

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團於中國及香港的物業權益於二零一零年十二月三十一日之估值意見而發出之函件、估值概要及估值證書全文，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：

關於：組合估值

估值指示、目的及日期

吾等遵照閣下指示，對萊蒙國際集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）及香港所持之物業權益進行估值（詳情見隨附估值證書），吾等確認已檢視有關物業、作出有關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零一零年十二月三十一日的估值意見。

市值之定義

吾等對各項物業之估值乃指其市值，根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）的定義，市值指「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎而非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計款項」。

估值基準及假設

吾等的估值並不包括因特別條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別報酬或優惠或任何特別價值因素）所引致的估計價格上升或下跌。

吾等對位於中國的物業進行估值時，乃假設該等物業之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，而任何應付之土地出讓金亦已悉數繳付。吾等依賴有關各項物業之業權及 貴集團於該等物業之權益之資料。吾等對物業進行估值時，乃假設 貴集團擁有各項物業之可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前的整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業。

根據 貴集團提供的資料，有關位於中國的物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已載於各估值證書的附註內。

吾等對物業進行估值時，已遵照香港●有限公司證券●規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)的規定。

吾等的估值並無考慮有關物業涉及的任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

估值方法

吾等對 貴集團於中國建成及持作出售的第一類物業、持作佔用的第二類物業及持作投資的第三類物業中的第10至16項物業進行估值時，乃採用直接比較法，假設各項該等物業按現狀出售並已參照有關市場現有之可資比較銷售交易，或(如適用)按投資法將現有租賃協議所產生之租金收入淨值撥作資本，並就該等物業之可複歸收入潛力計提適當撥備而對各項該等物業進行估值。

就第三類物業中的第17項物業及 貴集團於中國持有的發展中第四類物業及持作未來發展的第五類物業而言，乃基於各項該等物業將根據 貴集團新近提供的發展計劃書進行開發及完工進行估值。吾等假設有關於發展計劃已在並無附帶任何嚴苛條件或延誤的情況下取得有關政府機關的一切同意書、批文及執照。吾等亦假設發展項目之設計及建築符合當地規劃法規並已獲有關部門批准。吾等於達致估值意見時，已採用直接比較法，參考相關市場中可資比較的銷售憑證，或(如適用)採用投資法，同時亦考慮已支銷建築成本及完成開發項目所需支出的成本，以反映已竣工開發項目的質量。「落成時的資本值」指吾等假設發展項目於估值日已落成而得出的總銷售價格。

就 貴集團於中國分別已訂立合約及擬收購之第六及第七類物業而言，由於 貴集團於估值日尚未取得國有土地使用權證及／或土地出讓金尚未悉數支付，故吾等並無賦予該等物業任何商業價值。

貴集團在中國及香港分別租用的第八及第九類物業並無商業價值，主要是由於該等物業禁止轉讓及分租或缺乏可觀的租金溢利。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供第一至九類物業業權的文件摘要。吾等亦已接獲 貴集團第八及第九類物業的租賃合約。然而，吾等並無查閱文件正本以核證有否並無載於吾等獲提供文件副本的修訂。

吾等估值時相當依賴 貴集團所提供的有關中國物業的資料，並接納其法律顧問通力律師事務所就有關中國物業的規劃批文或法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、土地及樓宇憑證、停車位數目、佔用詳情、開發計劃、施工成本、地盤及建築面積以及所有其他相關事項而提供的意見。

估值證書所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供的資料而定，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值重要的資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

吾等曾視察每項物業之外部並於可能情況下亦視察其內部。然而，吾等並無進行實地視察，以確定地質狀況及設施等是否適合作任何未來發展之用。吾等編製估值時已假設有關於方面均符合要求，而建築期間將不會引致任何特殊成本或延誤。此外，吾等並無進行結構性測量，惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等並無測試任何設施。除另有說明外，吾等未能進行詳細實地丈量，以核實該等物業之地盤及建築面積，而吾等已假設吾等獲提供之文件所示面積均正確無誤。

貨幣

除另有說明外，吾等的全部估值金額均以中國官方貨幣人民幣呈列。

隨函附奉本行之估值概要及估值證書。

此 致

中國
深圳市
福田區
益田路4068號
卓越時代廣場35樓3501室
萊蒙國際集團有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業組)
中國房地產估價師
MSc. , M.H.K.I.S. , M.R.I.C.S
謹啟

二零一一年●月●日

附註： 陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾23年中國及香港物業估值經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益 (百分比)	於二零一零年
	十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)		十二月三十一日 現狀下貴集團應佔資本值 (人民幣)
第一類 — 貴集團於中國持作出售之物業			
1. 中國 江蘇省 常州市 西瀛里 常州萊蒙都會(二期) 之多個住宅及零售單位	27,000,000	100	27,000,000
2. 中國 江蘇省 常州市 西瀛里 常州萊蒙都會(三期) 之多個住宅及零售單位	36,000,000	100	36,000,000
3. 中國 浙江省 杭州市 余杭區 南苑街 藕花洲大街303號 杭州萊蒙商業中心之多個零售 單位	28,000,000	100	28,000,000
4. 中國 廣東省 深圳市 寶安區 龍華鎮 梅龍南路西側 深圳水榭山(一至三期)之 多個住宅及零售單位	492,000,000	100	492,000,000

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年	貴集團	於二零一零年
	十二月三十一日		十二月三十一日
	現況下之資本值	應佔權益	現狀下貴集團應佔資本值
	(人民幣)	(百分比)	(人民幣)
5. 中國 江蘇省 常州市武進區 常州萊蒙城(一期及三期) 的多個住宅及零售單位	128,000,000	100	128,000,000
6. 中國 廣東省 深圳市 寶安區 龍華鎮 梅龍南路西側 深圳水榭春天(一期) 之多個住宅及零售單位	188,000,000	100	188,000,000
小計：			899,000,000

第二類 — 貴集團於中國佔用之物業

7. 中國 廣東省 深圳市福田區 益田路4068號 卓越時代廣場35樓 3501至3504室及3510室	37,000,000	100	37,000,000
8. 中國 江蘇省 常州市 西瀛里 常州萊蒙都會(二期) 之多個寫字樓單位	25,000,000	100	25,000,000
9. 中國 江蘇省 常州市武進區 常州萊蒙城的酒店部分	471,000,000	100	471,000,000
小計：			533,000,000

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益 (百分比)	於二零一零年
	十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)		十二月三十一日 現狀下貴集團應佔資本值 (人民幣)
第三類 — 貴集團於中國持作投資之物業			
10. 中國 江蘇省 常州市西瀛里 常州萊蒙都會(一期) 之一部分	475,000,000	100	475,000,000
11. 中國 江蘇省 常州市西瀛里 常州萊蒙都會(二期) 的多個零售單位及 停車位	545,000,000	100	545,000,000
12. 中國 江蘇省 常州市西瀛里 常州萊蒙都會(三期) 的多個停車位	無商業價值	100	無商業價值
13. 中國 廣東省 東莞市南城區 鴻福路與規劃四路 交匯處的 東莞萊蒙商業中心 的部分	333,000,000	100	333,000,000
14. 中國浙江省 杭州市余杭區 南苑街 藕花洲大街303號 杭州萊蒙商業中心的部分	248,000,000	100	248,000,000

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益 (百分比)	於二零一零年
	十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)		十二月三十一日 現狀下貴集團應佔資本值 (人民幣)
15. 中國 廣東省 深圳市 福田區香蜜湖 香梅路與紅荔路 交匯處水榭花都 會所102及103	61,000,000	100	61,000,000
16. 中國 廣東省 深圳市 福田區香蜜湖 香梅路與紅荔路 交匯處水榭花都 三期市場大廈	65,000,000	100	65,000,000
17. 中國 四川省 成都市武侯區 紅牌樓 成都萊蒙置地廣場 之零售部分	219,000,000	100	219,000,000
小計：			1,946,000,000

第四類 — 貴集團於中國持有之發展中物業

18. 中國 江蘇省 常州市 西瀛里 常州萊蒙都會(四期)	561,000,000	100	561,000,000
19. 中國 廣東省 深圳市 寶安區 龍華鎮 梅龍南路西側 深圳水榭山(四期)	812,000,000	100	812,000,000

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年	貴集團	於二零一零年
	十二月三十一日		十二月三十一日
	現況下之資本值	應佔權益	現狀下貴集團應佔資本值
	(人民幣)	(百分比)	(人民幣)
20. 中國 廣東省 深圳市 寶安區 龍華鎮 梅龍南路西側 深圳水榭春天(二至三期)	3,743,000,000	100	3,743,000,000
21. 中國 江蘇省 常州市武進區 常州萊蒙城(四至六期)	842,000,000	100	842,000,000
小計：			5,958,000,000

第五類 — 貴集團於中國持作供未來發展之物業

22. 中國 四川省 成都市 武侯區 紅牌樓 成都萊蒙置地廣場之一部分	300,000,000	100	300,000,000
23. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 葵涌鎮 官湖村 深圳水榭藍灣	300,000,000	92	276,000,000
24. 中國 廣東省 深圳市 寶安區 龍華鎮 梅龍路西側 深圳水榭春天(四至六期)	2,945,000,000	100	2,945,000,000

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益 (百分比)	於二零一零年
	十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)		十二月三十一日 現狀下貴集團應佔資本值 (人民幣)
25. 中國 江蘇省 常州市 武進區 常州萊蒙城(七至十期)	1,731,000,000	100	1,731,000,000
26. 中國 江蘇省 常州市 武進區太湖灣旅遊 度假區西灣 太湖水榭山(一期)	698,000,000	100	698,000,000
27. 中國 浙江省 杭州市 富陽區 東洲街道 杭州水榭山 2、5及6號地	1,151,000,000	100	1,151,000,000
小計：			7,101,000,000

第六類 — 貴集團已訂約將於中國收購之物業

28. 中國 浙江省 杭州市 富陽區 東洲街道 杭州水榭山 1、3及4號土地			無商業價值
小計：			無商業價值

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年	貴集團	於二零一零年
	十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)	應佔權益 (百分比)	十二月三十一日 現狀下貴集團應佔資本值 (人民幣)
第七類－貴集團擬於中國收購之物業			
29. 中國			無商業價值
江蘇省			
常州市			
武進太湖灣旅遊			
度假區西灣			
太湖水榭山(二期及三期)			
30. 中國廣東省			無商業價值
深圳市龍崗區			
南聯社區			
深圳水榭明天			
31. 中國			無商業價值
天津市			
靜海縣			
北華路與津滄高速交接處的			
天津萊蒙城			
小計：			<u>無商業價值</u>

第八類－貴集團於中國租用之物業

32. 中國			無商業價值
廣東省			
深圳市			
福田區益田路4068號			
卓越時代廣場35樓3505室			
33. 中國			無商業價值
廣東省			
深圳市福田區			
益田路4068號			
卓越時代廣場35樓			
3506至3508室			

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年	貴集團	於二零一零年
	十二月三十一日		十二月三十一日
	現況下之資本值	應佔權益	現狀下貴集團應佔資本值
	(人民幣)	(百分比)	(人民幣)
34. 中國 廣東省 深圳市福田區 益田路4068號 卓越時代廣場35樓3509室			無商業價值
35. 中國 廣東省 深圳市福田區紅荔路 中銀花園A座21樓21cb-13室			無商業價值
36. 中國 廣東省 深圳市 福田區紅荔路 中銀花園A座21樓21cb-15室			無商業價值
37. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 紅嶺中路1010號 國際信託大廈1103室			無商業價值
38. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 紅嶺中路1010號 國際信託大廈1304室			無商業價值

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年	貴集團	於二零一零年
	十二月三十一日		十二月三十一日
	現況下之資本值	應佔權益	現狀下貴集團應佔資本值
	(人民幣)	(百分比)	(人民幣)
39. 中國			無商業價值
廣東省			
深圳市			
羅湖區			
紅嶺中路1010號			
國際信託大廈1501室			
40. 中國			無商業價值
廣東省			
深圳市			
羅湖區			
紅嶺中路1010號			
國際信託大廈1502室			
41. 中國			無商業價值
四川省			
成都市			
天府大道北段20號			
高新國際廣場			
601室			
小計：			無商業價值
第九類 — 貴集團於香港租用之物業			
42. 香港			無商業價值
干諾道中168-200號			
信德中心			
招商局大廈33樓3318室			
43. 香港			無商業價值
灣仔			
海灣道6-8號			
瑞安中心			
26樓2604-8室			
小計：			無商業價值
總計：			16,437,000,000

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作出售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
1. 中國 江蘇省 常州市西瀛里 常州萊蒙都會 (二期)的 多個住宅及 零售單位	該物業包括位於常州萊蒙都會(二期)(於二零零九年竣工的大型綜合開發項目)總建築面積為709平方米的多個未售住宅及零售單位。 該物業已獲授土地使用權，其中作住宅用途為期70年，於二零七三年一月二十七日屆滿，寫字樓用途為期50年，於二零五三年一月二十七日屆滿，商業用途為期40年，於二零四三年一月二十七日屆滿。	該物業現時空置。	人民幣27,000,000元

附註：

- 根據常州市人民政府發出的國有土地使用權證(2007)第0235658號，該物業(總地盤面積為17,567.0平方米)的土地使用權被授予常州萊蒙都會置業有限公司，其中住宅、寫字樓及商業用途將分別於二零七三年、二零五三年及二零四三年一月二十七日屆滿。
- 根據常州市國土資源局(「出讓人」)與常州萊蒙都會置業有限公司(「受讓人」)於二零零三年一月簽訂的土地使用權出讓合同(2003)第010號，常州萊蒙都會的土地使用權被授予受讓人。相關項目開發資料概述如下：

