

以下為獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司就其對本集團在中國的物業於二零一二年九月三十日的市值的意見而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



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：

根據閣下對吾等的指示，對金輪天地控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關調查及查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一二年九月三十日（「估值日」）的資本值的意見。

估值基準、假設及方法

吾等按市值基準進行估值。所謂市值，按香港測量師學會物業估值準則的定義為「自願買家與自願賣家經適當推銷後，於估值日就物業達成公平易手交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下進行交易」。

除另有說明外，吾等的估值乃按照香港測量師學會（「香港測量師學會」）刊發的《香港測量師學會物業估值準則》（第一版）編製。吾等亦已遵照公司條例（第32章）附表3第34(2)及(3)段、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。

吾等的估值假設擁有人於公開市場出售物業，且並無憑藉可能會影響物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益或造成負擔。

吾等的估值並無考慮物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

項目或項目階段的建築面積（「建築面積」）包括可供銷售及不可銷售建築面積（地下停車位除外）。就吾等估值的面積計量而言，不可銷售建築面積指若干公共附屬設施的樓面面積，包括（其中包括）配電房及公寓樓之間的連接走廊等。可供銷售建築面積指專門分配至不同單位的建築面積，包括陽台及其他類似特徵以及公共空間，如樓梯間、升降機槽、大堂及公共洗手間。

在對第一類的已竣工投資物業進行估值時，吾等已採納兩種估值方法－比較法及收入法。按比較法估值的物業權益包括根據可比較物業的變現價格或目前沽售價的比較。選取尺寸、特徵與地點相若的可比較物業，接著分析及謹慎衡重各物業各自的所有優點及缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦按收入法對物業權益進行估值。收入法計及物業權益的現時租金及租賃復歸潛力，吾等於餘下租賃期將現有租賃資本化為年期利息，並與復歸權益（以比較法評估按空置管有權以適用物業收益率貼現市值而得出）彙集。吾等對賬兩種方法及總結價值。

在對 貴集團於中國持作銷售及佔用的第二類物業權益進行估值時，吾等以直接比較法對每項該等物業權益進行估值，假設每項該等物業權益均以其現時狀況交吉出售，並參考相關市場上可比較銷售交易。

對於 貴集團於中國持作開發的第三類物業權益，吾等已按照物業將根據吾等獲提供的 貴集團的最新開發計劃開發及竣工的基準對物業權益進行估值。吾等假設有關方案已徵得有關部門批准。在達致吾等的估值意見時，吾等已採納直接比較法，參考相關市場上可比較銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業已於估值日完工，並已考慮已支出及將支出的開發成本以反映已竣工開發項目的質素。「假設物業已於估值日完工的物業資本值」代表吾等在假設有關物業在估值日已竣工的情況下對開發項目總售價的意見。至於已訂約出售但仍未辦妥正式轉讓程序的物業權益，吾等以合約價格評估該部分物業權益。吾等亦採用直接比較法對物業權益進行估值（如適用），假設每項該等物業權益均以其現時狀況交吉出售，並參考相關市場上可比較銷售交易。

對於 貴集團於中國租用的第四類物業權益，吾等賦予其商業價值，主要原因是物業可轉租並擁有大部分出租溢利。吾等採用收入法以物業權益於租賃期的出租溢利對物業權益進行估值。

資料來源

吾等頗為依賴 貴公司提供的資料，並接納就年期、法定通告、地役權、規劃批准、地盤及樓面面積、平面圖、佔用及租約等事宜以及所有其他相關事宜向吾等提供的意見。吾等並無進行實地測量。估值證書所示尺寸、量度及面積皆以吾等獲提供文件所載資料為基準，故該等尺寸、量度及面積僅屬約數。吾等無理由懷疑吾等獲閣下提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等獲提供有關物業的業權文件副本，惟由於中國的土地註冊制度的性質使然，吾等並無進行物業所有權查冊或查證所有文件正本，以核實所有權及產權負擔或查明是否有後續修訂（如有）並未載入吾等所取得的副本。

於估值時，吾等倚賴 貴集團的中國法律顧問君合律師事務所所提供的法律意見（「中國法律意見」）。吾等已獲提供有關中國物業權益的業權文件摘錄。然而，吾等並無查找文件正本核實擁有權或並無顯示於交予吾等的文件的任何修訂。所有文件僅用作參考。

物業視察

吾等已視察物業，以便進行估值。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。

吾等並無進行實地測量以核實物業的地盤面積是否準確，並假設吾等獲提供的文件及正式地盤平面圖所示的地盤面積正確無誤。吾等在視察時並無對地盤進行調查，以確定地面狀況及設施是否適合作任何未來開發。吾等的估值乃按上述各方面均令人滿意的基準進行。

Felix Liu先生、Alice Lai女士及Kelvin Shi先生已於二零一二年八月一日至三日期間進行實地視察。Felix Liu先生為一名中國房地產估值師。

貨幣

物業權益的估值金額乃以人民幣（「人民幣」）為單位。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中國
江蘇省
南京市漢中路8號
金輪國際廣場33樓
金輪天地控股有限公司
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
董事
盧銘恩
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一二年十二月三十一日

附註：盧銘恩先生為註冊專業測量師（產業測量）、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8年。

估值概要

編號 物業權益	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值	貴集團應佔權益	於二零一二年九月三十日 貴集團應佔市值
	(人民幣元)		(人民幣元)

第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

1. 中國 江蘇省南京市 鼓樓區漢中路8號 「金輪國際廣場」零售部分	1,740,000,000	100%	1,740,000,000
2. 中國 江蘇省南京市 鼓樓區沈舉人巷7號 「金輪華爾茲」開發 項目零售部分	156,000,000	100%	156,000,000
3. 中國 江蘇省南京市 鼓樓區漢中路108號 「金輪大廈」地下二層零售 部分及若干地下停車位	18,870,000	100%	18,870,000
4. 中國 湖南省株洲市 蘆淞區車站路 「金輪時代廣場」部分	1,029,000,000	100%	1,029,000,000

附 錄 四

物 業 估 值

編號	物業權益	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值	貴集團應佔權益	於二零一二年 九月三十日 貴集團應佔市值
		(人民幣元)		(人民幣元)
5.	中國 江蘇省南京市 玄武區衛崗28號 「金輪翠庭園」8個 街道零售單位	34,000,000	100%	34,000,000
第一類小計：				2,977,870,000
第二類－ 貴集團於中國持作銷售或佔用的物業權益				
6.	中國 江蘇省南京市 鼓樓區漢中路8號 「金輪國際廣場」未出售辦公室部分	211,000,000	100%	211,000,000
7.	中國 江蘇省南京市 鼓樓區漢中路8號 「金輪國際廣場」停車位	82,800,000	100%	82,800,000
8.	中國 江蘇省南京市 鼓樓區沈舉人巷7號 「金輪華爾茲」一個 未出售住宅單位	864,000	100%	864,000

