

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	於二零一零年												
			六月三十日 現況下的資本值												
17. 中國天津市 河西區友誼南路 海逸長洲 五至六期 在建項目	<p>全部竣工後，海逸長洲將成為配備商業及公共設施的大型住宅發展項目，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至六期在建項目構成，內含高層住宅樓宇及地下車庫泊車位。</p> <p>該物業計劃於二零一一年竣工。</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 1,102,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,102,000,000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>141,109.99</td> </tr> <tr> <td>地下車庫泊車位</td> <td>23,960.00</td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)：</td> <td><u>165,069.99</u></td> </tr> <tr> <td>配套設施 (不可銷售)</td> <td><u>3,103.21</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>168,173.20</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	高層公寓	141,109.99	地下車庫泊車位	23,960.00	合計(可銷售)：	<u>165,069.99</u>	配套設施 (不可銷售)	<u>3,103.21</u>	合計	<u>168,173.20</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)														
高層公寓	141,109.99														
地下車庫泊車位	23,960.00														
合計(可銷售)：	<u>165,069.99</u>														
配套設施 (不可銷售)	<u>3,103.21</u>														
合計	<u>168,173.20</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。
- (5) 根據若干建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為743,074.82平方米的建設工程符合建設工程要求，准予建設。
- (6) 根據若干建設工程施工許可證，該物業總建築面積為731,429.50平方米的建設工程符合施工規定，准予施工。
- (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	翰波園項目1樓	14,734.07
2008-472-001	二零零八年十二月十六日	翰波園項目2樓	12,658.24
2008-419-001	二零零八年十月二十四日	翰波園項目3樓	13,161.52
2008-419-002	二零零八年十月二十四日	翰波園項目4樓	14,236.08
2008-442-002	二零零八年十一月七日	翰波園項目5樓	14,236.08
			<u>69,025.99</u>

- (8) 據貴集團告知，建築面積約65,527平方米的一部分物業已簽訂總代價為人民幣668,499,733元的多份買賣協議。此部分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築成本為人民幣227,244,000元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建築成本為人民幣467,869,000元。吾等已於吾等的估值中已考慮該金額。
- (10) 擬建項目的竣工後資本值估計約為人民幣1,958,000,000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	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值														
18. 中國天津市 南開區賓水西道 時代奧城 七期及商業部分 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>時代奧城一期至六期已竣工，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>該物業由時代奧城七期及商業部分在建項目構成，內含高層住宅樓宇、酒店式公寓及地下車庫泊車位。</p> <p>該物業計劃於二零一一年竣工。</p> <p>竣工後，該物業將包括以下建築面積：</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>27,284.13</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>10,744.83</td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)：</td> <td><u>61,787.99</u></td> </tr> <tr> <td>配套設施 (不可銷售)</td> <td><u>1,363.40</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>63,151.39</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)及作商業用途的土地使用權(為期50年)持有。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層公寓	27,284.13	酒店式公寓	23,759.03	地下車庫泊車位	10,744.83	合計(可銷售)：	<u>61,787.99</u>	配套設施 (不可銷售)	<u>1,363.40</u>	合計	<u>63,151.39</u>	<p>截至估值日期，該物業正在建設中。</p>	<p>人民幣 665,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 665,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																
高層公寓	27,284.13																
酒店式公寓	23,759.03																
地下車庫泊車位	10,744.83																
合計(可銷售)：	<u>61,787.99</u>																
配套設施 (不可銷售)	<u>1,363.40</u>																
合計	<u>63,151.39</u>																

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)
070300000051	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 : 住宅部分少於或等於550,000平方米
商業部分少於或等於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，土地的總地盤面積被劃分為三部分，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。

- (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平方米的部分商品房已准予預售，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25,454.00平方米的一部分物業已簽訂總代價為人民幣372,817,360元的多份買賣協議。此部分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築成本為人民幣153,343,600元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建築成本為人民幣148,852,600元。吾等已於吾等的估值中已考慮該金額。
- (10) 擬建項目的竣工後資本值估計約為人民幣997,000,000元。
- (11) 根據日期為二零零九年十二月十六日的營業執照第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

- (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70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、天津順馳投資有限公司與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、天津翔馳投資有限公司與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平方米的的土地。該物業乃按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) 0281號，地盤面積為14,607.9平方米及規劃建築面積為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，該物業第一期的建設工程（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十月二十日發出的建設工程施工許可證第1210121200910003-3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) 根據商品房預售許可證，總建築面積為43,490.87的物業已准予出售，詳情如下：

證書編號	發出日期	樓宇	建築面積 (平方米)
2010-032-001	二零一零年二月十日	和康名邸1/2號樓	43,490.87

- (10) 據 貴集團告知，建築面積約1,824平方米的一部分物業已簽訂總代價為人民幣45,554,806元的多份買賣協議。此部分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付的總建築成本為人民幣55,010,000元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建築成本為人民幣513,370,000元。吾等已於吾等的估值中已考慮該金額。