土地用途	:	商業、寫字樓及住宅
地盤面積	:	102,331平方米
土地使用年期	:	住宅用途為70年、寫字樓用途為50年及商業用途為40年
土地出讓金	:	人民幣86,217,300元

根據日期為二零一零年二月九日的補充協議，常州萊蒙都會A區及B區的總建築面積增加176,432平方米，額外土地出讓金為人民幣67,573,456元。
- 根據常州市規劃局於二零零三年七月十五日發出的建設用地規劃許可證第0-2003-81號，一幅面積為95,102平方米的建築地盤符合城市規劃規定。
- 根據常州市規劃局於二零零六年九月四日發出的建設工程規劃許可證第0-2006-108號，常州萊蒙都會(二期)的總建築面積為128,080平方米之建設工程已獲批准。
- 根據常州市建設局於二零零六年九月七日及二零零七年一月三十日分別發出的建設工程施工許可證第320400200609070101號及第320400200701300501號，常州萊蒙都會(二期)總建築面積為128,080平方米之建設工程已獲批准動工。

附錄四

物業估值

- (6) 根據常州市人民政府發出的全部83份房屋所有權證，常州萊蒙都會（二期）（總建築面積為31,564.01平方米）的房屋所有權已歸屬於常州萊蒙都會置業有限公司。
- (7) 根據常州市房產管理局於二零零六年九月十九日發出的預售許可證(2006)第048號，常州萊蒙都會（二期）中作住宅及商業用途的總建築面積分別為42,286.34平方米及65,273.67平方米的物業已獲准預售。
- (8) 根據日期為二零零七年十月九日的營業執照（編號：320400400009363），常州萊蒙都會置業有限公司以註冊資本20,000,000美元成立，有效經營期限由二零零二年十二月十七日起至二零一三年十二月十六日止。
- (9) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 常州萊蒙都會置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已獲該物業土地使用權及房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 該物業由中國民生銀行股份有限公司提供按揭貸款；
 - (iv) 常州萊蒙都會置業有限公司有權（受按揭規限）佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (v) 土地使用權出讓合同所列的所有土地出讓金已按時支付及結清。
- (10) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證 | 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 |
| 預售許可證 | 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	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
2. 中國江蘇省 常州市西瀛里 常州萊蒙都會 (三期)的多個 住宅及零售單位	該物業包括位於常州萊蒙都會(三期) (於二零零九年竣工的大型零售/住宅 開發項目)的未售零售及住宅部分。 該物業的建築面積分配如下：	該物業現時空置。	人民幣36,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
零售	1,210
住宅	868
總計：	2,078

該物業已獲授土地使用權，其中作住宅用途為期70年，於二零七三年一月二十七日屆滿，寫字樓用途為期50年，於二零五三年一月二十七日屆滿，商業用途為期40年，於二零四三年一月二十七日屆滿。

附註：

- 根據常州市國土資源局發出的國有土地使用權證(2003)第04525號，該物業(總地盤面積為44,491.3平方米)的土地使用權被授予常州萊蒙都會置業有限公司，其中住宅、寫字樓及商業用途將分別於二零七三年、二零五三年及二零四三年一月二十七日期滿。吾等從 貴集團獲悉，上述土地由三期及四期佔用。
- 根據常州市國土資源局(「出讓人」)與常州萊蒙都會置業有限公司(「受讓人」)於二零零三年一月簽訂的土地使用權出讓合同(2003)第010號，常州萊蒙都會的土地使用權被授予受讓人，相關項目開發資料概述如下：

土地用途	：	商業、寫字樓及住宅
地盤面積	：	102,331平方米
土地使用年期	：	住宅用途為70年、寫字樓用途為50年及商業用途為40年
土地出讓金	：	人民幣86,217,300元
- 根據日期為二零一零年二月九日的補充協議，A區及B區總建築面積增加176,432平方米，額外的土地出讓金為人民幣67,573,456元。
- 根據常州市規劃局於二零零三年七月十五日發出的建設用地規劃許可證第0-2003-81號，一幅面積為95,102平方米的建築地盤符合城市規劃規定。

附錄四

物業估值

- (5) 根據常州市規劃局於二零零六年十二月二十七日發出的建設工程規劃許可證第0-2006-124號，常州萊蒙都會三期的建設工程的總建築面積為152,596.5平方米。
- (6) 根據常州市建設局於二零零七年一月三十日及二零零七年二月十五日發出的建設工程施工許可證第320400200701300601號及320400200702150301號，常州萊蒙都會三期的總建築面積為152,596.50平方米的建設工程已獲准動工。
- (7) 根據常州市房產管理局於二零零七年五月十六日發出的預售許可證(2007)第024號，常州萊蒙都會B區(三期)中作住宅及商業用途的總建築面積分別為77,943.32平方米及34,828.11平方米的常州萊蒙都會三期已獲准預售。
- (8) 根據日期為二零零七年十月九日的營業執照(編號：320400400009363)，常州萊蒙都會置業有限公司以註冊資本20,000,000美元成立，有效經營期限由二零零二年十二月十七日起至二零一三年十二月十六日止。
- (9) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 常州萊蒙都會置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已獲該物業土地使用權的相關有效證書；
 - (iii) 常州萊蒙都會置業有限公司有權根據中國法律及法規佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列的所有土地出讓金已按時支付及結清。
- (10) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證 | 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 |
| 預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

			於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 中國浙江省 杭州市余杭區 南苑街 藕花洲大街303號 杭州萊蒙 商業中心的 多個零售單位	杭州萊蒙商業中心為於二零零七年竣工的一座覆蓋4層樓外加地下室的商業大廈。 該物業包括多個未售單位，總建築面積約為1,514.84平方米，作商業用途。 該物業獲授之土地使用權年期為期40年，於二零四六年一月十二日屆滿，作商業用途。	該物業部分訂有多項租約，最遲租約於二零二二年八月七日屆滿。月租總額約為人民幣108,000元。 其餘物業處於空置狀態。	人民幣28,000,000元

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證(2007)第103-1399號，該地盤面積約為14,779.9平方米之物業的土地使用權已授予萊蒙國際(余杭)置業有限公司作商業用途，為期40年，於二零四六年一月十二日屆滿。
- (2) 根據11份房屋所有權證第07024857至07024860、07024863、07024866、07024868、07024874、07024877、07024879及07024880號，萊蒙國際(余杭)置業有限公司擁有該物業總建築面積為1,514.84平方米的房屋所有權。
- (3) 根據日期為二零零八年三月二十五日之營業執照(編號：330100400018489)，萊蒙國際(余杭)置業有限公司以註冊資本10,000,000美元成立，有效經營期限為二零零五年九月十五日至二零四五年九月十四日。
- (4) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 萊蒙國際(余杭)置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已獲該物業土地使用權及房屋所有權；
 - (iii) 該物業部分由中國農業銀行提供按揭貸款；
 - (iv) 萊蒙國際(余杭)置業有限公司有權(受按揭規限)佔有、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- (5) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
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

於二零一零年
十二月三十一日
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
4. 中國廣東省深圳市 寶安區龍華鎮 梅龍南路西側 深圳水榭山 (一期至三期) 的多個住宅及 零售單位	該物業包括深圳水榭山(一期至三期) 未售出的住宅及零售單位，該項目於 二零零八年竣工。 該物業所包括的聯排別墅／半獨立式 住宅及零售單位建築面積如下：	該物業處於空置狀態。	人民幣492,000,000元
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	聯排別墅／半獨立式		
	住宅	6,926.52	
	零售	2,316.48	
	總計	9,243	

該物業獲授的土地使用權年期為70年，於二零七四年二月二十八日屆滿，作商業及住宅用途。

附註：

- (1) 根據土地使用權出讓合同(2003)第4161號，該地盤面積約為143,083.76平方米之物業的土地使用權已授予萊蒙房地產(深圳)有限公司(前稱為祥泰信息諮詢(深圳)有限公司)，詳情如下：

土地編號	:	A804-0009
地盤面積	:	143,083.76平方米
用途	:	商業及住宅
地積比率	:	≤0.6
建築面積	:	不超過85,850平方米(住宅：82,850平方米；商業：1,000平方米；物業管理室：600平方米；社區服務中心(健康護理／娛樂／便利設施等)：1,400平方米)
土地使用年期	:	70年(二零零四年三月一日至二零七四年四月二十八日)
土地出讓金	:	人民幣60,947,725元
建築規約	:	於二零零八年三月一日前竣工

- (2) 根據深圳深國投房地產開發有限公司(「甲方」)與萊蒙房地產(深圳)有限公司(「乙方」)於二零零四年七月二十六日訂立的協議，雙方同意成立一間合營企業深圳市水榭花都房地產有限公司以發展物業。根據 貴集團所告知，於二零一零年十二月三十一日， 貴集團持有合營企業100%的權益。

- (3) 根據深圳市國土資源和房產管理局與深圳市水榭花都房地產有限公司於二零零七年六月一日簽訂的協議(2007)第4809號，深圳水榭山的地盤面積已修訂為143,047.25平方米，其他所有條款維持不變。

附錄四

物業估值

- (4) 根據日期為二零零七年七月十九日的房地產所有權證（編號：5000288976），深圳水樹山總地盤面積為143,047.25平方米之土地使用權已授予深圳市水樹花都房地產有限公司作住宅及商業用途，為期70年，於二零七四年二月二十八日屆滿。
- (5) 根據已取得的竣工證書第2008134號、第2009079號及第2010105號，深圳水樹山（一期至三期）建設工程符合竣工要求並已竣工。
- (6) 吾等從 貴集團獲悉，部分物業（總建築面積為812.16平方米）已經預售，總代價約為人民幣50,472,040元。吾等已於估值過程中計入該代價。
- (7) 根據日期為二零零九年八月二十四日的營業執照（編號：440301103101865），深圳市水樹花都房地產有限公司以註冊資本人民幣331,384,021元成立，有效經營期限由二零零四年八月二十六日至二零二四年八月二十六日止。
- (8) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議及房地產所有權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 深圳市水樹花都房地產有限公司為該物業的合法土地使用者，並已獲該物業房地產所有權；
- (iii) 深圳市水樹花都房地產有限公司有權佔有、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業；
- (iv) 土地使用權出讓合同所標明之所有土地出讓金已按時支付及結清；
- (v) 根據相關法規，商用物業的土地使用年期為40年。儘管獲批的土地使用年期為70年，其須於法定屆滿日期後予以更新。
- (9) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
房地產所有權證	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
竣工證書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
			人民幣128,000,000元
5. 中國 江蘇省 常州市武進區 常州萊蒙城 (一期及三期)的 多個住宅及 零售單位	該物業包括7幅土地，總地盤面積為486,808平方米。 該物業包括於二零零九年竣工的多個未售住宅及零售單位。	該物業處於空置狀態。	
		建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	13,829	
	零售	786	
	總計	14,615	
	該物業已獲授土地使用權，其中作商業用途為期40年，於二零四六年十二月三十日屆滿，住宅用途為期70年，於二零七六年十二月三十日屆滿。		

附註：

- 根據日期為二零零六年四月二十八日的土地使用權出讓合同(2006)第034號，總地盤面積(不包括綠化面積89,223平方米)為486,823.3平方米的常州萊蒙城的土地使用權已授予常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司，其中作商業用途為期40年，住宅用途為期70年。
- 根據多份國有土地使用權證，常州萊蒙城的土地使用權已授予常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司，其中作商業用途為期40年，住宅用途為期70年。

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期
(2006)1204460	60,015.4	商業	二零四六年十二月三十日
(2009)1203773	98,766.9	商業/住宅	二零四六年十二月三十日/ 二零七六年十二月三十日
(2010)1204711	164,381.4	商業/住宅	二零四六年十二月三十日/ 二零七六年十二月三十日
(2007)1204569	46,181.5	商業/住宅	二零四六年四月二十七日/ 二零七六年四月二十七日
(2007)1204570	117,462.8	商業/住宅	二零四六年四月二十七日/ 二零七六年四月二十七日

- 根據建設用地規劃許可證第5-2006-92號及建設工程規劃許可證第5-2006-78號，萊蒙城(總地盤面積為173,738.55平方米及總建築面積為503,882平方米)的部分建築地盤及建設工程已獲批准。

附錄四

物業估值

- (4) 根據日期為二零零九年九月七日及二零零九年十二月八日的竣工證書，總建築面積為227,020平方米的萊蒙城1A及2A的建設工程符合竣工要求。
- (5) 吾等從 貴集團獲悉，總建築面積為181平方米之部分物業已經預售，總代價約為人民幣450,000元。吾等已於估值過程中計入該代價。
- (6) 根據二零零九年五月二十一日頒發的營業執照（編號：320400400019336），常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司以註冊資本31,500,000美元成立，有效經營期限由二零零零年四月二十八日至二零三六年四月二十五日止。
- (7) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 國有土地使用權證及其相關批文根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業部分已抵押予中國民生銀行股份有限公司深圳分行及興業銀行股份有限公司常州分行；
 - (iii) 常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司已獲該物業的土地使用權，並有權（受按揭規限）於土地使用年期內佔有、使用、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (8) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
竣工證書	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
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 十二月三十一日 現況下的資本值
			人民幣188,000,000元
6. 中國 廣東省 深圳市 寶安區 龍華鎮 梅龍南路西側 深圳水榭春天 (一期) 的多個住宅 及零售單位	該物業包括地盤面積為85,664.45平方米的土地。 據 貴集團所告知，該物業由多個於二零一零年十一月竣工的未售住宅及零售單位組成。	該物業現時空置。	
		建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	2,292.76	
	零售	3,355.77	
	總計	<u>5,648.53</u>	
	該物業獲授的土地使用權年期為70年，作商業及住宅用途。		

