

以下為獨立估值師世邦魏理仕有限公司就本集團物業權益於二零一三年十一月三十日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本售股章程。

CBRE

4/F Three Exchange Square
8 Connaught Place
Central, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830
香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830
www.cbre.com.hk

地產代理 (公司) 牌照號碼
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對**陽光100中國控股有限公司**（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益估值。吾等確認已視察、作出相關調查，並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等所認為該等物業權益於二零一三年十一月三十日（「估值日」）的資本值。

吾等的估值即吾等所認為的市值，按香港測量師學會物業估值準則的定義，市值指「自願買賣雙方於適當市場推廣後基於公平交易原則，在知情、審慎及不受強迫的情況下於估值日成交資產的估計金額」。

除另有說明外，本估值乃按照香港測量師學會刊發的「香港測量師學會估值準則（二零一二年版）」編製。此外，本估值亦按照英國皇家特許測量師學會估值準則編製。吾等亦遵

照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章及第12項應用指引所載的全部規定。

就估值中的面積測量而言，可出售建築面積指專門分配予各單位的建築面積，包括陽台及其他同類設施，加上諸如樓梯、電梯槽、大堂及公用洗手間等公用區域。不可出售建築面積指若干公共配套設施的建築面積，包括配電房、保安室及公寓樓的连接走廊等。項目或項目分期的建築面積包括可出售及不可出售建築面積與地下停車場的建築面積。

吾等的估值假設業主於公開市場出售物業，而並無憑藉可能會影響物業權益價值的延期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

對於 貴集團於中國持作投資的第一類物業權益，吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益（採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市場租金而得）彙集。

吾等假設有關於發展方案已取得有關部門批准。達致第一類尚未落成物業的估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

對 貴集團於中國持作出售及佔用的第二類物業權益估值時，吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有的可資比較銷售交易，以直接比較法對每項物業權益估值。

在估值中，已落成物業指相關地方部門已簽發建設工程竣工驗收報告或房地產權證／

房屋所有權證的物業，亦包括已訂約出售但未完成正式轉讓手續之物業權益。

對 貴集團於中國所持發展中的第三類物業權益估值時，吾等基於物業會按照吾等提供的 貴集團最新開發方案開發及竣工而對物業權益估值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。在達致吾等的估值意見時，吾等採納直接比較法(如適用)，假設各項物業權益均可交吉出售，並參考截至估值日相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，並考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。「物業(假設於估值日已竣工)的資本值」指吾等假設物業於估值日已竣工情況下所認為的物業總售價。對於已訂約出售但未完成正式轉讓手續的物業權益，吾等考慮物業權益的合約價而估值。估值時，開發中物業指已取得建設工程施工許可證，但仍未簽發建設工程竣工驗收報告的物業。

對 貴集團持作未來發展的第四類物業權益估值時，吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。估值時，持作未來發展的物業指已簽發國有土地使用權證，但仍未簽發建設工程施工許可證的物業。

對於 貴集團的第三類及第四類物業權益，吾等保留權利在該等物業權益狀況有重大變化時更改估值意見。批准內容改變(包括已獲批發展參數有變)以及從有關部門取得批准的任何延誤均視為可能導致物業權益狀況有重大變化的潛在風險。

對位於中國的物業權益估值時，吾等倚賴 貴集團的中國法律顧問中倫律師事務所提供的法律意見(「中國法律意見」)。吾等已獲提供有關該等物業權益的業權文件摘要，但吾等並無對文件正本查冊，以核實所有權或交予吾等的副本未顯示的任何修訂。所有文件僅作參考。

吾等相當依賴 貴集團所提供的預售資料，尤其是(但不限於)銷售紀錄、未出售單位的紀錄、規劃批文、開發方案、建築成本預算、未支出開發成本、法定通告、地役權、租約

及建築面積(包括建築面積、可出售建築面積及不可出售建築面積)。吾等並無實地測量，估值證書內的尺寸、量度及面積僅為約數。於檢查所獲提供的資料及作出有關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的對於估值重要的資料是否真實及準確。 貴集團亦告知，提供予吾等的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等已視察物業，以便進行是項估值。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無對樓宇設施進行任何測試。因此，吾等未能報告物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無實地調查以確定地面狀況及設施等是否適合日後開發。

Yiren Ni女士、Joanna Wong女士、Lucy Jin女士、Rebecca Chen女士、Nicole Liu女士、Season Ou女士、Meg Zhang女士、Alex Jin先生、Alex Ma先生、Johnny Zhong先生及Stephan Zhou先生曾於二零一三年十二月二日至二零一三年十二月十六日實地視察物業。

吾等之估值並無考慮物業權益之抵押、按揭或拖欠之款項，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值之重大產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，一切貨幣款額乃以人民幣(「人民幣」)計價。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

陽光100中國控股有限公司

中華人民共和國

北京

朝陽區

光華路2號

陽光100寫字樓D座12層

董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司

大中華區
估值及諮詢服務部
資深董事
盧銘恩
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一四年二月二十七日

附註：盧銘恩先生為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員，在中國及香港從事估值業務超過9年。

估值概要

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		
第一類 — 於中國持作投資的物業權益			
1. 中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 陽光路20號 瀋陽陽光100國際新城 地下零售商舖 D3、D4、D5、D6、D7、D13及E13	人民幣 547,900,000元	100%	人民幣 547,900,000元
2. 中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 陽光路20號 瀋陽陽光100國際新城 E11、E12及E13	人民幣 21,300,000元	100%	人民幣 21,300,000元
3. 中國 重慶市 江北區 橋北苑4號 重慶陽光100城市廣場 一間幼兒園	人民幣 11,300,000元	30%	人民幣 3,390,000元
4. 中國 重慶市 江北區 五里店街道 黃花園大橋北 重慶陽光100城市廣場 零售商場部分區域	人民幣 251,000,000元	30%	人民幣 75,300,000元

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
	人民幣		人民幣
5. 中國 重慶市 南岸區 塗山鎮 陽光路1號 重慶陽光100國際新城 第1期A1-1、2、3號零售單位、 A2號零售單位及 南濱商圈多個零售單位	389,800,000元	100%	389,800,000元
6. 中國 山東省 東營市 東營區 北一路248號 東營陽光100城市麗園 一間幼兒園	4,390,000元	100%	4,390,000元
7. 中國 廣西壯族自治區 柳州市 桂中大道2號 柳州陽光100城市廣場 多個零售單位及 一間幼兒園	711,340,000元	75%	533,505,000元
8. 中國 廣西壯族自治區 柳州市 城中區 海關路11號 柳州陽光100經典時代 一間幼兒園	6,250,000元	100%	6,250,000元
9. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 英華路2號 南寧陽光100半山麗園 一間會所	22,800,000元	51%	11,628,000元

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值
			(人民幣元)
10. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 興寧區 人民西路80號 廣西萬通空中花園 多個零售單位	人民幣 346,000,000元	100%	人民幣 346,000,000元
11. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 青秀區 青山路10號 南寧陽光100澳洲麗園 多個零售單位及一間會所	人民幣 19,100,000元	50%	人民幣 9,550,000元
12. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 民族大道63號 南寧陽光100城市廣場第1期 多個零售單位	人民幣 121,000,000元	100%	人民幣 121,000,000元
13. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 民族大道63號 南寧陽光100歐景庭園 多個零售單位	人民幣 4,420,000元	100%	人民幣 4,420,000元
14. 中國 天津市 南開區 紅旗南路與外環路交匯處 天津陽光100國際新城 已竣工部分的一間健身會所及 一個購物區	人民幣 316,700,000元	86%	人民幣 272,362,000元

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
15. 中國 山東省 煙台市 芝罘區 海港路25號 煙台陽光100城市廣場 已竣工部分的 多個零售單位與 15樓及6樓辦公室	人民幣 1,151,400,000元	100%	人民幣 1,151,400,000元
16. 中國 山東省 濟南市 槐蔭區 陽光新路 濟南陽光100國際新城 一間商場	人民幣 547,530,000元	49%	人民幣 268,289,700元
17. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 陽朔縣 疊翠路 舊街樓 陽朔陽光100西街廣場 一間酒店	人民幣 90,350,000元	75%	人民幣 67,762,500元
	人民幣 第一類小計：		人民幣
	4,562,580,000元		3,834,247,200元

第二類 — 貴集團於中國持作出售及佔用的物業權益

18. 中國 山東省 濟南市 槐蔭區 陽光新路 濟南陽光100國際新城 一間五星級酒店	人民幣 250,000,000元	49%	人民幣 122,500,000元
19. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 興寧區 人民西路80號 廣西萬通空中花園 2、3及4號地下停車場	人民幣 6,100,000元	100%	人民幣 6,100,000元

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
	人民幣		人民幣
20. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 英華路2號 南寧陽光100半山麗園 人防停車場及地下停車場	20,000,000元	51%	10,200,000元
21. 中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 瀋陽陽光100國際新城 第1-2期已竣工部分	627,500,000元	100%	627,500,000元
22. 中國 湖南省 長沙市 岳麓區 猴子石大橋 西頭北側 長沙陽光100國際新城 第1-2期和第3期已竣工部分	231,000,000元	100%	231,000,000元
23. 中國 重慶市 重慶陽光100國際新城 第1期已竣工部分	131,700,000元	100%	131,700,000元
24. 中國 山東省 東營市 東營區 北一路248號 東營陽光100城市麗園 第1-2期已竣工部分的 多個公寓及聯排別墅	344,100,000元	100%	344,100,000元

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
	人民幣		人民幣
25. 中國 廣西壯族自治區 柳州市 桂中大道2號 柳州陽光100城市廣場 第1-3期已竣工部分	685,400,000元	75%	514,050,000元
26. 中國 廣西壯族自治區 柳州市 城中區 海關路11號 柳州陽光100經典時代	8,500,000元	100%	8,500,000元
27. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 青山路10號 南寧陽光100澳洲麗園 多個停車位	2,300,000元	50%	1,150,000元
28. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 民族大道166號 南寧陽光100上東國際 多個停車位	106,700,000元	26.1%	27,848,700元
29. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 民族大道63號 南寧陽光100城市廣場第1期 多個零售單位	156,000,000元	100%	156,000,000元

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
30. 中國 天津市 南開區 紅旗南路與外環路 天津陽光100國際新城 已竣工部分的 多個零售單位及停車位	人民幣 858,300,000元	86%	人民幣 738,138,000元
31. 中國 湖北省 武漢市 江夏區 楊橋湖大道2號 武漢陽光100大湖第 第1期及第3期	人民幣 203,000,000元	100%	人民幣 203,000,000元
32. 中國 江蘇省 無錫市 惠山區 堰橋鎮 西漳 無錫陽光100國際新城 第1-4期已竣工部分的 多個住宅及 零售單位和停車位	人民幣 761,500,000元	100%	人民幣 761,500,000元
33. 中國 山東省 煙台市 芝罘區 海港路25號 煙台陽光100城市廣場 第1期已竣工部分 的多個辦公、住宅及 零售單位和停車位	人民幣 484,500,000元	100%	人民幣 484,500,000元

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
34. 中國 山東省 濟南市 槐蔭區 陽光新路 濟南陽光100國際新城 第1-4期已竣工部分 的多個公寓及零售單位和停車位	人民幣 527,100,000元	49%	人民幣 280,329,000元
35. 中國 四川省 成都市 成華區 成都陽光100米婭中心 第1期已竣工部分 的多個公寓及零售單位和停車位	人民幣 1,504,200,000元	100%	人民幣 1,504,200,000元
第二類小計：	人民幣 <u>6,952,900,000元</u>		人民幣 <u>6,152,315,700元</u>
第三類 — 於中國持有的在建物業權益			
36. 中國 湖南省 長沙市 岳麓區 猴子石大橋 西頭北側 長沙陽光100國際新城 第3期在建部分	人民幣 1,678,000,000元	100%	人民幣 1,678,000,000元
37. 中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 瀋陽陽光100國際新城 第2-3期在建部分	人民幣 1,468,000,000元	100%	人民幣 1,468,000,000元

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值
			(人民幣元)
38. 中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西經濟技術開發區 七號街18號 瀋陽陽光100果嶺公館 第1期在建部分	人民幣 629,000,000元	51%	人民幣 320,790,000元
39. 中國 重慶市 江北區 五里店街道 黃花園大橋北 重慶陽光100城市廣場 零售商場部分區域	人民幣 268,000,000元	30%	人民幣 80,400,000元
40. 中國 四川省 成都市 成華區 成都陽光100米婭中心 第2期在建部分	人民幣 379,000,000元	100%	人民幣 379,000,000元
41. 中國 重慶市 重慶陽光100國際新城 第2期在建部分	人民幣 855,000,000元	100%	人民幣 855,000,000元
42. 中國 廣東省 東莞市 東莞松山會館在建部分、 松山湖科技產業園12幅土地	人民幣 63,300,000元	44.149%	人民幣 27,946,317元
43. 中國 山東省 東營市 東營區 北一路248號 東營陽光100城市麗園 第2-3期在建部分	人民幣 379,000,000元	100%	人民幣 379,000,000元

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
44. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 象山區 二塘鄉九美橋西 陽光100桂林麗園 在建部分	人民幣 12,600,000元	30%	人民幣 3,780,000元
45. 中國 廣西壯族自治區 柳州市 東堤路西及文昌大橋南段 柳州窯埠古鎮 第1-2期在建部分	人民幣 844,000,000元	49%	人民幣 413,560,000元
46. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 平樂縣 上遊村 桂林灕江小鎮 在建部分	人民幣 6,790,000元	75%	人民幣 5,092,500元
47. 中國 廣東省 清遠市 清城區 龍塘鎮 陂坑工業區 清遠芒果小鎮 第1-2期在建部分	人民幣 374,000,000元	55%	人民幣 205,700,000元
48. 中國 山東省 濰坊市 奎文區 新華路26號路口 濰坊陽光100城市廣場 第1期在建部分	人民幣 1,430,400,000元	100%	人民幣 1,430,400,000元

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
49. 中國 湖北省 武漢市 江夏區 楊橋湖大道2號 武漢陽光100大湖第 第2-4期在建部分	人民幣 749,000,000元	100%	人民幣 749,000,000元
50. 中國 江蘇省 無錫市 惠山區 堰橋鎮 西漳 無錫陽光100國際新城 第3-4期在建部分	人民幣 1,362,000,000元	100%	人民幣 1,362,000,000元
51. 中國 山東省 濟南市 槐蔭區 陽光新路 濟南陽光100國際新城 第5期在建部分	人民幣 600,000,000元	49%	人民幣 294,000,000元
52. 中國 廣西壯族自治區 柳州市 桂中大道2號 柳州陽光100城市廣場 第4期在建部分	人民幣 842,300,000元	75%	人民幣 631,725,000元
	人民幣		人民幣
	第三類小計：		
	<u>11,940,390,000元</u>		<u>10,283,393,817元</u>

第四類 — 於中國持作未來發展的物業權益

53. 中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 瀋陽陽光100國際新城 第3期儲備土地	人民幣 321,000,000元*	100%	人民幣 321,000,000元*
---	----------------------	------	----------------------

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值
			(人民幣元)
54. 中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西經濟技術開發區 七號街18號 瀋陽陽光100果嶺公館 第2-3期儲備土地	人民幣 213,000,000元	51%	人民幣 108,630,000元
55. 中國 湖南省 長沙市 岳麓區 猴子石大橋 西頭北側 長沙陽光100國際新城 第4期儲備土地	人民幣 627,000,000元	100%	人民幣 627,000,000元
56. 中國 四川省 成都市 高新區 馮家灣工業園 成都鑫盛源項目儲備土地	人民幣 8,500,000元	100%	人民幣 8,500,000元
57. 中國 重慶市 重慶陽光100國際新城 第2期儲備土地	人民幣 3,172,000,000元*	100%	人民幣 3,172,000,000元*
58. 中國 山東省 東營市 東營區 北一路248號 東營陽光100城市麗園 第3期儲備土地	人民幣 239,800,000元	100%	人民幣 239,800,000元

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
59. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 象山區 二塘鄉九美橋西 陽光100桂林麗園儲備土地	人民幣 564,400,000元	30%	人民幣 169,320,000元
60. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 古城路東、新竹路南 及民族大道北 南寧陽光100城市廣場 第2期儲備土地	人民幣 137,000,000元	100%	人民幣 137,000,000元
61. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 平樂縣 上遊村 桂林灕江小鎮 儲備土地	人民幣 24,100,000元	75%	人民幣 18,075,000元
62. 中國 廣東省 清遠市 清城區 龍塘鎮 陂坑工業區 清遠芒果小鎮 第2-3期儲備土地	人民幣 1,499,000,000元	55%	人民幣 824,450,000元
63. 中國 山東省 濰坊市 奎文區 新華路26號路口 濰坊陽光100城市廣場 第2-5期儲備土地	人民幣 152,000,000元*	100%	人民幣 152,000,000元*

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
64. 中國 湖北省 武漢市 江夏區 楊橋湖大道2號 武漢陽光100大湖第 第5期儲備土地	人民幣 495,000,000元	100%	人民幣 495,000,000元
65. 中國 江蘇省 無錫市 惠山區 堰橋鎮 西漳 無錫陽光100國際新城 第4-6期儲備土地	人民幣 1,841,400,000元	100%	人民幣 1,841,400,000元
66. 中國 山東省 煙台市 芝罘區 海港路25號 煙台陽光100城市廣場 第2期儲備土地	無商業價值*	100%	無商業價值*
67. 中國 山東省 濟南市 槐蔭區 陽光新路 濟南陽光100國際新城 第5-6期儲備土地	人民幣 1,265,400,000元*	49%	人民幣 620,046,000元*
68. 中國 廣西壯族自治區 柳州市 東堤路西及文昌大橋南段 柳州窯埠古鎮第3期儲備土地	人民幣 679,000,000元	49%	人民幣 332,710,000元

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
69. 中國	人民幣	44.149%	人民幣
廣東省	67,700,000元		29,888,873元
東莞市			
東莞松山會館儲備土地、 松山湖科技產業園12幅土地			
	人民幣		人民幣
第四類小計：	<u>11,306,300,000元</u>		<u>9,096,819,873元</u>
	人民幣		人民幣
總計：	<u><u>34,762,170,000元</u></u>		<u><u>29,366,776,590元</u></u>

附註：

* 吾等估值時並無賦予未取得固有土地使用權證的物業部分任何商業價值。倘 貴集團取得物業的所有相關固有土地使用權證，則：

- a. 對於第53號物業(瀋陽陽光100國際新城第3期儲備土地)，未取得固有土地使用權證的部分於估值日的資本值為人民幣1,093,000,000元(貴集團應佔全部權益：人民幣1,093,000,000元)；
- b. 對於第57號物業(重慶陽光100國際新城第2期儲備土地)，未取得固有土地使用權證的部分於估值日的資本值為人民幣1,294,000,000元(貴集團應佔全部權益：人民幣1,294,000,000元)；
- c. 對於第63號物業(濰坊陽光100城市廣場第2-5期儲備土地)，未取得固有土地使用權證的部分於估值日的資本值為人民幣1,036,000,000元(貴集團應佔全部權益：人民幣1,036,000,000元)；
- d. 對於第66號物業(煙台陽光100城市廣場第2期儲備土地)，未取得固有土地使用權證的部分於估值日的資本值為人民幣1,419,500,000元(貴集團應佔全部權益：人民幣1,419,500,000元)；
- e. 對於第67號物業(濟南陽光100國際新城第5-6期儲備土地)，未取得固有土地使用權證的部分於估值日的資本值為人民幣130,300,000元(貴集團應佔49%的權益：人民幣63,847,000元)。

所有上述估值僅供參考。

第一類 — 於中國持作投資的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值 (人民幣元)												
1. 中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 陽光路20號 瀋陽陽光100 國際新城 地下零售 商舖D3、 D4、D5、 D6、D7、 D13及E13	<p>該物業包括多個零售商舖及幼兒園，總建築面積約45,940.51平方米。</p> <p>該物業建築面積細分如下。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>D3及D4零售商舖</td> <td>15,931.08</td> </tr> <tr> <td>D5、D6及 D7零售商舖</td> <td>18,290.36</td> </tr> <tr> <td>E13地下零售商舖</td> <td>9,236.30</td> </tr> <tr> <td>D13幼兒園</td> <td>2,482.77</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>45,940.51</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	D3及D4零售商舖	15,931.08	D5、D6及 D7零售商舖	18,290.36	E13地下零售商舖	9,236.30	D13幼兒園	2,482.77	總計：	<u>45,940.51</u>	<p>D13、D4、D5、D6及D7總建築面積約4,509.93平方米的部分以總月租人民幣129,691元(不含管理費)租予多名租戶作幼兒園及零售用途，租期不一，最遲於二零一五年四月八日屆滿。該物業D3和D4、D5、D6及D7餘下部分空置。E13地下零售商舖在建。</p>	<p>人民幣 547,900,000元</p> <p>(貴集團應佔全部權益： 人民幣 547,900,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
D3及D4零售商舖	15,931.08														
D5、D6及 D7零售商舖	18,290.36														
E13地下零售商舖	9,236.30														
D13幼兒園	2,482.77														
總計：	<u>45,940.51</u>														
	<p>貴集團表示，E13地下零售商舖將於二零一五年四月竣工，而該物業餘下部分已於二零一二年竣工。</p> <p>瀋陽陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約666,667平方米，現已或將開發總建築面積約2,472,489平方米，其中2,373,025平方米可供出售。</p> <p>該物業土地使用權根據多份國有土地使用權證持作城市複合性住宅用途，年期不一，最遲於二零五六年十二月三十一日屆滿。</p>														

附註：

a) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約164,069.30平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
瀋陽國用(2007)第YHXC 029號.....	二零零七年十月三十日	城市複合性住宅	65,775.29
瀋陽國用(2009)第YHXC 003號.....	二零零九年十月二十六日	城市複合性住宅	65,894.34
瀋陽國用(2010)第YHXC 011號.....	二零一零年八月十一日	城市複合性住宅	32,399.67
		總計：	164,069.30

b) 根據房地產權證第179號，D5、D6及D7總建築面積約18,290.36平方米的房屋所有權已授予 貴集團。

c) 該物業D3、D4及D13部分已取得建設工程竣工驗收報告。

d) 貴集團表示，E13地下零售商舖於估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣11,423,301.57元及人民幣11,684,447元。

e) E13地下零售商舖於估值日的發展總值合計約人民幣92,000,000元。

f) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：D4、D5、D6、D7、D13

現狀：已竣工並租出

估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。

(ii) 部分：D3

現狀：已竣工並租出

估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。

(iii) 部分：地下零售商舖E13

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發及竣工而對物業權益估值。吾等假設有相關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

g) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有該物業合法業權，有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
- (ii) 貴集團無權自由租賃、轉讓、抵押及處置已抵押物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (iii) 貴集團已取得物業施工許可。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值										
2. 中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 陽光路20號 瀋陽陽光100 國際新城 E11、E12及 E13	該物業包括多個零售商舖，總 建築面積約1,741.14平方米。 該物業建築面積細分如下。	於視察日， 該物業在建中。	人民幣 21,300,000元 (貴集團應佔 全部權益： 人民幣 21,300,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E11零售商舖</td> <td>419.62</td> </tr> <tr> <td>E12零售商舖</td> <td>420.96</td> </tr> <tr> <td>E13零售商舖</td> <td>900.56</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>1,741.14</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	E11零售商舖	419.62	E12零售商舖	420.96	E13零售商舖	900.56	總計：	<u>1,741.14</u>		
樓宇	建築面積 (平方米)												
E11零售商舖	419.62												
E12零售商舖	420.96												
E13零售商舖	900.56												
總計：	<u>1,741.14</u>												

貴集團表示，該物業將於二零一三年竣工。

瀋陽陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約666,667平方米，現已或將開發總建築面積約2,472,489平方米，其中2,373,025平方米可供出售。

該物業土地使用權根據一份國有土地使用權證持作城市複合性住宅用途，年期於二零六零年七月三十一日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約32,339.67平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
瀋陽國用(2010)第YHXC 011號.....	二零一零年八月十一日	城市複合性 住宅	32,399.67
		總計：	<u>32,399.67</u>

- b) 貴集團表示，估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣8,342,524元及人民幣24,288元。
- c) 該物業於估值日的發展總值為人民幣26,600,000元。
- d) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：E11、E12及E13
現狀：在建
估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發及竣工而對物業權益估值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。
- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團擁有該物業合法業權，有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
- (ii) 貴集團無權自由租賃、轉讓、抵押及處置已抵押物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (iii) 貴集團已取得物業施工許可。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
3. 中國 重慶市 江北區 橋北苑4號 重慶陽光 100城市廣場 一間幼兒園	<p>該物業包括一間幼兒園，總建築面積約2,041.25平方米。</p> <p>據悉，該物業已於二零零八年竣工。</p> <p>重慶陽光100城市廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約53,900平方米，現已或將開發總建築面積約357,879.87平方米，其中297,364.88平方米可供出售。</p> <p>該物業根據多份房地產權證持有，作零售用途者最早於二零四五年二月十二日屆滿，作住宅用途者最早於二零五五年二月十二日屆滿，作非住宅用途者最早於二零五五年六月十三日屆滿。</p>	<p>於視察日，該物業以總月租人民幣24,495元(不含管理費)租予一名租戶作幼兒園用途，租期於二零二八年九月一日屆滿。</p>	<p>人民幣 11,300,000元</p> <p>(貴集團 應佔30%權益： 人民幣 3,390,000元)</p>

附註：

- a) 根據以下房地產權證，該物業總建築面積約2,041.25平方米已授予 貴集團作教育用途，土地使用權於二零五五年六月十三日屆滿。

房地產權證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期	建築用途
103房地證2008字第24595號.....	2,041.25	二零零八年十月十九日	教育
總計：	2,041.25		

- b) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：幼兒園

現狀：已竣工並租出

估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每

項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。

- c) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 重慶渝能萬怡擁有該物業合法業權，有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值								
4. 中國 重慶市 江北區 五里店街道 黃花園 大橋北 重慶陽光 100城市廣場 零售商場 部分區域	<p>貴公司表示，總建築面積約21,026.95平方米的該物業將開發為超級市場。</p> <p>建築面積細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫1層</td> <td>18,776.26</td> </tr> <tr> <td>F1</td> <td>2,250.69</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>21,026.95</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	建築面積 (平方米)	地庫1層	18,776.26	F1	2,250.69	總計：	21,026.95	於視察日，該物業在建中。	<p>人民幣 251,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔30%權益： 人民幣 75,300,000元)</p>
樓層	建築面積 (平方米)										
地庫1層	18,776.26										
F1	2,250.69										
總計：	21,026.95										

貴集團表示，該物業將於二零一三年竣工。

重慶陽光100城市廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約53,900平方米，現已或將開發總建築面積約357,879.87平方米，其中297,364.88平方米可供出售。

該物業根據多份房地產權證持有，作零售用途者最早於二零四五年二月十二日屆滿，作住宅用途者最早於二零五五年二月十二日屆滿，作非住宅用途者最早於二零五五年六月十三日屆滿。

附註：

- a) 根據以下房地產權證，該物業總地盤面積約26,556.60平方米已授予 貴集團，作零售用途部分的土地使用權於二零四五年二月十二日屆滿，作住宅用途部分的土地使用權於二零五五年二月十二日屆滿。

<u>房地產權證編號</u>	<u>地盤面積</u> (平方米)	<u>建築用途</u>
103房地證2008字第01522號.....	11,976.60	住宅及零售
103房地證2011字第00227號.....	14,579.90	商住兩用
總計：	26,556.50	

- b) 貴集團表示，估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣156,879,905.67元及人民幣3,120,094.33元。
 c) 該物業於估值日的發展總值合計約人民幣303,000,000元。
 d) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：零售商場部分區域

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發及竣工而對物業權益估值。吾等假設有關於案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

- e) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	不適用
vii) 建設工程竣工驗收報告	不適用