- (12) 擬建項目的竣工後資本值估計約為人民幣1,782,000,000元。
- (13) 根據日期為二零零九年十一月三十日的營業執照第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。
- (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) 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	於二零一零年 六月三十日 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分，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。</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>1,429.50</td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)：</td> <td><u>18,654.62</u></td> </tr> <tr> <td>配套設施 (不可銷售)</td> <td><u>3,879.68</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>22,534.30</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	1,429.50	合計(可銷售)：	<u>18,654.62</u>	配套設施 (不可銷售)	<u>3,879.68</u>	合計	<u>22,534.30</u>	<p>截至估值日期，該物業正在建設中。</p>	<p>人民幣 354,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 50%權益： 人民幣 177,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)														
高層公寓	17,225.12														
商舖物業	1,429.50														
合計(可銷售)：	<u>18,654.62</u>														
配套設施 (不可銷售)	<u>3,879.68</u>														
合計	<u>22,534.30</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開發總公司(「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開發總公司(「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開發總公司(「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開發總公司(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) 0416	二零零七年十二月六日	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) 0417	二零零七年十二月五日	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) 2136	二零零七年十二月十三日	平樂園西1及2區住宅樓宇R1、R2及附屬C2	79,577.44
(2007) 2137	二零零七年十二月十三日	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16,585平方米的一部分物業已簽訂總代價為人民幣379,350,000元的多份買賣協議。此部分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築成本為人民幣46,600,000元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建築成本為人民幣34,000,000元。吾等已於吾等的估值中已考慮該金額。
- (11) 擬建項目的竣工後資本值估計約為人民幣471,000,000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二十八日。
- (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；及
 - (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。
- (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

			於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
21. 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 西山一號院 在建項目	西山一號院設計為一個低密度住宅 項目並在地盤面積約190,665.06 平方米的一幅土地上分三期建設。 竣工後，該待建項目將包括多層公 寓、商舖物業及地下泊車位。 該物業包括正在建設中的西山一號 院一期，並計劃於二零一一年竣 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 1,823,000,000元 (貴集團 應佔35%權益： 人民幣 638,050,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	多層公寓	87,762.00	
	商舖物業	1,760.60	
	地下泊車位	<u>21,400.00</u>	
	合計(可銷售)：	<u><u>110,922.60</u></u>	
	配套設施 (不可銷售)	<u>11,662.50</u>	
	合計	<u><u>122,585.10</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)持 有，自二零零九年三月九日開始。		

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) 根據於二零一零年四月七日發出的三份國有土地使用證，該物業地盤面積為190,665.06平方米的土地使用權已授予北京首鋼融創置地有限公司，為期70年作住宅用途、50年做綜合用途及40年作商業用途，分別於二零七九年三月八日、二零五九年三月八日及二零四九年三月八日屆滿。相關詳情概述如下：

證書編號	地點	用途	地盤面積 (平方米)	土地使用期屆滿日期
(2010) 4959	北京市 海淀區 西北旺新村 西南(一期)	住宅 商業 綜合	82,481.03	住宅：二零七九年三月八日 商業：二零四九年三月八日 綜合：二零五九年三月八日
(2010) 4960	北京市 海淀區 西北旺新村 西南(二期)	住宅	38,472.74	住宅：二零七九年三月八日
(2010) 4961	北京市 海淀區 西北旺新村 西南(三期)	住宅	69,711.29	住宅：二零七六年二月二十七日 商業：二零四六年二月二十六日
合計			<u>190,665.06</u>	

- (3) 根據北京市規劃委員會發出的全部五份建設工程規劃許可證，該物業部分建築面積為122,585.10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)
(2010) 0026	二零一零年 三月十八日	海淀區西北旺	三期(南)住宅 樓宇1-1、1-11	9,415.50
(2010) 0034	二零一零年 四月十二日	海淀區西北旺	三期(南)住宅樓宇1-2、 1-3、1-5、1-10、 1-15、1-16及1-21	40,028.00
(2010) 0027	二零一零年 三月十八日	海淀區西北旺	附屬商業樓宇C-1	2,740.10
(2010) 0054	二零一零年 五月三十一日	海淀區西北旺	住宅樓宇1-12、1-20、 1-22、1-23、1-24、 1-25、1-26	48,201.50
(2010) 0055	二零一零年 五月三十一日	海淀區西北旺	地下車庫G1及G2	22,200
			合計：	<u>122,585.10</u>

- (4) 根據北京市建設委員會發出的全部四份建設工程施工許可證，該物業（位於海淀區西北旺）部分建築面積為122,585.10平方米的建設工程符合建設工程的規定，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	建設工程	建設規模 (平方米)
(2010) 0038	二零一零年四月十九日	附屬商業樓宇C-1	2,740.10
(2010) 0049	二零一零年五月二十七日	住宅樓宇1-1及1-11	9,415.50
(2010) 0059	二零一零年六月七日	住宅樓宇1-2、1-3、1-5、 1-10、1-15、1-16、1-21	40,028.00
(2010) 0062	二零一零年六月三十日	住宅樓宇1-12、1-20、 1-22、1-23、1-24、1-25、 1-26及地下車庫G1、G2	70,401.50
合計：			<u>122,585.10</u>

- (5) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建築成本為人民幣69,770,000元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建築成本為人民幣930,220,000元。吾等已於吾等的估值中已考慮該金額。
- (6) 擬建項目的竣工後資本值估計約為人民幣3,587,000,000元。
- (7) 根據日期為二零一零年五月二十八日的營業執照第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。
- (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) 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全部土地出讓金已支付及付清。
- (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：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
22. 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 花園六期部分 和七期在建項目	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六期部 分和七期在建項目構成，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 1,735,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,735,000,000元)
		概約	
	用途	建築面積 (平方米)	
	高層公寓	217,491.71	
	聯排別墅	52,050.83	
	獨棟別墅	44,052.80	
	商舖物業	8,860.76	
	地下車庫泊車位	<u>19,853.00</u>	
	合計(可銷售)：	<u><u>342,309.10</u></u>	
	配套設施 (不可銷售)	<u>60,903.73</u>	
	合計	<u><u>403,212.83</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) 根據一份日期為二零一零年一月二十五日的國有土地使用證，該物業總地盤面積為122,718.30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 : 住宅及商業
- (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 : 住宅及商業
- (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，地盤面積為707,321.80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號地塊	289,588.80
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號地塊	417,733.00
合計：				<u>707,321.80</u>