附註：

- (1) 根據土地使用權出讓合同(2004)第4011號，該物業(地盤面積約91,966.47平方米)之土地使用權已授予萊蒙房地產(深圳)有限公司(前稱為祥泰信息諮詢(深圳)有限公司)，詳情如下：

土地編號	:	A818-0040
地盤面積	:	91,966.47平方米
用途	:	商業及住宅用地
地積比率	:	≤3.2
建築面積(地積比率)	:	不超過294,293平方米。(住宅：262,333平方米，商業：26,000平方米，物業管理室：600平方米，社區服務中心(醫療保健/娛樂等)：2,000平方米，幼稚園：3,200平方米(獨立地盤面積不少於3,600平方米，郵局：100平方米，報亭：60平方米))
土地使用年期	:	70年(自二零零四年四月二十九日起至二零七四年四月二十八日止)
土地出讓金	:	人民幣147,936,296元

- (2) 根據深圳深國投房地產開發有限公司(「甲方」)與萊蒙房地產(深圳)有限公司(「乙方」)於二零零四年七月二十六日訂立的協議，雙方同意成立一間合營企業深圳市水榭花都房地產有限公司以發展物業。根據 貴集團所告知，於二零一零年十二月三十一日，貴集團持有該合營企業的100%權益。

附錄四

物業估值

- (3) 根據土地使用權出讓合同第4011號的補充協議，地盤面積及地積比率已分別修訂至85,664.45平方米及不超過3.44倍，其他所有條件維持不變。深圳市水榭花都房地產有限公司須於簽訂補充協議後的一年內動工，於二零一三年一月十二日前竣工，並還須將額外的地盤面積約14,315.67平方米無償歸還予深圳市國土資源和房產管理局。
- (4) 根據日期為二零零九年五月十二日的房地產所有權證第5000371559號，該物業地盤面積約為85,664.45平方米之土地使用權已授予深圳市水榭花都房地產有限公司，詳情如下：
- | | | |
|--------|---|-------------------------------|
| 土地編號 | : | A818-0040 |
| 地盤面積 | : | 85,664.45平方米 |
| 用途 | : | 商業及住宅 |
| 土地使用年期 | : | 70年(自二零零四年四月二十九日至二零七四年四月二十八日) |
| 土地出讓金 | : | 人民幣147,936,296元 |
- (5) 根據建設用地規劃許可證第HQ-2007-0180號，獲批的地盤面積及總建築面積分別為85,664.45平方米及294,293平方米。
- (6) 根據建設工程規劃許可證第BA-2009-0038號以及建設工程施工許可證第44030020090147003號，深圳水榭春天(一期)的建設工程(總建築面積為71,229.80平方米)符合城市建設的規定，已獲准動工。
- (7) 根據日期為二零零九年八月二十四日的營業執照(編號：440301103101865)，深圳市水榭花都房地產有限公司以註冊資本人民幣331,384,021元成立，有效經營期限由二零零四年八月二十六日至二零二四年八月二十六日止。
- (8) 吾等從 貴集團獲悉，部分物業(總建築面積為1,061.14平方米)已經預售，總代價約為人民幣21,451,646元。吾等已於估值過程中計入該代價。
- (9) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議及相關發展批文為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 深圳市水榭花都房地產有限公司為該物業的合法土地使用者；
 - (iii) 深圳市水榭花都房地產有限公司有權於土地使用年期內佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列的所有土地出讓金已按時支付及結清。
- (10) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 房地產所有權證 | 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 |
| 預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第二類 — 貴集團在中國佔用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
7. 中國 廣東省 深圳市福田區 益田路4068號 卓越時代廣場35樓 3501至3504室及 3510室	卓越時代廣場為一幢52層的寫字樓，於二零零五年前後落成。 該物業包括位於卓越時代廣場內的總建築面積為888.80平方米的5個寫字樓單位。 該物業的土地使用權已經授出，於二零五二年三月十七日屆滿，為期50年，作商業及寫字樓用途。	該物業由 貴集團佔用作寫字樓用途。	人民幣37,000,000元

附註：

- (1) 根據5份房地產所有權證，該物業（總建築面積為888.80平方米）的土地使用權及房屋所有權已授予祥俊信息諮詢（深圳）有限公司（目前稱為萊蒙祥俊信息諮詢（深圳）有限公司）作商業及寫字樓用途，使用年期為50年，自二零零二年三月十八日至二零五二年三月十七日止，詳情概述如下：

證書編號	單位	用途	建築面積 (平方米)
3000473520	3501	寫字樓	289.57
3000473523	3502	寫字樓	107.35
3000473499	3503	寫字樓	106.18
3000473521	3504	寫字樓	219.45
3000473518	3510	寫字樓	166.25
總計			888.80

- (2) 根據營業執照（編號：440301503285854），萊蒙祥俊信息諮詢（深圳）有限公司以註冊資本1,000,000港元成立，有效經營期限由二零零三年五月三十日至二零三三年五月三十日止。
- (3) 我們已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 萊蒙祥俊信息諮詢（深圳）有限公司已獲該物業房地產所有權的相關有效證書；
- (ii) 萊蒙祥俊信息諮詢（深圳）有限公司有權根據中國法律及法規自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置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，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

房地產所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
8. 中國 江蘇省 常州市 西瀛里 常州萊蒙都會 (二期)之多個 寫字樓單位	該物業包括常州萊蒙都會(二期)之多個寫字樓單位，為於二零零九年竣工的大型購物中心。 該物業總建築面積為1,545.37平方米，作寫字樓用途。 該物業已獲授土地使用權，其中作住宅用途為期70年，於二零七三年一月二十七日屆滿，寫字樓用途為期50年，於二零五三年一月二十七日屆滿，商業用途為期40年，於二零四三年一月二十七日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作寫字樓用途。	人民幣25,000,000元

附註：

- 根據常州市人民政府發出的國有土地使用權證(2007)第0235658號，該物業(總地盤面積為17,567.0平方米)的土地使用權被授予常州萊蒙都會置業有限公司，其中住宅、寫字樓及商業用途將分別於二零七三年、二零五三年及二零四三年一月二十七日屆滿。
- 根據常州市國土資源局(「出讓人」)與常州萊蒙都會置業有限公司(「受讓人」)於二零零三年一月簽訂的土地使用權出讓合同(2003)第010號，常州萊蒙都會的土地使用權被授予受讓人，相關項目開發資料概述如下：

土地用途	:	商業、寫字樓及住宅
地盤面積	:	102,331平方米
土地使用年期	:	住宅用途為70年、寫字樓用途為50年及商業用途為40年
土地出讓金	:	人民幣86,217,300元

根據日期為二零一一年二月九日的補充協議，總建築面積增加176,432平方米，額外土地出讓金為人民幣67,573,456元。
- 根據常州市規劃局於二零零三年七月十五日發出的建設用地規劃許可證第0-2003-81號，一幅面積為95,102平方米的建築地盤符合城市規劃規定。
- 根據常州市規劃局於二零零六年九月四日發出的建設工程規劃許可證第0-2006-108號，常州萊蒙都會(二期)之建設工程(總建築面積為128,080平方米)已獲批准。
- 根據常州市建設局於二零零六年九月七日及二零零七年一月三十日分別發出的建設工程施工許可證第320400200609070101號及第320400200701300501號，常州萊蒙都會(二期)總建築面積為128,080平方米之建設工程已獲准動工。
- 根據常州市人民政府發出的全部83份房屋所有權證，常州萊蒙都會(二期)(總建築面積為31,564.01平方米)的房屋所有權已歸屬於常州萊蒙都會置業有限公司。

附錄四

物業估值

- (7) 根據常州市房產管理局於二零零六年九月十九日發出的預售許可證(2006)第048號，常州萊蒙都會中作住宅及商業用途的總建築面積分別為42,286.34平方米及65,273.67平方米的部分已獲准預售。
- (8) 根據日期為二零零七年十月九日的營業執照(編號：320400400009363)，常州萊蒙都會置業有限公司以註冊資本20,000,000美元成立，有效經營期限由二零零二年十二月十七日起至二零一三年十二月十六日止。
- (9) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 常州萊蒙都會置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已獲該物業土地使用權及房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 該物業已抵押予中國民生銀行股份有限公司；
 - (iv) 常州萊蒙都會置業有限公司有權(受按揭規限)佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (v) 土地使用權出讓合同所列的所有土地出讓金已按時支付及結清。
- (10) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	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
預售許可證	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	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
9. 中國 江蘇省 常州市 武進區 常州萊蒙城的 酒店部分	該物業包括7幅土地，總地盤面積為486,808平方米。 按 貴集團所述，該物業包括常州萊蒙城的酒店部分，總建築面積約為57,169.91平方米，於二零零九年竣工。 該物業已獲授土地使用權，其中作住宅用途為期70年，商業用途為期40年，該等使用年期自二零零六年起計。	該物業由 貴集團佔用 作酒店用途。	人民幣471,000,000元

附註：

- 根據日期為二零零六年四月二十八日的土地使用權出讓合同(2006)第034號，總地盤面積(不包括綠化面積89,223平方米)為486,823.3平方米的常州萊蒙城的土地使用權已授予常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司，其中作商業用途為期40年，住宅用途為期70年。
- 根據以下國有土地使用權證，常州萊蒙城的土地使用權已授予常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司，其中作商業用途為期40年，住宅用途為期70年。

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期
(2006)1204460	60,015.4	商業	二零四六年十二月三十日
(2009)1203773	98,766.9	商業/住宅	二零四六年十二月三十日/ 二零七六年十二月三十日
(2010)1204711	164,381.4	商業/住宅	二零四六年十二月三十日/ 二零七六年十二月三十日
(2007)1204569	46,181.5	商業/住宅	二零四六年四月二十七日/ 二零七六年四月二十七日
(2007)1204570	117,462.8	商業/住宅	二零四六年四月二十七日/ 二零七六年四月二十七日

- 根據建設用地規劃許可證第320400200850006號及建設工程規劃許可證第320400200850070號，該物業(總地盤面積為63,888.71平方米及計劃建築面積為55,311平方米)的建築地盤及建設工程已獲批准。
- 根據日期為二零零九年八月六日的竣工證書，總建築面積為38,900平方米的酒店部分的建設工程符合竣工要求。
- 根據房屋所有權證(編號：01060697)，該物業的部分房屋所有權(總建築面積為40,311.91平方米)已歸屬於常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司。
- 根據日期為二零零九年五月二十一日之營業執照(編號：320400400019336)，常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司以註冊資本31,500,000美元成立，有效經營期限為二零零零年四月二十八日至二零三六年四月二十五日。

附錄四

物業估值

- (7) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 國有土地使用權證及其他相關批文根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業已抵押予渤海國際信託有限公司；
 - (iii) 常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司已獲該物業的土地使用權及房屋所有權，並有權(受按揭規限)於土地使用年期內佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (8) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
竣工證書	有
房屋所有權證	有(部分)
營業執照	有

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值														
10. 中國 江蘇省 常州市西瀛里 常州萊蒙都會 (一期)之一部分	<p>該物業包括常州萊蒙都會(一期)之多個零售單位及地庫停車位，常州萊蒙都會為二零零七年完工之一間大型購物中心。</p> <p>根據 貴集團提供之資料，該物業包括零售區，總建築面積為46,627.43平方米。</p>	<p>該物業部分(總建築面積約為46,000平方米)已出租予不同的租戶，最遲租約於二零二二年十二月三十一日屆滿。目前的月租約為人民幣2,500,000元。</p> <p>該物業之其餘部分空置。</p>	<p>人民幣 475,000,000元 (見下文附註1)</p>														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫</td> <td>21,594.87</td> </tr> <tr> <td>A2</td> <td>550.84</td> </tr> <tr> <td>A3</td> <td>6,956.26</td> </tr> <tr> <td>A5</td> <td>8,458.31</td> </tr> <tr> <td>A6</td> <td>9,067.15</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>46,627.43</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	建築面積 (平方米)	地庫	21,594.87	A2	550.84	A3	6,956.26	A5	8,458.31	A6	9,067.15	總計：	46,627.43		
樓層	建築面積 (平方米)																
地庫	21,594.87																
A2	550.84																
A3	6,956.26																
A5	8,458.31																
A6	9,067.15																
總計：	46,627.43																
	<p>此外，該物業亦包括位於地庫的面積為8,922.68平方米之自行車停車位及總建築面積為21,364.31平方米的618個汽車停車位。</p> <p>該物業之土地使用權已經授出，其中作住宅用途為期70年，於二零七三年一月二十七日屆滿，寫字樓用途為期50年，於二零五三年一月二十七日屆滿，商業用途為期40年，於二零四三年一月二十七日屆滿。</p>																

附註：

- 根據 貴集團所告知，總建築面積為751.16平方米的零售單位尚未獲得業權證書，因此吾等於估值過程中並未賦予該部分任何商業價值。倘該物業取得有效的業權證書，且獲授該證書所需的所有土地出讓金及相關費用已全數支付，則上述零售單位於二零一零年十二月三十一日的市值為人民幣8,000,000元。
- 根據常州市人民政府頒發之國有土地使用權證(2008)第0248330號，該物業(總地盤面積為40,856.20平方米)之土地使用權已授予常州萊蒙都會置業有限公司，作住宅、寫字樓及商業用途將分別於二零七三年、二零五三年及二零四三年一月二十七日屆滿。