附 錄 四

物 業 估 值

編號	物業權益	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值	貴集團應佔權益	於二零一二年 九月三十日 貴集團應佔市值
		(人民幣元)		(人民幣元)
9.	中國 江蘇省揚州市 揚州新開發區 揚子江中路228號 「金輪星城」開發 項目一期若干未出售單位 及二期完工部分	269,200,000	100%	269,200,000
10.	中國 湖南省株洲市 蘆淞區車站路 「金輪時代廣場」 未出售部分	138,400,000	100%	138,400,000
第二類小計：				702,264,000
第三類 — 貴集團於中國持作開發的物業權益				
11.	中國 江蘇省南京市 建鄴區 葉圩村第2009G18號地塊 「南京翡翠名園」開發項目	308,000,000	100%	308,000,000
12.	中國 江蘇省南京市 江寧區雙龍大道 「金輪新都匯」開發項目	513,000,000	100%	513,000,000

附 錄 四

物 業 估 值

編號	物業權益	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值	貴集團應佔權益	於二零一二年 九月三十日 貴集團應佔市值
		(人民幣元)		(人民幣元)
13.	中國 江蘇省南京市 江寧區鋪崗街以東、 誠信大道以南 「金輪星光名座」開發項目	423,000,000	100%	423,000,000
14.	中國 江蘇省揚州市 揚州新開發區 揚子江中路228號 「金輪星城」二期開發中部分	259,000,000	100%	259,000,000
第三類小計：				<u>1,503,000,000</u>
第四類－ 貴集團於中國租用的物業權益				
15.	中國 江蘇省南京市 鼓樓區漢中路8號 新街口地鐵商場	43,200,000	100%	43,200,000
第四類小計：				<u>43,200,000</u>
總計				<u><u>5,226,334,000</u></u>

第一類－ 貴集團於中國持作投資的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)
1. 中國江蘇省 南京市鼓樓區 漢中路8號 「金輪國際 廣場」零售部分	該物業包括金輪國際廣場五層高的裙樓，總建築面積為28,055.81平方米，現時作為金輪新天地商場的主要部分。該物業的面積細分如下：	該物業現時全部由多名租戶按不同年期租用，租期最遲於二零二三年九月四日屆滿。	1,740,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,740,000,000元)
		建築面積	
		(平方米)	
		地下一層	5,224.10
		一樓	4,288.89
		二樓	4,861.79
		三樓	5,101.73
		四樓	5,042.21
		五樓	3,537.09
		總計	<u>28,055.81</u>
據 貴公司所告知，金輪國際廣場為提供辦公室、零售店舖及地下停車場的綜合開發項目，包括30層高的主樓及5層高的裙樓。該廣場總樓面面積約為98,031.07平方米，所佔地盤面積約為11,341.1平方米。 該物業於二零零八年竣工。 該物業乃按於二零三四年十月五日屆滿的國有土地使用權證持有，作商業及零售用途。			

附註：

- a) 根據下列國有土地使用權證，南京翡翠金輪置業有限公司（「南京翡翠金輪」）獲授該物業（總地盤面積為6,907.5平方米）的土地使用權，作商業及辦公室用途，土地使用年期於二零三四年十月五日屆滿。

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
寧鼓國用(2009)第11264號	二零零九年七月二十九日	5,224.1	二零三四年十月五日
寧鼓國用(2009)第11263號	二零零九年七月二十九日	316.2	二零三四年十月五日
寧鼓國用(2009)第11265號	二零零九年七月二十九日	358.4	二零三四年十月五日
寧鼓國用(2009)第11279號	二零零九年七月二十九日	376.2	二零三四年十月五日
寧鼓國用(2009)第11262號	二零零九年七月二十九日	371.8	二零三四年十月五日
寧鼓國用(2009)第11260號	二零零九年七月二十九日	260.8	二零三四年十月五日
總計		<u>6,907.5</u>	

- b) 根據下列房地產權證，總建築面積約為28,055.81平方米的該物業由翡翠金輪持作辦公室用途。

房地產權證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
寧房權證鼓初字第358801號	二零零九年四月十四日	5,224.1
寧房權證鼓初字第358805號	二零零九年四月十四日	4,288.89
寧房權證鼓初字第358808號	二零零九年四月十四日	4,861.79
寧房權證鼓初字第358809號	二零零九年四月十四日	5,101.73
寧房權證鼓初字第358810號	二零零九年四月十四日	5,042.21
寧房權證鼓初字第358811號	二零零九年四月十四日	3,537.09
總計		<u>28,055.81</u>

- c) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 貴集團合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。

- ii. 該物業的以下部分已抵押，該等部分的轉讓、租賃及抵押須經承押人事先同意：

相應國有土地

使用權證或

抵押項目

產權負擔編號

文書日期

債權人

金輪國際廣場地下
一層至5樓

SCBCNSH-LC-10-434-F

二零一零年
九月二十日

渣打銀行
南京分行

金輪國際廣場地下
一層至5樓

RMB20090803-(2)

二零零九年
八月三日

渣打銀行
南京分行

金輪國際廣場地下
一層至5樓及30樓

SCBCNSH-LC-11-551-F

二零一二年
二月二十八日

渣打銀行
南京分行

- iii. 貴集團合法擁有租賃予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，且相應租賃協議屬合法、有效及對雙方均具約束力，並可強制執行。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)
2. 中國江蘇省 南京市鼓樓區 沈舉人巷7號 「金輪華爾茲」 開發項目 零售部分	該物業包括「金輪華爾茲」開發項目一樓及二樓，總建築面積為2,444.40平方米，現時作為「金輪新天地商場」的部分。該物業的面積細分如下：	該物業現時全部由多名租戶按不同年期租用，租期最遲於二零一八年一月二十一日屆滿。	156,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 156,000,000元)
	建築面積		
	(平方米)		
	一樓	1,239.3	
	二樓	1,205.1	
	總計	2,444.4	
	據 貴公司所告知，「金輪華爾茲」開發項目為提供零售及住宅單位的八層高樓宇。該開發項目的總樓面面積約為7,994.58平方米，所佔地盤面積約為2,046.4平方米。		
	該物業於二零零九年竣工。		
	該物業乃按於二零四六年二月二十六日屆滿的國有土地使用權證持有，作商業及辦公室用途。		

附註：

- a) 根據下列國有土地使用權證，南京翡翠金輪置業有限公司(「南京翡翠金輪」)獲授該物業(總地盤面積為373.3平方米)的土地使用權，作商業及辦公室用途，土地使用年期於二零四六年二月二十六日屆滿。

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
寧鼓國用(2010)第09461號	二零一零年七月十四日	142.2	二零四六年二月二十六日
寧鼓國用(2010)第06639號	二零一一年六月十日	62.5	二零四六年二月二十六日
寧鼓國用(2010)第09460號	二零一零年七月十四日	146	二零四六年二月二十六日
寧鼓國用(2010)第06638號	二零一一年六月十日	22.6	二零四六年二月二十六日
	總計	373.3	