- f) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 重慶渝能萬怡擁有該物業合法業權，有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業及在建物業的土地使用權；及
 (ii) 重慶渝能萬怡已取得物業施工許可。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值 (人民幣元)																																										
5. 中國重慶市南岸區塗山鎮陽光路1號重慶陽光100國際新城第1期A1-1、2、3號零售單位、A2號零售單位及南濱商圈多個零售單位	<p>該物業包括多個零售商舖單位，總建築面積約19,723.69平方米。</p> <p>建築面積細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1-1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>F1</td> <td>1,029.02</td> </tr> <tr> <td>F2</td> <td>493.08</td> </tr> <tr> <td>F3</td> <td>493.08</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>2,015.18</td> </tr> <tr> <td>A1-2/3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>F1</td> <td>1,493.22</td> </tr> <tr> <td>F2</td> <td>3,199.79</td> </tr> <tr> <td>F3</td> <td>3,779.78</td> </tr> <tr> <td>F4</td> <td>4,021.72</td> </tr> <tr> <td>F5</td> <td>3,903.14</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>16,397.65</td> </tr> <tr> <td>A2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>F1</td> <td>191.33</td> </tr> <tr> <td>F2</td> <td>324.92</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>516.25</td> </tr> <tr> <td>南濱商圈</td> <td></td> </tr> <tr> <td>F1</td> <td>794.61</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>794.61</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>19,723.69</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	A1-1		F1	1,029.02	F2	493.08	F3	493.08	小計：	2,015.18	A1-2/3		F1	1,493.22	F2	3,199.79	F3	3,779.78	F4	4,021.72	F5	3,903.14	小計：	16,397.65	A2		F1	191.33	F2	324.92	小計：	516.25	南濱商圈		F1	794.61	小計：	794.61	總計：	<u>19,723.69</u>	<p>於視察日，該物業建築面積約1,679.54平方米租予多名租戶作辦公室、超級市場及藥店用途，租期不一，最遲於二零一五年三月八日屆滿，總月租(不含管理費)為人民幣44,653.88元。</p>	<p>人民幣 389,800,000元</p> <p>(貴集團應佔全部權益： 人民幣 389,800,000元)</p>
部分	建築面積 (平方米)																																												
A1-1																																													
F1	1,029.02																																												
F2	493.08																																												
F3	493.08																																												
小計：	2,015.18																																												
A1-2/3																																													
F1	1,493.22																																												
F2	3,199.79																																												
F3	3,779.78																																												
F4	4,021.72																																												
F5	3,903.14																																												
小計：	16,397.65																																												
A2																																													
F1	191.33																																												
F2	324.92																																												
小計：	516.25																																												
南濱商圈																																													
F1	794.61																																												
小計：	794.61																																												
總計：	<u>19,723.69</u>																																												

據悉，該物業A2號多個零售商舖單位於二零零九年竣工，而其他單位於二零零七年竣工。

重慶陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約328,307.3平方米，現已或將開發總建築面積約1,663,705平方米，其中1,560,259平方米可供出售。

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值 (人民幣元)
----	-------	------	------------------------------

該物業土地使用權根據多份房地產權證持有，持作零售用途者最早於二零四三年四月七日屆滿，持作住宅用途者最早於二零五三年四月六日屆滿。

附註：

- a) 根據以下房地產權證，總建築面積約149,611.63平方米的房屋所有權已授予 貴集團。

房地產權證編號	頒發日期	樓宇用途	建築面積 (平方米)
106房地證2007字第03640號.....	二零零七年四月二十三日	零售	2,015.18
106房地證2010字第52915號.....	二零一零年十一月十二日	非住宅	16,397.65
106房地證2008字第02161號.....	二零零八年七月十八日	非住宅	46,622.47
106房地證2007字第06475號.....	二零零七年九月二十一日	複合型樓宇	63,447.03
106房地證2010字第32635號.....	二零一零年九月十三日	住宅	21,129.30
總計：			149,611.63

- b) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：A1-1、2、3號零售單位、A2號零售單位及南濱商圈多個零售單位

現狀：已竣工並租出

估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。

- c) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 國有土地使用權出讓合同合法有效，對雙方均具法律約束力。 貴集團已悉數支付該地盤地價，並取得該地盤304,926平方米的土地使用權，惟尚未獲得該地盤23,381.3平方米的土地使用權。 貴集團現時持有該地盤281,743平方米(不含已售出及轉讓部分)的土地使用權；
- (ii) 根據國有土地使用權證， 貴集團已取得相應土地使用權。於土地使用權年期內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該地盤，惟已抵押部分除外。 貴集團有權佔用及使用該地盤已抵押部分，惟轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該部分須事先徵得承押人同意；及
- (iii) 該物業已部分抵押予興業國際信託有限公司。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
6. 中國 山東省 東營市 東營區 北一路248號 東營陽光100 城市麗園 一間幼兒園	該物業包括一間幼兒園，總建築面積約2,224平方米。 據悉，該物業於二零零九年竣工。 東營陽光100城市麗園(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約343,963平方米。該開發項目計劃開發總建築面積約為523,201平方米，其中可售總建築面積約為493,519平方米。 該物業根據國有土地使用權證持有，最早於二零七年八月二日屆滿，作住宅用途。	於視察日，該物業租予一名租戶作幼兒園用途，於二零三零年七月三十一日屆滿，總月租(不含管理費)為人民幣6,666.67元。	人民幣 4,390,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 4,390,000元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約343,963.4平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣101,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
東土合字(2005)第058號.....	二零零五年八月三日	零售	69,601.9
東土合字(2005)第059號.....	二零零五年八月三日	住宅	274,361.69
		總計：	343,963.4

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約343,963.4平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
東開國用2010第075號.....	二零一零年 十月二十六日	二零七五年 八月二日	住宅	69,601.8
東(開)國用(2005)字第86號.....	二零零五年 十二月二十三日	二零七五年 八月三日	住宅	274,361.6
			總計：	343,963.4

- c) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：幼兒園
現狀：已竣工並租出
估值方法：吾等採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。
- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團擁有上述物業的合法及有效業權。截至本法律意見發出日，該物業業權仍然有效。 貴集團表示，除尚未取得建築工程施工許可證的部分外，該物業其餘部分已按照有關業權文件及國有土地使用合同動工建設。該物業施工既不違反相關法例亦可避免土地空置，而尚未取得有效施工批文的部分將於取得相關業權文件後動工建設。基於 貴集團根據相關業權文件施工的情況， 貴集團取得所有房屋竣工批文後申領房屋所有權證不會有法律障礙。 貴集團表示，施工工程已根據相關業權文件展開。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
7. 中國 廣西壯族 自治區 柳州市 桂中大道2號 柳州陽光 100城市廣場 多個零售 單位及一間 幼兒園	<p>該物業包括總建築面積約46,993平方米的多個零售單位及建築面積約770平方米的一間幼兒園。</p> <p>貴集團表示，部分物業約於二零一零年竣工，餘下部分將於二零一三年竣工。</p> <p>柳州陽光100城市廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約125,383平方米，現已開發總建築面積約717,748平方米，其中562,081平方米可供出售。</p> <p>該物業根據多份國有土地使用權證持有，持作酒店及辦公室用途者最早於二零四六年七月二十日屆滿，持作零售用途者最早於二零四七年九月三十日屆滿，持作住宅用途者最早於二零七六年七月二十日屆滿。</p>	<p>於視察日，該物業建築面積約46,933.09平方米租予一名租戶作幼兒園、會所及零售用途，年期各異，最遲於二零二零年十二月三十日屆滿，總月租(不含管理費)為人民幣1,401,561.73元。</p>	<p>人民幣 711,340,000元</p> <p>(貴集團 應佔75%權益： 人民幣 533,505,000元)</p>

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約125,384.92平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣168,400,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
柳土出字P(2006)第038號	二零零六年七月二十日	117,930.71
柳土出字(2009)第090號	二零零九年十一月二十日	7,454.21
	總計：	125,384.92

b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約125,382.9平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
柳國用(2007)第119406號	二零零七年九月三十日	12,093.2	二零七七年九月三十日，作住宅用途；二零四七年九月三十日，作零售用途
柳國用(2008)第110624號	二零零八年六月一日	14,028.5	二零七八年六月一日，作住宅用途；二零四八年六月一日，作零售用途
柳國用(2008)第117007號	二零零八年八月五日	994	二零七八年八月五日，作住宅用途；二零四八年八月五日，作零售用途
柳國用(2008)第1124671號	二零零八年十一月二十六日	75,325.9	二零四六年七月二十日，作住宅、餐飲、商業及金融用途；二零七六年七月二十日，作住宅用途
柳國用(2008)第1124690號	二零零八年十一月二十六日	8,668.7	二零七八年六月一日，作住宅用途；二零四八年六月一日，作零售用途
柳國用(2008)第1124692號	二零零八年十一月二十六日	6,818.4	二零四八年十一月二十六日，作商業用途(辦公室)
柳國用(2010)第110305號	二零一零年五月二十四日	7,454.2	二零四九年十二月十五日
	總計：	<u>125,382.9</u>	

c) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：零售

現狀：已竣工並租出

估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。

(ii) 部分：幼兒園

現狀：已竣工並租出

估值方法：吾等採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。

d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 國有土地使用權出讓合同的應付代價已悉數結清。 貴集團已獲授國有土地使用權證，合法擁有該物業的土地使用權；及
- (ii) 貴集團擁有該地盤的正式合法業權，有權使用、轉讓、租賃及抵押該地盤，惟已抵押部分除外。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
8. 中國 廣西壯族 自治區 柳州市 城中區 海關路11號 柳州陽光 100經典時代 一間幼兒園	該物業包括總建築面積約1,119.98平方米的一間幼兒園。 該物業約於二零零八年竣工。 柳州陽光100經典時代(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約123,829平方米，現已開發總建築面積約233,610平方米，其中216,980平方米可供出售。 該物業的土地使用權根據國有土地使用權證持有，於二零六九年四月十四日屆滿，作非住宅(幼兒園)用途。	於視察日，該物業建築面積約1,119.98平方米租予一名租戶作幼兒園用途，最遲於二零三三年三月三十一日屆滿，總月租(不含管理費)為人民幣6,719.88元。	人民幣 6,250,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 6,250,000元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約564.1平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
柳國用(2006)第104149號.....	二零零六年四月十三日	幼兒園	564.1
		總計：	564.1

- b) 根據以下房地產權證，總建築面積約1,119.98平方米的該物業由 貴集團持作零售用途。

房地產權證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)	用途
柳房權證字第1252752號.....	二零零五年七月二十六日	1,119.98	非住宅 (幼兒園)
		總計：	1,119.98

- c) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：幼兒園
現狀：已竣工並租出
估值方法：吾等採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。
- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 國有土地使用權出讓合同的應付代價已悉數結清。 貴集團已獲授國有土地使用權證，合法擁有該物業的土地使用權；
 - (ii) 貴集團擁有該地盤的正式合法業權，有權使用、轉讓、租賃及抵押該地盤；及
 - (iii) 租賃協議有效。 貴集團是該物業的合法擁有人，有權出租該物業賺取相關收入。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
9. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 英華路2號 南寧陽光100 半山麗園 一間會所	該物業包括總建築面積約2,597.87平方米的一間會所。 貴集團表示，該物業約於二零零七年竣工。 南寧陽光100半山麗園（「該開發項目」）所在地盤（「該地盤」）約78,480.58平方米，已開發總建築面積約106,246平方米，其中95,309平方米可供出售。	於視察日，該物業建築面積約2,597.87平方米 租予一名租戶用作會所，租期於二零一九年十二月屆滿，總月租為人民幣31,493元，不包括管理費。	人民幣 22,800,000元 (貴集團應佔51%權益： 人民幣 11,628,000元)
	據悉，該物業的土地使用權根據國有土地使用權掛牌出讓公告持有，於二零七二年八月三十一日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業總地盤面積約78,480.58平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價約人民幣22,434,459元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
南國土(補)合字(2002)第34號	二零零二年八月三十日	住宅	78,480.58
		總計：	78,480.58

- b) 根據以下國有土地使用權證，該物業總地盤面積78,480.58平方米的土地使用權已授予廣西萬通房地產有限公司（「廣西萬通」）作住宅用途，土地使用年期於二零七二年八月三十一日屆滿。

國有土地使用權證編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
南寧國用(2002)字第420217號	二零零二年九月二十日	住宅	35,097.89
南寧國用(2002)字第420218號	二零零二年九月二十日	住宅	43,382.69
		總計：	78,480.58

- c) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：會所
現狀：已竣工並租出
估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。
- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團依法擁有該物業未售部分的土地使用權。南寧國用(2002)字第420217號規定的該物業中609.90平方米的部分已抵押予中國農業銀行股份有限公司南寧國貿分行；
- (ii) 地盤面積約43,382.69平方米的土地並無抵押；
- (iii) 貴集團依法擁有該物業及停車位的所有權。 貴集團可依法佔用及使用已抵押物業。未經抵押人書面同意， 貴集團不得進行饋贈、轉讓、租賃、出售、再抵押等行為；及
- (iv) 貴集團目前擁有建築面積2,597.87平方米的會所作為投資物業。儘管尚未獲得合法所有權， 貴公司仍有權出租該物業賺取有關收入。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																
10. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 興寧區 人民西路 80號 廣西萬通 空中花園 多個零售 單位	該物業包括多個零售單位，總 建築面積約22,791平方米。 該物業建築面積細分如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1號</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1-5樓</td> <td>15,276</td> </tr> <tr> <td>1號</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6樓</td> <td>3,349</td> </tr> <tr> <td>2號</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2-9樓</td> <td>4,166</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>22,791</td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	1號		1-5樓	15,276	1號		6樓	3,349	2號		2-9樓	4,166	總計：	22,791	於視察日，該 物業建築面積 約22,791.21平方 米，以總月租人 民幣381,483元 (不含管理費) 租予一名租戶作 零售及酒店用 途，租期最遲於 二零一五年十月 三十一日屆滿。	人民幣 346,000,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 346,000,000元)
樓宇	建築面積 (平方米)																		
1號																			
1-5樓	15,276																		
1號																			
6樓	3,349																		
2號																			
2-9樓	4,166																		
總計：	22,791																		

貴公司表示，該物業約於
一九九七年竣工。

廣西萬通空中花園(「該開發項
目」)所在地盤(「該地盤」)約
10,009平方米，已開發總建築面
積約36,465平方米，其中34,658
平方米可供出售。

該物業土地使用權根據多份房
屋所有權證持作零售、餐飲及
酒店用途，於二零四五年三月
一日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業總地盤面積約10,009.4平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價約人民幣5,246,827元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
南土補合字1995第007號.....	一九九五年二月二十八日	10,009.4
總計：		10,009.4

- b) 該地盤(第0207261號地塊)轉作零售、餐飲及酒店用途，並根據各用途的建築面積比例分割。主要情況如下：

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
南寧國用(2006)字第436240號.....	二零零六年四月十日	702.49	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436243號.....	二零零六年四月十日	709.49	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436246號.....	二零零六年四月十日	775.63	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436245號.....	二零零六年四月十日	775.63	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436248號.....	二零零六年四月十日	780.60	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436249號.....	二零零六年四月十日	859.80	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436247號.....	二零零六年四月十日	855.42	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436244號.....	二零零六年四月十日	1,063.94	餐飲及酒店	二零四五年三月一日
總計：		6,523.00		

- c) 根據以下房屋所有權證，該物業總建築面積約25,541.93平方米已授予廣西萬通房地產有限公司(「廣西萬通」)。

房屋所有權證編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期	用途
邕房權證字第01397329號.....	2,778.12	二零零三年四月三日	非住宅
邕房權證字第01399163號.....	3,037.11	二零零三年四月二十九日	非住宅
邕房權證字第01399161號.....	3,037.11	二零零三年四月二十九日	非住宅
邕房權證字第01399169號.....	3,056.58	二零零三年四月二十九日	非住宅
邕房權證字第01399172號.....	3,366.69	二零零三年四月二十九日	非住宅
邕房權證字第01399166號.....	3,349.56	二零零三年四月二十九日	非住宅
邕房權證字第01437358號.....	4,166.04	二零零四年三月一日	非住宅
邕房權證字第01185167號.....	2,750.72	一九九八年六月二十日	非住宅
總計：		25,541.93	

- d) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：零售

現狀：已竣工並租出

估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。

- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團已悉數支付該地盤地價，並根據多份國有土地使用權證取得該地盤的土地使用權。 貴集團有權佔用及使用該物業已抵押部分，惟饋贈、轉讓、出售、租賃、抵押及以其他方式處置該部分須事先徵得承押人同意；及
 - (ii) 貴集團擁有該物業的房屋所有權。 貴集團有權佔用及使用該物業已抵押部分，惟饋贈、轉讓、出售、租賃、抵押及以其他方式處置該部分須事先徵得承押人同意。

估值證書

物業	概況及年期		估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
				人民幣
11. 中國 廣西壯族 自治區 南寧市 青秀區 青山路10號 南寧陽光 100澳洲麗園 多個零售 單位及 一間會所	該物業包括南寧陽光100澳洲麗園(「該開發項目」)內總建築面積約2,903.5平方米的多個零售單位及一間會所，屬項目配套設施。		於視察日，該物業建築面積約2,160.85平方米租予多個租戶作零售用途，租期最遲於二零一七年一月三十一日屆滿，總月租為人民幣88,500元，不包括管理費。	人民幣 19,100,000元 (貴集團 應佔50%權益： 人民幣 9,550,000元)
	樓宇	建築面積 (平方米)		
	會所	2,160.85		
	零售單位	742.65		
	總計：	2,903.5		

據悉，該物業已於二零零三年竣工。

南寧陽光100澳洲麗園(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約37,573.09平方米，已開發總建築面積約125,262平方米，其中121,936平方米可供出售。

該物業根據多份國有土地使用權證持有，最早於二零六九年十二月二十四日屆滿，作住宅用途。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約37,478.9平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價人民幣25,843,787元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
南土(補)合字(1999)第10號	一九九九年十二月六日	住宅	30,102.78
南土(補)合字(2001)第10號	二零零一年二月六日	住宅	6,478.64
南土(補)合字(2001)第11號	二零零一年二月六日	住宅	897.48
總計：			37,478.9

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約37,573.09平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
南寧國用(2005)第432953號	一九九九年十二月二十四日	二零六九年十二月二十四日	30,196.97
南寧國用(2003)第418120號	二零零一年三月十六日	二零七一年三月十六日	6,632.7
南寧國用(2003)第418121號	二零零一年三月十六日	二零七一年三月十六日	743.42
總計：			37,573.09

- c) 貴集團表示，該物業並無房地產權證。

- d) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：多個零售單位及一間會所

現狀：已竣工並租出

估值方法：吾等採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。

- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團依法擁有該物業未售部分的土地使用權。
(ii) 貴集團可依法佔用、使用、出租、轉讓及抵押該物業。
(iii) 貴集團可依法擁有、佔用、出租該會所並獲取有關收入。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
12. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 民族大道 63號 南寧陽光100 城市廣場 第1期 多個零售 單位	<p>該物業包括多個零售單位，總建築面積約6,732平方米。</p> <p>貴集團表示，該物業於二零零五年竣工。</p> <p>南寧陽光100城市廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約37,108平方米，已開發總建築面積約214,648平方米，其中196,818平方米可供出售。</p> <p>該物業根據多份國有土地使用權證持有，年期於二零六六年五月一日屆滿，作城市複合性住宅用途。</p>	<p>於視察日，該物業建築面積約6,481.25平方米</p> <p>的部分租予多個租戶作零售用途，租期各異，最遲於二零一四年三月十七日屆滿，總月租為人民幣454,406.80元，不包括管理費。該物業餘下部分空置。</p>	<p>人民幣 121,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔全部權益： 人民幣 121,000,000元)</p>

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約25,417.59平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
南寧國用(2006)字第441535號	二零零六年十二月二十六日	二零六六年五月一日	25,417.59
		總計：	<u>25,417.59</u>

b) 根據以下房地產權證，總建築面積約6,734.76平方米的該物業由 貴集團持作零售用途。

房地產權證編號	建築面積 (平方米)	用途
邨房權證字第01631224號.....	61.64	零售
邨房權證字第01631226號.....	90.62	零售
邨房權證字第01631231號.....	61.64	零售
邨房權證字第01631236號.....	248.79	零售
邨房權證字第01631251號.....	41.53	零售
邨房權證字第01631252號.....	364.05	零售
邨房權證字第01631253號.....	61.64	零售
邨房權證字第01631257號.....	24.25	零售
邨房權證字第01631258號.....	62.96	零售
邨房權證字第01631259號.....	35.72	零售
邨房權證字第01631260號.....	67.44	零售
邨房權證字第01631261號.....	251.63	零售
邨房權證字第01631264號.....	41.26	零售
邨房權證字第01631265號.....	40.49	零售
邨房權證字第02007771號.....	252.35	零售
邨房權證字第02007768號.....	90.82	零售
邨房權證字第02007767號.....	43.22	零售
邨房權證字第02007762號.....	32.45	零售
邨房權證字第02007765號.....	35.06	零售
邨房權證字第02007764號.....	24.79	零售
邨房權證字第02007763號.....	25.28	零售
邨房權證字第02007766號.....	131.46	零售
邨房權證字第01631301號.....	2,144.73	零售
邨房權證字第01631307號.....	582.09	零售
邨房權證字第01631312號.....	1,628.63	零售
邨房權證字第01631314號.....	290.22	零售
總計：	6,734.76	

c) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：零售

現狀：已竣工並租出

估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益（採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得）彙集。

d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

(i) 貴集團依法擁有該物業的所有權。對於該物業的未售部分， 貴集團完全有權佔用、使用、轉讓、出租或抵押。對於已抵押物業， 貴集團有權佔用及使用但無權未經承押人書面同意轉讓、出租、出售及抵押。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
13. 中國 廣西壯族 自治區 南寧市 民族大道 63號 南寧陽光100 歐景庭園 多個 零售單位	該物業包括多個零售單位，總建築面積約843.13平方米。 據悉，該物業已於二零零二年竣工。 南寧陽光100歐景庭園（「該開發項目」）所在地盤（「該地盤」）約20,647.11平方米，已開發為總建築面積約70,515平方米的住宅開發項目，其中70,515平方米可供出售。 該物業根據一份國有土地使用權證持作住宅用途，於二零六六年四月三十日屆滿。	於視察日，該物業建築面積約806.17平方米的部分以總月租人民幣9,900元（不含管理費）租予多個租戶作幼兒園及零售用途，租期各異，最遲於二零一四年六月三十日屆滿。該物業餘下部分空置。	人民幣 4,420,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 4,420,000元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約20,647.11平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
南寧國用(1999)字第415788號 ...	一九九九年十月十八日	二零六六年四月三十日	20,647.11
		總計：	20,647.11

- b) 貴集團表示，該物業並無房地產權證。
- c) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：零售
現狀：已竣工並租出
估值方法：吾等採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益（採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得）彙集。
- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 該物業並無房地產權證；及
- (ii) 貴集團擁有該物業所有權，有權出租物業賺取收入。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																				
14. 中國 天津市 南開區 紅旗南路與 外環路 交匯處 天津陽光100 國際新城 已竣工部分 的一間健身 會所及 一個購物區	<p>該物業包括一間健身會所及一個購物區，總建築面積約17,543.17平方米。</p> <p>該物業的樓層細分如下。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>西區</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5號樓</td> <td>5,097.59</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>5,097.59</td> </tr> <tr> <td>北區</td> <td></td> </tr> <tr> <td>23號舖</td> <td>2,447.52</td> </tr> <tr> <td>24號舖</td> <td>2,448.06</td> </tr> <tr> <td>地下零售商舖</td> <td>7,550.00</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>12,445.58</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>17,543.17</td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	西區		5號樓	5,097.59	小計：	5,097.59	北區		23號舖	2,447.52	24號舖	2,448.06	地下零售商舖	7,550.00	小計：	12,445.58	總計：	17,543.17	<p>於視察日，該物業北區建築面積約3,561.54平方米租予多名租戶作零售用途，最遲於二零一四年四月一日屆滿，總月租(不含管理費)為人民幣318,111.05元。該物業西區建築面積約729平方米租予一名租戶作零售用途，於二零一六年三月屆滿，總月租(不含管理費)為人民幣19,168元。</p>	<p>人民幣 316,700,000元</p> <p>(貴集團 應佔86%權益： 人民幣 272,362,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																						
西區																							
5號樓	5,097.59																						
小計：	5,097.59																						
北區																							
23號舖	2,447.52																						
24號舖	2,448.06																						
地下零售商舖	7,550.00																						
小計：	12,445.58																						
總計：	17,543.17																						

貴集團表示，該物業於二零一二年竣工。

天津陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約372,770.2平方米，現已或將開發總建築面積約987,620平方米，其中935,148平方米可供出售。

該物業根據多份國有土地使用權證持有，最遲於二零七三年一月三十日屆滿，作住宅用途。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約374,425.2平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣25,635,846.6元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
津西外第2002-068號	二零零二年十一月八日	374,425.2
	總計：	374,425.2

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約372,770.2平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
西青單國用(2003)字第018號	131,086.2	二零七三年一月三十日
西青單國用(2003)字第063號	133,667.7	二零七三年五月三十日
西青單國用(2003)字第136號	108,016.3	二零七三年十一月十日
	總計：	372,770.2

- c) 根據以下房地產權證，該物業總建築面積約9,993.17平方米由天津陽光100國際新城持作商業用途。

房地產權證編號	屆滿日期	建築面積 (平方米)
房地證津字第104021309048號.....	二零七三年一月三十日	2,447.52
房地證津字第104021309047號.....	二零七三年一月三十日	2,448.06
房地證津字第104010816838號.....	二零七三年五月三十日	5,097.59
	總計：	9,993.17

- d) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：一間健身會所及一個購物區

現狀：已竣工並租出

估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。

- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有該物業的正式業權，有權於土地使用權剩餘年內佔用、使用、開發、租賃、抵押及轉讓該物業予當地或境外買家，而毋須向有關部門支付額外地價或其他繁重付款；
- (ii) 該開發項目的設計及建設符合當地規劃及建築規章，並經有關部門批准；及
- (iii) 全部地價、安置成本及公用事業撥備已結清。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
15. 中國 山東省 煙台市 芝罘區 海港路25號 煙台陽光100 城市廣場 已竣工部分 的多個零售 單位與 15樓及6樓 辦公室	該物業包括建築面積約42,565.10平方米的多個零售商舖以及建築面積約3,968平方米的15樓及6樓辦公室。 煙台陽光100城市廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約54,925平方米，已開發總建築面積約580,836平方米，其中580,836平方米可供出售。 貴集團表示，該物業約於二零零九年竣工。 該物業土地使用權根據一份國有土地使用權證持作零售、服務及住宅用途，年期於二零四五年六月十六日屆滿。	於視察日，該物業以總月租人民幣1,327,657元(不含管理費)租予多個租戶作零售及辦公用途，租期不一，最遲於二零一四年二月二十八日屆滿。	人民幣 1,151,400,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 1,151,400,000元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約24,355.8平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣240,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
煙國土資合字(2006)第1045號	二零零六年五月十日	零售、服務及住宅	10,260
煙國土資合字(2005)第041號	二零零五年五月十日	零售、服務及住宅	14,095.8
		總計：	<u>24,355.8</u>

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約24,355.8平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
煙國用(2010)第100356號.....	二零一零年六月二十九日	零售、服務及住宅	24,355.8
總計：			24,355.8

- c) 根據以下房地產權證，總建築面積約46,693.23平方米的房屋所有權已授予 貴集團。

房地產權證編號	屆滿日期	用途	建築面積 (平方米)
煙房權證芝字第246631號.....	二零四五年六月十六日	零售	1,852.80
煙房權證芝字第254303號.....	二零四五年六月十六日	零售	5,337.94
煙房權證芝字第250132號.....	二零四五年六月十六日	零售	11,795.68
煙房權證芝字第250130號.....	二零四五年六月十六日	零售	6,683.31
煙房權證芝字第254304號.....	二零四五年六月十六日	零售	5,996.84
煙房權證芝字第254302號.....	二零四五年六月十六日	零售	6,310.01
煙房權證芝字第279030號.....	二零四五年六月十六日	辦公	833.47
煙房權證芝字第279031號.....	二零四五年六月十六日	辦公	2,268.41
煙房權證芝字第279032號.....	二零四五年六月十六日	辦公	2,238.21
煙房權證芝字第279035號.....	二零四五年六月十六日	零售	886.1
煙房權證芝字第279036號.....	二零四五年六月十六日	零售	700.38
煙房權證芝字第279038號.....	二零四五年六月十六日	零售	854.87
煙房權證芝字第279039號.....	二零四五年六月十六日	零售	414.81
煙房權證芝字第279041號.....	二零四五年六月十六日	零售	520.4
總計：			46,693.23