附錄四

物業估值

- (3) 根據常州市國土資源局（「出讓人」）與常州萊蒙都會置業有限公司（「受讓人」）於二零零三年一月簽訂之土地使用權出讓合同(2003)第010號，常州萊蒙都會之土地使用權已授予受讓人，發展項目之詳情概述如下：

土地用途	:	商業、寫字樓及住宅
地盤面積	:	102,331平方米
土地使用年期	:	住宅用途為70年、寫字樓用途為50年及商業用途為40年
土地出讓金	:	人民幣86,217,300元

根據日期為二零一零年二月九日之補充協議，總建築面積已經增加176,432平方米，額外的土地出讓金為人民幣67,573,456元。

- (4) 根據日期為二零零七年八月二十一日的竣工證書，常州萊蒙都會（一期）（總建築面積為159,676.18平方米）的建設工程已竣工。
- (5) 根據68份房屋所有權證，常州萊蒙都會（一期）房屋所有權（總建築面積為76,163.26平方米）已授予常州萊蒙都會置業有限公司。
- (6) 根據日期為二零零七年十月九日的營業執照（編號：320400400009636），常州萊蒙都會置業有限公司以註冊資本20,000,000美元成立，有效經營期限由二零零二年十二月十七日起至二零一三年十二月十六日止。
- (7) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 國有土地使用權證及房屋所有權證根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；
- (ii) 該物業已抵押予中國工商銀行及華融國際信託有限責任公司；及
- (iii) 常州萊蒙都會置業有限公司有權（受按揭規限）佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (8) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	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
房屋所有權證	有（部分）
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
11. 中國 江蘇省 常州市西瀛里 常州萊蒙都會 (二期)的多個零售 單位及停車位	<p>該物業包括位於常州萊蒙都會(二期)(於二零零九年竣工的一間大型購物中心)總建築面積為30,954.03平方米的多個零售單位。</p> <p>此外，根據 貴集團所告知，該物業亦包括地庫(無業權文件)中總建築面積約為13,003.73平方米的512個停車位。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，其中作住宅用途為期70年，於二零七三年一月二十七日屆滿，寫字樓用途為期50年，於二零五三年一月二十七日屆滿，商業用途為期40年，於二零四三年一月二十七日屆滿。</p>	<p>該物業目前已按不同的租期部分出租，最遲租約於二零二零年四月三十日屆滿。目前的月租約為人民幣1,710,000元。</p>	<p>人民幣 545,000,000元 (見下文附註1)</p>

附註：

- 根據 貴集團所告知，面積約為13,003.73平方米的停車場部分尚未獲得業權證書，吾等並未賦予該部分任何商業價值。倘該物業取得有效的業權證書，且獲授該證書所需的所有土地出讓金及相關費用已全數支付，則上述停車場部分於二零一零年十二月三十一日的市值為人民幣30,000,000元。
- 根據常州市人民政府發出的國有土地使用權證(2007)第0235658號，該物業(總地盤面積為17,567.0平方米)的土地使用權被授予常州萊蒙都會置業有限公司，其中住宅、寫字樓及商業用途將分別於二零七三年、二零五三年及二零四三年一月二十七日屆滿。
- 根據常州市國土資源局(「出讓人」)與常州萊蒙都會置業有限公司(「受讓人」)於二零零三年一月簽訂的土地使用權出讓合同(2003)第010號，常州萊蒙都會之土地使用權被授予受讓人，相關資料如下：

土地用途	:	商業、寫字樓及住宅
地盤面積	:	102,331平方米
土地使用年期	:	住宅用途為70年、寫字樓用途為50年及商業用途為40年
土地出讓金	:	人民幣86,217,300元

根據日期為二零一零年二月九日的土地使用權出讓合同的補充協議，總建築面積增加176,432平方米，額外土地出讓金為人民幣67,573,456元。

- 根據於二零零九年三月二十五日頒佈的竣工證書，常州萊蒙都會(二期)(總建築面積為127,356.02平方米)的建設工程已竣工。

附錄四

物業估值

- (5) 根據83份房屋所有權證，常州萊蒙都會（二期）的房屋所有權（總建築面積為31,564.01平方米）已授予常州萊蒙都會置業有限公司。
- (6) 根據日期為二零零七年十月九日的營業執照（編號：320400400009363），常州萊蒙都會置業有限公司以註冊資本20,000,000美元成立，有效經營期限由二零零二年十二月十七日起至二零一三年十二月十六日止。
- (7) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 國有土地使用權證及房屋所有權證根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；
- (ii) 該物業已抵押予中國民生銀行股份有限公司；及
- (iii) 常州萊蒙都會置業有限公司有權（受按揭規限）佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (8) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	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
預售許可證	有
房屋所有權證	有（部分）
營業執照	有

估值證書

			於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
12. 中國江蘇省 常州市西瀛里 常州萊蒙都會 (三期)的多個停車 位	<p>該物業包括位於常州萊蒙都會(三期)(於二零零九年竣工的大型零售/住宅開發項目)的停車場部分。</p> <p>根據 貴集團所告知，該物業包括總建築面積約19,260.86平方米的停車場部分，總共有588個停車位。</p> <p>常州萊蒙都會已獲授土地使用權，其中作住宅用途為期70年，於二零七三年一月二十七日屆滿，寫字樓用途為期50年，於二零五三年一月二十七日屆滿，商業用途為期40年，於二零四三年一月二十七日屆滿。</p>	該物業現時空置。	無商業價值 (見下文附註1)

附註：

- (1) 根據 貴集團所告知，該物業尚未獲得業權證書，吾等並未賦予該部分任何商業價值。倘該物業取得有效的業權證書，且獲授該證書所需的所有土地出讓金及相關費用已全數支付，則上述停車場部分於二零一零年十二月三十一日的市值為人民幣34,000,000元。
- (2) 根據常州市國土資源局發出的國有土地使用權證(2008)第0248330號，常州萊蒙都會(三期)(總地盤面積為40,856.2平方米)的土地使用權被授予常州萊蒙都會置業有限公司，其中住宅、寫字樓及商業用途將分別於二零七三年、二零五三年及二零四三年一月二十七日期到。吾等從 貴集團獲悉，上述土地由三期及四期所佔用。
- (3) 根據常州市國土資源局(「出讓人」)與常州萊蒙都會置業有限公司(「受讓人」)於二零零三年一月簽訂的土地使用權出讓合同(2003)第010號，常州萊蒙都會的土地使用權被授予受讓人，相關資料如下：

土地用途	：	商業、寫字樓及住宅
地盤面積	：	102,331平方米
土地使用年期	：	住宅用途為70年、寫字樓用途為50年及商業用途為40年
土地出讓金	：	人民幣86,217,300元
- (4) 根據日期為二零一零年二月九日的補充協議，總建築面積增加176,432平方米，額外的土地出讓金為人民幣67,573,456元。
- (5) 根據常州市規劃局於二零零三年七月十五日發出的建設用地規劃許可證第0-2003-81號，一幅面積為95,102平方米的建築地盤符合城市規劃規定。
- (6) 根據常州市規劃局於二零零六年十二月二十七日發出的建設工程規劃許可證第0-2006-124號，常州萊蒙都會的部分總建築面積為152,596.5平方米的建設工程已獲批准。

附錄四

物業估值

- (7) 根據常州市建設局於二零零七年一月三十日及二零零七年二月十五日分別發出的建設工程施工許可證第320400200701300601號及320400200702150301號，常州萊蒙都會的部分總建築面積為152,596.50平方米的建設工程已獲准動工。
- (8) 根據於二零零九年五月二十九日頒佈的竣工證書，常州萊蒙都會B區(總建築面積為156,737.93平方米)的建設工程已竣工。
- (9) 根據日期為二零零七年十月九日的營業執照(編號：320400400009363)，常州萊蒙都會置業有限公司以註冊資本20,000,000美元成立，有效經營期限由二零零二年十二月十七日起至二零一三年十二月十六日止。
- (10) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 國有土地使用權證及其他相關批文根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業的土地使用權已抵押予中國建設銀行常州分行；及
 - (iii) 常州萊蒙都會置業有限公司有權(受按揭規限)佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (11) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	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
竣工證書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
			人民幣
13. 中國廣東省 東莞市南城區 鴻福路與規劃四路 交匯處的 東莞萊蒙 商業中心 的部分	東莞萊蒙商業中心包括在一幅總地盤面積為18,738.95平方米的土地上興建的一個零售及住宅區。 該開發項目分兩期進行，並於二零零八年竣工。 該物業包括未售零售部分及停車場。	該物業的零售部分目前以不同的租期出租，最遲租約於二零二四年十二月三十一日屆滿。目前的月租約為人民幣1,150,000元。 該物業之其餘部分空置。	333,000,000元 (見下文附註1)
		概約建築面積 (平方米)	
	用途		
	零售	20,171.90	
	停車場	8,520.55 (206個 停車位)	
	停車場	5,443.22 (無業權證書)	
	總計：	<u>34,135.67</u>	
	該物業已獲授土地使用權，使用年期為70年，用作商業及住宅用途。		

附註：

- (1) 根據 貴集團所告知，總建築面積為5,443.22平方米之部分停車場尚未獲得業權證書，吾等並未賦予該部分任何商業價值。倘該部分取得有效的業權證書，且獲授該證書所需的所有土地出讓金及相關費用已全數支付，則上述停車場部分於二零一零年十二月三十一日的市值為人民幣20,000,000元。
- (2) 根據日期為二零零五年八月八日的國有土地使用權證(2005)第941號，該物業(地盤面積為18,738.95平方米)的土地使用權被授予東莞市深國投房地產開發有限公司作商業及住宅用途，使用年期為70年，於二零七五年一月十九日到期。
- (3) 根據東莞市規劃局於二零零五年十一月十一日向東莞市深國投房地產開發有限公司發出的建設用地規劃許可證第200532039號，該物業總地盤面積為18,738.95平方米的用地規劃已獲批准。
- (4) 根據東莞市規劃局於二零零六年發出的建設工程規劃許可證第A2006078號及第A2006346號，零售及住宅用途規劃面積分別為29,016平方米及51,123平方米的擬開發項目已獲批准。
- (5) 根據建設工程施工許可證第441900200606260601號及第4419002007052201101號，總建築面積為29,016平方米的購物中心及總建築面積為51,123平方米的住宅部分的建設工程已獲准動工。

附錄四

物業估值

- (6) 根據竣工證書第4419003200801310006號及第111900200810100001號，該物業面積為29,016平方米的零售區域及51,123平方米的住宅區域的建設工程已竣工。
- (7) 根據房地產所有權證第0400036681號，該零售部分總建築面積為28,743.74平方米的房屋所有權已歸屬於東莞市深國投房地產開發有限公司，土地使用權於二零七五年一月十九日到期。
- (8) 根據 貴集團提供的營業執照（編號：4419002338103），東莞市深國投房地產開發有限公司於二零零五年四月十四日成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (9) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證及其他批文為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業的零售部分已抵押予中國招商銀行深圳深紡大廈支行；
 - (iii) 東莞市深國投房地產開發有限公司有權（受按揭規限）佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列的所有土地出讓金已按時支付及結清；
 - (v) 根據相關法規，商用物業的土地使用年期為40年。儘管獲批的土地使用年期為70年，其須於法定屆滿日期後予以更新。
- (10) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|-----------|-------|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 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 |
| 房地產所有權證 | 有（部分） |
| 竣工證書 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
14. 中國浙江省 杭州余杭區南苑街藕花洲大街303號杭州萊蒙商業中心的部分	杭州萊蒙商業中心是一座覆蓋4層樓外加地下室的商業大廈，總地盤面積為14,779.9平方米。該物業於二零零七年竣工。 該物業之總建築面積約為24,667平方米，作商業用途。 該物業獲授之土地使用權年期為40年，於二零四六年一月十二日屆滿，作商業用途。	該物業已出租予不同的租戶，最遲租約於二零二二年八月七日屆滿。月租總額約為人民幣1,300,000元。 物業的其餘部分處於空置狀態。	人民幣 248,000,000元

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證(2007)第103-1399號，該地盤面積約為14,779.9平方米之物業的土地使用權已授予萊蒙國際(余杭)置業有限公司作商業用途，為期40年，於二零四六年一月十二日屆滿。
- (2) 根據杭州市房產管理局頒發的89份房屋所有權證，萊蒙國際(余杭)置業有限公司擁有總建築面積為29,365.14平方米的該物業的房屋所有權。
- (3) 根據日期為二零零八年三月二十五日之營業執照(編號：330100400018489)，萊蒙國際(余杭)置業有限公司以註冊資本10,000,000美元成立，有效營運期為二零零五年九月十五日至二零四五年九月十四日。
- (4) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 國有土地使用權證及房屋所有權證根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業各部分已抵押予中國農業銀行龍華支行；及
 - (iii) 萊蒙國際(余杭)置業有限公司有權(受按揭規限)佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (5) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	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
房屋所有權證	有
竣工證書	有
營業執照	有

