五年五月十日起至二零二五年五月九日止。
- (3) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的房地產權證根據中國法律為合法、有效並可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括總建築面積1,845.36平方米)的土地使用權及房屋所有權歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有；及
 - (iii) 廈門冠駿航空倉儲服務有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：
- | | |
|-------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

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

附錄四

物業估值

估值證書

於二零零九年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值
7. 中國 福建省 晉江市 紫帽鎮塘頭村 泉州晉江 高爾夫球場	該物業包括佔地盤面積約 819,186平方米的一幅18洞高 爾夫球場。 該18洞的高爾夫球場於一九 九九年開始營運，長7,108 碼，標準杆數72。 該物業所持土地使用權乃作 娛樂用途。	該物業為18洞的高爾 夫球場。	無商業價值

附註：

- (1) 根據兩項土地使用權證，該物業的土地使用權已授予泉州市晉江中遠發展有限公司。詳情如下：

證書編號	頒發日期	地點	批地類別	土地使用期		地盤面積 (平方米)
				屆滿日期	用途	
無	二零零二年 六月二十七日	晉江市紫帽鎮 塘頭村	出讓	二零四三年 十一月二十五日	體育	31,986
(2004) 00814	二零零四年 八月九日	晉江市紫帽鎮 綜合旅遊區	劃撥	二零七六年 五月七日	娛樂	787,200
總計：						<u>819,186</u>

根據適用規則及規例，該物業被禁止出售，原因是該等土地使用權乃授作「劃撥用地」。

於吾等的估值過程中，吾等已考慮到 貴公司中國法律顧問的意見(見下文附註(3))，並注意到該土地有可能會被相關土地管理部門收回，而泉州市晉江中遠發展有限公司並無權將該物業作自由轉讓、按揭或租賃。因此，吾等並無賦予該物業商業價值。

- (2) 根據日期為一九九三年十一月二十五日的營業執照第002244號，泉州市晉江中遠發展有限公司成立為一間有限公司，註冊資本為12,710,000美元，經營期限自一九九三年十一月二十五日至二零四三年十一月二十五日。業務範圍包括地盤平整及基建工程、18洞的高爾夫球場及相當配套設施、園林種植及綠化。

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

附錄四

物業估值

- (3) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業(包括地盤面積787,200平方米)的土地使用權歸泉州市晉江中遠發展有限公司所有，但土地使用權的性質屬作娛樂用途的劃撥用地；及
 - (ii) 根據適用規則及規例，作娛樂用途的土地不能由市或縣人民政府授出，故該土地有可能會被相關土地管理部門收回，並須土地使用者就地盤面積按單位價格徵收每平方米高於人民幣10元但低於人民幣30元的罰金。 貴公司已確認，於出具中國法律意見之日或之前，有關土地管理部門並無收回土地。
- (4) 據 貴公司告知， 貴公司為泉州市晉江中遠發展有限公司的被動投資者。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

土地使用權證	有
營業執照	有

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

附錄四

物業估值

估值證書

第二類－ 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值												
8. 中國 北京市 朝陽區 金滙路8號 世界城商場 及寫字樓部份	<p>該物業包括建於總地盤面積約14,344.47平方米的一幅土地上的世界城商場及寫字樓部份。</p> <p>該物業於二零零八年落成，總建築面積約為30,898.83平方米，詳情如下：</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>辦公室</td> <td>2,651.75</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>17,630.79</td> </tr> <tr> <td>地庫零售</td> <td>9,994.32</td> </tr> <tr> <td>停車位(37個) (地庫)</td> <td>621.97</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>30,898.83</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業所持土地使用權的年期分別於二零七四年八月三十日、二零四四年八月三十日及二零五四年八月三十日屆滿，作住宅、商業、辦公及停車用途。</p>	用途	概約建築面積(平方米)	辦公室	2,651.75	零售	17,630.79	地庫零售	9,994.32	停車位(37個) (地庫)	621.97	總計：	<u>30,898.83</u>	<p>於估值日期，該物業部分為空置，而其餘單位租予多名租戶，租期不一，總月租人民幣2,471,299元。</p> <p>上述租約最後屆滿日期為二零一七年十二月三十一日。</p>	<p>人民幣 1,214,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,214,000,000元)</p>
用途	概約建築面積(平方米)														
辦公室	2,651.75														
零售	17,630.79														
地庫零售	9,994.32														
停車位(37個) (地庫)	621.97														
總計：	<u>30,898.83</u>														

附註：

- (1) 根據日期為二零零五年五月三十日的國有土地使用權證第(2005)0313號，該物業(包括地盤面積7,931.60平方米)的土地使用權歸北京京匯房地產開發有限公司所有，年期分別於二零七四年八月三十日、二零四四年八月三十日及二零五四年八月三十日屆滿，作住宅、商業、辦公及停車用途。

根據日期為二零零五年五月三十日的國有土地使用權證第(2005)0314號，該物業(包括地盤面積6,412.87平方米)的土地使用權歸北京京匯房地產開發有限公司所有，年期分別於二零七四年八月三十日、二零四四年八月三十日及二零五四年八月三十日屆滿，作住宅、商業、辦公及停車用途。

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

附錄四

物業估值

- (2) 根據日期為二零零九年八月七日的七份房屋所有權證，該物業的房屋所有權歸北京京匯房地產開發有限公司所有，作商業、辦公室及停車用途。詳情如下：

證書編號	地點	用途	建築面積 (平方米)
第709169號	北京朝陽區金滙路8號3樓301室	商業	4,431.19
第709170號	北京朝陽區金滙路8號3樓201室	商業	4,441.75
第709166號	北京朝陽區金滙路8號3樓101室	商業	3,855.94
第708338號	北京朝陽區金滙路9號3樓301室	辦公	2,651.75
第709165號	北京朝陽區金滙路9號3樓201室	商業	2,632.64
第709172號	北京朝陽區金滙路9號3樓101室	商業	2,269.27
第717541號	北京朝陽區金滙路第101座	商業及地庫 停車位	15,398.86
			<u>35,681.40</u>

- (3) 根據日期為二零零七年七月十七日的營業執照第110000410278004號，北京京匯房地產開發有限公司為於二零零四年八月二十九日成立的一間有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

- (4) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- (i) 該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證根據中國法律為有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權歸北京京匯房地產開發有限公司所有；及
- (iii) 北京京匯房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

- (5) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

於二零零九年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	資本值																		
9. 中國 福建省 廈門市 湖里區 高崎南 五路208號 中駿集團大廈 多個單位 及車位	<p>該物業包括建於總地盤面積約13,644.35平方米的一幅土地上的中駿集團大廈部分。</p> <p>該物業於二零零八年落成，總建築面積約為6,637.498平方米，詳情如下：</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>1樓單元</td> <td>733.000</td> </tr> <tr> <td>2樓單元</td> <td>902.680</td> </tr> <tr> <td>3樓單元</td> <td>268.000</td> </tr> <tr> <td>4樓單元</td> <td>1,005.977</td> </tr> <tr> <td>6樓單元</td> <td>1,005.977</td> </tr> <tr> <td>7樓單元</td> <td>1,005.977</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>1,715.887</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>6,637.498</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>地庫有48個停車位。</p> <p>該物業所持土地使用權的年期為50年，於二零五六年一月二十六日屆滿，作倉儲用途。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	1樓單元	733.000	2樓單元	902.680	3樓單元	268.000	4樓單元	1,005.977	6樓單元	1,005.977	7樓單元	1,005.977	地庫	1,715.887	總計：	<u>6,637.498</u>	<p>於估值日期，該物業出租作辦公室及車位用途，每月租價為人民幣253,704元。</p> <p>該物業的最長租期將於二零一三年三月六日屆滿</p>	<p>人民幣 54,000,000元 (貴集團應佔 95%權益： 人民幣 51,300,000元)</p>
用途	概約 建築面積 (平方米)																				
1樓單元	733.000																				
2樓單元	902.680																				
3樓單元	268.000																				
4樓單元	1,005.977																				
6樓單元	1,005.977																				
7樓單元	1,005.977																				
地庫	1,715.887																				
總計：	<u>6,637.498</u>																				

附註：

- (1) 根據房地產權證第00611688號，該物業(包括地盤面積約13,644.35平方米及總建築面積約14,273.86平方米)的土地使用權及房屋所有權歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有，土地使用年期至二零五六年一月二十六日屆滿為期50年，作倉儲用途。
- (2) 根據營業執照第35020010000053號，廈門冠駿航空倉儲服務有限公司於二零零五年五月十日成立為有限公司，註冊資本人民幣40,000,000元，經營期限由二零零五年五月十日起至二零二五年五月九日止。

- (3) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的房地產權證根據中國法律為有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括地盤面積13,644.35平方米及建築面積6,637.498平方米)的土地使用權及房屋所有權歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有；
 - (iii) 廈門冠駿航空倉儲服務有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 該物業實際用作辦公室並不符合房地產權證指定的作倉儲用途。根據中國適用法律及法規，該物業面臨土地行政管理部門可能要求土地使用者停止使用、收回土地並要求就違規使用的地盤面積支付每平方米人民幣10元以上人民幣30元以下的罰款的風險。土地使用者亦可能被要求支付額外土地出讓金來將土地用途改為辦公室用途。

於二零零九年八月十日，本公司的中國法律顧問諮詢廈門國土資源與房產管理局討論上述事項。有關官員表示廈門市現行政策為減少廈門島的工業用途並鼓勵第三產業用途。由於該物業位於廈門島內，且土地使用者為一間提供服務的公司，因此，有關官員允許土地使用者將該物業自用或出租用作辦公室用途，而現時不會收回土地。但土地使用者亦可能被要求支付額外土地出讓金來將土地用途改為辦公室用途。由於作倉儲用途及辦公室用途的土地價值差額較小，因此改變土地用途而須支付的土地出讓金預計較小。

基於上述情況，土地管理部門收回土地及要求土地使用者支付罰金的可能性較小。然而，廈門國土資源與房產管理局可能須土地使用者辦理將土地用途由倉儲變更為辦公室，並支付額外土地出讓金。土地使用者辦理將土地用途變更為辦公室的手續時並無法律障礙。

- (4) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

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

附錄四

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
10. 中國 福建省 廈門市 思明區 碧湖豪庭 檳榔路 71、73、 75、79、 81和83號 6個商舖	該物業包括一幢於二零零六年落成的19層高樓宇一層的6個零售單位。 該物業總建築面積約為937.04平方米。 該物業所持土地使用權的年期為40年，於二零四三年五月五日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業存在多項租約，總月租為人民幣110,845.81元。 上述租約最後屆滿日期為二零一七年六月三十日。	人民幣 28,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 28,000,000元)

附註：

- (1) 根據六份房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有，土地使用年期由二零零三年五月六日至二零四三年五月五日為期40年，作商業用途。詳情如下：

證書編號	地點	用途	建築面積 (平方米)
00603821	思明區檳榔路71號	商業	280.29
00604695	思明區檳榔路73號	商業	333.23
00604725	思明區檳榔路75號	商業	116.12
00604724	思明區檳榔路79號	商業	61.63
00604696	思明區檳榔路81號	商業	87.36
00603877	思明區檳榔路83號	商業	58.41
			937.04

- (2) 根據營業執照第350200100000533號，廈門冠駿航空倉儲服務有限公司於二零零五年五月十日成立為有限公司，註冊資本人民幣40,000,000元，經營期限由二零零五年五月十日起至二零二五年五月九日止。

- (3) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為合法、有效並可強制執行；

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

附錄四

物業估值

- (ii) 該物業(包括建築面積937.04平方米)的土地使用權及房屋所有權歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有；
 - (iii) 該物業已抵押予中國農業銀行廈門思明分行，以獲取貸款人民幣15,000,000元，抵押期自二零零八年三月二十六日至二零一一年三月二十六日；及
 - (iv) 於取得中國農業銀行廈門思明分行同意前，廈門冠駿航空倉儲服務有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

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

附錄四

物業估值

估值證書

第三類－ 貴集團於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
11. 中國 北京市 朝陽區 金滙路8號 世界城多個 辦公公寓 單位，住宅 單位及車位	該物業包括建於總地盤面積約14,344.47平方米的一幅土地上的世界城未出售部分。 該物業於二零零八年落成，包括兩幢高層寫字樓公寓及一幢住宅樓的未出售部分，總建築面積詳情如下：	該物業的未出售部分空置，其餘部分已簽約出售。	人民幣 1,400,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,400,000,000元)
		概約	
	用途	建築面積 (平方米)	
	寫字樓公寓	22,594.55	
	住宅	18,421.79	
	配套設施	19,452.00	
	地庫停車位 (286個)	<u>4,782.57</u>	
	總計：	<u><u>62,250.91</u></u>	
	該物業所持土地使用權的年期分別於二零七四年八月三十日、二零四四年八月三十日及二零五四年八月三十日屆滿，作住宅、商業、辦公及停車用途。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零五年五月三十日的國有土地使用權證第(2005)0313號，該物業(包括地盤面積7,931.60平方米)的土地使用權歸北京京匯房地產開發有限公司所有，年期分別於二零七四年八月三十日、二零四四年八月三十日及二零五四年八月三十日屆滿，作住宅、商業、辦公及停車用途。

根據日期為二零零五年五月三十日的國有土地使用權證第(2005)0314號，該物業(包括地盤面積6,412.87平方米)的土地使用權歸北京京匯房地產開發有限公司所有，年期分別於二零七四年八月三十日、二零四四年八月三十日及二零五四年八月三十日屆滿，作住宅、商業、辦公及停車用途。

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

附錄四

物業估值

- (2) 根據日期為二零零四年八月三十一日的國有土地使用權出讓合約第(2004)1029號，北京市國土資源和房屋管理局已將該物業(包括地盤面積14,293平方米)的土地使用權出讓予北京京匯房地產開發有限公司，詳情如下：

地點	:	朝陽區東大橋路10號
地盤面積	:	14,293平方米
用途	:	商業、住宅、寫字樓及停車場
建築面積	:	81,568平方米
地積比率	:	5.7
土地出讓金	:	人民幣97,838,960元

根據日期為二零零五年七月五日的國有土地使用權出讓合約之補充合約(第(2004)1029號補充合約一)，北京市國土資源和房屋管理局已同意將建築面積改為118,848平方米。因此，另須支付額外土地出讓金人民幣57,792,188元。