- b) 根據下列房地產權證，總建築面積約為2,444.4平方米的該物業由翡翠金輪持作商業用途。

房地產權證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
寧房權證鼓變字第402526號	二零一零年六月十日	1,138.25
寧房權證鼓變字第425541號	二零一一年五月九日	101.05
寧房權證鼓變字第402527號	二零一零年六月十日	1,168.6
寧房權證鼓變字第425542號	二零一一年五月九日	36.5
	總計	<u>2,444.4</u>

- c) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：

- i. 貴集團合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。
- ii. 該物業的以下部分已抵押，該等部分的轉讓、租賃及抵押須經承押人事先同意：

相應國有土地

使用權證或

抵押項目	產權負擔編號	文書日期	債權人
沈舉人巷7號101、 102、201、202室	43TL1000006N	二零一一年 六月二十日	東亞銀行 南京分行

- iii. 貴集團合法擁有租賃予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，且相應租賃協議屬合法、有效及對雙方均具約束力，並可強制執行。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)
3. 中國江蘇省 南京市鼓樓區 漢中路108號 「金輪大廈」地 下二層零售部 分及若干地下 停車位	該物業包括「金輪大廈」開發項目 地下二層零售部分及18個停車位 (總建築面積為1,453.63平方 米)，以及24個民防停車位。該 物業的面積細分如下：	該物業零售部分 現時由一名租戶 租用作餐廳，租 期於二零二一年 二月二十八日屆 滿。該物業其他 部分現時被用作 停車場。	18,870,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 18,870,000元)
	建築面積 (平方米)		
	地下二層零售部分 1,215.76 停車位(一般) 18(個) 民防停車位 24(個)		
	據 貴公司所告知，「金輪大廈」 開發項目為一幢25層高的樓宇， 總樓面面積約為27,000平方米， 所佔地盤面積約為4,917.74平方 米。		
	該物業於二零零三年竣工。		
	該物業地下二層零售部分乃按於 二零四零年十二月十九日屆滿的 國有土地使用權證持有，作商業 用途，該物業停車位部分乃按國 有土地使用權證持有，作辦公室 用途(土地使用年期於二零五零 年十二月十九日屆滿)及作住宅 用途(土地使用年期於二零七零 年十二月十九日屆滿)。		

附註：

- a) 根據下列國有土地使用權證，南京金輪房地產開發有限公司（「南京金輪房地產」）獲授該物業（總地盤面積為386.6平方米）的土地使用權，作商業、辦公室及住宅用途，土地使用年期不一，分別於二零四零年十二月十九日、二零五零年十二月十九日及二零七零年十二月十九日屆滿。

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
寧鼓國用(2007)第09448號	二零零四年 (證書並無列明具體日期)	218.6	二零四零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第15023號	二零零七年十月十五日	37.3	二零五零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05707號	二零零七年四月十九日	5.1	二零七零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05708號	二零零七年四月十九日	5.7	二零七零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05709號	二零零七年四月十九日	6.8	二零七零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05713號	二零零七年四月十九日	11.5	二零七零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05714號	二零零七年四月十九日	11.5	二零七零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05715號	二零零七年四月十九日	11.5	二零七零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05716號	二零零七年四月十九日	11.5	二零七零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05789號	二零零七年四月十九日	11.5	二零七零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05795號	二零零七年四月二十日	11.5	二零七零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05796號	二零零七年四月二十日	11.5	二零七零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05797號	二零零七年四月二十日	11.5	二零七零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05798號	二零零七年四月二十日	11.5	二零七零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05799號	二零零七年四月二十日	9.6	二零七零年十二月十九日
總計		<u>386.6</u>	

- b) 根據下列房地產權證，總建築面積約為1,453.63平方米的該物業由南京金輪分別持作商業及辦公室用途。

房地產權證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
寧房權證玄初字第245684號	二零零四年四月二十三日	1,215.76
寧房權證玄初字第315317號	二零零七年三月二十九日	85.09
寧房權證玄初字第310502號	二零零六年十二月三十日	11.61
寧房權證玄初字第310501號	二零零六年十二月三十日	13.13
寧房權證玄初字第310509號	二零零六年十二月三十日	15.35
寧房權證玄初字第310504號	二零零六年十二月三十日	11.46
寧房權證玄初字第310510號	二零零六年十二月三十日	11.46
寧房權證玄初字第310493號	二零零六年十二月三十日	11.46
寧房權證玄初字第310500號	二零零六年十二月三十日	11.46
寧房權證玄初字第310499號	二零零六年十二月三十日	11.46
寧房權證玄初字第310494號	二零零六年十二月三十日	11.46
寧房權證玄初字第310505號	二零零六年十二月三十日	11.46
寧房權證玄初字第310503號	二零零六年十二月三十日	11.46
寧房權證玄初字第310492號	二零零六年十二月三十日	11.46
寧房權證玄初字第310491號	二零零六年十二月三十日	9.55
總計		<u>1,453.63</u>

- c) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 除該物業的24個民防停車位外， 貴集團合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。
 - ii. 貴集團合法擁有租賃予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，且相應租賃協議屬合法、有效及對雙方均具約束力，並可強制執行。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)
4. 中國湖南省 株洲市蘆淞區 車站路「金輪時 代廣場」部分	該物業包括金輪時代廣場地下一層、一樓、三樓及五樓的零售部分，總建築面積約為31,204.75平方米。 「金輪時代廣場」零售部分包括多個零售單位，建築面積約47,160.31平方米。 金輪時代廣場為包括零售及住宅的混合用途樓宇，總建築面積約為134,096.32平方米。建築面積約132,171.32平方米的該物業部分受所有權證所限作停車場、商業及住宅用途；建築面積約1,925平方米的餘下部分作配套用途。所佔地盤面積約為13,501.41平方米（「該地盤」）。 該物業於二零一一年竣工。 該物業的土地使用權乃按於二零四八年二月二十一日屆滿的國有土地使用權證持有。	該物業部分（總建築面積約為28,380.02平方米）租賃予多名租戶，用作為零售商舖，其餘部分空置。	1,029,000,000 （貴集團應佔100%權益：人民幣1,029,000,000元）

附註：

- a) 根據日期為二零零八年二月二十二日的國有土地使用權出讓合同株國土合字[2008]第7號，該地盤所在地總面積約3,649.2平方米的土地使用權已訂約出讓予株洲金輪房地產開發有限公司，總代價為人民幣3,550,000元。
- b) 根據日期為二零零五年十二月十九日的國有土地使用權出讓合同，該地盤所在地總面積約9,854.41平方米的土地使用權已訂約出讓予株洲金輪房地產開發有限公司，總代價為人民幣60,565,800元。

- c) 根據日期為二零零八年六月二十日的國有土地使用權證株國用2008第A0658號，該物業所在地總地盤面積約13,501.41平方米的土地使用權已出讓予株洲金輪房地產開發有限公司，作住宅及商業用途，年期分別於二零七八年二月二十一日及二零四八年二月二十一日屆滿。
- d) 根據下列房地產權證，株洲金輪房地產開發有限公司持有該物業（總建築面積約為31,204.75平方米），作商業用途。