估值證書

			於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
15. 中國廣東省 深圳市 福田區香蜜湖 香梅路與紅荔路交 匯處水榭花都會所 102及103	該物業包括一幢於二零零三年竣工的單層商業建築。 該物業總建築面積為2,051.08平方米。 該物業已獲授的土地使用權年期為70年，由二零零一年九月二十九日至二零七一年九月二十八日，作住宅用途。該建築被指定作商業用途。	該物業總建築面積為1,344.31平方米的部分已出租予不同的租戶，最遲租約於二零一四年九月三十日屆滿。月租約為人民幣371,000元。 該物業的其餘部分為業主自用或處於空置狀態。	人民幣61,000,000元
附註：			
(1) 根據深圳市國土資源和房產管理局頒發的房地產所有權證第3000455544及3000455541號，該物業的房屋所有權授予深圳市華龍房地產開發有限公司。該物業獲授的土地使用權年期為70年，由二零零一年九月二十九日至二零七一年九月二十八日，作住宅用途。建築被指定作商業用途。			
(2) 根據日期為二零零五年二月一日的營業執照（編號：440301102903449），深圳市華龍房地產開發有限公司以註冊資本人民幣50,000,000元成立，有效營運期於二零五三年八月七日屆滿。			
(3) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：			
(i) 房地產所有權證根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；			
(ii) 該物業已抵押予深圳發展銀行；			
(iii) 深圳市華龍房地產開發有限公司有權（受按揭規限）佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業。			
(4) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：			
房地產所有權證			有
營業執照			有

估值證書

			於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
16. 中國廣東省 深圳市 福田區香蜜湖 香梅路與紅荔路交 匯處水榭花都三期 市場大廈	該物業包括一幢於二零零六年竣工的兩層商業建築。 該物業總建築面積為2,940.81平方米。 該物業已獲授的土地使用權年期為70年，由二零零一年九月二十九日至二零七一年九月二十八日，作商業、住宅及配套設施用途。	該物業總建築面積為2,882.8平方米的部分已根據多項租約出租，其中租約最遲於二零二二年六月一日屆滿。月租約為人民幣460,000元。 該物業的其餘部分處於空置狀態。	人民幣65,000,000元

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源和房產管理局頒發的房地產所有權證第3000478344號，該物業總建築面積為2,940.81平方米的房屋所有權授予深圳市華龍房地產開發有限公司。該物業獲授的土地使用權年期為70年，由二零零一年九月二十九日至二零七一年九月二十八日，作商業、住宅及配套設施用途。建築被指定作蔬菜及肉類市場用途。
- (2) 根據日期為二零零五年二月一日的營業執照（編號：440301102903449），深圳市華龍房地產開發有限公司以註冊資本人民幣50,000,000元成立，有效營運期於二零五年八月七日屆滿。
- (3) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 房地產所有權證根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業已抵押予深圳發展銀行；
 - (iii) 深圳市華龍房地產開發有限公司有權（受按揭規限）佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (4) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

房地產所有權證
營業執照

有
有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
17. 中國 四川省 成都武侯區 紅牌樓 成都萊蒙置地廣場 之零售部分	該物業包括一幅地盤面積為20,726.76平方米的土地。 該物業由成都萊蒙置地廣場的零售部分組成，其已規劃總建築面積為38,524.06平方米，計劃竣工日期為二零一二年十二月。 該物業的土地使用權經已授出，作商業用途之年限為50年，於二零五零年五月五日屆滿。	該物業有待開發。 該物業總建築面積為30,500平方米的部分已同意出租，租期自營業日期起計為期20年。前36個月的月租協定為每平方米人民幣42元。	人民幣 219,000,000元

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證(2006)第1241號，常州萊蒙都會地盤面積約為20,726.76平方米的土地使用權已授予謝菲聯置業(成都)有限公司(現稱為萊蒙置業(成都)有限公司)，為期50年，於二零五零年五月五日屆滿，作商業(超級市場)用途。
- (2) 根據建設用地規劃許可證(2007)第488號，總地盤面積為20,727.41平方米的建設用地的規劃符合城市規劃規定且已獲批准。
- (3) 根據日期為二零一零年三月十一日之營業執照(編號：510100400011428)，萊蒙置業(成都)有限公司以註冊資本18,750,000美元成立，有效營運期為二零零六年九月二十一日至二零三六年九月二十日。
- (4) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，國有土地使用權證及其他批文為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業已抵押予交通銀行深圳福華支行；
 - (iii) 萊蒙置業(成都)有限公司有權(受按揭規限)佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - (iv) 拍賣確認書標明之代價已按時支付及結清。
- (5) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

房地產所有權證	有(土地部分)
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	無
建設工程施工許可證	無
營業執照	有

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持有之發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
18. 中國 江蘇省 常州市西瀛里常州萊蒙都會(四期)	該物業包括一幅地盤面積約為65,511.7平方米的土地。 根據 貴集團所告知，該物業計劃發展為一個包括零售、住宅及地下停車場的綜合開發項目。	該物業目前正在建設中。	人民幣 561,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅／公寓	82,620
零售	13,335
地庫及其他設施	29,204
總計	125,159

該物業的計劃完成日期為二零一三年六月。

該物業的土地使用權經已授出，其中作住宅用途為期70年，於二零七三年一月二十七日屆滿，寫字樓用途為期50年，於二零五三年一月二十七日屆滿，商業用途為期40年，於二零四三年一月二十七日屆滿。

附註：

- 根據常州市國土資源局頒發之國有土地使用權證(2003)第04525號及(2010)第0372993號，該物業(地盤面積為44,491.3平方米及21,020.4平方米)之土地使用權已授予常州萊蒙都會置業有限公司，住宅、寫字樓及商業用途將分別於二零七三年、二零五三年及二零四三年一月二十七日屆滿。
- 根據常州市國土資源局(「出讓人」)與常州萊蒙都會置業有限公司(「受讓人」)於二零零三年一月簽訂的土地使用權出讓合同(2003)第010號，該物業的土地使用權已授予受讓人。發展項目之詳情概述如下：

土地用途	:	商業、寫字樓及住宅
地盤面積	:	102,331平方米
土地使用年期	:	住宅用途為70年、寫字樓用途為50年及商業用途為40年
土地出讓金	:	人民幣86,217,300元

附錄四

物業估值

- (3) 根據日期為二零一零年二月九日的補充協議，總建築面積已增加176,432平方米，額外的土地出讓金為人民幣67,573,456元。據 貴集團所告知，額外土地出讓金的部分已經支付，剩餘未結清的土地出讓金為人民幣20,560,206元。
- (4) 根據常州市規劃局於二零零三年七月十五日頒發的建設用地規劃許可證第0-2003-81號，一幅面積為95,102平方米的建設用地符合城市規劃的規定。
- 根據常州市規劃局於二零零四年十一月十七日頒發的建設用地規劃許可證第0-2004-109號，一幅面積為7,355平方米的建設用地符合城市規劃的規定。
- (5) 根據建設工程規劃許可證第320400201000045號及建設施工許可證第320400201008050601號，四期1至9座的建設工程符合相關規定並已獲準施工。
- (6) 根據二零零七年十月九日的營業執照（編號：326400400009363），常州萊蒙都會置業有限公司以註冊資本20,000,000美元成立，有效經營期由二零零二年十二月十七日起至二零一三年十二月十六日止。
- (7) 吾等從 貴集團獲悉，發展項目於二零一零年十二月三十一日已支出的建築成本總額約為人民幣76,000,000元。吾等已於估值過程中計入上述已支出建築成本。完成發展項目所需的剩餘成本預期約為人民幣545,000,000元。
- (8) 吾等從 貴集團獲悉，部分物業（總建築面積為14,678平方米）已經預售，總代價約為人民幣216,000,000元。吾等已於估值過程中計入該代價。
- (9) 該計劃發展項目於二零一零年十二月三十一日落成時的資本值約為人民幣1,580,000,000元。
- (10) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 土地使用權出讓合同及其補充協議根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 常州萊蒙都會置業有限公司為該物業之合法土地使用者，並已獲該物業土地使用權的相關有效證書；
 - (iii) 該物業已抵押予中國民生銀行股份有限公司；
 - (iv) 常州萊蒙都會置業有限公司有權（受按揭規限）佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - (v) 應付土地出讓金人民幣20,560,206元及契稅須於該物業竣工時結清。
- (11) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證 | 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

於二零一零年
十二月三十一日
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
19. 中國廣東省深圳市 寶安區龍華鎮 梅龍南路西側 深圳水榭山 (四期)	該物業包括一幅地盤面積為143,047.25平方米的住宅用地。 根據 貴集團所告知，該物業計劃發展成擁有附屬設施的低層聯排別墅。	該物業目前正在建設中。	人民幣812,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	14,861
附屬設施及停車位	8,439
總計	23,300

誠如 貴集團所告知，該物業的計劃完成日期為二零一一年六月。

該物業的土地使用權經已授出，作商業及住宅用途之年限為70年，於二零七四年二月二十八日屆滿。

附註：

- (1) 根據土地使用權出讓合同(2003)第4161號，該物業的地盤面積約為143,083.76平方米的土地使用權已授予萊蒙房地產(深圳)有限公司，有關詳情如下：

土地編號	:	A804-0009
地盤面積	:	143,083.76平方米
用途	:	商業及住宅
地積比率	:	≤0.6
建築面積	:	不超過85,850平方米 (住宅：82,850平方米；商業：1,000平方米；物業管理辦公室：600平方米；社區服務中心(醫療保健/娛樂/公共設施等)：1,400平方米)
土地使用年期	:	70年(自二零零四年三月一日起至二零七四年二月二十八日止)
土地出讓金	:	人民幣60,947,725元
建築規約	:	於二零零八年三月一日前完成

- (2) 根據深圳深國投房地產開發有限公司(「甲方」)與萊蒙房地產(深圳)有限公司(前稱為祥泰信息諮詢(深圳)有限公司)(「乙方」)於二零零四年七月二十六日訂立的協議，雙方同意成立一間合營企業深圳市水榭花都房地產有限公司以發展物業。根據 貴集團所告知，於二零一零年十二月三十一日， 貴集團持有該合營企業的100%權益。

附錄四

物業估值

- (3) 根據深圳市國土資源和房屋管理局與深圳市水榭花都房地產有限公司於二零零七年六月一日訂立的(2007)第4809號協議，深圳水榭山的地盤面積已修訂為143,047.25平方米，而所有其他條款則維持不變。

根據於二零零八年七月二十二日進一步訂立之上述協議的補充協議(1)，如果建設工程可於二零零九年七月二十二日前開始施工並於二零一一年五月三十一日前完成，深圳水榭山就不會被視為「閒置土地」及土地使用權不會被撤銷。

- (4) 根據日期為二零零七年七月十九日的房地產所有權證(編號：5000288976)，總地盤面積為143,047.25平方米之深圳水榭山的土地使用權已授予深圳市水榭花都房地產有限公司作住宅及商業用途，為期70年，於二零七四年二月二十八日屆滿。
- (5) 根據建設用地規劃許可證第2007-0029號，一幅面積為143,047.25平方米的土地的規劃已獲批准。
- (6) 根據深圳水榭山(3-B期)已獲頒發的建設工程規劃許可證，規劃詳情如下：

三期B區

土地編號	:	BA-2009-0056
項目名稱	:	深圳水榭山(3-B期)
土地編號	:	A804-0009
地積比率建築面積	:	15,439.29平方米(住宅)
非地積比率面積	:	7,770.61平方米

- (7) 根據建設工程施工許可證第44030020060444012號，該物業總建築面積為23,209.90平方米的建設工程已獲准動工。
- (8) 吾等從 貴集團獲悉，發展項目於二零一零年十二月三十一日已支出的建築成本總額約為人民幣105,000,000元。吾等已於估值過程中計入上述已支出建築成本。完成發展項目所需的剩餘成本預期約為人民幣42,000,000元。
- (9) 吾等從 貴集團獲悉，部分物業(總建築面積為9,811平方米)已經預售，總代價約為人民幣614,000,000元。吾等已於估值過程中計入該代價。
- (10) 該計劃發展項目於二零一零年十二月三十一日之落成時的資本值約為人民幣945,000,000元。
- (11) 根據日期為二零零九年八月二十四日的營業執照(編號：440301103101865)，深圳市水榭花都房地產有限公司以註冊資本人民幣331,384,021元成立，有效經營期限由二零零四年八月二十六日至二零二四年八月二十六日止。
- (12) 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問提供有關該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 土地使用權出讓合同、其補充協議及其他相關批文根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 深圳市水榭花都房地產有限公司為該物業之唯一合法土地使用者；
 - (iii) 深圳市水榭花都房地產有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；

- (iv) 土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金均已按時支付及結清；及
- (v) 根據相關法規，商用物業的土地使用年期為40年。儘管獲批的土地使用年期為70年，其須於法定屆滿日期後予以更新。
- (13) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
房地產所有權證	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

				於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情		人民幣
20. 中國 廣東省 深圳 寶安區 龍華鎮 梅龍南路西側 深圳水榭春天 (二至三期)	該物業包含一幅地盤面積為85,664.45平方米的土地。 吾等從 貴集團獲悉，該物業計劃開發為一個集合住宅、一間購物中心及輔助設施的綜合發展項目。	該物業正在興建中。		3,743,000,000元
			概約 建築面積 (平方米)	
	用途			
	住宅		215,298	
	商業		22,716	
	停車場		75,062	
	總計：		313,076	
	該物業將分為兩期進行發展，並計劃於二零一一年十二月竣工。			
	該物業已獲授的土地使用權年期為70年，用作商業及住宅用途。			

附註：

- (1) 根據土地使用權出讓合同(2004)第4011號，該物業(地盤面積約91,966.47平方米)之土地使用權已授予萊蒙房地產(深圳)有限公司(前稱為祥泰信息諮詢(深圳)有限公司)，詳情如下：