- (3) 根據北京市規劃局於二零零六年四月三日發出的建設用地規劃許可證第(2006)0066號，建於一幅地盤面積為14,344平方米的土地上的建設項目符合城市規劃要求。
- (4) 根據北京市規劃局於二零零六年六月二十日發出的建設工程規劃許可證第(2006)0285號，該物業總建築面積為118,848平方米的建設工程符合建設工程要求並已獲批准。
- (5) 根據北京市朝陽區建設局於二零零六年七月二十日發出的建設工程施工許可證第(2006)0121號，該物業總建築面積為118,848平方米的建設工程符合工程施工要求並已獲批准。
- (6) 根據北京市建設局分別於二零零六年十一月八日及二零零七年一月二十日發出的兩份商品房預售許可證第(2006)461號及第(2007)19號，該物業(總建築面積為98,189.06平方米)獲得預售批准。
- (7) 根據北京市建設委員會於二零零八年十一月二十七日發出的建設工程竣工驗收合格證第(2008)366號，該物業已竣工。
- (8) 承 貴集團相告，該物業一部分(包括總建築面積約38,206.54平方米)總代價為人民幣1,128,624,886元的若干買賣協議所規限。我們於估值時已計入該金額。
- (9) 根據日期為二零零七年七月十七日的營業執照第110000410278004號，北京京匯房地產開發有限公司為於二零零四年八月二十九日成立的有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (10) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用權證、出讓合約及其補充協議根據中國法律為合法、有效並可強制執行；

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

附錄四

物業估值

- (ii) 該物業(包括地盤面積14,344.47平方米)的土地使用權及房屋所有權歸北京京匯房地產開發有限公司所有；
 - (iii) 北京京匯房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 北京京匯房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。
- (11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合約	有
國有土地使用權出讓合約的補充合約	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
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
12. 中國 福建省 福州市 台江區 龍興路北側， 龍港路南側 武夷綠洲一期 及二期多個 住宅單位， 商舖單位 和車位	該物業包括一個名為武夷綠洲的大型商住兩用項目的未出售部分。 該物業於二零零四年至二零零八年期間落成，總建築面積約為13,232.82平方米，詳情如下：	該物業的未出售部分空置，其餘部分已簽約出售。	人民幣 70,000,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 35,000,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	商業	1,688.94	
	住宅	1,203.63	
	地庫	10,340.25	
	總計：	<u>13,232.82</u>	
	地庫有約407個停車位。		
	該物業所持土地使用權為作商業及住宅用途。土地使用年期，詳見下文附註(1)。		

附註：

- (1) 根據四份國有土地使用權證，該物業(總地盤面積約194,828平方米)的土地使用權歸福州武夷綠洲房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途	土地使用 年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2007)00444200149	二零零七年五月二十一日	商業	二零四三年七月七日	60,180
		住宅	二零七三年七月七日	
(2003)00454200159	二零零三年七月八日	商業	二零四三年七月七日	53,311
		住宅	二零七三年七月七日	
(2003)00464200178	二零零三年八月十五日	商業	二零四三年七月七日	72,672
		住宅	二零七三年七月七日	
(2005)00444100224	二零零五年四月二十二日	商業	二零四四年十一月十六日	8,665
		住宅	二零七四年十一月十六日	
			總計：	<u>194,828</u>

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

附錄四

物業估值

- (2) 根據福州市國土資源局（「出讓方」）與保利武夷（香港）開發建設有限公司（「受讓方」）於二零零二年十一月二十八日訂立的國有土地使用權出讓合約第(2002)117號，出讓方已向受讓方出讓一幅土地的土地使用權作商業及住宅用途，詳情如下：

- (i) 地點 : 鼇興路北側及鼇港路南側
(ii) 地盤面積 : 193,672平方米
(iii) 用途 : 商業及住宅
(iv) 土地使用年期 : 作住宅用途70年，作商業用途40年
(v) 土地出讓金 : 人民幣242,500,000元
(vi) 地積比率 : 2

根據福州市國土資源局（「出讓方」）與保利武夷（香港）開發建設有限公司（「受讓方」）於二零零三年七月六日訂立的國有土地使用權出讓合約第(2002)11702-2003號之補充合約，主要詳情如下：

- (i) 國有土地使用權出讓合約第(2002) 117號的受讓方已改為福州武夷綠洲房地產開發有限公司；
- (ii) 所出讓土地的地盤面積更改為194,830平方米，增加1,158平方米；及
- (iii) 增加出讓土地的額外代價為人民幣1,452,446元。
- (3) 根據福州市城鄉規劃局於二零零四年八月二十九日發出的建設用地規劃許可證第(2003)315號，該物業總地盤面積約292,24畝(194,827.64平方米)的建築地盤符合城市規劃要求。
- (4) 根據福州市城鄉規劃局發出的五份建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為257,039.36平方米的建設工程符合建設工程要求並已獲批准。詳情如下：

證書編號	頒發日期	樓宇	建築面積 (地上及地下) (平方米)
(2004) 001	二零零五年十一月二十五日	第1至18座及超市	91,187.00
(2004) 10026	二零零四年四月九日	第19至20座	15,099.60
(2004) 10204	二零零四年十二月十日	第24至44座及會所	97,760.43
(2006) 00212	二零零六年九月二十七日	第21至23座	26,345.45
(2007) 00040	二零零七年三月十一日	第45至47座	26,646.88
		總計：	<u>257,039.36</u>

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

附錄四

物業估值

- (5) 根據福州市建設局於二零零三年至二零零七年期間發出的十一份建設工程施工許可證，該物業總建築面積為248,701.88平方米的建設工程符合工程施工要求並已獲批准，詳情如下：

證書編號	頒發日期	樓宇	建築面積 (平方米)
350005200312010401	二零零三年十二月八日	第7、10、11及第14座的底座	不適用
350005200312010401	二零零四年一月八日	第1至3及第6座	15,193
350005200312010401	二零零四年一月八日	第4至5及第8座、商場及幼稚園	17,051
350005200312010401	二零零四年一月六日	第7、10、11及14座	20,543
350005200312010401	二零零四年一月九日	第9及12座	10,500
350005200312010401	二零零四年一月九日	第13及16座	15,897
350005200312010401	二零零四年四月十七日	第15、17至18座	15,352
350005200312010401	二零零四年一月十九日	第19及20座	14,012
350005200409010101	二零零五年一月七日	第24至44座及會所上層部分	88,162
350005200609290101	二零零六年九月三十日	第21至23座	25,345.00
350005200703200601	二零零七年四月二十三日	第45至47座	26,646.88
		總計：	<u>248,701.88</u>

- (6) 根據於二零零四年至二零零七年期間發出的十一份商品房預售許可證獲批准預售的總建築面積為240,176平方米。詳情如下：

證書編號	頒發日期	樓宇	用途	建築面積 (平方米)
(2004) 1765	二零零四年三月八日	第1、4、5、8、9、12、13及第15至18座	住宅	57,127
(2004) 1880	二零零四年九月十七日	第2及3座	住宅	7,535
(2004) 1750	二零零四年一月十六日	第6、7、10、11及14座	住宅	23,172
(2004) 1860	二零零四年七月二十日	第19及20座	住宅	13,997
(2005) 1985	二零零五年三月二日	第30至32、36、37及第42至44座	住宅	26,411
(2005) 2129	二零零五年十月十八日	第38、39、40及41座	住宅	15,507
(2005) 2027	二零零五年五月十日	第29、34及35座	住宅	19,938
(2005) 2137	二零零五年十一月二十五日	第24至28座	住宅	19,008
(2005) 1992	二零零五年三月二十四日	第33座	住宅	5,125
(2007) 2555	二零零七年六月十八日	第21至23座	住宅及商業	25,292
(2007) 2682	二零零七年十二月二十一日	第45至47座	住宅及商業	27,064
		總計：		<u>240,176</u>

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

附錄四

物業估值

(7) 根據武夷綠洲項目的建設工程竣工驗收報告，詳情如下：

編號	項目名稱	建築面積 (平方米)	發出日期
1	武夷綠洲第1座(一期)	3,966.21	二零零六年一月十二日
2	武夷綠洲第2、3座(一期)	4,169	二零零六年一月十一日
3	武夷綠洲第4座(一期)	4,405.40	二零零六年一月十二日
4	武夷綠洲第5座(一期)	4,100.73	二零零六年一月十二日
5	武夷綠洲第6座(一期)	3,692.10	二零零六年一月十一日
6	武夷綠洲第7座(一期)	4,158.5	二零零五年十二月二十九日
7	武夷綠洲第8座(一期)	4,723.47	二零零六年一月十二日
8	武夷綠洲第9座(一期)	4,181.69	二零零五年十二月二十九日
9	武夷綠洲第10座(一期)	4,158.50	二零零五年十二月二十九日
10	武夷綠洲第11座(一期)	4,158.50	二零零五年十二月二十九日
11	武夷綠洲第12座(一期)	4,586.90	二零零五年十二月二十九日
12	武夷綠洲第13座(一期)	8,010.40	二零零五年十二月二十九日
13	武夷綠洲第14座(一期)	7,068.10	二零零五年十二月二十九日
14	武夷綠洲第15、17、18座(一期)	9,134.46(第15座)、 2,769.02(第17座)、 3,448.63(第18座)	二零零五年十二月二十九日
15	武夷綠洲第19座(一期)	5,162.84 地下：447.5 露台：1,079.22	二零零五年十二月二十九日
16	武夷綠洲第20座(一期)	8,849.36 地下：639.9 露台：1,079.22	二零零五年十二月二十九日
17	武夷綠洲超市(一期)	38,822.00	二零零六年一月二十五日
18	武夷綠洲第21、22、23座(二期)	25,345.45	二零零八年九月二十二日
19	武夷綠洲會所、第24、28座(二期)	20,903.8	二零零七年七月二十三日
20	武夷綠洲第29座(二期)	5,668.3	二零零七年七月二十三日
21	武夷綠洲第30座(二期)	5,496.3	二零零七年七月二十三日
22	武夷綠洲第31座(二期)	1,607.48	二零零七年七月二十三日
23	武夷綠洲第32座(二期)	1,835.74	二零零七年七月二十三日
24	武夷綠洲第33座(二期)	52,17.2	二零零七年七月二十三日
25	武夷綠洲第34座(二期)	7,316	二零零七年七月二十三日
26	武夷綠洲第35、38、41、44座(二期)	29,306.79	二零零七年七月二十三日
27	武夷綠洲第36座(二期)	4,566.04	二零零七年七月二十三日
28	武夷綠洲第37座(二期)	1,682.65	二零零七年七月二十三日
29	武夷綠洲第42座(二期)	2,726.40	二零零七年七月二十三日
30	武夷綠洲第43座(二期)	1,835.74	二零零七年七月二十三日
31	武夷綠洲第45、46、47座(二期)	26,646.88	二零零九年六月一日

(8) 根據福州房地產交易中心於二零零六年二月發佈的記錄通知第20060045號，第1至20座及武夷綠洲超市(總建築面積124,590.73平方米)的房地產權證已獲批。

根據福州房地產交易中心於二零零八年十一月十一日發佈的記錄通知第20070153號，第24至44座及武夷綠洲會所(總建築面積106,229.21平方米)的房地產權證已獲批。

根據福州房地產交易中心於二零零八年十一月十一日發佈的記錄通知第20080143號，第21至23座及武夷綠洲會所(總建築面積26,947.08平方米)的房地產權證已獲批。

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

附錄四

物業估值

- (9) 根據日期為二零零七年八月八日的營業執照第350100400001441號，福州武夷綠洲房地產開發有限公司為於二零零三年一月二十八日成立的一間有限公司，註冊資本為人民幣40,000,000元，經營期限自二零零三年一月二十八日至二零二三年一月二十四日。
- (10) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用權證、出讓合約及其補充協議根據中國法律為合法、有效並可強制執行；
 - (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權歸福州武夷綠洲房地產開發有限公司所有；
 - (iii) 福州武夷綠洲房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 福州武夷綠洲房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合約	有
國有土地使用權出讓合約之補充合約	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
建設工程竣工驗收報告	有
記錄通知	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
13. 中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄大道 與濱湖北路 交匯處 海岸一號項目	該物業包括建於一幅總地盤面積約24,083.08平方米的土地上的發展項目(即海岸一號項目)。 於二零零九年落成，發展項目將由5幢29至32層高的綜合樓宇組成，建築面積如下：	該物業未售出部分為空置，但餘下部分已訂約出售。	人民幣 930,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 930,000,000元)
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	零售	2,753.49	
	住宅	90,760.62	
	地庫	10,551.56	
	總計：	<u>104,065.67</u>	
	該物業亦將包括地庫的263個停車位。		
	該物業的土地使用權自二零零四年三月二十四日起計，包括為期70年的住宅用途及為期40年的商業用途。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零五年三月三日的國有土地使用權證第00001247號，總地盤面積為24,083.08平方米的該物業土地使用權已授予天下房地產(廈門)開發有限公司，住宅用途為期70年，而商業用途為期40年。
- (2) 根據日期為二零零四年八月二十日的國有土地使用權出讓合同第(2004)031號，廈門市土地資源與房產管理局海滄分局已將地盤面積為60,000平方米的該物業土地使用權授予天下房地產(廈門)開發有限公司，詳情如下：
 - (i) 位置：海滄區
 - (ii) 地盤面積：60,000平方米
 - (iii) 用途：住宅及商業
 - (iv) 總建築面積：120,000平方米
 - (v) 地積比率：2
 - (vi) 土地使用年期：自二零零四年三月二十四日起至二零七四年三月二十四日，作住宅用途
自二零零四年三月二十四日起至二零四四年三月二十四日，作商業用途
 - (vii) 土地出讓金：人民幣90,600,000元

根據日期為二零零五年三月二十二日的國有土地使用權出讓合同補充合同第(2005)7號(第(2004)031號補充合同1)，廈門市土地資源與房產管理局海滄分局已同意將上述地面總建築面積變更為166,800平方米(其中零售部分的總建築面積為6,672平方米，而住宅部分的總建築面積為160,128平方米)，將地積比率變更為2.78。因此，將須支付額外土地出讓金人民幣37,440,000元。

根據日期為二零零五年八月十日的國有土地使用權出讓合同補充合同第(2005)15號(第(2004)031號補充合同2)，廈門市土地資源與房產管理局海滄分局已同意將上述地面總建築面積變更為175,644.8平方米(其中零售部分的總建築面積為6,672平方米，而住宅部分的總建築面積為168,972.8平方米)。因此，將須支付額外土地出讓金人民幣7,075,840元。