- (7) 根據全部由重慶市規劃局於二零零九年八月十三日至二零一零年四月三十日期間發出的三份建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為270,208.57平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設。
- (8) 根據全部由重慶經開園建設局於二零零九年八月二十六日至二零零九年十二月三十一日期間發出的七份建設工程施工許可證，位於重慶北部新區經開園總建築面積為208,409.36平方米的建設工程符合施工規定，准予施工。
- (9) 根據全部由重慶市國土資源和房屋管理局於二零零九年九月二日至二零一零年五月二十八日期間發出的七份商品房預售許可證，該總建築面積為222,258.62平方米的物業已准予預售。
- (10) 據 貴集團告知，內部建築面積約200,066平方米的一部分物業已簽訂總代價為人民幣1,453,443,616元的多份買賣協議。此部分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築成本為人民幣422,580,000元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建築成本為人民幣764,936,800元。吾等已於吾等的估值中已考慮該金額。
- (12) 擬建項目的竣工後資本值估計約為人民幣3,247,000,000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	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值														
23. 中國重慶市 南岸區 經濟技術開發區 會展中心旁 亞太商谷三期 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。 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 1,075,000,000元 (貴集團應佔 45%權益： 人民幣 483,750,000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>141,933.01</td> </tr> <tr> <td>商舖物業</td> <td>15,859.18</td> </tr> <tr> <td>地下車庫泊車位</td> <td><u>32,032.24</u></td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)：</td> <td><u><u>189,824.43</u></u></td> </tr> <tr> <td>配套設施 (不可銷售)</td> <td><u>45,061.40</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u><u>234,885.83</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	高層公寓	141,933.01	商舖物業	15,859.18	地下車庫泊車位	<u>32,032.24</u>	合計(可銷售)：	<u><u>189,824.43</u></u>	配套設施 (不可銷售)	<u>45,061.40</u>	合計	<u><u>234,885.83</u></u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)																
高層公寓	141,933.01																
商舖物業	15,859.18																
地下車庫泊車位	<u>32,032.24</u>																
合計(可銷售)：	<u><u>189,824.43</u></u>																
配套設施 (不可銷售)	<u>45,061.40</u>																
合計	<u><u>234,885.83</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二零零九年十二月十日期間發出的十三份國有土地使用證，該物業地盤面積為121,687.70平方米的土地使用權授予重慶渝能融創實業有限公司。

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授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602,639,320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)
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
500137200800010	二零零八年 六月二十五日	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	134,031.24
500137201000005	二零一零年 四月三十日		S2、S4	15,379.42
合計：				<u><u>250,265.26</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234,949.58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)
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
510214200905060101	二零零九年五月六日	-	3,975.36
510214200908130101	二零零九年八月十三日	S5	24,958.82
510214200910220201	二零零九年 十月二十二日	S1、S6	69,338.63
510214200911270301	二零零九年 十一月二十七日	S5	5,943.77
510214201001110101	二零一零年一月十一日	S3、S7	58,748.84
合計：			<u>234,949.58</u>

- (6) 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及二零一零年六月二十四日發出的四份商品房預售許可證，該物業（位於重慶經開區會展中心西側地塊）總建築面積為130,534.07平方米的商品房已准予預售。
- (7) 據 貴集團告知，內部建築面積約95,800.90平方米的一部分物業已簽訂總代價為人民幣676,156,356元的多份買賣協議。此部分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銷的總建築成本為人民幣193,880,000元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建築成本為人民幣338,660,000元。吾等已於吾等的估值中考慮該金額。
- (9) 待建項目於竣工時的資本值估計約為人民幣1,773,000,000元。
- (10) 根據日期為二零零九年十二月二十二日的營業執照第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280,000,000元。
- (11) 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支付及付清。

(12) 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

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值														
24. 中國江蘇省 無錫市濱湖新城 太湖鎮 天鵝湖花園 六期在建項目	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。 該物業由天鵝湖花園六期在建項目構成，內含高層住宅樓宇、聯排別墅、商舖物業及地下車庫泊車位。 該物業計劃於二零一零年竣工。 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 769,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 769,000,000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>116,308.05</td> </tr> <tr> <td>商舖物業</td> <td>2,924.13</td> </tr> <tr> <td>地下車庫泊車位</td> <td>14,382.00</td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)：</td> <td><u>133,614.18</u></td> </tr> <tr> <td>配套設施 (不可銷售)</td> <td><u>7,331.62</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>140,945.80</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層公寓	116,308.05	商舖物業	2,924.13	地下車庫泊車位	14,382.00	合計(可銷售)：	<u>133,614.18</u>	配套設施 (不可銷售)	<u>7,331.62</u>	合計	<u>140,945.80</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)																
高層公寓	116,308.05																
商舖物業	2,924.13																
地下車庫泊車位	14,382.00																
合計(可銷售)：	<u>133,614.18</u>																
配套設施 (不可銷售)	<u>7,331.62</u>																
合計	<u>140,945.80</u>																
	該物業乃按作住宅用途的土地使用權(於二零七四年十一月二十八日屆滿)及作商業用途的土地使用權(於二零四四年十一月二十八日屆滿)持有。																