- d) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：零售單位與辦公室

現狀：已竣工並租出

估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。

- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有該物業合法業權，有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
(ii) 貴集團已取得煙台陽光100城市廣場第1期的相關許可、批文及證書，有權開發該物業；及
(iii) 該物業已部分抵押。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
16. 中國 山東省 濟南市 槐蔭區 陽光新路 濟南陽光100 國際新城 一間商場	<p>該物業包括一間商場，可出租總建築面積約23,951平方米。</p> <p>據悉，該物業於二零一一年竣工。</p> <p>濟南陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約648,876平方米，現已開發總建築面積2,245,976平方米，其中可售總建築面積約2,064,786平方米。</p> <p>該物業根據多份國有土地使用權證持有，持作公共設施用途者於二零五四年七月十二日屆滿，持作住宅用途者於二零七四年七月十二日屆滿。</p>	<p>於視察日，可出租總建築面積約21,571.89平方米的物業部分租予多名租戶作零售用途，租期不一，最遲於二零一四年四月二十七日屆滿，總月租(不含管理費)為人民幣1,443,775元。</p>	<p>人民幣 547,530,000元</p> <p>(貴集團 應佔49%權益： 人民幣 268,289,700元)</p>

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約648,876.2平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣860,928,077.3元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
濟南-01-2011-053	二零一一年五月二十三日	住宅	98,421
國有土地使用權出讓合同濟國土資合字(2004)第590號之補充協議	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
濟國土資合字(2004)第590-1號.....	二零零七年六月一日	住宅及公共設施	550,455.2
總計：			<u>648,876.2</u>

b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約645,725.6平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
槐蔭國用(2005)第0300082號	二零七四年七月十二日	住宅	34,472.3
槐蔭國用(2005)第0300083號	二零五四年七月十二日	公共設施	2,923
槐蔭國用(2005)第0300084號	二零五四年七月十二日	公共設施	12,239
槐蔭國用(2005)第0300085號	二零五四年七月十二日	公共設施	711.3
槐蔭國用(2005)第0300086號	二零五四年七月十二日	公共設施	480.6
槐蔭國用(2005)第0300087號	二零五四年七月十二日	公共設施	460.1
槐蔭國用(2005)第0300088號	二零五四年七月十二日	公共設施	455
槐蔭國用(2005)第0300089號	二零五四年七月十二日	公共設施	307.9
槐蔭國用(2005)第0300090號	二零五四年七月十二日	公共設施	8,291.4
槐蔭國用(2005)第0300091號	二零五四年七月十二日	公共設施	4,798.6
槐蔭國用(2005)第0300092號	二零五四年七月十二日	公共設施	740.6
槐蔭國用(2005)第0300093號	二零七四年七月十二日	住宅	85,887.9
槐蔭國用(2005)第0300094號	二零七四年七月十二日	住宅	25,351.1
槐蔭國用(2005)第0300095號	二零七四年七月十二日	住宅	25,858.6
槐蔭國用(2005)第0300096號	二零七四年七月十二日	住宅	107,225.1
槐蔭國用(2005)第0300097號	二零七四年七月十二日	住宅	16,085.7
槐蔭國用(2005)第0300098號	二零七四年七月十二日	住宅	41,459.8
槐蔭國用(2005)第0300124號	二零七四年七月十二日	住宅	14,855.1
槐蔭國用(2005)第0300125號	二零五四年七月十二日	公共設施	727.2
槐蔭國用(2005)第0300126號	二零五四年七月十二日	公共設施	247.8
槐蔭國用(2005)第0300127號	二零五四年七月十二日	公共設施	4,326.7
槐蔭國用(2005)第0300128號	二零五四年七月十二日	公共設施	1,778.4
槐蔭國用(2005)第0300129號	二零五四年七月十二日	公共設施	3,413.6
槐蔭國用(2005)第0300130號	二零五四年七月十二日	公共設施	3,632.2
槐蔭國用(2006)第0300018號	二零七四年七月十二日	住宅	45,462.5
槐蔭國用(2006)第0300017號	二零七四年七月十二日	住宅	46,879.7
槐蔭國用(2006)第0300027號	二零七四年七月十二日	住宅	13,647.1
槐蔭國用(2006)第0300028號	二零七四年七月十二日	住宅	6,140.5
槐蔭國用(2006)第0300029號	二零五四年七月十二日	公共設施	12.7
槐蔭國用(2006)第0300030號	二零五四年七月十二日	公共設施	570.6
槐蔭國用(2006)第0300031號	二零五四年七月十二日	公共設施	356.4
槐蔭國用(2006)第0300032號	二零五四年七月十二日	公共設施	955.7
槐蔭國用(2006)第0300033號	二零五四年七月十二日	公共設施	207.9
槐蔭國用(2006)第0300034號	二零七四年七月十二日	住宅	19,206.9
市中國用(2007)第0200180號	二零七四年八月二十八日	住宅	101.6
市中國用(2007)第0200181號	二零七四年八月二十八日	住宅	36.4
	二零五四年八月二十八日	公共設施	
市中國用(2007)第0300182號	二零七四年八月二十八日	住宅	16,997.6
	二零五四年八月二十八日	公共設施	
槐蔭國用(2011)第0300039號	二零七四年八月二十八日	住宅	98,421
		總計：	645,725.6

c) 根據以下房地產權證， 貴集團已獲授總建築面積約91,649.34平方米的房屋所有權。

房地產權證編號	頒發日期	用途	建築面積 (平方米)
濟房權證槐字第167753號	二零一三年八月二十日	住宅	91,649.34
		總計：	91,649.34

- d) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：商場
現狀：已竣工並租出
估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。
- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團擁有上述物業的合法及有效業權。截至本法律意見發出日，該物業業權仍然有效。 貴集團表示，除尚未取得建築工程施工許可證的部分外，該物業其餘部分已按照有關業權文件及國有土地使用合同動工建設。該物業施工既不違反相關法例亦可避免土地空置，而尚未取得有效施工批文的部分將於取得相關業權文件後動工建設。基於 貴集團根據相關業權文件施工的情況， 貴集團取得所有房屋竣工批文後申領房屋所有權證不會有法律障礙。 貴集團表示，施工工程已根據相關業權文件展開。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
17. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 陽朔縣 豐翠路 舊街樓 陽朔陽光100 西街廣場 一間酒店	該物業包括一間酒店，總建築面積約12,421.01平方米。 該物業約於二零零七年竣工。 陽朔陽光100西街廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約10,760.05平方米，已開發總建築面積約22,943平方米，其中22,943平方米可供出售。	於視察日，該物業租予一名租戶作酒店用途，於二零一五年七月十五日屆滿，總月租(不含管理費)為人民幣230,000元。	人民幣 90,350,000元 (貴集團應佔75%權益： 人民幣 67,762,500元)
	該物業根據多份國有土地使用權證持有，最早於二零四五年七月七日屆滿，作零售用途。		

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約10,760.05平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
朔國用(2009)第039號.....	二零零九年三月二日	8,746.6	零售	二零四五年七月七日
朔國用(2012)第673號.....	二零一二年八月九日	2,013.45	零售	二零五三年六月三十日
	總計：	10,760.05		

- b) 根據以下房地產權證，總建築面積約12,421.01平方米的該物業由 貴集團持作零售用途。

房地產權證編號	用途	建築面積 (平方米)
朔房權證陽朔鎮字第00007854號.....	零售	2,760.68
朔房權證陽朔鎮字第00008380號.....	零售	1,242.25
朔房權證陽朔鎮字第00007853號.....	零售及住宅	7,010.64
朔房權證陽朔鎮字第00008381號.....	零售	1,407.44
	總計：	12,421.01

- c) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：酒店
現狀：已竣工並租出
估值方法：吾等採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。
- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團合法擁有該地盤未售部分的土地使用權。於土地使用權年期內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該部分地盤；及
- (ii) 貴集團合法擁有零售單位及酒店部分的房屋所有權。 貴集團有權佔用、使用、饋贈、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該物業未售部分。 貴集團有權佔用及使用該物業已抵押部分，惟饋贈、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該部分須事先徵得承押人同意。

第二類 — 貴集團於中國持作出售及估用的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
18. 中國 山東省 濟南市 槐蔭區 陽光新路 濟南陽光100 國際新城 一間五星級 酒店	該物業包括一間26層高五星級酒店，總建築面積約32,195平方米。 據悉，該物業於二零一一年竣工。 濟南陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約648,876平方米，現已開發總建築面積2,245,976平方米，其中可售總建築面積約2,064,786平方米。 該物業根據多份國有土地使用權證持有，持作公共設施用途者於二零五四年七月十二日屆滿，持作住宅用途者於二零七四年七月十二日屆滿。	於視察日，該物業作為酒店營運。	人民幣 250,000,000元 (貴集團應佔49%權益： 人民幣 122,500,000元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約648,876.2平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣860,928,077.3元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
濟南-01-2011-053	二零一一年五月二十三日	住宅	98,421
國有土地使用權出讓合同濟國土資合字(2004)第590號之補充協議	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
濟國土資合字(2004)第590-1號.....	二零零七年六月一日	住宅及公共設施	550,455.2
總計：			<u>648,876.2</u>

b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約645,725.6平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
槐蔭國用(2005)第0300082號.....	二零七四年七月十二日	住宅	34,472.3
槐蔭國用(2005)第0300083號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	2,923
槐蔭國用(2005)第0300084號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	12,239
槐蔭國用(2005)第0300085號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	711.3
槐蔭國用(2005)第0300086號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	480.6
槐蔭國用(2005)第0300087號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	460.1
槐蔭國用(2005)第0300088號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	455
槐蔭國用(2005)第0300089號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	307.9
槐蔭國用(2005)第0300090號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	8,291.4
槐蔭國用(2005)第0300091號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	4,798.6
槐蔭國用(2005)第0300092號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	740.6
槐蔭國用(2005)第0300093號.....	二零七四年七月十二日	住宅	85,887.9
槐蔭國用(2005)第0300094號.....	二零七四年七月十二日	住宅	25,351.1
槐蔭國用(2005)第0300095號.....	二零七四年七月十二日	住宅	25,858.6
槐蔭國用(2005)第0300096號.....	二零七四年七月十二日	住宅	107,225.1
槐蔭國用(2005)第0300097號.....	二零七四年七月十二日	住宅	16,085.7
槐蔭國用(2005)第0300098號.....	二零七四年七月十二日	住宅	41,459.8
槐蔭國用(2005)第0300124號.....	二零七四年七月十二日	住宅	14,855.1
槐蔭國用(2005)第0300125號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	727.2
槐蔭國用(2005)第0300126號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	247.8
槐蔭國用(2005)第0300127號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	4,326.7
槐蔭國用(2005)第0300128號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	1,778.4
槐蔭國用(2005)第0300129號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	3,413.6
槐蔭國用(2005)第0300130號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	3,632.2
槐蔭國用(2006)第0300018號.....	二零七四年七月十二日	住宅	45,462.5
槐蔭國用(2006)第0300017號.....	二零七四年七月十二日	住宅	46,879.7
槐蔭國用(2006)第0300027號.....	二零七四年七月十二日	住宅	13,647.1
槐蔭國用(2006)第0300028號.....	二零七四年七月十二日	住宅	6,140.5
槐蔭國用(2006)第0300029號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	12.7
槐蔭國用(2006)第0300030號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	570.6
槐蔭國用(2006)第0300031號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	356.4
槐蔭國用(2006)第0300032號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	955.7
槐蔭國用(2006)第0300033號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	207.9
槐蔭國用(2006)第0300034號.....	二零七四年七月十二日	住宅	19,206.9
市中國用(2007)第0200180號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	101.6
市中國用(2007)第0200181號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	36.4
	二零五四年八月二十八日	公共設施	
市中國用(2007)第0300182號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	16,997.6
	二零五四年八月二十八日	公共設施	
槐蔭國用(2011)第0300039號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	98,421
		總計：	645,725.6

c) 根據以下房地產權證，總建築面積約26,478.93平方米的房屋所有權已授予 貴集團。

房地產權證編號	頒發日期	用途	建築面積 (平方米)
濟房權證槐字第165670號.....	二零一三年七月三日	酒店	26,478.93
		總計：	26,478.93

- d) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：酒店
現狀：已竣工並營運
估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。
- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團擁有上述物業的合法及有效業權。截至本法律意見發出日，該物業業權仍然有效。 貴集團表示，除尚未取得建築工程施工許可證的部分外，該物業其餘部分已按照有關業權文件及國有土地使用合同動工建設。該物業施工既不違反相關法例亦可避免土地空置，而尚未取得有效施工批文的部分將於取得相關業權文件後動工建設。基於 貴集團根據相關業權文件施工的情況， 貴集團取得所有房屋竣工批文後申領房屋所有權證不會有法律障礙。 貴集團表示，施工工程已根據相關業權文件展開。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值						
19. 中國 廣西壯族 自治區 南寧市 興寧區 人民西路 80號 廣西萬通 空中花園 2、3及4號 地下停車場	該物業包括2、3及4號地下停車場，總建築面積約2,750.72平方米。 該物業建築面積細分如下。	於視察日，建築面積約2,750.72平方米的該等地下停車場空置。	人民幣 6,100,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 6,100,000元)						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2、3及4號地下 停車場</td> <td>2,750.72</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>2,750.72</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	2、3及4號地下 停車場	2,750.72	總計：	<u>2,750.72</u>		
用途	建築面積 (平方米)								
2、3及4號地下 停車場	2,750.72								
總計：	<u>2,750.72</u>								

貴集團表示，該物業約於一九九七年竣工。

廣西萬通空中花園(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約10,009平方米，已開發總建築面積約36,465平方米，其中34,658平方米可供出售。

該物業土地使用權根據多份房屋所有權證持作零售、餐飲及酒店用途，於二零四五年三月一日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業總地盤面積約10,009.4平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價約為人民幣5,246,827元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
南土補合字1995第007號.....	一九九五年二月二十八日	10,009.4
總計：		10,009.4

- b) 該地盤(第0207261號地塊)轉作零售、餐飲及酒店用途，並根據各用途的建築面積比例分割。主要情況如下：

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
南寧國用(2006)字第436240號	二零零六年四月十日	702.49	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436243號	二零零六年四月十日	709.49	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436246號	二零零六年四月十日	775.63	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436245號	二零零六年四月十日	775.63	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436248號	二零零六年四月十日	780.60	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436249號	二零零六年四月十日	859.80	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436247號	二零零六年四月十日	855.42	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436244號	二零零六年四月十日	1,063.94	餐飲及酒店	
總計：		6,523.00		

- c) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：地下停車場
現狀：已竣工並空置
估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。

- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團已悉數支付該地盤地價，並根據多份國有土地使用權證取得該地盤土地使用權。 貴集團有權佔用及使用該地盤已抵押部分，惟饋贈、轉讓、出售、租賃、抵押及以其他方式處置該部分須事先徵得承押人同意；及
- (ii) 貴集團擁有該物業房屋所有權。 貴集團有權佔用及使用該物業已抵押部分，惟饋贈、轉讓、出售、租賃、抵押及以其他方式處置該部分須事先徵得承押人同意。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
20. 中國 廣西壯族 自治區 南寧市 英華路2號 南寧陽光100 半山麗園 人防停車場 及地下 停車場	該物業包括總建築面積約 10,603.22平方米的28個人防停 車位及340個地下停車位。 貴集團表示，該物業約於二零 零七年竣工。 南寧陽光100半山麗園(「該開發 項目」)所在地盤(「該地盤」)約 78,480.58平方米，已開發總建 築面積約106,246平方米，其中 95,309平方米可供出售。 貴集團表示，該物業的土地使 用權根據國有土地使用權掛牌 出讓公告持有，於二零七二年 八月三十一日屆滿，作住宅用 途。	於視察日，人防 停車位空置，作 自用。	人民幣20,000,000 元 (貴集團 應佔51%權益： 人民幣 10,200,000元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業總地盤面積約78,480.58平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價約人民幣22,434,459元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
南國土(補)合字(2002)第34號	二零零二年八月三十日	住宅	78,480.58
總計：			<u>78,480.58</u>

- b) 根據以下國有土地使用權證，該物業總地盤面積78,480.58平方米的土地使用權已授予廣西萬通房地產有限公司(「廣西萬通」)作住宅用途，土地使用年期於二零七二年八月三十一日屆滿。

國有土地使用權證編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
南寧國用(2002)字第420217號	二零零二年九月二十日	住宅	35,097.89
南寧國用(2002)字第420218號	二零零二年九月二十日	住宅	43,382.69
總計：			78,480.58

- c) 根據以下房屋所有權證，該物業總建築面積約10,189.22平方米已授予廣西萬通房地產有限公司(「廣西萬通」)。

房屋所有權證編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期	用途
邕房權證字第01951985號.....	946.16	二零零三年四月三日	地下停車位
邕房權證字第01951975號.....	159.79	二零零三年四月二十九日	地下停車位
邕房權證字第01951976號.....	951.31	二零零三年四月二十九日	地下停車位
邕房權證字第01951977號.....	1,153.07	二零零三年四月二十九日	地下停車位
邕房權證字第01951984號.....	870.57	二零零三年四月二十九日	地下停車位
邕房權證字第01951978號.....	889.84	二零零三年四月二十九日	地下停車位
邕房權證字第01951979號.....	1,437	二零零四年三月一日	地下停車位
邕房權證字第01951980號.....	1,339.18	二零零三年四月三日	地下停車位
邕房權證字第01951981號.....	597.33	二零零三年四月二十九日	地下停車位
邕房權證字第01951983號.....	554.5	二零零三年四月二十九日	地下停車位
邕房權證字第01936213號.....	265.39	二零零三年四月二十九日	停車位
邕房權證字第01936212號.....	243.51	二零零三年四月二十九日	停車位
邕房權證字第01936211號.....	298.09	二零零三年四月二十九日	停車位
邕房權證字第01936210號.....	240.04	二零零四年三月一日	停車位
邕房權證字第01936209號.....	243.44	一九九八年六月二十日	停車位
總計：			10,189.22

- d) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：人防停車場及地下停車場

現狀：已竣工並空置

估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。

- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團依法擁有該物業未售部分的土地使用權。南寧國用(2002)字第420217號規定的該物業609.90平方米的部分已抵押予中國農業銀行股份有限公司南寧國貿分行；及

- (ii) 地盤面積約43,382.69平方米的該土地無抵押；及
- (iii) 貴集團依法擁有該物業及停車位的所有權。貴集團可依法佔用及使用已抵押物業。未經抵押人書面同意，貴集團不得進行饋贈、轉讓、出租、出售、再抵押等行為；及
- (iv) 貴集團目前擁有建築面積2,597.87平方米的會所作為投資物業。儘管尚未獲得合法所有權，貴公司仍有權出租該物業賺取有關收入。

估值證書

物業	概況及年期		估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																												
	用途	建築面積 (平方米)		人民幣																												
21. 中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 瀋陽陽光100 國際新城 第1-2期 已竣工部分	該物業總建築面積約160,759平方米，開發為住宅、零售商舖及停車位。 貴公司表示，規劃方案詳情如下：		於視察日，該物業已竣工，仍然空置。	人民幣 627,500,000元																												
	<p>第1期</p> <table border="1"> <tr><td>住宅</td><td>616</td></tr> <tr><td>住宅(預售)</td><td>2,105</td></tr> <tr><td>零售</td><td>1,837</td></tr> <tr><td>零售(預售)</td><td>3,115</td></tr> <tr><td>停車位及公共設施</td><td>53,155</td></tr> <tr><td>停車位(預售)</td><td>17,460</td></tr> <tr><td>小計：</td><td>78,288</td></tr> </table> <p>第2期</p> <table border="1"> <tr><td>住宅</td><td>10,013</td></tr> <tr><td>零售</td><td>5,784</td></tr> <tr><td>零售(預售)</td><td>12,961</td></tr> <tr><td>停車位及公共設施</td><td>46,153</td></tr> <tr><td>停車位(預售)</td><td>7,560</td></tr> <tr><td>小計：</td><td>82,471</td></tr> <tr><td>總計：</td><td>160,759</td></tr> </table>		住宅	616	住宅(預售)	2,105	零售	1,837	零售(預售)	3,115	停車位及公共設施	53,155	停車位(預售)	17,460	小計：	78,288	住宅	10,013	零售	5,784	零售(預售)	12,961	停車位及公共設施	46,153	停車位(預售)	7,560	小計：	82,471	總計：	160,759		(貴集團 應佔全部權益： 人民幣 627,500,000元)
住宅	616																															
住宅(預售)	2,105																															
零售	1,837																															
零售(預售)	3,115																															
停車位及公共設施	53,155																															
停車位(預售)	17,460																															
小計：	78,288																															
住宅	10,013																															
零售	5,784																															
零售(預售)	12,961																															
停車位及公共設施	46,153																															
停車位(預售)	7,560																															
小計：	82,471																															
總計：	160,759																															

貴集團表示，該物業第1期與第2期分別約於二零零九年及二零一一年竣工。

瀋陽陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
	<p>為666,667平方米，現已或將開發的總建築面積約為2,472,489平方米，其中2,373,025平方米可供出售。</p> <p>該物業根據多份國有土地使用權證持作住宅用途，年期不一，最早於二零五五年十二月三十一日屆滿。</p>		

附註：

- a) 根據土地使用權掛牌交易成交確認書瀋于土交字(2004)第10號，該地盤總地盤面積約666,666.67平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣583,333,336元。
- b) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約455,059.72平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣468,188,679.20元。

國有土地使用權出讓合同編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期
瀋規國土于出合字(2005)第0039號	68,280.46	二零零五年十一月十四日
瀋規國土于出合字(2006)第0009號	32,349.80	二零零六年四月二十日
瀋規國土于出合字(2007)第015號	19,098.87	二零零七年五月十八日
瀋規國土于出合字(2007)第001號	3,600.00	二零零七年一月八日
瀋規國土于出合字(2007)第040號	2,444.40	二零零七年八月二十八日
瀋規國土于出合字(2007)第026號	65,775.29	二零零七年十月十八日
瀋規國土于出合字(2008)第003號	65,894.34	二零零八年七月十八日
2101142010A0024	32,399.67	二零一零年七月十五日
2101142011A0012	75,050.46	二零一一年四月二十六日
2101142012A0071	90,166.43	二零一二年十二月七日
總計：	455,059.72	

- c) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約332,886.19平方米的土地使用權已授予 貴集團作住宅用途。

國有土地使用權證編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
于洪國用(2007)第YH 04227號	3,600.00	二零五六年十二月三十一日(複合性住宅用途)
瀋陽國用(2007)第YHXC 029號.....	65,775.29	二零五六年十二月三十一日(複合性住宅用途)
瀋陽國用(2009)第YHXC 003號.....	65,894.34	二零五七年十二月三十一日(複合性住宅用途)
瀋陽國用(2010)第YHXC 011號.....	32,399.67	二零六零年七月三十一日(複合性住宅用途)
瀋陽國用(2011)第YHXC 007號.....	75,050.46	二零六一年四月二十六日(複合性住宅用途)
瀋陽國用(2012)第YHXC 013號.....	21,629.75	二零六三年三月一日(複合性住宅用途)
瀋陽國用(2012)第YHXC 014號.....	37,321.43	二零六三年三月一日(複合性住宅用途)
瀋陽國用(2012)第YHXC 015號.....	31,215.25	二零六三年三月一日(複合性住宅用途)
總計：	332,886.19	

- d) 貴集團表示，第1期總建築面積約2,105平方米的多個住宅單位已以人民幣14,371,500元訂約售出，第1期總建築面積約3,115平方米的多個零售單位已以人民幣43,362,411元訂約售出，第1期582個停車位已以人民幣48,053,400元訂約售出，第2期總建築面積約12,961平方米的多個零售單位已以人民幣130,110,000元訂約售出，第2期252個停車位已以人民幣20,010,000元訂約售出。吾等已將該等部分的價值計入上述資本值。

- e) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第1-2期已竣工部分

現狀：已竣工並空置

估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。

- f) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有該物業合法業權，有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
- (ii) 貴集團無權自由租賃、轉讓、抵押及處置已抵押物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (iii) 貴集團已取得該物業建築面積約569,710.13平方米部分的建設工程竣工驗收報告。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																																		
22. 中國 湖南省 長沙市 岳麓區 猴子石大橋 西頭北側 長沙陽光100 國際新城 第1-2期和 第3期 已竣工部分	該物業包括多個零售單位、 多個住宅單位及多個停車位 及公共設施，總建築面積約 103,767.06平方米。 該物業各個部分如下：	於視察日，該物 業空置。	人民幣 231,000,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 231,000,000元)																																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第1期</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>1,118.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>54.24</td> </tr> <tr> <td>停車位及公共設施</td> <td>42,681.00</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>43,853.24</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">第2期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>142.44</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>6,125.00</td> </tr> <tr> <td>停車位及公共設施</td> <td>49,355.02</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>55,622.46</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">第3期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,735.14</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>119.57</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>2,436.65</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>4,291.36</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u><u>103,767.06</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第1期		零售(預售)	1,118.00	零售	54.24	停車位及公共設施	42,681.00	小計：	<u>43,853.24</u>	第2期		住宅	142.44	零售(預售)	6,125.00	停車位及公共設施	49,355.02	小計：	<u>55,622.46</u>	第3期		住宅	1,735.14	零售	119.57	停車位	2,436.65	小計：	<u>4,291.36</u>	總計：	<u><u>103,767.06</u></u>		
用途	建築面積 (平方米)																																				
第1期																																					
零售(預售)	1,118.00																																				
零售	54.24																																				
停車位及公共設施	42,681.00																																				
小計：	<u>43,853.24</u>																																				
第2期																																					
住宅	142.44																																				
零售(預售)	6,125.00																																				
停車位及公共設施	49,355.02																																				
小計：	<u>55,622.46</u>																																				
第3期																																					
住宅	1,735.14																																				
零售	119.57																																				
停車位	2,436.65																																				
小計：	<u>4,291.36</u>																																				
總計：	<u><u>103,767.06</u></u>																																				

二零一三年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值
	該物業第1期於二零零六年竣工。		
	該物業第2期於二零零七年竣工。		
	長沙陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約為602,699.81平方米，現已或將開發的總建築面積約為1,417,061平方米，其中1,361,819平方米可供出售。		
	該物業根據多份國有土地使用權證持有，持作零售及住宅用途，年期各異，於二零五四年二月二十八日屆滿。		

附註：

- a) 根據國有土地使用權出讓合同第20040001號，該地盤所在地總面積約659,241.52平方米的土地使用權已訂約授予陽光壹佰(湖南)置業發展有限責任公司，總代價為人民幣410,100,000元。
- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約602,699.81平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
長國用(2004)第009787號.....	二零零四年三月三十日	96,804.55	二零五四年二月二十八日
長國用(2004)第018291號.....	二零零四年六月十七日	137,757.32	二零五四年二月二十八日
長國用(2004)第018292號.....	二零零四年六月十七日	252,486.14	二零五四年二月二十八日
長國用(2004)第009786號.....	二零零四年三月三十日	115,651.8	二零五四年二月二十八日
	總計	602,699.81	

- c) 貴公司表示，第1期總建築面積約1,118平方米的多個零售單位已以人民幣16,110,000元訂約售出，第2期總建築面積約6,125平方米的多個零售單位已以人民幣93,480,000元訂約售出。吾等已將該等部分的價值計入上述資本值。
- d) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：第1-2期和第3期已竣工部分
現狀：已竣工並空置
估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。

- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團已悉數支付該地盤地價，並根據多份國有土地使用權證取得該地盤的土地使用權。於土地使用權年期內， 貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該地盤；
 - (ii) 貴集團擁有部分物業的房屋所有權，有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業部分；
 - (iii) 貴集團已自中國政府取得建設及銷售該物業的所有必要批文，有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業，惟已訂約售出部分除外；及
 - (iv) 貴集團與多個買家訂立的銷售協議合法有效，對雙方均具法律約束力。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
23. 中國 重慶市 重慶陽光100 國際新城 第1期 已竣工部分	該物業包括總建築面積約4,190平方米的多個住宅單位，總建築面積約2,288平方米的零售單位及102個停車位。 貴集團表示，該物業於二零一三年竣工。	於視察日，該物業空置。	人民幣 131,700,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 131,700,000元)
	重慶陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約為328,307.3平方米，現已或將開發的總建築面積約為1,663,705平方米，其中1,560,259平方米可供出售。		
	該物業根據多份房地產權證持有，持作零售用途者最早於二零四三年四月七日屆滿，持作住宅用途者最早於二零五三年四月六日屆滿。		