根據日期為二零零七年一月二十九日的國有土地使用權出讓合同補充合同第(2007)003號(第(2004)031號補充合同3)，廈門市土地資源與房產管理局海滄分局已同意將上述地面總建築面積變更為177,583.23平方米(其中零售部分的總建築面積為6,703.79平方米，而住宅部分的總建築面積為170,879.44平方米)。因此，將須支付額外土地出讓金人民幣4,437,513.8元。

根據日期為二零零八年五月十六日的國有土地使用權出讓合同補充合同第(2008)034號(第(2004)031補充合同3)，廈門市土地資源與房產管理局海滄分局已同意將上述地面總建築面積變更為191,311.87平方米(其中零售部分的總建築面積為6,738.39平方米，住宅部分的總建築面積為171,843.08平方米，而架空層面積為2,730.4平方米)。因此，將須支付額外土地出讓金人民幣2,866,298.52元。

- (3) 根據廈門市土地資源與房產管理局海滄分局於二零零四年十一月二十四日發出的建設用地規劃許可證第(2004)063號，一幅地盤面積為24,083.00平方米土地的建築地盤乃符合城市規劃要求。

根據廈門海滄區台商投資區建設局於二零零五年三月二日發出的建設用地規劃許可證第(2005)15號，一幅地盤面積為59,999.998平方米土地的建築地盤乃符合城市規劃要求。

- (4) 根據廈門海滄區台商投資區建設局於二零零六年十二月二十五日發出的建設工程規劃許可證第(2006)0107號，該物業總建築面積為105,406.70平方米的建設工程乃符合建設工程要求，並已獲批准。
- (5) 根據廈門海滄區台商投資區建設局於二零零六年十二月十八日發出的建設工程施工許可證第350211200612180101號，總建築面積為105,406.70平方米的海景湖畔建設工程乃符合施工要求，並已獲批准。
- (6) 根據廈門市土地資源與房產管理局於二零零七年四月二十四日發出的商品房預售許可證，該物業總建築面積為100,503.02平方米的停車位、零售及住宅面積獲准進行預售。
- (7) 根據廈門建設行政局(Xiamen Construction and Administrative Bureau)於二零零九年八月二十日發出的建設工程竣工驗收登記證書(Construction Works Completion and Examination Registration Certificate)，該物業包括5幢29至32層高樓宇的竣工登記已獲許可。

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

附錄四

物業估值

- (8) 據 貴集團告知，總建築面積約為101,706.70平方米的部分物業須遵守各份買賣協議，總代價為人民幣926,723,967元。吾等已將該數額計入吾等的估值中。
- (9) 根據營業執照第05003號，天下房地產(廈門)開發有限公司於一九九九年八月十日成立為有限公司，其註冊資本為7,000,000美元，經營期限自一九九九年八月十日至二零三九年八月十日。
- (10) 吾等已獲得 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，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權證、出讓合同及其補充協議均為有效、合法及可予執行；
 - (ii) 該物業地盤面積為24,083平方米的土地使用權歸天下房地產(廈門)開發有限公司所有；
 - (iii) 天下房地產(廈門)開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 天下房地產(廈門)開發有限公司有權自由使用、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。
- (11) 根據 貴集團提供予吾等的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：
- | | |
|---|---|
| 國有土地使用權許可證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同補充合同 | 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 |
| 建設工程竣工驗收登記證書
(Construction Works Completion and
Examination Registration Certificate) | 有 |
| 營業執照 | 有 |

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

附錄四

物業估值

估值證書

第四類－ 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	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
14. 中國 福建省 泉州市湖心街 與溫陵路交界 湖景花園項目	該物業包括建於四幅總地盤面積約18,273.30平方米的土地上的在建發展項目(即湖景花園項目)。 落成後，發展項目將包括住宅／商業樓宇，建築面積如下：	於估值日期，該物業正在建設中，預期於二零零九年完成。	人民幣 530,000,000元 (貴集團應佔30%權益： 人民幣 159,000,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	商業	2,673.18	
	住宅	53,500.37	
	配套設施	1,345.26	
	地庫	9,341.25	
	總計：	<u>66,860.06</u>	
	該物業亦將包括地庫的238個停車位。		
	該物業持有的土地使用權年期於二零七四年八月三十一日屆滿，作住宅及商業用途。		

附註：

- (1) 根據泉州市人民幣政府發出的四份國有土地使用權證，該物業(位於泉州市湖心街北側)總地盤面積為18,273.30平方米的土地使用權歸泉州寶興房地產開發有限公司所有，年期於二零七四年八月三十一日屆滿，作商業／住宅用途，詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
(2005)第 200634號	二零零五年十月十五日	商業／住宅	2,044.00
(2005)第 200635號	二零零五年十月十五日	商業／住宅	2,449.30
(2005)第 200636號	二零零五年十月十五日	商業／住宅	8,780.00
(2005)第 200637號	二零零五年十月十五日	商業／住宅	5,000.00
		總計：	<u>18,273.30</u>

- (2) 根據日期為二零零五年九月二十二日的四份國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約為18,273.30平方米的該物業的土地使用權已轉讓予泉州寶興房地產開發有限公司，詳情如下：

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

附錄四

物業估值

位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)
湖心街與溫陵路交界處的東北側	2,044.00	2,618,364
湖心街與溫陵路交界處的東北側	2,449.30	6,275,107
湖心街與溫陵路交界處的東北側	8,780.00	11,247,180
湖心街與溫陵路交界處的東北側	5,000.00	6,405,000
總計：	18,273.30	26,545,651

(3) 根據泉州城鄉規劃局於二零零二年四月二十九日發出的建設用地規劃許可證第(2002)085號，該物業總地盤面積約為25,700平方米的建築地盤乃符合城鄉規劃要求。

(4) 根據泉州城鄉規劃局於二零零七年六月十三日發出的建設工程規劃許可證第(2007)59號，該物業總建築面積為63,765.51平方米乃符合建設工程要求，並已獲批准。

根據泉州城鄉規劃局於二零零九年三月十八日發出的建設工程規劃許可證第350502200930009號，該物業額外總建築面積為2,024.96平方米乃符合建設工程要求，並已獲批准。

據 貴集團告知，總建築面積1,069.59平方米的架空層(不納入上述兩份建設工程規劃許可證)已獲批准。

(5) 根據泉州建設委員會於二零零七年八月二十三日頒發的建設工程施工許可證第350500200708220101號，該物業總建築面積為63,765.51平方米的建設工程(地上建築面積54,528.72平方米及地下建築面積9,236.79平方米)乃符合施工要求，並已獲許可。

(6) 根據泉州市房地產管理局發出的商品房預售許可證第(2008)029號，總建築面積為53,224.01平方米的該物業獲准進行預售。

(7) 據 貴集團告知，該物業總建築面積約為50,363.61平方米的住宅單位部分須遵守各份買賣協議，總代價為人民幣539,854,935元。吾等已將該數額計入吾等的估值中。

(8) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支付總建築成本為人民幣163,074,315元，而於估值日期，完成該物業尚需建築成本人民幣48,568,184元。吾等已將該數額計入吾等的估值中。

(9) 於估值日期完成建議發展項目的資本值為人民幣639,000,000元。

(10) 根據日期為二零零六年十月十四日的營業執照第009995號，泉州寶興房地產開發有限公司成立為有限公司，其註冊資本為人民幣48,000,000元，有效經營期限自二零零一年七月六日至二零五一年七月五日。

(11) 吾等已獲得 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，其中包括下列資料：

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

附錄四

物業估值

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及土地使用權轉讓合同均為有效、合法及可予執行；
 - (ii) 地盤面積為8,780平方米的該物業已自二零零七年九月六日起抵押予中國工商銀行泉州豐澤分行以取得人民幣96,000,000元的貸款。於抵押期內，泉州寶興房地產開發公司未經中國工商銀行同意，不得租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；
 - (iii) 該物業地盤面積為18,273.30平方米的土地使用權已歸泉州寶興房地產開發有限公司所有；
 - (iv) 泉州寶興房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (v) 除附註(ii)已抵押的部分外，泉州寶興房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (vi) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。
- (12) 根據 貴集團提供予吾等的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權許可證	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	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值												
15. 中國 福建省 泉州市 新華北路西側 西湖一號項目	<p>該物業包括建於一幅總地盤面積約66,686.60平方米的土地上的在建發展項目(即西湖一號項目)。</p> <p>落成後，該發展項目將包括總建築面積約為198,782.26平方米的別墅、住宅單位及商業單位，詳情如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <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>商業</td> <td style="text-align: right;">8,185.14</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">151,294.37</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td style="text-align: right;">6,010.80</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td style="text-align: right;">33,291.95</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>198,782.26</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業亦將包括地庫的845個停車位。</p> <p>該物業持有的土地使用權年期分別於二零四七年二月十八日及二零七七年二月十八日屆滿，作商業及住宅用途。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	商業	8,185.14	住宅	151,294.37	配套設施	6,010.80	地庫	33,291.95	總計：	<u>198,782.26</u>	<p>於估值日期，該物業正在建設中，預期於二零一零年完成。</p>	<p>人民幣 1,410,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,410,000,000元)</p>
用途	概約 建築面積 (平方米)														
商業	8,185.14														
住宅	151,294.37														
配套設施	6,010.80														
地庫	33,291.95														
總計：	<u>198,782.26</u>														

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2007) 200478號，一幅地盤面積為66,686.60平方米的土地使用權已歸泉州駿景房地產開發有限公司所有，年期分別於二零四七年二月十八日及二零七七年二月十八日屆滿，作商業及住宅用途。
- (2) 根據泉州市國土資源局(「出讓方」)與廈門中駿實業有限公司(「受讓方」)於二零零六年二月十八日發出的國有土地使用權出讓合同，出讓方已將一幅住宅及商用土地的土地使用權轉讓予受讓方，詳情如下：
 - (i) 位置 : 西湖北路西側
 - (ii) 地盤面積 : 66,686.60平方米
 - (iii) 用途 : 住宅及商業
 - (iv) 代價 : 人民幣552,000,000元

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

附錄四

物業估值

根據泉州市國土資源局（「出讓方」）及廈門中駿實業有限公司（「受讓方」）於二零零七年二月十三日訂立的國有土地使用權出讓合同補充合同第(2007) 2號，出讓方已同意將受讓方的名稱變更為泉州駿景房地產開發有限公司的名稱。

- (3) 根據泉州城鄉規劃局於二零零七年九月二十八日發出的建設用地規劃許可證第(2007)162號，該物業地盤面積為66,686.60平方米的建築地盤乃符合城市規劃要求。
- (4) 根據泉州城鄉規劃局發出的兩份建設工程規劃許可證，該物業的建設工程符合建設工程要求，並已獲批准，詳情如下：

編號	發出日期	建築	地積比率 面積 (平方米)	非地積比率 面積 (平方米)	非地積比率 面積的 地庫面積 (平方米)
(2007) 127	二零零七年 十二月七日	西湖一號項目 第A1-A18幢、 B1-B11幢、 C1-C5幢	18,793.84	8,511.46	7,131.41
350503200830006	二零零八年 二月二十一日	西湖一號項目 1-15幢	141,336.18	30,140.78	26,160.54
總計：			160,130.02	38,662.24	33,291.95

- (5) 根據泉州市豐澤區建設局於二零零八年一月二十八日發出的建設工程施工許可證，該物業獲准在總地積比率建築面積141,336.18平方米及總非地積比率建築面積30,140.78平方米上興建不同的樓宇。
- (6) 根據日期為二零零八年四月二十九日至二零零八年九月四日六份商品房預售許可證。獲准預售總建築面積為166,848.13平方米。
- (7) 據 貴集團告知，該物業總建築面積約為109,816.11平方米的住宅單位部分須遵守各份買賣協議，總代價為人民幣883,170,583元。吾等已將該數額計入吾等的估值中。
- (8) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支付總建築成本為人民幣384,445,601元，而於估值日期，完成該物業尚需建築成本人民幣201,554,399元。吾等已將該數額計入吾等的估值中。
- (9) 於估值日期完成建議發展項目的資本值為人民幣1,867,000,000元。
- (10) 根據營業執照第350500100003235號，泉州駿景房地產開發有限公司於二零零七年一月二十二日成立為有限公司，其註冊資本為人民幣100,000,000元。業務範圍包括房地產發展及物業管理。

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

附錄四

物業估值

- (11) 吾等已獲得 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，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權證、出讓合同及其補充合同均為有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 該物業地盤面積為66,686.60平方米的土地已歸泉州駿景房地產開發有限公司所有；
 - (iii) 泉州駿景房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 泉州駿景房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。
- (12) 根據 貴集團提供予吾等的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：
- | | |
|-----------------|---|
| 國有土地使用權許可證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同補充合同 | 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 十一月三十日 現況下的資本值												
16. 中國 福建省 晉江市 泉州大橋 南片區A2 地塊泉州 藍灣半島 一期項目	<p>該物業包括建於一幅總地盤面積約40,452.49平方米的土地上的在建發展項目(即泉州藍灣半島一期)。</p> <p>於落成後，發展項目將包括住宅及商用單位，總建築面積約141,213.06平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <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>商業</td> <td style="text-align: right;">3,549.07</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">97,939.59</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td style="text-align: right;">4,569.66</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td style="text-align: right;">35,154.74</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">141,213.06</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業亦將包括地庫內的476個停車位。</p> <p>該物業所持土地使用權年期分別於二零四七年九月二十六日及二零七七年九月二十六日屆滿，作商業及住宅用途。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	商業	3,549.07	住宅	97,939.59	配套設施	4,569.66	地庫	35,154.74	總計：	141,213.06	<p>於估值日期，該物業正在建設中，預期於二零一二年落成。</p>	<p>人民幣 620,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 620,000,000元)</p>
用途	概約 建築面積 (平方米)														
商業	3,549.07														
住宅	97,939.59														
配套設施	4,569.66														
地庫	35,154.74														
總計：	141,213.06														

附註：

- (1) 根據日期為二零零九年三月九日的國有土地使用權證第(2009) 200262號，地盤面積為40,452.49平方米的一幅土地的土地使用權歸中駿(泉州)房地產開發有限公司所有，年期分別於二零四七年九月二十六日及二零七七年九月二十六日屆滿，作商業及住宅用途。
- (2) 根據泉州市國土資源局(「出讓方」)與中駿(泉州)房地產開發有限公司(「受讓方」)於二零零七年九月二十六日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓方已向受讓方授出一幅住宅及商用土地的土地使用權，詳情如下：
 - (i) 位置：泉州大橋南片區A2號地塊
 - (ii) 地盤面積：80,904.98平方米
 - (iii) 用途：住宅及商業
 - (iv) 代價：人民幣868,000,000元