房地產權證編號	用途	建築面積 (平方米)
株房權證株字第1000256657號	商業及停車場	商業：7,413.05 (停車場：2,157.93 總計：9,570.98)
株房權證株字第1000256658號	商業	7,358.02
株房權證株字第1000256660號	商業	8,010.72
株房權證株字第1000256661號	商業	8,422.96
	總計	<u>31,204.75*</u>

* 不包括停車場面積。

- e) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 除已出售部分外， 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，有權佔用、使用及從土地使用權被出讓部分受益。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)
5. 中國江蘇省 南京市玄武區 衛崗28號「金輪 翠庭園」8個街 道零售單位	該物業包括「金輪翠庭園」8個零售單位，臨街面佔用總建築面積1,020.97平方米。一個單位為貫通一樓及二樓的複式物業，總建築面積為206.24平方米，其他7個單層單位位於一樓，總建築面積為814.73平方米。	該物業現時由6名租戶按不同年期租用，租期最遲於二零一五年四月十五日屆滿。	34,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 34,000,000元)
	該物業約於二零零二年竣工。		
	該物業乃按於二零四一年四月二日屆滿的國有土地使用權證持有，作商業及辦公室用途。		

附註：

- a) 根據下列國有土地使用權證，南京金輪房地產開發有限公司(「南京金輪房地產」)獲授該物業(總地盤面積為436.7平方米)的土地使用權，作商業用途，土地使用年期於二零四一年四月二日屆滿。

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
寧玄國用(2003)第08261號	二零零三年七月十日	88.2	二零四一年四月二日
寧玄國用(2003)第08265號	二零零三年七月十日	73.6	二零四一年四月二日
寧玄國用(2003)第08266號	二零零三年七月十日	43.7	二零四一年四月二日
寧玄國用(2003)第08267號	二零零三年七月十日	41.4	二零四一年四月二日
寧玄國用(2003)第08268號	二零零三年七月十日	42.1	二零四一年四月二日
寧玄國用(2003)第08269號	二零零三年七月十日	46.2	二零四一年四月二日
寧玄國用(2003)第08270號	二零零三年七月十日	55.9	二零四一年四月二日
寧玄國用(2003)第08271號	二零零三年七月十日	45.6	二零四一年四月二日
		總計	436.7

- b) 根據下列房地產權證，總建築面積約為1,020.97平方米的該物業由南京金輪持作商業用途。

房地產權證編號	頒發日期	建築面積
		(平方米)
寧房權證玄初字第209032號	二零零三年五月十五日	206.24
寧房權證玄初字第209027號	二零零三年五月十五日	172.1
寧房權證玄初字第209028號	二零零三年五月十五日	102.17
寧房權證玄初字第209029號	二零零三年五月十五日	96.7
寧房權證玄初字第209030號	二零零三年五月十五日	98.47
寧房權證玄初字第209031號	二零零三年五月十五日	108.01
寧房權證玄初字第209033號	二零零三年五月十五日	130.59
寧房權證玄初字第209034號	二零零三年五月十五日	106.69
	總計	1,020.97

- c) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 貴集團合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。
 - ii. 貴集團合法擁有租賃予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，且相應租賃協議屬合法、有效及對雙方均具約束力，並可強制執行。

第二類－ 貴集團於中國持作銷售或佔用的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)
6. 中國江蘇省 南京市鼓樓區 漢中路8號「金 輪國際廣場」未 出售辦公室部 分	該物業包括建築面積約6,151.07平方米，作辦公室用途，為「金輪國際廣場」（「開發項目」）的未出售辦公室部分。總建築面積為1,716.37平方米的該物業的部分現時由 貴集團佔用。 據 貴公司所告知，「金輪國際廣場」為提供辦公室、零售商舖及地下停車位的綜合開發項目，包括一幢30層高的主樓及一幢5層高的裙樓。該開發項目的總樓面面積約為98,031.07平方米，所佔地盤面積約為11,341.1平方米。 該開發項目於二零零八年竣工。 該物業所在的開發項目乃按國有土地使用權證持作綜合用途，土地使用年期不一，分別於二零四四年十月五日及二零三四年十月五日屆滿。該物業的土地使用權乃按於二零四四年十月五日屆滿的國有土地使用權證持有。	該物業的部分（總建築面積為3,948.15平方米）現時由多名租戶租用，第30層現時由 貴集團佔用。	211,000,000 （貴集團應佔100%權益：人民幣211,000,000元）

附註：

- a) 根據下列國有土地使用權證，南京翡翠金輪置業有限公司（「南京翡翠金輪」）獲授該物業所在開發項目（總地盤面積為11,341.1平方米）的土地使用權，作綜合用途，土地使用年期不一，分別於二零四四年十月五日及二零三四年十月五日屆滿。

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
寧鼓國用(2004)第13165號	二零零四年七月二十六日	1,652.2	二零四四年十月五日
寧鼓國用(2004)第13166號	二零零四年七月二十六日	91.3	二零四四年十月五日
寧鼓國用(2004)第13167號	二零零四年七月二十六日	43.3	二零四四年十月五日
寧鼓國用(2004)第13771號	二零零三年七月十七日	8,713.4	二零四四年十月五日
寧鼓國用(2004)第16773號	二零零五年九月十九日	840.9	二零四四年十月五日
總計		<u>11,341.1</u>	

- b) 根據下列房地產權證，總建築面積約為6,151.07平方米的該物業由翡翠金輪持作辦公室用途。

房地產權證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
寧房權證鼓初字第356271號	二零零九年三月二十六日	67.06
寧房權證鼓初字第356274號	二零零九年三月二十六日	61.05
寧房權證鼓初字第356321號	二零零九年三月二十六日	172.48
寧房權證鼓初字第356356號	二零零九年三月二十六日	169.28
寧房權證鼓初字第356366號	二零零九年三月二十六日	169.28
寧房權證鼓初字第356384號	二零零九年三月二十六日	169.28
寧房權證鼓初字第356404號	二零零九年三月二十六日	169.28
寧房權證鼓初字第356305號	二零零九年三月二十六日	169.28
寧房權證鼓初字第356551號	二零零九年三月二十五日	169.28
寧房權證鼓初字第356553號	二零零九年三月二十五日	113.29
寧房權證鼓初字第356554號	二零零九年三月二十五日	157.63
寧房權證鼓初字第356556號	二零零九年三月二十五日	111.95
寧房權證鼓初字第356561號	二零零九年三月二十五日	118.34
寧房權證鼓初字第356562號	二零零九年三月二十五日	75.07
寧房權證鼓初字第356563號	二零零九年三月二十五日	72.60
寧房權證鼓初字第356564號	二零零九年三月二十五日	72.60
寧房權證鼓初字第356565號	二零零九年三月二十五日	72.60
寧房權證鼓初字第356566號	二零零九年三月二十五日	72.60
寧房權證鼓初字第356567號	二零零九年三月二十五日	72.60
寧房權證鼓初字第356568號	二零零九年三月二十五日	72.60
寧房權證鼓初字第356569號	二零零九年三月二十五日	72.60
寧房權證鼓初字第356572號	二零零九年三月二十五日	152.28
寧房權證鼓初字第356573號	二零零九年三月二十五日	67.06
寧房權證鼓初字第356576號	二零零九年三月二十五日	61.05
寧房權證鼓初字第356577號	二零零九年三月二十五日	61.05
寧房權證鼓初字第356580號	二零零九年三月二十五日	61.05