土地編號	:	A818-0040
地盤面積	:	91,966.47平方米
用途	:	商業及住宅用地
地積比率	:	≤3.2
建築面積 (地積比率)	:	不超過294,293平方米。 (住宅：262,333平方米，商業：26,000平方米，物業管理室：600平方米，社區服務中心(醫療保健/娛樂等)：2,000平方米，幼稚園：3,200平方米(獨立地盤面積不少於3,600平方米，郵局：100平方米，報亭：60平方米))
土地使用年期	:	70年(自二零零四年四月二十九日起至二零七四年四月二十八日止)
土地出讓金	:	人民幣147,936,296元

- (2) 根據深圳深國投房地產開發有限公司(「甲方」)與萊蒙房地產(深圳)有限公司(「乙方」)於二零零四年七月二十六日訂立的協議，雙方同意成立一間合營企業深圳市水榭花都房地產有限公司以發展物業。根據 貴集團所告知，於二零一零年十二月三十一日， 貴集團持有該合營企業的100%權益。

附錄四

物業估值

- (3) 根據土地使用權出讓合同第4011號的補充協議，地盤面積及地積比率已分別修訂至85,664.45平方米及不超過3.44倍，其他所有條件維持不變。深圳市水榭花都房地產有限公司須於簽訂補充協議後的一年內動工，於二零一三年一月十二日前竣工，並還須將額外的地盤面積約14,315.67平方米無償歸還予深圳市國土資源和房產管理局。
- (4) 根據日期為二零零九年五月十二日的房地產所有權證第5000371559號，該物業地盤面積約為85,664.45平方米之土地使用權已授予深圳市水榭花都房地產有限公司，詳情如下：
- | | | |
|--------|---|-------------------------------|
| 土地編號 | : | A818-0040 |
| 地盤面積 | : | 85,664.45平方米 |
| 用途 | : | 商業及住宅 |
| 土地使用年期 | : | 70年(自二零零四年四月二十九日至二零七四年四月二十八日) |
| 土地出讓金 | : | 人民幣147,936,296元 |
- (5) 根據建設用地規劃許可證第HQ-2007-0180號，獲批的地盤面積及總建築面積分別為85,664.45平方米及294,293平方米。
- (6) 根據建設工程規劃許可證第BA-2009-0090號以及建設工程施工許可證第44030020090356003號，該部分物業的建設工程(總建築面積為128,088.78平方米)符合城市建設的規定，已獲准動工。
- (7) 根據日期為二零零九年八月二十四日的營業執照(編號：440301103101865)，深圳市水榭花都房地產有限公司以註冊資本人民幣331,384,021元成立，有效經營期限由二零零四年八月二十六日至二零二四年八月二十六日止。
- (8) 吾等從 貴集團獲悉，發展項目於二零一零年十二月三十一日已支出的建築成本總額約為人民幣432,000,000元。吾等已於估值過程中計入上述已支出建築成本。完成發展項目所需的剩餘成本預期約為人民幣977,000,000元。
- (9) 吾等從 貴集團獲悉，部分物業(總建築面積為90,654平方米)已經預售，總代價約為人民幣1,840,000,000元。吾等已於估值過程中計入該代價。
- (10) 於二零一零年十二月三十一日，該擬開發項目竣工後的資本價值約為人民幣5,952,000,000元。
- (11) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議及相關發展批文為有效、合法及可強制執行；
 - 深圳市水榭花都房地產有限公司為該物業的合法土地使用者；
 - 深圳市水榭花都房地產有限公司有權於土地使用年期內佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - 土地使用權出讓合同所列的所有土地出讓金已按時支付及結清。

附錄四

物業估值

(12) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
房地產所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部分)
建設工程施工許可證	有(部分)
預售許可證	有(部分)
營業執照	有

附錄四

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
21. 中國 江蘇省 常州 武進區 常州萊蒙城 (四至六期)	該物業包含7幅土地，總地盤面積為486,808平方米。 根據 貴集團所告知，該物業擬開發為一個集合零售、住宅及地下停車場的綜合發展項目。	該物業正在施工當中。	人民幣 842,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	189,421
零售	6,800
附屬設施及停車位	41,280
總計	237,501

吾等從 貴集團獲悉，該物業預定於二零一一年十二月竣工。

該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途，使用年期分別為70年及40年。

附註：

- (1) 根據常州市武進區人民政府發佈的國有土地使用權證第(2006)1204460號、第1204569號、第1204570號、第(2009)1203773號及第(2010)1204711號，常州萊蒙城(總地盤面積為486,808平方米)的土地使用權已授予常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司作住宅及商業用途，使用年期分別為自二零零六年起計70年及40年。

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期
(2006)1204460	60,015.4	商業	二零四六年十二月三十日
(2009)1203773	98,766.9	商業/住宅	二零四六年十二月三十日/ 二零七六年十二月三十日
(2010)1204711	164,381.4	商業/住宅	二零四六年十二月三十日/ 二零七六年十二月三十日
(2007)1204569	46,181.5	商業/住宅	二零四六年四月二十七日/ 二零七六年四月二十七日
(2007)1204570	117,462.8	商業/住宅	二零四六年四月二十七日/ 二零七六年四月二十七日
總計	486,808		

附錄四

物業估值

- (2) 根據常州市規劃局於二零零六年五月八日及二零零六年五月十二日發佈的建設用地規劃許可證第5-2006-92號，兩幅面積分別為173,758.55平方米及368,459.17平方米的建築地盤均符合城市規劃要求。
- (3) 根據常州市規劃局於二零零六年五月二十六日發佈的建設工程規劃許可證第常規建5-2006-78號，常州萊蒙城的部分總建築面積為503,882平方米之建設工程已獲批准。
- (4) 根據常州市武進區建設局分別於二零零八年四月九日及二零零九年六月二十四日發佈的建設工程施工許可證第320483200804090201號及第320483200906240101號，該物業之建設工程已獲准動工。
- (5) 根據常州市房產管理局分別於二零零七年一月二十三日、二零零七年六月十五日、二零零七年八月二十八日、二零零八年五月九日、二零零八年八月二十二日、二零零九年九月十日及二零一零年三月二十五日發佈之預售許可證第(2007)09號、第(2007)38號、第(2007)46號、第(2008)018號、第(2008)034號、第(2009)040號及第(2010)011號，常州萊蒙城各部分已獲準預售。

證書編號	住宅 (平方米)	零售 (平方米)	其他 (平方米)	總計 (平方米)
(2007)09	86,501.13	2,289.18	—	88,790.31
(2007)38	—	1,157.27	—	1,157.27
(2007)46	79,895.14	3,754.44	—	83,649.58
(2008)018	—	—	35,125.13	35,125.13
(2008)034	—	—	15,987.58	15,987.58
(2009)040	23,786.62	2,292.12	—	26,078.74
(2010)011	60,875.02	—	—	60,875.02
總計	251,057.91	9,493.01	51,112.71	311,663.63

- (6) 吾等從 貴集團獲悉，發展項目於二零一零年十二月三十一日已支出的建築成本總額約為人民幣285,000,000元。吾等已於估值過程中計入上述已支出建築成本。完成該物業所需的剩餘成本預期約為人民幣312,000,000元。
- (7) 吾等從 貴集團獲悉，該物業各部分(總建築面積約120,970平方米)已經預售，總代價約為人民幣740,000,000元。吾等已於估值過程中計入該代價。
- (8) 該物業於二零一零年十二月三十一日落成時的資本值約為人民幣1,369,000,000元。
- (9) 根據日期為二零零九年五月二十一日的營業執照(編號：320400400019336)，常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司以註冊資本31,500,000美元成立，有效經營期限自二零零六年四月二十八日起至二零三六年四月二十五日止。
- (10) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，國有土地使用權證及其他批文為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已獲該物業土地使用權的相關有效證書；
 - (iii) 該物業各部分已抵押予中國民生銀行股份有限公司深圳分行及興業銀行股份有限公司常州分行；

附錄四

物業估值

- (iv) 常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司有權(受按揭規限)自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
- (v) 土地使用權出讓合同所列的所有土地出讓金已按時支付及結清。
- (11) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	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
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第五類 — 貴集團在中國持作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
22. 中國 四川省 成都武侯區 紅牌樓 成都萊蒙置地廣場的部分	該物業由一幅地盤面積為20,726.76平方米的土地組成。 據 貴集團所告知，該物業計劃發展為一個包括寫字樓、公寓以及地下停車場的綜合發展項目。	該物業為待開發的閒置土地。	人民幣 300,000,000元
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	寫字樓	41,738.76	
	服務式公寓	30,963.34	
	地下停車場及其他	28,038.48	
	總計	100,740.58	
	據 貴集團所告知，該項物業預定於二零一三年六月竣工。		
	該物業獲授的土地使用權年期為50年，於二零五零年五月五日屆滿，作商業用途。		

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證(2006)第1241號，成都萊蒙置地廣場地盤面積約為20,726.76平方米的土地使用權已授予謝菲聯置業(成都)有限公司(現稱為萊蒙置業(成都)有限公司)，為期50年，於二零五零年五月五日屆滿，作商業(超級市場)用途。
- (2) 根據建設用地規劃許可證(2007)第488號，總地盤面積為20,727.41平方米的建設用地的規劃符合城市規劃規定且已獲批准。
- (3) 根據日期為二零一零年三月十一日之營業執照(編號：510100400011428)，萊蒙置業(成都)有限公司以註冊資本18,750,000美元成立，有效營運期為二零零六年九月二十一日至二零三六年九月二十日。
- (4) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，國有土地使用權證及其他批文為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業已抵押予交通銀行深圳福華支行；

附錄四

物業估值

- (iii) 萊蒙置業(成都)有限公司有權(受按揭規限)佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權；
- (iv) 拍賣確認書標明之代價已按時支付及結清。
- (5) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

房地產所有權證	有(土地部分)
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	無
建設工程施工許可證	無
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
23. 中國 廣東省 深圳龍崗區 葵涌鎮官湖村 深圳水榭藍灣	該物業由一幅地盤面積為22,033.01平方米的土地組成。 根據 貴集團所告知，該物業計劃發展為別墅及住宅公寓，總地積比率建築面積為15,000平方米。該擬建的發展項目預定於二零一三年十二月竣工。 該物業獲授的土地使用權年期為70年，於二零六八年一月十七日屆滿，作旅遊、度假及娛樂用途。	該物業為待開發閒置土地。	人民幣 300,000,000元 (貴集團應佔 92%權益：人民幣 276,000,000元)

附註：

- (1) 根據土地使用權出讓合同(1998)第5014號及其補充合同，該地盤面積約為22,034.0平方米之物業的受讓人為深圳華盛達工程公司及深圳信託房地產開發有限公司(現稱深圳深國投房地產開發有限公司)，詳情如下：

土地編號	:	G15305-0055
地盤面積	:	22,034平方米
用途	:	旅遊及度假用地
地積比率	:	≤0.68
建築面積	:	不超過15,000平方米(地積比率建築面積) (別墅：1,550平方米；住宅公寓：13,450平方米)
土地使用年期	:	70年(自一九九八年一月十八日至二零六八年一月十七日)
土地出讓金	:	人民幣1,454,244元

該物業的建設工程須於二零一零年五月一日前動工，並於二零一一年五月一日或之前竣工。

- (2) 根據國有土地使用權證第6000211714號，該地盤面積約為22,034平方米之物業92%的土地使用權已授予深圳深國投房地產開發有限公司，而8%的土地使用權已授予卓誠安房地產(深圳)有限公司，詳情如下：

土地編號	:	G15305-055
位置	:	葵涌鎮官湖村
地盤面積	:	22,033.01平方米
用途	:	旅遊、度假及娛樂用地
土地使用年期	:	70年(自一九九八年一月十八日至二零六八年一月十七日)
土地出讓金	:	人民幣14,542,440元

- (3) 根據建設用地規劃許可證第06-1999-0292號，該總地盤面積為22,034平方米的物業的規劃已獲批准。

附錄四

物業估值

- (4) 根據深圳市國土資源和房產管理局龍崗分局於二零零七年七月二十三日發出之關於協調處理G15305-055號宗地土地糾紛問題的覆函(2007)第644號，與該物業邊界問題有關之土地糾紛將交由廣東省國土資源廳處理。
- (5) 根據日期為二零零九年六月十六日的營業執照(編號：440301103891898)，深圳市深國投房地產開發有限公司以註冊資本人民幣50,100,000元成立，有效經營期限由一九九六年四月五日至二零二六年四月五日止。
- (6) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 深圳市深國投房地產開發有限公司及卓誠安房地產(深圳)有限公司為該物業之合法土地使用者，並已獲該物業土地使用權的相關有效證書；
 - (iii) 深圳市深國投房地產開發有限公司及卓誠安房地產(深圳)有限公司有權根據中國法律及法規佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - (iv) 雖然目前與廣東省海警的土地糾紛問題正在商討之中，但其對土地使用權並無重大影響。
- (7) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 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	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
24. 中國 廣東省 深圳市 寶安區龍華鎮 梅龍路西側的 深圳水榭春天 (四至六期)	該物業包括三幅總地盤面積約81,315.82平方米的土地。 根據 貴集團所告知，該物業計劃發展為一個包括住宅、購物中心及其他配套設施的綜合發展項目。	該物業乃待開發的閒置土地。	人民幣 2,945,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	259,529
商業	10,960
停車場	124,200
其他	1,120
總計：	395,809

該物業計劃於二零一三年十二月竣工。

該物業獲授為期70年之土地使用權且將於二零七四年二月二十八日屆滿，作商業及住宅用途。

附註：

- (1) 根據土地使用權出讓合同(2003)第4169號，擁有約37,820.41平方米地盤面積的該部分物業之土地使用權已授予萊蒙房地產(深圳)有限公司(前稱為祥泰信息諮詢(深圳)有限公司)，合同詳情如下：