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

附錄四

物業估值

- (3) 根據日期為二零零八年五月二十六日的國有土地使用權出讓合同的補充協議，泉州市國土資源局已同意土地出讓金可分兩期支付，且全部土地出讓金須於二零零九年十二月三十一日前支付。
- (4) 根據晉江規劃、建設及房屋管理局於二零零七年十月十一日發出的建設用地規劃許可證第2014177號，總地盤面積約80,904.98平方米的物業的施工工地符合城鄉規劃規定。
- (5) 根據晉江規劃、建設及房屋管理局於二零零七年十月十一日發出的建設工程規劃許可證第316841號，總地盤面積約141,213.06平方米的物業的建設工程符合工程施工規定，並已獲批規定。
- (6) 根據晉江規劃、建設及房屋管理局於二零零九年七月二十日發出的建設施工許可證第350582200906080101號，該物業已獲准建設總建築面積為141,213.06平方米的多幢樓宇。
- (7) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支付總建築成本為人民幣20,135,909元，而於估值日期，完成該物業尚需建築成本人民幣277,177,361元。吾等已將該數額計入吾等的估值中。
- (8) 於估值日期完成建議發展項目的資本值為人民幣1,290,000,000元。
- (9) 根據日期為二零零七年十月十一日的營業執照第35050010000228號，中駿(泉州)房地產開發有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期限由二零零七年八月十三日起至二零二七年八月十二日止。業務範圍包括房地產開發、租賃及物業管理。
- (10) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證、出讓合同及其補充協議為有效、合法且可強制實行；
 - (ii) 該物業(包地盤面積40,452.49平方米)的土地使用權已歸中駿(泉州)房地產開發有限公司所有；
 - (iii) 中駿(泉州)房地產開發有限公司為該物業的唯一法定土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 中駿(泉州)房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的土地出讓金已妥為繳付及結算。

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

附錄四

物業估值

(11) 根據 貴集團提供吾等的資料，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

國有土地使用權證	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

			於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值
17. 中國 福建省 南安市 霞美鎮 四黃村 四季康城 一期項目	概況及年期 該物業包括建於一幅總地盤面積約43,867平方米的土地上的建議在建發展項目。 落成後，發展項目將包括總建築面積約215,462.40平方米的商業及住宅單位及一間幼兒園，詳情如下：	佔用詳情 於估值日期，該物業正在建設中，計劃於二零一一年落成。	人民幣 750,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 750,000,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	商業	7,526.52	
	住宅	187,977.69	
	配套設施	7,137.99	
	地庫	<u>12,820.20</u>	
	總計：	<u><u>215,462.40</u></u>	
	該物業亦將包括地庫的299個停車位。		
	該物業的土地使用權為期70年，持作住宅及商業用途，於二零六六年十二月十九日屆滿。		

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證編號00030243，該物業總地盤面積為43,867平方米的土地使用權已授予南安華景房地產開發有限公司，作商業及住宅用途，為期70年，於二零六六年十二月十九日屆滿。
- (2) 根據南安規劃建設局於二零零五年九月九日發出的建設用地規劃許可證第(2005)39號，該物業總地盤面積約67,440平方米的建築地盤符合城鄉規劃的要求。
- (3) 根據南安規劃建設局發出的建設工程規劃許可證第350583200900005號，該物業總建築面積212,039.6平方米的建設工程符合建設工程要求，並已獲批准。
- (4) 根據南安規劃建設局於二零零九年四月二十八日發出的建設工程施工許可證第3350583200904280201號，該物業總建築面積79,204.47平方米的建設工程符合工程施工要求，並已獲許可。

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

附錄四

物業估值

- (5) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支付總建築成本為人民幣35,279,780元，而於估值日期，完成該物業尚需建築成本人民幣412,459,970元。吾等已將該數額計入吾等的估值中。
- (6) 於估值日期完成建議發展項目的資本值為人民幣1,636,000,000元。
- (7) 根據營業執照第3505832301237號，南安華景房地產開發有限公司於二零零一年六月一日成立為有限公司，其註冊資本為人民幣20,000,000元。業務範圍包括房地產發展。
- (8) 吾等已獲得 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，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權證為有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 該物業地盤面積43,867平方米的土地使用權已歸南安華景房地產開發有限公司所有；
 - (iii) 南安華景房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 南安華景房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。
- (9) 根據 貴集團提供予吾等的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：
- | | |
|------------|---|
| 國有土地使用權許可證 | 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 十一月三十日 現況下的資本值												
18. 中國 福建省 南安市 環城西路西側 藍灣上城項目	<p>該物業包括建於一幅總地盤面積約34,853平方米的土地上的建議在建發展項目。</p> <p>於落成後，該物業將包括總建築面積約105,622.90平方米的商業及住宅單位，詳情如下：</p>	<p>於估值日期，該物業正在建設中，計劃於二零一零年落成。</p>	<p>人民幣 257,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51%權益： 人民幣 131,070,000元)</p>												
	<table border="0"> <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>商業</td> <td style="text-align: right;">8,261.90</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">78,587.30</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td style="text-align: right;">2,704.80</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td style="text-align: right;">16,068.90</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>105,622.90</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	商業	8,261.90	住宅	78,587.30	配套設施	2,704.80	地庫	16,068.90	總計：	<u>105,622.90</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)														
商業	8,261.90														
住宅	78,587.30														
配套設施	2,704.80														
地庫	16,068.90														
總計：	<u>105,622.90</u>														
	<p>該物業將包括地庫約476個停車位。</p> <p>該物業的土地使用權為期70年，於二零七七年五月三十一日屆滿，作住宅及商業用途。</p>														

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第00080485號，一幅地盤面積為34,853平方米的土地的土地使用權歸南安駿信房地產開發有限公司所有，於二零七七年五月三十一日屆滿，作住宅及商業用途。
- (2) 根據南安市國土資源局(「出讓方」)與南安市華信房地產有限公司(「受讓方」)於二零零七年六月二十八日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓方已將一幅住宅及商業土地的土地使用權轉讓予受讓方，詳情如下：

位置	:	南安市環城西路西側
地盤面積	:	25,653平方米
用途	:	住宅及商業
代價	:	人民幣104,500,000元

根據南安市國土資源局與南安市華信房地產有限公司及南安駿信房地產開發有限公司於二零零七年八月八日訂立的國有土使用權出讓合同補充合同，國有土地使用權出讓合同的受讓方已變更為南安駿信房地產開發有限公司。

- (3) 根據南安市溪美房地產開發有限公司與南安駿信房地產開發有限公司於二零零八年五月二十六日訂立的合作發展協議，南安市溪美房地產開發有限公司同意向南安駿信房地產開發有限公司轉讓一幅地盤面積為9,200平方米稱為A1地段的土地，以供發展。
- (4) 根據南安市規劃建設局於二零零八年三月十四日發出的建設用地規劃許可證第350583200800002號，一幅總地盤面積為34,853平方米的建築地盤乃符合城鄉規劃要求。
- (5) 根據南安市規劃建設局於二零零八年六月三日發出的建設工程規劃許可證第350583200800028號，該物業總建築面積為105,662.9平方米的建設工程乃符合建設工程要求，並已獲批准。
- (6) 根據南安市規劃建設局於二零零八年十二月二十四日發出的建設工程施工許可證第3350583200810240101號，該物業總建築面積為105,622.9平方米的建設工程乃符合施工要求，並已獲批准。
- (7) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支付總建築成本為人民幣24,341,674元，而於估值日期，完成該物業尚需建築成本人民幣198,528,626元。吾等已將該數額計入吾等的估值中。
- (8) 於估值日期完成建議發展項目的資本值為人民幣601,000,000元。
- (9) 根據營業執照第350583100000809號，南安駿信房地產開發有限公司於二零零七年七月三十一日成立為有限公司，其註冊資本為人民幣50,000,000元。業務範圍包括房地產發展、銷售及租賃以及物業管理。
- (10) 吾等已獲得 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，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權證、出讓合同及其補充合同均為有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 該物業地盤面積34,853平方米的土地使用權已歸南安駿信房地產開發有限公司所有；
 - (iii) 南安駿信房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 南安駿信房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及

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

附錄四

物業估值

(v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。

(11) 根據 貴集團提供予吾等的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權許可證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同補充合同	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
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 十一月三十日 現況下的資本值
19. 中國 福建省 泉州市 豐澤區 莊任社區 泉州海峽 體育中心南側 財富中心 一期項目	該物業包括建於一幅總地盤面積約75,946.90平方米的土地上的在建發展項目。 於落成後，發展項目將包括14幢住宅樓宇，建築面積如下：	於估值日期，該物業正在建設中，預期於二零一一年落成。	人民幣 866,000,000元 (貴集團應佔 58%權益： 人民幣 502,280,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	零售	6,455.13	
	住宅	181,451.71	
	配套設施	1,910.54	
	架空層	7,355.44	
	地庫	53,883.80	
	總計：	<u>251,056.62</u>	
	該物業亦將提供地庫的1,390個停車位。		
	該物業的土地使用權持作住宅及商業用途，分別於二零七六年三月十五日及二零四六年三月十五日屆滿。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零七年三月十七日的國有土地使用權證第(2007)200126號，總地盤面積為75,946.9平方米的該物業土地使用權已授予福建省海峽西岸投資有限公司，住宅用途及商業用途分別於二零七六年三月十五日及二零四六年三月十五日屆滿。
- (2) 根據日期為二零零五年十二月十六日的國有土地使用權出讓合同第(2005)205號，泉州市土地資源局已將地盤面積為266,667平方米的該物業土地使用權授予福建省海峽西岸投資有限公司，詳情如下：
 - (i) 位置：泉州莊任社區安吉路兩側泉州海峽體育中心及第一醫院南側
 - (ii) 地盤面積：266,667平方米
 - (iii) 用途：住宅及商業
 - (iv) 地積比率：2.5
 - (v) 土地使用年期：住宅用途70年；零售、旅遊及娛樂用途40年；其他用途50年
 - (vi) 土地出讓金：人民幣557,000,000元

- (3) 根據泉州市及縣規劃局於二零零八年四月七日發出的建設用地規劃許可證第350503200820010號，一幅地盤面積為75,946.90平方米土地的建築地盤乃符合城市規劃要求。
- (4) 根據泉州市及縣規劃局於二零零八年九月二十三日發出的建設工程規劃許可證第350503200830035號，該物業總建築面積為129,083.12平方米的建設工程乃符合建設工程要求，並已獲批准。

根據泉州市及縣規劃局於二零零八年九月二十三日發出的建設工程規劃許可證第350503200830036號，該物業總建築面積為121,973.50平方米的建設工程乃符合建設工程要求，並已獲批准。

- (5) 根據泉州建設局於二零零八年十一月十一日發出的建設工程施工許可證第350500200811070000號，總建築面積為154,449.44平方米的海峽時代新城一期(包括地庫、第1至第5座及第12至14座)乃符合施工要求，並已獲批准。
- (6) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支付總建築成本為人民幣31,170,900元，而於估值日期，完成該物業尚需建築成本人民幣485,679,700元。吾等已將該數額計入吾等的估值。
- (7) 於估值日期完成建議發展項目的資本值為人民幣1,927,000,000元。
- (8) 根據營業執照第350582100006926號，福建省海峽西岸投資有限公司於二零零五年八月二十二日成立為有限公司，其註冊資本為人民幣830,000,000元，經營期限自二零零五年八月二十二日至二零一五年八月十五日。
- (9) 吾等已獲得 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，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權證及國有土地使用權出讓合同均為有效、合法及可予執行；
- (ii) 該物業地盤面積為75,946.90平方米的土地使用權歸福建省海峽西岸投資有限公司所有；
- (iii) 福建省海峽西岸投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業自政府取得相關證書及批文；
- (iv) 福建省海峽西岸投資有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。

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

附錄四

物業估值

(10) 根據 貴集團提供予吾等的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權許可證	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
營業執照	有

估值證書

於二零零九年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	資本值												
20. 中國 山西省 臨汾市 經濟開發區 阪下街 中駿國際 社區一期	<p>該物業包括建於一幅總地盤面積約23,359.06平方米土地上的建議作住宅及商業發展項目，即中駿國際社區一期。</p> <p>落成後，發展項目將包括總建築面積約82,808.50平方米的商業及住宅單位，詳情如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">5,062.62</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">64,780.97</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td style="text-align: right;">1,157.91</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td style="text-align: right;">11,807.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>82,808.50</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業亦將包括地庫的286個停車位。</p> <p>該物業的土地使用權作住宅用途為期70年，作零售、旅遊及娛樂用途為期40年以及作其他用途為期50年，於二零零六年八月十六日起計。</p>	用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	商業	5,062.62	住宅	64,780.97	配套設施	1,157.91	地庫	11,807.00	總計：	<u>82,808.50</u>	<p>於估值日期，該物業正在建設中，計劃於二零一一年落成。</p>	<p>人民幣 150,000,000元 (貴集團應佔 60%權益： 人民幣 90,000,000元)</p>
用途	概約規劃 建築面積 (平方米)														
商業	5,062.62														
住宅	64,780.97														
配套設施	1,157.91														
地庫	11,807.00														
總計：	<u>82,808.50</u>														

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證編號(2006)02003，一幅地盤面積為23,359.06平方米土地的土地使用權已授予西源宏房地產開發有限公司，作住宅用途為期70年，作零售、旅遊及娛樂用途為期40年以及作其他用途為期50年，於二零零六年八月十六日起計。
- (2) 根據臨汾市經濟開發區國土資源局(「出讓方」)與山西源宏房地產開發有限公司(「受讓方」)於二零零六年一月七日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓方已向受讓方授出該物業的土地使用權，詳情如下：
 - (i) 位置：臨汾市經濟開發區阪下街北側
 - (ii) 地盤面積：23,359.06平方米
 - (iii) 用途：住宅及商業
 - (iv) 代價：人民幣24,500,000元