房地產權證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
寧房權證鼓初字第356581號	二零零九年三月二十五日	61.05
寧房權證鼓初字第356582號	二零零九年三月二十五日	64.67
寧房權證鼓初字第356595號	二零零九年三月二十五日	116.71
寧房權證鼓初字第356598號	二零零九年三月二十五日	172.48
寧房權證鼓初字第356599號	二零零九年三月二十五日	169.28
寧房權證鼓初字第356601號	二零零九年三月二十五日	113.29
寧房權證鼓初字第356600號	二零零九年三月二十五日	157.63
寧房權證鼓初字第356602號	二零零九年三月二十五日	111.95
寧房權證鼓初字第356618號	二零零九年三月二十五日	72.60
寧房權證鼓初字第356621號	二零零九年三月二十五日	72.60
寧房權證鼓初字第356622號	二零零九年三月二十五日	152.28
寧房權證鼓初字第356631號	二零零九年三月二十五日	116.71
寧房權證鼓初字第356623號	二零零九年三月二十五日	67.06
寧房權證鼓初字第356624號	二零零九年三月二十五日	61.05
寧房權證鼓初字第356625號	二零零九年三月二十五日	61.05
寧房權證鼓初字第356628號	二零零九年三月二十五日	61.05
寧房權證鼓初字第356242號	二零零九年三月二十五日	1716.37
總計		<u><u>6,151.07</u></u>

* 第30層的總建築面積為1,716.37平方米，由 貴集團佔用。

- c) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- 貴集團合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。
 - 該物業的以下部分已抵押，該等部分的轉讓、租賃及抵押須經承押人事先同意：

相應國有土地 使用權證或抵押項目	產權負擔編號	文書日期	債權人
金輪國際廣場地下 一層至5樓及 第30層	SCBCNSH-LC-11-551-F	二零一二年二月二十八日	渣打銀行南京分行
 - 貴集團合法擁有租賃予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，且相應租賃協議屬合法、有效及對雙方均具約束力，並可強制執行。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)
7. 中國江蘇省 南京市鼓樓區 漢中路8號「金 輪國際廣場」停 車位	該物業包括金輪國際廣場地下二層及地下三層的307個地下停車位(「開發項目」)(總建築面積為3,546.78平方米)，以及金輪國際廣場地下三層的23個民防停車位。該物業的面積細分如下：	該物業現時用作經營停車場。	82,800,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 82,800,000元)
	停車位 (數量)		
	地下二層	141	
	地下三層	166	
	地下三層(民防)	23	
	總計	330	
	據 貴公司所告知，金輪國際廣場為提供辦公室、零售商舖及地下停車位的綜合開發項目，包括一幢30層高的主樓及一幢5層高的裙樓。該開發項目的總建築面積約為98,031.07平方米，所佔地盤面積約為11,341.1平方米。		
	該開發項目於二零零八年竣工。		
	該開發項目乃按國有土地使用權證持有作綜合用途，土地使用年期不一，分別於二零四四年十月五日及二零三四年十月五日屆滿。		

附註：

- a) 根據下列國有土地使用權證，南京翡翠金輪置業有限公司（「南京翡翠金輪」）獲授該物業所在開發項目（總地盤面積為11,341.1平方米）的土地使用權，作綜合用途，土地使用年期於二零四四年十月五日屆滿。

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
寧鼓國用(2004)第13165號	二零零四年七月二十六日	1,652.2	二零四四年十月五日
寧鼓國用(2004)第13166號	二零零四年七月二十六日	91.3	二零四四年十月五日
寧鼓國用(2004)第13167號	二零零四年七月二十六日	43.3	二零四四年十月五日
寧鼓國用(2004)第13771號	二零零三年七月十七日	8,713.4	二零四四年十月五日
寧鼓國用(2004)第16773號	二零零五年九月十九日	840.9	二零四四年十月五日
總計		<u>11,341.1</u>	

- b) 根據下列房地產權證，總建築面積約為3,546.78平方米的該物業由翡翠金輪持作停車用途。

房地產權證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
寧房權證鼓初字第423730號	二零一一年三月三日	1,465.19
寧房權證鼓初字第423731號	二零一一年三月三日	14.99
寧房權證鼓初字第423732號	二零一一年三月三日	14.99
寧房權證鼓初字第423733號	二零一一年三月三日	14.99
寧房權證鼓初字第423734號	二零一一年三月三日	14.99
寧房權證鼓初字第423576號	二零一一年三月三日	44.07
寧房權證鼓初字第423596號	二零一一年三月三日	40.68
寧房權證鼓初字第423561號	二零一一年三月三日	18.74
寧房權證鼓初字第423562號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423563號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423564號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423565號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423566號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423567號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423568號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423569號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423570號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423571號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423572號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423573號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423574號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423575號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423577號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423578號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423579號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423580號	二零一一年三月三日	14.13

– IV-26 –

房地產權證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
寧房權證鼓初字第423628號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423629號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423630號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423631號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423632號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423633號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423634號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423635號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423636號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423637號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423638號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423639號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423640號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423641號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423642號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423643號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423644號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423645號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423646號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423647號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423652號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423653號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423662號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423664號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423666號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423668號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423670號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423672號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423674號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423675號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423676號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423678號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423680號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423682號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423684號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423685號	二零一一年三月三日	12.95
寧房權證鼓初字第423686號	二零一一年三月三日	12.95
寧房權證鼓初字第423687號	二零一一年三月三日	12.95
寧房權證鼓初字第423688號	二零一一年三月三日	12.95
寧房權證鼓初字第423689號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423690號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423691號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423692號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423695號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423696號	二零一一年三月三日	14.13

房地產權證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
寧房權證鼓初字第423697號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423698號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423699號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423702號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423703號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423704號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423705號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423706號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423707號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423708號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423709號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423710號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423711號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423712號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423713號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423714號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423716號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423717號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423720號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423721號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423722號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423723號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423724號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423725號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423726號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423727號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423728號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423729號	二零一一年三月三日	14.13
		<u>3,546.78</u>

c) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：

- i. 除該物業的民防停車位外， 貴集團合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的該部分。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)
8. 中國江蘇省 南京市鼓樓區 沈舉人巷7號 「金輪華爾茲」 一個未出售住 宅單位	該物業為一個總建築面積約為 55.71平方米的未出售住宅單位， 為「金輪華爾茲」(「開發項目」)的 一個未出售住宅部分。 據 貴公司所告知，開發項目提 供零售及住宅的8層高樓宇。該開 發項目的總樓面面積約為 7,994.58平方米，所佔地盤面積 約為2,046.4平方米。該開發項目 的面積細分如下：	該物業現時空 置。	864,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 864,000元)
		建築面積 (平方米)	
		零售 2,444.40	
		住宅 5,550.18	
		總計 7,994.58	
		該開發項目於二零零九年竣工。	
		該開發項目乃按於二零四六年二 月二十六日屆滿的國有土地使用 權證持有，作商業及辦公室用 途。	