土地編號	:	A818-0039
地盤面積	:	37,820.41平方米
用途	:	商業及住宅
地積比率	:	≤3.5
建築面積	:	不超過132,372平方米(地積比率建築面積)(住宅：68,872平方米、商用：63,000平方米、物業管理辦公室：500平方米)
土地使用年期	:	70年(二零零四年三月一日至二零七四年二月二十八日)
土地出讓金	:	人民幣81,252,396元

附錄四

物業估值

根據土地使用權出讓合同(2003)第4170號，擁有約43,511.43平方米地盤面積的該部分物業之土地使用權已授予萊蒙房地產(深圳)有限公司，合同詳情如下：

土地編號	:	A818-0038
地盤面積	:	43,511.43平方米
用途	:	商業及住宅
地積比率	:	≤3.2
建築面積	:	不超過139,237平方米(住宅：125,617平方米、商用：13,000平方米、物業管理辦公室：500平方米、居委會：120平方米)
土地使用年期	:	70年(二零零四年三月一日至二零七四年二月二十八日)
土地出讓金	:	人民幣69,027,004元

- (2) 根據於二零零四年八月二十七日之房地產權證第5000133243號，擁有43,511.43平方米地盤面積的該部分物業之土地使用權已授予萊蒙房地產(深圳)有限公司，詳情如下：

土地編號	:	A818-0038
位置	:	寶安區龍華鎮梅龍路西側
地盤面積	:	43,511.43平方米
用途	:	商業及住宅用地
土地使用年期	:	70年(二零零四年三月一日至二零七四年二月二十八日)
土地出讓金	:	人民幣69,027,004元

根據於二零零四年八月二十七日之房地產權證第5000133246號，擁有37,820.41平方米地盤面積的該部分物業之土地使用權已授予萊蒙房地產(深圳)有限公司，詳情如下：

土地編號	:	A818-0039
位置	:	寶安區龍華鎮梅龍路西側
地盤面積	:	37,820.41平方米
用途	:	商業及住宅用地
土地使用年期	:	70年(二零零四年三月一日至二零七四年二月二十八日)
土地出讓金	:	人民幣81,252,396元

- (3) 由於附註(6)所述的選址問題，該兩項房地產權證須重新頒發。經 貴集團告知，有關申請正在進行。
- (4) 根據於二零一零年八月二日之房地產權證第5000451545號，擁有41,351.39平方米總地盤面積的該部分物業之土地使用權已授予萊蒙房地產(深圳)有限公司作住宅用途。該土地使用年限為期70年且將於二零七四年二月二十八日屆滿。
- (5) 根據於二零一零年一月二十七日發出的建設用地規劃許可證第BA-2010-0011至BA-2010-0013號，該建築地盤規劃符合城市規劃規定。

許可證號	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)
BA-0013-0011	41,351.39	住宅	144,200
BA-0013-0012	22,066.99	住宅	70,409
BA-0013-0013	17,897.45	住宅	57,000

- (6) 根據日期為二零零八年十二月二十五日之深圳市建設項目選址意見書第HQ-2007-0560號，龍華3號及4號地已經同意重新分為3幅土地，地盤面積修訂為81,315.82平方米。該等土地的建築面積仍為271,609平方米，無須就該變動作出任何補償。

附錄四

物業估值

- (7) 根據日期為二零一零年九月六日之營業執照(編號：440301503335769)，萊蒙房地產(深圳)有限公司以註冊資本320,000,000港元成立，有效經營期為二零零一年一月五日至二零一一年一月五日。
- (8) 我們已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及彼等的補充協議為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業已抵押予深圳發展銀行深圳華僑城支行；
 - (iii) 萊蒙房地產(深圳)有限公司有權(受按揭規限)佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列的所有土地出讓金已按時支付及結清。
- (9) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
房地產所有權證	有(土地部分)
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	無
營業執照	有

附錄四

物業估值

- (4) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已獲該物業土地使用權的相關有效證書；
 - (iii) 該物業各部分已抵押予中國民生銀行股份有限公司深圳分行及興業銀行股份有限公司常州分行。
 - (iv) 常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司有權(受按揭規限)自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (v) 所有土地出讓金已按時支付及結清。
- (5) 據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

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

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下之資本值
26. 中國 江蘇省 常州武進區太湖灣 旅遊度假區西灣 太湖水榭山（一期）	該物業包括一幅總地盤面積為200,002平方米的土地。 根據 貴集團所告知，該物業規劃包括住宅公寓及零售店舖，總建築面積為240,000平方米。	於估值日期，該物業為一幅待開發的閒置土地。	人民幣 698,000,000元

概約
建築面積
(平方米)

公寓	192,000
商業	48,000
總計：	<u>240,000</u>

該物業已獲授土地使用權，商業及住宅用途的土地使用年限分別為40年及70年，將分別於二零四九年一月十五日及二零七九年一月十五日屆滿。

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2010)1200509號，該物業（總地盤面積為200,002平方米）的土地使用權已授予常州萊蒙鵬源太湖灣房地產開發有限公司作商業及住宅用途，使用年期分別為40年及70年，將分別於二零四九年一月十五日及二零七九年一月十五日屆滿。
- (2) 根據常州市國土資源局與常州萊蒙鵬源太湖灣房地產開發有限公司於二零零九年十二月二十二日訂立之土地使用權出讓合同，該物業之土地使用權之總地盤面積為200,002平方米，其中160,001.6平方米作住宅用途及40,000.4平方米作商業用途。住宅及商業用途的土地使用年限分別為40年及70年。
- (3) 根據營業執照（編號：320400400026842），常州萊蒙鵬源太湖灣房地產開發有限公司以註冊資本49,800,000美元成立，有效經營期限至二零一零年十一月十七日。
- (4) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 根據中國法律，國有土地使用權證屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業已抵押予中國民生銀行股份有限公司；

附錄四

物業估值

- (iii) 常州萊蒙鵬源太湖灣房地產開發有限公司有權（受按揭規限）於土地使用年期內佔有、使用、轉讓或以其他方式處置該物業；及
 - (iv) 所有土地出讓金已全數結清。
- (5) 據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	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	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
27. 中國 浙江省 杭州市 富陽區 東洲街道 杭州水榭山 2、5及6號地	該物業包括三幅總地盤面積為127,704.26平方米的土地。 據 貴集團告知，該物業計劃開發成住宅發展項目，總建築面積約為139,379平方米。 該物業的土地使用權已經授出，其中作住宅用途為期70年，旅遊用途為期40年。	該物業正待未來開發。	人民幣 1,151,000,000元

附註：

- (1) 根據富陽市國土資源局（「出讓人」）與祥康信息諮詢（深圳）有限公司及萊蒙國際（西溪）有限公司（「受讓人」）於二零零九年十一月二十七日簽訂的土地使用權出讓合同第3301832009A21163號、第3301832009A21166號及第3301832009A21167號，該總地盤面積為127,704.26平方米之杭州水榭山的土地使用權已協定授予受讓人作住宅及旅遊用途，使用年期分別為70年及40年，總代價為人民幣665,900,000元。

根據上述土地使用權出讓合同的補充協議，該物業的受讓人已更改為萊蒙置業（富陽）有限公司。

- (2) 根據富陽市人民政府發出的國有土地使用權證第(2010)009919號、第(2010)009918號及第(2010)000770號，該物業總地盤面積為127,704.26平方米的土地使用權已授予萊蒙置業（富陽）有限公司。詳情如下：

土地編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
2號	(2010)009919	54,543.33	住宅	二零八零年十二月十三日
5號	(2010)009918	57,754.44	住宅	二零八零年十二月十三日
6號	(2011)000770	15,406.49	旅遊	二零五零年一月三十一日

- (3) 根據日期為二零一零年十二月三十日的營業執照（編號：330100400032478），萊蒙置業（富陽）有限公司以註冊資本221,480,000美元成立。

- (4) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證屬有效、合法及可強制執行；
- (ii) 萊蒙置業（富陽）有限公司有權於土地使用期限內佔有、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置土地使用權；及
- (iii) 土地使用權出讓合同所載之全部土地出讓金已悉數支付及結清。

- (5) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

第六類 — 貴集團已訂約將於中國收購之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
28. 中國 浙江省 杭州市富陽區 東州街道 杭州水榭山 的1、3及4號地	該物業包括總地盤面積為174,894.92平方米的三幅土地。 根據杭州規劃局頒佈的規劃條件，該物業的最大可開發總建築面積為209,874平方米。	該物業包括一幅待開發的閒置土地。	無商業價值 (見下文附註1)

該物業的土地使用權已經授出作住宅用途，年期為70年，於二零八零年十二月十三日屆滿。

附註：

(1) 在吾等的估值過程中，由於該物業於估值日期尚未取得個別所有權證，因此吾等並無賦予該物業任何商業價值。倘該物業取得有效的國有土地使用權證及拆遷工程已完成，且已就獲授予該等使用權證而全數支付所有土地出讓金及相關費用，根據 貴集團所提供的地盤面積及開發建議，則該物業於二零一零年十二月三十一日的市值為人民幣[1,768,000,000元]。

(2) 根據富陽市國土資源局(「出讓人」)與祥康信息諮詢(深圳)有限公司及萊蒙國際(西溪)有限公司(「受讓人」)於二零零九年十一月二十七日簽訂的土地使用權出讓合同第3301832009A21162號、第3301832009A21164號及第3301832009A21165號，該總地盤面積為287,192.69平方米之杭州水榭山的土地使用權已同意授予受讓人作住宅用途，為期70年，總代價為人民幣335,883,800元。

據 貴集團告知，未償清的土地出讓金及相關稅款已於二零一一年二月十四日悉數繳清。

根據上述土地使用權出讓合同的補充協議，該物業的受讓人已更改為萊蒙置業(富陽)有限公司。

(3) 根據富陽市人民政府於二零一一年二月二十一日及二零一一年三月二日發出的國有土地使用權證第(2010)000716號、第(2011)000979號及第(2011)000978號，該物業總地盤面積為174,894.92平方米的土地使用權已授予萊蒙置業(富陽)有限公司作住宅用途，於二零八零年十二月十三日屆滿。

(4) 根據日期為二零一零年十二月三十日的營業執照(編號：330100400032478)，萊蒙置業(富陽)有限公司以註冊資本221,480,000美元成立，有效經營期限至二零一零年十一月十七日。

(5) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、補充協議及國有土地使用權證均屬有效、合法及可強制執行；及

(ii) 部分土地出讓金已結清。

(6) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有(部分)
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

第七類一 貴集團擬於中國收購之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
29. 中國 江蘇省 常州市武進區太湖灣旅遊度假區西灣太湖水榭山(二期及三期)	該物業包括兩幅總地盤面積約為380,000平方米的土地。 據 貴集團告知，該物業規劃包括別墅、住宅公寓、度假村、零售店舖及酒店，總建築面積約為570,000平方米。 該物業一部分的土地使用權已經授出作商業及住宅用途，年期分別為40年及70年。剩餘部分尚未取得土地使用權證。	該物業包括一幅待開發的閒置土地。	無商業價值 (參閱下文附註1)

附註：

- (1) 在吾等的估值過程中，由於 貴公司尚未取得個別所有權證，吾等將該物業列為無商業價值。倘該物業取得有效的國有土地使用權證及拆遷工程已完成，且已就獲授予該等業權證而全數支付所有土地出讓金及相關費用，根據 貴集團所提供的地盤面積及開發建議，則該物業於二零一零年十二月三十一日的市值為人民幣1,168,000,000元。
- (2) 根據常州市武進區太湖灣旅遊度假區管理委員會(「甲方」)與萊蒙國際(太湖灣)開發有限公司(「乙方」)於二零零九年九月十二日訂立之發展協議，甲方同意將一幅總地盤面積1,565畝之土地(包括建設面積870畝及綠化面積695畝)轉讓予乙方，作進一步發展。據 貴集團告知，該幅土地由該物業及第26項物業佔用。
- (3) 根據常州市國土資源局武進分局於二零一一年二月二十五日發出的土地使用權出讓合同第3204832011CR0027號，該物業總地盤面積為44,877平方米的土地使用權已授予常州萊蒙鵬源太湖灣房地產開發有限公司作商業及住宅用途，年期分別為40年及70年，自二零一一年四月十一日起計。土地出讓金為人民幣68,213,040元。
- (4) 根據營業執照(編號：320400400026842)，常州萊蒙鵬源太湖灣房地產開發有限公司以註冊資本49,800,000美元成立，有效經營期限至二零三九年十一月二十四日。

附錄四

物業估值

- (5) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 發展協議為有效及對雙方均有約束力；及
 - (ii) 於掛牌出讓程序中成功競得土地使用權、訂立土地出讓合同、悉數結清土地出讓金及契稅，並取得土地使用權證之後，常州萊蒙鵬源太湖灣房地產開發有限公司可獲得該物業的土地使用權。
- (6) 據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合同	有(部分)
營業執照	有

估值證書

			於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
30. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 南聯社區 深圳水榭明天	該物業包括一幅總地盤面積約為300,000平方米的土地，包括開發地盤面積220,000平方米。 該物業計劃開發成一個配有商業及其他配套設施的大型住宅項目。地積比率擬定為介乎3.8至4.8。	該物業待搬遷現有住戶及拆除現有建築物。	無商業價值 (見下文附註1)

