

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本公司物業權益於二零一三年九月三十日之估值所發表之意見而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以便載入本招股章程。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

1. 指示、目的及估值日期

吾等遵照閣下之指示，對時代地產控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）所持有之物業權益進行估值（有關詳情載於隨附估值證書）。吾等確認已視察該等物業，作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一三年九月三十日之估值之意見。

2. 市值定義

吾等對各項物業之估值乃指其市值，就香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》（二零一二年版）而言，市值定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易之預計款額。」

3. 估值基準及假設

在對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會發佈的《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)所載的規定。

吾等的估值並不包括因特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士作出的特別考慮或授出的特許權，或任何特殊價值因素)所抬高或貶低的估計價格。

在吾等對中國物業估值過程中，吾等倚賴 貴集團就各項物業的業權及 貴集團於該等物業的權益所提供的資料及意見。在對物業進行估值時，吾等已假設 貴集團對各項物業擁有可強制執行的業權並可於獲批的各土地使用年期屆滿前的整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業。

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

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

4. 估值方法

對於 貴集團於中國分別持作投資以及租賃及轉租的第一類及第五類物業，吾等採用按現有租約的淨租金收入擴充資本估值及考慮物業的潛在重訂租金收入或參考同類市場交易進行估值。

對於 貴集團於中國持作出售的第二類物業，吾等採用直接比較法，假設各項物業按空置現況交吉出售，並參照有關市場上可資比較的銷售交易進行估值。

對於 貴集團於中國建設中或作未來開發的第三類及第四類物業，吾等以各項物業將根據 貴集團向吾等提供的最新發展計劃(如有)開發及竣工作為基準進行估值。

吾等假設發展計劃均已取得有關政府機構所發出的所有同意、批文及執照，且並無任何繁瑣條件或延誤情況。吾等亦假設，開發項目的設計及建設均符合當地規劃法規且已獲得有關機構的批准。吾等於達致估值意見時，乃採用直接比較法，參照有關市場上可資比較的銷售憑證，並考慮已支付的建設成本及開發項目竣工將支付的費用以反映已竣工開發項目的質量。「竣工後市場價值」指吾等對假設開發項目於估值日期已竣工的總售價的意見。

由於 貴集團於中國租賃及佔用的第六類物業不得轉讓及轉租或缺乏可觀租金利潤，故吾等認為該物業並無商業價值。

各項物業估值所用估值方法普遍用於評估同類物業。

5. 資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要。然而，吾等並未查閱文件正本以確定是否存在並未反映於吾等所獲提供的副本的任何修訂。

在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴集團及其法律顧問北京市通商律師事務所就中國各項物業的業權及 貴集團於該等物業的權益所提供的資料，並接納 貴集團就規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇證明、樓宇竣工日期、停車位數量、佔用詳情、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益及所有其他有關事項提供予吾等的意見。

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

6. 業權調查

吾等已獲提供有關該等中國物業的業權文件的摘要，惟未對該等物業進行調查。吾等並無查閱該等文件的正本以確認業權，或確定是否存在吾等所獲副本未有載列的任何修訂。吾等亦無法查核中國物業的業權，因此吾等乃依賴 貴集團及其法律顧問就 貴集團於中國物業的權益提供的意見。

7. 實地視察

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下，於二零一三年視察物業的內部。然而，吾等並無進行實地勘測，以確定土地狀況及有關設施等是否適合任何未來發展。吾等編製估值時假設此等方面乃符合要求，並於施工期間不會招致任何特殊開支或延誤。吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另行說明者外，吾等無法進行實地測量，以核實物業的地盤及建築面積，吾等假設交予吾等文件所示的面積均為正確。

8. 貨幣和匯率

除另行說明者外，於吾等的估值中，所有貨幣數額均以中國法定貨幣人民幣列示。

謹附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

中國廣東省
廣州市越秀區
東風路410至412號
時代地產中心36樓
時代地產控股有限公司
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（產業測量組）

註冊中國房地產估價師

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

謹啟

二零一三年十一月二十九日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾26年經驗。

估值概要

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
第一類 – 貴集團於中國持作投資的物業			
1. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 東風路 410至412號 時代地產中心 大部分	1,580,000,000	100	1,580,000,000
第一類小計：	<u>1,580,000,000</u>		<u>1,580,000,000</u>
第二類 – 貴集團於中國持作出售的物業			
2. 中國 廣東省 廣州市 天河區 沙河銀利街35號 時代花生雅苑 未售部分	4,300,000	100	4,300,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
3. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 白雲大道 時代玫瑰園 未售部分	32,500,000	100	32,500,000
4. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 大石鎮 沙溪村 時代南灣(廣州)一期及二期 未售部分	176,000,000	100	176,000,000
5. 中國 廣東省 廣州市 增城區 時代傾城(增城) 一期及二期 未售部分	236,000,000	100	236,000,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
6. 中國 廣東省 佛山市 南海區 佛山時代•糖果社區 (金沙洲)一期至三期 未售部分	707,000,000	100	707,000,000
7. 中國 廣東省 佛山市 南海區 時代傾城(佛山) 未售部分	290,000,000	100	290,000,000
8. 中國 廣東省 佛山市 南海區 依雲小鎮(佛山) 未售部分	220,000,000	100	220,000,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
9. 中國 廣東省 佛山市 三水區 時代城(佛山) 一期至三期部分 未售部分	215,000,000	100	215,000,000
10. 中國 廣東省 中山市 西區 時代白朗峰(中山) 未售部分	61,000,000	100	61,000,000
11. 中國 廣東省 珠海市 金灣區 時代·山湖海(珠海) 一期至三期 未售部分	1,532,000,000	100	1,532,000,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
12. 中國	19,600,000	100	19,600,000
廣東省			
珠海市			
前山區			
岱山路東側、金雞路南側			
珠海時代廊橋			
未售部分			
第二類小計：	<u>3,493,400,000</u>		<u>3,493,400,000</u>

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
第三類 – 貴集團於中國持有的在建物業			
13. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 時代•花生II 在建項目	1,333,000,000	70	933,100,000
14. 中國 廣東省 廣州市 番禺區 大石鎮 沙溪村 時代外灘(廣州) 一期至二期 在建項目	2,597,000,000	99	2,571,030,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
15. 中國 廣東省 廣州市 番禺區 南村鎮 南村東路8號 時代傾城(廣州) 在建項目	1,838,000,000	100	1,838,000,000
16. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 港前大道 時代南灣(廣州)三期至七期 在建項目	2,016,000,000	100	2,016,000,000
17. 中國 廣東省 佛山市 禪城區 時代雲圖(佛山) 在建項目	1,001,000,000	100	1,001,000,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
18. 中國 廣東省 佛山市 三水區 時代城（佛山）三期部分 在建項目	1,102,000,000	100	1,102,000,000
19. 中國 廣東省 中山市 沙溪鎮 時代傾城（中山）一期至四期 在建項目	1,885,000,000	100	1,885,000,000
20. 中國 廣東省 珠海市 金灣區 珠海景潤項目 （時代•山湖海四期） 在建項目	765,000,000	100	765,000,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值 人民幣
21. 中國 廣東省 珠海市 金灣區 平沙鎮 珠海平沙項目一期至三期 在建項目	197,000,000	100	197,000,000
22. 中國 廣東省 珠海市 斗門區 白蕉鎮 珠海國基項目一期 在建項目	138,000,000	100	138,000,000
23. 中國 廣東省 清遠市 清城區 長埔村 時代傾城(清遠)一期至二期 在建項目	697,000,000	100	697,000,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
24. 中國 廣東省 清遠市 佛岡區 石角鎮 石聯村 佛岡石聯項目一期 在建項目	753,000,000	100	753,000,000
25. 中國 湖南省 長沙市 望城區 金星北路 時代傾城(長沙)一期 在建項目	840,000,000	100	840,000,000
第三類小計：	<u>15,162,000,000</u>		<u>14,736,130,000</u>

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
第四類 – 貴集團於中國持作未來開發的物業			
26. 中國 廣東省 廣州市 番禺區 大石鎮 沙溪村 時代外灘（廣州）三期 待建項目土地	204,000,000	99	201,960,000
27. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 鶴龍一路 廣州天合項目 待建土地	35,000,000	100%	35,000,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
28. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 華洲路 廣州天斯項目 待建土地	無商業價值	70%	無商業價值
29. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 黃園路 廣州五羊油漆廠項目 待建土地	446,000,000	50%	223,000,000
30. 中國 廣東省 佛山市 三水區 時代城(佛山)四期至七期 待建項目土地	411,000,000	100	411,000,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
31. 中國 廣東省 佛山 南海區 獅山鎮 佛山豐睿項目 待建項目土地	無商業價值	50	無商業價值
32. 中國 廣東省 珠海市 斗門區 白蕉鎮 時代傾城(珠海) 待建項目土地	無商業價值	100	無商業價值
33. 中國 廣東省 清遠市 清城區 長埔村 時代傾城(清遠)項目 三期至六期 待建項目土地	539,000,000	100	539,000,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
34. 中國 廣東省 清遠市 佛岡區 石角鎮 石聯村 佛岡石聯項目二期 待建項目土地	719,000,000	100	719,000,000
35. 中國 廣東省 清遠市 佛岡區 湯塘鎮 黃花湖 佛岡黃花湖項目 待建項目土地	987,000,000	100	987,000,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
36. 中國 湖南省 長沙市 望城區 金星北路 時代傾城(長沙) 二期至六期 待建項目土地	2,115,000,000	100	2,115,000,000
37. 中國 廣東省 中山市 石岐區 細沙東 中山石岐項目 待建土地	無商業價值	100	無商業價值
第四類小計：	<u>5,456,000,000</u>		<u>5,230,960,000</u>

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值 人民幣
第五類 – 貴集團於中國租賃及轉租的物業			
38. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 鶴聯路88號 一幢樓宇	無商業價值	100	無商業價值
39. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 石柱嶺路段 馬務精飾五金廠 土地及建築物	無商業價值	100	無商業價值
40. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 馬務工業區 西側石柱岑大街 3號綜合樓	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
41. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 鶴龍一路2號 建築物	9,400,000	100	9,400,000
42. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠景路176及178號 建築物	無商業價值	100	無商業價值
43. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠景路168、170及172號 建築物	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
44. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠景街 遠景路14號 遠景大廈	8,000,000	100	8,000,000
45. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠景街 棠下村 棠下中街37號 居委會辦公樓 三、四及五層	無商業價值	100	無商業價值
46. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠下 棠景路段 商業街 D幢、E幢、F幢及H幢	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
47. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠景路 169-171號B幢	無商業價值	100	無商業價值
48. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠下南街 35號A幢	無商業價值	100	無商業價值
49. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 機場西心誼路108號 第一及第二層	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
50. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 三元里大道 水邊街73號 時代花園 10及11號樓	無商業價值	100	無商業價值
51. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠景路 100號、102號及152號 建築物	無商業價值	100	無商業價值
52. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 黃園路 馬務聯 和工業區建築物	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
53. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 黃園路 馬務聯 和工業區綜合樓	無商業價值	100	無商業價值
54. 中國 廣東省 廣州市 天河區 東圃大馬路 一橫路23號 建築物	36,800,000	100	36,800,000
55. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 鶴聯路88號 地塊	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
56. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 鶴龍一路2號 地塊	無商業價值	100	無商業價值
第五類小計：	54,200,000	100	54,200,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值 人民幣
第六類 – 貴集團於中國租賃及佔用的物業			
57. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 機場西路 景麗街51號 1號商舖	無商業價值	100	無商業價值
58. 中國 廣東省 廣州市 番禺區 洛浦街 珠江花園 麗賢閣504房	無商業價值	100	無商業價值
59. 中國 廣東省 廣州市 番禺區 大石鎮 沙溪村沙溪大道 珠江花園 富興閣 19樓G室	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
60. 中國 廣東省 廣州市 番禺區 大石鎮 沙溪村沙溪大道 珠江花園 華苑閣 22樓2201房	無商業價值	100	無商業價值
61. 中國 北京市 宣武區 牛街 東華金座 1號樓1504室	無商業價值	100	無商業價值
62. 中國 北京市 西城區 菜市口 大街六號院 1-5幢16層 6單元1903房	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
63. 中國 北京市 西城區 菜市口街 東南角大吉危改 社區2號地 2-3號住宅樓14層 5單元1701房	無商業價值	100	無商業價值
64. 中國 廣東省 廣州市 蘿崗區 九龍鎮 紅衛村 泗和莊208號 C幢1至6層	無商業價值	100	無商業價值
65. 中國 廣東省 廣州市 增城區 增江大道 南3號 時代傾城2幢 502房	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
66. 中國 廣東省 廣州市 增城區 荔城鎮 一環路一號 荔城東區 農貿市場 第二幢24號單元	無商業價值	100	無商業價值
67. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 南北合大街8號 303房	無商業價值	100	無商業價值
68. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 南北台東發街5號 302房	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
69. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 東風中路410號 2601至2602房	無商業價值	100	無商業價值
70. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 湖海街6號 2501房	無商業價值	100	無商業價值
71. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 東發街 9號樓302房	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
72. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 南北台大街二巷 7號樓302房	無商業價值	100	無商業價值
73. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 南北合原學校 2樓第1至2號房及 3樓第1號房	無商業價值	100	無商業價值
74. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 同和街 何屋北東街21號 一幢建築物的一個住宅單元	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
75. 中國 廣東省 珠海市 香洲區 前山 岱山路78號 建築物	無商業價值	100	無商業價值
76. 中國 廣東省 佛山市 順德區 金華路 9號一處建築物的一個單元	無商業價值	100	無商業價值
77. 中國 廣東省 佛山市 三水區 西南街道 西青大道21號 時代廊橋花園一期 六座308號房	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
78. 中國 廣東省 佛山市 三水區 西南西青大道21號 時代城一期 9座 610房	無商業價值	100	無商業價值
79. 中國 廣東省 佛山市 三水區 西南西青大道21號 時代城一期 6座 204房	無商業價值	100	無商業價值
80. 中國 廣東省 佛山市 三水區 西南西青大道21號 時代城一期 3座 705房	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
81. 中國 廣東省 佛山市 三水區 西南西青大道21號 時代城一期 9座 603房	無商業價值	100	無商業價值
82. 中國 廣東省 佛山市 禪城區 公正路26號 2508A號舖	無商業價值	100	無商業價值
83. 中國 廣東省 佛山市 禪城區 朝安北路 尚輝苑C1座 521房	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
84. 中國 廣東省 清遠市 清城區 連江路與半環北路交匯處 恒福國際公館 1幢8A	無商業價值	100	無商業價值
85. 中國 廣東省 清遠市 新城16號 區報社 職工宿舍東梯 602房	無商業價值	100	無商業價值
86. 中國 廣東省 清遠市 清城區 連江路與人民二路交匯處 尚景峰B幢 10F室	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
87. 中國 廣東省 清遠市 清城區 沿江一路2號 錦江豪苑A6幢 1706房及地下第47號車位	無商業價值	100	無商業價值
88. 中國 廣東省 清遠市 清城區 人民一路 恒福上域 國際公寓719單元	無商業價值	100	無商業價值
89. 中國 廣東省 清遠市 清城區 人民一路 恒福上域 國際公寓2021單元	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
90. 中國 廣東省 清遠市 清城區 東城鳳城大道中 東城御峰 一座三梯8層 4單元	無商業價值	100	無商業價值
91. 中國 廣東省 清遠市 清城區 東城鳳城大道中 東城御峰 一座三梯6層 6單元	無商業價值	100	無商業價值
92. 中國 廣東省 清遠市 清城區 人民二路23號 卓越大廈8層	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
93. 中國 廣東省 清遠市 清城區 人民二路23號 卓越大廈8樓 805號室	無商業價值	100	無商業價值
94. 中國 廣東省 珠海市 斗門區 白蕉鎮 橋湖北路308號 企業大廈4樓 406室	無商業價值	100	無商業價值
95. 中國 廣東省 珠海市 平沙鎮 美平七號區 卓勝雅軒 1幢4單元 602房	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
96. 中國 廣東省 珠海市 平沙鎮 美平七號區 卓勝雅軒 2幢2單元 202房	無商業價值	100	無商業價值
97. 中國 廣東省 珠海市 金灣區 平沙鎮 升平大道北側 愛琴海酒店1號樓 商舖	無商業價值	100	無商業價值
98. 中國 廣東省 珠海市 金灣區 平沙鎮 升平大道東336號廠房 320室	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
99. 中國 廣東省 珠海市 金灣區 西湖開發區 金二路 奔馬機動車檢測 維修公司 綜合南樓	無商業價值	100	無商業價值
100. 中國 廣東省 珠海市 斗門區 白蕉鎮 人民政府 大院2號樓 101室	無商業價值	100	無商業價值
101. 中國 廣東省 珠海市 斗門區 白蕉科技園 虹橋四路商業中心 B區2幢 二樓 商舖	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值 人民幣
102. 中國 廣東省 珠海市 斗門區 白蕉科技園 虹橋四路18號1幢 1單元601房	無商業價值	100	無商業價值
103. 中國 廣東省 中山市 沙溪鎮 沙溪大道與寶珠路交匯處 金逸豪庭10幢 201房	無商業價值	100	無商業價值
104. 中國 廣東省 中山市 沙溪鎮 沙溪大道與寶珠路交匯處 金逸豪庭13幢 703房	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值 人民幣
105. 中國 廣東省 中山市 西區 藍波路 藍波灣豪庭T2幢 901房	無商業價值	100	無商業價值
106. 中國 廣東省 中山市 沙溪鎮 沙溪大道與寶珠路交匯處 金逸豪庭11幢 3A02房	無商業價值	100	無商業價值
107. 中國 廣東省 中山市 東區 岐關西路10號 匯星台E21幢 3A02房	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
108. 中國 廣東省 中山市 沙溪鎮 博愛路與105國道交匯處 中信左岸8幢 1708房	無商業價值	100	無商業價值
109. 中國 廣東省 中山市 沙溪鎮 新濠路1號 金逸豪庭17幢 1063號商舖	無商業價值	100	無商業價值
110. 中國 廣東省 中山市 中山四路 盛景園 三期A2幢 十五層 2-4單元	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
111. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 愛國路1002號 外貿輕工大廈 716室	無商業價值	100	無商業價值
112. 中國 廣東省 佛山市 禪城區 綠景一路22號 二層210房	無商業價值	100	無商業價值
113. 中國 廣東省 佛山市 禪城區 綠景一路22號 二層211房	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
114. 中國 湖南省 長沙市 岳麓區 金星中路383號 永祺西京1幢 3208室	無商業價值	100	無商業價值
115. 中國 湖南省 長沙市 望城區 金星北路三段 玫瑰園25幢 303單元	無商業價值	100	無商業價值
116. 中國 湖南省 長沙市 岳麓區 觀沙嶺街道 銀杉路 岳華嘉園社區1幢 1-1103房	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
117. 中國 湖南省 長沙市 望城區 星辰鎮 金星大道3段208號 玫瑰園社區會堂	無商業價值	100	無商業價值
118. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 越秀北路317號1107號單元	無商業價值	100	無商業價值
119. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 文明路 迎思星街7號 603及604房	無商業價值	100	無商業價值
120. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 J2J3J4號地塊	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
121. 中國 廣東省 佛山市 南海區 桂城街道 保利花園16幢 1號單元208房	無商業價值	100	無商業價值
122. 中國 廣東省 佛山市 南海區 桂城街道 燈湖東路1號 友邦金融中心1座 第1、2及9單元	無商業價值	100	無商業價值
123. 中國 廣東省 佛山市 南海區 里橫路 時代糖果二期 3幢1102室	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
124. 中國 廣東省 佛山市 禪城區 朝安北路 尚輝苑C6-810房	無商業價值	100	無商業價值
125. 中國 廣東省 佛山市 禪城區 朝安北路 尚輝苑一座1205房	無商業價值	100	無商業價值
126. 中國 廣東省 清遠市 清城區 東城街道時代路地塊	無商業價值	100	無商業價值
127. 中國 廣東省 清遠市 清城區 時代路西側一幢樓宇	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
128. 中國 廣東省 佛山市 南海區 羅村街道 北湖一路 藍天新苑4幢301房	無商業價值	100	無商業價值
129. 中國 廣東省 廣州市 增城區 增江大道南3號 富港水岸花園一個單元	無商業價值	100	無商業價值
130. 中國 廣東省 廣州市 增城區增江大道 南碧桂園 荔園一街1號501號	無商業價值	100	無商業價值
131. 中國 廣東省 廣州市 番禺區南村鎮 南興花苑一個單元	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
132. 中國 廣東省 廣州市南沙區 碧桂園翠畔軒 七街3號902單元	無商業價值	100	無商業價值
133. 中國 廣東省 廣州市 天河區廣州大道北 1996號一個單元	無商業價值	100	無商業價值
134. 中國 廣東省 清遠市清城區 人民一路 與光明北路的交匯處 恒福上域 國際公寓1906單元	無商業價值	100	無商業價值
135. 中國 廣東省 清遠市 清城區鳳翔大道 一號麗晶豪庭1008單元	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
136. 中國 廣東省 珠海市金灣區 平沙鎮升平大道北側 京華假日灣7幢403房	無商業價值	100	無商業價值
137. 中國 廣東省 珠海市前山區 岱山路東側 金雞路南側珠海時代廊橋 14幢903單元	無商業價值	100	無商業價值
138. 中國 廣東省 珠海市前山區 岱山路東側 金雞路南側珠海時代廊橋 17幢405單元	無商業價值	100	無商業價值
139. 中國 廣東省 珠海市前山區 岱山路東側 金雞路南側珠海時代廊橋 15幢1203單元	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
140. 中國 廣東省 珠海市斗門區 橋湖南路625號 旭日華廷8幢304單元	無商業價值	100	無商業價值
141. 中國 廣東省 珠海市香洲區 金雞路515號 榮泰河庭18幢2單元707房	無商業價值	100	無商業價值
142. 中國 廣東省 珠海市斗門區 白蕉科技園 虹橋四路 商業中心B區 2幢3樓	無商業價值	100	無商業價值
第六類小計：	無商業價值		無商業價值
第一類至第六類總計：	<u>25,745,600,000</u>		<u>25,094,690,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
1. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 東風路 410至412號 時代地產中心 大部分	<p>時代地產中心於一九九七年竣工，為一幢42層高商業大樓，並設有四層地下室並建於一幅總地盤面積約5,821平方米的土地上。</p> <p>該物業包括時代地產中心的主要部分，總建築面積約為66,155.44平方米。</p> <p>該物業包括四層地下室內的多個停車位、五層高零售裙樓內的多個零售單位及6至17、20、21、23至27以及30至38樓的多個辦公單位。</p> <p>該物業乃按作商業及辦公用途的土地使用權持有，年期將分別於二零三六年三月十四日及二零四六年三月十四日屆滿。</p>	於估值日期，該物業已以總月租約人民幣4,418,727元出租予多方，租期各不相同，最遲將於二零二二年七月十日屆滿。	<p>人民幣 1,580,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,580,000,000元)</p>