附註：

- a) 根據下列國有土地使用權證，南京翡翠金輪置業有限公司(「南京翡翠金輪」)獲授該物業所在的開發項目(總地盤面積為2,046.4平方米)的土地使用權，作商業及辦公室用途，土地使用年期於二零四六年二月二十六日屆滿。

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
寧鼓國用(2008)第05649號	二零零八年六月四日	2,046.4	二零四六年二月二十六日
		總計 2,046.4	

- b) 根據下列房地產權證，總建築面積約為55.71平方米的該物業由翡翠金輪持作辦公室用途。

房地產權證編號	頒發日期	建築面積
		(平方米)
寧房權證鼓變字第402681號	二零一零年六月十日	55.71
	總計	55.71

- c) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 貴集團合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。
 - ii. 貴集團已取得該物業的預售許可證並有權預售該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)																						
9. 中國江蘇省揚州市揚州新開發區揚子江中路228號「金輪星城」開發項目一期若干未出售單位及二期完工部分	該物業包括總建築面積約24,577.17平方米的若干住宅及商業單位、總建築面積為6,271.51平方米的192個地下停車位及總建築面積為8,214平方米的210個地下民防停車位。下表顯示「金輪星城」(「開發項目」)一期的未出售部分及二期完工部分。 <table><tr><td></td><td>建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td>住宅</td><td>22,875.47</td></tr><tr><td>商業</td><td>1,701.7</td></tr><tr><td>停車位</td><td>14,485.51</td></tr><tr><td>總計</td><td>39,062.68</td></tr></table> 據 貴公司所告知，開發項目為總建築面積約214,775.43平方米，所佔地盤面積約81,616平方米的綜合開發項目。 <table><tr><td></td><td>建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td>一期</td><td>88,933.10</td></tr><tr><td>二期</td><td>117,371.33</td></tr><tr><td>配套</td><td>257.00</td></tr><tr><td>民防</td><td>8,214.00</td></tr><tr><td>總計</td><td>214,775.43</td></tr></table> 該開發項目主要為住宅開發項目，設有數個零售單位。該開發項目分為兩期開發，其中一期及二期完工部分(第11、12、13、15、16、17幢)已完工，二期開發中部分(第10、18幢)現時仍在興建中。 該物業分別於二零一一年及二零一二年竣工。 該物業所在的該開發項目乃按國有土地使用權證持有，作住宅及商業用途，土地使用年期不一，住宅用途部分的土地使用年期於二零七七年二月九日屆滿，商業用途部分的土地使用年期於二零四七年二月九日屆滿。		建築面積 (平方米)	住宅	22,875.47	商業	1,701.7	停車位	14,485.51	總計	39,062.68		建築面積 (平方米)	一期	88,933.10	二期	117,371.33	配套	257.00	民防	8,214.00	總計	214,775.43	該物業現時空置。	269,200,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣269,200,000元)
	建築面積 (平方米)																								
住宅	22,875.47																								
商業	1,701.7																								
停車位	14,485.51																								
總計	39,062.68																								
	建築面積 (平方米)																								
一期	88,933.10																								
二期	117,371.33																								
配套	257.00																								
民防	8,214.00																								
總計	214,775.43																								

附註：

- a) 根據日期為二零零七年二月八日的國有土地使用權出讓合同，該物業所在開發項目(地盤面積約81,615平方米)的土地使用權已協議轉讓予揚州金輪房地產開發有限公司(「揚州金輪」)，代價為人民幣65,292,000元。
- b) 根據下列國有土地使用權證，揚州金輪房地產開發有限公司(「揚州金輪」)獲授該物業所在的開發項目(總地盤面積為81,616平方米)的土地使用權，土地使用年期不一，住宅用途部分的土地使用年期於二零七七年二月九日屆滿，商業用途部分的土地使用年期於二零四七年二月九日屆滿。

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
揚國用(2010)第0766號	二零一零年十二月八日	42,803.3	二零七七年二月九日
揚國用(2011)第0705號	二零一一年十二月九日	38,812.7	二零七七年二月九日
總計		<u>81,616</u>	

- c) 據 貴公司所告知，建築面積約1,155.18平方米的住宅單位部分已訂約出售，總購買價為人民幣9,817,738元。在達致吾等對該物業資本值的意見時，吾等已考慮該等部分的購買價。
- d) 吾等已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- 貴集團已取得有關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及建設工程竣工驗收報告。
 - 貴集團已取得該物業的預售許可證並有權預售該物業。
- e) 以下為主要證書／批准的概況：
- 國有土地使用權出讓合同 有
 - 國有土地使用權證 有
 - 建設用地規劃許可證 有
 - 建設工程規劃許可證 有
 - 建設工程施工許可證 有
 - 預售許可證 有
 - 建設工程竣工驗收報告 有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)
10. 中國湖南省 株洲市蘆淞區 車站路「金輪時 代廣場」未出售 部分	該物業包括金輪時代廣場的未出售住宅部分（建築面積約為13,011.76平方米）、金輪時代廣場第2層及第4層的多個未出售零售單位（建築面積約為1,937.36平方米）、183個地下停車位及135個地下民防停車位。 金輪時代廣場為包括零售及住宅部分的混合用途樓宇，總建築面積約為134,096.32平方米。建築面積約132,171.32平方米的該物業部分受所有權證所限作停車場、商業及住宅用途，建築面積約1,925平方米的餘下部分作配套用途。該物業所佔地盤面積約為13,501.41平方米（「該地盤」）。 該物業於二零一一年竣工。 該物業的土地使用權乃按國有土地使用權證持有，土地使用年期不一，住宅用途部分的土地使用年期於二零七八年二月二十一日屆滿，商業用途部分的土地使用年期於二零四八年二月二十一日屆滿。	總建築面積約4,252.11平方米的住宅單位部分已訂約出售予多名買方，總建築面積約1,067.57平方米的零售單位部分出租予多名租戶作為零售商舖，其餘部分為空置。	138,400,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣138,400,000元)

附註：

- a) 根據日期為二零零八年二月二十二日的國有土地使用權出讓合同株國土合字[2008]第7號，該地盤所在地總面積約3,649.2平方米的土地使用權已訂約出讓予株洲金輪房地產開發有限公司，總代價為人民幣3,550,000元。
- b) 根據日期為二零零五年十二月十九日的國有土地使用權出讓合同，該地盤所在地總面積約9,854.41平方米的土地使用權已訂約出讓予株洲金輪房地產開發有限公司，總代價為人民幣60,565,800元。