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業所在該地盤總地盤面積約328,307.3平方米的土地使用權已訂約授予重慶渝能壹佰房地產開發有限公司，總代價為人民幣70,075,223元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
渝地(2003)合字(南區)第53號	二零零三年四月七日	328,307.3
	總計：	<u>328,307.3</u>

b) 根據以下房地產權證，該地盤總地盤面積約244,914平方米的土地使用權已授予重慶渝能壹佰房地產開發有限公司作零售及住宅用途。

房地產權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
100房地證2006字第1072號.....	二零零六年	6,073	二零五三年四月七日
100房地證2006字第1073號.....	二零零六年	41,847	二零五三年四月七日
106D房地證2012字第00696號...	二零一二年	24,422	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2010字第00009號...	二零一零年	25,357	住宅：二零五三年四月六日 零售：二零四三年四月七日
106D房地證2008字第00008號...	二零零八年	43,740	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2009字第00053號...	不適用	2,964	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2008字第00010號...	二零零八年	11,630	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2008字第00131號...	二零零八年	10,130	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2009字第00012號...	二零零九年	2,811	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2009字第00013號...	二零零九年	1,167	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2009字第00042號...	二零零九年	11,059	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106房地證2008字第00014號.....	二零零八年	3,465	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106房地證2007字第03640號.....	二零零七年	1,057	二零四三年四月七日
106房地證2010字第52915號.....	二零一零年	4,666	二零四三年四月七日
106房地證2007字第06475號.....	二零零七年	4,879	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106房地證2008字第02161號.....	二零零八年	3,505	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106房地證2011字第51185號.....	二零一一年	880	二零五三年四月七日
106D房地證2009字第03375號...	二零零九年	2,507	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106房地證2010字第20223號.....	二零一零年	768	二零五三年四月七日
106房地證2009字第05163號.....	二零零九年	2,487	住宅：二零五三年四月七日
106房地證2009字第05165號.....	二零零九年		二零四三年四月七日
106房地證2010字第32635號.....	二零一零年	1,064	二零五三年四月七日
106房地證2008字第02159號.....	二零零八年	1,162	住宅：二零五三年四月七日 零售：二零四三年四月七日
106房地證2010字第09422號.....	二零一零年	819	二零五三年四月七日
106D房地證2012字第00694號...	二零一二年	7,667	住宅：二零五三年四月七日 零售：二零四三年四月七日
106D房地證2012字第00695號...	二零一二年	6,813	住宅：二零五三年四月七日 零售：二零四三年四月七日
106D房地證2013字第00554號...	二零一三年	16,428	住宅：二零五三年四月七日 零售：二零四三年四月七日
106D房地證2013字第00231號...	二零一三年	4,963	住宅：二零五三年四月七日 零售：二零四三年四月七日
106D房地證2013字第00039號...	二零一三年	584	住宅：二零五三年四月七日 零售：二零四三年四月七日
	總計：	244,914	

- c) 貴公司表示，4個停車位已以人民幣377,000元訂約售出。吾等已將該部分的價值計入上述資本值。
- d) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：第1期已竣工部分
現狀：已竣工並空置
估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。
- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 國有土地使用權出讓合同合法有效，對雙方均具法律約束力。 貴集團已悉數支付該地盤地價，並取得該地盤304,926平方米的土地使用權，惟尚未獲得該地盤23,381.3平方米的土地使用權。 貴集團現時持有該地盤281,743平方米(不含已售出及轉讓部分)的土地使用權；
 - (ii) 根據國有土地使用權證， 貴集團已取得相應土地使用權。於土地使用權年期內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該地盤，惟已抵押部分除外。 貴集團有權佔用及使用該地盤已抵押部分，惟轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該部分須事先徵得承押人同意；及
 - (iii) 該物業已部分抵押予興業國際信託有限公司。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值														
24. 中國 山東省 東營市 東營區 北一路248號 東營陽光100 城市麗園 第1-2期 已竣工部分 的多個公寓 及聯排別墅	該物業包括多個公寓及聯排別墅，總建築面積約55,569平方米。 該物業建築面積細分如下： 第1及第2期	於視察日，該物業空置。	人民幣 344,100,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 344,100,000元)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>13,319</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>11,652</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>18,839</td> </tr> <tr> <td>別墅(預售)</td> <td>8,162</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>3,597</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>55,569</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	13,319	住宅(預售)	11,652	別墅	18,839	別墅(預售)	8,162	停車位	3,597	總計：	55,569		
用途	建築面積 (平方米)																
住宅	13,319																
住宅(預售)	11,652																
別墅	18,839																
別墅(預售)	8,162																
停車位	3,597																
總計：	55,569																

該物業約於二零零九年竣工。

東營陽光100城市麗園(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約為343,963.4平方米。該開發項目計劃開發的總建築面積為523,201平方米，其中可售總建築面積約為493,519平方米。

該物業根據多份國有土地使用權證持有，最早於二零七五年八月二日屆滿，作住宅用途。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約343,963.4平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣101,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
東土合字(2005)第058號.....	二零零五年八月三日	商業及住宅	69,601.9
東土合字(2005)第059號.....	二零零五年八月三日	住宅	274,361.69
		總計：	<u><u>343,963.4</u></u>

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約343,963.4平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
東開國用2010第075號.....	二零一零年 十月二十六日	二零七五年 八月二日	住宅	69,601.8
東(開)國用(2005)字第86號.....	二零零五年 十二月二十三日	二零七五年 八月三日	住宅	274,361.6
			總計：	<u><u>343,963.4</u></u>

- c) 貴集團表示，總建築面積約19,814平方米的多個單位已以人民幣118,640,901元訂約售出。吾等已將該部分的價值計入上述資本值。

- d) 貴公司表示，竣工後總建築面積約1,525平方米物業的地下部分將用作人防。

- e) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：多個公寓及聯排別墅

現狀：已竣工並空置

估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。

- f) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有上述物業的合法及有效業權。截至本法律意見發出日，該物業業權仍然有效。 貴集團表示，除尚未取得建築工程施工許可證的部分外，該物業其餘部分已按照有關業權文件及國有土地使用合同動工建設。該物業施工既不違反相關法例亦可避免土地空置，而尚未取得有效施工批文的部分將於取得相關業權文件後動工建設。基於 貴集團根據相關業權文件施工的情況， 貴集團取得所有房屋竣工文件後申領房屋所有權證不會有法律障礙。 貴集團表示，施工工程已根據相關業權文件展開；及

- (ii) 貴集團所提供的預售合同樣本符合現行相關法例，對雙方均有效。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																												
25. 中國 廣西壯族 自治區 柳州市 桂中大道2號 柳州陽光100 城市廣場 第1-3期 已竣工部分	該物業包括多個零售、辦公及酒店單位與多個停車位，總建築面積約73,517平方米。 該物業各個部分如下：	於視察日，該物業由 貴公司使用或空置。	人民幣 685,400,000元 (貴集團 應佔75%權益： 人民幣 514,050,000元)																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第1期</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,715</td> </tr> <tr> <td>停車位及公共設施</td> <td>11,343</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>17,058</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第2期</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>217</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>27,756</td> </tr> <tr> <td>停車位及公共設施</td> <td>16,691</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>44,664</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第3期</td> </tr> <tr> <td>停車位及公共設施</td> <td>11,794</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>11,794</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>73,517</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第1期		零售	5,715	停車位及公共設施	11,343	小計：	17,058	第2期		辦公室	217	酒店	27,756	停車位及公共設施	16,691	小計：	44,664	第3期		停車位及公共設施	11,794	小計：	11,794	總計：	73,517		
用途	建築面積 (平方米)																														
第1期																															
零售	5,715																														
停車位及公共設施	11,343																														
小計：	17,058																														
第2期																															
辦公室	217																														
酒店	27,756																														
停車位及公共設施	16,691																														
小計：	44,664																														
第3期																															
停車位及公共設施	11,794																														
小計：	11,794																														
總計：	73,517																														

該物業約於二零一零年竣工。

柳州陽光100城市廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約為125,383平方米，現已開發的總建築面積約為717,748平方米，其中562,081平方米可供出售。

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
	該物業根據多份國有土地使用權證持有，持作酒店及辦公室用途者最早於二零四六年七月二十日屆滿，持作零售及住宅用途者分別於二零四七年九月三十日及二零七六年七月二十日屆滿。		

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約125,384.92平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣168,400,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
柳土出字P(2006)第038號	二零零六年七月二十日	117,930.71
柳土出字(2009)第090號	二零零九年十一月二十日	7,454.21
	總計：	125,384.92

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約125,382.9平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
柳國用(2007)第119406號	二零零七年九月三十日	12,093.2	二零七七年九月三十日，作住宅用途；二零四七年九月三十日，作零售用途
柳國用(2008)第110624號	二零零八年六月一日	14,028.5	二零七八年六月一日，作住宅用途；二零四八年六月一日，作零售用途
柳國用(2008)第117007號	二零零八年八月五日	994	二零七八年八月五日，作住宅用途；二零四八年八月五日，作零售用途
柳國用(2008)第1124671號	二零零八年十一月二十六日	75,325.9	二零四六年七月二十日，作住宅、餐飲、商業及金融用途；二零七六年七月二十日，作住宅用途
柳國用(2008)第1124690號	二零零八年十一月二十六日	8,668.7	二零七八年六月一日，作住宅用途；二零四八年六月一日，作零售用途
柳國用(2008)第1124692號	二零零八年十一月二十六日	6,818.4	二零四八年十一月二十六日，作商業用途(辦公室)
柳國用(2010)第110305號	二零一零年五月二十四日	7,454.2	二零四九年十二月十五日
	總計：	125,382.9	

- c) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：零售商舖、辦公樓及停車場
現狀：已竣工並空置
估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。
 - (ii) 部分：酒店
現狀：竣工營運中
估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。
- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 國有土地使用權出讓合同的應付代價已悉數結清。 貴集團已獲授國有土地使用權證，合法擁有該物業的土地使用權；
 - (ii) 貴集團擁有該地盤的正式合法業權，有權使用、轉讓、租賃及抵押該地盤；及
 - (iii) 後續建設須取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證方可進行。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
26. 中國 廣西壯族 自治區 柳州市 城中區 海關路11號 柳州陽光100 經典時代	該物業包括總建築面積約 1,433.74平方米的一間會所。 該物業約於二零零八年竣工。 柳州陽光100經典時代(「該開發 項目」)所在地盤(「該地盤」)約 123,829平方米，現已開發總建 築面積約233,610平方米，其中 216,980平方米可供出售。 該物業的土地使用權根據國 有土地使用權證持有，於二零 六九年四月十四日屆滿，作會 所用途。	於視察日，該物 業由 貴集團用 作辦公室。	人民幣 8,500,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 8,500,000元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權證，該物業所在該地盤總地盤面積約1,255平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
柳國用(2006)第104150號.....	二零零六年四月十三日	1,255	二零六九年四月十四日
	總計：	1,255	

- b) 根據以下房屋所有權證，總建築面積約1,433.74平方米由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)	用途
柳房權證字第1252753號.....	二零零五年七月二十六日	1,433.74	非住宅(會所)
	總計：	1,433.74	

- c) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：會所
現狀：已竣工並自用
估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。
- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 國有土地使用權出讓合同的應付代價已悉數結清。 貴集團已獲授國有土地使用權證，合法擁有該物業的土地使用權；
- (ii) 貴集團擁有該地盤的正式合法業權，有權使用、轉讓、租賃及抵押該地盤；及
- (iii) 租賃協議有效。 貴集團是該物業的合法擁有人，有權出租該物業賺取相關收入。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
27. 中國 廣西壯族 自治區 南寧市 青山路10號 南寧陽光100 澳洲麗園 多個停車位	該物業包括20個停車位，總建築面積約800平方米。 據悉，該物業於二零零三年竣工。 南寧陽光100澳洲麗園(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約37,573.09平方米，開發總建築面積約125,262平方米，其中121,936平方米可供出售。 該物業根據多份國有土地使用權證持有，最早於二零六九年十二月二十四日屆滿，作住宅用途。	於視察日，該物業空置。	人民幣 2,300,000元 (貴集團 應佔50%權益： 人民幣 1,150,000元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約37,478.9平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣25,843,787元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
南土(補)合字(1999)第10號	一九九九年十二月六日	住宅	30,102.78
南土(補)合字(2001)第10號	二零零一年二月六日	住宅	6,478.64
南土(補)合字(2001)第11號	二零零一年二月六日	住宅	897.48
		總計：	<u><u>37,478.9</u></u>

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約37,573.09平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
南寧國用(2005)第432953號	一九九九年十二月二十四日	二零六九年十二月二十四日	30,196.97
南寧國用(2003)第418120號	二零零一年三月十六日	二零七一年三月十六日	6,632.7
南寧國用(2003)第418121號	二零零一年三月十六日	二零七一年三月十六日	743.42
		總計：	<u><u>37,573.09</u></u>

- c) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：停車位
現狀：已竣工並空置
估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。
- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團依法擁有該物業未售部分的土地使用權，有權出售該物業的住宅及地下停車位。
 - (ii) 貴集團可依法佔用、使用、出租、轉讓及抵押該物業。
 - (iii) 貴集團可依法擁有、佔用、出租該會所並獲取有關收入。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
28. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 民族大道 166號 南寧陽光100 上東國際 多個停車位	該物業包括1,187個停車位，其中187個為人防停車位。 據悉，該物業於二零零九年竣工。 南寧陽光100上東國際（「該開發項目」）所在地盤（「該地盤」）約36,736.75平方米，現已開發總建築面積約229,190平方米，其中222,345平方米可供出售。 該物業根據一份國有土地使用權證持作城市複合性住宅用途，年期於二零七五年十二月二十九日屆滿。	於視察日，部分該等停車位以總月租人民幣200元至人民幣400元（不含管理費）租予多個租戶作停車用途，租期介乎一個月至兩個月，其他停車位空置，住宅與零售單位則作自用。	人民幣 106,700,000元 (貴集團應佔26.1%權益： 人民幣 27,848,700元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約36,736.75平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣63,672,135元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
南國土(補)合字(2005)第79號	二零零五年 十二月二十九日	商住	36,736.75
總計：			36,736.75

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約36,736.75平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
南寧國用(2006)第440128號.....	二零零六年 十月二十七日	二零七五年 十二月二十九日	36,736.75
總計：			36,736.75

- c) 貴集團表示，該物業尚未取得人防停車位的房地產權證。

- d) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：停車位(人防)
現狀：已竣工並租出
估值方法：吾等採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。
 - (ii) 部分：停車位
現狀：已竣工並租出
估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。
- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團擁有該物業土地使用權合法業權，有權自由租賃、轉讓、抵押及處置有關土地使用權。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
29. 中國 廣西壯族 自治區 南寧市 民族大道 63號 南寧陽光100 城市廣場 第1期 多個零售 單位	該物業包括多個零售單位，總建築面積約16,918.85平方米。 據悉，該物業於二零零五年竣工。 南寧陽光100城市廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約37,108平方米，已開發總建築面積約214,648平方米，其中196,818平方米可供出售。 該物業根據國有土地使用權證持有，年期於二零六六年五月一日屆滿，作城市複合性住宅用途。	於視察日，該物業空置或作自用。	人民幣 156,000,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 156,000,000元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約25,417.59平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
南寧國用(2006)字第441535號	二零零六年 十二月二十六日	二零六六年 五月一日	25,417.59
總計：			25,417.59

- b) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：零售

現狀：已竣工並空置或自用

估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。

- c) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團依法擁有該物業的所有權。對於該物業的未售部分， 貴集團完全有權佔用、使用、轉讓、出租或抵押。對於已抵押物業， 貴集團有權佔用及使用但無權未經承押人書面同意轉讓、出租、出售及抵押。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
30. 中國 天津市 南開區 紅旗南路與 外環路 天津陽光100 國際新城 已竣工部分 的多個零售 單位及 停車位	該物業包括總建築面積約2,484平方米的多個零售商舖單位及6,687個停車位。 貴集團表示，該物業於二零一二年竣工。 天津陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約372,770.2平方米，現已或將開發總建築面積約987,620平方米，其中935,148平方米可供出售。 該物業根據多份國有土地使用權證持有，最遲於二零七三年一月三十日屆滿，作住宅用途。	於視察日，該物業仍空置。	人民幣 858,300,000元 (貴集團 應佔86%權益： 人民幣 738,138,000元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約374,425.2平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣196,355,479元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
津西外第2002-068號	二零零二年十一月八日	374,425.2
	總計：	374,425.2

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約372,770.2平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
西青單國用(2003)字第018號	131,086.2	住宅	二零七三年一月一日
西青單國用(2003)字第063號	133,667.7	住宅	二零七三年五月三十一日
西青單國用(2003)字第136號	108,016.3	住宅	二零七三年十一月十一日
	總計：		
	372,770.2		

- c) 根據以下房地產權證，總建築面積約160,682.27平方米的停車位由 貴集團持作非住宅用途。

房地產權證編號	屆滿日期	建築面積 (平方米)
津字第104010816852號.....	二零七三年五月三十日	47,809.9
房地證津字第104030922108號.....	二零七三年一月三十日	17,433.76
房地證津字第000019879號.....	二零七三年一月三十日	26,936.28
房地證津字第000025524號.....	二零七三年十一月十日	57,685.95
房地證津字第000020242號.....	二零七三年一月三十日	10,816.38
	總計：	160,682.27

- d) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：零售單位及停車位

現狀：已竣工並空置

估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。

- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有該物業的正式業權，有權於土地使用權剩餘年內佔用、使用、開發、租賃、抵押及轉讓該物業予當地或境外買家，而毋須向有關部門支付額外地價或其他繁重付款；及
- (ii) 該開發項目的設計及建設符合當地規劃及建築規章，並經有關部門批准；及
- (iii) 全部地價、安置成本及公用事業撥備已結清。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																										
31. 中國 湖北省 武漢市 江夏區 楊橋湖大道2 號 武漢陽光100 大湖第 第1期及 第3期	該物業包括多個住宅單位、零售單位、別墅及停車位，總建築面積約25,822.69平方米。 該物業各個部分如下：	於視察日，該物業空置。	人民幣 203,000,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 203,000,000元)																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第1期</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>768.00</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>809.34</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>1,474.67</td> </tr> <tr> <td>別墅(預售)</td> <td>5,634.00</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>3,270.00</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>11,956.01</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">第3期</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>3,011.01</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>10,855.67</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>13,866.68</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>25,822.69</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第1期		住宅(預售)	768.00	住宅	809.34	零售(預售)	1,474.67	別墅(預售)	5,634.00	別墅	3,270.00	小計：	<u>11,956.01</u>	第3期		住宅(預售)	3,011.01	停車位	10,855.67	小計：	<u>13,866.68</u>	總計：	<u>25,822.69</u>		
用途	建築面積 (平方米)																												
第1期																													
住宅(預售)	768.00																												
住宅	809.34																												
零售(預售)	1,474.67																												
別墅(預售)	5,634.00																												
別墅	3,270.00																												
小計：	<u>11,956.01</u>																												
第3期																													
住宅(預售)	3,011.01																												
停車位	10,855.67																												
小計：	<u>13,866.68</u>																												
總計：	<u>25,822.69</u>																												

該物業第1期及第3期分別於二零一二年及二零一三年竣工。

武漢陽光100大湖第(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約293,303.7平方米，現已或將開發總建築面積約846,549平方米，其中830,879平方米可供出售。

該物業根據國有土地使用權證持有，於二零七九年六月五日屆滿，作住宅用途。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約293,304平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣260,100,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
E WH(JX)-2009-00002	二零零九年六月五日	293,304
	總計：	293,304

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約293,303.7平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
夏國用(2010)第549號.....	二零零九年 十一月十六日	293,303.7	住宅	二零七九年六月五日
	總計：	293,303.7		

- c) 貴公司表示，總建築面積約3,779平方米的多個住宅單位已以人民幣26,980,599元訂約售出，總建築面積約1,474.67平方米的多個零售單位及總建築面積約5,634平方米的多棟別墅分別以人民幣27,125,878元及人民幣72,710,000元訂約售出。吾等已將該等部分的價值計入上述資本值。

- d) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第1期及第3期已竣工部分

現狀：已竣工並空置

估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。

- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團已悉數支付該地盤地價，並根據多份國有土地使用權證取得該地盤的土地使用權。於土地使用權年期內， 貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該地盤；
- (ii) 貴集團已自中國政府取得建設及銷售該物業的所有必要批文，有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業，惟已訂約售出部分除外；及
- (iii) 貴集團與多個買家訂立的銷售協議合法有效，對雙方均具法律約束力。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																		
32. 中國 江蘇省 無錫市 惠山區 堰橋鎮 西漳 無錫陽光100 國際新城 第1-4期 已竣工部 分的多個 住宅及 零售單位和 停車位	該物業包括多個住宅、別墅及零售單位及停車位，總建築面積約211,891平方米。 該物業建築面積細分如下：	於視察日，該物業空置。	人民幣 761,500,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 761,500,000元)																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>21,807</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>10,934</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>6,376</td> </tr> <tr> <td>別墅(預售)</td> <td>2,290</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>10,069</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>933</td> </tr> <tr> <td>非人防停車位</td> <td>159,482</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>211,891</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	21,807	住宅(預售)	10,934	別墅	6,376	別墅(預售)	2,290	零售	10,069	零售(預售)	933	非人防停車位	159,482	總計：	211,891		
用途	建築面積 (平方米)																				
住宅	21,807																				
住宅(預售)	10,934																				
別墅	6,376																				
別墅(預售)	2,290																				
零售	10,069																				
零售(預售)	933																				
非人防停車位	159,482																				
總計：	211,891																				

該物業約於二零一二年竣工。

無錫陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約1,235,308.4平方米，現已及將開發總建築面積約2,603,949平方米，其中約2,459,541平方米可供出售。

該物業根據多份國有土地使用權證持有，持作住宅用途者最早於二零七三年四月二十九日屆滿，持作其他零售及服務用途者最早於二零四三年四月二十九日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約1,235,308.4平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣617,654,200元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
惠土資出合(2002)第70號	二零零二年十二月二十七日	1,235,308.4
總計：		1,235,308.4

- b) 根據無錫市國土資源局(出讓人)與無錫蘇源置業有限公司(受讓人)於二零一三年八月一日所訂立二零零二年十二月二十七日國有土地使用權出讓合同惠土資出合(2002)第70號的補充協議，主要條款及條件載列如下：

條款	最新資料
費用	須於簽訂補充協議之日起15個工作日內付清人民幣76,450,000元。 須就增加許可建築面積於簽訂補充協議之日起3個工作日內付清人民幣91,440,925元。
許可建築面積	1,941,000平方米

- c) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約946,788.2平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
錫惠國用(2009)第0320號	二零零九年八月三日	343,159.2	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2009)第0321號	二零零九年八月三日	49,591	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2009)第0322號	二零零九年八月三日	241,437.2	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2009)第0323號	二零零九年八月三日	28,469.3	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2012)第11164號	二零一二年 八月十七日	1,603.9 (計入錫惠 國用(2009) 第0322號)	其他零售及 服務	二零四三年 四月二十九日
錫惠國用(2012)第11155號	二零一二年 八月十七日	772.9 (計入錫惠 國用(2009) 第0322號)	其他零售及 服務	二零四三年 四月二十九日
錫惠國用(2013)第0045號	二零一三年 三月十八日	46,643.8	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2013)第0042號	二零一三年 三月十八日	83,206.7	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2013)第0047號	二零一三年 三月十八日	35,543.8	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2013)第0043號	二零一三年 三月十八日	118,737.2	住宅	二零七三年 四月二十九日
總計：		946,788.2		

- d) 根據以下房地產權證，該物業總建築面積約2,801.46平方米已授予 貴集團作零售用途，土地使用年期於二零四三年四月二十九日屆滿。

房地產權證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期	樓宇用途
錫房權證字第HS1000593858號	454.08	二零一二年四月十八日	零售
錫房權證字第HS1000594336號	2,347.38	二零一二年四月十九日	零售
總計：		2,801.46	

- e) 貴公司表示，總建築面積約14,157平方米的多個單位已以人民幣132,340,000元訂約售出。吾等已將該部分的價值計入上述資本值。
- f) 貴公司表示，竣工後總建築面積約6,416平方米物業的地下部分將用作人防。
- g) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：住宅及零售單位和停車位
現狀：已竣工並空置
估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。
- h) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團擁有上述物業的合法及有效業權。截至本法律意見發出日，該物業業權仍然有效。 貴集團表示，除尚未取得建築工程施工許可證的部分外，該物業其餘部分已按照有關業權文件及國有土地使用合同動工建設。該物業施工既不違反相關法例亦可避免土地空置，而尚未取得有效施工批文的部分將於取得相關業權文件後動工建設。基於 貴集團根據相關業權文件施工的情況， 貴集團取得所有房屋竣工批文後申領房屋所有權證不會有法律障礙。 貴集團表示，施工工程已根據相關業權文件展開；及
- (ii) 貴集團所提供的預售合同樣本符合現行相關法例，對雙方均有效。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值												
33. 中國 山東省 煙台市 芝罘區 海港路25號 煙台陽光100 城市廣場 第1期 已竣工部分 的多個 辦公、 住宅及 零售單位和 停車位	該物業包括住宅、零售商舖、 辦公室及停車位(總建築面積約 19,124.90平方米)以及130個地 下停車位。 擬開發項目的建築面積細分如 下：	於視察日，該物 業辦公部分已租 出，租期三年， 最遲於二零一六 年十一月十四日 屆滿，首年、第 二年及第三年的 總月租(不含管 理費)分別為人 民幣85,791元、 人民幣98,056元 及人民幣104,860 元。	人民幣 484,500,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 484,500,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>104.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>12,189.90</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>6,831.00</td> </tr> <tr> <td>停車位及公共設施</td> <td>14,354.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>33,478.90</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	104.00	零售	12,189.90	辦公	6,831.00	停車位及公共設施	14,354.00	總計：	<u>33,478.90</u>		
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	104.00														
零售	12,189.90														
辦公	6,831.00														
停車位及公共設施	14,354.00														
總計：	<u>33,478.90</u>														

煙台陽光100城市廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約54,925平方米，已開發總建築面積約580,836平方米，其中580,836平方米可供出售。

貴集團表示，該物業約於二零零九年竣工。

該物業土地使用權根據一份國有土地使用權證持作零售、服務及住宅用途，年期於二零四五年六月十六日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約24,355.8平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣240,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
煙國土資合字(2006)第1045號	二零零六年五月十日	零售、服務及住宅	10,260
煙國土資合字(2005)第041號	二零零五年五月十日	零售、服務及住宅	14,095.8
總計：			24,355.8

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約24,355.8平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
煙國用(2010)第100356號	二零一零年六月二十九日	零售、服務及住宅	24,355.8
總計：			24,355.8

- c) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：辦公、住宅及零售單位和停車位

現狀：已竣工並空置

估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。

- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有該物業合法業權，有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
(ii) 貴集團已取得煙台陽光100城市廣場第1期的預售許可證；及
(iii) 該物業已部分抵押。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																																								
34. 中國 山東省 濟南市 槐蔭區 陽光新路 濟南陽光100 國際新城 第1-4期 已竣工 部分的 多個公寓、 零售單位及 停車位	<p>該物業包括多個公寓、零售商舖及停車位，總建築面積約103,537平方米。</p> <p>該物業建築面積細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第1期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>106</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,283</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>14,234</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>17,623</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第2期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>106</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>476</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>5,918</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>6,500</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第3期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>93</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>8,560</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>33,475</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>42,128</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第4期</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>37,286</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>37,286</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>103,537</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第1期		住宅	106	零售	3,283	停車位	14,234	小計：	17,623	第2期		住宅	106	零售	476	停車位	5,918	小計：	6,500	第3期		住宅	93	零售	8,560	停車位	33,475	小計：	42,128	第4期		停車位	37,286	小計：	37,286	總計	103,537	於視察日，該物業空置。	<p>人民幣 572,100,000元</p> <p>(貴集團 應佔49%權益： 人民幣 280,329,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)																																										
第1期																																											
住宅	106																																										
零售	3,283																																										
停車位	14,234																																										
小計：	17,623																																										
第2期																																											
住宅	106																																										
零售	476																																										
停車位	5,918																																										
小計：	6,500																																										
第3期																																											
住宅	93																																										
零售	8,560																																										
停車位	33,475																																										
小計：	42,128																																										
第4期																																											
停車位	37,286																																										
小計：	37,286																																										
總計	103,537																																										