附註：

- 根據一份房地產權證清單，該物業包括時代地產中心的主要部分，總建築面積約為65,813.36平方米。該物業乃按作商業用途及辦公用途的土地使用權持有，年期將分別於二零三六年三月十四日及二零四六年三月十四日屆滿。該物業的所有權已授予廣州東和房地產開發有限公司。
- 根據營業執照第440101000060478號，廣州東和房地產開發有限公司以註冊資本人民幣111,075,800元成立為有限公司，有效經營期限為一九九三年十二月三十一日至二零四三年十二月三十日。

3. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清；
 - (iii) 廣州東和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自政府取得有關證書及批文；
 - (iv) 該物業的一部分受多項按揭規限；及
 - (v) 廣州東和房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意。

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

房地產權證	有
營業執照	有

5. 吾等於吾等估值方法中的主要假設如下：

用途	每月市場租金 (每平方米人民幣元)	資本化率
零售.....	385至489	4.5%
辦公.....	115	4.5%

吾等進行估值時，吾等參考物業及同一區內其他相若物業的近期租金。該等主要零售出租單位的月租金範圍約為每平方米人民幣300元至每平方米人民幣550元。該等主要寫字樓出租單位的月租金約為每平方米人民幣100元至每平方米人民幣130元。

吾等已收集並分析商舖及寫字樓單位的近期銷售交易，結果顯示，商舖及寫字樓物業的交易資本化率一般為4%至5%，

吾等所假設之上述市場租金與該物業及上述區內其他相若物業的近期租金水平一致。考慮到基於已有相若物業銷售額分析得出的資本化率，吾等認為所採用之資本化率合理。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
2. 中國 廣東省 廣州市 天河區 沙河銀利街 35號 時代花生雅苑 未售部分	該物業包括時代花生雅苑的未售部分。 該物業於二零零八年竣工，總建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 4,300,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 4,300,000元)
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	零售	177.16	
	停車位	24.00	
	總計	<u>201.16</u>	

該物業作住宅用途的土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途的土地使用權為期40年，而作其他用途的土地使用權為期50年，自二零零六年四月四日起計。

附註：

- 根據國有土地使用證第(2006) 1100054號，地盤面積為16,589平方米的物業的土地使用權已授予廣州市時代勝譽投資有限公司，作住宅用途的使用年期為70年，作商業、旅遊及娛樂用途的使用年期為40年，而作其他用途的使用年期為50年，自二零零六年四月四日起計。
- 根據廣州市國土資源和房屋管理局(甲方)與廣州市時代勝譽投資有限公司(乙方)於二零零五年十月十四日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2005) 134號，甲方已同意將一幅住宅及商業用地的土地使用權出讓予乙方，詳情如下：
 - 位置：天河區沙河銀利街35號
 - 地盤面積：17,746平方米
 - 用途：住宅及商業
 - 土地出讓金：人民幣67,000,000元
- 根據廣州市國土資源和房屋管理局(甲方)與廣州市時代勝譽投資有限公司(乙方)於二零零六年九月十五日訂立的廣州市國有土地使用權出讓合同變更協議第(2005) 134-1號，由於建築面積由33,176平方米增加至41,203平方米，甲方已同意將土地出讓金更改為人民幣68,000,844元。

4. 根據廣州市天河區建設委員會簽發的三份建築工程竣工及驗收證明書，建築面積為53,695平方米的該開發項目已竣工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
2008-044	二零零八年十一月十五日	時代花生雅苑A1至A9幢	9,903.00
2008-014	二零零八年四月十四日	時代花生雅苑T1至T9幢	41,292.00
2008-048	二零零八年十二月十六日	文化活動中心	2,500.00
總計			<u>53,695.00</u>

5. 根據營業執照第4401012043742號，廣州市時代勝譽投資有限公司於二零零五年四月三十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣120,000,000元。

6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清；
- (iii) 廣州市時代勝譽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自政府取得有關證書及批文；及
- (iv) 廣州市時代勝譽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，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意。

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變更協議	有
建築工程竣工及驗收證明書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
3. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 白雲大道 時代玫瑰園 未售部分	該物業包括時代玫瑰園的未售部分。 該物業於二零零七年竣工，總建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 32,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 32,500,000元)
		概約	
	用途	建築面積	
		(平方米)	
	住宅	2,705.28	
	配套設施	338.77	
	總計	<u>3,044.05</u>	
	該物業作住宅用途的土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途的土地使用權為期40年，而作其他用途的土地使用權為期50年。		

附註：

1. 根據均由廣州市人民政府簽發的三份國有土地使用證，總地盤面積為145,487.13平方米的物業的土地使用權已授予廣州市時代名苑房地產開發有限公司，作住宅用途的使用年期為70年，作商業、旅遊及娛樂用途的使用年期為40年，而作其他用途的使用年期為50年，詳情如下：

證書編號	簽發日期	土地使用年期的屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2003) 110	二零零三年五月十四日	二零七三年五月十四日 (作住宅用途)； 二零四三年五月十四日 (作商業用途)； 二零五三年五月十四日 (作其他用途)。	51,331.13
(2004) 215	二零零四年九月一日	二零七四年八月三十日 (作住宅用途)； 二零四四年八月三十日 (作商業用途)； 二零五四年八月三十日 (作其他用途)。	42,144.00
(2004) 311	二零零四年十二月十五日	二零七四年十二月十三日 (作住宅用途)； 二零四四年十二月十三日 (作商業用途)； 二零五四年十二月十三日 (作其他用途)。	52,012.00
		總計：	<u>145,487.13</u>

2. 根據廣州市國土資源和房屋管理局（甲方）與廣州市時代名苑房地產開發有限公司（乙方）於二零零三年一月二十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2003) 011號，甲方已同意將總地盤面積為51,504平方米的物業的土地使用權出讓予乙方，詳情如下：

(i)	位置	:	白雲區新廣從路永泰收費站西側
(ii)	地盤面積	:	51,504平方米
(iii)	用途	:	商品住宅
(iv)	土地出讓金	:	人民幣18,858,945元

根據廣州市國土資源和房屋管理局（甲方）與廣州市時代名苑房地產開發有限公司（乙方）於二零零四年二月十九日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2004) 35號，甲方已同意將總地盤面積為60,252平方米的物業的土地使用權出讓予乙方，詳情如下：

(i)	位置	:	白雲區新廣從路永泰收費站西側
(ii)	地盤面積	:	60,252平方米
(iii)	用途	:	住宅及商業
(iv)	土地出讓金	:	人民幣45,024,365元

3. 根據廣州市建設委員會簽發的十份建築工程竣工及驗收證明書，總建築面積為410,944平方米的該開發項目已竣工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
2005-008	二零零五年一月三十一日	一期A區	42,748.00
2005-009	二零零五年一月三十一日	一期B區	31,226.00
2005-010	二零零五年一月三十一日	一期C區	44,698.00
2005-113	二零零五年十一月十七日	二期A區	47,183.00
2005-114	二零零五年十一月十七日	二期B區	34,582.00
2005-115	二零零五年十一月十七日	二期C區	36,692.00
2007-017	二零零七年五月二十九日	三期F5至F6幢	14,842.00
2007-018	二零零七年五月二十九日	三期G1至G5幢	43,116.00
2007-016	二零零七年五月二十九日	三期J1至J2及H1至H5幢	60,902.00
2007-019	二零零七年五月二十九日	三期J3至J5幢	54,955.00
		總計	<u>410,944.00</u>

4. 根據營業執照第006316號，廣州市時代名苑房地產開發有限公司於二零零一年五月九日成立為有限公司，註冊資本為83,000,000美元。

5. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證均為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清；
 - (iii) 廣州市時代名苑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自政府取得有關證書及批文；及
 - (iv) 廣州市時代名苑房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意。
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 |
| 建築工程竣工及驗收證明書 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
4. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 大石鎮沙溪村 時代南灣(廣州) 一期及二期未售 部分	該物業包括時代南灣(廣州)一期及二期的未售部分。 時代南灣(廣州)的一期及二期分別於二零一一年及二零一二年竣工。該物業的總建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 176,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 176,000,000元))

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	6,397.41
配套設施	1,793.42
停車位	4,692.00
總計	<u>12,882.83</u>

該物業作住宅用途的土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途的土地使用權為期40年，而作其他用途的土地使用權為期50年。

附註：

1. 根據均由廣州市國土資源和房屋管理局簽發的四份國有土地使用證，總地盤面積約為354,156.07平方米的物業的土地使用權已授予廣州市時代宏泰投資有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期的屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2010) 04100006	二零一零年六月四日	住宅	二零八零年六月三日(作住宅用途)；	62,320.00
(2010) 04100007	二零一零年六月四日	住宅	二零五零年六月三日(作商業用途)； 二零六零年六月三日(作其他用途)。	27,555.00
(2011) 04100035	二零一一年八月二十五日	住宅	二零八一年六月二十八日(作住宅用途)	15,385.07
(2013) 04100018	二零一三年二月六日	住宅	二零八一年六月二十八日(作住宅用途)； 二零六一年六月二十八日(作商業用途)； 二零五一年六月二十八日(作其他用途)。	248,896.00
		總計：		<u>354,156.07</u>

2. 根據廣州市國土資源和房屋管理局（出讓人）與廣州市時代名苑房地產開發有限公司（受讓人）於二零零七年十二月二十七日訂立的國有土地使用權出讓合同第440115-2007-000035號，出讓人已同意將總地盤面積為338,771平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	南沙區港前大道虎門石礦場
(ii)	地段號	:	07NJY-4
(iii)	地盤面積	:	338,771平方米
(iv)	用途	:	住宅
(v)	土地使用年期	:	作住宅用途的土地使用年期為70年，作商業用途的土地使用年期為40年，而作其他用途的使用年期為50年，自合同簽發當日起計
(vi)	土地出讓金	:	人民幣760,000,000元
(vii)	容積率	:	不超過1.4

根據廣州市國土資源和房屋管理局（出讓人）與廣州市時代宏泰投資有限公司（受讓人）於二零一一年六月二十九日訂立的國有土地使用權出讓合同第440115-2011-000009號，出讓人已同意將總地盤面積為15,385.07平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	廣州市南沙區南沙街蘆灣村
(ii)	地段號	:	2010-NJY-3
(iii)	地盤面積	:	15,385.07平方米
(iv)	用途	:	住宅
(v)	土地使用年期	:	作住宅用途的土地使用年期為70年，自合同簽發當日起計
(vi)	土地出讓金	:	人民幣58,740,000元
(vii)	容積率	:	不超過2.5

3. 根據廣州市南沙區建設委員會簽發的兩份建築工程竣工及驗收證明書，總建築面積為102,061平方米的該開發項目已竣工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
20111013032	二零一一年十一月二十一日	時代南灣1至3幢	77,266.00
20120920015	二零一二年九月二十九日	時代南灣二期	24,795.00
		總計	<u>102,061.00</u>

4. 據 貴集團告知，建築面積約4,623.67平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣46,530,584元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。
5. 根據日期為二零一二年十一月二十日的營業執照第440101000053472號，廣州市時代宏泰投資有限公司於一月十四日成立，註冊資本為人民幣35,000,000元，有效經營期限為二零一零年一月十四日至二零一六年一月十五日。

6. 吾等已獲 貴集團中國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) 廣州市時代宏泰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自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 廣州市時代宏泰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，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。
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 |
| 建築工程竣工及驗收證明書 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
5. 中國 廣東省 廣州市 增城區 時代傾城 (增城) 一期 及二期 未售部分	該物業包括時代傾城(增城)的未售部分。 時代傾城(增城)的一期及二期分別於二零一一年及二零一二年竣工。該物業的總建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 236,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 236,000,000元)
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	2,074.31	
	零售	6,000.29	
	配套設施	5,017.04	
	停車位	13,548.00	
	總計	<u>26,639.64</u>	
	該物業作住宅用途的土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途的土地使用權為期40年，而作其他用途的土地使用權為期50年，自二零零九年八月三十一日起計。		

附註：

- 根據日期為二零一一年二月二十四日的國有土地使用證第(2011) B0200157號，總地盤面積為89,318.4平方米的物業的土地使用權已授予廣州市富杰投資有限公司，作住宅用途的使用年期為70年，作商業、旅遊及娛樂用途的使用年期為40年，而作其他用途的使用年期為50年，自二零零九年八月三十一日起計。
- 根據增城市國土資源和房屋管理局(出讓人)與佛山市三水富港房地產開發有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同第440183-2009-000031號，出讓人已同意將總地盤面積為89,318.40平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：
 - 位置：廣州市增城區增江街西山村
 - 地段號：83002205A7023
 - 地盤面積：89,318.40平方米(規劃建築地盤面積：59,618.10平方米；道路面積：29,700.30平方米)
 - 用途：商業及住宅
 - 土地使用年期：作住宅用途的土地使用年期為70年，作商業用途的土地使用年期為40年，而作其他用途的使用年期為50年，自合同簽發當日起計
 - 土地出讓金：人民幣120,000,000元
 - 容積率：不超過3.35

根據國有土地使用權出讓合同變更協議第440183-2009-000031號，受讓人已由佛山市三水富港房地產開發有限公司變更為廣州市富杰投資有限公司。

3. 根據廣州市增城區建設委員會簽發的三份建築工程竣工及驗收證明書，建築面積為251,717平方米的該發展項目已竣工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
200-1-16	二零一一年十一月七日	A1至A4、B1至B4、J1及H1至H2幢	92,938.00
200-1-16	二零一二年九月十八日	C1至C3及D1至D3幢	65,302.00
200-1-16	二零一二年十一月二十六日	E1至E2、G1至G2及F1至F3幢	93,477.00
總計			251,717.00

4. 據 貴集團告知，建築面積約6,266.66平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣92,041,085元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。

5. 根據日期為二零一一年十月二十一日的營業執照第440125000012417號，廣州市富杰投資有限公司於二零零九年十月二十七日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

6. 吾等已獲 貴集團中國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) 廣州市富杰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自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 廣州市富杰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，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

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變更協議	有
建築工程竣工及驗收證明書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
6. 中國 廣東省 佛山市 南海區 佛山時代•糖果 社區(金沙洲) 一期至三期 未售部分	該物業包括佛山時代•糖果社區(金沙洲)的未售部分。 佛山時代•糖果社區(金沙洲)的一期至三期分別於二零零九年、二零一零年及二零一三年竣工。該物業的總建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 707,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 707,000,000元)

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	60,694.57
零售	652.01
配套設施	11,109.03
停車位	12,072.00
總計	<u>84,527.61</u>

該物業乃按作住宅及零售用途的土地使用權持有。

附註：

1. 根據均由佛山市人民政府簽發的五份國有土地使用證，總地盤面積約194,342.90平方米的物業的土地使用權已授予佛山市裕東龍房地產發展有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期的屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2007) 0800598	二零零七年八月一日	綜合住宅	二零六三年一月七日	21,313.80
(2007) 0800599	二零零七年八月一日	綜合住宅	二零六三年一月七日	17,794.70
(2007) 0800600	二零零七年八月一日	綜合住宅	二零六三年一月七日	47,289.60
(2009) 0801231	二零零九年十一月十八日	住宅及零售	二零七九年八月二十七日(作住宅用途)； 二零四九年八月二十七日(作零售用途)；	49,935.50
(2010)0801004	二零一零年六月十二日	住宅	二零六三年十一月十一日	58,009.30
			總計：	<u>194,342.90</u>

2. 根據佛山市房產管理局簽發的四十八份房地產權證，佛山市裕東龍房地產發展有限公司為下列物業的所有權人，詳情如下：

證書編號	簽發日期	位置	建築面積 (平方米)
0801-00007	二零零九年五月五日	悅園小區1至2幢	8,442.56
0801-00004	二零零九年五月五日	悅園小區3至4幢	6,103.60
0801-00003	二零零九年五月五日	悅園小區5至8幢	13,351.36
0801-00009	二零零九年五月五日	悅園小區9幢	7,171.96
0801-00006	二零零九年五月五日	悅園小區10幢	6,818.53
0801-00008	二零零九年五月五日	悅園小區11幢	7,193.55
0801-00002	二零零九年五月五日	悅園小區12幢	5,076.89
0801-00001	二零零九年五月五日	悅園小區13至14幢	9,057.88
0801-00010	二零零九年五月五日	悅園小區15至18幢	30,496.98
0801-00005	二零零九年五月五日	悅園小區19幢	5,511.48
0801-00012	二零零九年五月五日	悅園小區20幢	5,218.98
0801-00011	二零零九年五月五日	悅園小區21幢	5,505.11
0801-00013	二零零九年五月五日	悅園小區22至40幢	44,512.05
0801-00014	二零零九年五月五日	悅園小區41幢(幼兒園)	2,116.09
0801-00025	二零零九年十月十五日	悅園小區西區地下停車位	6,119.82
0801-00024	二零零九年十月十五日	悅園小區地下室	49,172.51
0801-00026	二零零九年十月十五日	悅園小區東區地下室	5,409.87
0801-00092	二零一一年四月二十九日	糖果雅苑	18,740.50
0801-00096	二零一一年十一月十日	糖果雅苑1幢	4,616.32
0801-00097	二零一一年十一月十日	糖果雅苑2幢	4,616.96
0801-00098	二零一一年十一月十日	糖果雅苑3幢	4,616.96
0801-00099	二零一一年十一月十日	糖果雅苑4幢	4,617.28
0801-00100	二零一一年十一月十日	糖果雅苑5幢	4,617.28
0801-00101	二零一一年十一月十日	糖果雅苑6幢	4,616.96
0801-00102	二零一一年十一月十日	糖果雅苑7幢	4,616.96
0801-00135	二零一二年七月十一日	糖果雅苑8幢	4,616.96
0801-00114	二零一二年六月十二日	糖果雅苑9幢	5,501.94
0801-00112	二零一二年六月十二日	糖果雅苑10幢	5,468.72
0801-00115	二零一二年六月十二日	糖果雅苑11幢	5,468.72
0801-00113	二零一二年六月十二日	糖果雅苑12幢	5,841.10
0801-00116	二零一二年六月十二日	糖果雅苑13幢	5,988.82
0801-00118	二零一二年六月十二日	糖果雅苑14幢	5,456.86
0801-00117	二零一二年六月十二日	糖果雅苑15幢	5,454.22
0801-00120	二零一二年六月十二日	糖果雅苑16幢	5,612.48
0801-00123	二零一二年六月二十日	糖果雅苑17幢	5,231.79
0801-00122	二零一二年六月二十日	糖果雅苑18幢	5,622.56
0801-00130	二零一二年六月二十五日	糖果雅苑19幢	6,345.62
0801-00127	二零一二年六月二十五日	糖果雅苑20幢	6,345.62
0801-00128	二零一二年六月二十五日	糖果雅苑21幢	6,345.62
0801-00126	二零一二年六月二十五日	糖果雅苑22幢	6,345.62
0801-00134	二零一二年七月九日	糖果雅苑23幢	5,997.52
0801-00133	二零一二年七月九日	糖果雅苑25幢	5,606.70
0801-00129	二零一二年六月二十五日	糖果雅苑26幢	5,302.63
0801-00125	二零一二年六月二十五日	糖果雅苑27幢	5,921.45
0801-00137	二零一二年九月二十七日	糖果雅苑1至4號零售大樓	1,745.03
0801-00111	二零一二年五月三十日	糖果雅苑5至8號零售大樓	1,179.34
0801-00119	二零一二年六月十二日	糖果雅苑9至12號零售大樓	727.58
0801-00124	二零一二年六月二十日	糖果雅苑17至18號零售大樓	560.51
總計：			381,025.85

3. 據 貴集團告知，建築面積約為69,400.12平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣614,858,675元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。
4. 根據佛山市南海區建設規劃局簽發的二十二份建築工程竣工及驗收證明書，總建築面積為582,568.38平方米的該發展項目已竣工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
(2008)1177	二零零八年十一月二十七日	一期東區	59,053.12
(2008)1178	二零零八年十一月二十七日	一期南區	83,398.18
(2008)1176	二零零八年十一月二十七日	一期西區	79,248.18
(2009)0101	二零零九年一月二十四日	一期東區第57至64號零售商舖	458.34
(2010)0645	二零一零年十月二十九日	二期1至4幢	20,604.61
(2010)0646	二零一零年十月二十九日	二期5至8幢	20,081.46
(2010)0683	二零一零年十月二十九日	二期9至12幢	24,048.68
(2010)0684	二零一零年十月二十九日	二期13至16幢	22,660.80
(2010)0685	二零一零年十月二十九日	二期17至18幢	11,864.88
(2010)0686	二零一零年十月二十九日	二期19至22幢	25,528.47
(2010)0687	二零一零年十月二十九日	二期23至25幢	17,249.78
(2010)0688	二零一零年十月二十九日	二期26至27幢	11,509.83
(2010)0689	二零一零年十月二十九日	二期垃圾房	20.00
(2010)0690	二零一零年十月二十九日	二期地下室	18,686.00
(2013)40120	二零一三年五月二十日	三期1至3幢	20,208.54
GD413	二零一三年五月三十一日	三期地下室	34,884.74
GD413	二零一三年五月三十一日	三期4至6幢	20,208.54
GD413	二零一三年五月三十一日	三期7至10幢	25,095.60
GD413	二零一三年五月三十一日	三期11至13幢	19,494.66
GD413	二零一三年五月三十一日	三期14至16幢	18,837.34
GD413	二零一三年五月三十一日	三期17至20幢	25,107.07
GD413	二零一三年五月三十一日	三期21至24幢	24,319.56
總計			<u>582,568.38</u>

5. 根據營業執照第440682000030983號，佛山市裕東龍房地產發展有限公司於二零零二年一月二十二日成立，註冊資本為人民幣32,000,000元。
6. 吾等已獲 貴集團中國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) 佛山市裕東龍房地產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自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 佛山市裕東龍房地產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及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