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

附錄四

物業估值

- (3) 根據臨汾建設局於二零零四年五月十二日發出的建設用地規劃許可證第009號，該物業總地盤面積約287,510平方米的建築地盤符合城鄉規劃的要求。
- (4) 根據臨汾建設局於二零零七年十月九日發出的建設用地規劃許可證第010號，該物業總地盤面積約237,760.36平方米的建築地盤符合城鄉規劃的要求。
- (5) 根據臨汾規劃局於二零零八年八月十三日發出的建設工程規劃許可證第012號，中駿國際社區集團6座1至3號總建築面積約20,519.62平方米的開發工程符合城鄉規劃的要求。
- (6) 根據臨汾規劃局於二零零八年八月十三日發出的建設工程規劃許可證第013號，中駿國際社區集團6座4至6號總建築面積約20,640.66平方米的開發工程符合城鄉規劃的要求。
- (7) 根據臨汾規劃局於二零零八年八月十三日發出的建設工程規劃許可證第014號，中駿國際社區集團6座7至9號總建築面積約15,189.07平方米的開發工程符合城鄉規劃的要求。
- (8) 根據臨汾規劃局於二零零八年八月十三日發出的建設工程規劃許可證第015號，中駿國際社區集團6座10至12號總建築面積約14,652.15平方米的開發工程符合城鄉規劃的要求。
- (9) 根據臨汾市經濟開發區規劃建設局於二零零九年十一月三十日發出的建設工程施工許可證第142601200911300101號，該物業已獲准建設總建築面積為52,967.82平方米的多幢樓宇。
- (10) 根據營業執照第141000000003245-1/1號，山西源宏房地產開發有限公司於二零零三年十二月十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。業務範圍包括房地產開發。
- (11) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支付總建築成本為人民幣15,190,188元，而於估值日期，完成該物業尚需建築成本人民幣144,353,294元。吾等已將該數額計入吾等的估值。
- (12) 於估值日期完成建議發展項目的資本值為人民幣416,000,000元。
- (13) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及國有土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法且可強制實行；
 - (ii) 該物業(包地盤面積23,359.06平方米)的土地使用權已歸山西源宏房地產開發有限公司所有；
 - (iii) 山西源宏房地產開發有限公司為該物業的唯一法定土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；

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

附錄四

物業估值

(iv) 山西源宏房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及

(v) 國有土地使用權出讓合同內列明的土地出讓金已妥為繳付及結算。

(14) 根據 貴集團提供吾等的資料，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

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

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
21. 中國 福建省 福州市 台江區 龜興路北側、 龜港路南側 武夷綠洲 三期項目	武夷綠洲是一個建於四幅總地盤面積約194,828平方米的土地上的大型住宅及商業發展項目。 該物業包括建設中的武夷綠洲三期。該物業落成後的建築面積如下：	於估值日期，該物業正在建設中，預期於二零一零年完成。	人民幣 817,000,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 408,500,000元)
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	157,720.33	
	商業	3,087.09	
	配套設施	4,943.08	
	地庫	20,862.00	
	總計：	<u>186,612.50</u>	
	該物業亦將於落成後提供地庫約399個停車位。		
	該物業的土地使用權分別持作商業及住宅用途。有關土地使用年期，請參閱下文附註(1)。		

附註：

- (1) 根據四份國有土地使用權證，該物業總地盤面積約194,828平方米的土地使用權已歸福州武夷綠洲房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途	土地使用年期的		地盤面積 (平方米)
			屆滿日期		
(2007) 00444200145	二零零七年五月二十一日	商業	二零四三年七月七日		60,180
		住宅	二零七三年七月七日		
(2003) 00454200159	二零零三年七月八日	商業	二零四三年七月七日		53,311
		住宅	二零七三年七月七日		
(2003) 00464200178	二零零三年八月十五日	商業	二零四三年七月七日		72,672
		住宅	二零七三年七月七日		
(2005) 00444100224	二零零五年四月二十二日	商業	二零四四年十一月十六日		8,665
		住宅	二零七四年十一月十六日		
				總計：	<u>194,828</u>

附錄四

物業估值

- (2) 根據福州市國土資源局（「出讓方」）與保利武夷（香港）開發建設有限公司（「受讓方」）於二零零二年十一月二十八日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2002)117號，出讓方將一幅土地的土地使用權授予受讓方作商業及住宅用途，詳情如下：

(i) 位置	:	鰲興路北側及鰲港路南側
(ii) 地盤面積	:	193,672平方米
(iii) 用途	:	住宅及商業
(iv) 土地使用年期	:	住宅用途為期70年及商業用途為期40年
(v) 土地出讓金	:	人民幣242,500,000元
(vi) 地積比率	:	2

根據福州市國土資源局（「出讓方」）與保利武夷（香港）開發建設有限公司（「受讓方」）於二零零三年七月六日訂立的國有土地使用權出讓合同補充合同第(2002)117 02-2003號，主要詳情如下：

- (i) 國有土地使用權出讓合同第(2002) 117號的受讓方已變更為福州武夷綠洲房地產開發有限公司；
- (ii) 該土地的地盤面積已變更為194,830平方米，增加1,158平方米；及
- (iii) 由於出讓的土地增加，額外代價為人民幣1,452,446元。
- (3) 根據福州市城鄉規劃局於二零零三年八月二十九日發出的建設用地規劃許可證第(2003) 315號，該物業總地盤面積約292.24畝（194,827.64平方米）的建築地盤乃符合城市規劃要求。
- (4) 根據福州市城鄉規劃局發出的兩份規劃許可證，該物業總建築面積為176,855.84平方米的建築地盤乃符合建設工程要求，並已獲批准。詳情如下：

證書編號	發出日期	樓宇	建築面積 (平方米)
(2007) 00161	二零零七年八月十七日	第48幢至58幢、61幢至 64幢及70幢至73幢及幼兒園	144,938.31
(2007) 00165	二零零七年九月二十一日	第59幢至60幢及65幢至68幢	31,917.53
		總計：	<u>176,855.84</u>

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

附錄四

物業估值

- (5) 根據福州市建設局於二零零七年九月二十九日發出的建設工程施工許可證第350005200709210201號，該物業已獲准興建總建築面積為176,855.84平方米的各種樓宇。
- (6) 根據於兩份商品房預售許可證，獲准預售總建築面積為180,638平方米，詳情如下：

證書編號	發出日期	樓宇	用途	建築面積 (平方米)
(2008)2687	二零零八年五月二十三日	第48、49、54至57幢	住宅	48,961
(2008)2602	二零零八年七月一日	第50幢至53幢、58幢至73幢	住宅	131,677
總計：				<u>180,638</u>

- (7) 據 貴集團告知，該物業建築面積約為157,417.83平方米的住宅單位、商業單位及停車位須遵守各份買賣協議，總代價為人民幣919,733,330元。吾等已將該數額計入吾等的估值中。
- (8) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支付總建築成本為人民幣333,042,563元，而於估值日期，完成該物業尚需建築成本人民幣99,228,405元。吾等已將該數額計入吾等的估值中。
- (9) 於估值日期完成建議發展項目的資本值為人民幣1,004,000,000元。
- (10) 根據於二零零七年八月八日發出的營業執照第350100400001441號，福州武夷綠洲房地產開發有限公司成立為有限公司，其註冊資本為人民幣40,000,000元，有效經營期自二零零三年一月二十八日至二零二三年一月二十四日。
- (11) 吾等已獲得 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，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權證、出讓合同及其補充合同均為有效、合法及可予執行；
 - (ii) 該物業地盤面積為186,612.50平方米的土地使用權歸福州武夷綠洲房地產開發有限公司所有；
 - (iii) 福州武夷綠洲房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 福州武夷綠洲房地產有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。

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

附錄四

物業估值

(12) 根據 貴集團提供予吾等的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權許可證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同補充合同	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

第五類－ 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	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
22. 中國 福建省 廈門市 湖里區 埭遼路 與枋鐘路 交匯處東北側 中駿集團大廈 待建項目用地	<p>該物業包括一幅總地盤面積約13,644.36平方米的土地的剩餘部分。</p> <p>據 貴集團告知，建議作非住宅發展項目中駿集團大廈計劃建於該幅土地上，並計劃於二零一二年落成。</p> <p>於落成後，該物業將擁有約24,499.43平方米的地上總建築面積及面積約5,305平方米的地庫。</p> <p>該物業按土地使用權持有，為期50年，於二零五六年一月二十六日屆滿，作倉儲用途。</p>	該物業為空置土地。	<p>人民幣 65,000,000元</p> <p>貴集團應佔 95%權益： 人民幣 61,750,000元)</p>

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源及房屋管理局於二零零六年四月十八日頒發的國有土地使用權證第00004262號，位於湖裏區埭遼路與枋鐘路交匯處的物業的土地使用權已歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有，由二零零六年一月二十六日起為期50年，作倉儲用途。
- (2) 根據日期為二零零六年二月二十二日的國有土地使用權出讓合同第(2006) 004號，廈門市國土資源及房屋管理局已同意向廈門冠駿航空倉儲服務有限公司授出土地使用權，詳情如下：
 - (i) 位置 : 埭遼路與枋鐘路交匯處
 - (ii) 地盤面積 : 13,645.408平方米
 - (iii) 用途 : 倉儲
 - (iv) 建築面積(地上) : 29,719.70平方米
 - (v) 地積比率 : 2.18
 - (vi) 土地使用期限 : 由二零零六年一月二十六日起至二零五六年一月二十六日止
 - (vii) 土地出讓金 : 人民幣9,551,785.6元

根據土地使用權出讓合同的補充合同(日期為二零零七年三月二十七日的補充合同1(2006)004)，廈門市國土資源及房屋管理局已同意將地上總建築面積更改為36,041.8平方米，地積比率低於2.64，而土地出讓金仍保持不變。

- (3) 根據廈門市國土資源及房屋管理局於二零零九年一月八日頒發的建設用地規劃許可證第(2006) 12號的批准函，一幅地盤面積為13,645.408平方米的土地的施工工地符合城市規劃規定。

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

附錄四

物業估值

- (4) 根據營業執照第35020010000053號，廈門冠駿航空倉儲服務有限公司於二零零五年五月十日成立為有限公司，註冊資本人民幣40,000,000元，經營期限由二零零五年五月十日起至二零二五年五月九日止。
- (5) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證、國有土地使用權出讓合同及其補充協議均為有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 該物業(包地盤面積13,644.36平方米)的土地使用權已歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有；
 - (iii) 廈門冠駿航空倉儲服務有限公司(貴公司間接持有其95%股權)為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 廈門冠駿航空倉儲服務有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。
- (6) 根據 貴集團提供吾等的資料，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：
- | | |
|---------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 土地使用權出讓合同補充合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證的批准函 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值										
23. 中國 山西省 臨汾市 經濟開發區 阪下街 中駿國際社區 剩餘開發用地	<p>該物業包括總地盤面積約為138,245.42平方米的中駿國際社區剩餘開發用地。</p> <p>據 貴集團告知，該物業將分五期發展並預計於二零一四年落成。一期至五期的總建築面積分別為38,659.58平方米、55,623.00平方米、289,530.63平方米、92,246.03平方米及9,817.92平方米。</p> <p>於落成後，該發展項目將包括商業及住宅單位，總建築面積約485,877.16平方米，詳情如下：</p> <table border="1" data-bbox="459 1086 821 1444"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>55,820.98</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>358,942.58</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>71,113.60</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>485,877.16</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業亦將包括地庫中2,559個停車位。</p> <p>該物業按土地使用權持有，作住宅及商業用途。有關土地使用年期，請參閱下文附註(1)。</p>	用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	商業	55,820.98	住宅	358,942.58	地庫	71,113.60	總計：	<u>485,877.16</u>	<p>該物業為空置土地。</p>	<p>人民幣 1,427,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 60%權益： 人民幣 856,200,000元)</p>
用途	概約規劃 建築面積 (平方米)												
商業	55,820.98												
住宅	358,942.58												
地庫	71,113.60												
總計：	<u>485,877.16</u>												

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

附錄四

物業估值

附註：

- (1) 根據五份國有土地使用權證，位於臨汾市經濟開發區阪下街北側地盤總面積約138,245.42平方米的標的土地的土地使用權已歸山西源宏房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
(2006) 020002	二零零六年八月十六日	住宅用(1樓作商用)	70年作住宅用途、40年作零售、 旅遊及娛樂用途以及50年作其他用途	2,952.64
(2006) 02004	二零零六年八月十六日	住宅用(1樓作商用)	70年作住宅用途、40年作零售、 旅遊及娛樂用途以及50年作其他用途	11,448.66
(2008) 02005	二零零八年一月三十一日	綜合住宅	於二零七七年十一月三十日屆滿	27,562.01
(2008) 02006	二零零八年一月三十一日	綜合住宅	於二零七七年十一月三十日屆滿	80,130.21
(2008) 02007	二零零八年一月三十一日	綜合住宅	於二零七七年十一月三十日屆滿	16,151.90
總計：				<u>138,245.42</u>

- (2) 根據臨汾市經濟開發區國土資源局(「出讓方」)與山西源宏房地產開發有限公司(「受讓方」)於二零零七年五月九日訂立的五份國有土地使用權出讓合同，出讓方已向受讓方授出該物業的土地使用權，詳情如下：

合同編號	簽發日期	用途	土地使用權年期	位置	地盤面積 (平方米)
2007-01	二零零七年 五月九日	住宅／商業	70年作商業用途、40年作零售、 旅遊及娛樂用途以及50年作其他用途	阪下街南側	27,562.64
2007-02	二零零七年 五月九日	住宅／商業	70年作商業用途、40年作零售、 旅遊及娛樂用途以及50年作其他用途	阪下街南側	80,130.21
2007-03	二零零七年 五月九日	住宅／商業	70年作商業用途、40年作零售、 旅遊及娛樂用途以及50年作其他用途	阪下街北側	16,151.90
2005-17	二零零六年 一月七日	住宅／商業	作住宅用途：為期70年，於二零七六年 一月六日屆滿，作商業用途： 為期40年，於二零四六年一月六日屆滿	阪下街南側	11,448.66
2005-18	二零零六年 一月七日	住宅／商業	作住宅用途：為期70年，於二零七六年 一月六日屆滿，作商業用途： 為期40年，於二零四六年一月六日屆滿	阪下街北側	2,952.64
總計：					<u>138,245.42</u>

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

附錄四

物業估值

- (3) 根據臨汾市建設局於二零零四年五月十二日頒發的建設用地規劃許可證第009號，總地盤面積約287,510平方米的物業的施工工地符合城鄉規劃的規定要求。
- (4) 根據營業執照第141000000003245-1/1號，山西源宏房地產開發有限公司於二零零三年十二月十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。業務範圍包括房地產開發。
- (5) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證、國有土地使用權出讓合同為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業的土地使用權已歸山西源宏房地產開發有限公司所有；
 - (iii) 山西源宏房地產開發有限公司為該物業的唯一法定土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 山西源宏房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。
- (6) 根據 貴集團提供吾等的資料，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值												
24. 中國 福建省 南安市 霞美鎮 四黃村 四季康城 項目二期用地	<p>該物業包括一幅總地盤面積約43,041平方米的土地。</p> <p>據 貴集團告知，建議作住宅／商業發展的四季康城第二期計劃建於該物業，並計劃於二零一二年落成。</p> <p>於落成後，發展項目將包括商用及住宅單位及一間幼稚園，規劃總建築面積約217,463.90平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約規劃建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>1,852.48</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>189,590.31</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,129.31</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>23,891.80</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>217,463.90</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業亦將包括地庫內的693個停車位。</p> <p>該物業乃按土地使用權持有，期限為70年，於二零六六年十二月十九日屆滿，作住宅及商業用途。</p>	用途	概約規劃建築面積(平方米)	商業	1,852.48	住宅	189,590.31	配套設施	2,129.31	地庫	23,891.80	總計：	<u>217,463.90</u>	該物業為空置土地。	<p>人民幣 740,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 740,000,000元)</p>
用途	概約規劃建築面積(平方米)														
商業	1,852.48														
住宅	189,590.31														
配套設施	2,129.31														
地庫	23,891.80														
總計：	<u>217,463.90</u>														