該物業約於二零一一年竣工。

濟南陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約648,876平方米，現已開發總

二零一三年

十一月三十日

現況下的資本值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值
	建築面積2,245,976平方米，其中可售總建築面積約2,064,786平方米。		
	該物業根據多份國有土地使用權證持有，持作公共設施用途者於二零五四年七月十二日屆滿，持作住宅用途者於二零七四年七月十二日屆滿。		

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約648,876.2平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣860,928,077.3元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
濟南-01-2011-053	二零一一年五月二十三日	住宅	98,421
國有土地使用權出讓合同濟國土資合字(2004)第590號之補充協議	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
濟國土資合字(2004)第590-1號.....	二零零七年六月一日	住宅及 公共設施	550,455.2
總計：			648,876.2

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約645,725.6平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
槐蔭國用(2005)第0300082號.....	二零七四年七月十二日	住宅	34,472.3
槐蔭國用(2005)第0300083號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	2,923
槐蔭國用(2005)第0300084號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	12,239
槐蔭國用(2005)第0300085號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	711.3
槐蔭國用(2005)第0300086號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	480.6
槐蔭國用(2005)第0300087號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	460.1
槐蔭國用(2005)第0300088號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	455
槐蔭國用(2005)第0300089號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	307.9
槐蔭國用(2005)第0300090號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	8,291.4
槐蔭國用(2005)第0300091號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	4,798.6
槐蔭國用(2005)第0300092號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	740.6
槐蔭國用(2005)第0300093號.....	二零七四年七月十二日	住宅	85,887.9
槐蔭國用(2005)第0300094號.....	二零七四年七月十二日	住宅	25,351.1
槐蔭國用(2005)第0300095號.....	二零七四年七月十二日	住宅	25,858.6
槐蔭國用(2005)第0300096號.....	二零七四年七月十二日	住宅	107,225.1
槐蔭國用(2005)第0300097號.....	二零七四年七月十二日	住宅	16,085.7
槐蔭國用(2005)第0300098號.....	二零七四年七月十二日	住宅	41,459.8
槐蔭國用(2005)第0300124號.....	二零七四年七月十二日	住宅	14,855.1
槐蔭國用(2005)第0300125號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	727.2

國有土地使用權證編號	屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
槐蔭國用(2005)第0300126號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	247.8
槐蔭國用(2005)第0300127號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	4,326.7
槐蔭國用(2005)第0300128號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	1,778.4
槐蔭國用(2005)第0300129號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	3,413.6
槐蔭國用(2005)第0300130號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	3,632.2
槐蔭國用(2006)第0300018號.....	二零七四年七月十二日	住宅	45,462.5
槐蔭國用(2006)第0300017號.....	二零七四年七月十二日	住宅	46,879.7
槐蔭國用(2006)第0300027號.....	二零七四年七月十二日	住宅	13,647.1
槐蔭國用(2006)第0300028號.....	二零七四年七月十二日	住宅	6,140.5
槐蔭國用(2006)第0300029號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	12.7
槐蔭國用(2006)第0300030號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	570.6
槐蔭國用(2006)第0300031號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	356.4
槐蔭國用(2006)第0300032號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	955.7
槐蔭國用(2006)第0300033號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	207.9
槐蔭國用(2006)第0300034號.....	二零七四年七月十二日	住宅	19,206.9
市中國用(2007)第0200180號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	101.6
市中國用(2007)第0200181號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	36.4
	二零五四年八月二十八日	公共設施	
市中國用(2007)第0300182號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	16,997.6
	二零五四年八月二十八日	公共設施	
槐蔭國用(2011)第0300039號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	98,421
		總計：	645,725.6

- c) 根據以下房地產權證，貴集團已獲授總建築面積約91,649.34平方米的房屋所有權。

房地產權證編號	頒發日期	用途	建築面積 (平方米)
濟房權證槐字第167753號.....	二零一三年八月二十日	住宅	91,649.34
		總計：	91,649.34

- d) 貴公司表示，竣工後總建築面積約66,104平方米物業的地下部分將用作人防。

- e) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第1-4期已竣工部分的多個公寓、零售單位及停車位

現狀：已竣工並空置

估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。

- f) 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有上述物業的合法及有效業權。截至本法律意見發出日，該物業業權仍然有效。貴集團表示，除尚未取得建築工程施工許可證的部分外，該物業其餘部分已按照有關業權文件及國有土地使用合同動工建設。該物業施工既不違反相關法例亦可避免土地空置，而尚未取得有效施工批文的部分將於取得相關業權文件後動工建設。基於貴集團根據相關業權文件施工的情況，貴集團取得所有房屋竣工批文後申領房屋所有權證不會有法律障礙。貴集團表示，施工工程已根據相關業權文件展開。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值																
35. 中國 四川省 成都市 成華區 成都陽光100米婭中心 第1期已竣工部分的多個 公寓及零售 單位和停車 位	該物業包括總建築面積約 172,249.80平方米的住宅及零售 單位和停車位。 擬開發項目的建築面積細： <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>100,233.31</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>4,242.00</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>10,192.49</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>16,602.00</td> </tr> <tr> <td>停車位(預售)</td> <td>8,520</td> </tr> <tr> <td>停車位及公共設施</td> <td>32,460.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>172,249.80</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅(預售)	100,233.31	住宅	4,242.00	零售(預售)	10,192.49	零售	16,602.00	停車位(預售)	8,520	停車位及公共設施	32,460.00	總計：	<u>172,249.80</u>	於視察日，該物 業空置。	人民幣 1,504,200,000元 (貴集團應佔全 部權益：人民幣 1,504,200,000元)
用途	建築面積 (平方米)																		
住宅(預售)	100,233.31																		
住宅	4,242.00																		
零售(預售)	10,192.49																		
零售	16,602.00																		
停車位(預售)	8,520																		
停車位及公共設施	32,460.00																		
總計：	<u>172,249.80</u>																		

該物業於二零一三年左右竣工。

成都陽光100米婭中心(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約59,971平方米，現已或將開發總建築面積約333,674平方米，其中約317,267平方米可供出售。

該物業根據一份國有土地使用權證持有，作住宅用途者於二零八零年七月一日屆滿，作商業用途者於二零五零年七月一日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約59,970.6平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣500,342,500元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
510100-2010-B-0014 (成).....	二零一零年七月二日	59,970.6
	總計：	<u>59,970.6</u>

- b) 根據以下國有土地使用權證，該物業所在該地盤總地盤面積約37,626.06平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
成國用(2010)第726號	二零一零年九月三日	二零五零年七月一日 (零售用途)； 二零八零年七月一日 (住宅用途)	37,626.06
成國用(2010)第727號	二零一零年九月三日	二零五零年七月一日 (零售用途)； 二零八零年七月一日 (住宅用途)	22,344.54
		總計：	<u>59,970.6</u>

- c) 貴公司表示，總建築面積約100,233.31平方米的多個公寓已以人民幣821,889,704元訂約售出，總建築面積約10,192.49平方米的多個零售單位已以人民幣191,543,741元訂約售出，284個停車位已以人民幣32,660,000元訂約售出。吾等已將該部分的價值計入上述資本值。

- d) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：公寓及零售單位和停車位

現狀：已竣工並空置

估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。

- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 陽光壹佰置業(成都)有限公司擁有該物業合法業權，有權自由租賃、轉讓及處置該物業的土地使用權及房屋所有權；及

- (ii) 土地使用權已抵押予中國民生銀行股份有限公司成都分行以獲取銀行信貸。

第三類 — 於中國持有的在建物業權益

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																				
36. 中國 湖南省 長沙市 岳麓區 猴子石大橋 西頭北側 長沙陽光100 國際新城 第3期 在建部分	<p>該物業包括總建築面積205,818.60平方米的多個住宅單位、總建築面積26,962.16平方米的多個零售單位、總建築面積7,150.23平方米的多棟別墅及總建築面積40,925.71平方米的多個停車位。</p> <p>該物業各個部分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>169,336.21</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>36,482.39</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>10,844.96</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>16,117.20</td> </tr> <tr> <td>別墅(預售)</td> <td>2,087.00</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>5,063.23</td> </tr> <tr> <td>停車位(預售)</td> <td>8,520.00</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>32,405.7</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>280,856.70</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅(預售)	169,336.21	住宅	36,482.39	零售(預售)	10,844.96	零售	16,117.20	別墅(預售)	2,087.00	別墅	5,063.23	停車位(預售)	8,520.00	停車位	32,405.7	總計	<u>280,856.70</u>	於視察日，該物業在建中。	<p>人民幣 1,678,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔全部權益： 人民幣 1,678,000,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)																						
住宅(預售)	169,336.21																						
住宅	36,482.39																						
零售(預售)	10,844.96																						
零售	16,117.20																						
別墅(預售)	2,087.00																						
別墅	5,063.23																						
停車位(預售)	8,520.00																						
停車位	32,405.7																						
總計	<u>280,856.70</u>																						

貴集團表示，該物業將於二零一四年竣工。

長沙陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約602,699.81平方米，現已或將開發總建築面積約1,417,061平方米，其中1,361,819平方米可供出售。

該物業根據多份國有土地使用權證持有，持作零售及住宅用途，年期各異，於二零五四年二月二十八日屆滿。

附註：

- a) 根據國有土地使用權出讓合同第20040001號，該地盤所在地總面積約659,241.52平方米的土地使用權已訂約授予陽光壹佰(湖南)置業發展有限責任公司，總代價為人民幣410,100,000元。
- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約602,699.81平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
長國用(2004)第009787號.....	二零零四年 三月三十日	96,804.55	二零五四年二月二十八日
長國用(2004)第018291號.....	二零零四年 六月十七日	137,757.32	二零五四年二月二十八日
長國用(2004)第018292號.....	二零零四年 六月十七日	252,486.14	二零五四年二月二十八日
長國用(2004)第009786號.....	二零零四年 三月三十日	115,651.8	二零五四年二月二十八日
	總計：	602,699.81	

- c) 該物業於估值日的發展總值合計約為人民幣2,236,000,000元。
- d) 貴公司表示，總建築面積約169,336平方米的多個住宅單位已以人民幣1,211,080,000元訂約售出，總建築面積約10,845平方米的多個零售單位已以人民幣227,000,000元訂約售出，總建築面積約2,087平方米的多棟別墅已以人民幣51,300,000元訂約售出，總建築面積約8,520平方米的多個停車位已以人民幣26,800,000元訂約售出。吾等已將該等部分的價值計入上述資本值。
- e) 貴集團表示，於估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣1,465,960,771元及人民幣33,762,009元。
- f) 主要證書／批文概述如下：
- | | |
|-----------------|-----|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii) 國有土地使用權證 | 有 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v) 建築工程施工許可證 | 有 |
| vi) 預售許可證 | 有 |
| vii) 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

g) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：第3期在建部分

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

h) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

(i) 貴集團已悉數支付該地盤地價，並根據多份國有土地使用權證取得該地盤的土地使用權。於土地使用權年期內， 貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該地盤；

- (ii) 貴集團擁有部分物業的房屋所有權，有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業部分；
- (iii) 貴集團已自中國政府取得建設及銷售該物業的所有必要批文，有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業，惟已訂約售出部分除外；及
- (iv) 貴集團與多個買家訂立的銷售協議合法有效，對雙方均具法律約束力。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																																
37. 中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 瀋陽陽光100 國際新城 第2-3期 在建部分	該物業總建築面積約518,813平方米，將開發為住宅、零售商舖及停車位。 貴公司表示，規劃方案詳情如下：	於視察日，該物業在建中。	人民幣 1,468,000,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 1,468,000,000元)																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第2期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>30,509</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>176,165</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,491</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>11,842</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>46,858</td> </tr> <tr> <td>停車位(預售)</td> <td>2,160</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>269,025</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">第3期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>138,865</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>44,678</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>13,246</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>53,000</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>249,788</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>518,813</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第2期		住宅	30,509	住宅(預售)	176,165	零售	1,491	零售(預售)	11,842	停車位	46,858	停車位(預售)	2,160	小計：	<u>269,025</u>	第3期		住宅	138,865	住宅(預售)	44,678	零售	13,246	停車位	53,000	小計：	<u>249,788</u>	總計：	<u>518,813</u>		
用途	建築面積 (平方米)																																		
第2期																																			
住宅	30,509																																		
住宅(預售)	176,165																																		
零售	1,491																																		
零售(預售)	11,842																																		
停車位	46,858																																		
停車位(預售)	2,160																																		
小計：	<u>269,025</u>																																		
第3期																																			
住宅	138,865																																		
住宅(預售)	44,678																																		
零售	13,246																																		
停車位	53,000																																		
小計：	<u>249,788</u>																																		
總計：	<u>518,813</u>																																		

貴集團表示，該物業第2期及第3期將分別於二零一四年及二零一八年左右竣工。

瀋陽陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約666,667平方米，現已或將開發總建築面積約2,472,489平方米，其中2,373,025平方米可供出售。

二零一三年
六月三十日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值
	該物業根據多份國有土地使用權證持作住宅用途，年期不一，最早於二零五五年十二月三十一日屆滿。		

附註：

- a) 根據土地使用權掛牌交易成交確認書瀋于土交字(2004)第10號，該地盤總地盤面積約666,666.67平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣583,333,336元。
- b) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約455,059.72平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣468,188,679.20元。

國有土地使用權出讓合同編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期
瀋規國土于出合字(2005)第0039號	68,280.46	二零零五年十一月十四日
瀋規國土于出合字(2006)第0009號	32,349.80	二零零六年四月二十日
瀋規國土于出合字(2007)第015號	19,098.87	二零零七年五月十八日
瀋規國土于出合字(2007)第001號	3,600.00	二零零七年一月八日
瀋規國土于出合字(2007)第040號	2,444.40	二零零七年八月二十八日
瀋規國土于出合字(2007)第026號	65,775.29	二零零七年十月十八日
瀋規國土于出合字(2008)第003號	65,894.34	二零零八年七月十八日
2101142010A0024	32,399.67	二零一零年七月十五日
2101142011A0012	75,050.46	二零一一年四月二十六日
2101142012A0071	90,166.43	二零一二年十二月七日
總計：	455,059.72	

- c) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約332,886.19平方米的土地使用權已授予 貴集團作住宅用途。

國有土地使用權證編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
于洪國用(2007)第YH 04227號	3,600.00	二零五六年十二月三十一日 (複合性住宅用途)
瀋陽國用(2007)第YHXC 029號	65,775.29	二零五六年十二月三十一日 (複合性住宅用途)
瀋陽國用(2009)第YHXC 003號	65,894.34	二零五七年十二月三十一日 (複合性住宅用途)
瀋陽國用(2010)第YHXC 011號	32,399.67	二零六零年七月三十一日 (複合性住宅用途)
瀋陽國用(2011)第YHXC 007號	75,050.46	二零六一年四月二十六日 (複合性住宅用途)
瀋陽國用(2012)第YHXC 013號	21,629.75	二零六三年三月一日 (複合性住宅用途)
瀋陽國用(2012)第YHXC 014號	37,321.43	二零六三年三月一日 (複合性住宅用途)
瀋陽國用(2012)第YHXC 015號	31,215.25	二零六三年三月一日 (複合性住宅用途)
總計：	332,886.19	

- d) 貴集團表示，多個住宅與零售單位(總建築面積約232,685平方米)以及72個停車位已以人民幣1,803,750,000元訂約售出。吾等已將該等部分的價值計入上述資本值。

e) 貴集團表示，估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣782,276,854元及人民幣284,625,123元。

f) 該物業於估值日的發展總值合計約人民幣3,665,100,000元。

g) 主要證書／批文概述如下：

i)	國有土地使用權出讓合同	有
ii)	國有土地使用權證	有
iii)	建設用地規劃許可證	有
iv)	建設工程規劃許可證	有
v)	建築工程施工許可證	有
vi)	預售許可證	部分
vii)	建設工程竣工驗收報告	部分

h) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：第2期在建部分

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

i) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有該物業合法業權，有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
- (ii) 貴集團無權自由租賃、轉讓、抵押及處置已抵押物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (iii) 貴集團已取得建築工程施工許可證，可開發及建設該物業。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																												
38. 中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西經濟 技術開發區 七號街18號 瀋陽陽光100 果嶺公館 第1-2期 在建部分	<p>該物業將開發成住宅、房屋、零售商舖、酒店及停車位，總建築面積約133,399平方米。</p> <p>貴集團表示，規劃方案詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第1期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>52,911</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>22,800</td> </tr> <tr> <td>房屋</td> <td>4,401</td> </tr> <tr> <td>房屋(預售)</td> <td>2,960</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>10,669</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>9,837</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>24,171</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>127,749</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第2期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>5,650</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>5,650</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>133,399</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第1期		住宅	52,911	住宅(預售)	22,800	房屋	4,401	房屋(預售)	2,960	零售	10,669	酒店	9,837	停車位	24,171	小計：	127,749	第2期		住宅	5,650	小計：	5,650	總計：	133,399	於視察日，該物業在建中。	<p>人民幣 629,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔51%權益： 人民幣 320,790,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)																														
第1期																															
住宅	52,911																														
住宅(預售)	22,800																														
房屋	4,401																														
房屋(預售)	2,960																														
零售	10,669																														
酒店	9,837																														
停車位	24,171																														
小計：	127,749																														
第2期																															
住宅	5,650																														
小計：	5,650																														
總計：	133,399																														

瀋陽陽光100果嶺公館(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約100,000平方米，現已或將開發總建築面積約269,765平方米，其中262,158平方米可供出售。

該物業第1期及第2期預計分別約於二零一三年及二零一四年竣工。

該物業根據國有土地使用權證持有，持作住宅及零售用途者分別於二零五九年三月四日及二零四九年三月四日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約100,000平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣60,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
2101062009A1026.....	二零零九年三月五日	100,000
總計：		100,000

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約100,000平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
瀋國用(2009)第0000043號.....	二零零九年 三月十一日	100,000	二零五九年三月四日， 作住宅用途； 二零四九年三月四日， 作商業用途
總計：		100,000	

- c) 貴集團表示，估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣281,958,121元及人民幣167,401,068元。
- d) 該物業於估值日的發展總值合計約為人民幣933,700,000元。
- e) 貴公司表示，總建築面積約23,798平方米的多個單位已以人民幣146,380,000元訂約售出。吾等已將該部分的價值計入上述資本值。
- f) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	部分
iv) 建設工程規劃許可證	部分
v) 建築工程施工許可證	部分
vi) 預售許可證	部分
vii) 建設工程竣工驗收報告	不適用

- g) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第1期在建部分

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關於方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

- h) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團已取得該物業所在土地的土地使用權證，根據該證書作為土地使用權的擁有人，有權在不違反土地使用權出讓合同所載有關擬開發房地產項目的條文及規定的情況下開發及使用有關土地；

- (ii) 根據二零零九年三月十一日發出的國有土地使用權出讓合同瀋開國用第(2009)出讓合同第43號，總地盤面積約100,000平方米已授予 貴集團用作複合性住宅；
- (iii) 貴集團已取得建築面積約143,910.13平方米的建設工程規劃許可證及建築面積約136,493.07平方米的建築工程施工許可證；及
- (iv) 貴集團已取得建築面積103,577.62平方米的預售許可證。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值												
39. 中國 重慶市 江北區 五里店街道 黃花園 大橋北 重慶陽光100 城市廣場 零售商場部 分區域	貴公司表示，總建築面積約18,594.84平方米的該物業將開發為超級市場。 建築面積細分如下：	於視察日，該物業在建中。	人民幣 268,000,000元 (貴集團 應佔30%權益： 人民幣 80,400,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫1層</td> <td>3,516.82</td> </tr> <tr> <td>1樓</td> <td>6,430.51</td> </tr> <tr> <td>2樓</td> <td>6,286.04</td> </tr> <tr> <td>3樓</td> <td>2,361.47</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>18,594.84</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	建築面積 (平方米)	地庫1層	3,516.82	1樓	6,430.51	2樓	6,286.04	3樓	2,361.47	總計：	<u>18,594.84</u>		
樓層	建築面積 (平方米)														
地庫1層	3,516.82														
1樓	6,430.51														
2樓	6,286.04														
3樓	2,361.47														
總計：	<u>18,594.84</u>														

貴集團表示，該物業將於二零一三年竣工。

重慶陽光100城市廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約53,900平方米，現已或將開發總建築面積約357,879.87平方米，其中297,364.88平方米可供出售。

該物業根據多份房地產權證持有，作零售用途者最早於二零四五年二月十二日屆滿，作住宅用途者最早於二零五五年二月十二日屆滿，作非住宅用途者最早於二零五五年六月十三日屆滿。

附註：

- a) 根據以下房地產權證，該物業總地盤面積約26,556.60平方米已授予 貴集團，作商業用途部分的土地使用權於二零四五年二月十二日屆滿，作住宅用途部分的土地使用權於二零五五年二月十二日屆滿。

房地產權證編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期	建築用途
103房地證2008字第01522號.....	11,976.60	二零零八年一月二十日	住宅及零售
103房地證2011字第00227號.....	14,579.90	—	住宅及零售
總計：	26,556.50		

- b) 貴集團表示，估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣119,726,814元及人民幣5,273,186元。

- c) 該物業於估值日的發展總值合計約人民幣332,400元。

- d) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	不適用
vii) 建設工程竣工驗收報告	不適用

- e) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：零售商場部分區域

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

- f) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 重慶渝能萬怡擁有該物業合法業權，有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業及在建物業的土地使用權；及
- (ii) 重慶渝能萬怡已取得物業施工許可。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值										
40. 中國 四川省 成都市 成華區 成都陽光100 米婭中心 第2期 在建部分	貴公司表示，該物業將包括多個住宅單位、零售商舖單位及停車位，總建築面積約135,374平方米。 建築面積細分如下：	於視察日，該物業在建中。	人民幣 379,000,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 379,000,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>62,723</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>39,457</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>33,194</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>135,374</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	62,723	零售	39,457	停車位	33,194	總計：	135,374		
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	62,723												
零售	39,457												
停車位	33,194												
總計：	135,374												

該物業預期將於二零一五年左右竣工。

成都陽光100米婭中心(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約59,971平方米，現已或將開發總建築面積約333,674平方米，其中約317,267平方米可供出售。

該物業根據一份國有土地使用權證持有，作住宅用途者於二零八零年七月一日屆滿，作商業用途者於二零五零年七月一日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約59,970.6平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣500,342,500元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
510100-2010-B-0014 (成).....	二零一零年七月二日	59,970.6
	總計：	59,970.6

- b) 根據以下國有土地使用權證，該物業所在該地盤總地盤面積約37,626.06平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
成國用(2010)第726號.....	二零一零年 九月三日	二零五零年七月一日 (零售用途)； 二零八零年七月一日 (住宅用途)	37,626.06
成國用(2010)第727號.....	二零一零年九 月三日	二零五零年七月一日 (零售用途)； 二零八零年七月一日 (住宅用途)	22,344.54
總計：			<u><u>59,970.6</u></u>

- c) 該物業於估值日的發展總值合計約人民幣1,451,000,000元。
- d) 貴集團表示，估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣660,912,082元及人民幣623,712,624元。
- e) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	有
vii) 建設工程竣工驗收報告	不適用

- f) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第1期在建部分

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

- g) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 陽光壹佰置業(成都)有限公司擁有該物業合法業權，有權自由租賃、轉讓及處置該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (ii) 土地使用權已抵押予中國民生銀行股份有限公司成都分行以獲取銀行信貸。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值										
			人民幣										
41. 中國 重慶市 重慶陽光100 國際新城第2 期在建部分	貴公司表示，該物業將包括多個住宅單位、零售商舖單位及停車位，總建築面積約118,447平方米。 該物業建築面積細分如下：	於視察日，該物業在建中。	855,000,000元 (貴集團應佔全部權益： 人民幣855,000,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>88,776</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,645</td> </tr> <tr> <td>停車位及公共設施</td> <td>26,027</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>118,447</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	88,776	零售	3,645	停車位及公共設施	26,027	總計：	118,447		
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	88,776												
零售	3,645												
停車位及公共設施	26,027												
總計：	118,447												
	重慶陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約328,307.3平方米，現已或將開發總建築面積約1,663,705平方米，其中1,560,259平方米可供出售。												
	該物業根據多份房地產權證持有，持作零售用途者於二零四三年四月七日屆滿，持作住宅用途者於二零五三年四月七日屆滿。												

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業所在該地盤總地盤面積約328,307.3平方米的土地使用權已訂約授予重慶渝能壹佰房地產開發有限公司，總代價為人民幣70,075,223元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
渝地(2003)合字(南區)第53號	二零零三年四月七日	328,307.3
	總計：	328,307.3

- b) 根據以下房地產權證，該物業地盤面積約25,006平方米的土地使用權已授予重慶渝能壹佰房地產開發有限公司作零售及住宅用途，土地使用年期分別於二零四三年四月七日及二零五三年四月七日屆滿。

房地產權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
106D房地證2012字第00696號	二零一二年	24,422	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2013字第00039號	二零一三年二月六日	584	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
	總計：	<u>25,006</u>	

- c) 貴集團表示，於估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣25,713,894元及人民幣728,953,854元。

- d) 該物業於估值日的發展總值合計約為人民幣2,148,000,000元。

- e) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	不適用
vii) 建設工程竣工驗收報告	不適用

- f) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第2期在建部分

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

- g) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 國有土地使用權出讓合同合法有效，對雙方均具法律約束力。 貴集團已悉數支付該地盤地價，並取得該地盤304,926平方米的土地使用權，惟尚未獲得該地盤23,381.3平方米的土地使用權。 貴集團現時持有該地盤281,743平方米(不含已售出及轉讓部分)的土地使用權；
- (ii) 根據國有土地使用權證， 貴集團已取得相應土地使用權。於土地使用權年期內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該地盤，惟已抵押部分除外。 貴集團有權佔用及使用該地盤已抵押部分，惟轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該部分須事先徵得承押人同意；及
- (iii) 該物業已部分抵押予興業國際信託有限公司。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
42. 中國 廣東省 東莞市 東莞松山會館的在建部分、松山湖科技產業園12幅土地	該物業地盤面積約12,659平方米，將開發為一棟建築面積約13,187平方米的辦公樓及240個地下停車位。 東莞松山會館(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約135,663平方米，現已或將開發總建築面積約258,339平方米，其中258,339平方米可供出售。 該物業根據國有土地使用權證持作科研用途，年期於二零一六年四月十一日屆滿。	於視察日，該物業在建中。	人民幣 63,300,000元 (貴集團應佔 44.149%權益： 人民幣 27,946,317元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約12,659平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣8,230,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
東國土出讓(市場)合(2011)第044號.....	二零一一年三月十日	科研與設計	12,659
總計：			12,659

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約135,663平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
東府國用(2011)第特148號.....	二零一一年七月十四日	科研與設計	12,659
總計：			12,659

- c) 該物業於估值日的發展總值合計約為人民幣126,800,000元。
d) 貴集團表示，估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣47,524,841元及人民幣31,605,476元。

e) 主要證書／批文概述如下：

i)	國有土地使用權出讓合同	有
ii)	國有土地使用權證	有
iii)	建設用地規劃許可證	有
iv)	建設工程規劃許可證	有
v)	建築工程施工許可證	有
vi)	預售許可證	不適用
vii)	建設工程竣工驗收報告	不適用

f) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：東莞松山會館在建部分

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

g) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

(i) 貴集團已正式獲授並擁有土地使用權。 貴集團有權根據土地出讓合同的條款及條件佔有、出租、轉讓、抵押、按揭土地使用權；

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																														
43. 中國 山東省 東營市 東營區 北一路248號 東營陽光100 城市麗園 第2-3期在建 部分	該物業建築面積約126,010平方米，將開發為住宅、別墅、零售單位及停車位。 該開發項目各個部分如下：	於視察日，該物業在建中。	人民幣 379,000,000元 (貴集團應佔 全部權益： 人民幣 379,000,000元)																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第2期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>3,477</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>49,659</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,469</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>5,415</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>3,535</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>67,556</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第3期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>22,035</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>30,392</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,488</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>3,540</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>58,455</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>126,010</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第2期		住宅	3,477	住宅(預售)	49,659	零售	5,469	零售(預售)	5,415	停車位	3,535	小計：	67,556	第3期		住宅	22,035	住宅(預售)	30,392	零售	2,488	停車位	3,540	小計：	58,455	總計：	126,010		
用途	建築面積 (平方米)																																
第2期																																	
住宅	3,477																																
住宅(預售)	49,659																																
零售	5,469																																
零售(預售)	5,415																																
停車位	3,535																																
小計：	67,556																																
第3期																																	
住宅	22,035																																
住宅(預售)	30,392																																
零售	2,488																																
停車位	3,540																																
小計：	58,455																																
總計：	126,010																																