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
房地產權證	有
建築工程竣工及驗收證明書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
7. 中國廣東省 佛山市南海區 時代傾城(佛山) 未售部分	該物業包括時代傾城(佛山)的未售部分。 該物業於二零零九年竣工，總建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 290,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 290,000,000元)
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	8,754.99	
	零售	18,828.71	
	配套設施	8,194.78	
	停車位	3,408.00	
	總計	<u>39,186.48</u>	
	該物業作住宅用途的土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途的土地使用權為期40年，而作其他用途的土地使用權為期50年。		

附註：

1. 根據三份國有土地使用證，總地盤面積約107,235.80平方米的物業的土地使用權已授予廣東時代勝譽房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	用途	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
(2007)021277	住宅、商業及其他	二零七六年七月十七日(作住宅用途)； 二零四六年七月十七日(作商業用途)； 二零五六年七月十七日(作其他用途)。	43,979.70
(2007)021276	住宅、商業及其他	二零七零年一月三日(作住宅用途)； 二零七零年一月三日(作商業用途)； 二零七零年一月三日(作其他用途)。	28,885.30
(2007)021278	住宅、商業及其他	二零六九年十二月二十九日(作住宅用途)； 二零三九年十二月二十九日(作商業用途)； 二零四九年十二月二十九日(作其他用途)。	34,370.80
	總計		<u>107,235.80</u>

2. 根據日期為二零零六年四月十九日的土地使用權出讓合同第440605-2006-000181號，佛山市國土資源局已同意將總地盤面積為46,215.85平方米的物業的土地使用權出讓予廣東時代勝譽房地產開發有限公司，詳情如下：

(i)	位置	:	羅村街道委員會羅湖城區嘉華陶瓷廠一帶
(ii)	地盤面積	:	46,215.85平方米
(iii)	用途	:	住宅
(iv)	土地使用年期	:	作住宅用途的土地使用年期為70年，作商業用途的土地使用年期為40年，而作其他用途的土地使用年期為50年

3. 根據日期為二零零六年八月八日的土地使用權轉讓合同，佛山市南海羅湖房地產開發公司（甲方）已將總地盤面積為24,604.12平方米的物業的土地使用權轉讓予廣東時代勝譽房地產開發有限公司（乙方），對價為人民幣53,229,900元。

根據日期為二零零六年八月八日的土地使用權轉讓合同，佛山市南海羅湖房地產開發公司（甲方）已將總地盤面積為30,645.41平方米的物業的土地使用權轉讓予廣東時代勝譽房地產開發有限公司（乙方），對價為人民幣66,300,000元。

根據日期為二零零六年八月八日的土地使用權轉讓合同，佛山市南海羅湖房地產開發公司（甲方）已將總地盤面積為5,769.92平方米的物業的土地使用權轉讓予廣東時代勝譽房地產開發有限公司（乙方），對價為人民幣12,483,000元。

4. 根據佛山市南海區建設規劃局簽發的四份建築工程竣工及驗收證明書，總建築面積為320,099.95平方米的該發展項目已竣工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
GD301701	二零零八年八月二十九日	1至2及34至38幢	49,724.13
GD301701	二零零八年八月二十九日	3至10及17至23幢	46,104.33
不適用	二零零九年三月二十日	11至16、24至32、39至41、60至62及57至59幢	115,181.59
不適用	二零零九年三月二十日	42至46、63至64、65至68、47至50及52至56幢	109,089.90
		總計	<u><u>320,099.95</u></u>

5. 據 貴集團告知，建築面積約15,278.55平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣112,898,990元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。
6. 根據營業執照第4406001012407號，廣東時代勝譽房地產開發有限公司於二零零六年六月十九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣80,000,000元。

7. 吾等已獲 貴集團中國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) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清；
 - (iii) 廣東時代勝譽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自政府取得有關證書及批文；
 - (iv) 廣東時代勝譽房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人 事先同意；
8. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
土地使用權轉讓合同	有
建築工程竣工及驗收證明書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值										
8. 中國廣東省 佛山市南海區 依雲小鎮(佛山) 未售部分	該物業包括依雲小鎮(佛山)的 未售部分。 該物業於二零零九年竣工，總 建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物 業為空置。	人民幣 220,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 220,000,000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>住宅</td> <td>24,370.42</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,929.74</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>1,753.75</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>29,053.91</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	24,370.42	配套設施	2,929.74	停車位	1,753.75	總計	<u>29,053.91</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)												
住宅	24,370.42												
配套設施	2,929.74												
停車位	1,753.75												
總計	<u>29,053.91</u>												
	該物業作住宅用途的土地使用 權為期70年，作商業、旅遊及 娛樂用途的土地使用權為期40 年，而作其他用途的土地使用 權為期50年。												

附註：

1. 根據兩份國有土地使用證，總地盤面積約為103,903.10平方米的物業的土地使用權已授予佛山市南海時代盛譽房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	用途	土地使用年期的屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2007)0602314	綜合住宅	二零七七年七月十日	52,298.40
(2007)0602315	綜合住宅	二零七七年七月十日	51,604.70
	總計		<u>103,903.10</u>

2. 據 貴集團告知，總建築面積約14,817.84平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣111,945,137元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。

3. 根據佛山南海建設局簽發的五份建築工程竣工及驗收證明報告，建築面積為90,991.25平方米的該發展項目已竣工，詳情如下：

編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
1	二零零九年五月四日	1及2幢	12,060.06
2	二零一零年二月十日	2幢9單元	918.82
3	二零零九年十月三十日	4至7幢及地下室	27,126.55
4	二零零九年十月三十日	8幢	6,799.84
5	二零零九年五月四日	9至17幢及地下室	44,085.98
總計			90,991.25

4. 根據營業執照第4406051001070號，佛山市南海時代盛譽房地產開發有限公司於二零零七年七月六日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元。

5. 吾等已獲 貴集團中國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) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清；
- (iii) 佛山市南海時代盛譽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自政府取得有關證書及批文；
- (iv) 佛山市南海時代盛譽房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；

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
建築工程竣工及驗收證明報告	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
9. 中國廣東省佛山市三水區時代城(佛山)一期至三期部分未售部分	該物業包括時代城(佛山)一期至三期部份未售部分。 該物業期向於二零一零年及二零一三年竣工。該物業的總建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 215,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 215,000,000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>住宅</td> <td>624.83</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>11,749.63</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>680.73</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>10,457.80</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>23,512.99</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	624.83	零售	11,749.63	配套設施	680.73	停車位	10,457.80	總計	<u>23,512.99</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	624.83														
零售	11,749.63														
配套設施	680.73														
停車位	10,457.80														
總計	<u>23,512.99</u>														
	該物業乃按作綜合住宅用途的土地使用權持有，使用年期將於二零七七年三月十二日屆滿。														

附註：

1. 根據均由佛山市三水區人民政府簽發的兩份國有土地使用證，總地盤面積約180,671.90平方米的物業的土地使用權已授予佛山市三水裕華房地產發展有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期的 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2007)1102101	二零零七年四月十九日	綜合住宅	二零七七年三月十二日	71,146.60
(2007)1102106	二零零七年四月十九日	綜合住宅	二零七七年三月十二日	109,525.30
			總計	<u>180,671.90</u>

2. 根據佛山市國土資源和房屋管理局（出讓人）與佛山市三水裕華房地產發展有限公司（受讓人）於二零零七年四月五日訂立的經修訂國有土地使用權出讓合同第2007-002號，出讓人已同意將總地盤面積為71,143.60平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	佛山市三水區對外經濟開發區西區C號地
(ii)	地盤面積	:	71,143.60平方米
(iii)	用途	:	綜合住宅
(iv)	土地使用年期	:	作住宅用途的土地使用年期為70年，自合同簽發當日起計
(v)	土地出讓金	:	人民幣1,419,747.24元

根據佛山市國土資源和房屋管理局（出讓人）與佛山市三水裕華房地產發展有限公司（受讓人）於二零零七年四月五日訂立的經修訂國有土地使用權出讓合同第2007-001號，出讓人已同意將總地盤面積為109,525.30平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	佛山市三水區對外經濟開發區西區9、10號地
(ii)	地盤面積	:	109,525.30平方米
(iii)	用途	:	綜合住宅
(iv)	土地使用年期	:	作住宅用途的土地使用年期為70年，自合同簽發當日起計
(v)	土地出讓金	:	人民幣7,099,749.60元

3. 根據佛山市住房和城鄉建設管理局簽發的十四份房地產權證，佛山市三水裕華房地產發展有限公司為該開發項目的所有權人，詳情如下：

證書編號	簽發日期	位置	建築面積 (平方米)
2011003	二零一一年一月二十六日	佛山市三水區西南街道西青大道 21號時代廊橋花園2座	2,472.42
2011004	二零一一年一月二十六日	佛山市三水區西南街道西青大道 21號時代廊橋花園4座	18,964.07
2011005	二零一一年一月二十六日	佛山市三水區西南街道西青大道 21號時代廊橋花園3座	18,340.14
2011006	二零一一年一月二十六日	佛山市三水區西南街道西青大道 21號時代廊橋花園5座	19,696.97
2011007	二零一一年一月二十六日	佛山市三水區西南街道西青大道 21號時代廊橋花園6座	15,334.86
2011008	二零一一年一月二十六日	佛山市三水區西南街道西青大道 21號時代廊橋花園7座	15,334.86
2011009	二零一一年一月二十六日	佛山市三水區西南街道西青大道 21號時代廊橋花園8座	13,131.31
2011010	二零一一年一月二十六日	佛山市三水區西南街道西青大道 21號時代廊橋花園9座	19,780.19
2011011	二零一一年一月二十六日	佛山市三水區西南街道西青大道 21號時代廊橋花園11座	6,567.32
2011024	二零一一年二月二十二日	佛山市三水區西南街道西青大道 21號時代廊橋花園1座	12,368.60

證書編號	簽發日期	位置	建築面積 (平方米)
3300000273	不適用	佛山市三水區西南街道西青大道 20號時代廊橋花園南區1至4座	26,644.78
3300000263	二零一二年一月十日	佛山市三水區西南街道西青大道 20號時代廊橋花園南區5至8座	29,452.98
3300000268	二零一二年一月十日	佛山市三水區西南街道西青大道 20號時代廊橋花園南區9至11座	18,619.31
3300000272	二零一二年二月八日	佛山市三水區西南街道西青大道 20號時代廊橋花園南區12至14座	20,352.79
總計			<u>237,060.60</u>

4. 據 貴集團告知，總建築面積約6,429.63平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣57,472,690元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。
5. 根據日期為二零一一年十月二十四日的營業執照第440600400004425號，佛山市三水裕華房地產發展有限公司於二零零五年八月四日成立，註冊資本為人民幣48,000,000元。
6. 吾等已獲 貴集團中國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) 佛山市三水裕華房地產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自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 佛山市三水裕華房地產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及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。
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
經修訂國有土地使用權出讓合同	有
房地產權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
10. 中國廣東省 中山市西區 時代白朗峰 (中山) 未售部分	該物業包括時代白朗峰(中山) 未售部分。 該物業於二零一零年竣工，總 建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物 業為空置。	人民幣 61,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 61,000,000元)
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	3,449.13	
	零售	236.91	
	配套設施	625.07	
	停車位	2,096.67	
	總計	<u>6,407.78</u>	
	該物業乃按作綜合住宅用途的 土地使用權持有，使用年期將 於二零七二年三月二十日屆滿。		

附註：

- 根據國有土地使用證第(2007) 201795號，總地盤面積為17,118.10平方米的物業的土地使用權已授予中山市時代凱旋置業有限公司作綜合住宅用途，使用年期將於二零七二年三月二十日屆滿，惟受以中國建設銀行股份有限公司中山支行為受益人的押記所限。
- 根據余順輝、楊志君及楊立君(甲方)與廣州時代地產投資有限公司(乙方)及中山市時代凱旋置業有限公司(丙方)於二零零七年四月十九日訂立的使用權轉讓協議，甲方已同意將總地盤面積為17,118.10平方米的物業的土地使用權轉讓予乙方，詳情如下：
 - 位置：中山市西區岐江公園西側
 - 地盤面積：17,118.10平方米
 - 用途：住宅及商業
 - 容積率：不超過6

3. 根據中山市建築項目驗收辦公室(Zhongshan Construction Project Acceptance Office)簽發的兩份建築工程竣工及驗收證明報告，總建築面積為119,272平方米的開發項目已竣工，詳情如下：

編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
1	二零一零年十一月十七日	時代白朗峰	115,352.00
2	二零一零年十一月十七日	時代白朗峰地下室	3,920.00
總計			<u>119,272.00</u>

4. 據 貴集團告知，總建築面積約4,968.23平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣49,488,498元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。

5. 根據營業執照第4420002204953號，中山市時代凱旋置業有限公司於二零零五年一月十七日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

6. 吾等已獲 貴集團中國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) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清；
- (iii) 中山市時代凱旋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自政府取得有關證書及批文；
- (iv) 中山市時代凱旋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，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；

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
土地使用權轉讓協議	有
建築工程竣工及驗收證明報告	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
11. 中國廣東省 珠海市金灣區 時代·山湖海 (珠海)一期至 三期未售部分	該物業包括時代·山湖海(珠海)一期至三期未售部分。 該開發項目的一期及二期於二零一二年竣工，三期於二零一三年竣工。該物業的總建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 1,532,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,532,000,000元)
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	104,403.83	
	零售	22,525.44	
	配套設施	25,551.01	
	停車位	10,201.79	
	總計	<u>162,682.07</u>	
	該物業乃按作住宅用途及商業用途的土地使用權持有，使用年期將分別於二零七七年十月九日及二零四七年十月九日屆滿。		

附註：

- 根據日期為二零零八年二月三日的房地產權證第C6095906號，總地盤面積為177,278.60平方米的物業的土地使用權已授予珠海市時代豐卓投資有限公司作住宅及商業用途，年期將分別於二零七七年十月九日及二零四七年十月九日屆滿。
- 根據珠海市國土資源局(出讓人)與廣州市時代勝譽投資有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同第440401-2007-000007號，出讓人已同意將總地盤面積為177,278.60平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：
 - 位置：珠海市金灣區西湖城區機場東路西側
 - 地段號：2006-10號
 - 地盤面積：177,278.60平方米
 - 用途：住宅及商業
 - 土地使用年期：作住宅用途的土地使用年期為70年，作商業用途的土地使用年期為40年
 - 土地出讓金：人民幣274,427,273.00元
 - 容積率：不超過1.8

3. 根據珠海市住房和城鄉規劃建設局(Zhuhai Housing and Urban Planning & Construction Bureau)簽發的六份建築工程竣工及驗收證明報告，總建築面積為386,075.43平方米的開發項目已竣工，詳情如下：

編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
1	二零一一年十月三十一日	時代·山湖海(珠海)二期	52,602.45
2	二零一二年三月八日	10至11、18至19、26至27、40至41、48至49、56至57幢及地下室	45,342.22
3	二零一一年十月三十一日	83、84及85幢	21,253.44
4	二零一二年十月十八日	58至60、61至63、64至66、67至69、70至71、72至74、75至77、78至80、81至82及86幢	80,422.14
5	二零一二年十二月十日	6至9、G8幢及地下室	80,419.76
6	二零一三年三月二十二日	1至5、G4幢及地下室	106,035.42
總計			<u>386,075.43</u>

4. 據 貴集團告知，總建築面積約124,356.31平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣1,136,393,339元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。

5. 根據日期為二零一一年十月三十一日的營業執照第440400000032960號，珠海市時代豐卓投資有限公司於二零零七年七月十一日成立，註冊資本為人民幣50,000,000元。

6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 珠海市時代豐卓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自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 珠海市時代豐卓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，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

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：

房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建築工程竣工及驗收證明報告	有
營業執照	有

估值證書

			於二零一三年 九月三十日 現況下之市值										
物業	概況及年期	佔用詳情											
12. 中國廣東省 珠海市前山區 岱山路東側、 金雞路南側， 珠海時代廊橋 未售部分	<p>該物業包括珠海時代廊橋的未售部分。</p> <p>該物業於二零零九年竣工，總建築面積的詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">223.63</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td style="text-align: right;">81.41</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td style="text-align: right;"><u>2,316.00</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td style="text-align: right;"><u><u>2,621.04</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業乃按作住宅用途的土地使用權持有，使用年期將於二零七一年十一月十四日屆滿。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	223.63	配套設施	81.41	停車位	<u>2,316.00</u>	總計	<u><u>2,621.04</u></u>	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 19,600,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 19,600,000元)
用途	概約 建築面積 (平方米)												
住宅	223.63												
配套設施	81.41												
停車位	<u>2,316.00</u>												
總計	<u><u>2,621.04</u></u>												

附註：

1. 根據廣東省人民政府於二零零七年三月一日簽發的第C4722926號房地產權證，總地盤面積61,385.07平方米的物業已授予珠海中珠世紀投資有限公司，詳情如下：

(i) 擁有人	:	珠海中珠世紀投資有限公司
(ii) 土地使用權類型	:	出讓
(iii) 土地使用權性質	:	國有
(iv) 位置	:	珠海市前山區岱山路東側、金雞路南側
(v) 地號	:	D1111051
(vi) 地盤面積	:	61,385.07平方米
(vii) 用途	:	住宅

2. 根據珠海市建築項目驗收辦公室(Zhuhai Construction Project Acceptance Office)簽發的五份建築工程竣工及驗收證明報告，建築面積為168,974.98平方米的開發項目已竣工，詳情如下：

編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
1	二零零九年一月五日	A1至A6幢	17,901.00
2	二零零九年一月二十三日	B1至B4幢	26,383.00
3	二零零九年三月三十一日	C1、C2、D1及D2幢	68,435.89
4	二零零九年五月八日	A7、A8幢、地下室及配套設施	31,539.49
5	二零零九年五月八日	A及B幢的地下室、B幢的配套設施	24,715.60
總計			<u>168,974.98</u>

3. 根據營業執照第4404002491443號，珠海中珠世紀投資有限公司於二零零六年三月二十八日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 珠海中珠世紀投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關權證及批文；
- (iii) 珠海中珠世紀投資有限公司持有該物業的適當法定業權及有權使用、轉讓、出租及按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

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

房地產權證	有
建築工程竣工及驗收證明報告	有
營業執照	有

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持有的在建物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
13. 中國廣東省 廣州市白雲區 時代•花生II 在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為時代•花生II)，其於一幅地盤面積約30,965平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後，該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>84,675.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,114.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>26,777.50</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>8,964.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>123,530.50</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該開發項目計劃將於二零一四年竣工。</p> <p>該物業乃按作住宅及商業用途的土地使用權持有，年期將分別於二零八二年十月二十七日及二零四七年十月九日屆滿。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	84,675.00	零售	3,114.00	配套設施	26,777.50	停車位	8,964.00	總計	<u>123,530.50</u>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 1,333,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 70%權益： 人民幣 933,100,000元)</p>
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	84,675.00														
零售	3,114.00														
配套設施	26,777.50														
停車位	8,964.00														
總計	<u>123,530.50</u>														

附註：

- 根據日期為二零一三年一月四日的國有土地使用證第(2012)01100131號，總地盤面積為30,965平方米的物業的土地使用權已授予廣州天朗商貿有限公司作住宅及商業用途，使用年期將分別於二零八二年十月二十七日及二零四七年十月九日屆滿。

2. 根據廣州市國土資源和房屋管理局（出讓人）與廣州天朗商貿有限公司（受讓人）於二零一二年四月二十八日訂立的國有土地使用權出讓合同第440111-2012-000002號，出讓人已同意將總地盤面積為30,965平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	廣州市白雲區蟾蜍石北路
(ii)	地盤面積	:	30,965平方米
(iii)	用途	:	住宅
(iv)	土地使用年期	:	70年，自合同簽署當日起計
(v)	土地出讓金	:	人民幣613,110,000元
(vi)	容積率	:	不超過3.0

3. 根據廣州市規劃局於二零一二年六月十八日簽發的建設用地規劃許可證，廣州市白雲區蟾蜍石北路總地盤面積為32,960平方米的地塊上的建設項目符合城市規劃要求並已通過審批。

4. 根據廣州市規劃局簽發的兩份建設工程規劃許可證，廣州市白雲區總規劃建築面積為123,530.50平方米的建築工程符合城市規劃要求並已通過審批，詳情如下：

證書編號	簽發日期	建築規模建築面積 (平方米)
(2012)2283	二零一二年十二月十日	121,397.60
(2012)2181	二零一二年十一月二十二日	2,132.90
	總計	<u>123,530.50</u>

5. 據 貴集團告知，建築面積約782.35平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣19,558,709元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。

6. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本為人民幣130,602,549元，而於估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本為人民幣327,151,387元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。

7. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣2,105,000,000元。

8. 根據營業執照第440111000183437號，廣州天朗商貿有限公司於二零一零年七月十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

9. 吾等已獲 貴集團中國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：

- 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；
- 廣州天朗商貿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自政府取得有關證書及批文；
- 廣州天朗商貿有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
- 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

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

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

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
14. 中國廣東省 廣州市番禺區 大石鎮沙溪村 時代外灘(廣州) 一期至二期 在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為時代外灘(廣州)一期至二期),其於地盤面積約79,305.67平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後,該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>191,140.48</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,725.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>14,938.20</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>24,888.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>233,691.68</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	191,140.48	零售	2,725.00	配套設施	14,938.20	停車位	24,888.00	總計	<u>233,691.68</u>	於估值日期,該物業正在建設中。	<p>人民幣 2,597,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99%權益: 人民幣 2,571,030,000元)</p>
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	191,140.48														
零售	2,725.00														
配套設施	14,938.20														
停車位	24,888.00														
總計	<u>233,691.68</u>														
	<p>據 貴集團告知,該開發項目計劃將於二零一四年竣工。</p> <p>該物業乃按作住宅及商業用途的土地使用權持有,使用年期將於二零六二年八月二十六日屆滿。</p>														

附註:

- 根據廣州市人民政府於二零零一年十一月八日簽發的國有土地使用證第(2010) G04-001211號,總地盤面積為228,880平方米的土地的土地使用權已授予廣州市番禺南英房地產有限公司作住宅及商業用途,土地使用年期將於二零六二年八月二十六日屆滿。