附註：

- (1) 根據兩項國有土地使用權證，該物業(包括總地盤面積43,041平方米)的土地使用權歸南安華景房地產開發有限公司所有，期限為70年，於二零六六年十二月十九日屆滿，作商業及住宅用途，詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
00010302	二零零四年八月三十日	商業／住宅	23,573
00070381	二零零七年九月十八日	商業／住宅	19,468
		總計：	<u>43,041</u>

- (2) 根據營業執照第3505832301237號，南安華景房地產開發有限公司於二零零一年六月一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。業務範圍包括房地產發展。

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

附錄四

物業估值

- (3) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證為有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括地盤面積43,041平方米)的土地使用權歸南安華景房地產開發有限公司所有；
 - (iii) 南安華景房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 南安華景房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權證；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：
- | | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

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

附錄四

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
25. 中國 福建省 晉江市 紫帽鎮 塘頭村晉江 高爾夫球場 紫湖國際 項目用地	該物業包括高爾夫球場的一幅空置土地，總地盤面積約179,999.56平方米。 據 貴集團告知，住宅用開發項目計劃於該物業上進行，總建築面積約123,198.78平方米。 建議發展項目將分兩期發展並預計於二零一二年落成。1期及2期的規劃建築面積分別為 62,216.58平方米及60,982.20平方米。 該物業所持土地使用權於二零六三年十一月二十五日屆滿，作住宅用途。	該物業為空置土地。	人民幣 910,000,000元 (貴集團應佔 49%權益： 人民幣 445,900,000元)

- (1) 根據四份國有土地使用權證，位於紫帽鎮綜合旅游區的總地盤面積為179,999.56平方米的物業的土地使用權歸泉州市晉江中遠發展有限公司所有，作住宅用途，有關詳情如下：

證書編號	簽發日期	土地使用期限屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2008) 00341	二零零八年四月十一日	二零六三年十一月二十五日	107,986.87
(2008) 00342	二零零八年四月十一日	二零六三年十一月二十五日	43,914.42
(2008) 00343	二零零八年四月十一日	二零六三年十一月二十五日	4,752.05
(2008) 00344	二零零八年四月十一日	二零六三年十一月二十五日	23,346.22
總計：			<u>179,999.56</u>

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

附錄四

物業估值

- (2) 根據福建省晉江國土資源局（「出讓方」）與泉州市晉江中遠發展有限公司「受讓方」於二零零四年八月二十九日訂立的四份國有土地使用權出讓合同，位於泉州市晉江紫帽鎮塘頭村的物業的土地使用權已授予受讓方，作住宅用途，詳情如下：

土地使用期限屆滿日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)
二零六三年十一月二十五日	4,752.05	2,274.33	306,508
二零六三年十一月二十五日	43,914.42	21,070.14	2,832,481
二零六三年十一月二十五日	23,346.22	11,061.44	1,505,832
二零六三年十一月二十五日	107,986.87	50,721.43	6,965,154
總計：	<u>179,999.56</u>	<u>85,127.34</u>	<u>11,609,975</u>

- (3) 根據泉州市晉江中遠發展有限公司（「甲方」）與泉州遠航房地產開發有限公司（「乙方」）訂立的土地使用權出讓合同，甲方已將該物業（包括地盤面積179,999.56平方米）的土地使用權以代價人民幣78,300,000元轉讓予乙方。

- (4) 根據晉江城市規劃建設局頒發的四份建設用地規劃許可證，位於晉江市紫帽鎮綜合旅遊區的地盤面積為179,999.56平方米的土地的施工工地符合城市規劃規定，並已獲批。許可證的詳情概述如下：

證書編號	簽發日期	施工	地盤面積 (平方米)
2121237	二零零四年八月十三日	別墅地盤A	107,986.87
2121238	二零零四年八月十三日	別墅地盤B	4,752.05
2121239	二零零四年八月十三日	別墅地盤C	23,346.22
2121240	二零零四年八月十三日	別墅地盤D	43,914.42
總計：			<u>179,999.56</u>

- (5) 根據營業執照第3505002006773號，泉州遠航房地產開發有限公司於二零零七年三月二十六日成立為有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。業務範圍包括房地產開發、代理、物業管理及園藝。

- (6) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證、國有土地使用權出讓合同及轉讓合同均為有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 該物業（包括地盤面積179,999.56平方米）的土地使用權歸泉州遠航房地產開發有限公司所有；
 - (iii) 泉州遠航房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；

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

附錄四

物業估值

- (iv) 泉州遠航房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。
- (7) 根據 貴集團提供吾等的資料，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

國有土地使用權證	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
營業執照	有

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

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值														
26. 中國福建省泉州市豐澤區莊任社區泉州海峽體育中心南側財富中心二期用地	<p>該物業包括一幅總地盤面積約186,371平方米的土地。據貴集團告知，該物業計劃發展為規劃總建築面積約為589,749.06平方米的住宅／商業發展項目，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約規劃建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>27,044.00</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>421,574.00</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>16,384.25</td> </tr> <tr> <td>學校</td> <td>7,904.00</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>124,746.81</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>589,749.06</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>建議發展項目預計於二零一二年落成。</p> <p>於落成後，地庫將有2,080個停車位。</p> <p>該物業所持土地使用權年期分別於二零七六年三月十五日及二零四六年三月十五日屆滿，作住宅及商業用途。</p>	用途	概約規劃建築面積(平方米)	商業	27,044.00	住宅	421,574.00	配套	16,384.25	學校	7,904.00	地庫	124,746.81	總計	<u>589,749.06</u>	該物業為空置土地。	<p>人民幣 2,100,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 58%權益： 人民幣 1,218,000,000元)</p>
用途	概約規劃建築面積(平方米)																
商業	27,044.00																
住宅	421,574.00																
配套	16,384.25																
學校	7,904.00																
地庫	124,746.81																
總計	<u>589,749.06</u>																

附註：

- (1) 根據日期為二零零七年三月十七日的國有土地使用權證第(2007)200125號，該物業總地盤面積為109,850.10平方米的土地使用權已歸予福建省海峽西岸投資有限公司，年期分別於二零七六年三月十五日及二零四六年三月十五日屆滿，作住宅及商業用途。
- (2) 根據日期為二零零五年十二月十六日的國有土地使用權出讓合同第(2005)205號，泉州市國有土地資源局已將地盤面積為266,667平方米的該物業土地使用權授予福建省海峽西岸投資有限公司，詳情如下：
 - (i) 位置：泉州莊任社區安吉路兩側泉州海峽體育中心及第一醫院南側
 - (ii) 地盤面積：266,667平方米
 - (iii) 用途：住宅及商業
 - (iv) 地積比率：2.5
 - (v) 土地使用年期：住宅用途70年；零售、旅遊及娛樂用途40年；其他用途50年
 - (vi) 土地出讓金：人民幣557,000,000元

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

附錄四

物業估值

- (3) 根據日期為二零零六年十二月二十九日的國有土地使用權出讓合同第(2006)172號，泉州市國有土地資源局已將地盤面積為175,742.70平方米的該物業土地使用權授予福建省海峽西岸投資有限公司，詳情如下：
- (i) 位置 : 泉州市豐澤區安吉路西北側及西南側泉州海峽體育中心南側
 - (ii) 地盤面積 : 175,742.70平方米，當中地段1號：99,221.80平方米，地段2號：76,520.90平方米
 - (iii) 用途 : 商業
 - (iv) 地積比率 : 2.2
 - (v) 土地使用年期 : 自二零零六年三月十六日至二零七六年三月十六日作住宅用途
自二零零六年三月十六日至二零四六年三月十六日作商業用途
 - (vi) 土地出讓金 : 人民幣604,000,000元
- (4) 根據營業執照第350582100006926號，福建省海峽西岸投資有限公司於二零零五年八月二十二日成立為有限公司，其註冊資本為人民幣830,000,000元，經營期限自二零零五年八月二十二日至二零一五年八月十五日。
- (5) 吾等已獲得 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，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權證及國有土地使用權出讓合同及其補充協議均為有效、合法及可予執行；
 - (ii) 該物業地盤面積為109,850.10平方米的土地使用權歸福建省海峽西岸投資有限公司所有；
 - (iii) 福建省海峽西岸投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 福建省海峽西岸投資有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算；及
 - (vi) 倘福建省海峽西岸投資有限公司完成辦理取得證書的相關手續，則取得該物業國有土地使用權證概無法律障礙。
- (6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：
- | | |
|-------------|-------|
| 國有土地使用權證 | 有(部分) |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

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

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
27. 中國 福建省 泉州市 豐澤區 海峽體育中心以南、吉安路西北側、東南側財富中心三期用地	該物業包括一幅總地盤面積約180,091.50平方米的土地。 該物業計劃發展為包括規劃總建築面積約為526,849平方米購物廣場、服務公寓及酒店的建議商業發展項目，並預計於二零一三年落成。 該物業的土地使用權計劃持作住宅及商業用途。有關土地使用年期，請參閱下文附註(1)。	該物業為空置土地。	人民幣 2,962,000,000元 (貴集團應佔 58%權益： 人民幣 1,717,960,000元)

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為180,091.50平方米的土地使用權已歸福建省海峽西岸投資有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	土地使用權	地盤面積 (平方米)
(2007) 200124	二零零七年三月十七日	住宅及商業	商業用途自二零零六年三月十六日至二零四六年三月十五日 住宅用途自二零零六年三月十六日至二零七六年三月十五日	80,869.70
(2008) 200223	二零零八年八月五日	商業	於二零四六年十二月二十九日屆滿	99,221.80
				<u>180,091.50</u>

- (2) 根據日期為二零零六年十二月二十九日的國有土地使用權出讓合同第(2006)172號，泉州市國有土地資源局將一幅地盤面積為175,742.70平方米的物業的土地使用權授予福建省海峽西岸投資有限公司，詳情如下：
- (i) 位置 : 泉州市豐澤區安吉路西北側及西南側泉州海峽體育中心以南
 - (ii) 地盤面積 : 175,742.70平方米，當中地段1號：99,221.80平方米，地段2號：76,520.90平方米
 - (iii) 用途 : 商業
 - (iv) 地積比率 : 2.2
 - (v) 土地使用年期 : 自二零零六年三月十六日至二零七六年三月十六日作住宅用途
自二零零六年三月十六日至二零四六年三月十六日作商業用途
 - (vi) 土地出讓金 : 人民幣604,000,000元
- (3) 根據日期為二零零五年十二月十六日的國有土地使用權出讓合同第(2005)205號，泉州市國有土地資源局將一幅地盤面積為266,667平方米的物業的土地使用權授予福建省海峽西岸投資有限公司，詳情如下：
- (i) 位置 : 泉州市莊任社區安吉路兩側泉州海峽體育中心及第一醫院以南
 - (ii) 地盤面積 : 266,667平方米
 - (iii) 用途 : 住宅及商業
 - (iv) 地積比率 : 2.5
 - (v) 土地使用年期 : 住宅用途70年；零售、旅遊及娛樂40年；其他用途50年
 - (vi) 土地出讓金 : 人民幣557,000,000元
- (4) 根據營業執照第350582100006926號，福建省海峽西岸投資有限公司於二零零五年八月二十二日成立為有限公司，其註冊資本為人民幣830,000,000元，經營期限自二零零五年八月二十二日至二零一五年八月十五日。
- (5) 吾等已獲得 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，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權證及國有土地使用權出讓合同及其補充協議均為有效、合法及可予執行；
 - (ii) 該物業地盤面積為180,088.80平方米的土地使用權歸福建省海峽西岸投資有限公司所有；
 - (iii) 福建省海峽西岸投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 福建省海峽西岸投資有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。

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

附錄四

物業估值

(6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權許可證	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 十一月三十日 現況下的資本值
28. 中國 福建省 漳州市 龍文區水仙 大街以南、 七號路以東 藍灣香郡 項目用地	該物業包括一幅地盤面積約 239,785.71平方米的土地。 據 貴集團告知，該物業將 分為四期發展。1、2、3及4 期的規劃建築面積分別為 95,434.75平方米、150,726.10 平方米、169,519.90平方米 104,617.95平方米。 據 貴集團告知，綜合住宅 及商業發展項目藍灣香郡計 劃於該物業上發展，規劃總 建築面積約520,298.70平方 米，詳情如下：	該物業為空置土地。	人民幣 1,557,000,000元 (貴集團應佔 80%權益： 人民幣 1,245,600,000元)
	用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	
	商業	29,267.30	
	住宅	392,574.40	
	配套設施	17,095.30	
	地庫	81,361.70	
	總計：	<u>520,298.70</u>	
	據 貴集團告知，建議發展 計劃於二零一二年落成。 於落成後，該物業將包括地 庫內1,576個停車位。 該物業以土地使用權持有， 期限至二零四四年十一月二 十九日及二零七四年十一月 二十九日屆滿，分別作商業 及住宅用途。		

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

附錄四

物業估值

附註：

- (1) 根據四份國有土地使用權證，總建築面積約239,785.71平方米的物業的土地使用權歸漳州龍文港房地產開發有限公司所有，作商業及住宅用途，詳情如下：

證書編號	簽發日期	土地使用期限	地盤面積 (平方米)
(2004) 2-025	二零零四年十二月三十日	70年作住宅用途，40年作零售用途	65,226.62
(2004) 2-027	二零零四年十二月三十日	70年作住宅用途，40年作零售用途	57,799.42
(2004) 2-007	二零零七年四月二十七日	70年作住宅用途，40年作零售用途	13,325.76
(2004) 2-008	二零零七年四月二十七日	70年作住宅用途，40年作零售用途	103,433.91
總計：			239,785.71