- c) 根據日期為二零零八年六月二十日的國有土地使用權證株國用2008第A0658號，該物業所在地總地盤面積約13,501.41平方米的土地使用權已出讓予株洲金輪房地產開發有限公司，作住宅及商業用途，土地使用年期分別於二零七八年二月二十一日及二零四八年二月二十一日屆滿。
- d) 根據下列房地產權證，株洲金輪房地產開發有限公司持有該物業（總建築面積約為100,966.57平方米）作商業用途，其中17,405.79平方米為未出售住宅部分，而金輪時代廣場第2層及第4層的未出售零售部分1,937.36平方米仍由 貴公司擁有。

房地產權證編號	用途	建築面積 (平方米)
株房權證株字第1000256656號	停車場	10,508.29
株房權證株字第1000256657號	商業及停車場	停車場：2,157.93 (商業：7,413.05 總計：9,578.96)
株房權證株字第1000256659號	商業	7,911.54
株房權證株字第1000256663號	商業	8,044.02
株房權證株字第1000256662號	倉儲、會所及 物業管理	2,724.11
株房權證株字第1000256654號	住宅	33,279.3
株房權證株字第1000256655號	住宅	36,341.38
	總計	<u>100,966.57*</u>

* 不包括地下一層商業部分（房地產權證：株房權證株字第1000256657號）的面積。

- e) 據 貴公司所告知，建築面積約4,252.11平方米的住宅單位部分已訂約出售，總購買價為人民幣29,896,185元。在達致吾等對該物業資本值的意見時，吾等已考慮該等部分的購買價。
- f) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 除已出售部分外， 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，有權佔用、使用及從土地使用權被出讓部分受益。

第三類 — 貴集團於中國持作開發的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)
11. 中國江蘇省 南京市建邺區 葉圩村第 2009G18號地塊 「南京翡翠名 園」開發項目	據 貴集團所告知，完工後，該物業將開發為總建築面積約29,975.5平方米的住宅及商業開發項目，包括建築面積約4,968平方米的多個零售單位、建築面積約16,089平方米的多個住宅單位及132個地下停車位。該物業所佔地盤面積約為7,211.5平方米（「該地盤」）。	該物業現時仍在興建中。	308,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 308,000,000元)
	據 貴公司所告知，於估值日，完成該物業的估計開發成本約為人民幣36,000,000元（不包括市場推廣、融資及其他間接成本），餘下開發期限約為9個月。		
	據 貴公司所告知，該物業將於二零一三年竣工。		
	該物業乃按兩份國有土地使用權證持有，土地使用年期不一，商業用途部分的土地使用年期於二零四九年十月十二日屆滿，住宅用途部分的土地使用年期於二零七九年十月十二日屆滿。		

附註：

- a) 根據日期為二零零九年七月二十二日的國有土地使用權出讓合同，該物業（總地盤面積約7,211.4平方米）的土地使用權已協議轉讓予南京翡翠金輪置業有限公司（「南京翡翠金輪」），代價為人民幣78,000,000元。

- b) 根據下列國有土地使用權證，南京翡翠金輪置業有限公司（「南京翡翠金輪」）獲授該物業（總地盤面積7,211.5平方米）的土地使用權，作綜合住宅用途，土地使用年期不一，商業用途部分的土地使用年期於二零四九年十月十二日屆滿，而住宅用途部分的土地使用年期於二零七九年十月十二日屆滿。

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
寧建國用(2010)字第02741號	二零一零年二月二十二日	7,211.5	二零七九年十月十二日
	總計	<u>7,211.5</u>	

- c) 於估值日，該物業的總開發價值合共為人民幣459,000,000元。
- d) 據 貴公司所告知，南京翡翠名園建築面積約10,313.65平方米的部分住宅部分已按總購買價人民幣204,779,624元訂約出售。在達致吾等對該物業資本值的意見時，吾等已考慮該等部分的購買價。
- e) 吾等已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，有權佔用、使用及從土地使用權被出讓部分受益。
 - 貴集團已取得有關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
- f) 以下為主要證書／批准的概況：
- 國有土地使用權出讓合同
 - 國有土地使用權證
 - 建設用地規劃許可證
 - 建設工程規劃許可證
 - 建設工程施工許可證
 - 預售許可證
 - 建設工程竣工驗收報告

有
有
有
有
有
有
無

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)
12. 中國江蘇省 南京市江寧區 雙龍大道「金輪 新都匯」開發項 目	據 貴集團所告知，完工後，該物業將開發為一幢總建築面積約59,912平方米的綜合樓宇，包括建築面積約18,437平方米的多個零售單位、建築面積約11,719平方米的多個辦公室單位、建築面積約15,139平方米的多個服務式公寓及334個地下停車位。該物業所佔地盤面積約為9,217.6平方米（「該地盤」）。 據 貴公司所告知，於估值日，完成該物業的估計開發成本約為人民幣126,000,000元（不包括市場推廣、融資及其他間接成本），餘下開發期限約為9個月。 據 貴公司所告知，該物業將於二零一三年竣工。 該物業的土地使用權乃按年期不一的國有土地使用權證持有，住宅用途部分的土地使用年期於二零七四年七月十九日屆滿，商業用途部分的土地使用年期於二零四九年七月十九日屆滿。	該物業現時仍在興建中。	513,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 513,000,000元)

附註：

- a) 根據日期為二零一一年四月二十六日的國有土地使用權出讓合同，南京金輪房地產開發有限公司獲授該地盤所在地（總面積約9,217.6平方米）的土地使用權，總代價為人民幣156,020,659.8元。
- b) 根據日期為二零一一年七月十三日的國有土地使用權證寧江國用(2011)第17103號，南京金輪房地產開發有限公司獲授該物業（總地盤面積約9,217.6平方米）的土地使用權，作住宅及商業用途，年期分別於二零七四年七月十九日及二零四九年七月十九日屆滿。

- c) 於估值日，該物業的總開發價值約為人民幣865,000,000元。
- d) 於竣工時，建築面積約18,437平方米的零售部分將持有作投資。持作投資的部分於二零一二年九月三十日現況下的資本值為人民幣260,000,000元。
- e) 於竣工時，建築面積約11,719平方米的辦公室部分、建築面積約15,139平方米的服務式公寓部分及334個地下停車位將持作銷售。將持作銷售部分於二零一二年九月三十日現況下的資本值為人民幣253,000,000元。
- f) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，有權佔用、使用及從土地使用權被出讓部分受益。
- ii. 貴集團已取得有關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
- g) 以下為主要證書／批准的概況：
- | | |
|-----------------|---|
| 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) 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi) 預售許可證 | 有 |
| vii) 建設工程竣工驗收報告 | 無 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)
13. 中國江蘇省 南京市江寧區 鋪崗街以東、 誠信大道以南 「金輪星光名 座」開發項目	據 貴集團所告知，完工後，該物業將開發為一幢總建築面積約70,396平方米的綜合樓宇，包括建築面積約13,135平方米的多個零售單位、建築面積約21,435平方米的多個辦公室單位、建築面積約18,600平方米的多個服務式公寓及425個地下停車位。 該物業所佔地盤面積約為29,539.9平方米(「該地盤」)。 據 貴公司所告知，於估值日，完成該物業的估計開發成本約為人民幣172,000,000元(不包括市場推廣、融資及其他間接成本)，餘下開發期限約為13個月。 據 貴公司所告知，該物業將於二零一三年竣工。 該物業的土地使用權乃按年期不一的國有土地使用權證持有，住宅用途部分的土地使用年期於二零七五年七月二十九日屆滿，商業用途部分的土地使用年期於二零五零年七月二十九日屆滿。	該物業現時仍在興建中。	423,000,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣423,000,000元)