2. 根據廣州市番禺縣國土局（出讓人）與番禺縣房地產聯合開發總公司（受讓人）於一九九二年八月八日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓人已同意將總地盤面積為223,335平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	大石鎮沙溪村
(ii)	地盤面積	:	223,335平方米
(iii)	用途	:	住宅
(iv)	土地出讓金	:	人民幣2,233,350元

據 貴集團告知，上幅土地的地盤面積已調整為228,880平方米。

3. 根據番禺市建設委員會於二零零六年五月二十三日簽發的建設用地規劃許可證第(2006)632H號，大石鎮珠江花園總地盤面積為228,880平方米的地塊上的商品住宅開發項目符合城市規劃要求並已通過審批。
4. 根據廣州市規劃局簽發的十一份建設工程規劃許可證，番禺區大石鎮沙溪村總規劃建築面積為295,053.84平方米的建築工程符合城市規劃要求並已通過審批，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
(2004)02118	二零零四年五月三十一日	B3住宅樓	10,426.70
(2004)02117	二零零四年五月三十一日	C3住宅樓	13,092.27
(2004)02116	二零零四年五月三十一日	C2住宅樓	13,092.27
(2004)02114	二零零四年五月三十一日	B2住宅樓	10,426.70
(2004)02113	二零零四年五月三十一日	B1住宅樓	10,426.70
(2004)02112	二零零四年五月三十一日	A1住宅樓	7,580.20
(2011)1161	二零一一年六月十五日	4幢住宅樓	31,273.00
(2011)2109	二零一一年九月二十二日	娛樂中心及垃圾站	3,973.00
(2011)716	二零一一年四月二十七日	小學及幼兒園	9,980.00
(2011)717	二零一一年四月二十七日	7號及8號樓	61,223.00
(2011)718	二零一一年四月二十七日	5、6號樓及地下室	123,560.00
		總計	<u>295,053.84</u>

5. 根據廣州市番禺區建設局簽發的四份建築工程施工許可證，該物業符合工程施工要求並已獲准進行施工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
440126201107290401	二零一一年七月二十九日	1號至3號住宅樓	92,055.00
440126201107290301	二零一一年七月二十九日	4號住宅樓	31,273.00
440126201107290201	二零一一年七月二十九日	小學及幼兒園	9,980.00
440126201201050101	二零一二年一月五日	娛樂中心及垃圾站	3,973.00
		總計	<u>137,281.00</u>

6. 根據三份商品房預售許可證，總建築面積為85,926.46平方米的物業已獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	物業名稱	獲准進行預售的 建築面積 (平方米)
20120078	二零一二年三月八日	1號樓	27,845.83
20120076	二零一二年三月八日	2號樓	29,042.09
20120077	二零一二年三月八日	3號樓	29,038.54
		總計	<u>85,926.46</u>

7. 據 貴集團告知，總建築面積約為96,618.96平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣2,156,391,447元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。
8. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本為人民幣2,111,819,087元，而於估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本為人民幣784,034,631元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。
9. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣4,196,000,000元。
10. 根據日期為二零一二年二月二十一日的營業執照第440126000024172號，廣州市番禺南英房地產有限公司於一九九二年八月六日成立為有限公司，註冊資本為人民幣360,000,000元。

11. 吾等已獲 貴集團中國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) 廣州市番禺南英房地產有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 廣州市番禺南英房地產有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

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
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	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	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
15. 中國廣東省 廣州市番禺區 南村鎮 南村東路8號 時代傾城(廣州) 在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為時代傾城(廣州))，其於一幅地盤面積約60,238平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後，該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>199,395.20</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>8,774.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>53,126.80</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>22,056.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>283,352.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業計劃將於二零一五年竣工。</p> <p>該物業作住宅用途的土地使用權為期70年，而作商業用途的土地使用權則為期40年。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	199,395.20	零售	8,774.00	配套設施	53,126.80	停車位	22,056.00	總計	<u>283,352.00</u>	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 1,838,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,838,000,000元)
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	199,395.20														
零售	8,774.00														
配套設施	53,126.80														
停車位	22,056.00														
總計	<u>283,352.00</u>														

附註：

1. 根據廣州市人民政府簽發的國有土地使用證，總地盤面積為60,238平方米的物業的土地使用權已授予廣東廣昌實業發展有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期的屆滿日期	地盤面積 (平方米)
G05-000616	二零一三年二月十九日	住宅	於二零八年八月二十一日 屆滿(作住宅用途)； 於二零五二年八月二十一日 屆滿(作商業用途)；及 於二零六二年八月二十一日 屆滿(作住宅用途)；	60,238.00
總計：				60,238.00

2. 根據中華人民共和國廣東省廣州市國土資源局(「出讓人」)與廣東廣昌實業發展有限公司(「受讓人」)於二零一二年八月二十二日訂立的國有土地使用權出讓合同第C1302002010S015-1號，出讓人已將總地盤面積為60,238平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	番禺區南村鎮南村東線公路8號地段
(ii)	出讓地盤面積	:	60,238平方米
(iii)	用途	:	商業及住宅
(iv)	容積率	:	3.52
(v)	土地使用年期	:	作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年，而作其他用途的土地使用年期為50年
(vi)	土地出讓金	:	人民幣165,982,339元

3. 根據番禺市建設委員會於一九九三年八月六日簽發的建設用地規劃許可證第012990號，南村鎮總地盤面積為66,640.91平方米的地塊上的項目符合城市規劃要求並已通過審批。
4. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本為人民幣834,163,790元，而於估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本為人民幣664,459,889元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。
5. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣3,468,000,000元。
6. 根據日期為二零一二年十月四日的營業執照第440000000015337號，廣東廣昌實業發展有限公司於二零一二年十月四日成立為有限公司，註冊資本為人民幣42,300,000元。

7. 吾等已獲 貴集團中國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) 廣東廣昌實業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自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 廣東廣昌實業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及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。
8. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

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

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
16. 中國廣東省 廣州市南沙區 港前大道 時代南灣(廣州) 三期至七期 在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為時代南灣(廣州)三期至七期),其於地盤面積約264,268平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後,該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情載列如下:</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>309,844.39</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>14,468.99</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>35,945.75</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>22,464.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>382,723.13</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知,該物業計劃將於二零一三年至二零一五年期間竣工。</p> <p>該物業作住宅用途的土地使用權為期70年,作商業、旅遊及娛樂用途的土地使用權為期40年,而作其他用途的土地使用權為期50年。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	309,844.39	零售	14,468.99	配套設施	35,945.75	停車位	22,464.00	總計	<u>382,723.13</u>	於估值日期,該物業正在建設中。	<p>人民幣 2,016,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益:人民幣 2,016,000,000元)</p>
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	309,844.39														
零售	14,468.99														
配套設施	35,945.75														
停車位	22,464.00														
總計	<u>382,723.13</u>														

附註：

1. 根據均由廣州市國土資源和房屋管理局簽發的四份國有土地使用證，總地盤面積約354,156.07平方米的物業的土地使用權已授予廣州市時代宏泰投資有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
(2010)04100006	二零一零年六月四日	住宅	二零八零年六月三日(作住宅用途)；	62,320.00
(2010)04100007	二零一零年六月四日	住宅	二零五零年六月三日(作商業用途)； 二零六零年六月三日(作其他用途)。	27,555.00
(2011)04100035	二零一一年八月二十五日	住宅	二零八一年六月二十八日(作住宅用途)。	15,385.07
(2013)04100018	二零一三年二月六日	住宅	二零八一年六月二十八日(作住宅用途)； 二零六一年六月二十八日(作住商業途)； 二零五一年六月二十八日(作其他用途)。	248,896.00
總計：				<u>354,156.07</u>

2. 根據廣州市國土資源和管理局(出讓人)與廣州市時代名苑房地產開發有限公司(受讓人)於二零零七年十二月二十七日訂立的國有土地使用權出讓合同第440115-2007-000035號，出讓人已同意將總地盤面積為338,771平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	廣州市南沙區港前大道虎門石礦場
(ii)	地段號	:	07NJY-4
(iii)	地盤面積	:	338,771平方米
(iv)	用途	:	住宅
(v)	土地使用年期	:	作住宅用途的土地使用年期為70年，作商業用途的土地使用年期為40年，而作其他用途的土地使用年期則為50年，自合同簽發當日起計
(vi)	土地出讓金	:	人民幣760,000,000元
(vii)	容積率	:	不超過1.4

根據廣州市國土資源和房屋管理局(出讓人)與廣州市時代宏泰投資有限公司(受讓人)於二零一一年六月二十九日訂立的國有土地使用權出讓合同第440115-2011-000009號，出讓人已同意將總地盤面積為15,385.07平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	廣州市南沙區南沙街蘆灣村
(ii)	地段號	:	2010-NJY-3
(iii)	地盤面積	:	15,385.07平方米
(iv)	用途	:	住宅
(v)	土地使用年期	:	作住宅用途的土地使用年期為70年，自合同簽發當日起計
(vi)	土地出讓金	:	人民幣58,740,000元
(vii)	容積率	:	不超過2.5

3. 根據廣州城市規劃局簽發的兩份建設用地規劃許可證，該等住宅項目符合城市規劃要求並已通過審批，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目地址	地盤面積 (平方米)
(2008)8	二零零八年二月二十六日	廣州市南沙區港前大道虎門石礦場	338,771.00
(2011)40	二零一一年七月十四日	廣州市南沙區南沙街蘆灣村	15,385.00
		總計	<u>354,156.00</u>

4. 根據廣州市規劃局簽發的四份建設工程規劃許可證，位於南沙區港前大道南沙街虎門石礦場西側總規劃建築面積為226,000.93平方米的建築工程符合城市規劃要求並已通過審批，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
(2010)186	二零一零年九月三十日	低層住宅 (T01及T02類別) (B1至B8號樓、B11至B18號樓以及B21至B48號樓)	9,566.00
(2010)188	二零一零年十月九日	低層住宅 (T03及T05類別) (B57至B84號樓、B9至B10號樓、B19至B20號樓、B37至B38號樓、B55至B56號樓以及B11至B14號樓)	15,231.00
(2010)189	二零一零年十月九日	4至8號高層住宅樓	98,393.00
(2013)15	二零一三年一月三十日	7至9號住宅樓以及地下室	102,810.93
		總計	<u>226,000.93</u>

5. 根據廣州南沙開發區建設和管理局簽發的兩份建築工程施工許可證，總面積為123,186平方米的物業符合工程施工要求並已獲准進行施工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
440199201010290202	二零一零年十月二十九日	二期 (T01至T05類低層住宅)	24,795.00
440199201010290201	二零一零年十月二十九日	二期 (4至6號高層住宅樓)	98,391.00
		總計	<u>123,186.00</u>

6. 根據三份商品房預售許可證，總建築面積為187,590.35平方米的物業已獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	建築面積 (平方米)
20110474	二零一一年七月二十九日	18,311.39
20110565	二零一一年九月九日	86,470.76
20130099	二零一三年二月七日	82,808.20
	總計	<u>187,590.35</u>

7. 據 貴集團告知，總建築面積約為80,447.26平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣1,079,972,519元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。

8. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本為人民幣1,273,455,422元，而於估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本為人民幣1,221,358,964元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。

9. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣4,546,000,000元。

10. 根據日期為二零一二年十一月二十日的營業執照第440101000053472號，廣州市時代宏泰投資有限公司以註冊資本人民幣35,000,000元成立，有效經營期限為二零一零年一月十四日至二零一零年一月十五日。

11. 吾等已獲 貴集團中國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) 廣州市時代宏泰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自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 廣州市時代宏泰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，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

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
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	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	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
17. 中國廣東省 佛山市禪城區 時代雲圖(佛山) 在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為時代雲圖(佛山))，其於一幅地盤面積約37,996平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後，該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>154,828.93</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>15,357.26</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>39,974.81</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>9,756.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>219,917.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業計劃將於二零一五年竣工。</p> <p>該物業作住宅用途的土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途的土地使用權為期40年，而作其他用途的土地使用權為期50年。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	154,828.93	零售	15,357.26	配套設施	39,974.81	停車位	9,756.00	總計	<u>219,917.00</u>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 1,001,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,001,000,000元)</p>
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	154,828.93														
零售	15,357.26														
配套設施	39,974.81														
停車位	9,756.00														
總計	<u>219,917.00</u>														

附註：

1. 根據兩份國有土地使用證，總地盤面積為37,996.40平方米的物業的土地使用權已授予佛山市時代永亨投資有限公司，詳情如下：

證書編號	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
(2013)1200213	商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿	18,167.88
(2013)1200214	商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿	19,828.52
總計		<u>37,996.40</u>

2. 根據佛山市國土資源和房屋管理局（出讓人）與佛山市時代永亨投資有限公司（受讓人）訂立的國有土地使用權出讓合同第440601-2012-100049號，出讓人已同意將總地盤面積為37,996.40平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	佛山市禪城區朝安路及同濟路西側
(ii)	地盤面積	:	37,996.40平方米
(iii)	用途	:	商業及住宅
(iv)	土地使用年期	:	作住宅用途的土地使用年期為70年，作商業用途的土地使用年期為40年
(v)	土地出讓金	:	人民幣180,290,000元
(vi)	容積率	:	不超過4.50

3. 根據佛山市規劃局於二零一二年九月二十九日簽發的建設用地規劃許可證第440604201200043號，佛山市禪城區總地盤面積為37,996.40平方米的土地上的已知在建項目符合城市規劃要求並已通過審批。

4. 根據佛山市禪城區國土城建和水務局(Foshan Chancheng Urban Construction and Water Supplies Bureau)簽發的四份建築工程施工許可證，總建築面積為219,917平方米的該物業符合施工規定並已獲准進行施工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
440612013032201	二零一三年三月二十二日	3、4、6、7幢及地下室	56,800.00
440612013032202	二零一三年三月二十二日	1、2、5幢及地下室	55,337.00
440612013042801	二零一三年四月二十八日	8-10幢	24,391.00
440612013051301	二零一三年五月十三日	11-17幢	83,389.00
總計			<u>219,917.00</u>

5. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本為人民幣175,700,244元，而於估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本為人民幣658,607,188元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。

6. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣2,277,000,000元。

7. 根據日期為二零一二年十二月二十八日的營業執照第440600000028960號，佛山市時代永亨投資有限公司以註冊資本人民幣35,000,000元成立有限公司，並可自二零一二年八月二十二日起有效經營。

8. 吾等已獲 貴集團中國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均為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 佛山市時代永亨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自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 佛山市時代永亨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，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。
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
建設用地規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
18. 中國廣東省 佛山市三水區 時代城(佛山) 三期部份 在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為時代城(佛山)三期部份),其於一幅地盤面積約129,029平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後,該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>225,619.66</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>14,209.94</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>67,139.29</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>24,540.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>331,508.89</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知,該物業計劃將於二零一五年竣工。</p> <p>該物業乃按作綜合住宅用途的土地使用權持有,使用年期將於二零七七年三月十二日屆滿。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	225,619.66	零售	14,209.94	配套設施	67,139.29	停車位	24,540.00	總計	<u>331,508.89</u>	於估值日期,該物業正在建設中。	人民幣 1,102,000,000元 (貴集團應佔 100%權益: 人民幣 1,102,000,000元)
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	225,619.66														
零售	14,209.94														
配套設施	67,139.29														
停車位	24,540.00														
總計	<u>331,508.89</u>														

附註:

- 根據日期為二零一零年二月三日的國有土地使用證第(2010) 20101100810號,總地盤面積為213,116.7平方米的土地的使用權已授予佛山市三水裕華房地產發展有限公司,作綜合住宅用途,使用年期將於二零七七年三月十二日屆滿。

2. 根據佛山市國土資源和房屋管理局（出讓人）與佛山市三水裕華房地產發展有限公司（受讓人）於二零零七年五月十五日訂立的經修訂國有土地使用權出讓合同第2007-004號，出讓人已同意將總地盤面積為213,116.70平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	佛山市三水區對外經濟開發區西區B2及B3號地
(ii)	地盤面積	:	213,116.70平方米
(iii)	用途	:	綜合住宅
(iv)	土地使用年期	:	作住宅用途的土地使用年期為70年，自合約簽發當日起計
(v)	土地出讓金	:	人民幣45,969,394.40元

3. 根據佛山市規劃局三水分局簽發的兩份建設用地規劃許可證，三水區對外經濟開發區西區總地盤面積為213,116.7平方米的多幅土地上的在建項目符合城市規劃要求並已通過審批，詳情如下：

證書編號	簽發日期	位置	地盤面積 (平方米)
(2006)049	二零零六年十二月一日	B2號地	157,416.70
(2006)049	二零零六年十二月一日	B3號地	55,700.00
		總計	<u>213,116.70</u>

4. 根據佛山市城鄉規劃局簽發的二十七份建設用地規劃許可證，三水區對外經濟開發區西區總規劃建築面積為404,393.19平方米的建築工程符合城市規劃要求並已通過審批，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
440607201200263	二零一二年五月十七日	三期1至3號樓	22,282.22
440607201200264	二零一二年五月十七日	三期4至5號樓	17,456.39
440607201100228	二零一一年四月十四日	三期6至7號樓	12,497.36
440607201100229	二零一一年四月十四日	三期8至9號樓	15,465.90
440607201100230	二零一一年四月十四日	三期10至11號樓	13,282.30
440607201100453	二零一一年七月十四日	三期12至13號樓	12,437.16
440607201100454	二零一一年七月十四日	三期14至15號樓	15,465.90
440607201200265	二零一一年五月十七日	三期16至17號樓	13,296.66
440607201100456	二零一一年七月十四日	三期18至19號樓	12,487.16
440607201100457	二零一一年七月十四日	三期20至22號樓	22,193.54
440607201200032	二零一二年一月一日	三期23至24號樓	14,056.12
440607201100231	二零一一年四月十四日	三期25至26號樓	14,050.40
440607201100232	二零一一年四月十四日	三期27至29號樓	22,151.38
440607201100233	二零一一年四月十四日	三期30至31號樓	12,497.36
440607201100234	二零一一年四月十四日	三期32至33號樓	15,550.22
440607201101175	二零一一年十一月三十日	三期34至35號樓	13,197.31
440607201200266	二零一二年五月十七日	三期36至37號樓	12,919.69
440607201200267	二零一二年五月十七日	三期38至39號樓	12,687.59
440607201200268	二零一二年五月十七日	三期40至42號樓	20,988.92
440607201200269	二零一二年五月十七日	三期43至44號樓	13,633.00
440607201100463	二零一一年七月十四日	三期58號樓幼兒園	3,205.36
440607201100414	二零一一年六月二十七日	三期59號樓俱樂部	1,756.95
440607201100368	二零一一年六月七日	三期地下室A	22,227.98

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
440607201200471	二零一二年七月二十六日	三期地下室B	27,821.71
440607201200472	二零一二年三月五日	三期地下室C	28,247.39
440607201200466	二零一二年七月七日	三期地下室D	12,433.72
440607201200464	二零一一年七月十四日	三期60號樓垃圾站	103.50
		總計	<u>404,393.19</u>

5. 根據佛山市三水區建設局(Foshan Sanshui Construction Bureau)簽發的五份建築工程施工許可證，總面積為331,778.10平方米的建設項目符合施工規定並已獲准進行施工，詳情如下：-

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
440621201105050101-2	二零一一年五月五日	1至11幢及地下室	103,092.89
440621201108180101	二零一一年八月十八日	12至24、58、60幢及地下室B	118,354.61
440621201104270101-2	二零一一年四月二十七日	25至29及59幢	68,992.55
440621201105050201	二零一一年五月五日	30至35幢	41,338.05
440621201108180201	二零一一年八月十八日	36至44幢及地下室D	72,666.46
		總計	<u>331,778.10</u>

6. 根據十份商品房預售許可證，總建築面積為153,537.57平方米的物業已獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	建築面積 (平方米)
2012003205	二零一二年六月十三日	17,085.26
2012003105	二零一二年六月十三日	21,731.08
2012001505	二零一二年三月十三日	12,041.10
2012001405	二零一二年三月十三日	14,860.72
2012001605	二零一二年三月十三日	12,870.47
2012001805	二零一二年三月十三日	21,297.60
2012001905	二零一二年三月十三日	12,793.40
2012002105	二零一二年三月十三日	14,949.12
2012002005	二零一二年三月十三日	12,041.78
	總計	<u>153,537.57</u>

7. 據 貴集團告知，總建築面積約為81,547.41平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣425,904,375元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。
8. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本約為人民幣886,610,576元，而於估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本約為人民幣230,212,855元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。
9. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣1,815,000,000元。
10. 根據日期為二零一一年十月二十四日的營業執照第440600400004425號，佛山市三水裕華房地產發展有限公司於二零零五年八月四日成立為有限公司，註冊資本為人民幣48,000,000元。
11. 吾等已獲 貴集團中國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) 佛山市三水裕華房地產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自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 佛山市三水裕華房地產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及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。
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 |
| 經修訂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 |
| 建設工程施工規劃許可證 | 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	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
19. 中國廣東省 中山市沙溪區 時代傾城(中山) 一期至四期 在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為時代傾城(中山)一期至四期),其於地盤面積約101,820.90平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後,該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>397,651.62</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>59,006.31</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>44,208.55</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>34,164.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>535,030.48</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	397,651.62	零售	59,006.31	配套設施	44,208.55	停車位	34,164.00	總計	<u>535,030.48</u>	於估值日期,該物業正在建設中。	人民幣 1,885,000,000元 (貴集團應佔 100%權益: 人民幣 1,885,000,000元)
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	397,651.62														
零售	59,006.31														
配套設施	44,208.55														
停車位	34,164.00														
總計	<u>535,030.48</u>														
	<p>據 貴集團告知,該物業計劃將於二零一三年至二零一五年期間竣工。</p> <p>該物業作住宅用途的土地使用權為期70年,作商業、旅遊及娛樂用途的土地使用權為期40年,而作其他用途的土地使用權為期50年。</p>														

附註：

1. 根據均由中山市國土資源局簽發的五份國有土地使用證，總地盤面積為101,820.90平方米的物業的土地使用權已授予中山市萬聯房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期的 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2010)241749	二零一零年七月七日	商業、住宅	於二零七一年六月七日 屆滿	8,853.70
(2011)2401232	二零一一年十二月 二十四日	商業、住宅	於二零七七年八月二十 日屆滿	41,118.50
(2011)2401233	二零一一年十二月 二十四日	商業、住宅	於二零七七年八月二十 日屆滿	21,292.00
(2011)2401234	二零一一年十二月 二十四日	商業、住宅	於二零七七年八月二十 日屆滿	18,159.00
(2011)2401235	二零一一年十二月 二十四日	商業、住宅	於二零七七年八月二十 日屆滿	12,397.70
			總計	<u>101,820.90</u>