附註：

- (1) 根據四份國有土地使用證，土地總地盤面積約148,501.50平方米的土地使用權已授予無錫融創地產有限公司，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)
(2009) 044	二零零九年 十二月一日	城市綜合住宅	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
(2009) 045	二零零九年 十二月一日	商業及住宅	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
(2009) 023	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) 024	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>148,501.50</u>

- (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第(2004) 13號及其補充協議，出讓人已將該物業的土地使用權授予承讓人，詳情如下：

- (i) 地點：北至高浪路，西至青祁路，南至金橋路，東至規劃路
- (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：1.5

- (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	建築面積 (平方米)
F-3202112009B0057	二零零九年 五月八日	B2-1號1-4號樓	73,472.00
F-3202112009B0033	二零零九年 二月二十日	濱湖區3號段幼兒園	4,605.00
F-3202112009B0121	二零零九年 十一月二日	5至10號樓及B2-1號 2號樓商用部分	70,746.27
F-3202112010B0007	二零一零年 二月十二日	B2-1號2號樓地庫	8,157.00
合計：			<u>156,980.27</u>

- (5) 根據無錫市建設委員會發出的三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	B2-1號1-4號樓	73,472.00
3202002009070900002A	二零零九年 七月九日	幼兒園	4,605.00
3202002010021100002A	二零一零年 二月十二日	5-8號樓及B2號1號樓 商用部分	70,746.00
合計：			<u>148,823.00</u>

- (6) 根據無錫市房地產管理局發出的五份商品房預售許可證，該物業已准予預售，詳情如下：

證書編號	發出日期	樓號	建築面積 (平方米)
(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
(2010) 022	二零一零年 二月二十四日	B2-1號G5、G8號樓	24,268.61
(2010) 035	二零一零年 四月二日	B2-1號G6、G7號樓	36,514.61
合計：			<u>120,403.60</u>

- (7) 據 貴集團告知，內部建築面積約81,553.46平方米的一部分物業已簽訂總代價為人民幣677,523,277元的多份買賣協議。此部分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築成本為人民幣152,130,000元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建築成本為人民幣238,500,000元。吾等已於吾等的估值中考慮該金額。
- (9) 擬建項目的竣工後資本值估計約為人民幣1,157,000,000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) 根據日期為二零一零年四月十六日的營業執照第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所有土地出讓金已支付及付清。
- (13) 根據 貴集團向吾等提供的資料以及上述法律意見，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
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	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值																		
25. 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 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 720,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 720,000,000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>138,838.43</td> </tr> <tr> <td>多層公寓</td> <td>13,068.00</td> </tr> <tr> <td>聯排別墅</td> <td>15,239.00</td> </tr> <tr> <td>商舖物業</td> <td>10,771.00</td> </tr> <tr> <td>地下車庫泊車位</td> <td>12,921.00</td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)：</td> <td><u>190,837.43</u></td> </tr> <tr> <td>配套設施 (不可銷售)</td> <td><u>24,817.96</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>215,655.39</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層公寓	138,838.43	多層公寓	13,068.00	聯排別墅	15,239.00	商舖物業	10,771.00	地下車庫泊車位	12,921.00	合計(可銷售)：	<u>190,837.43</u>	配套設施 (不可銷售)	<u>24,817.96</u>	合計	<u>215,655.39</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)																				
高層公寓	138,838.43																				
多層公寓	13,068.00																				
聯排別墅	15,239.00																				
商舖物業	10,771.00																				
地下車庫泊車位	12,921.00																				
合計(可銷售)：	<u>190,837.43</u>																				
配套設施 (不可銷售)	<u>24,817.96</u>																				
合計	<u>215,655.39</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) 根據於二零零五年九月三十日發出之國有土地使用證第(2005) 1856號，總地盤面積約為121,694平方米的該物業的土地使用權授予無錫順馳城市建設有限公司，作住宅用途。
- 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授予承讓人，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 : 北至錫宜高速，東至白屈港，南至南環路，西至惠山大道
 - (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五份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	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	64,534.82
F-320206200900049	二零零九年 四月二日	G3、G4	28,525.55
(2007) 255	二零零七年 十二月十八日	幼兒園	4,183.00
F-320206201000007	二零一零年 一月十四日	B2-1號G1、G2、 X1-X4號樓	52,136.27
F-320206201000050	二零一零年 三月二十九日	第四及五期低層樓房	30,981.89
合計：			<u><u>180,361.53</u></u>

- (7) 根據無錫市建設委員會發出的九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)
3202062009090900004A	二零零九年 九月九日	B2號第五期地庫	8,608.00
3202062009080300001A	二零零九年 八月三日	B2號第五期 G5、G6號樓	33,470.00
3202062008112400004A	二零零八年 十一月二十六日	幼兒園	4,183.00
3202062009052100001A	二零零九年 五月二十一日	G3、G4號樓	28,526.00
3202062009101500003A	二零零九年 十月十九日	B2號X5、X6、X7號樓	18,275.40
3202062010012100001A	二零一零年 一月二十一日	X1-X4號樓	28,042.21
3202062010012100002A	二零一零年 一月二十一日	G1、G2號樓及 東區地庫	24,094.06
3202062010040200001A	二零一零年 四月二日	第五期B1-B13號樓	17,640.73
3202062010032200001A	二零一零年 三月二十二日	B2號S2號樓	1,548.20
合計：			<u><u>164,387.60</u></u>