貴集團表示，該物業第2期將於二零一四年竣工，第3期將於二零一六年竣工。

東營陽光100城市麗園(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約343,963.4平方米。該開發項目計劃開發總建築面積523,201平方米，其中可售總建築面積約為493,519平方米。

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
	該物業根據國有土地使用權證持有，最早於二零七五年八月二日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約343,963.4平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣101,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
東土合字(2005)第058號.....	二零零五年八月三日	商業及住宅	69,601.9
東土合字(2005)第059號.....	二零零五年八月三日	住宅	274,361.69
總計：			343,963.4

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約343,963.4平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
東開國用2010第075號.....	二零一零年 十月二十六日	二零七五年 八月二日	住宅	69,601.8
東(開)國用(2005)字第86號.....	二零零五年 十二月二十三日	二零七五年 八月三日	住宅	274,361.6
總計：				343,963.4

- c) 該物業於估值日的發展總值合計約為人民幣743,400,000元。
- d) 貴集團表示，估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣523,303,712元及人民幣227,917,226元。
- e) 貴公司表示，總建築面積約85,466平方米的多個單位已以人民幣503,030,000元訂約售出。吾等已將該部分的價值計入上述資本值。
- f) 貴公司表示，竣工後總建築面積約17,934平方米物業的地下部分將用作人防。
- g) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	有
vii) 建設工程竣工驗收報告	不適用

- h) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：第2-3期在建部分
現狀：在建
估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。
- i) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團擁有上述物業的合法及有效業權。截至本法律意見發出日，該物業業權仍然有效。 貴集團表示，除尚未取得建築工程施工許可證的部分外，該物業其餘部分已按照有關業權文件及國有土地使用合同動工建設。該物業施工既不違反相關法例亦可避免土地空置，而尚未取得有效施工批文的部分將於取得相關業權文件後動工建設。基於 貴集團根據相關業權文件施工的情況， 貴集團取得所有房屋竣工批文後申領房屋所有權證不會有法律障礙。 貴集團表示，施工工程已根據相關業權文件展開；
 - (ii) 貴集團有權在預售許可證所規定範圍內出售該等物業在建部分。 貴集團獲抵押人批准出售已抵押物業。截至本法律意見發出日，該物業在建部分已預售95,385平方米。預售物業僅在買家許可或合同終止的情況下方可轉讓、租賃或抵押；及
 - (iii) 貴集團所提供的預售合同樣本符合現行相關法例，對雙方均有效。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
44. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 象山區 二塘鄉九美橋西 陽光100桂林麗園 在建部分	該物業建築面積約1,569.56平方米，將開發為別墅及公共設施。 貴集團表示，該物業將於二零一三年竣工。 陽光100桂林麗園(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約464,564.2平方米，現已或將開發總建築面積約239,059平方米，其中238,292平方米可供出售。 該物業根據國有土地使用權證持有，持作零售用途者於二零四七年六月十八日屆滿，持作住宅用途者於二零七七年六月十八日屆滿。	於視察日，該物業在建中。	人民幣 12,600,000元 (貴集團應佔 30%權益： 人民幣 3,780,000元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約464,564.2平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
第(2007)3823號.....	二零零七年六月十九日	464,564.2
	總計：	464,564.2

- b) 根據以下國有土地使用權證，該物業所在該地盤總地盤面積約464,564.2平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	土地用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
桂市國用(2009)第000406號.....	零售及住宅	二零四七年六月十八日(零售用途)；二零七七年六月十八日(住宅用途)	464,564.2
		總計：	464,564.2

- c) 該物業於估值日的發展總值合計約人民幣19,010,000元。

d) 貴集團表示，估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣8,824,080.00元及人民幣3,000,000元。

e) 主要證書／批文概述如下：

i)	國有土地使用權出讓合同	有
ii)	國有土地使用權證	有
iii)	建設用地規劃許可證	有
iv)	建設工程規劃許可證	有
v)	建築工程施工許可證	有
vi)	預售許可證	不適用
vii)	建設工程竣工驗收報告	不適用

f) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：在建部分

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

g) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團已正式獲授並擁有土地使用權。 貴集團有權根據土地出讓合同的條款及條件佔有、出租、轉讓、抵押、按揭土地使用權；
- (ii) 桂林陽光壹佰擁有佔有及使用權。未經抵押人書面同意，該等物業不得進行饋贈、轉讓、出售、租賃、再抵押或以任何方式處置。土地出讓金、任何相關稅項或潛在稅項均已繳清，且該物業並不涉及徵用權、查封、訴訟及其他限制；及
- (iii) 貴集團已按中國相關法律的規定取得該等在建樓宇所需全部重要批文、許可證、證書及確認。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值																		
45. 中國 廣西壯族自治區 柳州市 東堤路西及文昌大橋南段 柳州窯埠古鎮 第1-2期在建部分	該物業建築面積約105,033平方米，將開發為住宅及零售單位。 該開發項目各個部分如下：	於視察日，該物業仍在建中。	人民幣 844,000,000元 (貴集團應佔 49%權益： 人民幣 413,560,000元)																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>6,547</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>6,578</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>7,030</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>13,536</td> </tr> <tr> <td>酒店(預售)</td> <td>9,073</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>9,134</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>53,134</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>105,033</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅(預售)	6,547	住宅	6,578	零售(預售)	7,030	零售	13,536	酒店(預售)	9,073	酒店	9,134	停車位	53,134	總計：	<u>105,033</u>		
用途	建築面積 (平方米)																				
住宅(預售)	6,547																				
住宅	6,578																				
零售(預售)	7,030																				
零售	13,536																				
酒店(預售)	9,073																				
酒店	9,134																				
停車位	53,134																				
總計：	<u>105,033</u>																				

貴集團表示，該物業將於二零一四年竣工。

柳州窯埠古鎮(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約86,405平方米，將開發總建築面積約210,483平方米，其中210,120平方米可供出售。

該物業根據國有土地使用權證持有，持作酒店、商業及船塢用途者於二零一一年四月二十九日屆滿，持作住宅用途者於二零一八年四月二十九日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業所在該地盤總地盤面積約86,406.55平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣581,800,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
柳土出字第2011030號.....	二零一一年五月十六日	86,406.55
	總計：	86,406.55

- b) 根據土地使用權證，該地盤總地盤面積約86,407.5平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
柳國用(2011)第119995號.....	二零一一年十月十日	商業／酒店／船塢 用途：二零五一年 四月二十九日 住宅用途：二零 八一年四月二十九 日	38,340.9
柳國用(2013)第104741號.....	二零一三年三月七日	商業／酒店／綠地 用途：二零五一年 四月二十九日 住宅用途：二零 八一年四月二十九 日	48,066.6
	總計：		86,407.5

- c) 貴公司表示，總建築面積約22,650平方米的多個單位已以人民幣675,575,500元訂約售出。吾等已將該部分價值計入上述資本值。
- d) 該物業於估值日的發展總值合計約為人民幣1,690,000,000元。
- e) 貴集團表示，於估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣174,455,269元及人民幣389,021,942元。
- f) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	不適用
vii) 建設工程竣工驗收報告	不適用

- g) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第1-2期在建部分
現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

- h) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 國有土地使用權出讓合同的應付代價已悉數結清。 貴集團已獲授國有土地使用權證，合法擁有該物業的土地使用權；及
 - (ii) 貴集團擁有該地盤的正式合法業權，有權使用、轉讓、租賃及抵押該地盤。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
46. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 平樂縣 上遊村 桂林灕江小鎮 在建部分	該物業建築面積約2,571平方米，將開發為別墅。 貴集團表示，該物業將於二零一六年竣工。 桂林灕江小鎮(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約62,137平方米，現已或將開發總建築面積約78,201平方米，其中78,201平方米可供出售。 該物業根據多份國有土地使用權證持有，持作住宅用途者於二零八一年六月十九日屆滿，持作零售用途者於二零五一年六月十九日屆滿。	於視察日，該物業在建中。	人民幣 6,790,000元 (貴集團應佔 75%權益： 人民幣 5,092,500元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約62,137平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
平樂土出字第2011008號.....	二零一一年六月二十日	40,845
平樂土出字第2013013號.....	二零一三年六月十七日	21,292
	總計：	62,137

- b) 根據以下國有土地使用權證，該物業所在該地盤總地盤面積約40,845平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
平國用(2012)第010097號.....	二零一二年二月十日	二零八一年六月十九日(住宅用途)	25,122
平國用(2012)第010095號.....	二零一二年二月十日	二零五一年六月十九日(零售用途)	3,587
平國用(2012)第010096號.....	二零一二年二月十日	二零八一年六月十九日(住宅用途)	12,136
	總計：		40,845

- c) 該物業於估值日的發展總值合計約人民幣10,620,000元。
- d) 貴集團表示，估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣4,601,789元及人民幣2,320,200元。
- e) 主要證書／批文概述如下：
- | | |
|-----------------|-----|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii) 國有土地使用權證 | 有 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v) 建築工程施工許可證 | 有 |
| vi) 預售許可證 | 有 |
| vii) 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |
- f) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：在建部分
現狀：在建
估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。
- g) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團已正式獲授並擁有土地使用權。 貴集團有權根據土地出讓合同的條款及條件佔有、出租土地使用權；
- (ii) 貴集團已按中國相關法律的規定取得該等在建樓宇所需全部重要批文、許可證、證書及確認；及
- (iii) 貴集團有權轉讓及抵押在建物業的部分。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																												
47. 中國 廣東省 清遠市 清城區 龍塘鎮 陂坑工業區 清遠芒果 小鎮 第1-2期在建 部分	該物業為清遠項目第1-2期，將開發為含商業配套設施及停車位的大型住宅開發項目，建築面積約249,952平方米。 貴集團表示，該物業建築面積細分如下：	於視察日，該物業在建中。	人民幣 374,000,000元 (貴集團應佔 55%權益： 人民幣 205,700,000元)																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第1期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>14,657</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>56,128</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>10,093</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>23,571</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>104,449</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第2期</td> </tr> <tr> <td>住宅(未售)</td> <td>76,650</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>27,337</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,812</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>38,704</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>145,503</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>249,952</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第1期		住宅	14,657	住宅(預售)	56,128	零售	10,093	停車位	23,571	小計：	104,449	第2期		住宅(未售)	76,650	住宅(預售)	27,337	零售	2,812	停車位	38,704	小計：	145,503	總計：	249,952		
用途	建築面積 (平方米)																														
第1期																															
住宅	14,657																														
住宅(預售)	56,128																														
零售	10,093																														
停車位	23,571																														
小計：	104,449																														
第2期																															
住宅(未售)	76,650																														
住宅(預售)	27,337																														
零售	2,812																														
停車位	38,704																														
小計：	145,503																														
總計：	249,952																														

貴集團表示，該物業將於二零一四年竣工。清遠芒果小鎮(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約847,267平方米，現已或將開發總建築面積約3,371,897平方米，其中3,297,741平方米可供出售。

該物業根據十一份國有土地使用權證持有，持作住宅用途者最遲於二零七八年九月七日屆滿，持作零售用途者最早於二零五三年一月二十日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約875,214.803平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣444,231,514元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
441801-2008-000234	二零零八年三月七日	主要用途：住宅 次要用途：商業	875,214.803
總計：			875,214.803

- b) 根據以下國有土地使用權證，該物業總建築面積約847,267平方米已授予 貴集團作住宅用途，土地使用年期最遲於二零七八年九月七日屆滿。

國有土地使用權證編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期	用途	屆滿日期
清市府國用(2013)第00375號	71,329.05	二零一三年八月三十日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2013)第00376號	43,175.93	二零一三年八月三十日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2013)第00377號	89,509.99	二零一三年八月三十日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2013)第00378號	120,287.59	二零一三年八月三十日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2013)第00379號	73,922.65	二零一三年八月三十日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2013)第00380號	25,588.96	二零一三年八月三十日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2013)第00007號	84,617.64	二零一三年一月四日	住宅	二零五八年九月七日
清市府國用(2013)第00005號	97,075.30	二零一三年一月四日	住宅	二零五八年九月七日
清市府國用(2013)第00006號	28,290.62	二零一三年一月四日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2009)第00338號	133,765.69	二零零九年七月二十二日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2004)第00101號	79,703.36	二零零四年三月九日	住宅及 零售	二零五三年一月二十日
總計：				847,267

- c) 該物業於估值日的發展總值合計約為人民幣1,122,960,000元。
- d) 貴集團表示，估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣160,332,722元及人民幣173,190,649元。
- e) 貴公司表示，總建築面積約83,465平方米的多個住宅單位已以人民幣418,450,000元訂約售出。吾等已將該部分的價值計入上述資本值。
- f) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	有
vii) 建設工程竣工驗收報告	不適用

- g) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第1期在建部分

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

- h) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團擁有該地盤的正式合法業權，有權使用、轉讓、租賃及抵押該地盤；
 - (ii) 該物業現時使用方式符合土地使用規劃；
 - (iii) 根據輕軌建設項目的資料，該地盤或會分割；及
 - (iv) 後續建設須取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證方可進行。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																				
48. 中國 山東省 濰坊市 奎文區 新華路26號 路口 濰坊陽光100 城市廣場 第1期 在建部分	該物業建築面積約187,961.64平方米，將開發為住宅、零售商舖及辦公室。該物業亦將包括942個地下停車位。 開發項目各個部分如下：	於視察日，該物業在建中。	人民幣 1,430,400,000元 (貴集團應佔 全部權益： 人民幣 1,430,400,000元)																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>59,039.55</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>29,553.63</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>8,902.54</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>38,851.31</td> </tr> <tr> <td>辦公室(預售)</td> <td>19,388.70</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>3,953.11</td> </tr> <tr> <td>停車位(預售)</td> <td>1,260</td> </tr> <tr> <td>停車位及地庫</td> <td>27,002.80</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>187,961.64</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅(預售)	59,039.55	住宅	29,553.63	零售(預售)	8,902.54	零售	38,851.31	辦公室(預售)	19,388.70	辦公室	3,953.11	停車位(預售)	1,260	停車位及地庫	27,002.80	總計：	187,961.64		
用途	建築面積 (平方米)																						
住宅(預售)	59,039.55																						
住宅	29,553.63																						
零售(預售)	8,902.54																						
零售	38,851.31																						
辦公室(預售)	19,388.70																						
辦公室	3,953.11																						
停車位(預售)	1,260																						
停車位及地庫	27,002.80																						
總計：	187,961.64																						

貴集團表示，該物業將於二零一三年底竣工。

濰坊陽光100城市廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約186,091平方米，現已或將開發總建築面積約1,595,143平方米，其中1,600,335平方米可供出售。

該物業根據一份國有土地使用權證持有，作零售與服務用途者於二零五零年十二月十六日屆滿，作住宅用途者於二零八零年十二月十六日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約23,744平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣69,459,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
濰坊-01-2010-0276	二零一零年四月二十日	23,744
	總計：	<u>23,744</u>

- b) 根據以下國有土地使用權證，該物業所在該地盤總地盤面積約23,744平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
濰國用(2011)第A018號	二零一零年十二月十六日	二零五零年十二月十六日(零售與服務用途)；二零八零年十二月十六日(住宅用途)	23,744
		總計：	<u>23,744</u>

- c) 該物業於估值日的發展總值合計約人民幣2,057,200,000元。
- d) 貴集團表示，估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣495,922,238元及人民幣256,274,741元。
- e) 貴公司表示，總建築面積約84,114平方米的多個單位及42個停車位已以人民幣759,600,000元訂約售出。吾等已將該部分的價值計入上述資本值。
- f) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	有
vii) 建設工程竣工驗收報告	不適用

- g) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第1期在建部分

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關於方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

- h) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 轉讓國有土地使用權的合同符合中國法律法規，對各訂約方均有約束力；
 - (ii) 貴集團已依法取得與建設發展該物業有關的若干批文、許可證及證書，截至法律意見出具當日， 貴公司所獲上述文件並無撤回、廢除或撤銷等情況。 貴集團確認，建設工程已根據上述批文及證書以及國有土地使用權出讓合同展開，並無違法或土地閒置情況；
 - (iii) 貴集團有權在商品房預售許可證規定的範圍內預售濰坊的在建項目。承押人已同意出售上述已抵押項目。於本法律意見出具當日，在建項目中84,668平方米已售出。對於已預售單位，未經買家許可或在合同並無終止的情況下，不得轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iv) 吾等核查 貴集團提供的商品房預售合同樣本後發現，該類合同的內容並無違反中國現行法律，依法對合同雙方具有約束力。上述在建項目竣工後， 貴集團可根據房地產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及竣工證申請房產證。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																																
49. 中國 湖北省 武漢市 江夏區 楊橋湖大道 2號 武漢陽光100 大湖第 第2-4期 在建部分	<p>該物業包括總建築面積約137,078.87平方米的多個住宅單位、總建築面積為16,915平方米的多棟別墅、總建築面積約15,169平方米的多個零售單位及總建築面積為34,172.24平方米的多個停車位。</p> <p>該物業各個部分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第2期</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>54,141.58</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>11,140.29</td> </tr> <tr> <td>別墅(預售)</td> <td>941.72</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>15,973.28</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>19,651.44</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>101,848.31</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">第4期</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>23,927.00</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>47,870.00</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>9,629.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,540.00</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>14,520.80</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>101,486.80</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u><u>203,335.11</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第2期		住宅(預售)	54,141.58	住宅	11,140.29	別墅(預售)	941.72	別墅	15,973.28	停車位	19,651.44	小計：	<u>101,848.31</u>	第4期		住宅(預售)	23,927.00	住宅	47,870.00	零售(預售)	9,629.00	零售	5,540.00	停車位	14,520.80	小計：	<u>101,486.80</u>	總計：	<u><u>203,335.11</u></u>	於視察日，該物業在建中。	人民幣 749,000,000元 (貴集團應佔全部權益： 人民幣 749,000,000元)
用途	建築面積 (平方米)																																		
第2期																																			
住宅(預售)	54,141.58																																		
住宅	11,140.29																																		
別墅(預售)	941.72																																		
別墅	15,973.28																																		
停車位	19,651.44																																		
小計：	<u>101,848.31</u>																																		
第4期																																			
住宅(預售)	23,927.00																																		
住宅	47,870.00																																		
零售(預售)	9,629.00																																		
零售	5,540.00																																		
停車位	14,520.80																																		
小計：	<u>101,486.80</u>																																		
總計：	<u><u>203,335.11</u></u>																																		

貴集團表示，該物業第2期將於二零一四年竣工，而第4期將於二零一六年竣工。

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
	<p>武漢陽光100大湖第(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約293,303.7平方米，現已或將開發總建築面積約846,549平方米，其中830,879平方米可供出售。</p> <p>該物業根據國有土地使用權證持有，於二零七九年六月五日屆滿，作住宅用途。</p>		

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約293,304平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣260,100,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
E WH(JX)-2009-00002	二零零九年六月五日	293,304
	總計：	293,304

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約293,303.7平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
夏國用(2010)第549號.....	二零零九年十一月十六日	293,303.7	住宅	二零七九年六月五日
	總計：	293,303.7		

- c) 該物業於估值日的發展總值合計約為人民幣1,518,000,000元。
- d) 貴公司表示，第2期總建築面積約54,142平方米的多個住宅單位已以人民幣383,960,000元訂約售出，第2期總建築面積約942平方米的多個別墅單位已以人民幣8,150,000元訂約售出，第4期總建築面積約23,927平方米的多個住宅單位已以人民幣169,150,000元訂約售出，第4期總建築面積約9,629平方米的多個停車位已以人民幣154,920,000元訂約售出。吾等已將該等部分的價值計入上述資本值。
- e) 貴集團表示，於估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣283,082,299.60元及人民幣328,303,566.99元。

f) 主要證書／批文概述如下：

i)	國有土地使用權出讓合同	有
ii)	國有土地使用權證	有
iii)	建設用地規劃許可證	有
iv)	建設工程規劃許可證	有
v)	建築工程施工許可證	有
vi)	預售許可證	有
vii)	建設工程竣工驗收報告	不適用

g) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：第2-4期在建部分

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

h) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團已悉數支付該地盤地價，並根據多份國有土地使用權證取得該地盤的土地使用權。於土地使用權年期內， 貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該地盤；
- (ii) 貴集團已自中國政府取得建設及銷售該物業的所有必要批文，有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業，惟已訂約售出部分除外；及
- (iii) 貴集團與多個買家訂立的銷售協議合法有效，對雙方均具法律約束力。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																																
50. 中國 江蘇省 無錫市 惠山區 堰橋鎮 西漳 無錫陽光100 國際新城 第3-4期在建 部分	該物業建築面積約355,075平方米，將開發為住宅、別墅、零售單位及地下停車位。 該開發項目各個部分如下：	於視察日，該物業在建中。	人民幣 1,362,000,000元 (貴集團應佔 全部權益： 人民幣 1,362,000,000元)																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第3期</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>12,469</td> </tr> <tr> <td>別墅(預售)</td> <td>5,563</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>4,868</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>2,722</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>4,936</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>31,350</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第4期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>81,095</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>144,970</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>8,670</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>2,744</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>86,246</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>323,725</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>355,075</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第3期		別墅	12,469	別墅(預售)	5,563	零售	4,868	零售(預售)	2,722	停車位	4,936	小計：	31,350	第4期		住宅	81,095	住宅(預售)	144,970	零售	8,670	零售(預售)	2,744	停車位	86,246	小計：	323,725	總計：	355,075		
用途	建築面積 (平方米)																																		
第3期																																			
別墅	12,469																																		
別墅(預售)	5,563																																		
零售	4,868																																		
零售(預售)	2,722																																		
停車位	4,936																																		
小計：	31,350																																		
第4期																																			
住宅	81,095																																		
住宅(預售)	144,970																																		
零售	8,670																																		
零售(預售)	2,744																																		
停車位	86,246																																		
小計：	323,725																																		
總計：	355,075																																		

貴集團表示，第3期將於二零一三年竣工，第4期將於二零一五年竣工。

無錫陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約1,235,308.4平方米，現已及將開發總建築面積為2,603,949平方米，其中約2,459,541平方米可供出售。

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
	該物業根據多份國有土地使用權證持有，持作住宅用途者最早於二零七三年四月二十九日屆滿，持作其他零售及服務用途者最早於二零四三年四月二十九日屆滿。		

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約1,235,308.4平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣617,654,200元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
惠土資出合(2002)第70號	二零零二年十二月二十七日	1,235,308.4
總計：		<u>1,235,308.4</u>

- b) 根據無錫市國土資源局(出讓人)與無錫蘇源置業有限公司(受讓人)於二零一三年八月一日所訂立二零零二年十二月二十七日國有土地使用權出讓合同惠土資出合(2002)第70號的補充協議，主要條款及條件載列如下：

條款	最新資料
費用	須於簽訂補充協議之日起15個工作日內付清人民幣76,450,000元。
	須就增加許可建築面積於簽訂補充協議之日起3個工作日內付清人民幣91,440,925元。
許可建築面積	1,941,000平方米

- c) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約946,788.2平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
錫惠國用(2009)第0320號	二零零九年八月三日	343,159.2	住宅	二零七三年四月二十九日
錫惠國用(2009)第0321號	二零零九年八月三日	49,591	住宅	二零七三年四月二十九日
錫惠國用(2009)第0322號	二零零九年八月三日	241,437.2	住宅	二零七三年四月二十九日
錫惠國用(2009)第0323號	二零零九年八月三日	28,469.3	住宅	二零七三年四月二十九日
錫惠國用(2012)第11164號	二零一二年八月十七日	1,603.9	其他零售及服務	二零四三年四月二十九日
		(計入錫惠國用(2009)第0322號)		
錫惠國用(2012)第11155號	二零一二年八月十七日	772.9	其他零售及服務	二零四三年四月二十九日
		(計入錫惠國用(2009)第0322號)		
錫惠國用(2013)第0045號	二零一三年三月十八日	46,643.8	住宅	二零七三年四月二十九日
錫惠國用(2013)第0042號	二零一三年三月十八日	83,206.7	住宅	二零七三年四月二十九日
錫惠國用(2013)第0047號	二零一三年三月十八日	35,543.8	住宅	二零七三年四月二十九日
錫惠國用(2013)第0043號	二零一三年三月十八日	118,737.2	住宅	二零七三年四月二十九日
總計：		<u>946,788.2</u>		

- d) 根據以下房地產權證，該物業總建築面積約2,801.46平方米已授予 貴集團作辦公室用途，土地使用期於二零四三年四月二十九日屆滿。

房地產權證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期	樓宇用途
錫房權證字第HS1000593858號	454.08	二零一二年四月十八日	商業
錫房權證字第HS1000594336號	2,347.38	二零一二年四月十九日	商業
總計：	2,801.46		

- e) 該物業於估值日的發展總值合計約為人民幣2,419,000,000元。
- f) 貴集團表示，於估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣1,418,473,835元及人民幣250,680,296元。
- g) 貴公司表示，總建築面積約156,791平方米的多個單位已以人民幣1,099,970,000元訂約售出。吾等已將該部分的價值計入上述資本值。
- h) 貴公司表示，竣工後總建築面積約21,690平方米物業的地下部分將用作人防。
- i) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	有
vii) 建設工程竣工驗收報告	不適用

- j) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第3-4期在建部分

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有相關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

- k) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有上述物業的合法及有效業權。截至本法律意見發出日，該物業業權仍然有效。 貴集團表示，除尚未取得建築工程施工許可證的部分外，該物業其餘部分已按照有關業權文件及國有土地使用合同動工建設。該物業施工既不違反相關法例亦可避免土地空置，而尚未取得有效施工批文的部分將於取得相關業權文件後動工建設。基於 貴集團根據相關業權文件施工的情況， 貴集團取得所有房屋竣工批文後申領房屋所有權證不會有法律障礙。 貴集團表示，施工工程已根據相關業權文件展開；
- (ii) 貴集團有權在預售許可證所規定範圍內出售該等物業在建部分。 貴集團獲抵押人批准出售已抵押物業。截至本法律意見發出日，該物業在建部分已預售821,257.36平方米。預售物業僅在買家許可或合同終止的情況下方可轉讓、租賃或抵押；

- (iii) 貴集團所提供的預售合同樣本符合現行相關法例，對雙方均有效；及
- (iv) 貴集團可就取得竣工證但未獲房屋所有權證之物業已竣工部分申領房地產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及工程竣工驗收證明書。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值														
51. 中國 山東省 濟南市 槐蔭區 陽光新路 濟南陽光100 國際新城 第5期在建部分	<p>該物業建築面積約146,263平方米，將開發為住宅、零售單位及停車位。</p> <p>該開發項目各個部分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>9,137</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>115,390</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,186</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>9,659</td> </tr> <tr> <td>停車位(預售)</td> <td>6,891</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>146,263</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	9,137	住宅(預售)	115,390	零售	5,186	停車位	9,659	停車位(預售)	6,891	總計：	146,263	於視察日，該物業在建中。	<p>人民幣 600,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 49%權益： 人民幣 294,000,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)																
住宅	9,137																
住宅(預售)	115,390																
零售	5,186																
停車位	9,659																
停車位(預售)	6,891																
總計：	146,263																

貴集團表示，該物業將於二零一六年竣工。

濟南陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約648,876平方米，現已開發總建築面積為2,245,976平方米，其中可售總建築面積約2,064,786平方米。

該物業根據多份國有土地使用權證持有，持作公共設施用途者於二零五四年七月十二日屆滿，持作住宅用途者於二零七四年七月十二日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約648,876.2平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣860,928,077.3元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
濟南-01-2011-053	二零一一年五月二十三日	住宅	98,421
國有土地使用權出讓合同 濟國土資合字(2004)第590號之補充協議	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
濟國土資合字(2004)第590-1號.....	二零零七年六月一日	住宅及公共設施	550,455.2
		總計：	648,876.2