2. 根據中山市國土資源局（「出讓人」）與中山市萬聯房地產開發有限公司（「受讓人」）於二零零七年八月十五日訂立的國有土地使用權出讓合同第442000-2007-005552號，出讓人已將總地盤面積為92,966.8平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

- (i) 位置 : 沙溪鎮沙溪大道
(ii) 出讓地盤面積 : 92,966.8平方米（商業部分25,591.4平方米，住宅部分67,375.8平方米）
(iii) 用途 : 商業及住宅
(iv) 容積率 : 不超過4.5
(v) 土地使用年期 : 作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年
(vi) 土地出讓金 : 人民幣240,500,000元

3. 根據中山市城鄉規劃局簽發的兩份建設用地規劃許可證，位於沙溪鎮沙溪大道的地盤面積為101,820.80平方米的土地符合城市規劃要求並已通過審批，詳情如下：

證書編號	簽發日期	位置	建築規模 (平方米)
070312011040004 (補充證書)	二零一零年八月十三日	沙溪鎮大石兜村	8,853.70
070312011040004	二零一一年五月十六日	沙溪鎮沙溪大道	92,967.10
		總計	<u>101,820.80</u>

4. 根據中山市城鄉規劃局簽發的五份建設工程規劃許可證，詳情列示如下：

許可證編號	簽發日期	建設項目	建築規模 (平方米)
070042012040006	二零一二年五月十四日	時代傾城1至6號樓	125,246.85
070042012040007	二零一二年五月十四日	時代傾城7至10號樓	81,234.70
070042012020003	二零一二年三月十三日	時代傾城11至14號樓	84,092.09
070042012100005	二零一二年十月二十二日	時代傾城23至25號樓	50,774.27
070042012110020	二零一二年十一月二十二日	時代傾城26號樓	56,617.43
總計			<u>397,965.34</u>

5. 根據中山市住房和城鄉建設局簽發的六份建設工程施工規劃許可證，總建築面積為397,887.75平方米的物業符合工程施工要求並已獲准進行施工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	物業名稱	建築規模 (平方米)
442000201108310351ZX3156	二零一一年八月三十一日	1至4號樓	81,856.25
442000201108310350ZX3155	二零一一年八月三十一日	5至6號樓	43,954.58
442000201111180457ZX4364	二零一一年十一月十八日	7至10號樓	80,593.13
442000201206150198ZX2231	二零一二年六月十五日	11至14號樓	84,092.09
442000201211150408ZX3919	二零一二年十一月十五日	23至25號樓	50,774.27
442000201303080077ZX0700	二零一三年三月八日	26號樓	56,617.43
總計			<u>397,887.75</u>

6. 根據六份商品房預售許可證，總建築面積為235,429.63平方米的物業已獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	物業名稱	建築面積 (平方米)
2011447	二零一一年十二月二十二日	時代傾城1至6號樓	99,767.45
2012053	二零一二年三月二十六日	時代傾城7號樓	14,764.50
2012054	二零一二年三月二十六日	時代傾城8號樓	18,262.10
2012093	二零一二年五月十六日	時代傾城9至10號樓	34,255.18
2012210	二零一二年九月二十日	時代傾城11及14號樓	31,178.76
2012210	二零一二年九月二十九日	時代傾城12至13號樓	37,201.64
總計			<u>235,429.63</u>

7. 據 貴集團告知，建築面積約為272,473.51平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣1,652,818,002元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。

8. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本約為人民幣932,488,473元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本約為人民幣674,981,959元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。

9. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣3,720,000,000元。

10. 根據日期為二零一二年五月四日的營業執照第442000000291880號，中山市萬聯房地產開發有限公司於一九九九年五月十八日成立為有限公司，註冊資本為人民幣45,000,000元，有效經營期限為二零零七年六月十九日至二零一七年六月十四日。
11. 吾等已獲 貴集團中國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) 中山市萬聯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自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 中山市萬聯房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。
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 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工規劃許可證 | 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	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
20. 中國廣東省 珠海市金灣區 珠海景潤項目 (時代·山湖海 四期) 在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為珠海景潤項目(時代·山湖海四期))，其於一幅地盤面積約51,003.30平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後，該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>119,362.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>6,381.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,804.38</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>24,677.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>154,224.38</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	119,362.00	零售	6,381.00	配套設施	3,804.38	停車位	24,677.00	總計	<u>154,224.38</u>	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 765,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 765,000,000元)
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	119,362.00														
零售	6,381.00														
配套設施	3,804.38														
停車位	24,677.00														
總計	<u>154,224.38</u>														
	<p>據 貴集團告知，該物業計劃將於二零一四年竣工。</p> <p>該物業乃按作住宅及商業用途的土地使用權持有，年期將分別於二零七一年十一月七日及二零五一年十一月七日屆滿。</p>														

附註：

1. 根據房地產權證第0200011222號，地盤面積為51,003.3平方米的物業的土地使用權已授予珠海市景潤房地產開發有限公司作住宅及商業用途，年期將分別於二零七一年十一月七日及二零五一年十一月七日屆滿。

2. 根據珠海市國土資源局（「出讓人」）與珠海市景潤房地產開發有限公司（「受讓人」）於一九九七年訂立的六份國有土地使用權出讓合同，出讓人已將總地盤面積為51,307.8平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
(1997)038	一九九七年一月八日	住宅	作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年	10,011.9
(1997)037	一九九七年一月八日	住宅	作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年	10,047.6
(1997)180	一九九七年十月二十二日	住宅	作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年	7,636.3
(1997)181	一九九七年十月二十二日	住宅	作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年	2,500.0
(1997)182	一九九七年十月二十二日	住宅	作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年	10,004
(1997)183	一九九七年十月二十二日	住宅	作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年	11,108.0
總計				51,307.80

3. 根據珠海市住房和城鄉規劃建設局於二零一零年十二月十四日簽發的建設用地規劃許可證第2010-042號，總地盤面積為51,003.3平方米的該物業符合城市規劃要求並已通過審批。
4. 根據珠海市住房和城鄉規劃建設局於二零一一年五月二十六日簽發的建設工程規劃許可證第2011-034號，建築面積為154,223.88平方米的項目符合城市規劃要求並已通過審批。
5. 根據珠海市金灣區住房和城鄉建設局簽發的兩份建設工程施工規劃許可證，總建築面積為154,223.88平方米的物業符合工程施工要求並已獲准進行施工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	建設項目	建築規模 (平方米)
440403201204010101	二零一二年四月一日	G5、6至11號樓及地下室	69,123.51
440403201204010201	二零一二年四月一日	G4、1至5、12及13號樓	85,100.37
			154,223.88

6. 根據兩份商品房預售許可證，總建築面積為102,452.63平方米的物業已獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	樓宇	建築面積 (平方米)
JW-S201200022	二零一二年十二月六日	1至4號、10至14號樓	80,051.50
JW-S201300002	二零一三年一月九日	8及9號樓	22,401.13
			102,452.63

7. 據 貴集團告知，總建築面積約為122,372.79平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣898,936,157元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。

8. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本約為人民幣568,127,304元，而於估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本約為人民幣142,368,259元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。

9. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣1,166,000,000元。

10. 根據日期為二零一二年十月二十六日的營業執照第440400000038407號，珠海市景潤房地產開發有限公司以註冊資本人民幣13,800,000元成立，有效經營期限為二零零七年六月四日至二零二七年六月四日。

11. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 珠海市景潤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自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 珠海市景潤房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

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：

房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工規劃許可證	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	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
21. 中國廣東省 珠海市金灣區 平沙鎮 珠海平沙項目 一期至三期 在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為珠海平沙項目一期至三期)，其於一幅地盤面積約81,392.70平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後，該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>171,224.25</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>27,205.64</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>50,611.41</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>13,332.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>262,373.30</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業計劃將於二零一五年竣工。</p> <p>該物業作商業及住宅用途的土地使用權分別為期40年及70年。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	171,224.25	零售	27,205.64	配套設施	50,611.41	停車位	13,332.00	總計	<u>262,373.30</u>	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 197,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 197,000,000元)
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	171,224.25														
零售	27,205.64														
配套設施	50,611.41														
停車位	13,332.00														
總計	<u>262,373.30</u>														

附註：

- 根據房地產權證第0400000467號，總地盤面積為81,392.70平方米的物業的土地使用權已授予珠海市勝輝房地產開發有限公司作住宅及商業用途，年期將分別於二零八三年一月九日及二零五三年一月九日屆滿。
- 根據珠海市國土資源局(「出讓人」)與珠海市勝輝房地產開發有限公司(「受讓人」)於二零一二年十月二十五日訂立的國有土地使用權出讓合同第440401-2012-000019號，出讓人已將總地盤面積為39,171.5平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	珠海市平沙鎮升平大道北側
(ii)	出讓地盤面積	:	39,171.50平方米
(iii)	用途	:	住宅及商業
(iv)	容積率	:	不超過2.50
(v)	土地使用年期	:	作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年
(vi)	土地出讓金	:	人民幣117,514,560元

根據珠海市國土資源局（「出讓人」）與珠海市勝輝房地產開發有限公司（「受讓人」）於二零一二年十月二十五日訂立的國有土地使用權出讓合同第440401-2012-000020號，出讓人已將總地盤面積為42,221.2平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	珠海市平沙鎮升平大道北側
(ii)	出讓地盤面積	:	42,221.20平方米
(iii)	用途	:	住宅及商業
(iv)	容積率	:	不超過2.50
(v)	土地使用年期	:	作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年
(vi)	土地出讓金	:	人民幣126,663,600元

3. 根據珠海市高欄港經濟區建設管理局(Construction and Management Bureau of Zhuhai Gaolan Bay Economic Zone)簽發的兩份建築工程施工許可證，總建築面積為252,560.71平方米的該物業符合施工規定並已獲准進行施工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
440411201303280101	二零一三年三月二十九日	一期	131,505.92
440411201303290201	二零一三年三月二十九日	二期	121,054.79
		總計	<u>252,560.71</u>

4. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本約為人民幣144,962,510元，而於估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本約為人民幣698,629,631元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。

5. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣1,328,000,000元。

6. 根據日期為二零一二年十二月六日的營業執照第440400000364500號，珠海市勝輝房地產開發有限公司以註冊資本人民幣10,000,000元成立為有限公司，有效經營期限為二零一二年十二月六日至二零六二年十二月六日。

7. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 珠海市勝輝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自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 珠海市勝輝房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

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

房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
22. 中國廣東省 珠海市斗門區 白蕉鎮 珠海國基項目 一期 在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為珠海國基項目一期)，其於地盤面積約52,950.01平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後，該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>126,171.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>9,539.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>25,167.11</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>10,164.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>171,041.11</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業計劃將於二零一五年竣工。</p> <p>該物業作商業及住宅用途的土地使用權分別為期40年及70年。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	126,171.00	零售	9,539.00	配套設施	25,167.11	停車位	10,164.00	總計	<u>171,041.11</u>	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 138,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 138,000,000元)
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	126,171.00														
零售	9,539.00														
配套設施	25,167.11														
停車位	10,164.00														
總計	<u>171,041.11</u>														

附註：

1. 根據兩份房地產權證，總地盤面積為52,950.01平方米的物業的土地使用權已授予珠海國基房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
0300034264	二零一一年 十二月二十八日	住宅／ 商業	二零七九年八月十八日(作住宅用途)； 二零四九年八月十八日(作商業用途)。	27,354.13
0300034263	二零一一年 十二月二十八日	住宅／ 商業	二零七九年八月十八日(作住宅用途)； 二零四九年八月十八日(作商業用途)。	25,595.88
		總計		<u>52,950.01</u>

2. 根據珠海市斗門區住房和城鄉建設局(Housing and Urban Construction Bureau of Doumen Zhuhai)於二零一三年五月十六日簽發的編號為440402201305150201的建築工程施工許可證，總建築面積為84,261.11平方米的G1、1至5幢及地下室建設項目符合施工規定並已獲准進行施工。
3. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本約為人民幣156,649,129元，而於估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本約為人民幣586,055,601元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。
4. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣1,033,000,000元。
5. 根據日期為二零一一年三月十八日的營業執照第440400000274022號，珠海國基房地產開發有限公司於二零一一年三月十八日成立為有限公司，註冊資本為人民幣5,000,000元。
6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 珠海國基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自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 珠海國基房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。
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：

房地產權證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
23. 中國廣東省 清遠市清城區 長埔村 時代傾城(清遠) 一期至二期 在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為時代傾城(清遠)一期至二期),其於地盤面積約84,775平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後,該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>279,049.93</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>14,550.46</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>36,368.81</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>15,084.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>345,053.20</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知,該物業計劃將於二零一五年竣工。</p> <p>該物業乃按作住宅及商業用途的土地使用權持有,年期將分別於二零八一年十月二十五日及二零五一年十月二十五日屆滿。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	279,049.93	零售	14,550.46	配套設施	36,368.81	停車位	15,084.00	總計	<u>345,053.20</u>	於估值日期,該物業正在建設中。	<p>人民幣 697,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益: 人民幣 697,000,000元)</p>
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	279,049.93														
零售	14,550.46														
配套設施	36,368.81														
停車位	15,084.00														
總計	<u>345,053.20</u>														

附註:

1. 根據均由清遠市人民政府簽發的七份國有土地使用證,總地盤面積為204,458.94平方米的物業的土地使用權已授予清遠市榮景投資有限公司,詳情如下:

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期的屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2012)01391	二零一二年七月十三日	住宅	二零八一年十月二十五日	28,007.73
(2012)01392	二零一二年七月十三日	住宅	二零八一年十月二十五日	69,102.60
(2013)00293	二零一三年二月五日	住宅	二零八一年十月二十五日	21,880.10
(2013)00294	二零一三年二月五日	住宅	二零八一年十月二十五日	10,637.31
(2013)00295	二零一三年二月五日	住宅	二零八一年十月二十五日	22,667.01

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期的屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2013)00296	二零一三年二月五日	住宅	二零一一年十月二十五日	28,626.20
(2013)00297	二零一三年二月五日	住宅	二零一一年十月二十五日	23,537.99
總計：				<u>204,458.94</u>

2. 根據清遠市國土資源局（「出讓人」）與清遠市榮景投資有限公司（「受讓人」）於二零一一年十月二十五日訂立的國有土地使用權出讓合同第441802-2011-000095號，出讓人已將總地盤面積為120,102.19平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	清遠市清城區東城街長埔村委會轄區
(ii)	出讓地盤面積	:	120,102.19平方米
(iii)	用途	:	中低價位、中小戶型住宅
(iv)	容積率	:	不超過3.6
(v)	土地使用年期	:	70年，自合同簽署當日起計
(vi)	土地出讓金	:	人民幣228,640,000元

根據清遠市國土資源局（「出讓人」）與清遠市榮景投資有限公司（「受讓人」）於二零一一年十月二十五日訂立的國有土地使用權出讓合同第441802-2011-000096號，出讓人已將總地盤面積為117,130.29平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	清遠市清城區東城街長埔村委會轄區
(ii)	出讓地盤面積	:	117,130.29平方米
(iii)	用途	:	中低價位、中小戶型住宅
(iv)	容積率	:	不超過4.0
(v)	土地使用年期	:	70年，自合同簽署當日起計
(vi)	土地出讓金	:	人民幣228,640,000元

3. 根據三份建設用地規劃許可證，清城區東城街長埔村委會轄區內土地上的在建項目符合城市規劃要求並已通過審批，詳情如下：

證書編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)
A20130010	二零一三年二月五日	28,007.73
A20130011	二零一三年二月五日	107,348.61
A20130012	二零一三年二月五日	69,102.60
總計		<u>204,458.94</u>

4. 根據清遠市城鄉規劃局簽發的五份建設工程規劃許可證，詳情如下：

證書編號	簽發日期	建設項目	建築規模 (平方米)
A20130098	二零一三年三月一日	一期地下室	36,030.58
A20130099	二零一三年三月一日	一期7至8號樓	20,160.42
A20130097	二零一三年三月一日	一期1至6號樓	38,898.60
A20130096	二零一三年三月一日	一期10至11號樓	15,664.97
A20130095	二零一三年三月一日	一期36號樓	5,418.50
總計			116,173.07

5. 根據珠海市城建局(Zhuhai Urban Construction Bureau)簽發的編號為441801201301010的建築工程施工許可證，總建築面積為116,872.30平方米的1至11、35、36幢及地下室建設項目符合施工規定並已獲准進行施工。
6. 據 貴集團告知，建築面積約34,877.61平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣199,788,005元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。
7. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本約為人民幣614,210,493元，而於估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本約為人民幣644,252,321元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。
8. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣1,869,000,000元。
9. 根據日期為二零一一年十一月二十一日的營業執照第44180000035742號，清遠市榮景投資有限公司以註冊資本人民幣30,000,000元成立為有限公司，有效經營期限為二零一零年二月十日至二零一四年二月十日。
10. 吾等已獲 貴集團中國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) 清遠市榮景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自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 清遠市榮景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，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

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

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

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值								
24. 中國廣東省 清遠市佛岡區 石角鎮石聯村 佛岡石聯項目 一期在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為佛岡石聯項目一期)，其於地盤面積約183,695.55平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後，該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>364,411.11</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,980.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>367,391.11</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業計劃將於二零一五年竣工。</p> <p>該物業乃按作住宅及綜合用途的土地使用權持有。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	364,411.11	零售	2,980.00	總計	<u>367,391.11</u>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 753,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 753,000,000元)</p>
用途	概約 建築面積 (平方米)										
住宅	364,411.11										
零售	2,980.00										
總計	<u>367,391.11</u>										

附註：

1. 根據均由佛岡縣人民政府簽發的四份國有土地使用證，總地盤面積為551,086.66平方米的物業的土地使用權已授予佛岡時代地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期的 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2006)00101	二零零六年五月三十日	綜合	二零五二年六月二十九日	193,926.66
(2006)00147	二零零六年八月十五日	綜合	二零五五年十二月三十日	33,150.30
(2006)00148	二零零六年八月十五日	綜合	二零五五年十二月三十日	284,009.70
(2006)00149	二零零六年八月十五日	住宅	二零七五年十二月三十日	40,000.00
		總計		<u>551,086.66</u>

2. 根據佛岡縣國土資源局（「出讓人」）與佛岡時代地產開發有限公司（「受讓人」）於二零零二年六月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓人已將總地盤面積為193,926.66平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	龍南鎮石聯村
(ii)	出讓地盤面積	:	193,926.66平方米
(iii)	用途	:	綜合
(iv)	土地使用年期	:	50年，自合同簽署當日起計
(v)	土地出讓金	:	人民幣581,780元

根據佛岡縣國土資源局（「出讓人」）與佛岡時代地產開發有限公司（「受讓人」）於二零零六年七月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓人已將總地盤面積為357,160平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	龍南鎮石聯村
(ii)	出讓地盤面積	:	357,160平方米
(iii)	用途	:	綜合
(iv)	土地使用年期	:	50年，自合同簽署當日起計
(v)	土地出讓金	:	人民幣535,740元

3. 根據佛岡縣城鄉規劃管理辦公室於二零零六年四月二十三日簽發的建設用地規劃許可證第2006-067號，佛岡縣石角鎮龍南石聯村總地盤面積為759,992.44平方米的土地上的在建項目符合城市規劃要求並已通過審批。
4. 根據佛岡縣城鄉規劃管理辦公室於二零零六年四月二十三日簽發的建設工程規劃許可證第2006-048號，總規劃建築面積為98,119平方米的開發項目的建築工程符合城市規劃要求並已通過審批。
5. 根據佛岡縣建設局簽發的四份建築工程施工許可證，總建築面積為101,099平方米的物業符合工程施工要求並已獲准進行施工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	建設項目	建築規模 (平方米)
441821200708100101	二零零七年八月十日	1至49及182至237號樓	41,119.00
441821200708100201	二零零七年八月十日	50至94號樓	20,000.00
441821200708100301	二零零七年八月十日	95至181號樓	37,000.00
441821200805090101	二零零八年五月九日	俱樂部	2,980.00
			101,099.00

6. 根據佛岡市環保和建設局簽發的第2008-013號商品房預售許可證，總建築面積為1,178平方米的在建項目已獲准進行預售。
7. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本約為人民幣393,005,081元，而於估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本約為人民幣197,605,956元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。

8. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣1,479,000,000元。
9. 根據營業執照第4418212000227號，佛岡時代地產開發有限公司於二零零四年三月三十一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣3,000,000元。
10. 吾等已獲 貴集團中國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) 佛岡時代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自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 佛岡時代地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。
11. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	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	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
25. 中國湖南省 長沙市望城區 金星北路 時代傾城(長沙) 一期在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為時代傾城(長沙)一期),其於一幅地盤面積約76,078.00平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後,該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>254,241.65</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>8,226.32</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>10,288.49</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>15,384.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>288,140.46</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知,該物業計劃將於二零一四年竣工。</p> <p>該物業乃按作住宅、商業及教育用途的土地使用權持有。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	254,241.65	零售	8,226.32	配套設施	10,288.49	停車位	15,384.00	總計	<u>288,140.46</u>	於估值日期,該物業正在建設中。	人民幣 840,000,000元 (貴集團應佔 100%權益: 人民幣 840,000,000元)
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	254,241.65														
零售	8,226.32														
配套設施	10,288.49														
停車位	15,384.00														
總計	<u>288,140.46</u>														

附註:

- 根據日期為二零一零年六月十一日均由望城縣人民政府簽發的八份國有土地使用證,總地盤面積為543,710.30平方米的物業的土地使用權已授予長沙玫瑰園房地產開發有限公司,詳情如下:

證書編號	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
2010-540	商業用途:於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途:於二零七五年七月二十八日屆滿 教育用途:於二零五五年七月二十八日屆滿	43,708.10
2010-541	商業用途:於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途:於二零七五年七月二十八日屆滿	49,969.30
2010-542	商業用途:於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途:於二零七五年七月二十八日屆滿	45,354.20