附註：

- a) 根據日期為二零一零年四月二十三日的國有土地使用權出讓合同第3201212010CR0024號，南京翡翠金輪置業有限公司已訂約獲授該地盤所在地(總面積約29,539.3平方米)的土地使用權，總代價為人民幣138,000,000元。

- b) 根據日期為二零一零年七月十九日的國有土地使用權證寧江國用(2010)第024303號，南京翡翠金輪置業有限公司獲授該物業(總地盤面積約29,539.9平方米)的土地使用權，作住宅及商業用途，年期分別於二零七五年七月二十九日及二零五零年七月二十九日屆滿。
- c) 於估值日，該物業的總開發價值約為人民幣859,000,000元。
- d) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，有權佔用、使用及從土地使用權被出讓部分受益。
 - ii. 貴集團已取得有關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證(部分)。
- e) 以下為主要證書／批准的概況：
- | | |
|-----------------|----|
| 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 | 部分 |
| v) 建設工程施工許可證 | 無 |
| vi) 預售許可證 | 無 |
| vii) 建設工程竣工驗收報告 | 無 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)																								
14. 中國江蘇省 揚州市揚州新 開發區揚子江 中路 228號「金 輪星城」二期開 發中部分	該物業包括「金輪星城」二期的10號及18號，總建築面積約為33,083.93平方米，包括106個停車位。該物業的面積組成部分列示如下： <table><tr><td></td><td>建築面積</td></tr><tr><td></td><td>(平方米)</td></tr><tr><td>18號</td><td>32,163.93</td></tr><tr><td>10號</td><td>920.00</td></tr><tr><td>總計</td><td>33,083.93</td></tr></table> 據 貴公司所告知，金輪星城（「開發項目」）為總建築面積約214,775.43平方米，所佔地盤面積約81,616平方米的開發項目。 <table><tr><td></td><td>建築面積</td></tr><tr><td></td><td>(平方米)</td></tr><tr><td>一期</td><td>88,933.10</td></tr><tr><td>二期</td><td>117,371.33</td></tr><tr><td>配套</td><td>257.00</td></tr><tr><td>民防</td><td>8,214.00</td></tr><tr><td>總計</td><td>214,775.43</td></tr></table> 該開發項目主要為住宅開發項目，設有數個零售單位。該開發項目分為兩期開發，一期及二期完工部分（第11、12、13、15、16、17幢）已完工，二期開發中部分（第10、18幢）現時仍在興建中。 據 貴公司所告知，於估值日，完成該物業的估計開發成本約為人民幣57,900,000元（不包括市場推廣、融資及其他間接成本），餘下開發期限約為15個月。 據 貴公司所告知，該物業將於二零一三年竣工。 該物業所在的該開發項目乃按國有土地使用權證持有作住宅及商業用途，土地使用年期不一，住宅用途部分的土地使用年期於二零七七年二月九日屆滿，商業用途部分的土地使用年期於二零四七年二月九日屆滿。		建築面積		(平方米)	18號	32,163.93	10號	920.00	總計	33,083.93		建築面積		(平方米)	一期	88,933.10	二期	117,371.33	配套	257.00	民防	8,214.00	總計	214,775.43	該物業現時仍在興建中。	259,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 259,000,000元)
	建築面積																										
	(平方米)																										
18號	32,163.93																										
10號	920.00																										
總計	33,083.93																										
	建築面積																										
	(平方米)																										
一期	88,933.10																										
二期	117,371.33																										
配套	257.00																										
民防	8,214.00																										
總計	214,775.43																										

附註：

- a) 根據日期為二零零七年二月八日的國有土地使用權出讓合同，該物業所在開發項目(地盤面積約81,615平方米)的土地使用權已協議轉讓予揚州金輪房地產開發有限公司(「揚州金輪」)，代價為人民幣65,292,000元。
- b) 根據下列國有土地使用權證，揚州金輪房地產開發有限公司(「揚州金輪」)獲授該物業所在地開發項目(總地盤面積為81,616平方米)的土地使用權，土地使用年期不一，住宅用途部分的土地使用年期於二零七七年二月九日屆滿，商業用途部分的土地使用年期於二零四七年二月九日屆滿。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積	屆滿日期
		(平方米)	
揚國用(2010)第0766號	二零一零年十二月八日	42,803.3	二零七七年二月九日
揚國用(2011)第0705號	二零一一年十二月九日	38,812.7	二零七七年二月九日
	總計	<u>81,616</u>	

- c) 於估值日，該物業的總開發價值合共為人民幣406,000,000元。
- d) 吾等已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，有權佔用、使用及從土地使用權被出讓部分受益。
 - 貴集團已取得有關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
- e) 以下為主要證書／批准的概況：
- 國有土地使用權出讓合同 有
 - 國有土地使用權證 有
 - 建設用地規劃許可證 有
 - 建設工程規劃許可證 有
 - 建設工程施工許可證 有
 - 預售許可證 無
 - 建設工程竣工驗收報告 無

第四類－ 貴集團於中國租用的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)
15. 中國江蘇省 南京市鼓樓區 漢中路8號新街 口地鐵商場	該物業包括建築面積約2,047.5平方米的多個零售單位，其中可租賃總面積約為1,193.1平方米。	該物業由南京地下鐵道有限責任公司租予 貴集團，租期為15年，該物業大部分現時分租予多名租戶，年租金總額約為人民幣10,000,000元，該物業其餘部分現時空置待租。	43,200,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 43,200,000元)

附註：

- a) 根據南京地下鐵道有限責任公司(甲方)與南京翡翠金輪置業有限公司(乙方)訂立日期為二零零八年七月二十三日的租賃協議，甲方同意將該物業租予乙方，租期為15年。首四年租期的年租金為人民幣5,801,250元。租期第五年至第八年的年租金為人民幣6,381,375元。租期第九年至第十二年的年租金為人民幣7,019,512元。租期第十三年至第十五年的年租金為人民幣7,721,463元。
- b) 據 貴集團所告知，甲方是 貴集團的獨立第三方。
- c) 吾等已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
 - i. 附註a)所述的租賃協議已予登記。