- (8) 根據無錫惠山行政服務中心發出的五份商品房預售許可證，建築面積為123,536.16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
(2009) 16	二零零九年 六月十九日	G3、G4號樓	25,950.01
(2009) 34	二零零九年 十一月十七日	X5、X6、X7號樓	17,900.08
(2010) 02	二零一零年 一月二十五日	X3、X4號樓	14,030.28
(2010) 08	二零一零年 四月二日	S2、G1、G2、X1、 X2號樓	33,770.44
合計：			<u><u>123,536.16</u></u>

- (9) 據 貴集團告知，建築面積約120,982.00平方米的一部分物業已簽訂總代價為人民幣665,318,763元的多份買賣協議。此部分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築成本為人民幣145,710,000元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建築成本為人民幣365,990,000元。吾等已於吾等的估值中考慮該金額。
- (11) 擬建項目的竣工後資本值估計約為人民幣1,284,000,000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) 根據日期為二零一零年三月三十日的營業執照第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分土地出讓金已支付及付清。
- (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	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
26. 中國江蘇省 蘇州市相城區 黃埭鎮 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，乃在一幅地盤面積約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、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二零一二年期間竣工。 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 632,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 632,000,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	聯排別墅	38,874.88	
	別墅	37,666.79	
	商舖物業	1,328.00	
	合計(可銷售)：	<u>77,869.67</u>	
	配套設施 (不可銷售)	<u>17,174.91</u>	
	合計	<u>95,044.58</u>	
	該物業乃按作住宅用途的土地使用權持有，為期70年，於二零七五年一月三十日屆滿。		

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，於二零七五年一月三十日屆滿。
- (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，一幅土地面積為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五份建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為59,196.10平方米的建設工程符合規定，准予建設。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
320507201000041	二零一零年 三月十九日	黃埭鎮春秋路	二期B39-B74號樓	24,371.03
合計：				<u>59,196.10</u>

- (6) 根據相城區建設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59,095.24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
320507201003300101	二零一零年 三月三十日	黃埭鎮春秋路 南春申湖北	B區第二地塊	13,314.70
320507201003310201	二零一零年 三月三十一日	黃埭鎮春秋路南	B區第一地塊	11,056.33
合計：				<u>59,095.24</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) 據 貴集團告知，建築面積約16,924平方米的一部分物業已簽訂總代價為人民幣160,383,541元的多份買賣協議。此部分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築成本為人民幣94,930,000元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建築成本為人民幣337,654,200元。吾等已於吾等的估值中考慮該金額。
- (10) 擬建項目的竣工後資本值估計約為人民幣1,211,000,000元。
- (11) 根據日期為二零一零年五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支付及付清。
- (13) 根據 貴公司向吾等提供的資料，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 |
| 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	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
27. 中國天津市 河西區 友誼南路 海逸長洲 二及三期別墅和 商業部分 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 772,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 772,000,000元)

該物業包括計劃發展的海逸長洲二及三期別墅和商業部分的待建空地。

待建項目預計於二零一三年竣工。

竣工後，該項目將包括別墅、商舖物業及地下車庫泊車位，計劃建築面積如下：

用途	概約規劃 建築面積 (平方米)
獨棟別墅	28,643.00
商舖物業	<u>3,163.00</u>
合計(可銷售)：	<u><u>31,806.00</u></u>
配套設施 (不可銷售)	<u>14,534.56</u>
合計	<u><u>46,340.56</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授予承讓人，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) 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

		於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值	
物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣
28. 中國天津市 南開區賓水西道 時代奧城八期 和商業部分 待建項目土地	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。 時代奧城一期至六期已竣工，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。 該物業包括總地盤面積約83,420 平方米的空地。時代奧城八期計 劃在該土地上建設。 待建項目預計於二零一四年竣工。 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，規劃 建築面積如下：	截至估值日期， 該物業為空地。	2,208,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,208,000,000元)
	用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	
	高層公寓	44,574.38	
	酒店式公寓	114,067.62	
	商舖物業	12,050.88	
	寫字樓	43,664.12	
	地下車庫泊車位	<u>33,110.20</u>	
	合計(可銷售)：	<u><u>247,467.20</u></u>	
	配套設施 (不可銷售)	<u>4,983.07</u>	
	合計	<u><u>252,450.27</u></u>	
	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。		

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用證，該物業總地盤面積約216,902.60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	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	38,871.70
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	178,030.90
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授予承讓人，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：住宅部分少於或等於550,000平方米
商業部分少於或等於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，土地的全部地盤面積被劃分成三部分，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) 根據日期為二零零九年十二月十六日的營業執照第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

			於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
29. 中國天津市 南開區 懷安環路 南北兩側 興業里 待建項目土地	全部竣工後，興業里項目將成為 配備公共設施的住宅商業發展項 目，建於總地盤面積約70,633.10 平方米的土地上。 待建項目預計於二零一四年竣工。	截至估值日期， 該物業為空地。	人民幣 2,264,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,264,000,000元)
	竣工後，該物業將包括高層住宅 樓宇、商舖物業及地下車庫泊車 位，規劃建築面積如下：		
	用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	
	高層公寓	143,000.00	
	商舖物業	28,000.00	
	地下車庫泊車位	<u>45,760.00</u>	
	合計：	<u><u>216,760.00</u></u>	
	該物業乃分別按作商業用途的土地 使用權（為期40年）及作住宅用 途的土地使用權（為期70年）持 有。		