證書編號	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
2010-544	商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿 醫療用途：於二零五五年七月二十八日屆滿	61,579.60
2010-545	商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿	43,014.00
2010-546	文化及醫療用途：於二零五五年七月二十八日屆滿 商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿	113,785.80
2010-547	教育及醫療用途：於二零五五年七月二十八日屆滿 商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿	110,221.30
2010-548	教育用途：於二零五五年七月二十八日屆滿 商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿 教育及醫療用途：於二零五五年七月二十八日屆滿	76,078.00
	總計	<u>543,710.30</u>

據 貴集團告知，出於遺產保護目的，約83,573.75平方米的部分地盤面積已由政府收回。

- 根據望城縣國土資源局（「出讓人」）與長沙玫瑰園房地產開發有限公司（「受讓人」）於二零零三年七月十日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓人已將總地盤面積為667,640平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：
 - 位置：星城鎮
 - 出讓地盤面積：667,640平方米
 - 用途：商業及住宅
 - 容積率：不超過3.0
 - 土地使用年期：作住宅用途的土地使用年期為70年，作商業用途的土地使用年期為40年，自合同簽署當日起計
 - 土地出讓金：人民幣98,160,000元
- 根據望城縣規劃管理局於二零零三年七月二日簽發的建設用地規劃許可證第200307045號，星城鎮總地盤面積為667,640.00平方米的土地上的在建項目符合城市規劃要求並已通過審批。
- 根據望城縣城鄉規劃管理局簽發的七份建設工程規劃許可證，星城鎮總規劃建築面積為319,326.74平方米的建築工程符合城市規劃要求並已通過審批，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
201106045-1	二零一一年六月十日	2號住宅區1至4號樓	52,674.98
201106045-2	二零一一年六月十日	2號住宅區5至12號樓	101,574.05
201106045-3	二零一一年六月十日	2號住宅區13至20號樓	112,588.00
201106045-4	二零一一年六月十日	2號住宅區地下停車位	43,320.80
201106045-5	二零一一年七月二十五日	幼兒園	4,517.12
201106051	二零一一年六月二十九日	售樓中心（臨時）	2,204.64
201109134	二零一一年九月三十日	零售設施（臨時）	2,447.15
		總計	<u>319,326.74</u>

5. 根據望城縣城鄉建設局簽發的五份建築工程施工許可證，總建築面積為322,206.85平方米的物業符合工程施工要求並已獲准進行施工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
430109201106302801	二零一一年六月三十日	長沙玫瑰園2號住宅區第一輪 投標項目	130,489.00
430109201106302901	二零一一年六月三十日	長沙玫瑰園2號住宅區第二輪 投標項目	113,621.00
430109201109296301	二零一一年九月二十九日	長沙玫瑰園2號住宅區第三輪 投標項目	73,467.80
430109201109296401	二零一一年九月二十九日	長沙玫瑰園2號住宅區售樓中心	2,232.46
430109201111107301	二零一一年十一月十日	長沙玫瑰園2號住宅區零售設施	2,396.59
		總計	<u>322,206.85</u>

6. 根據八份商品房預售許可證，總建築面積為199,273.77平方米的物業已獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	建築面積 (平方米)
(2011)0455	二零一一年十二月十五日	27,362.86
(2011)0456	二零一一年十二月十五日	25,754.88
(2011)0457	二零一一年十二月十五日	27,942.07
(2012)0009	二零一二年三月十六日	28,129.56
(2012)0030	二零一二年五月八日	27,511.52
(2012)0105	二零一二年八月十六日	25,139.76
(2012)0106	二零一二年八月十六日	12,479.36
(2012)0107	二零一二年八月十六日	24,953.76
	總計	<u>199,273.77</u>

7. 據 貴集團告知，總建築面積約為213,041.83平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣1,210,446,063元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。

8. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本約為人民幣733,343,048元，而於估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本約為人民幣313,882,258元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。

9. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣1,668,000,000元。

10. 根據日期為二零一一年七月十五日的營業執照第440122000009048號，長沙玫瑰園房地產開發有限公司以註冊資本人民幣50,000,000元成立為有限公司，有效經營期限為二零零二年九月三十日至二零一六年九月三十日。

11. 吾等已獲 貴集團中國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) 長沙玫瑰園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自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 長沙玫瑰園房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。
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
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工規劃許可證	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開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
26. 中國廣東省 廣州市番禺區 大石鎮沙溪村 時代外灘（廣州） 三期待建項目土 地	該物業包括總地盤面積約為 12,817平方米的時代外灘（廣 州）三期待建項目使用的土地。 該待建項目規劃建築面積的詳 情如下：	於估值日期，該物 業為土地。	人民幣 204,000,000元 (貴集團應佔 99%權益： 人民幣 201,960,000元)
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	30,583.00	
	配套設施	690.00	
	總計	<u>31,273.00</u>	
	據 貴集團告知，該待建項目 計劃將於二零一五年竣工。		
	該物業乃按作住宅及商業用途 的土地使用權持有，年期將於 二零六二年八月二十六日屆滿。		

附註：

- 根據廣州市人民政府於二零零一年十一月八日簽發的國有土地使用證第(2010) G04-001211號，總地盤面積為228,880平方米的土地的土地使用權已授予廣州市番禺南英房地產有限公司作住宅及商業用途，土地使用年期將於二零六二年八月二十六日屆滿。

2. 根據廣州市番禺縣國土局（出讓人）與番禺縣房地產聯合開發總公司（受讓人）於一九九二年八月八日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓人已同意將總地盤面積為223,335平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

- (i) 位置 : 大石鎮沙溪村
- (ii) 地盤面積 : 223,335平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地出讓金 : 人民幣2,233,350元

據 貴集團告知，上幅土地的地盤面積已調整為228,880平方米。

3. 根據日期為二零一二年二月二十一日的營業執照第440126000024172號，廣州市番禺南英房地產有限公司於一九九二年八月六日成立為有限公司，註冊資本為人民幣360,000,000元。

4. 吾等已獲 貴集團中國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) 廣州市番禺南英房地產有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 廣州市番禺南英房地產有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

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

國有土地使用證	有
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	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
27. 中國廣東省 廣州市白雲區 鶴龍一路 廣州天合項目 待建土地	<p>該物業包含一塊總地盤面積約為34,325.59平方米的工業用地。</p> <p>該物業上建有多幢低層建築。</p> <p>據 貴集團告知，正在將該物業的土地用途從工業轉變為住宅。</p> <p>待取得許可證後，將在該物業上開發待建住宅開發項目。</p> <p>該物業乃按作工業用途的土地使用權持有。</p> <p>有關土地使用權期限的詳情請參閱下文附註1。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 35,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 35,000,000元)</p>

附註：

1. 根據均由廣州市國土資源和房屋管理局簽發的三份房地產權證，地盤面積34,325.59平方米的物業的土地使用權已授予廣州市天合建材有限公司以作工業用途，詳情如下：

證書編號	簽發日期	建築樓層	土地使用期限	建築面積 (平方米)
1050020719	二零一一年一月十二日	2	自二零一零年十一月十八日起計50年	1,136.93
1050020519	二零一一年一月十一日	3	自二零一零年十一月二日起計50年	3,016.14
1050020518	二零一一年一月十一日	3	自二零一零年十一月二日起計50年	15,940.32
			總計	<u>20,093.39</u>

2. 根據日期為二零一三年九月二十七日的營業執照第440111000190896號，廣州市天合建材有限公司已於二零一零年八月三日成立為有限公司，註冊資本為人民幣51,000,000元，經營期限自二零一零年八月三日起。

3. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 廣州市天合建材有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
 - (iii) 廣州市天合建材有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。
4. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|-------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
28. 中國廣東省 廣州市海珠區 華洲路 廣州天斯項目 待建土地	<p>該物業包含一塊總地盤面積約為45,578.99平方米的工業用地。</p> <p>該物業上建有多幢低層建築。</p> <p>據 貴集團告知，正在將該物業的土地用途從工業轉變為住宅。</p> <p>待取得許可證後，將在該物業上開發待建住宅開發項目。</p> <p>該物業乃按作工業用途的土地使用權持有，屬劃撥性質。</p>	於估值日期，該物業為空置。	無商業價值

附註：

- 由於該物業的土地使用權屬劃撥性質，且無法在市場上自由轉讓，吾等並未賦予該物業商業價值。倘 貴集團已就該物業取得有效的國有土地使用證，該物業於二零一三年九月三十日現況下之市值為人民幣68,400,000元（ 貴集團應佔70%權益：人民幣47,880,000元）。
- 根據均由廣州市國土資源和房屋管理局於二零一零年十一月四日簽發的八份房地產權證，總地盤面積45,578.99平方米的屬劃撥性質的物業的土地使用權已授予廣州市天斯物業管理有限公司以作工業用途，詳情如下：

證書編號	劃撥地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
0850019878	1,876.91	79.69
0850019877	1,876.91	990.18
0850019874	43,702.08	6,668.46
0850019873	43,702.08	6,668.46
0850019870	43,702.08	6,493.93
0850019872	43,702.08	6,493.93
0850019869	43,702.08	16,769.34
0850019867	43,702.08	332.66
	總計	44,496.65

- 根據日期為二零一三年五月二十日的營業執照第440101000125368號，廣州市天斯物業管理有限公司已於二零一零年八月三十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元，經營期限自二零一零年八月三十日起。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；及
- (ii) 廣州市天斯物業管理有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；

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

房地產權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
29. 中國廣東省 廣州市白雲區 黃園路 廣州五羊油漆廠 項目 待建土地	該物業包含一塊總地盤面積約為17,480平方米的地塊。 據 貴集團告知，將在該物業上開發待建住宅開發項目，計劃將於二零一五年竣工。 該待建項目規劃建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為土地。	人民幣 446,000,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 223,000,000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>住宅</td> <td>50,215.60</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>9,146.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,266.20</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>14,184.90</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>74,812.70</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	50,215.60	零售	9,146.00	配套設施	1,266.20	停車位	14,184.90	總計	74,812.70		
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	50,215.60														
零售	9,146.00														
配套設施	1,266.20														
停車位	14,184.90														
總計	74,812.70														
	該物業乃按作綜合用途的土地使用權持有，使用年期將於二零五三年八月一日屆滿。														

附註：

- 根據日期為二零一三年十一月七日的國有土地使用證第(2013)06110044號，總地盤面積為17,480平方米的物業的土地使用權已授予廣州綠地白雲置業有限公司作綜合用途，使用年期將於二零五三年八月一日屆滿。
- 根據廣州市國土資源及房屋管理局（出讓人）與廣州綠地房地產開發有限公司（受讓人）於二零一三年六月十八日訂立的國有土地使用權出讓合同第4401002013B00940號，該物業的土地使用權已出讓予受讓人，詳情如下：
 - 位置：白雲區黃園路123號
 - 地盤面積：17,480平方米
 - 用途：教育、零售、住宅、餐飲、金融及其他商業服務
 - 土地出讓金：人民幣445,740,000元
 - 容積率：3.4
- 根據日期為二零一三年八月十五日的營業執照第440111000515490號，廣州綠地白雲置業有限公司已於二零一三年七月五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，經營期限自二零一三年七月五日起。

4. 吾等已獲 貴集團中國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) 廣州綠地白雲置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
 - (iii) 廣州綠地白雲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均已支付及付清。

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

國有土地使用證	有
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	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
30. 中國廣東省 佛山市三水區 時代城(佛山) 四期至七期 待建項目土地	該物業包括總地盤面積約 211,469.00平方米的時代城(佛 山)四期至七期待建項目使用 的土地。 該待建項目規劃建築面積的詳 情如下：	於估值日期，該物 業為土地。	人民幣 411,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 411,000,000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>住宅</td> <td>304,246.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>21,079.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>73,330.00</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>23,100.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>421,755.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	304,246.00	零售	21,079.00	配套設施	73,330.00	停車位	23,100.00	總計	<u>421,755.00</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	304,246.00														
零售	21,079.00														
配套設施	73,330.00														
停車位	23,100.00														
總計	<u>421,755.00</u>														
	<p>據 貴集團告知，該待建項目 計劃將於二零一五年至二零一 七年期間竣工。</p> <p>該物業乃按作綜合住宅用途的 土地使用權持有，使用年期將 於二零七七年三月十二日屆滿。</p>														

附註：

1. 根據均由佛山市三水區人民政府簽發的三份國有土地使用證，該物業的土地使用權已授予佛山市三水裕華房地產發展有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期的 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2010)20101100810	二零一零年二月三日	綜合住宅	二零七七年三月十二日	213,116.70
(2012)0106180	二零一二年八月二十日	綜合住宅	二零七七年三月十二日	83,108.40
(2012)0106181	二零一二年八月二十日	綜合住宅	二零七七年三月十二日	28,882.40
		總計		<u>325,107.50</u>

2. 根據佛山市國土資源和房屋管理局（出讓人）與佛山市三水裕華房地產發展有限公司（受讓人）於二零零七年五月十五日訂立的經修訂國有土地使用權出讓合同第2007-003號，出讓人已同意將總地盤面積為111,990.80平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

- (i) 位置 : 佛山市三水區對外經濟開發區西區B1號地
- (ii) 地盤面積 : 111,990.80平方米
- (iii) 用途 : 城鎮綜合住宅
- (iv) 土地使用年期 : 作住宅用途的土地使用年期為70年，自合同簽發當日起計
- (v) 土地出讓金 : 人民幣23,685,545.60元

3. 根據日期為二零一一年十月二十四日的營業執照第440600400004425號，佛山市三水裕華房地產發展有限公司於二零零五年八月四日成立為有限公司，註冊資本為人民幣48,000,000元。

4. 吾等已獲 貴集團中國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) 佛山市三水裕華房地產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自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 佛山市三水裕華房地產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及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承接人事先同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

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

國有土地使用證	有
經修訂國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

於二零一三年
九月三十日
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值												
31. 中國廣東省 佛山市南海區 獅山鎮 佛山豐睿項目 待建土地	<p>該物業包含一幅總地盤面積約為34,307.80平方米的土地。</p> <p>據 貴集團告知，將在該物業上開發待建住宅開發項目，計劃將於二零一五年竣工。</p> <p>該待建項目規劃建築面積的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>92,727.35</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>9,763.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,018.00</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>10,728.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>115,236.35</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業乃分別按作住宅用途及零售用途的土地使用權持有，使用年期將分別於70年及40年後屆滿。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	92,727.35	零售	9,763.00	配套設施	2,018.00	停車位	10,728.00	總計	115,236.35	於估值日期，該物業為土地。	無商業價值
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	92,727.35														
零售	9,763.00														
配套設施	2,018.00														
停車位	10,728.00														
總計	115,236.35														

附註：

- 於吾等估值過程中，由於 貴集團尚未取得有效的國有土地使用證，且土地出讓金尚未悉數結清，吾等並未賦予該物業商業價值。倘 貴集團已就該物業取得有效的國有土地使用證，該物業於二零一三年九月三十日現況下之市值為人民幣284,500,000元（ 貴集團應佔50%權益：人民幣142,250,000元）。
- 根據廣州市國土資源及房屋管理局（出讓人）與廣州市時代紫宸投資有限公司（受讓人）於二零一三年八月十九日訂立的國有土地使用權出讓合同第44060502013000110號，該物業的土地使用權已出讓予受讓人，詳情如下：
 - 位置：南海區獅山鎮
 - 地盤面積：34,307.80平方米
 - 用途：綜合住宅
 - 土地出讓金：人民幣284,500,000元
 - 可開發建築面積：102,938.22平方米

3. 根據日期為二零一三年八月十日的營業執照第44068200403277號，佛山豐睿房地產開發有限公司已於二零一三年八月十九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，經營期限自二零一三年八月十九日起。
4. 吾等已獲 貴集團中國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權出讓合同為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 佛山豐睿房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
 - (iii) 佛山豐睿房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意。

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

國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值								
32. 中國廣東省 珠海市斗門區 白蕉鎮 時代傾城(珠海) 待建項目土地	該物業包括總地盤面積約 198,204.20平方米的時代傾城 (珠海)待建項目使用的土地。 該待建項目規劃建築面積的詳 情如下：	於估值日期，該物 業為土地。	無商業價值								
		<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>住宅</td> <td>370,600.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>25,800.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>396,400.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	370,600.00	零售	25,800.00	總計	<u>396,400.00</u>	
用途	概約 建築面積 (平方米)										
住宅	370,600.00										
零售	25,800.00										
總計	<u>396,400.00</u>										
	據 貴集團告知，該待建項目 計劃將於二零一六年竣工。 該物業作商業及住宅用途的土 地使用權分別為期40年及70 年。										

附註：

- 於吾等估值過程中，由於 貴集團尚未獲得該物業的有效國有土地使用證，且土地出讓金尚未悉數結清，吾等並未賦予該物業商業價值。倘 貴集團獲授予相關國有土地使用證並假設已悉數支付所有土地出讓金及授予證書之相關費用，該物業於估值日期現況下的市值為人民幣431,000,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣431,000,000元）。
- 根據珠海市國土資源局（「出讓人」）與珠海市佳譽房地產開發有限公司（「受讓人」）於二零一二年十二月七日訂立的國有土地使用權出讓合同第440401-2012-000024號，出讓人已將總地盤面積為198,204.20平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：
 - 位置： 珠海市斗門區白蕉路以東、虹橋三路北側
 - 出讓地盤面積： 198,204.20平方米
 - 用途： 住宅及商業
 - 容積率： 不超過2.0
 - 土地使用年期： 作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年
 - 土地出讓金： 人民幣836,421,707元

3. 根據珠海市住房和城鄉規劃建設局於二零一二年十二月二十五日簽發的建設用地規劃許可證第2012-104號，珠海市斗門區白蕉路以東、虹橋三路北側地盤面積為198,204.196平方米的土地符合城市規劃要求並已通過審批。
4. 根據日期為二零一二年十一月二日的營業執照第440400000360467號，珠海市佳譽房地產開發有限公司於二零一二年十一月二日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
5. 吾等已獲 貴集團中國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權出讓合同為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 珠海市佳譽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自政府取得有關證書及批文；及
 - (iii) 珠海市佳譽房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意。
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：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
33. 中國廣東省 清遠市清城區 長埔村 時代傾城(清遠) 三期至六期 待建項目土地	該物業包括總地盤面積約 119,683平方米的時代傾城(清 遠)三期至六期待建項目使用 的土地。 該待建項目規劃建築面積的詳 情如下：	於估值日期，該物 業為土地。	人民幣 539,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 539,000,000元)
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	478,580.94	
	停車位	8,556.00	
	總計	<u>487,136.94</u>	
	據 貴集團告知，該待建項目 計劃將於二零一六年至二零一 八年期間竣工。		
	該物業乃按作住宅及商業用途 的土地使用權持有。		

附註：

1. 根據均由清遠市人民政府簽發的七份國有土地使用證，總地盤面積為204,458.94平方米的物業的土地使用權已授予清遠市榮景投資有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期的 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2012)01391	二零一二年七月十三日	住宅	二零一一年十月二十五日	28,007.73
(2012)01392	二零一二年七月十三日	住宅	二零一一年十月二十五日	69,102.60
(2013)00293	二零一三年二月五日	住宅	二零一一年十月二十五日	21,880.10
(2013)00294	二零一三年二月五日	住宅	二零一一年十月二十五日	10,637.31
(2013)00295	二零一三年二月五日	住宅	二零一一年十月二十五日	22,667.01
(2013)00296	二零一三年二月五日	住宅	二零一一年十月二十五日	28,626.20
(2013)00297	二零一三年二月五日	住宅	二零一一年十月二十五日	23,537.99
			總計	<u>204,458.94</u>

2. 根據清遠市國土資源局（「出讓人」）與清遠市榮景投資有限公司（「受讓人」）於二零一一年十月二十五日訂立的國有土地使用權出讓合同第441802-2011-000095號，出讓人已將總地盤面積為120,102.19平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	清遠市清城區東城街長埔村委會轄區
(ii)	出讓地盤面積	:	120,102.19平方米
(iii)	用途	:	中低價位、中小戶型住宅
(iv)	容積率	:	不超過3.6
(v)	土地使用年期	:	70年，自合同簽署當日起計
(vi)	土地出讓金	:	人民幣228,640,000元

根據清遠市國土資源局（「出讓人」）與清遠市榮景投資有限公司（「受讓人」）於二零一一年十月二十五日訂立的國有土地使用權出讓合同第441802-2011-000096號，出讓人已將總地盤面積為117,130.29平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	清遠市清城區東城街長埔村委會轄區
(ii)	出讓地盤面積	:	117,130.29平方米
(iii)	用途	:	中低價位、中小戶型住宅
(iv)	容積率	:	不超過4.0
(v)	土地使用年期	:	70年，自合同簽署當日起計
(vi)	土地出讓金	:	人民幣228,640,000元

3. 根據日期為二零一一年十一月二十一日的營業執照第44180000035742號，清遠市榮景投資有限公司以註冊資本人民幣30,000,000元成立為有限公司，有效經營期限為二零一零年二月十日二零一四年二月十日。

4. 吾等已獲 貴集團中國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) 清遠市榮景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自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 清遠市榮景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，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

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

國有土地使用證	有
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	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
34. 中國廣東省 清遠市佛岡區 石角鎮石聯村 佛岡石聯項目 二期 待建項目土地	該物業乃供總地盤面積約 367,391平方米的佛岡石聯項目 二期待建項目使用的土地。 該待建項目規劃建築面積的詳 情如下：	於估值日期，該物 業為土地。	人民幣 719,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 719,000,000元)
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	734,781.55	
	總計	<u>734,781.55</u>	
	據 貴集團告知，該待建項目 計劃將於二零一八年竣工。		
	該物業乃按作住宅及綜合用途 的土地使用權持有。		

附註：

1. 根據均由佛岡縣人民政府簽發的四份國有土地使用證，總地盤面積為551,086.66平方米的該物業的土地使用權已授予佛岡時代地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期的 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2006)00101	二零零六年五月三十日	綜合	二零五二年六月二十九日	193,926.66
(2006)00147	二零零六年八月十五日	綜合	二零五五年十二月三十日	33,150.30
(2006)00148	二零零六年八月十五日	綜合	二零五五年十二月三十日	284,009.70
(2006)00149	二零零六年八月十五日	住宅	二零七五年十二月三十日	40,000.00
			總計	<u>551,086.66</u>