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的國有土地使用權證尚未獲得，且吾等並未賦予該物業商業價值。如位於該物業的現有建築物被拆除、現有住戶的重新安置獲得同意及解決、該物業已獲頒發有效的國有土地使用權證，且 貴集團已全數支付獲得該證書所需的所有土地出讓金及相關費用以及令該地盤可立即進行開發所需的成本，則該物業於二零一零年十二月三十一日的市值為人民幣4,382,000,000元。
- (2) 根據深圳市水榭花都房地產有限公司（「甲方」）與深圳市愛利誠實業有限公司（「乙方」）於二零一零年九月二十日訂立的協議，乙方同意以總代價人民幣360,000,000元將其於總地盤面積300,000平方米的舊村改造項目中的權益轉讓予甲方。

根據深圳市龍崗南聯股份合作公司（「甲方」）、深圳市龍崗區龍崗街道辦事處南聯社區居民委員會（「乙方」）與深圳市水榭花都房地產有限公司（「丙方」）於二零一零年九月二十五日訂立的協議，三方同意改造深圳市龍崗區中心城區南聯社區簡一、簡二、黃龍坡城中村。甲方與乙方確認，丙方將為該物業的唯一改造商。

- (3) 根據日期為二零零九年八月二十四日的營業執照（編號：440301103101865），深圳市水榭花都房地產有限公司以註冊資本人民幣331,384,021元成立，有效經營期限為二零零四年八月二十六日至二零二四年八月二十六日。
- (4) 吾等已獲 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 安排為有效及對各方均有約束力；及

附錄四

物業估值

- (ii) 於1)獲得深圳市人民政府確認該項目已列入深圳市城市更新年度計劃；2)獲得深圳市規劃和國土資源委員會對改造規劃的確認；3)與改造物業的所有原居民訂立搬遷協議(不包括透過愛利誠的出讓獲得的同意書)及取得有關拆除批文；4)獲得深圳市龍崗區人民政府對深圳市水樹花都房地產有限公司為該項目的唯一舊村改造商的確認；5)獲得施工及土地規劃許可證；及6)與有關機構訂立土地使用權出讓合同、支付土地出讓金額及取得土地使用權證之後，深圳市水樹花都房地產有限公司可獲得該物業的土地使用權。
- (5) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合同	無
營業執照	無

估值證書

於二零一零年
十二月三十一日
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 天津市 靜海縣 北華路與津滄高速 交接處 天津萊蒙城	該物業總地盤面積為6,000畝（約為4,000,020平方米）。 據 貴集團告知，該物業將發展成為一個包括住宅及商業物業的物流中心。 該物業一部分的土地使用權已經授出作商業用途，年期為40年。剩餘部分尚未取得土地使用權證。	該物業現時空置。	無商業價值 (見下文附註1)

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的國有土地使用權證尚未獲得，且吾等並未賦予該物業商業價值。如位於該物業的現有建築物被拆除、現有住戶的重新安置獲得同意及解決、該物業已獲頒發有效的國有土地使用權證，且 貴集團已全數支付獲得該證書所需的所有土地出讓金及相關費用以及令該地盤可立即進行開發所需的成本，則該物業於二零一零年十二月三十一日的市值為人民幣1,049,000,000元（ 貴集團應佔40%權益，即人民幣419,600,000元）。
- (2) 根據天津市靜海縣人民政府、獨立第三方、漢吉斯（天津）建設投資有限公司、深圳市農產品股份有限公司、深圳市祥恒昶貿易有限公司（「祥恒昶」）及深圳市臻康貿易有限公司（「臻康」）以及深圳萊蒙泰盛信息諮詢有限公司訂立的合作協議，各訂約方均已同意開發津京國際農產品物流加工區項目（「天津萊蒙城項目土地」）。根據該協議，天津萊蒙城項目土地佔地6,000畝（約為4,000,020平方米），其中3,500畝用作倉儲及物流設施建設以及550畝用作商業、住宅及配套設施建設。該協議規定（其中包括）開發商須支付土地出讓金並須就該土地上原有的附屬物向該項目土地的原農民作出賠償（然而，倘開發商於土地掛牌出讓程序中取得成功，由開發商向有關農民所支付之任何補償金將退還予開發商）。
- (3) 根據天津市國土資源和房屋管理局靜海縣國土資源分局、天津土地交易中心及天津海吉星農產品物流有限公司分別於二零一一年一月十九日及二十四日訂立的四份確認函，天津海吉星農產品物流有限公司已成功投得G2010-129、G2010-161、G2010-162及G2010-164號地的土地使用權，總代價為人民幣93,200,000元。
- (4) 根據日期為二零一一年一月三十一日的土地使用權出讓合同第TJ11222011001號，G2010-129號地總地盤面積為30,399.8平方米的土地使用權已授予天津海吉星農產品物流有限公司作商業用途，為期40年。

據 貴集團告知，天津海吉星農產品物流有限公司於二零一零年七月八日註冊成立為一間有限責任公司， 貴集團擁有其40%的權益。

附錄四

物業估值

- (5) 吾等已獲 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 合作安排及土地使用權出讓合同為有效及對各方均有約束力；及
 - (ii) 於掛牌出讓程序中成功競得土地使用權、訂立土地出讓合同、悉數結清土地出讓金及契稅，並取得土地使用權證之後，深圳萊蒙泰盛信息諮詢有限公司及其他訂約方可獲得該物業的土地使用權。
- (6) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合同	有（部分）
營業執照	無

估值證書

第八類 — 貴集團於中國租用之物業

		於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值	
	物業	概況及佔用詳情	
32.	中國 廣東省 深圳市 福田區益田路4068號 卓越時代廣場35樓3505室	<p>卓越時代廣場為一幢52層的寫字樓，於二零零五年前後落成。</p> <p>該物業包括一間位於35樓建築面積約為79.98平方米的一個單位。該物業現時由 貴集團佔用作寫字樓用途。</p> <p>該物業已租予深圳市水榭花都房地產有限公司，租期自二零零八年六月一日起至二零一四年四月三十日止，每月租金為人民幣12,396.90元（不包括管理費用及服務費用）。</p> <p>根據中國法律顧問的法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門註冊且為合法、有效、對訂約雙方具有約束力並可予強制執行。</p>	無商業價值
33.	中國 廣東省 深圳市 福田區 益田路4068號 卓越時代廣場35樓 3506至3508室	<p>卓越時代廣場為一幢52層的寫字樓，於二零零五年前後落成。</p> <p>該物業包括位於35樓的三個單位，總建築面積約為487.22平方米。其現時由 貴集團佔用作寫字樓用途。</p> <p>該物業已租予深圳市水榭花都房地產有限公司，租期自二零零九年四月一日起至二零一四年四月三十日止，每月租金為人民幣87,916元（不包括管理費用及服務費用）。</p> <p>根據中國法律顧問的法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門註冊且為合法、有效、對訂約雙方具有約束力並可予強制執行。</p>	無商業價值
34.	中國 廣東省 深圳市 福田區 益田路4068號 卓越時代廣場35樓3509室	<p>卓越時代廣場為一幢52層的寫字樓，於二零零五年前後落成。</p> <p>該物業包括一間位於35樓建築面積約為366.38平方米的單位。其現時由 貴集團佔用作寫字樓用途。</p> <p>該物業已租予深圳市華龍房地產開發有限公司，租期自二零零九年五月一日起至二零一四年四月三十日止為期5年，每月租金為人民幣56,788.90元（不包括管理費用及服務費用）。</p> <p>根據中國法律顧問的法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門註冊且為合法、有效、對訂約雙方具有約束力並可予強制執行。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值

估值證書

於二零二零年
十二月三十一日
現況下的資本值

物業	概況及佔用詳情	無商業價值
35. 中國 廣東省 深圳市 福田區 紅荔路 中銀花園A座 21樓21cb-13室	<p>中銀花園辦公樓為一幢29層的寫字樓，於一九九七年落成。</p> <p>該物業包括一間位於21樓建築面積約為10平方米的單位。其由 貴集團佔用作寫字樓用途。</p> <p>該物業已租予祥康信息諮詢(深圳)有限公司，租期自二零零九年六月二日起至二零一一年六月一日止為期2年，每月租金為人民幣800元(不包括管理費用及服務費用)。</p> <p>根據中國法律顧問的法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門註冊且為合法、有效、對訂約雙方具有約束力並可予強制執行。</p>	無商業價值
36. 中國 廣東省 深圳市 福田區 紅荔路 中銀花園A座 21樓21cb-15室	<p>中銀花園辦公樓為一幢29層的寫字樓，於一九九七年落成。</p> <p>該物業包括一間位於21樓建築面積約為10平方米的單位。其由 貴集團佔用作寫字樓用途。</p> <p>該物業已租予泰祥信息諮詢(深圳)有限公司，租期自二零零九年六月二日起至二零一一年六月一日止為期2年，每月租金為人民幣800元(不包括管理費用及服務費用)。</p> <p>根據中國法律顧問的法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門註冊且為合法、有效、對訂約雙方具有約束力並可予強制執行。</p>	無商業價值
37. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 紅嶺中路1010號 國際信託大廈1103室	<p>國際信託大廈為一幢24層的寫字樓，於上世紀九十年代落成。</p> <p>該物業包括一間位於11樓建築面積約為38.03平方米的單位。其由 貴集團佔用作寫字樓用途。</p> <p>該物業已租予深圳市盛興信息諮詢有限公司，租期自二零零九年九月一日起至二零一二年八月三十一日止為期3年，每月租金為人民幣1,901.50元(不包括管理費用及服務費用)。</p> <p>根據中國法律顧問的法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門註冊且為合法、有效、對訂約雙方具有約束力並可予強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

於二零二零年
十二月三十一日
現況下之資本值

物業	概況及佔用詳情	現況下之資本值
38. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 紅嶺中路1010號 國際信託大廈1304室	<p>國際信託大廈為一幢24層的寫字樓，於上世紀九十年代落成。</p> <p>該物業包括一間位於13樓建築面積約為38.03平方米的單位。其由 貴集團佔用作寫字樓用途。</p> <p>該物業已租予深圳市華龍房地產開發有限公司，租期自二零二零年五月一日起至二零二一年四月三十日止為期1年，每月租金為人民幣1,902元（不包括管理費用及服務費用）。</p> <p>根據中國法律顧問的法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門註冊且為合法、有效、對訂約雙方具有約束力並可予強制執行。</p>	無商業價值
39. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 紅嶺中路1010號 國際信託大廈1501室	<p>國際信託大廈為一幢24層的寫字樓，於上世紀九十年代落成。</p> <p>該物業包括一間位於15樓建築面積約為59.65平方米的單位。其由 貴集團佔用作寫字樓用途。</p> <p>該物業已租予深圳市水榭花都房地產有限公司，租期自二零二零年五月一日起至二零二一年四月三十日止為期1年，每月租金為人民幣2,983元（不包括管理費用及服務費用）。</p> <p>根據中國法律顧問的法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門註冊且為合法、有效、對訂約雙方具有約束力並可予強制執行。</p>	無商業價值
40. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 紅嶺中路1010號 國際信託大廈1502室	<p>國際信託大廈為一幢24層的寫字樓，於上世紀九十年代落成。</p> <p>該物業包括一間位於15樓建築面積約為61.93平方米的單位。其由 貴集團佔用作寫字樓用途。</p> <p>該物業已租予深圳深國投房地產開發有限公司，租期自二零二零年五月一日起至二零二一年四月三十日止為期1年，每月租金為人民幣3,097元（不包括管理費用及服務費用）。</p> <p>根據中國法律顧問的法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門註冊且為合法、有效、對訂約雙方具有約束力並可予強制執行。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值

估值證書

於二零一零年
十二月三十一日
現況下之資本值

物業	概況及佔用詳情	
41. 中國 四川省 成都市 天府大道北段20號 高新國際廣場 會館601室	<p>高新國際廣場為一幢10層的寫字樓，於一九九七年落成。</p> <p>該物業的建築面積約為174平方米。該物業由 貴集團佔用作寫字樓用途。</p> <p>該物業已租予萊蒙置業(成都)有限公司，租期自二零零九年五月十日起至二零一二年五月九日止，每月租金為人民幣26,519元(不包括管理費用及服務費用)。</p> <p>根據中國法律顧問的法律意見，出租人有權出租該物業。儘管該租約尚未於相關部門註冊，惟其為合法、有效、對訂約雙方具有約束力並可予強制執行。</p>	無商業價值

第九類 — 貴集團於香港租用之物業

於二零一零年
十二月三十一日
現況下之資本值

物業	概況及佔用詳情	
42. 香港 干諾道中168-200號 信德中心 招商局大廈33樓3318室	<p>該物業包括位於一幢39層商業樓宇33樓的一個寫字樓單位，該樓宇於一九八六年落成。</p> <p>該物業的實用建築面積約為77.2平方米。該物業現時由 貴集團佔用作寫字樓用途。</p> <p>該物業已租予萊蒙國際集團有限公司，租期自二零一零年二月一日起至二零一一年三月三十一日止，每月租金為80,000港元。</p>	無商業價值
43. 香港 灣仔 海灣道6-8號 瑞安中心 26樓2604-8室	<p>該物業包括位於一幢35層商業樓宇26樓的一個寫字樓單位，該樓宇於一九九零年落成。</p> <p>該物業的可銷售建築面積約378.39平方米。該物業已協定出租予深圳市水榭花都房地產有限公司，租期自二零一一年三月二十四日起至二零一四年三月二十三日止為期三年，每月租金為205,452港元(不包括水電費、管理費及空調費用)。</p>	無商業價值