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約645,725.6平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
槐蔭國用(2005)第0300082號.....	二零七四年七月十二日	住宅	34,472.3
槐蔭國用(2005)第0300083號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	2,923
槐蔭國用(2005)第0300084號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	12,239
槐蔭國用(2005)第0300085號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	711.3
槐蔭國用(2005)第0300086號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	480.6
槐蔭國用(2005)第0300087號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	460.1
槐蔭國用(2005)第0300088號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	455
槐蔭國用(2005)第0300089號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	307.9
槐蔭國用(2005)第0300090號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	8,291.4
槐蔭國用(2005)第0300091號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	4,798.6
槐蔭國用(2005)第0300092號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	740.6
槐蔭國用(2005)第0300093號.....	二零七四年七月十二日	住宅	85,887.9
槐蔭國用(2005)第0300094號.....	二零七四年七月十二日	住宅	25,351.1
槐蔭國用(2005)第0300095號.....	二零七四年七月十二日	住宅	25,858.6
槐蔭國用(2005)第0300096號.....	二零七四年七月十二日	住宅	107,225.1
槐蔭國用(2005)第0300097號.....	二零七四年七月十二日	住宅	16,085.7
槐蔭國用(2005)第0300098號.....	二零七四年七月十二日	住宅	41,459.8
槐蔭國用(2005)第0300124號.....	二零七四年七月十二日	住宅	14,855.1
槐蔭國用(2005)第0300125號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	727.2
槐蔭國用(2005)第0300126號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	247.8
槐蔭國用(2005)第0300127號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	4,326.7
槐蔭國用(2005)第0300128號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	1,778.4
槐蔭國用(2005)第0300129號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	3,413.6
槐蔭國用(2005)第0300130號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	3,632.2
槐蔭國用(2006)第0300018號.....	二零七四年七月十二日	住宅	45,462.5
槐蔭國用(2006)第0300017號.....	二零七四年七月十二日	住宅	46,879.7
槐蔭國用(2006)第0300027號.....	二零七四年七月十二日	住宅	13,647.1
槐蔭國用(2006)第0300028號.....	二零七四年七月十二日	住宅	6,140.5
槐蔭國用(2006)第0300029號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	12.7
槐蔭國用(2006)第0300030號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	570.6
槐蔭國用(2006)第0300031號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	356.4
槐蔭國用(2006)第0300032號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	955.7
槐蔭國用(2006)第0300033號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	207.9
槐蔭國用(2006)第0300034號.....	二零七四年七月十二日	住宅	19,206.9
市中國用(2007)第0200180號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	101.6
市中國用(2007)第0200181號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	36.4
市中國用(2007)第0300182號.....	二零五四年八月二十八日	公共設施	
	二零七四年八月二十八日	住宅	16,997.6
槐蔭國用(2011)第0300039號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	98,421
		總計：	645,725.6

- c) 該物業於估值日的發展總值合計約為人民幣1,112,487,655元。
- d) 貴集團表示，於估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣294,889,779元及人民幣163,165,681元。
- e) 貴公司表示，總建築面積約115,390平方米的多個住宅單位已以人民幣910,320,000元訂約售出，約216個停車位已以人民幣17,860,000元訂約售出。吾等已將該部分的價值計入上述資本值。

f) 主要證書／批文概述如下：

i)	國有土地使用權出讓合同	有
ii)	國有土地使用權證	有
iii)	建設用地規劃許可證	有
iv)	建設工程規劃許可證	有
v)	建築工程施工許可證	有
vi)	預售許可證	有
vii)	建設工程竣工驗收報告	不適用

g) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：第5期在建部分

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

h) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有上述物業的合法及有效業權。截至本法律意見發出日，該物業業權仍然有效。 貴集團表示，除尚未取得建築工程施工許可證的部分外，該物業其餘部分已按照有關業權文件及國有土地使用合同動工建設。該物業施工既不違反相關法例亦可避免土地空置，而尚未取得有效施工批文的部分將於取得相關業權文件後動工建設。基於 貴集團根據相關業權文件施工的情況， 貴集團取得所有房屋竣工批文後申領房屋所有權證不會有法律障礙。 貴集團表示，施工工程已根據相關業權文件展開；
- (ii) 貴集團有權在預售許可證所規定範圍內出售該等物業在建部分。 貴集團獲抵押人批准出售已抵押物業。截至本法律意見發出日，該物業在建部分已預售107,486.8平方米。預售物業僅在買家許可或合同終止的情況下方可轉讓、租賃或抵押；
- (iii) 貴集團所提供的預售合同樣本符合現行相關法例，對雙方均有效；及
- (iv) 工程竣工後， 貴集團可根據房地產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及竣工證向有關部門申領該物業在建部分的所有權證。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值														
52. 中國 廣西壯族 自治區 柳州市 桂中大道2號 柳州陽光 100城市廣場 第4期在建 部分	該物業包括多個零售、辦公及酒店單位和多個停車位，總建築面積約68,160平方米。 該開發項目各個部分如下：	於視察日，該物業已竣工。	人民幣 842,300,000元 (貴集團應佔75% 權益： 人民幣 631,725,000元)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第4期</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>9,621</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>980</td> </tr> <tr> <td>辦公室(預售)</td> <td>40,325</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>17,234</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>68,160</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第4期		零售(預售)	9,621	零售	980	辦公室(預售)	40,325	停車位	17,234	總計：	68,160		
用途	建築面積 (平方米)																
第4期																	
零售(預售)	9,621																
零售	980																
辦公室(預售)	40,325																
停車位	17,234																
總計：	68,160																

柳州陽光100城市廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約125,383平方米，現已開發總建築面積約717,748平方米，其中約562,081平方米可供出售。

該物業根據多份國有土地使用權證持有，作酒店及辦公用途者最早於二零四六年七月二十日屆滿，作零售用途者最早於二零四七年九月三十日屆滿，作住宅用途者最早於二零七六年七月二十日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約125,384.92平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣168,400,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
柳土出字P(2006)第038號	二零零六年七月二十日	117,930.71
柳土出字(2009)第090號	二零零九年十一月二十日	7,454.21
	總計：	125,384.92

b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約125,382.9平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
柳國用(2007)第119406號.....	二零零七年九月三十日	12,093.2	二零零七年九月三十日 (住宅用途)；二零零七年九月三十日(零售用途)
柳國用(2008)第110624號.....	二零零八年六月一日	14,028.5	二零零八年六月一日(住宅用途)；二零零八年六月一日(零售用途)
柳國用(2008)第117007號.....	二零零八年八月五日	994	二零零八年八月五日(住宅用途)；二零零八年八月五日(零售用途)
柳國用(2008)第1124671號.....	二零零八年十一月二十六日	75,325.9	二零零六年七月二十日(住宅、餐飲、商業及金融用途)；二零零七年七月二十日(住宅用途)
柳國用(2008)第1124690號.....	二零零八年十一月二十六日	8,668.7	二零零七年六月一日(住宅用途)；二零零八年六月一日(零售用途)
柳國用(2008)第1124692號.....	二零零八年十一月二十六日	6,818.4	二零零八年十一月二十六日(商業用途(辦公室))
柳國用(2010)第110305號.....	二零一零年五月二十四日	7,454.2	二零四九年十二月十五日
	總計：	125,382.9	

c) 貴集團表示正在申請該物業的建設工程竣工驗收報告。

d) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	有
vii) 建設工程竣工驗收報告	不適用

e) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：第4期在建部分

現狀：已竣工

估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。

f) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

(i) 國有土地使用權出讓合同的應付代價已悉數結清。 貴集團已獲授國有土地使用權證，合法擁有該物業的土地使用權；

(ii) 貴集團擁有該地盤的正式合法業權，有權使用、轉讓、租賃及抵押該地盤；及

(iii) 後續建設須取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證方可進行。

第四類 — 於中國持作未來發展的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值												
53. 中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 瀋陽陽光100 國際新城 第3期儲備土 地	<p>該物業為一幅土地，將開發為住宅、零售商舖、酒店及停車位，總建築面積約1,067,424平方米。</p> <p>貴集團表示，規劃方案詳情如下：</p> <p>第3期</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>540,133</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>237,447</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>79,062</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>210,782</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>1,067,424</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	540,133	零售	237,447	酒店	79,062	停車位	210,782	總計：	1,067,424	於視察日，該物業為一幅空置土地。	<p>人民幣 321,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 全部權益： 人民幣 321,000,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	540,133														
零售	237,447														
酒店	79,062														
停車位	210,782														
總計：	1,067,424														
	<p>貴集團表示，預期該物業約於二零一八年竣工。</p> <p>瀋陽陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約666,667平方米，現已或將開發總建築面積約2,472,489平方米，其中2,373,025平方米可供出售。</p> <p>該物業根據多份國有土地使用權證持有，年期不一，最早於二零五五年十二月三十一日屆滿，作住宅用途。</p>														

附註：

- a) 根據土地使用權掛牌交易成交確認書瀋于土交字(2004)第10號，總地盤面積約666,666.67平方米的該地盤的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣583,333,336元。
- b) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約455,059.72平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣468,188,679.20元。

國有土地使用權出讓合同編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期
瀋規國土于出合字(2005)0039	68,280.46	二零零五年十一月十四日
瀋規國土于出合字(2006)0009	32,349.80	二零零六年四月二十日
瀋規國土于出合字(2007)015	19,098.87	二零零七年五月十八日
瀋規國土于出合字(2007)001	3,600.00	二零零七年一月八日
瀋規國土于出合字(2007)040	2,444.40	二零零七年八月二十八日
瀋規國土于出合字(2007)026	65,775.29	二零零七年十月十八日
瀋規國土于出合字(2008)003	65,894.34	二零零八年七月十八日
2101142010A0024	32,399.67	二零一零年七月十五日
2101142011A0012	75,050.46	二零一一年四月二十六日
2101142012A0071	90,166.43	二零一二年十二月七日
總計：	455,059.72	

- c) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約332,886.19平方米的土地使用權已授予 貴集團，作住宅用途。

國有土地使用權證編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
于洪國用(2007)第YH 04227號	3,600.00	二零五六年十二月三十一日 (複合性住宅)
瀋陽國用(2007)第YHXC 029號.....	65,775.29	二零五六年十二月三十一日 (複合性住宅)
瀋陽國用(2009)第YHXC 003號.....	65,894.34	二零五七年十二月三十一日 (複合性住宅)
瀋陽國用(2010)第YHXC 011號.....	32,399.67	二零六零年七月三十一日 (複合性住宅)
瀋陽國用(2011)第YHXC 007號.....	75,050.46	二零六一年四月二十六日 (複合性住宅)
瀋陽國用(2012)第YHXC 013號.....	21,629.75	二零六三年三月一日 (複合性住宅)
瀋陽國用(2012)第YHXC 014號.....	37,321.43	二零六三年三月一日 (複合性住宅)
瀋陽國用(2012)第YHXC 015號.....	31,215.25	二零六三年三月一日 (複合性住宅)
總計：	332,886.19	

- d) 吾等估值時並無賦予該物業建築面積約883,256平方米部分任何商業價值。倘 貴集團已取得該物業部分的所有適當國有土地使用權證，則該部分物業於估值日交吉狀況下的資本值為人民幣1,093,000,000元(貴集團應佔全部權益：人民幣1,093,000,000元)。

- e) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：第3期儲備土地

現狀：待未來開發

估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。

- f) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 根據土地使用權掛牌交易成交確認書，總地盤面積約666,666.67平方米的該地盤的土地使用權已訂約授予 貴集團。然而，於估值日， 貴集團僅獲得約455,059.72平方米土地的土地使用權出讓合同。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值										
54. 中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西經濟技術開發區 七號街18號 瀋陽陽光100 果嶺公館 第2-3期儲備 土地	該物業將開發成住宅、房屋及 停車位，總建築面積約133,250 平方米。 貴集團表示，規劃方案詳情如 下：	於視察日，該物 業為空置土地。	人民幣 213,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 108,630,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>80,128</td> </tr> <tr> <td>房屋</td> <td>24,466</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>28,656</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>133,250</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	80,128	房屋	24,466	停車位	28,656	總計：	133,250		
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	80,128												
房屋	24,466												
停車位	28,656												
總計：	133,250												

瀋陽陽光100果嶺公館(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約100,000平方米，現已或將開發總建築面積約269,765平方米，其中262,158平方米可供出售。

該物業預計約於二零一四年竣工。

該物業根據國有土地使用權證持有，持作住宅及商業用途者分別於二零五九年三月四日及二零四九年三月四日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約100,000平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣60,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
2101062009A1026.....	二零零九年三月五日	100,000
	總計：	100,000

b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約100,000平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
瀋國用(2009)第0000043號.....	二零零九年三月十一日	100,000	二零五九年三月四日， 作住宅用途； 二零四九年三月四日， 作商業用途
	總計：	<u>100,000</u>	

c) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：第2-3期儲備土地

現狀：待未來開發

估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。

d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

(i) 貴集團已取得該物業所在土地的土地使用權證，根據該證書作為土地使用權的擁有人，有權在不違反土地使用權出讓合同所載有關擬開發房地產項目的條文及規定的情況下開發及使用有關土地；

(ii) 根據二零零九年三月十一日發出的國有土地使用權出讓合同瀋開國用第(2009)出讓合同第43號，總地盤面積約100,000平方米已授予 貴集團用作複合性住宅；

(iii) 貴集團已取得建築面積約143,910.13平方米的建設工程規劃許可證及建築面積約130,864.51平方米的建築工程施工許可證；及

(iv) 貴集團已取得建築面積103,577.62平方米的預售許可證。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值														
55. 中國 湖南省 長沙市 岳麓區 猴子石大橋 西頭北側 長沙陽光100 國際新城 第4期儲備土 地	<p>該物業是位於四個地塊上作綜合用途的多幅土地，總地盤面積約602,699.81平方米。</p> <p>貴集團表示，擬開發項目包括多個住宅單位、多個零售單位、多個辦公單位、一棟酒店樓宇及多個停車位，總建築面積約367,189平方米。</p>	於視察日，該物業為空置土地。	<p>人民幣 627,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 全部權益： 人民幣 627,000,000元)</p>														
	擬開發項目的建築面積細分如下：																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="461 846 512 872">用途</th> <th data-bbox="738 846 839 917">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="461 927 512 953">住宅</td> <td data-bbox="762 927 858 953">151,538</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 963 512 989">零售</td> <td data-bbox="778 963 858 989">80,659</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 1000 552 1025">辦公室</td> <td data-bbox="778 1000 858 1025">23,328</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 1036 512 1061">酒店</td> <td data-bbox="778 1036 858 1061">11,664</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 1072 552 1098">停車位</td> <td data-bbox="762 1072 858 1098">100,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="608 1129 691 1155">總計：</td> <td data-bbox="762 1129 858 1155">367,189</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	151,538	零售	80,659	辦公室	23,328	酒店	11,664	停車位	100,000	總計：	367,189		
用途	建築面積 (平方米)																
住宅	151,538																
零售	80,659																
辦公室	23,328																
酒店	11,664																
停車位	100,000																
總計：	367,189																
	貴集團表示，該物業將於二零一六年竣工。																
	長沙陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約602,699.81平方米，現已或將開發總建築面積約1,417,061平方米，其中1,361,819平方米可供出售。																
	該物業根據多份國有土地使用權證持有，年期各異，於二零五四年二月二十八日屆滿，作零售及住宅用途。																

附註：

- a) 根據國有土地使用權出讓合同第20040001號，該地盤所在地總面積約659,241.52平方米的土地使用權已訂約授予陽光壹佰(湖南)置業發展有限責任公司，總代價為人民幣410,100,000元。
- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約602,699.81平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
長國用(2004)第009787號.....	二零零四年三月三十日	96,804.55	二零五四年二月二十八日
長國用(2004)第018291號.....	二零零四年六月十七日	137,757.32	二零五四年二月二十八日
長國用(2004)第018292號.....	二零零四年六月十七日	252,486.14	二零五四年二月二十八日
長國用(2004)第009786號.....	二零零四年三月三十日	115,651.8	二零五四年二月二十八日
	總計：	602,699.81	

- c) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第4期儲備土地

現狀：待未來開發

估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。

- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團已悉數支付該地盤地價，並根據多份國有土地使用權證取得該地盤的土地使用權。於土地使用權年期內， 貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該地盤；
- (ii) 貴集團擁有部分物業的房屋所有權，有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該部分物業；
- (iii) 貴集團已自中國政府取得建設及銷售該物業的所有必要批文，有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業，惟已訂約售出部分除外；及
- (iv) 貴集團與多個買家訂立的銷售協議合法有效，對雙方均具法律約束力。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
56. 中國 四川省 成都市 高新區 馮家灣 工業園 成都鑫盛源 項目儲備 土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約10,516.02平方米的地塊。</p> <p>根據國有土地使用權出讓合同，容積率為0.38，核准建築面積約為3,996.09平方米。</p> <p>成都鑫盛源項目(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約10,516.02平方米，現已或將開發總建築面積約3,996.09平方米。</p> <p>該物業根據一份國有土地使用權證持作工業用途，於二零一五年六月五日屆滿。</p>	於視察日，該物業為一幅空置地塊。	<p>人民幣 8,500,000元</p> <p>(貴集團應佔全部權益： 人民幣 8,500,000元)</p>

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業所在該地盤總地盤面積約10,516.02平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣1,579,506.20元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
5101高新(2002)出讓合同第046號	二零零三年六月五日	10,516.02
總計：		10,516.02

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約10,516.02平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
成高國用(2008)第3389號	二零零八年六月十六日	10,516.02	二零一五年六月五日 (作工業用途)
總計：		10,516.02	

- c) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：儲備土地
現狀：待未來開發
估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。
- d) 客戶表示，目前正在與政府協商未來發展計劃。根據進一步發展計劃，核准建築面積約為20,000平方米。該開發項目將用作研發中心。倘 貴集團的進一步發展計劃獲批，該地盤於估值日交吉狀況下的資本值為人民幣10,800,000元（ 貴集團應佔全部權益：人民幣10,800,000元）。
- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 成都鑫盛源擁有該物業合法業權，有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權；及
 - (ii) 該物業並無抵押。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值												
57. 中國 重慶市 重慶陽光100 國際新城 第2期儲備土 地	<p>該物業為作住宅及零售用途的地塊。</p> <p>貴集團表示，擬開發項目包括多個住宅單位、多個零售單位、一棟酒店樓宇及多個停車位，總建築面積約859,535平方米。</p>	<p>於視察日，該物業為含若干保留樓宇的空置地塊。</p>	<p>人民幣 3,172,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 全部權益： 人民幣 3,172,000,000元)</p>												
	<p>擬開發項目建築面積細分如下：</p>														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="461 795 512 821">用途</th> <th data-bbox="738 795 839 863">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="461 868 520 893">住宅</td> <td data-bbox="762 868 858 893">422,909</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 902 520 927">零售</td> <td data-bbox="762 902 858 927">124,593</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 936 520 961">酒店</td> <td data-bbox="778 936 858 961">81,454</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 970 552 995">停車位</td> <td data-bbox="762 970 858 995">230,579</td> </tr> <tr> <td data-bbox="608 1012 687 1038">總計：</td> <td data-bbox="762 1012 858 1038">859,535</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	422,909	零售	124,593	酒店	81,454	停車位	230,579	總計：	859,535		
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	422,909														
零售	124,593														
酒店	81,454														
停車位	230,579														
總計：	859,535														
	<p>貴集團表示，該物業預期約於二零一八年竣工。</p>														
	<p>重慶陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約328,307.3平方米，現已或將開發總建築面積約1,663,705平方米，其中1,560,259平方米可供出售。</p>														
	<p>該物業根據多份房地產權證持有，持作零售用途者於二零四三年四月七日屆滿，持作住宅用途者於二零五三年四月六日屆滿。</p>														

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業所在該地盤總地盤面積約328,307.3平方米的土地使用權已訂約授予重慶渝能壹佰房地產開發有限公司，總代價為人民幣70,075,223元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
渝地(2003)合字(南區)第53號	二零零三年四月七日	328,307.3
總計：		328,307.3

- b) 根據以下房地產權證，該地盤總地盤面積約244,914平方米的土地使用權已授予重慶渝能壹佰房地產開發有限公司作零售及住宅用途。

房地產權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
100房地證2006字第1072號.....	二零零六年	6,073	二零五三年四月七日
100房地證2006字第1073號.....	二零零六年	41,847	二零五三年四月七日
106D房地證2012字第00696號...	二零一二年	24,422	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2010字第00009號...	二零一零年	25,357	住宅：二零五三年四月六日 零售：二零四三年四月七日
106D房地證2008字第00008號...	二零零八年	43,740	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2009字第00053號...	不適用	2,964	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2008字第00010號...	二零零八年	11,630	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2008字第00131號...	二零零八年	10,130	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2009字第00012號...	二零零九年	2,811	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2009字第00013號...	二零零九年	1,167	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2009字第00042號...	二零零九年	11,059	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106房地證2008字第00014號.....	二零零八年	3,465	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106房地證2007字第03640號.....	二零零七年	1,057	二零四三年四月七日
106房地證2010字第52915號.....	二零一零年	4,666	二零四三年四月七日
106房地證2007字第06475號.....	二零零七年	4,879	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106房地證2008字第02161號.....	二零零八年	3,505	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106房地證2011字第51185號.....	二零一一年	880	二零五三年四月七日
106D房地證2009字第03375號...	二零零九年	2,507	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106房地證2010字第20223號.....	二零一零年	768	二零五三年四月七日
106房地證2009字第05163號.....	二零零九年	2,487	住宅：二零五三年四月七日
106房地證2009字第05165號.....	二零零九年		二零四三年四月七日
106房地證2010字第32635號.....	二零一零年	1,064	二零五三年四月七日
106房地證2008字第02159號.....	二零零八年	1,162	住宅：二零五三年四月七日 零售：二零四三年四月七日
106房地證2010字第09422號.....	二零一零年	819	二零五三年四月七日
106D房地證2012字第00694號...	二零一二年	7,667	住宅：二零五三年四月七日 零售：二零四三年四月七日
106D房地證2012字第00695號...	二零一二年	6,813	住宅：二零五三年四月七日 零售：二零四三年四月七日
106D房地證2013字第00554號...	二零一三年	16,428	住宅：二零五三年四月七日 零售：二零四三年四月七日
106D房地證2013字第00231號...	二零一三年	4,963	住宅：二零五三年四月七日 零售：二零四三年四月七日
106D房地證2013字第00039號...	二零一三年	584	住宅：二零五三年四月七日 零售：二零四三年四月七日
總計：		244,914	

- c) 估值時，吾等認為建築面積約240,912平方米的部分物業無商業價值。倘 貴集團取得該部分物業全部適當國有土地使用權證，該部分物業作為空置地盤於估值日的資本值為人民幣1,294,000,000元（ 貴集團應佔全部權益：人民幣1,294,000,000元）。
- d) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：第2期儲備土地
現狀：待未來開發
估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。
- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 國有土地使用權出讓合同合法有效，對雙方均具法律約束力。 貴集團已悉數支付該地盤地價，並取得該地盤304,926平方米的土地使用權，惟尚未獲得該地盤23,381.3平方米的土地使用權。 貴集團現時持有該地盤281,743平方米（不含已售出及轉讓部分）的土地使用權；
- (ii) 根據國有土地使用權證， 貴集團已取得相應土地使用權。於土地使用權年期內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該地盤，惟已抵押部分除外。 貴集團有權佔用及使用該地盤已抵押部分，惟轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該部分須事先徵得承押人同意；及
- (iii) 該物業已部分抵押予興業國際信託有限公司。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值										
58. 中國 山東省 東營市 東營區 北一路248號 東營陽光100 城市麗園 第3期儲備 土地	<p>該物業為作住宅及零售用途的地塊。</p> <p>貴集團表示，擬開發項目將包括住宅、零售單位及停車位，總建築面積約147,116平方米。</p> <p>擬開發項目的建築面積細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>120,420</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>12,796</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>13,900</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>147,116</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	120,420	零售	12,796	停車位	13,900	總計：	147,116	於視察日，該物業為空置土地。	<p>人民幣 239,800,000元</p> <p>(貴集團應佔 全部權益： 人民幣 239,800,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	120,420												
零售	12,796												
停車位	13,900												
總計：	147,116												

貴集團表示，該物業預期於二零一六年竣工。

東營陽光100城市麗園(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約343,963.4平方米。該開發項目計劃開發總建築面積523,201平方米，其中可售總建築面積約為493,519平方米。

該物業根據多份國有房地產權證持有，最早於二零七五年八月二日屆滿，作住宅用途。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約343,963.4平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣101,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
東土合字(2005)第058號.....	二零零五年八月三日	商業及綜合體	69,601.9
東土合字(2005)第059號.....	二零零五年八月三日	住宅	274,361.69
		總計：	343,963.4

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約343,963.4平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
東開國用2010第075號.....	二零一零年十月二十六日	二零七五年八月二日	住宅	69,601.8
東(開)國用(2005)字第86號.....	二零零五年十二月二十三日	二零七五年八月三日	住宅	274,361.6
			總計：	343,963.4

- c) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第3期儲備土地

現狀：待未來開發

估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。

- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有上述物業的合法及有效業權。截至本法律意見發出日，該物業業權仍然有效。 貴集團表示，除尚未取得建築工程施工許可證的部分外，該物業其餘部分已按照有關業權文件及國有土地使用合同動工建設。該物業施工既不違反相關法例亦可避免土地空置，而尚未取得有效施工批文的部分將於取得相關業權文件後動工建設。基於 貴集團根據相關業權文件施工的情況， 貴集團取得所有房屋竣工批文後申領房屋所有權證不會有法律障礙。 貴集團表示，施工工程已根據相關業權文件展開。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
59. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 象山區 二塘鄉九美橋西 陽光100桂林 麗園儲備土地	<p>該物業為一幅作住宅及零售用途的土地，總地盤面積約464,161.5平方米。</p> <p>貴集團表示，該物業將開發為總建築面積約236,722.37平方米的住宅。</p> <p>陽光100桂林麗園(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約464,564.2平方米，現已或將開發總建築面積約239,059平方米，其中238,292平方米可供出售。</p> <p>該物業根據國有土地使用權證持有，年期於二零四七年六月十八日及二零七七年六月十八日屆滿，分別作零售及住宅用途。</p>	於視察日，該物業為一幅空置土地。	<p>人民幣 564,400,000元</p> <p>(貴集團應佔30%權益： 人民幣 169,320,000元)</p>

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約464,564.2平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
第(2007)3823號.....	二零零七年六月十九日	464,564.2
	總計：	464,564.2

- b) 根據以下國有土地使用權證，該物業所在該地盤總地盤面積約464,564.2平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	土地用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
桂市國用(2009)第000406號.....	零售及住宅	二零四七年六月十八日 (零售用途)； 二零七七年六月十八日 (住宅用途)	464,564.2
		總計：	464,564.2

- c) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：儲備土地
現狀：待未來開發
估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。
- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團已正式獲授並擁有土地使用權。 貴集團有權根據土地出讓合同的條款及條件佔有、出租、轉讓、抵押、按揭土地使用權；及
 - (ii) 該物業無抵押。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
60. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 古城路東、 新竹路南及 民族大道北 南寧陽光100 城市廣場 第2期儲備土地	該物業為一幅地盤面積約 11,689.93平方米的空置土地。 貴集團表示，該物業將包括總 建築面積約84,908.66平方米的 多個住宅單位。 貴集團表示，預期該物業將於 二零一五年竣工。 南寧陽光100城市廣場(「該開 發項目」)所在地盤(「該地盤」) 約37,108平方米，已開發總建 築面積約214,648平方米，其中 196,818平方米可供出售。 該物業根據國有土地使用權證 持有，年期於二零六六年五月 一日屆滿，作城市複合性住宅 用途。	於視察日，該物 業由多棟住宅樓 佔用，該等住宅 樓有待拆除。	人民幣 137,000,000元 (貴集團應佔全 部權益： 人民幣 137,000,000元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約11,689.93平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
南寧國用(2006)字第441644號	二零零六年 十二月二十七日	二零六六年五月一日	5,164.69
南寧國用(2006)字第441643號	二零零六年 十二月二十七日	二零六六年五月一日	6,525.24
		總計：	11,689.93

- b) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第2期儲備土地
現狀：待未來開發
估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。