2. 根據佛岡縣國土資源局（「出讓人」）與佛岡時代地產開發有限公司（「受讓人」）於二零零二年六月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓人已將總地盤面積為193,926.66平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	龍南鎮石聯村
(ii)	出讓地盤面積	:	193,926.66平方米
(iii)	用途	:	綜合
(iv)	土地使用年期	:	50年，自合同簽署當日起計
(v)	土地出讓金	:	人民幣581,780元

根據佛岡縣國土資源局（「出讓人」）與佛岡時代地產開發有限公司（「受讓人」）於二零零六年七月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓人已將總地盤面積為357,160平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	龍南鎮石聯村
(ii)	出讓地盤面積	:	357,160平方米
(iii)	用途	:	綜合
(iv)	土地使用年期	:	50年，自合同簽署當日起計
(v)	土地出讓金	:	人民幣535,740元

3. 根據營業執照第4418212000227號，佛岡時代地產開發有限公司於二零零四年三月三十一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣3,000,000元。

4. 吾等已獲 貴集團中國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) 佛岡時代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自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 佛岡時代地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

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

國有土地使用證	有
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	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
35. 中國廣東省 清遠市佛岡區 湯塘鎮黃花湖 佛岡黃花湖項目 待建項目土地	該物業包括總地盤面積約 477,020.37平方米的佛岡黃花 湖項目待建項目使用的若干幅 土地。 該待建項目規劃建築面積的詳 情如下：	於估值日期，該物 業為土地。	人民幣 987,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 987,000,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	住宅	953,799.99	
	總計	953,799.99	
	據 貴集團告知，該待建項目 計劃將於二零一八年竣工。		
	該物業乃按作綜合用途的土地 使用權持有，使用年期為50年。		

附註：

1. 根據八份國有土地使用證，總地盤面積為477,020.37平方米的物業的土地使用權已授予佛岡中意置業有限責任公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期的 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2008)00050	二零零八年二月一日	綜合	二零五二年六月十八日	65,587.00
(2008)00051	二零零八年二月一日	綜合	二零五三年十月二十九日	21,466.70
(2008)00052	二零零八年二月一日	綜合	二零五五年十月二十八日	65,693.33
(2008)00053	二零零八年二月一日	綜合	二零五五年十月二十七日	66,566.67
(2008)00054	二零零八年二月一日	綜合	二零五五年十月二十八日	64,180.00
(2008)00055	二零零八年二月一日	綜合	二零五五年十月二十八日	60,253.33
(2008)00056	二零零八年二月一日	綜合	二零五五年十月二十七日	66,646.67
(2008)00057	二零零八年二月一日	綜合	二零五五年十月二十七日	66,626.67
			總計	477,020.37

2. 根據佛岡縣國土資源局（「出讓人」）與多間公司（「受讓人」）訂立的八份國有土地使用權出讓合同，出讓人已將總地盤面積為477,020.37平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

受讓人	合同日期	用途	地盤面積 (平方米)
深圳市深星投資發展有限公司	二零零二年五月二十八日	旅遊及低密度 度假村	65,587.00
深圳市深星投資發展有限公司	二零零五年十月十三日	綜合	65,693.33
鼎太投資有限公司	二零零五年十月十三日	綜合	66,566.67
深圳市深星投資發展有限公司	二零零五年十月十三日	綜合	21,466.70
鼎太投資有限公司	二零零五年十月十三日	綜合	60,253.33
鼎太投資有限公司	二零零五年十月十三日	綜合	66,646.67
東科有限公司	二零零五年十月十三日	綜合	64,180.00
東科有限公司	二零零五年十月十三日	綜合	66,626.67
		總計	<u>477,020.37</u>

3. 根據營業執照第441821000002088號，佛岡中意置業有限責任公司於二零零七年十二月二十九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣8,000,000元。

4. 吾等已獲 貴集團中國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) 佛岡中意置業有限責任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自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 佛岡中意置業有限責任公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

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

國有土地使用證	有
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	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
36. 中國湖南省 長沙市望城區 金星北路 時代傾城(長沙) 二期至六期 待建項目土地	該物業包括總地盤面積約 384,060平方米的若干幅土地中 供時代傾城(長沙)二期至六期 待建項目使用的土地。 該待建項目規劃建築面積的詳 情如下：	於估值日期，該物 業為土地。	人民幣 2,115,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,115,000,000元)
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	1,248,381.77	
	零售	14,511.00	
	停車位	76,044.00	
	總計	<u>1,338,936.77</u>	
	據 貴集團告知，該待建項目 計劃將於二零一六年至二零二 零年期間竣工。		
	該物業乃按作住宅、商業及教 育用途的土地使用權持有。		

附註：

1. 根據日期為二零一零年六月十一日均由望城縣人民政府簽發的八份國有土地使用證，總地盤面積為543,710.30平方米的物業的土地使用權已全部授予長沙玫瑰園房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
2010-540	商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿 教育用途：於二零五五年七月二十八日屆滿	43,708.10
2010-541	商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿	49,969.30
2010-542	商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿	45,354.20
2010-544	商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿 醫療用途：於二零五五年七月二十八日屆滿	61,579.60

證書編號	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
2010-545	商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿	43,014.00
2010-546	文化及醫療用途：於二零五五年七月二十八日屆滿 商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿	113,785.80
2010-547	教育及醫療用途：於二零五五年七月二十八日屆滿 商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿	110,221.30
2010-548	教育用途：於二零五五年七月二十八日屆滿 商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿 教育及醫療用途：於二零五五年七月二十八日屆滿	76,078.00
	總計	<u>543,710.30</u>

據 貴集團告知，出於遺產保護目的，約83,573.75平方米的地盤面積已被政府收回。

2. 根據望城縣國土資源局（「出讓人」）與長沙玫瑰園房地產開發有限公司（「受讓人」）於二零零三年七月十日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓人已將總地盤面積為667,640平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：
 - (i) 位置 : 星城鎮
 - (ii) 出讓地盤面積 : 667,640平方米
 - (iii) 用途 : 商業及住宅
 - (iv) 容積率 : 不超過3.0
 - (v) 土地使用年期 : 作住宅用途的土地使用年期為70年，作商業用途的土地使用年期為40年，自合同簽署當日起計
 - (vi) 土地出讓金 : 人民幣98,160,000元
3. 根據日期為二零一一年七月十五日的營業執照第440122000009048號，長沙玫瑰園房地產開發有限公司以註冊資本人民幣50,000,000元成立為有限公司，有效經營期限為二零零二年九月三十日至二零一六年九月三十日。
4. 吾等已獲 貴集團中國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) 長沙玫瑰園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自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 長沙玫瑰園房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

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

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

			於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
37. 中國 廣東省 中山市 石岐區 細沙東 中山石岐項目 待建土地	該物業包含一幅總地盤面積約為46,666.70平方米的土地。 據 貴集團告知，將在該物業上開發待建住宅開發項目。 該物業乃按作住宅及商業用途的土地使用權持有，年期將於二零七六年七月七日屆滿。	於估值日期，該物業為土地。	無商業價值

附註：

1. 由於 貴集團尚未取得有效的國有土地使用證，且對價尚未悉數結清，吾等並未賦予該物業商業價值。倘 貴集團已就該物業取得有效的國有土地使用證，該物業於二零一三年九月三十日現況下之市值為人民幣200,000,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣200,000,000元）。
2. 根據中山市石岐區天門股份合作經濟聯合社（甲方）與廣州市時代勝譽投資有限公司（乙方）於二零一三年十一月十九日訂立的國有土地使用權轉讓合同，該物業的土地使用權已轉讓至乙方，詳情如下：
 - (i) 位置 : 中山市石岐區細沙東
 - (ii) 地盤面積 : 46,666.70平方米
 - (iii) 用途 : 住宅及商業
 - (iv) 對價 : 人民幣200,000,000元
3. 根據營業執照第4401012043742號，廣州市時代勝譽投資有限公司於二零零五年四月三十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣120,000,000元。
4. 吾等已獲 貴集團中國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權轉讓合同為有效、合法及可強制執行；及
 - (ii) 廣州市時代勝譽投資有限公司於完成國有土地使用權轉讓合同後為該物業的唯一合法土地使用者。
5. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用權轉讓合同	有
營業執照	有

估值證書

第五類 – 貴集團於中國租賃及轉租的物業

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
38.	中國 廣東省 廣州市 白雲區 鶴聯路 88號一幢樓宇	<p data-bbox="584 491 1070 549">該物業包括一幢樓宇，總建築面積約為31,561.27平方米。</p> <p data-bbox="584 587 1070 644">該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p data-bbox="584 683 1070 804">該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零一二年四月一日至二零三四年三月三十一日，現行租金為人民幣66,667元／月。</p> <p data-bbox="584 842 1070 932">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 970 1070 1027">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p data-bbox="584 1066 1070 1155">於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p data-bbox="584 1193 1070 1285">假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣24,600,000元。</p>	無商業價值

估值證書

39.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 石柱嶺路段 的馬務精飾五金廠 土地及地上建築物	<p data-bbox="584 442 1070 534">該物業包括總地盤面積為8,000平方米的土地及總建築面積約為20,000.00平方米的一幢樓宇。</p> <p data-bbox="584 570 1070 629">該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p data-bbox="584 666 1070 789">該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零一三年一月一日至二零三二年十二月三十一日，現行租金為人民幣320,000元／月。</p> <p data-bbox="584 825 1070 917">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 953 1070 1012">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p data-bbox="584 1049 1070 1140">於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p data-bbox="584 1176 1070 1270">假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣15,100,000元。</p>	無商業價值

估值證書

40.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 馬務工業區 西側石柱岑大街 3號綜合樓	<p>該物業包括一幢樓宇，總建築面積約為6,700.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零零九年六月一日至二零二零年三月三十日，現行租金為人民幣132,600元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p>於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p>假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣4,700,000元。</p>	無商業價值
	41. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 鶴龍一路 2號建築物	<p>該物業包括一幢樓宇，總建築面積約為20,000.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零零七年十一月一日至二零二二年五月十日，現行租金為人民幣510,333元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	<p>人民幣 9,400,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 9,400,000元)</p>

估值證書

42.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠景路 176及178號 建築物	<p data-bbox="584 442 1070 495">該物業包括多幢樓宇，總建築面積約為6,633.90平方米。</p> <p data-bbox="584 538 1070 591">該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p data-bbox="584 634 1070 751">該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零一二年八月一日至二零三二年七月三十一日，現行租金為人民幣253,131元／月。</p> <p data-bbox="584 793 1070 878">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 921 1070 974">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p data-bbox="584 1017 1070 1102">於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p data-bbox="584 1144 1070 1238">假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣4,800,000元。</p>	無商業價值

估值證書

43.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠景路 168、170及172號 建築物	<p>該物業包括多幢樓宇，總建築面積約為13,631.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零一二年四月一日至二零二七年三月三十一日，現行租金為人民幣511,143元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p>於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p>假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣7,100,000元。</p>	無商業價值
	44. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠景街 遠景路14號 遠景大廈	<p>該物業包括一幢樓宇，總建築面積約為13,700.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零零五年八月十九日至二零二五年八月十八日，現行租金為人民幣317,900元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	<p>人民幣 8,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 8,000,000元)</p>

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
45. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠景街棠下村 棠下中街37號 居委會辦公樓 三、四及五層	<p>該物業包括一幢樓宇的三至五層，總建築面積約為1,426.47平方米。</p> <p>該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零零八年八月一日至二零一四年七月三十一日，現行租金為人民幣18,829元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p>於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p>假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣100,000元。</p>	無商業價值

估值證書

46.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠下棠景路段 商業街 D幢、E幢、F幢及 H幢	<p data-bbox="584 442 1070 495">該物業包括多幢商業建築，總建築面積約為6,155.34平方米。</p> <p data-bbox="584 538 1070 591">該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p data-bbox="584 634 1070 751">該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零一零年一月一日至二零二四年十二月三十一日，現行租金為人民幣155,078元／月。</p> <p data-bbox="584 793 1070 878">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 921 1070 974">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p data-bbox="584 1017 1070 1102">於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p data-bbox="584 1144 1070 1238">假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣3,000,000元。</p>	無商業價值

估值證書

47.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠景路 169-171號 B幢	<p data-bbox="584 442 1070 495">該物業包括一幢樓宇，總建築面積約為900.00平方米。</p> <p data-bbox="584 538 1070 591">該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p data-bbox="584 634 1070 751">該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零零九年五月十日至二零二九年五月九日，現行租金為人民幣22,050元／月。</p> <p data-bbox="584 793 1070 878">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 921 1070 974">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p data-bbox="584 1017 1070 1102">於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p data-bbox="584 1144 1070 1238">假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣600,000元。</p>	無商業價值

估值證書

48.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠下南街 35號A幢	<p data-bbox="584 442 1070 497">該物業包括一幢樓宇，總建築面積約為1,155.00平方米。</p> <p data-bbox="584 538 1070 593">該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p data-bbox="584 634 1070 753">該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零零九年五月十日至二零二九年五月九日，現行租金為人民幣43,824元／月。</p> <p data-bbox="584 793 1070 880">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 921 1070 978">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p data-bbox="584 1019 1070 1106">於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p data-bbox="584 1146 1070 1238">假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣700,000元。</p>	無商業價值

估值證書

49.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區機場 西心誼路108號 第一及第二層	<p data-bbox="584 442 1070 497">該物業包括一幢樓宇，總建築面積約為3,672.00平方米。</p> <p data-bbox="584 538 1070 593">該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p data-bbox="584 634 1070 753">該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零零七年八月一日至二零二五年七月三十一日，現行租金為人民幣141,693元／月。</p> <p data-bbox="584 793 1070 880">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 921 1070 978">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p data-bbox="584 1019 1070 1106">於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p data-bbox="584 1146 1070 1238">假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣2,100,000元。</p>	無商業價值

估值證書

50.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 三元里大道 水邊街73號 時代花園 10及11號樓	<p data-bbox="584 442 1070 502">該物業包括一幢商業建築，總建築面積約為2,000.00平方米。</p> <p data-bbox="584 538 1070 597">該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p data-bbox="584 634 1070 757">該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零零四年十月十八日至二零二四年十月十七日，現行租金為人民幣40,000元／月。</p> <p data-bbox="584 793 1070 885">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 921 1070 981">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p data-bbox="584 1017 1070 1108">於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p data-bbox="584 1144 1070 1238">假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣1,400,000元。</p>	無商業價值

估值證書

51.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠景路 100號、102號及 152號建築物	<p data-bbox="584 442 1070 500">該物業包括多幢樓宇，總建築面積約為4,232.36平方米。</p> <p data-bbox="584 538 1070 595">該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p data-bbox="584 634 1070 755">該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零一二年九月一日至二零二七年八月三十一日，現行租金為人民幣234,514元／月。</p> <p data-bbox="584 793 1070 883">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 921 1070 978">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p data-bbox="584 1017 1070 1106">於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p data-bbox="584 1144 1070 1238">假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣2,500,000元。</p>	無商業價值

估值證書

52.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 黃園路 馬務聯和工業區 建築物	<p data-bbox="584 442 1070 495">該物業包括多幢商業建築，總建築面積約為57,412.10平方米。</p> <p data-bbox="584 538 1070 591">該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p data-bbox="584 634 1070 751">該物業由獨立第三方租賃予廣州至德科技企業孵化器有限公司，租賃年期為二零一二年八月一日至二零三零年一月二十日，現行租金為人民幣746,357元／月。</p> <p data-bbox="584 793 1070 878">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 921 1070 974">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p data-bbox="584 1017 1070 1102">於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p data-bbox="584 1144 1070 1238">假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣40,000,000元。</p>	無商業價值

估值證書

53.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 黃園路 馬務聯和工業區 綜合樓	<p>該物業包括多幢商業建築，總建築面積約為19,495.80平方米。</p> <p>該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州至德科技企業孵化器有限公司，租賃年期為二零一二年八月一日至二零三一年二月二十八日，現行租金為人民幣175,462元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p>於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p>假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣14,100,000元。</p>	無商業價值
	54. 中國 廣東省 廣州市 天河區 東圃大馬路 一橫路 23號建築物	<p>該物業包括多幢商業建築，總建築面積約為50,790.81平方米。</p> <p>該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市廣德昌商業管理服務有限公司，租賃年期為二零一一年五月一日至二零三一年四月三十日，現行租金為人民幣1,173,268元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記但確定其屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	<p>人民幣 36,800,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 36,800,000元)</p>

估值證書

55.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 鶴聯路88號 地塊	<p data-bbox="584 470 1070 534">該物業包括一幅土地，總地盤面積約為8,550.00平方米。</p> <p data-bbox="584 583 847 604">該物業由 貴集團轉租。</p> <p data-bbox="584 653 1070 795">該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零一二年四月一日至二零三四年三月三十一日，現行租金為人民幣42,750元／月。</p> <p data-bbox="584 844 1070 944">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的國有土地使用證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 993 1070 1057">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p data-bbox="584 1106 1070 1206">於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的國有土地使用證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p data-bbox="584 1255 1070 1357">假使出租人已出具有效的國有土地使用證，則該物業於估值日期的現況下的市值將為人民幣6,600,000元（假設該物業可被轉租）。</p>	無商業價值

56.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 鶴龍一路2號 地塊	<p data-bbox="584 363 1070 427">該物業包括一幢建築，總地盤面積約為3,000.00平方米。</p> <p data-bbox="584 476 847 497">該物業由 貴集團轉租。</p> <p data-bbox="584 546 1070 689">該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零零八年八月一日至二零二八年七月三十一日，現行租金為人民幣4,167元／月。</p> <p data-bbox="584 738 1070 838">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的國有土地使用證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 887 1070 951">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p data-bbox="584 1000 1070 1100">於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的國有土地使用證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p data-bbox="584 1149 1070 1251">假使出租人已出具有效的國有土地使用證，則該物業於估值日期的現況下的市值將為人民幣1,500,000元（假設該物業可被轉租）。</p>	無商業價值

估值證書

第六類 – 貴集團於中國租賃及佔用的物業

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
57.	中國 廣東省 廣州市 白雲區機場西路 景麗街 51號1號商舖	<p>該物業包括一間商舖，總建築面積約為111.13平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由關連人士李一萍租賃予廣州市時代企業地產投資有限公司，租賃年期起始時間為二零一零年十月十八日，並無特定截止日期，免租金。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
58.	中國 廣東省 廣州市 番禺區 洛浦街 珠江花園 麗賢閣504房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為125.60平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市番禺南英房地產有限公司，租賃年期為二零一二年七月十二日至二零一四年一月十一日，租金為人民幣2,700元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

59.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 番禺區 大石鎮沙溪村 沙溪大道 珠江花園 富興閣19樓G室	<p data-bbox="584 476 1070 534">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為68.00平方米。</p> <p data-bbox="584 570 970 591">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 634 1070 757">該物業由獨立第三方租賃予廣州市番禺南英房地產有限公司，租賃年期為二零一三年一月十九日至二零一四年一月十八日，租金為人民幣1,850元／月。</p> <p data-bbox="584 795 1070 885">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 923 1070 981">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
	60. 中國 廣東省 廣州市 番禺區 大石鎮沙溪村 沙溪大道 珠江花園 華苑閣22樓2201房	<p data-bbox="584 1029 1070 1087">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為95.00平方米。</p> <p data-bbox="584 1123 970 1144">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 1187 1070 1310">該物業由獨立第三方租賃予廣州市番禺南英房地產有限公司，租賃年期為二零一三年三月五日至二零一四年三月四日，租金為人民幣2,200元／月。</p> <p data-bbox="584 1349 1070 1438">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1476 1070 1534">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
61. 中國 北京市 宣武區 牛街 東華金座 1號樓1504室	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為80.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市番禺南英房地產有限公司，租賃年期為二零一三年三月八日至二零一四年三月七日，租金為人民幣4,500元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
62. 中國 北京市 西城區 菜市口大街 六號院 1-5幢16層6單元 1903房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為97.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市番禺南英房地產有限公司，租賃年期為二零一三年一月二十日至二零一四年一月十九日，租金為人民幣8,600元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
63. 中國 北京市 西城區 菜市口街 東南角大吉危改社區 2號地2-3號住宅樓 14層5單元1701房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為90.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市番禺南英房地產有限公司，租賃年期為二零一三年三月一日至二零一四年二月二十八日，租金為人民幣8,600元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
64. 中國 廣東省 廣州市 蘿崗區 九龍鎮 紅衛村泗和莊208號 C幢1至6層	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為3,000.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作自用。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代紅衛投資發展有限公司，租賃年期為二零一三年一月一日至二零一四年十二月三十日，租金為人民幣43,000元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

65.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
65.	中國 廣東省 廣州市 增城區 增江大道南3號 時代傾城 2幢502房	<p data-bbox="584 442 1070 495">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為98.82平方米。</p> <p data-bbox="584 538 1070 559">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 602 1070 719">該物業由獨立第三方租賃予廣州市富杰投資有限公司，租賃年期為二零一二年十二月一日至二零一三年十一月三十日，租金為人民幣2,500元／月。</p> <p data-bbox="584 761 1070 815">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 857 1070 910">租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
66.	中國 廣東省 廣州市 增城區 荔城鎮一環路一號 荔城東區 農貿市場 第二幢24號單元	<p data-bbox="584 959 1070 1012">該物業包括一套辦公單位，總建築面積約為35.00平方米。</p> <p data-bbox="584 1055 1070 1076">該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p data-bbox="584 1119 1070 1172">該物業由獨立第三方租賃予廣州市富杰投資有限公司，免租金。</p> <p data-bbox="584 1215 1070 1300">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1342 1070 1395">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

67.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
67.	中國 廣東省 廣州市 南沙區 南北合大街 8號303房	<p data-bbox="584 442 1070 497">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為65.00平方米。</p> <p data-bbox="584 538 970 559">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 600 1070 719">該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代宏泰投資有限公司，租賃年期為二零一二年十二月一日至二零一三年十一月三十日，租金為人民幣700元／月。</p> <p data-bbox="584 759 1070 815">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 855 1070 910">租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
68.	中國 廣東省 廣州市 南沙區 南北台東發街 5號302房	<p data-bbox="584 959 1070 1015">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為70.00平方米。</p> <p data-bbox="584 1055 970 1076">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 1117 1070 1236">該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代宏泰投資有限公司，租賃年期為二零一三年七月一日至二零一四年六月三十日，租金為人民幣650元／月。</p> <p data-bbox="584 1276 1070 1368">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1408 1070 1464">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