- (2) 根據漳州市國土資源局龍文分局（「出讓方」）與漳州龍文港房地產開發有限公司（「受讓方」）於二零零三年七月十七日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓方已向受讓方授出一幅土地的土地使用權，作商業及住宅用途，詳情如下：

(i) 位置	:	龍文區水仙大街以南、七號路以東及Nanyi路以北
(ii) 地盤面積	:	239,785.71平方米
(iii) 用途	:	商業及住宅用途
(iv) 土地使用期限	:	70年作住宅用途、50年作綜合用途及40年作商業用途
(vii) 土地出讓金	:	人民幣91,718,034元

- (3) 根據漳州城市規劃局於二零零四年十一月二十五日頒發的建設用地規劃許可證第(2004)2000063號，總地盤面積約239,785.71平方米的物業的施工工地符合城市規劃規定。

- (4) 根據營業執照第350603100001160號，漳州龍文華港房地產開發有限公司於二零零三年三月二十七日成立為有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零三年三月二十七日始至二零三三年三月二十六日止。

- (5) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列（其中包括）以下資料：

- (i) 根據國有土地使用權證第(2007) 2-007號，地盤面積為13,325.76平方米的地塊已抵押予中國工商銀行泉州市豐澤支行，作為貸款人民幣10,000,000元的擔保，擔保期由二零零八年六月十二日起至二零一零年六月十一日止。根據該抵押合同，在抵押期間，未有中國工商銀行泉州市豐澤分行的同意，漳州龍文華港房地產開發有限公司不得出租、轉讓及出售該物業的土地使用權；

根據國有土地使用權證第(2007) 2-008號，地盤面積為103,433.91平方米的地塊已抵押予中國農業銀行廈門市思明分行，作為貸款人民幣100,000,000元的擔保，擔保期由二零零八年八月十二日起至二零一一年八月十二日止。根據該抵押合同，在抵押期間，未有中國農業銀行廈門市思明分行的同意，漳州龍文華港房地產開發有限公司不得出租、轉讓及出售該物業的土地使用權；

- (ii) 根據中國法律，國有土地使用權證及出讓合同為有效、合法且可強制實行；
 - (iii) 該物業(包地盤面積239,785.71平方米)的土地使用權已歸漳州龍文華港房地產開發有限公司所有；
 - (iv) 漳州龍文華港房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (v) 除附註(i)及(ii)所述者外，漳州龍文華港房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (vi) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。
- (6) 根據 貴集團提供吾等的資料，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

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

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值												
29. 中國福建省石獅市永寧鎮沙堤村黃金海岸旅遊綜合開發項目用地	<p>該物業包括一幅總地盤面積約1,196,614平方米的地塊。</p> <p>據 貴集團告知，旅遊綜合開發項目黃金海岸計劃於該物業上發展，規劃總建築面積約1,256,400平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約規劃建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>108,450</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>853,650</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>120,300</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>174,000</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>1,256,400</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業將分為兩期發展。1期及2期的規劃建築面積分別約為444,600平方米及811,800平方米。</p> <p>據 貴集團告知，現有樓宇的拆遷工作正在進行中，且建議發展計劃分階完成，將於二零一四年全部落成。</p> <p>於落成後，該物業將包括地庫中約4,749個停車位。</p> <p>該物業按土地使用權持有，為期50年，至二零四八年四月四日屆滿，作綜合旅遊開發項目。</p>	用途	概約規劃建築面積(平方米)	商業	108,450	住宅	853,650	配套設施	120,300	地庫	174,000	總計：	<u>1,256,400</u>	<p>該物業的部分為空置土地，有一些舊別墅、住宅樓及旅遊樓宇建在該地塊的剩餘部分。</p>	<p>人民幣 3,089,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 45%權益： 人民幣 1,390,050,000元)</p>
用途	概約規劃建築面積(平方米)														
商業	108,450														
住宅	853,650														
配套設施	120,300														
地庫	174,000														
總計：	<u>1,256,400</u>														

附註：

- (1) 根據日期為一九九四年十一月十七日的國有土地使用權證第(1995) 110523號，位於石獅市永寧鎮黃金海岸的一幅總地盤面積為1,313,045平方米的土地的土地使用權已歸石獅市閩南黃金海岸渡假村有限公司所有，為期50年，至二零四八年四月四日屆滿，作旅遊綜合開發用途。

據 貴集團告知，地盤面積約為116,431平方米的部分土地已出售予第三方，該物業的剩餘地盤面積約為1,196,614平方米。

- (2) 根據石獅市國土建設局（「出讓方」）與石獅閩南黃金海岸度假村有限公司（「受讓方」）於一九九三年四月四日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓方已向受讓方授出一幅土地的土地使用權，詳情如下：
- (i) 位置 : 石獅市永寧鎮，沙堤村東南，Wusha Village東北
 - (ii) 地盤面積 : 1,313,045平方米
 - (iii) 用途 : 綜合旅遊發展
 - (iv) 建設期 : 5年
 - (v) 土地出讓金 : 人民幣25,994,857.5元
- (3) 根據石獅市人民政府於二零零零年八月二十一日發出的文件，總地盤面積1,313,045平方米中的一部分地盤面積為67,580.44平方米的土地已變更為住宅及商業綜合用途。須支付其他土地出讓金人民幣298,030元。
- (4) 根據福建省建設廳於二零零八年二月十八日就調整黃金海岸發展項目的規劃情況而發出的函件，建議將發展黃金海岸併入石獅市的總體規劃以便於綜合規劃、實施及管理。
- (5) 根據福建省人民政府於二零零八年四月十七日就調整黃金海岸發展項目的規劃情況而發出的函件，土地佔用者須在規定時間內發展項目或如未開發則將退還土地。倘發展項目的規劃須作出任何調整，則調整應由福建省人民政府批准，並由石獅市人民政府根據法律確定。倘建議發展項目須進行主要調整，則須根據有關規例新申請發展。倘地積比率須增加或土地使用期限須延長，則該等調整須取得泉州市人民政府簽署國有土地使用權出讓合同予以批准，並支付額外土地出讓金。倘建議商品物業發展項目的地積比率增加及土地使用權延長而作出變動，該等調整須取得泉州市人民政府的批准、收回土地及土地出售程序進行公開招標、拍賣及掛牌。
- (6) 根據石獅市規劃局於二零零八年十二月十九日就發展黃金海岸發出的函件，土地佔用者須加快34間別墅、9幢公寓、7幢樓宇、一間餐廳及部分旅遊景點等現有構築物拆遷、重新安置及賠償進程。
- (7) 根據石獅市國土資源局於二零零八年十二月十九日就發展黃金海岸發出的函件，已批准土地面積為25.309公頃的別墅及住宅公寓以及土地面積為7.309公頃的南亞旅遊式商業街道的建議發展項目。
- (8) 根據營業執照第3505004000541535號，石獅市閩南黃金海岸渡假村有限公司於一九九三年二月二十二日成立為有限公司，註冊資本為人民幣105,000,000元。業務範圍包括綜合發展閩南黃金海岸經濟開發區。

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

附錄四

物業估值

- (9) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證及國有土地使用權出讓合同為有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權已歸石獅市閩南黃金海岸渡假村有限公司所有；
 - (iii) 石獅市閩南黃金海岸渡假村有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
 - (iv) 石獅市閩南黃金海岸渡假村有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算；及
 - (vi) 儘管石獅市閩南黃金海岸渡假村有限公司並未符合國有土地使用權出讓合同所列的建設及完工要求，但 貴公司已與當地政府進行協商以發展該物業，並於二零零九年六月二十二日原則上就該物業的新土地使用規劃達成一致。有關政府部門已規定土地佔用者拆除現有樓宇及構築物，但不會因未遵守國有土地使用權出讓合同而行使索賠責任或徵收罰金的權利。現有樓宇的拆遷工作及新建設規劃正在進行中。因此，法律顧問認為，石獅市閩南黃金海岸渡假村有限公司因未符合國有土地使用權出讓合同而被索償或罰款的可能性較小。
- (10) 根據 貴集團提供吾等的資料，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

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

附錄四

物業估值

估值證書

第六類－ 貴集團於中國已訂約將予收購作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值												
30. 中國 福建省 晉江市 泉州大橋 南片區A2地塊 泉州藍灣 半島項目 二期用地	<p>該物業包括一幅總地盤面積約40,452.49平方米的土地。</p> <p>據 貴集團告知，建議作住宅／商業發展的泉州藍灣半島第二期計劃建於該物業，並計劃於二零一三年落成。</p> <p>於落成後，發展項目將包括住宅及商用單位，規劃總建築面積約126,462.90平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>10,730.00</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>90,232.90</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>5,000.00</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>20,500.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>126,462.90</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業亦將包括地庫內的560個停車位。</p> <p>該物業計劃按土地使用權持有，期限為70年，作住宅及商業用途。</p>	用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	商業	10,730.00	住宅	90,232.90	配套設施	5,000.00	地庫	20,500.00	總計：	<u>126,462.90</u>	該物業為空置土地。	無商業價值
用途	概約規劃 建築面積 (平方米)														
商業	10,730.00														
住宅	90,232.90														
配套設施	5,000.00														
地庫	20,500.00														
總計：	<u>126,462.90</u>														

附註：

- (1) 吾等獲 貴集團告知，尚未就該物業取得國有土地使用權證，而吾等一般不會賦予該物業商業價值。倘該物業已獲發有效的國有土地使用權證，且就授出權證的所有土地出讓金及相關費用已全數償付，該物業於估值日期的資本值將為人民幣780,000,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣780,000,000元）。

估值證書

於二零零九年

十一月三十日

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
31. 中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄大道與 角嵩路交界 天峰項目用地	<p>該物業包括一幅總地盤面積約25,091.878平方米的土地。</p> <p>據 貴集團告知，該物業計劃發展為地上及地下總建築面積約為83,080平方米的住宅／商業發展項目。建議發展項目計劃於二零一一年落成。</p> <p>該物業計劃按土地使用權持有，期限分別於二零四九年八月十七日及二零七九年八月十七日屆滿，作商業及住宅用途。</p>	該物業為空置土地。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等獲 貴集團告知，尚未就該物業取得部分國有土地使用權證，而吾等一般不會賦予該物業商業價值。倘該物業已獲發有效的國有土地使用權證，且就授出權證的所有土地出讓金及相關費用已全數償付，該物業於估值日期的資本值將為人民幣440,000,000元（ 貴集團應佔60%權益：人民幣：264,000,000元）。
- (2) 根據日期為二零零九年八月十八日的國有土地使用權出讓合同第35020520090818CG43號，廈門市國有土地資源與房產管理局海滄分局已向廈門中駿集團有限公司授出該物業（包括地盤面積25,091.878平方米）的土地使用權，詳情如下：
 - (i) 地點：海滄區海滄大道與角嵩路交界西北
 - (ii) 地盤面積：25,091.878平方米
 - (iii) 用途：住宅及商業
 - (iv) 地上總建築面積：62,730平方米
 - (v) 土地使用期：住宅用途由二零零九年八月十八日至二零七九年八月十七日
商業用途由二零零九年八月十八日至二零四九年八月十七日
 - (vi) 土地出讓金：人民幣321,000,000元
 - (vii) 付款條款：土地出讓金須分四期連利息支付。最後一期須於二零一零年八月十八日前支付。

根據日期為二零零九年十一月二十三日的國有土地使用權補充合同，該物業的受讓方已獲准更改為廈門中駿天峰房地產有限公司。

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

附錄四

物業估值

- (3) 根據日期為二零零九年十一月十二日的營業執照第350200100016583號，廈門中駿天峰房地產有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣144,000,000元，有效經營期限自二零零九年十一月十二日起至二零二九年十一月十一日止。業務範圍包括房地產開發。
- (4) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權出讓合同及補充合同為合法、有效並可強制執行；
- (ii) 該物業的土地使用權已合法授予廈門中駿天峰房地產有限公司；及
- (iii) 倘廈門中駿天峰房地產有限公司已完成辦理所有相關手續及支付所有土地出讓金，則取得該物業的國有土地使用權證並無法律障礙。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權補充合同	有
國有土地使用權證	無
營業執照	有

估值證書

第七類－ 貴集團於中國擬收購作未來發展的物業

於二零零九年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值										
32. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 深汕公路以東 藍灣翠嶺 項目用地	<p>該物業包括一幅總地盤面積約251,748.70平方米的土地，該土地上建有多個舊住宅、零售及工廠大廈。</p> <p>建議作住宅／商業的發展計劃建於該幅土地，規劃總建築面積為約424,098平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>28,000</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>316,598</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>79,500</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>424,098</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該建議發展項目計劃於二零一四年落成。</p> <p>貴集團尚未獲授該物業的土地使用權。</p>	用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	商業	28,000	住宅	316,598	地庫	79,500	總計：	<u>424,098</u>	於估值日期，多個現存舊結構物均建於所述土地之上。	無商業價值
用途	概約規劃 建築面積 (平方米)												
商業	28,000												
住宅	316,598												
地庫	79,500												
總計：	<u>424,098</u>												

附註：

- (1) 吾等獲 貴集團告知，尚未就該物業取得國有土地使用權證，而吾等一般不會賦予該物業商業價值。倘該物業已獲發有效的國有土地使用權證，且就授出權證的所有土地出讓金及相關費用已全數償付，該物業於估值日期的資本值將為人民幣1,900,000,000元（ 貴集團應佔63.175%權益：人民幣1,200,325,000元）。