附註：

- (1) 根據天津市國土資源和房屋管理局（「出讓人」）與天津融創名翔投資發展有限公司（「承讓人」）於二零一零年四月二十日訂立的國有土地使用權出讓合同第11102010190號，該物業地盤面積約70,633.10平方米的土地使用權以代價人民幣1,745,130,000元授予承讓人，為期70年作住宅用途及為期40年作商業用途，相關詳情概述如下：

- (i) 地盤面積 : 70,633.10平方米
- (ii) 建築面積 : 少於或等於171,000平方米

據 貴集團告知，土地出讓金已予支付。

- (2) 根據日期為二零一零年七月二日的營業執照第120104000139248號，天津融創名翔投資發展有限公司於二零一零年四月六日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期限為二零一零年四月六日至二零三零年四月五日。

- (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) 天津融創名翔投資發展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權利證書和實體批文；
 - (iii) 天津融創名翔投資發展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；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已支付及付清；及
 - (v) 天津融創名翔投資發展有限公司獲取有關國有土地使用證不會有任何法律障礙。
- (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

		於二零一零年 六月三十日 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	<p>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，建於總地盤面積約為1,727,668.80平方米的土地上。</p> <p>該物業包括地盤面積約為724,199.46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。</p> <p>待建項目預計於二零一一年至二零一五年竣工。</p> <p>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：</p>	<p>截至估值日期，該物業為空地。</p>	<p>5,253,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 5,253,000,000元)</p>
	用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	
	高層公寓	540,202.00	
	聯排別墅	130,765.85	
	獨棟別墅	79,120.44	
	商舖物業	73,078.85	
	地下車庫泊車位	<u>62,836.71</u>	
	合計(可銷售)：	<u><u>886,003.85</u></u>	
	配套設施 (不可銷售)	<u>194,632.49</u>	
	合計	<u><u>1,080,636.34</u></u>	
	<p>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。</p>		

附註：

- (1) 根據於二零零四年十二月十三日至二零一零年一月二十五日期間發出的二十份國有土地使用證，該物業總地盤面積為675,925.40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授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授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：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授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 : 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第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	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
31. 中國重慶市 南岸區 經濟技術開發區 會展中心旁 亞太商谷 四至六期 待建項目土地	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121,687.70平方米的土地上。 該物業包括總地盤面積約49,744.62平方米的空地。亞太商谷四至六期計劃在該土地上建設。 待建項目預計於二零一三年至二零一四年竣工。 竣工後，該項目將包括高層住宅樓宇、商舖物業及地下車庫泊車位，規劃建築面積如下：	截至估值日期，該物業為空地。	人民幣 1,496,000,000元 (貴集團應佔 45%權益： 人民幣 673,200,000元)
	用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	
	高層公寓	169,186.68	
	商舖物業	31,942.50	
	地下車庫泊車位	59,004.00	
	合計(可銷售)：	<u>260,133.18</u>	
	配套設施 (不可銷售)	<u>66,583.06</u>	
	合計	<u>326,716.24</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二零零九年十二月十日期間發出的十三份國有土地使用證，該物業總地盤面積約121,687.70平方米的土地使用權授予重慶渝能融創實業有限公司。

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授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) 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十二月二十二日的營業執照第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280,000,000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

			於二零二零年 六月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣
32. 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。 天鵝湖花園一至五期已竣工，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。 該物業包括總地盤面積約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。	3,431,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,431,000,000元)
	用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	
	高層公寓	484,270.01	
	多層公寓	60,000.00	
	商舖物業	12,800.00	
	地下車庫泊車位	<u>82,575.00</u>	
	合計(可銷售)：	<u><u>639,645.01</u></u>	
	配套設施 (不可銷售)	<u>38,044.80</u>	
	合計	<u><u>677,689.81</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) 根據七份國有土地使用證，該物業總地盤面積約421,937.50平方米的土地使用權授予無錫融創地產有限公司，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)
(2009) 046	二零零九年 十二月一日	商業、住宅	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
(2009) 045	二零零九年 十二月一日	商業、住宅	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
(2009) 044	二零零九年 十二月一日	城市綜合、 住宅	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	33,619.00
(2009) 031	二零零九年 九月二十一日	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) 023	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) 024	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
(2010) 038	二零一零年 六月二十九日	商業、住宅 及其他	商業用途：二零五零年 六月二十一日 住宅用途：二零八零年 六月二十一日 其他用途：二零六零年 六月二十一日	119,509.20
合計：				<u><u>421,937.50</u></u>

- (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第(2004) 13號及其補充協議，出讓人已同意將該物業的土地使用權授予承讓人，相關詳情如下：
- (i) 地點 : 北至高浪路，西至青祁路，南至金橋路，東至規劃路
 - (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 : 1.5
- (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。
- (5) 根據日期為二零一零年四月十六日的營業執照第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。
- (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) 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獲取該物業餘下有關國有土地使用證不會有任何法律障礙，其有權自由出租、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全部土地出讓金已支付及付清。
- (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：
- | | |
|-------------|-------|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證 | 有（部分） |
| 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	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
33. 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。 理想城市一至四期已竣工，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。	截至估值日期，該物業為空地。	人民幣 1,408,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,408,000,000元)

該物業包括總地盤面積約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、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	概約規劃 建築面積 (平方米)
高層公寓	364,564.19
多層公寓	58,674.00
聯排別墅	16,687.00
商舖物業	12,001.76
地下車庫泊車位	93,258.00
合計(可銷售)：	<u>545,184.95</u>
配套設施 (不可銷售)	<u>57,574.82</u>
合計	<u>602,759.77</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 十二月十四日	住宅	二零七三年 十二月三十日	181,783.20
(2005) 1891	二零零五年 七月十五日	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。