69.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 越秀區 東風中路410號 2601至2602房	<p data-bbox="584 442 1070 497">該物業包括多套辦公單位，總建築面積約為1,079.13平方米。</p> <p data-bbox="584 538 948 559">該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p data-bbox="584 600 1070 719">該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代宏泰投資有限公司，租賃年期為二零一三年四月一日至二零一五年十二月三十一日，租金為人民幣107,913元／月。</p> <p data-bbox="584 759 1070 815">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 855 1070 910">租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
	70. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 湖海街6號 2501房	<p data-bbox="584 959 1070 1015">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為76.12平方米。</p> <p data-bbox="584 1055 971 1076">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 1117 1070 1236">該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代宏泰投資有限公司，租賃年期為二零一二年九月一日至二零一三年八月三十一日，租金為人民幣2,200元／月。</p> <p data-bbox="584 1276 1070 1332">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1372 1070 1427">租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

71.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 南沙區 東發街 9號樓302房	<p data-bbox="584 442 1070 495">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為88.00平方米。</p> <p data-bbox="584 538 970 559">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 602 1070 719">該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代宏泰投資有限公司，租賃年期為二零一二年十月一日至二零一三年九月三十日，租金為人民幣800元／月。</p> <p data-bbox="584 761 1070 815">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 857 1070 910">租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
	72. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 南北台大街 二巷7號樓302房	<p data-bbox="584 959 1070 1012">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為70.00平方米。</p> <p data-bbox="584 1055 922 1076">該物業由 貴集團佔用作自用。</p> <p data-bbox="584 1119 1070 1236">該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代宏泰投資有限公司，租賃年期為二零一三年十一月十日至二零一三年十一月十七日，租金為人民幣400元／月。</p> <p data-bbox="584 1278 1070 1364">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1406 1070 1459">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
73.	中國 廣東省 廣州市 南沙區 南北合原學校2樓 第1至2號房及 3樓第1號房	<p>該物業包括一間零售單位，總建築面積約為150.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工食堂。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代宏泰投資有限公司，租賃年期為二零一二年十月一日至二零一三年九月三十日，租金為人民幣900元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
74.	中國 廣東省 廣州市 白雲區 同和街 何屋北東街 21號一幢建築物的一 個住宅單元	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為90.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州天朗商貿有限公司，租賃年期為二零一三年二月二十五日至二零一四年二月二十四日，租金為人民幣3,500元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

75.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
75.	中國 廣東省 珠海市 香洲區 前山岱山路 78號建築物	<p data-bbox="584 442 1070 497">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為5,187.60平方米。</p> <p data-bbox="584 538 948 559">該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p data-bbox="584 600 1070 719">該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代物業管理有限公司，租賃年期為二零一二年九月十七日至二零一五年九月十六日，租金為人民幣77,814元／月。</p> <p data-bbox="584 759 1070 815">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 855 1070 910">租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
76.	中國 廣東省 佛山市 順德區 金華路 9號一處建築物 的一個單元	<p data-bbox="584 959 1070 1015">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為18.53平方米。</p> <p data-bbox="584 1055 922 1076">該物業由 貴集團佔用作自用。</p> <p data-bbox="584 1117 1070 1236">該物業由獨立第三方租賃予佛山市捷豐力投資策劃有限公司，租賃年期為二零一三年七月十六日至二零一四年七月十五日，租金為人民幣500元／月。</p> <p data-bbox="584 1276 1070 1366">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1406 1070 1461">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
77.	中國 廣東省 佛山市 三水區 西南街道西青大道 21號時代廊橋花園 一期六座308號房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為72.60平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予佛山市三水裕華房地產發展有限公司，租賃年期為二零一二年十二月一日至二零一三年十一月三十日，租金為人民幣2,800元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
78.	中國 廣東省 佛山市 三水區 西南西青大道 21號時代城一期 9座610房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為110.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作自用。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予佛山市三水裕華房地產發展有限公司，租賃年期為二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日，租金為人民幣3,500元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
79.	中國 廣東省 佛山市 三水區 西南西青大道21號 時代城一期 6座204房	<p>該物業包括一間零售單位，總建築面積約為87.07平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作自用。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予佛山市三水裕華房地產發展有限公司，租賃年期為二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日，租金為人民幣2,800元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
80.	中國 廣東省 佛山市 三水區 西南西青大道21號 時代城一期 3座705房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為76.88平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作自用。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予佛山市三水裕華房地產發展有限公司，租賃年期為二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日，租金為人民幣2,300元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
81.	中國 廣東省 佛山市 三水區 西南西青大道 21號 時代城一期 9座603房	<p>該物業包括一間零售單位，總建築面積約為109.18平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作自用。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予佛山市三水裕華房地產發展有限公司，租賃年期為二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日，租金為人民幣3,500元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
82.	中國 廣東省 佛山市 禪城區公正路 26號2508A號舖	<p>該物業包括一間零售單位，總建築面積約為18.23平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作自用。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予佛山市時代永亨投資有限公司，租賃年期為二零一二年十二月二十六日至二零一三年十二月三十一日，租金為人民幣400元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

83.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
83.	中國 廣東省 佛山市 禪城區 朝安北路 尚輝苑 C1座521房	<p data-bbox="584 442 1070 495">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為120.00平方米。</p> <p data-bbox="584 538 1070 559">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 602 1070 719">該物業由獨立第三方租賃予佛山市時代永亨投資有限公司，租賃年期為二零一二年九月二十三日至二零一四年九月二十二日，租金為人民幣3,100元／月。</p> <p data-bbox="584 761 1070 815">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 857 1070 910">租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
84.	中國 廣東省 清遠市 清城區 連江路與半環北路 交匯處 恒福國際公館 1幢8A	<p data-bbox="584 963 1070 1017">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為107.06平方米。</p> <p data-bbox="584 1059 1070 1081">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 1123 1070 1240">該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一三年二月十七日至二零一四年二月十六日，租金為人民幣1,950元／月。</p> <p data-bbox="584 1283 1070 1336">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1378 1070 1432">租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
85.	中國 廣東省 清遠市 新城16號 區報社職工宿舍 東梯602房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為100.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一三年四月二十四日至二零一四年四月二十三日，租金為人民幣1,200元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
86.	中國 廣東省 清遠市 清城區 連江路與 人民二路交匯處 尚景峰B幢10F室	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為113.07平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一三年二月十六日至二零一五年二月十五日，租金為人民幣2,300元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

87.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 清遠市 清城區 沿江一路2號 錦江豪苑 A6幢1706房及 地下第47號車位	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為128.15平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一二年十一月一日至二零一三年十月三十一日，租金為人民幣3,800元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
	88. 中國 廣東省 清遠市 清城區 人民一路 恒福上城 國際公寓719單元	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為50.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一三年二月十四日至二零一四年二月十三日，租金為人民幣1,410元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

89.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 清遠市 清城區 人民一路 恒福上城 國際公寓2021單元	<p data-bbox="584 442 1070 495">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為48.01平方米。</p> <p data-bbox="584 538 970 559">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 602 1070 719">該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一二年十一月一日至二零一三年十月三十一日，租金為人民幣1,200元／月。</p> <p data-bbox="584 761 1070 815">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 857 1070 910">租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
	90. 中國 廣東省 清遠市 清城區 東城鳳城大道中 東城御峰一座 三梯8層04單元	<p data-bbox="584 959 1070 1012">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為107.45平方米。</p> <p data-bbox="584 1055 970 1076">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 1119 1070 1236">該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一二年十一月二十三日二零一三年十一月二十二日，租金為人民幣2,200元／月。</p> <p data-bbox="584 1278 1070 1332">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1374 1070 1427">租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

91.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 清遠市 清城區 東城鳳城大道中 東城御峰一座 三梯6層06號單元	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為81.99平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一二年十一月二十三日至二零一三年十一月二十二日，租金為人民幣1,800元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
	92. 中國 廣東省 清遠市 清城區 人民二路23號 卓越大廈8層	<p>該物業包括辦公樓層，總建築面積約為632.49平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一零年十二月十日至二零一三年十二月九日，租金為人民幣27,323.57元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
93.	中國 廣東省 清遠市 清城區 人民二路23號 卓越大廈 8樓805號室	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為101.24平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予清遠市喜龍房地產開發有限公司，租賃年期為二零一零年十二月十日至二零一三年十二月九日，免租金。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
94.	中國 廣東省 珠海市 斗門區 白蕉鎮橋湖北路308號 企業大廈4樓406室	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為50.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海市佳譽房地產開發有限公司，租賃年期為二零一二年九月二十日至二零一四年十月一日，免租金。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
95.	中國 廣東省 珠海市 平沙鎮 美平七號區 卓勝雅軒 1幢4單元602房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為93.96平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海市勝輝房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年一月一日至二零一四年十二月三十一日，租金為人民幣2,000元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
96.	中國 廣東省 珠海市 平沙鎮 美平七號區 卓勝雅軒2幢2單元 202房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為90.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海市勝輝房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年三月二十日至二零一五年三月十九日，租金為人民幣2,000元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
97.	中國 廣東省 珠海市 金灣區 平沙鎮 升平大道北側 愛琴海酒店 1號樓商舖	<p>該物業包括多間零售單位，總建築面積約為156.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海市勝輝房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年一月一日至二零一五年十二月三十一日，租金為人民幣8,580元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
98.	中國 廣東省 珠海市 金灣區平沙鎮 升平大道東 336號廠房320室	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為30.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海市勝輝房地產開發有限公司，租賃年期為二零一二年十月十日及二零二二年十月九日，免租金。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
99.	中國 廣東省 珠海市 金灣區 西湖開發區 金二路 奔馬機動 車檢測維修公司 綜合南樓	<p>該物業包括一幢樓宇，總建築面積約為1,250.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海市時代豐卓投資有限公司，租賃年期為二零一一年八月十六日至二零一四年二月十五日，租金為人民幣16,250元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
100.	中國 廣東省 珠海市 斗門區 白蕉鎮 人民政府大院內 2號樓101室	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為50.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海國基房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年三月一日至二零一四年五月三十日，免租金。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

於二零一三年
九月三十日
現況下之市值

物業	概況及租賃詳情	現況下之市值
101. 中國 廣東省 珠海市 斗門區 白蕉科技園 虹橋四路 商業中心B區 2幢二樓商舖	<p>該物業包括多套商業單位，總建築面積約為600.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海國基房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年三月一日至二零一六年二月二十九日，租金為人民幣5,682元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
102. 中國 廣東省 珠海市 斗門區 白蕉科技園 虹橋四路18號 1幢1單元601房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為97.78平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海國基房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年三月一日至二零一四年二月二十八日，租金為人民幣1,400元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

		於二零一三年 九月三十日 現況下之市值		
物業	概況及租賃詳情			
103.	<p>中國 廣東省 中山市 沙溪鎮 沙溪大道與 寶珠路交匯處 金逸豪庭 10幢201房</p>	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為120.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予中山市萬聯房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年四月十五日至二零一四年四月十四日，租金為人民幣2,400元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值	
104.	<p>中國 廣東省 中山市 沙溪鎮 沙溪大道與 寶珠路交匯處 金逸豪庭 13幢703房</p>	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為76.07平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予中山市萬聯房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年六月三日至二零一四年六月三日，租金為人民幣1,900元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值	

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
105. 中國 廣東省 中山市 西區 藍波路 藍波灣豪庭 T2幢901房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為116.80平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予中山市萬聯房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年六月四日至二零一三年十二月三日，租金為人民幣2,870元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
106. 中國 廣東省 中山市 沙溪鎮 沙溪大道與 寶珠路交匯處 金逸豪庭 11幢3A02房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為120.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予中山市萬聯房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年三月十六日至二零一四年三月十五日，租金為人民幣2,300元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
107.	中國 廣東省 中山市 東區 岐關西路10號匯星台 E21幢3A02房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為139.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予中山市萬聯房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年四月六日至二零一三年十二月五日，租金為人民幣3,800元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
108.	中國 廣東省 中山市 沙溪鎮 博愛路與 105國道交匯處 中信左岸 8幢1708房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為107.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予中山市萬聯房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年五月十五日至二零一四年五月十四日，租金為人民幣2,800元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
109.	中國 廣東省 中山市 沙溪鎮 新濠路1號 金逸豪庭 17幢1063號商舖	<p>該物業包括一間零售單位，總建築面積約為60.52平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予中山市萬聯房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年四月一日至二零一四年三月三十一日，租金為人民幣2,500元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
110.	中國 廣東省 中山市 中山四路 盛景園三期 A2幢十五層2-4單元	<p>該物業包括多套商業單位，總建築面積約為648.77平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予中山市萬聯房地產開發有限公司，租賃年期為二零一一年八月一日至二零一四年七月三十一日，租金為人民幣58,584元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
111.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 愛國路1002號 外貿輕工大廈716室	<p>該物業包括一套單位，總建築面積約為64.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予深圳市金海地投資有限公司，租賃年期為二零一三年七月一日至二零一四年六月三十日，租金為人民幣3,200元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
112.	中國 廣東省 佛山市 禪城區 綠景一路22號 二層210房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為32.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予佛山市玫瑰華業投資有限公司，租賃年期為二零一三年五月二十日至二零一四年十一月十九日，租金為人民幣1,000元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
113.	中國 廣東省 佛山市 禪城區 綠景一路22號 二層211房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為38.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予佛山玫瑰園商業投資有限公司，租賃年期為二零一三年五月二十日至二零一四年一月十九日，租金為人民幣1,000元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
114.	中國 湖南省 長沙市 岳麓區 金星中路383號 永祺西京 1幢3208室	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為87.25平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予長沙玫瑰園房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年二月十三日至二零一四年二月十三日，租金為人民幣2,480元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
115. 中國 湖南省 長沙市 望城區 金星北路三段 玫瑰園 25幢303單元	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為149.36平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予長沙玫瑰園房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年二月二十六日至二零一四年二月二十五日，租金為人民幣1,500元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
116. 中國 湖南省 長沙市 岳麓區 觀沙嶺街道 銀杉路 岳華嘉園社區 1幢1-1103房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為80.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予長沙玫瑰園房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年五月二十一日至二零一四年五月二十日，租金為人民幣1,500元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

		於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	
物業	概況及租賃詳情		
117.	<p>中國 湖南省 長沙市 望城區 星辰鎮 金星大道三段208號 玫瑰園社區會堂</p>	<p>該物業包括社區大堂，總建築面積約為740.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予長沙玫瑰園房地產開發有限公司，免租金。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
118.	<p>中國 廣東省 廣州市 越秀區 越秀北路317號1107 號單元</p>	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為82.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代宏泰投資有限公司，租賃年期為二零一三年四月十六日至二零一四年四月十五日，租金為人民幣5,000元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

於二零一三年
九月三十日
現況下之市值

物業	概況及租賃詳情	
119. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 文明路 迎思星街7號 603及604房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為119.92平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代宏泰投資有限公司，租賃年期為二零一三年七月十日至二零一四年一月九日，租金為人民幣4,560元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
120. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 J2 J3 J4號地塊	<p>該物業包括一幅總地盤面積約2,500.00平方米的土地。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作自用。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代宏泰投資有限公司，租賃年期為二零一三年七月一日至二零一六年六月三十日，租金為人民幣4,787元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的國有土地使用證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
121. 中國 廣東省 佛山市 南海區 桂城街道 保利花園16幢 1號單元208房	<p data-bbox="584 438 1070 502">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為43.98平方米。</p> <p data-bbox="584 544 1070 572">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 619 1070 761">該物業由獨立第三方租賃予佛山市三水裕華房地產發展有限公司，租賃年期為二零一三年九月一日至二零一四年八月三十一日，租金為人民幣4,000元／月。</p> <p data-bbox="584 810 1070 910">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 959 1070 1023">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
122. 中國 廣東省 佛山市 南海區 桂城街道 燈湖東路1號 友邦金融中心1座第 1、2及9單元	<p data-bbox="584 1076 1070 1140">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為911.29平方米。</p> <p data-bbox="584 1183 1070 1210">該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p data-bbox="584 1257 1070 1400">該物業由獨立第三方租賃予佛山市三水裕華房地產發展有限公司，租賃年期為二零一三年七月二十三日至二零一六年七月二十二日，租金為人民幣68,346.75元／月。</p> <p data-bbox="584 1449 1070 1506">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1555 1070 1621">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
123. 中國 廣東省 佛山市 南海區 里橫路 時代糖果二期 3幢1102室	<p data-bbox="584 438 1070 502">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為87.32平方米。</p> <p data-bbox="584 544 970 572">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 619 1070 761">該物業由獨立第三方租賃予佛山市三水裕華房地產發展有限公司，租賃年期為二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日，租金為人民幣2,200元／月。</p> <p data-bbox="584 810 1070 874">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 923 1070 985">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
124. 中國 廣東省 佛山市 禪城區 朝安北路 尚輝苑C6-810房	<p data-bbox="584 1034 1070 1098">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為85.00平方米。</p> <p data-bbox="584 1146 970 1174">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 1221 1070 1364">該物業由獨立第三方租賃予佛山市時代永亨投資有限公司，租賃年期為二零一三年五月一日至二零一四年四月三十日，租金為人民幣2,600元／月。</p> <p data-bbox="584 1412 1070 1476">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1525 1070 1587">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
125. 中國 廣東省 佛山市 禪城區 朝安北路 尚輝苑一座1205房	<p data-bbox="584 438 1070 502">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為188.87平方米。</p> <p data-bbox="584 544 1070 572">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 619 1070 761">該物業由獨立第三方租賃予佛山市時代永亨投資有限公司，租賃年期為二零一三年八月五日至二零一四年八月四日，租金為人民幣3,500元／月。</p> <p data-bbox="584 810 1070 910">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 959 1070 1023">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
126. 中國 廣東省 清遠市 清城區 東城街道時代路地塊	<p data-bbox="584 1076 1070 1140">該物業包括一幅總地盤面積約9,946.67平方米的土地。</p> <p data-bbox="584 1183 1070 1210">該物業由 貴集團佔用作自用。</p> <p data-bbox="584 1257 1070 1400">該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一二年十月一日至二零一七年九月三十日，租金為人民幣25,000元／月。</p> <p data-bbox="584 1449 1070 1506">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的國有土地使用證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1555 1070 1621">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
127.	中國 廣東省 清遠市 清城區 時代路西側一地塊	<p>該物業包括一幅土地，總建築面積約為4,549.10平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作自用。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一三年二月二十日至二零一八年二月十九日，租金為人民幣40,500元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的國有土地使用證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
128.	中國 廣東省 佛山市 南海區 羅村街道 北湖一路 藍天新苑4幢301房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為153.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一三年九月一日至二零一四年八月三十一日，租金為人民幣3,000元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
129. 中國 廣東省 廣州市 增城區 增江大道南 3號富港水岸花園 一個單元	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為80.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市富杰投資有限公司，租賃年期為二零一三年八月一日至二零一四年八月一日，租金為人民幣2,200元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
130. 中國 廣東省 廣州市 增城區 增江大道南 碧桂園荔園 一街1號501號	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為110.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市富杰投資有限公司，租賃年期為二零一一年十二月一日至二零一三年十一月三十日，租金為人民幣2,500元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

於二零一三年
九月三十日
現況下之市值

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
131. 中國 廣東省 廣州市 番禺區 南村鎮 南興花苑一個單元	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為113.30平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣東廣昌實業發展有限公司，租賃年期為二零一三年一月十六日至二零一四年一月十五日，租金為人民幣2,230元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
132. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 碧桂園翠畔軒 七街3號902單元	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為152.96平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代宏泰投資有限公司，租賃年期為二零一三年九月十五日至二零一四年九月十四日，租金為人民幣3,200元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
133.	中國 廣東省 廣州市 天河區 廣州大道北 1996號一個單元	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為84.35平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州天朗商貿有限公司，租賃年期為二零一三年七月十二日至二零一四年七月十一日，租金為人民幣4,300元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
134.	中國 廣東省 清遠市清城區 人民一路與 光明北路的 交匯處恒福上城 國際公寓1906單元	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為48.01平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一三年五月八日至二零一四年五月七日，租金為人民幣1,200元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
135. 中國 廣東省 清遠市 清城區 鳳翔大道一號 麗晶豪庭1008單元	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為88.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一三年九月十八日至二零一四年九月十七日，租金為人民幣2,000元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
136. 中國 廣東省 珠海市 金灣區 平沙鎮升平大道北側 京華假日灣 7幢403房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為60.09平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海市勝輝房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年八月九日至二零一四年八月九日，租金為人民幣2,400元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

於二零一三年
九月三十日
現況下之市值

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
137. 中國 廣東省 珠海市 前山區 岱山路東側 金雞路南側 珠海時代廊橋 14幢903單元	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為90.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海市時代豐卓投資有限公司，租賃年期為二零一三年一月一日至二零一四年十二月三十一日，租金為人民幣2,100元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的國有土地使用證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
138. 中國 廣東省 珠海市 前山區 岱山路東側 金雞路南側 珠海時代廊橋 17幢405單元	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為83.39平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海市時代豐卓投資有限公司，租賃年期為二零一三年七月十日至二零一四年七月九日，租金為人民幣2,400元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的國有土地使用證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

於二零一三年
九月三十日
現況下之市值

物業	概況及租賃詳情	
139. 中國 廣東省 珠海市 前山區 岱山路東側 金雞路南側 珠海時代廊橋15幢 1203單元	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為89.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海市時代豐卓投資有限公司，租賃年期為二零一三年七月一日至二零一四年六月三十日，租金為人民幣2,100元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的國有土地使用證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
140. 中國 廣東省 珠海市 斗門區 橋湖南路625號 旭日華廷8幢 304單元	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為84.08平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海市時代豐卓投資有限公司，租賃年期為二零一三年九月一日至二零一四年二月二十八日，租金為人民幣1,300元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的國有土地使用證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

於二零一三年
九月三十日
現況下之市值

物業	概況及租賃詳情	
141. 中國 廣東省 珠海市 香洲區 金雞路515號 榮泰河庭18幢 2單元707房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為65.54平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海市時代豐卓投資有限公司，租賃年期為二零一三年十月八日至二零一四年十月七日，租金為人民幣2,200元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的國有土地使用證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
142. 中國 廣東省 珠海市 斗門區 白蕉科技園 虹橋四路 商業中心B區 2幢3樓	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為300平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海國基房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年七月一日至二零一六年二月二十九日，租金為人民幣2,500元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值