- c) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團依法擁有該物業的所有權。對於該物業的未售部分， 貴集團完全有權佔用、使用、轉讓、出租或抵押。對於已抵押物業， 貴集團有權佔用及使用，但未經承押人書面同意不得轉讓、出租、出售及抵押。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值								
61. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 平樂縣 上遊村 桂林灕江小鎮 儲備土地	該物業為兩幅作住宅及零售用途的土地。 貴集團表示，該物業將開發為住宅及酒店。 擬開發項目的建築面積細分如下：	於視察日，該物業為兩幅空置土地。	人民幣24,100,000元 (貴集團應佔75%權益： 人民幣18,075,000元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>48,173</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>27,403</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>75,576</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	48,173	酒店	27,403	總計：	75,576		
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	48,173										
酒店	27,403										
總計：	75,576										

桂林灕江小鎮(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約62,137平方米，現已或將開發總建築面積約78,201平方米，其中78,201平方米可供出售。

該物業根據多份國有土地使用權證持有，最遲於二零八一年六月十九日及二零五一年六月十九日屆滿，分別作住宅及零售用途。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約62,137平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
平樂土出字第2011008號.....	二零一一年六月二十日	40,845
平樂土出字第2013013號.....	二零一三年六月十七日	21,292
	總計：	62,137

b) 根據以下國有土地使用權證，該物業所在該地盤總地盤面積約62,137平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
平國用(2012)第010097號.....	二零一二年二月十日	二零八一年 六月十九日 (住宅用途)	25,122
平國用(2012)第010095號.....	二零一二年二月十日	二零五一年 六月十九日 (零售用途)	3,587
平國用(2012)第010096號.....	二零一二年二月十日	二零八一年 六月十九日 (住宅用途)	12,136
平國用(2013)第010420號	二零一三年八月六日	二零八三年 六月三十日 (住宅用途) 二零五三年 六月三十日 (零售用途)	21,292
總計：			62,137

c) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：儲備土地
現狀：待未來開發
估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。

d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團已正式獲授並擁有土地使用權。 貴集團有權根據土地出讓合同的條款及條件佔有、出租土地使用權。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																								
62. 中國 廣東省 清遠市 清城區 龍塘鎮 陂坑工業區 清遠芒果 小鎮 第2-3期 儲備土地	<p>該物業為清遠項目第2及3期的儲備地盤，將開發為含商業配套設施及停車位的大型住宅開發項目，總建築面積約3,047,015平方米。</p> <p>貴集團表示，該物業建築面積細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第2期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>822,135</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>88,169</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>221,409</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>1,131,714</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">第3期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,446,797</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>190,842</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>277,662</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>1,915,301</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>3,047,015</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>貴集團表示，第2及3期預期分別約於二零一六年及二零一八年竣工。</p> <p>清遠芒果小鎮(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約847,267平方米，現已或將開</p>	用途	建築面積 (平方米)	第2期		住宅	822,135	零售	88,169	停車位	221,409	小計：	<u>1,131,714</u>	第3期		住宅	1,446,797	零售	190,842	停車位	277,662	小計：	<u>1,915,301</u>	總計：	<u>3,047,015</u>	於視察日，該物業為空置土地。	<p>人民幣 1,499,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔55%權益： 人民幣 824,450,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)																										
第2期																											
住宅	822,135																										
零售	88,169																										
停車位	221,409																										
小計：	<u>1,131,714</u>																										
第3期																											
住宅	1,446,797																										
零售	190,842																										
停車位	277,662																										
小計：	<u>1,915,301</u>																										
總計：	<u>3,047,015</u>																										

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
	發總建築面積約3,371,897平方米，其中3,297,741平方米可供出售。		
	該物業根據十份國有土地使用權證持有，最遲於二零七八年九月七日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約875,214.803平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣444,231,514元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
441801-2008-000234	二零零八年三月七日	主要用途：住宅 次要用途：商業	875,214.803
總計：			875,214.803

- b) 根據以下國有土地使用權證，該物業總建築面積約847,267平方米已授予 貴集團作住宅用途，土地使用年期最遲於二零七八年九月七日屆滿。

國有土地使用權證編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期	用途	屆滿日期
清市府國用(2013)第00375號	71,329.05	二零一三年八月三十日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2013)第00376號	43,175.93	二零一三年八月三十日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2013)第00377號	89,509.99	二零一三年八月三十日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2013)第00378號	120,287.59	二零一三年八月三十日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2013)第00379號	73,922.65	二零一三年八月三十日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2013)第00380號	25,588.96	二零一三年八月三十日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2013)第00007號	84,617.64	二零一三年一月四日	住宅	二零五八年九月七日
清市府國用(2013)第00005號	97,075.30	二零一三年一月四日	住宅	二零五八年九月七日
清市府國用(2013)第00006號	28,290.62	二零一三年一月四日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2009)第00338號	133,765.69	二零零九年七月二十二日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2004)第00101號	79,703.36	二零零四年三月九日	住宅及零售	二零五三年一月二十日
總計：				847,267

- c) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第2-3期儲備土地
現狀：待未來開發

估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。

- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有該地盤的正式合法業權，有權使用、轉讓、租賃及抵押該地盤；
(ii) 該物業現時使用方式符合土地使用規劃；
(iii) 根據輕軌建設項目的資料，該地盤或會分割；及
(iv) 後續建設須取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證方可進行。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																																																				
63. 中國 山東省 濰坊市 奎文區 新華路26號 路口 濰坊陽光100 城市廣場 第2-5期儲備 土地	該物業為四幅地盤面積約 162,347平方米的地塊。 貴公司表示，該物業將包括多 個住宅單位、辦公室單位、零 售單位、酒店及停車位，總建 築面積約1,419,414.45平方米。 擬開發項目的建築面積細分如 下：	於視察日，該物 業為四幅空置地 塊。	人民幣 152,000,000元 (貴集團應佔全 部權益： 人民幣 152,000,000元)																																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第2期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>45,522.60</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>94,237.07</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>137,354.28</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>31,570.00</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>88,759.50</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>397,443.45</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第3期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>182,994.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>75,388.00</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>220,000.00</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>478,382.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第4期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>115,483.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>87,312.00</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>73,860.00</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>83,500.00</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>360,155.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第5期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>135,378.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>10,056.00</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>38,000.00</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>183,434.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>總計： 1,419,414.45</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第2期		住宅	45,522.60	零售	94,237.07	辦公室	137,354.28	酒店	31,570.00	停車位	88,759.50	小計：	397,443.45	第3期		住宅	182,994.00	零售	75,388.00	停車位	220,000.00	小計：	478,382.00	第4期		住宅	115,483.00	零售	87,312.00	辦公室	73,860.00	停車位	83,500.00	小計：	360,155.00	第5期		住宅	135,378.00	零售	10,056.00	停車位	38,000.00	小計：	183,434.00		總計： 1,419,414.45				
用途	建築面積 (平方米)																																																						
第2期																																																							
住宅	45,522.60																																																						
零售	94,237.07																																																						
辦公室	137,354.28																																																						
酒店	31,570.00																																																						
停車位	88,759.50																																																						
小計：	397,443.45																																																						
第3期																																																							
住宅	182,994.00																																																						
零售	75,388.00																																																						
停車位	220,000.00																																																						
小計：	478,382.00																																																						
第4期																																																							
住宅	115,483.00																																																						
零售	87,312.00																																																						
辦公室	73,860.00																																																						
停車位	83,500.00																																																						
小計：	360,155.00																																																						
第5期																																																							
住宅	135,378.00																																																						
零售	10,056.00																																																						
停車位	38,000.00																																																						
小計：	183,434.00																																																						
	總計： 1,419,414.45																																																						

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
	<p>貴集團表示，預期第2期將於二零一四年竣工，第3及4期於二零一六年竣工，而第5期於二零一八年竣工。</p>		
	<p>濰坊陽光100城市廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約186,091平方米，現已或將開發總建築面積約1,595,143平方米，其中1,600,335平方米可供出售。</p>		
	<p>該物業根據一份國有土地使用權證持有，作零售與服務用途者於二零五二年九月二十四日屆滿，作住宅用途者於二零八二年九月二十四日屆滿。</p>		

附註：

- a) 根據國有土地使用權出讓合同，該地盤所在區域總面積約18,959平方米的土地使用權已訂約授予濰坊陽光100置業有限公司，總代價為人民幣66,834,000元。
- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約18,959平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
濰國用(2013)第A006號	二零一三年 三月二十六日	18,959	二零八二年九月二十四日 (住宅用途)及 二零五二年九月二十四日 (零售與服務用途)
總計：		18,959	

- c) 吾等估值時並無賦予該物業建築面積約1,262,961平方米的部分任何商業價值。倘 貴集團已取得該部分物業的所有適當國有土地使用權證，則該部分物業於估值日交吉狀況下的資本值為人民幣1,036,000,000元(貴集團應佔全部權益：人民幣1,036,000,000元)。

- d) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：儲備土地
現狀：待未來開發
估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。
- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 轉讓國有土地使用權的合同符合中國法律法規，對各訂約方均有約束力；
 - (ii) 貴集團已依法取得與建設發展該物業有關的若干批文、許可證及證書，截至法律意見出具當日， 貴公司所獲上述文件並無撤回、廢除或撤銷等情況。 貴集團確認，建設工程已根據上述批文及證書以及國有土地使用權出讓合同展開，並無違法或土地閒置情況；及
 - (iii) 上述在建項目竣工後， 貴集團可根據房地產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及竣工證申請房產證。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值										
64. 中國 湖北省 武漢市 江夏區 楊橋湖大道 2號 武漢陽光100 大湖第 第5期 儲備土地	<p>該物業是位於多個地塊上作住宅用途的一幅土地，總地盤面積約293,303.7平方米。</p> <p>貴集團表示，擬開發項目將包括多個住宅單位、多棟別墅及多個停車位，總建築面積約436,874平方米。</p> <p>擬開發項目的建築面積細分如下：</p>	於視察日，該物業為空置土地。	<p>人民幣 495,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔全部權益： 人民幣 495,000,000元)</p>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>273,175</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>30,000</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>133,699</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>436,874</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	273,175	別墅	30,000	停車位	133,699	總計：	436,874		
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	273,175												
別墅	30,000												
停車位	133,699												
總計：	436,874												
	<p>貴集團表示，該物業預計於二零一六年竣工。</p> <p>武漢陽光100大湖第(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約293,303.7平方米，現已及將開發總建築面積約846,549平方米，其中830,879平方米可供出售。</p> <p>該物業根據國有土地使用權證持有，於二零七九年六月五日屆滿，作住宅用途。</p>												

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約293,304平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣260,100,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
E WH(JX)-2009-00002	二零零九年六月五日	293,304
總計：		293,304

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約293,303.7平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
夏國用(2010)第549號.....	二零零九年 十一月十六日	293,303.7	住宅	二零七九年 六月五日
總計：		293,303.7		

- c) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第5期儲備土地

現狀：待未來開發

估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。

- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團已悉數支付該地盤地價，並根據多份國有土地使用權證取得該地盤的土地使用權。於土地使用權年期內， 貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該地盤；
- (ii) 貴集團已自中國政府取得建設及銷售該物業的所有必要批文，有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業，惟已訂約售出部分除外；及
- (iii) 貴集團與多個買家訂立的銷售協議合法有效，對雙方均具法律約束力。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																														
65. 中國 江蘇省 無錫市 惠山區 堰橋鎮 西漳 無錫陽光100 國際新城 第4-6期儲備 土地	該物業為持作日後開發的空置土地。 貴集團表示，該物業將開發為含零售商場及停車位的住宅區，總建築面積約1,115,528平方米。 擬開發項目的建築面積細分如下：	於視察日，該物業為空置土地。	人民幣 1,841,400,000元 (貴集團應佔 全部權益： 人民幣 1,841,400,000元)																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第4期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>30,565</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>40,000</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>70,565</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第5期</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>33,441</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>33,375</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>66,816</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第6期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>534,647</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>220,000</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>223,500</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>978,147</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>1,115,528</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第4期		住宅	30,565	停車位	40,000	小計：	70,565	第5期		零售	33,441	停車位	33,375	小計：	66,816	第6期		住宅	534,647	零售	220,000	停車位	223,500	小計：	978,147	總計：	1,115,528		
用途	建築面積 (平方米)																																
第4期																																	
住宅	30,565																																
停車位	40,000																																
小計：	70,565																																
第5期																																	
零售	33,441																																
停車位	33,375																																
小計：	66,816																																
第6期																																	
住宅	534,647																																
零售	220,000																																
停車位	223,500																																
小計：	978,147																																
總計：	1,115,528																																
	<p>貴集團表示，第4期將約於二零一五年竣工，第5及6期將約於二零一七年竣工。</p> <p>無錫陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約1,235,308.4平方米，現已及將</p>																																

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
	開發總建築面積2,603,949平方米，其中約2,459,541平方米可供出售。		
	該物業根據多份國有土地使用權證持有，分別為期七十年，作住宅用途。		

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約1,235,308.4平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣617,654,200元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
惠土資出合(2002)第70號	二零零二年十二月二十七日	1,235,308.4
	總計：	1,235,308.4

- b) 根據無錫市國土資源局(出讓人)與無錫蘇源置業有限公司(受讓人)於二零一三年八月一日所訂立二零零二年十二月二十七日國有土地使用權出讓合同惠土資出合(2002)第70號的補充協議，主要條款及條件載列如下：

條款	最新資料
費用	須於簽訂補充協議之日起15個工作日內付清人民幣76,450,000元。
	須就增加許可建築面積於簽訂補充協議之日起3個工作日內付清人民幣91,440,925元。
許可建築面積	1,941,000平方米

c) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約946,788.2平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
錫惠國用(2009)第0320號.....	二零零九年 八月三日	343,159.2	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2009)第0321號.....	二零零九年 八月三日	49,591	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2009)第0322號.....	二零零九年 八月三日	241,437.2	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2009)第0323號.....	二零零九年 八月三日	28,469.3	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2012)第11164號.....	二零一二年 八月十七日	1,603.9 (計入錫惠國用 (2009)第0322號)	商業	二零四三年 四月二十九日
錫惠國用(2012)第11155號.....	二零一二年 八月十七日	772.9 (計入錫惠國用 (2009)第0322號)	商業	二零四三年 四月二十九日
錫惠國用(2013)第0045號.....	二零一三年 三月十八日	46,643.8	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2013)第0042號.....	二零一三年 三月十八日	83,206.7	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2013)第0047號.....	二零一三年 三月十八日	35,543.8	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2013)第0043號.....	二零一三年 三月十八日	118,737.2	住宅	二零七三年 四月二十九日
	總計：	946,788.2		

d) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：第4-6期儲備土地

現狀：待未來開發

估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。

e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

(i) 貴集團擁有上述物業的合法及有效業權。截至本法律意見發出日，該物業業權仍然有效。 貴集團表示，除尚未取得建築工程施工許可證的部分外，該物業其餘部分已按照有關業權文件及國有土地使用合同動工建設。該物業施工既不違反相關法例亦可避免土地空置，而尚未取得有效施工批文的部分將於取得相關業權文件後動工建設。基於 貴集團根據相關業權文件施工的情況， 貴集團取得所有房屋竣工批文後申領房屋所有權證不會有法律障礙。 貴集團表示，施工工程已根據相關業權文件展開。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值												
66. 中國 山東省 煙台市 芝罘區 海港路25號 煙台陽光100 城市廣場第2 期儲備土地	<p>該物業包括一幅地盤面積 26,425.3平方米的土地。</p> <p>貴集團表示，擬開發項目將 包括住宅、零售商舖、辦公室 及停車位，總建築面積約為 361,347平方米。</p> <p>擬開發項目的建築面積細分如 下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>115,829</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>81,054</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>86,537</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>77,927</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>361,347</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	115,829	零售	81,054	辦公室	86,537	停車位	77,927	總計：	361,347	於視察日，該物業為一幅空置土地，有若干儲備樓宇。	<p>無商業價值</p> <p>(貴集團 應佔全部權益： 無商業價值)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	115,829														
零售	81,054														
辦公室	86,537														
停車位	77,927														
總計：	361,347														
	<p>貴集團表示，預期該物業於二 零一五年竣工。</p> <p>煙台陽光100城市廣場(「該開 發項目」)所在地盤(「該地盤」) 約54,925平方米，已開發總建 築面積約580,836平方米，其中 580,836平方米可供出售。</p>														

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約26,425.3平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣70,800,000元。
- 吾等估值時並無賦予該物業建築面積約361,347平方米的部分任何商業價值。倘 貴集團已完成拆除並取得該物業的所有適當國有土地使用權證，則該物業於估值日交吉狀況下的資本值為人民幣1,419,500,000元(貴集團應佔全部權益：人民幣1,419,500,000元)。

- c) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：第2期儲備土地
現狀：待未來開發
估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。
- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 對於煙台陽光100城市廣場第2期，拆除完成且 貴集團繳付所有契稅後， 貴集團獲取土地使用權並無重大法律障礙。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																										
67. 中國 山東省 濟南市 槐蔭區 陽光新路 濟南陽光100 國際新城 第5-6期儲備 土地	<p>該物業為作住宅及公共設施用途的土地。</p> <p>貴集團表示，該物業將開發為含零售商場及停車位的住宅區，建築面積約581,358平方米。</p> <p>該物業各個部分如下：</p>	於視察日，該物業為空置土地。	<p>人民幣 1,265,400,000元</p> <p>(貴集團 應佔49%權益： 人民幣 620,046,000元)</p>																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="461 740 512 766">用途</th> <th data-bbox="738 740 839 808">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="461 815 536 840">第5期</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 846 512 872">住宅</td> <td data-bbox="762 846 855 872">347,581</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 878 512 904">零售</td> <td data-bbox="770 878 855 904">38,589</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 910 552 936">停車位</td> <td data-bbox="778 910 855 936">58,188</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 942 584 968">公共設施</td> <td data-bbox="802 942 855 968">168</td> </tr> <tr> <td data-bbox="523 995 603 1021">小計：</td> <td data-bbox="762 995 855 1021">444,358</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="461 1049 536 1074">第6期</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 1081 512 1106">住宅</td> <td data-bbox="778 1081 855 1106">90,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 1112 512 1138">零售</td> <td data-bbox="778 1112 855 1138">25,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 1144 552 1170">停車位</td> <td data-bbox="778 1144 855 1170">22,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="523 1198 603 1223">小計：</td> <td data-bbox="762 1198 855 1223">137,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="608 1251 687 1276">總計：</td> <td data-bbox="762 1251 855 1276">581,358</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第5期		住宅	347,581	零售	38,589	停車位	58,188	公共設施	168	小計：	444,358	第6期		住宅	90,000	零售	25,000	停車位	22,000	小計：	137,000	總計：	581,358		
用途	建築面積 (平方米)																												
第5期																													
住宅	347,581																												
零售	38,589																												
停車位	58,188																												
公共設施	168																												
小計：	444,358																												
第6期																													
住宅	90,000																												
零售	25,000																												
停車位	22,000																												
小計：	137,000																												
總計：	581,358																												
	<p>貴集團表示，第5及6期將分別於二零一六年及二零一七年竣工。</p>																												
	<p>濟南陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約648,876平方米，現已開發</p>																												

二零一三年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	估用詳情
	總建築面積2,245,976平方米，其中可售總建築面積約為2,064,786平方米。	
	該物業根據多份國有土地使用權證持有，持作公共設施用途者於二零五四年七月十二日屆滿，持作住宅用途者於二零七四年七月十二日屆滿。	

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約648,876.2平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣860,928,077.3元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
濟南-01-2011-053	二零一一年五月二十三日	住宅	98,421
國有土地使用權出讓合同濟國土資合字(2004)第590號之補充協議	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
濟國土資合字(2004)第590-1號.....	二零零七年六月一日	住宅及公共設施	550,455.2
	總計：		648,876.2

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約645,725.6平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
槐蔭國用(2005)第0300082號.....	二零七四年七月十二日	住宅	34,472.3
槐蔭國用(2005)第0300083號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	2,923
槐蔭國用(2005)第0300084號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	12,239
槐蔭國用(2005)第0300085號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	711.3
槐蔭國用(2005)第0300086號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	480.6
槐蔭國用(2005)第0300087號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	460.1
槐蔭國用(2005)第0300088號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	455
槐蔭國用(2005)第0300089號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	307.9
槐蔭國用(2005)第0300090號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	8,291.4
槐蔭國用(2005)第0300091號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	4,798.6
槐蔭國用(2005)第0300092號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	740.6
槐蔭國用(2005)第0300093號.....	二零七四年七月十二日	住宅	85,887.9
槐蔭國用(2005)第0300094號.....	二零七四年七月十二日	住宅	25,351.1
槐蔭國用(2005)第0300095號.....	二零七四年七月十二日	住宅	25,858.6
槐蔭國用(2005)第0300096號.....	二零七四年七月十二日	住宅	107,225.1
槐蔭國用(2005)第0300097號.....	二零七四年七月十二日	住宅	16,085.7
槐蔭國用(2005)第0300098號.....	二零七四年七月十二日	住宅	41,459.8
槐蔭國用(2005)第0300124號.....	二零七四年七月十二日	住宅	14,855.1

國有土地使用權證編號	屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
槐蔭國用(2005)第0300125號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	727.2
槐蔭國用(2005)第0300126號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	247.8
槐蔭國用(2005)第0300127號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	4,326.7
槐蔭國用(2005)第0300128號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	1,778.4
槐蔭國用(2005)第0300129號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	3,413.6
槐蔭國用(2005)第0300130號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	3,632.2
槐蔭國用(2006)第0300018號.....	二零七四年七月十二日	住宅	45,462.5
槐蔭國用(2006)第0300017號.....	二零七四年七月十二日	住宅	46,879.7
槐蔭國用(2006)第0300027號.....	二零七四年七月十二日	住宅	13,647.1
槐蔭國用(2006)第0300028號.....	二零七四年七月十二日	住宅	6,140.5
槐蔭國用(2006)第0300029號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	12.7
槐蔭國用(2006)第0300030號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	570.6
槐蔭國用(2006)第0300031號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	356.4
槐蔭國用(2006)第0300032號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	955.7
槐蔭國用(2006)第0300033號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	207.9
槐蔭國用(2006)第0300034號.....	二零七四年七月十二日	住宅	19,206.9
市中國用(2007)第0200180號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	101.6
市中國用(2007)第0200181號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	
	二零五四年八月二十八日	公共設施	36.4
市中國用(2007)第0300182號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	
	二零五四年八月二十八日	公共設施	16,997.6
槐蔭國用(2011)第0300039號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	98,421
		總計：	645,725.6

- c) 估值時，吾等認為建築面積約54,297平方米的物業部分無商業價值。倘 貴集團取得該物業部分全部適當國有土地使用權證，該部分物業於估值日交吉狀況下的資本值為人民幣130,300,000元(貴集團應佔49%權益：人民幣63,847,000元)。
- d) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：第5-6期儲備土地
現狀：待未來開發
估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。
- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團擁有上述物業的合法及有效業權。截至本法律意見發出日，該物業業權仍然有效。 貴集團表示，除尚未取得建築工程施工許可證的部分外，該物業其餘部分已按照有關業權文件及國有土地使用合同動工建設。該物業施工既不違反相關法例亦可避免土地空置，而尚未取得有效施工批文的部分將於取得相關業權文件後動工建設。基於 貴集團根據相關業權文件施工的情況， 貴集團取得所有房屋竣工批文後申領房屋所有權證不會有法律障礙。 貴集團表示，施工工程已根據相關業權文件展開。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值												
68. 中國 廣西壯族 自治區 柳州市 東堤路西 及文昌大橋 南段 柳州窯埠 古鎮第3期儲 備土地	<p>該物業是一幅用作酒店、商業、船塢及住宅用途的土地。</p> <p>貴集團表示，該物業建築面積約105,087平方米，將開發為住宅、零售商舖、酒店及停車位。</p> <p>該開發項目各個部分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>22,904</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>19,274</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>22,711</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>40,198</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>105,087</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	22,904	零售	19,274	酒店	22,711	停車位	40,198	總計：	105,087	於視察日，該物業為空置土地。	<p>人民幣 679,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔49%權益： 人民幣 332,710,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	22,904														
零售	19,274														
酒店	22,711														
停車位	40,198														
總計：	105,087														

貴集團表示，該物業將於二零一四年竣工。

柳州窯埠古鎮(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約86,405平方米，將開發總建築面積約210,482平方米，其中210,120平方米可供出售。該物業根據國有土地使用權證持有，持作酒店、商業及船塢用途者於二零一五年四月二十九日屆滿，持作住宅用途者於二零一八年四月二十九日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業所在該地盤總地盤面積約86,406.55平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣581,800,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
柳土出字第2011030號.....	二零一一年五月十六日	86,406.55
總計：		86,406.55

- b) 根據國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約86,407.5平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
柳國用(2011)第119995號.....	二零一一年十月十日	商業／酒店／ 船塢用途： 二零五一年 四月二十九日	38,340.9
柳國用(2013)第104741號.....	二零一三年三月七日	住宅用途： 二零八一年 四月二十九日 商業／酒店／ 綠地用途： 二零五一年 四月二十九日 住宅用途： 二零八一年 四月二十九日	48,066.6
總計：			86,407.5

- c) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第3期儲備土地
現狀：待未來開發
估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。

- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 國有土地使用權出讓合同的應付代價已悉數結清。 貴集團已獲授國有土地使用權證，合法擁有該物業的土地使用權；及
(ii) 貴集團擁有該地盤的正式合法業權，有權使用、轉讓、租賃及抵押該地盤。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
69. 中國 廣東省 東莞市 東莞松山 會館儲備土 地、松山湖 科技產業園 12幅土地	該物業地盤面積約123,004平方米，將開發為一棟建築面積約169,004平方米的辦公樓及855個地下停車位。 東莞松山會館(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約135,663平方米，現已或將開發總建築面積約258,339平方米，其中258,339平方米可供出售。 該物業根據國有土地使用權證持作科研用途，年期不一，最早於二零一一年三月三十一日屆滿。	於視察日，該物業為多個空置地塊。	人民幣67,700,000元 (貴集團應佔 44.149%權益： 人民幣29,888,873元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約123,004平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣79,990,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
東國土出讓(市場)合(2011)第057號.....	二零一一年三月十日	科研與設計	10,965
東國土出讓(市場)合(2011)第056號.....	二零一一年三月十日	科研與設計	12,993
東國土出讓(市場)合(2011)第055號.....	二零一一年三月十日	科研與設計	9,830
東國土出讓(市場)合(2011)第054號.....	二零一一年三月十日	科研與設計	8,569
東國土出讓(市場)合(2011)第045號.....	二零一一年三月十日	科研與設計	14,684
東國土出讓(市場)合(2011)第043號.....	二零一一年三月十日	科研與設計	12,752
東國土出讓(市場)合(2011)第040號.....	二零一一年三月十日	科研與設計	9,069
東國土出讓(市場)合(2011)第039號.....	二零一一年三月十日	科研與設計	12,311
東國土出讓(市場)合(2011)第038號.....	二零一一年三月十日	科研與設計	12,275
東國土出讓(市場)合(2011)第037號.....	二零一一年三月十日	科研與設計	8,944
東國土出讓(市場)合(2011)第036號.....	二零一一年三月十日	科研與設計	10,612
		總計：	123,004

b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約135,663平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
東府國用(2011)第特157號	二零一一年七月十四日	科研與設計	10,612
東府國用(2011)第特156號	二零一一年七月十四日	科研與設計	8,944
東府國用(2011)第特155號	二零一一年七月十四日	科研與設計	12,275
東府國用(2011)第特149號	二零一一年七月十四日	科研與設計	12,311
東府國用(2011)第特151號	二零一一年七月十四日	科研與設計	12,752
東府國用(2011)第特175號	二零一一年七月十四日	科研與設計	9,830
東府國用(2011)第特174號	二零一一年七月十四日	科研與設計	8,569
東府國用(2011)第特152號	二零一一年七月十四日	科研與設計	14,684
東府國用(2011)第特176號	二零一一年七月十四日	科研與設計	12,993
東府國用(2011)第特177號	二零一一年七月十四日	科研與設計	10,965
東府國用(2011)第特150號	二零一一年七月十四日	科研與設計	9,069
總計：			123,004

c) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：儲備土地

現狀：待未來開發

估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。

d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

(i) 貴集團已正式獲授並擁有土地使用權。 貴集團有權根據土地出讓合同的條款及條件佔用、租賃、轉讓、質押、抵押土地使用權。