- (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 : 北至錫宜高速，東至白屈港，南至南環路，西至惠山大道

(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。

(7) 根據日期為二零一零年三月三十日的營業執照第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

(iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的部分土地出讓金已支付及付清。

(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

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年
			六月三十日 現況下的資本值
34. 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 西山一號院 待建項目土地	誠如 貴集團所告知，一個低密度住宅項目計劃在地盤面積約190,665.06平方米的一幅土地上分三期建設。竣工後，該待建項目將包括多層公寓、商舖物業及地下泊車位。 誠如 貴集團所告知，該物業包括該待建項目餘下各期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 3,259,000,000元 (貴集團應佔 35%權益： 人民幣 1,140,650,000元)

用途	概約規劃 建築面積 (平方米)
多層公寓	191,290.00
商舖物業	10,486.30
地下泊車位	<u>22,980.00</u>
合計(可銷售)：	<u><u>224,756.30</u></u>
配套設施 (不可銷售)	<u>53,355.92</u>
合計	<u><u>278,112.22</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)持有，自二零零九年三月九日開始。

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) 根據於二零一零年四月七日發出的全部三份國有土地使用證，該物業地盤面積為190,665.06平方米的土地使用權已授予北京首鋼融創置地有限公司，為期70年作住宅用途，50年做綜合用途及40年作商業用途，分別於二零七九年三月八日、二零五九年三月八日及二零四九年三月八日屆滿。相關詳情概述如下：

證書編號	地點	用途	地盤面積 (平方米)	土地使用期屆滿日期
(2010) 4959	北京市 海淀區 西北旺新村 西南(一期)	住宅 商業 綜合	82,481.03	住宅：二零七九年三月八日 商業：二零四九年三月八日 綜合：二零五九年三月八日
(2010) 4960	北京市 海淀區 西北旺新村 西南(二期)	住宅	38,472.74	住宅：二零七九年三月八日
(2010) 4961	北京市 海淀區 西北旺新村 西南(三期)	住宅	69,711.29	住宅：二零七六年二月二十七日 商業：二零四六年二月二十六日
合計			<u>190,665.06</u>	

- (3) 根據北京市規劃委員會發出的全部五份建設工程規劃許可證，該物業部分建築面積為122,585.10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)
(2010) 0026	二零一零年 三月十八日	海淀區西北旺	三期(南)住宅 樓宇1-1、1-11	9,415.50
(2010) 0034	二零一零年 四月十二日	海淀區西北旺	三期(南)住宅樓宇1-2、 1-3、1-5、1-10、 1-15、1-16及1-21	40,028.00
(2010) 0027	二零一零年 三月十八日	海淀區西北旺	附屬商業樓宇C-1	2,740.10
(2010) 0054	二零一零年 五月三十一日	海淀區西北旺	住宅樓宇1-12、1-20、 1-22、1-23、1-24、 1-25、1-26	48,201.50
(2010) 0055	二零一零年 五月三十一日	海淀區西北旺	地下車庫G1及G2	22,200
合計：				<u>122,585.10</u>

- (4) 根據日期為二零一零年五月二十八日的營業執照第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。
- (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) 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全部土地出讓金已支付及付清。
- (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
建設工程規劃許可證	有（部分）
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
35. 中國江蘇省 宜興市 宜城街道 滄浦地塊A區 宜興項目 待建土地	該物業由一塊地盤面積約 268,944.50平方米的地塊組成。	該物業為一塊待 開發的地塊。	人民幣 1,467,000,000元
	據 貴集團告知，該物業計劃分四 期發展為綜合住宅。		(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,467,000,000元)
	待竣工後，待建項目將包括聯排別 墅、高層公寓、別墅、商舖物業及 地下車庫泊車位。		
	據 貴集團告知，待建項目預計將 於二零一四年竣工，其規劃建築面 積如下：		
		概約規劃 建築面積 (平方米)	
	用途		
	高層公寓	248,691.85	
	聯排別墅	50,910.00	
	別墅	32,026.00	
	商舖物業	18,000.00	
	泊車位地庫	<u>54,254.50</u>	
	合計(可銷售)：	<u><u>403,882.35</u></u>	
	配套設施 (不可銷售)	<u>46,382.00</u>	
	合計：	<u><u>450,264.35</u></u>	
	該物業乃按作住宅用途的土地使用 權持有，為期70年，於二零八零年 四月一日屆滿。		

附註：

- (1) 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部分土地(地盤面積為29,829.40平方米)賦予任何商業價值。倘 貴集團已獲得該部分的國有土地使用證，則該部分物業於估值日期現況下的資本值(假定土地出讓金已悉數償付)將為人民幣183,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣183,000,000元)。

- (2) 根據宜興市國土資源管理局(「出讓人」)與宜興融創東沅置業有限公司(「承讓人」)訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓人同意將該物業的土地使用權授予承讓人，相關詳情如下：

地點：宜興市宜城街道大溪河以南滄浦區

地盤面積：268,944.50平方米

土地用途：住宅及商業

土地使用期：住宅：70年及商業：40年

土地出讓金：人民幣1,560,000,000元

地積比率：1.3

- (3) 根據日期為二零一零年四月十三日第(2010) 41602798號及日期為二零一零年九月三日第(2010) 41607007的兩份國有土地使用證，該物業部分總地盤面積為239,115.1平方米的國有土地使用權已授予宜興融創東沅置業有限公司。