- (2) 根據深圳市龍崗區龍崗街道辦事處（「甲方」）與深圳泛亞房地產開發有限公司（「乙方」）訂立的龍崗區駿龍達同樂片區的舊城改造合同(Redevelopment Contract of Junlongda Tongle Region of Longgang District)，雙方同意共同重建所述土地，詳情如下：
- (i) 項目名稱：駿龍達同樂片區舊城改造項目
 - (ii) 地點：深圳龍崗區規劃道路以南、Shencan Road以北、規劃道路以西、Longdong Tongfuyu Industrial Zone以東
 - (iii) 地盤面積：約250,000平方米
 - (iv) 付予現時佔用人的所有重置補償金應由乙方承擔。
- (3) 根據深圳市駿龍達農業發展有限公司與深圳泛亞房地產開發有限公司於二零零六年十二月一日訂立的重置補償合同，深圳泛亞房地產開發有限公司同意向深圳市駿龍達農業發展有限公司支付總金額人民幣224,000,000元作為重置補償金。
- (4) 根據深圳市龍崗同樂社區居民委員會、深圳同樂股份合作公司及深圳泛亞房地產開發有限公司訂立的重置補償合同，深圳泛亞房地產開發有限公司須向深圳市龍崗同樂社區居民委員會及深圳同樂股份合作公司提供普通住宅物業(總建築面積為10,000平方米)作為重置補償金。
- (5) 吾等獲 貴集團告知，深圳市駿龍達農業發展有限公司與深圳同樂股份合作公司均為獨立第三方。
- (6) 根據日期為二零零六年十二月二十二日的營業執照第318864號，深圳泛亞房地產開發有限公司成立為一間有限公司，註冊資本為160,000,000港元，有效經營期限自二零零六年六月二日至二零二六年六月二日。
- (7) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 龍崗區駿龍達同樂片區的舊城改造合同的內容及形式乃遵照中國法律訂立，並受中國法律所保護，該合同對各訂約方均具約束力；及
 - (ii) 該物業(包括地盤面積251,748.70平方米)的土地使用權並無授予 貴集團。
- (8) 根據 貴集團向吾等提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：
- | | |
|-------------------|---|
| 國有土地使用權證 | 無 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 無 |
| 龍崗區駿龍達同樂片區的舊城改造合同 | 有 |
| 重置補償合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
33. 中國 福建省 南安市 南安會展中心 項目用地	該物業包括一幅總地盤面積約558,000平方米的土地。 據 貴集團告知，一個名為南安會展中心的綜合發展項目計劃建於該物業上，規劃總建築面積約為1,023,784.60平方米，詳情如下：	該物業為空置土地。	無商業價值
		概約規劃 建築面積 (平方米)	
	用途		
	商業	50,800.00	
	住宅	754,408.60	
	酒店	31,731.00	
	配套設施	27,010.00	
	學校	7,904.00	
	會展中心	42,161.00	
	地庫	118,770.00	
	總計	<u>1,023,784.60</u>	
	貴集團尚未獲授該物業的土地使用權。		

附註：

- (1) 吾等獲 貴集團告知，尚未就該物業取得國有土地使用權證，而吾等一般不會賦予該物業商業價值。倘該物業已獲發有效的國有土地使用權證，且就授出權證的所有土地出讓金及相關費用已全數償付，該物業於估值日期的資本值將為人民幣2,769,000,000元。
- (2) 根據南安市人民政府與廈門中駿集團有限公司於二零零八年三月二十一日訂立的南安展覽中心區開發合件函件，一塊地盤面積約800至1,000畝的土地上計劃開發一個綜合發展項目(包括展覽中心、住宅及酒店)。
- (3) 根據日期為二零零八年八月二十日的營業執照第350200400011218號，廈門中駿集團有限公司成立為有限公司，註冊資本為200,000,000港元，有效經營期限由二零零三年一月二十八日起至二零二三年一月二十七日止。業務範圍包括房地產開發、租賃及物業管理。

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

附錄四

物業估值

- (4) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 南安展覽中心區開發合件函件的內容乃遵照中國法律訂立，並受中國法律所保護，該協議對各訂約方均具約束力；及
 - (ii) 該物業(包括地盤面積[558,000]平方米)的土地使用權並無授予 貴集團，而由南安市人民政府持有。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用權證	無
南安展覽中心區開發合件函件	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
34. 中國 福建省 南安市 石井鎮 海峽科技 生態城 項目用地	該物業包括一幅總地盤面積約14,128畝(9,418,714平方米)的土地。 據 貴集團告知，海峽科技生態城綜合發展項目計劃於規劃總建築面積約11,285,333.33平方米的該物業上發展。 貴集團尚未獲授該物業的土地使用權。	該物業為空置土地。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等獲 貴集團告知，尚未就該物業取得國有土地使用權證，而吾等一般不會賦予該物業商業價值。倘該物業已獲發有效的國有土地使用權證，且就授出權證的所有土地出讓金及相關費用已全數償付，該物業於估值日期的資本值將為人民幣11,011,000,000元。
- (2) 根據南安市人民政府與中駿集團(香港)有限公司於二零零九年八月十八日訂立的海峽科技生態城開發協議，一塊地盤面積約14,128畝(9,418,714平方米)的土地上計劃開發一個綜合發展項目(包括住宅及工業)。訂約雙方將共同進行項目地盤的發展前期工程。
- (3) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
 - (i) 海峽科技生態城開發協議的內容乃遵照中國法律訂立，並受中國法律所保護，該協議對各訂約方均具約束力；及
 - (ii) 該物業(包括地盤面積14,128畝(9,418,714平方米))的土地使用權並無授予 貴集團，而由南安市人民政府持有。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用權證	無
海峽科技生態城開發協議	有

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

附錄四

物業估值

估值證書

第八類－ 貴集團已訂約於估值日期後於中國將予收購及由 貴集團持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
35. 中國 福建省 南安市 南大路東側、 外二環路南側 南安柳湖 項目用地	該物業包括一幅總地盤面積約64,632.18平方米的土地。 據 貴集團告知，一個名為南安柳湖項目的住宅及商業發展項目計劃建於該物業上，規劃總建築面積約為313,628.72平方米，詳情如下：	該物業為空置土地。	無商業價值
	用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	
	商業	17,700.00	
	住宅	254,928.72	
	地庫	41,000.00	
	總計	<u>313,628.72</u>	
	於落成後，該物業亦將包括地庫的1,452個停車位。		
	該物業計劃持有的土地使用權作商業用途為期40年及作住宅用途為期70年。		

附註：

- (1) 吾等獲 貴集團告知，尚未就該物業取得國有土地使用權證，而吾等一般不會賦予該物業商業價值。倘該物業已獲發有效的國有土地使用權證，且就授出權證的所有土地出讓金及相關費用已全數償付，該物業於估值日期的資本值將為人民幣150,000,000元（ 貴集團應佔80%權益：人民幣120,000,000元）。
- (2) 根據南安市國土資源局與廈門中駿集團有限公司（以中駿置業控股有限公司的法定代表行事）於二零一零年一月六日訂立的交易確認書，中駿置業控股有限公司已獲得該物業的土地使用權（地段編號2009G06的一幅土地），代價為人民幣150,000,000元。

- (3) 根據南安市國土資源局於二零零九年十二月三日發出的透過公開掛牌第(2009) 5號出讓國有土地使用權公佈，一幅土地的土地使用權詳情如下：

- (i) 地段編號 : 2009G06
- (ii) 位置 : 南大路東側、外二環路南側
- (iii) 地盤面積 : 64,632.18平方米
- (iv) 用途 : 住宅及商業
- (v) 地積比率 : 不超過4.0

- (4) 根據日期為二零零八年八月二十日的營業執照第350200400011218號，廈門中駿集團有限公司成立為有限公司，註冊資本為200,000,000港元，有效經營期限自二零零三年一月二十八日起至二零二三年一月二十七日止。業務範圍包括房地產開發、租賃及物業管理。

- (5) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- (i) 根據中國法律，交易確認書為合法、有效並可強制執行；
- (ii) 廈門中駿集團有限公司已合法購買該物業的土地使用權；及
- (iii) 倘廈門中駿集團有限公司已完成辦理所有相關手續及支付所有土地出讓金，則取得該物業的國有土地使用權證並無法律障礙。

- (6) 根據 貴集團向吾等提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

國有土地使用權證	無
國有土地使用權出讓合同	無
交易確認書	有
透過公開掛牌出讓國有土地使用權公佈	有
營業執照	有

估值證書

第八類－ 貴集團於中國租用及佔用的物業

物業	概況及租賃詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
36. 中國 福建省 泉州市 溫陵路 外貿大廈 9樓部份單位	<p>該物業包括一幢於二零零二年落成的9層高樓宇9樓的多個單位。</p> <p>該物業的建築面積約615平方米，由 貴集團佔用作辦公用途。</p> <p>該物業由獨立第三方租予泉州駿景房地產開發有限公司，為期5年，由二零零七年五月一日起至二零一二年四月三十日止，月租金為人民幣14,145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，並有權出租該物業。租約尚未在相關部門登記，但屬合法、有效及對各訂約方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值
37. 中國 福建省 南安市 彭美社區綜合樓 7樓部份單位	<p>該物業包括一幢於二零零七年落成的7層高樓宇7樓的多個單位。</p> <p>該物業的建築面積約360平方米，由 貴集團佔用作辦公用途。</p> <p>該物業由獨立第三方租予南安駿信房地產開發有限公司，為期3年，由二零零七年十一月一日起至二零一零年十月三十一日止，月租金為人民幣35,000元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人並無提供該物業的房屋所有權證。不確定出租人有權出租該物業。租約尚未在相關部門登記，故不能確定租約是否合法、有效及對各訂約方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值

		於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值
38. 中國 福建省 漳州市 南昌路 浦東大廈 二樓部份單位	<p>概況及租賃詳情</p> <p>該物業包括一幢於二零零六年落成的9層高樓宇二樓的多個單位。</p> <p>該物業的建築面積約410平方米，由 貴集團佔用作辦公用途。</p> <p>該物業由獨立第三方租予漳州龍文華港房地產開發有限公司，為期1.5年，由二零零八年五月一日起至二零零九年十月三十一日止，月租金為人民幣13,760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，並有權出租該物業。租約尚未在相關部門登記，但屬合法、有效及對各訂約方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值
39. 中國 山西省 臨汾市 鼓樓北大街 開發區 工業園區 開發區 管委會408室	<p>該物業包括一幢於二零零二年前後落成的5層高樓宇的辦公區域。</p> <p>該物業的建築面積約100平方米，由 貴集團佔用作辦公用途。</p> <p>該物業由獨立第三方租予山西源宏房地產開發有限公司，為期2年，由二零零八年一月一日起至二零零九年十二月三十一日止，月租金為零。</p> <p>根據中國法律意見，出租人並無提供該物業的房屋所有權證。不確定出租人有權出租該物業。租約尚未在相關部門登記，故不能確定租約是否合法、有效及對各訂約方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值

物業	概況及租賃詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
40. 中國 山西省 臨汾市 堯都區 北城派出所 部份單位	<p>該物業包括一幢於一九九八年前後落成的4層高樓宇的辦公區域。</p> <p>該物業的建築面積約500平方米，由 貴集團佔用作辦公用途。</p> <p>該物業由獨立第三方租予山西源宏房地產開發有限公司，為期1年，由二零零九年一月一日起至二零零九年十二月三十一日止，月租金為人民幣3,167元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人並無提供該物業的房屋所有權證。不確定出租人有權出租該物業。租約尚未在相關部門登記，故不能確定租約是否合法、有效及對各訂約方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值
41. 中國 山西省 臨汾市 堯都區 向陽西路 審計職教中心 二樓6個單元	<p>該物業包括一幢於一九九九年前後落成的6層高樓宇的6個單元。</p> <p>該物業的建築面積約500平方米，由 貴集團佔用作辦公用途。</p> <p>該物業由獨立第三方租予山西源宏房地產開發有限公司，為期10年，由二零零四年十一月十五日起至二零一四年十一月十四日止，月租金為人民幣4,167元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人並無提供該物業的房屋所有權證。不確定出租人有權出租該物業。租約尚未在相關部門登記，故不能確定租約是否合法、有效及對各訂約方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值

物業	概況及租賃詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
42. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 商會大廈 七樓部份單位	<p>該物業包括一幢於二零零四年落成的8層高樓宇七樓的多個單位。</p> <p>該物業的建築面積約712平方米，由 貴集團佔用作辦公用途。</p> <p>該物業由獨立第三方租予深圳泛亞房地產開發有限公司，為期1年，由二零零九年九月一日起至二零一零年八月三十一日止，月租金為人民幣4,272元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人並無提供該物業的房屋所有權證。不確定出租人有權出租該物業。租約尚未在相關部門登記，故不能確定租約是否合法、有效及對各訂約方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值
43. 中國 北京市 朝陽區 金滙路8號 世界城 銷售中心	<p>該物業包括一幢於二零零六年前後落成的2層高樓宇的區域。</p> <p>該物業的建築面積約1,316.6平方米，由 貴集團佔用作銷售中心。</p> <p>該物業由獨立第三方租予廈門中駿實業有限公司，為期20年，由二零零六年十月一日起至二零二六年十月一日止，月租金為人民幣56,940元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人並無提供該物業的房屋所有權證。不確定出租人有權出租該物業。租約尚未在相關部門登記，故不能確定租約是否合法、有效及對各訂約方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值

物業	概況及租賃詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
44. 中國 北京市 朝陽區 金匯路8號 世界城 一個單位	<p>該物業包括於二零零八年落成的世界城的一個單位。</p> <p>該物業的建築面積約為360平方米，由 貴集團佔用作辦公用途。</p> <p>該物業由獨立第三方租予北京京匯房地產開發有限公司，由二零零九年十月一日至二零一一年九月三十日止，月租金為人民幣16,940元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人並無提供該物業的房屋所有權證。不確定出租人有權出租該物業。租約尚未在相關部門登記，故不能確定租約是否合法、有效、對各訂約方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值
45. 中國 福建省 泉州市 鯉城區 東街9號 C幢一單位	<p>該物業包括一幢於二零零五年落成的樓宇的一個單位。</p> <p>該物業的建築面積約為30平方米，由 貴集團佔用作辦公用途。</p> <p>該物業由獨立第三方租予泉州寶興房地產開發有限公司，由二零零九年三月十九日至二零零九年九月十八日止，月租金為人民幣1,800元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人並無提供該物業的房屋所有權證。不確定出租人有權出租該物業。租約尚未在相關部門登記，故不能確定租約是否合法、有效、對各訂約方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值

物業	概況及租賃詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
46. 中國 福建省 泉州市 豐澤街 凱洋大廈 一個單位	<p>該物業包括一幢於二零零五年落成的樓宇的一個單位。</p> <p>該物業的建築面積約為42平方米，由 貴集團佔用作宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租予泉州寶興房地產開發有限公司，由二零零九年五月十五日至二零零九年十一月二十四日止，月租金為人民幣1,100元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人並無提供該物業的房屋所有權證。不確定出租人有權出租該物業。租約尚未在相關部門登記，故不能確定租約是否合法、有效、對各訂約方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值
47. 中國 福建省 泉州市 豐澤街 新聯大廈 一個單位	<p>該物業包括一幢於二零零五年落成的樓宇的一個單位。</p> <p>該物業的建築面積約為20平方米，由 貴集團佔用作宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租予泉州寶興房地產開發有限公司，由二零零九年五月十一日至二零零九年十一月十日止，月租金為人民幣2,200元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人並無提供該物業的房屋所有權證。不確定出租人有權出租該物業。租約尚未在相關部門登記，故不能確定租約是否合法、有效、對各訂約方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值