- (4) 根據宜興市規劃局於二零一零年五月二十日發出的建設用地規劃許可證第320282201000010號，一幅土地面積為269,000平方米的建築地盤符合城市規劃的規定。

- (5) 根據宜興市規劃局發出的建設工程規劃許可證第320282201000133號，該物業總建築面積為150,065平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設。

- (6) 根據宜興市建設局發出的建設工程施工許可證第3202822010061200001A號，該總建築面積為150,065平方米的物業符合建設工程的施工規定。

- (7) 根據日期為二零一零年六月二十三日的營業執照第320282000234184號，宜興融創東沅置業有限公司於二零一零年三月九日成立，註冊資本為人民幣400,000,000元，有效經營期限為二零一零年三月九日至二零三零年三月五日。

- (8) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供其就該物業的業權所出具的法律意見，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權出讓合同及國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；

(ii) 宜興融創東沅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) 宜興融創東沅置業有限公司獲得餘下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部分土地出讓金已支付及付清。

- (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(部分)
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

第五類 – 貴集團於中國租賃作自用的物業

		於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值	
物業	概況及租用詳情		
36. 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>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>該物業的總建築面積約為3,669.29平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p>該物業由十五名獨立第三方出租予天津融創奧城投資有限公司、天津融創置地有限公司、天津融創名翔投資發展有限公司及天津融創置地商業運營管理有限公司，月租總額為人民幣255,880.64元。</p> <p>租期的最後到期日為二零一三年五月三十一日。</p> <p>根據中國法律意見，部分出租人已提供該物業的房屋所有權證及有權出租該物業。租約有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	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506號單元	<p>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>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>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，自二零一零年六月七日起至二零一一年六月六日止，每月租金為人民幣83.33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

		於二零二零年 六月三十日 現況下的資本值	
物業	概況及租用詳情		
38. 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>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>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>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，自二零二零年六月七日起至二零一一年六月六日止，每月租金為人民幣 83.33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。租約有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值	
39. 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>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>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>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，自二零二零年六月七日起至二零一一年六月六日止，每月租金為人民幣83.33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。租約有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值	
40. 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>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>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>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，自二零二零年六月七日起至二零一一年六月六日止，每月租金為人民幣83.33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	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
41. 中國天津市 大港區 萬象路 涉外綜合樓 A502單元	<p>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>該物業的總建築面積約為40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天津融創不動產投資管理有限公司，租期2年，自二零一零年二月六日起至二零一二年二月六日止，每月租金為人民幣500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。租約有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值
42. 中國天津市 大港區萬象路 涉外綜合樓 A501單元	<p>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>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>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>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。租約有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值
43. 中國天津市 和平區 唐山道135號 C408單元	<p>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>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>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，自二零零九年十月二十八日起至二零一零年十月二十七日止，每月租金為人民幣810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	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
44. 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>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>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>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>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。</p>	無商業價值
45. 中國 天津市 經濟技術開發區 黃海路249號 中信物流科技園9號 單體2層F26室	<p>該物業包括總建築面積約6平方米的單位。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p>該物業由獨立第三方出租予天津融創物業管理有限公司，租期1年，由二零一零年五月二十四日起至二零一一年五月二十三日止，每月租金為人民幣583.33元。</p> <p>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。</p>	無商業價值
46. 中國 重慶市 北部新區經開園 蔡家溝 水庫片區的水庫	<p>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>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>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。租約有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值
47. 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>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>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>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>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

		於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值	
物業	概況及租用詳情		
48. 中國 重慶市 北碚區 蔡家崗鎮 鳳栖路6號 一單元	<p>該物業包括於二零零五年竣工的一幢六層高寫字樓大樓的一個單元。</p> <p>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>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，租期將於二零一一年十二月三十一日屆滿。</p> <p>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。</p>	無商業價值	
49. 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>該物業包括於二零零八年竣工的一幢29層高寫字樓大樓的若干單元。</p> <p>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>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>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。</p>	無商業價值	
50. 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>該物業包括於二零零八年竣工的一幢29層高寫字樓大樓的若干單元。</p> <p>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>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>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。</p>	無商業價值	

估值證書

			於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
物業	概況及租用詳情		
51. 中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 太湖鎮蘇錫路 228號單元	<p>該物業包括於二零零五年竣工的一幢三層高大樓的一個單元。</p> <p>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>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>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。租約有效、具法律約束力及可強制執行。</p>		無商業價值
52. 中國 江蘇省 無錫市 惠山經濟開發區 政和大道的 一單元	<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150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>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。</p>		無商業價值
53. 中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 錦溪路100號 的辦公單元	<p>該物業包括一幢四層高辦公大樓的三個單位，總建築面積約為150平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p>該物業由獨立第三方出租予無錫融創苗木花卉有限公司、無錫融創投資有限公司及天津融創物業管理有限公司，租金為零。租期最後到期日為二零一二年五月二十四日。</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

			於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
物業	概況及租用詳情		
54. 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>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100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>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。租約有效、具法律約束力及可強制執行。</p>		無商業價值
55. 中國 北京市 海淀區 寶盛里 37號樓 214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20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融創建投房地產有限公司，租期自二零一零年八月十二日起至二零一一年八月十二日止，每年租金為人民幣14,400元。</p> <p>出租人已提供該物業的房屋所有權證及有權出租該物業。租約有效、具法律約束力及可強制執行。</p>		無商業價值