

以下為戴德梁行就本集團所有物業權益於二零零六年七月三十一日的估值刊發的函件連同估值概要及估值證書，以供載入本售股章程。



敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等遵照閣下的指示，對盛高置地（控股）有限公司（以下稱為「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值，吾等確認已視察物業、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對相關物業權益於二零零六年七月三十一日估值的意見。

市值的定義

吾等的物業估值指物業的市值，就香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）而言，市值定義為「物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易的估計款額。」

估值基準及假設

吾等的估值並不計及因特別條款或情況引致的估計價格上升或下跌，如非典型融資、售後租回安排、任何與銷售相關的人士給予的特別代價或優惠或任何特別價值元素。

吾等就中國物業權益進行估值時，吾等假設物業權益已按象徵式全年土地使用費用獲授相關指定年期的可轉讓土地使用權，而任何應付土地授權地價已悉數支付。吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問君合律師事務所就各項物業權益所有權及 貴集團所持物業權益分別提供的資料及意見。就物業權益估值時，吾等假設 貴集團擁有各項物業權益的合法所有權，並可自由而不受干擾地於整段尚未屆滿的獲授年期內使用、佔用或指讓物業權益。

就中國物業權益而言，根據 貴集團提供的資料及君合律師事務所提供的意見，所有權及主要證書、批准及執照的批授狀況載於相關估值證書的附註。

對物業權益估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司上市規則第5章及應用指引第12號以及香港測量師學會所頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）的規定。

估值方法

對第一、第二及第三類物業權益（即 貴集團在中國擁有及佔用的已落成、待售及持作投資的物業）估值時，吾等以直接比較法對各項有關物業權益估值，即假設各項相關物業權益以其現況出售，並參考有關市場可資比較的同類銷售交易，以及（如適用）將源自現有租約的租金收入淨額（經計及有關物業租約期滿後可能調升的租金）撥作資本。

就吾等的估值而言，已落成物業指有關政府部門已就個別相關樓宇發出單體工程驗收或竣工驗收備案表。

對第四及第五類各項物業權益（即 貴集團在中國持有的發展中及持作日後發展物業）估值時，吾等假設該等物業將根據 貴集團所提供最新發展方案發展及完成。吾等假設該等方案已獲批准。達致吾等對估值的意見時，吾等採納直接比較法，參考相關市場可資比較的同類銷售交易，並計及已付建築成本及完成餘下發展項目的估計建築成本。「落成時資本值」指吾等對發展項目（假設於估值日落成）總售價的意見。

就吾等的估值而言，發展中物業為已獲發建設工程施工許可證，惟尚未獲發相關樓宇的單體工程驗收備案表。持作日後發展的物業指尚未獲發建設工程施工許可證，但已取得房地產權證或國有土地使用權證。

本集團租用的第四類物業權益由於不得指讓及分租或租金並無可觀溢利，因此並無商業價值。

資料來源

就於中國的物業權益而言，吾等已獲提供有關該等物業權益的業權文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實是否存在任何並無出現於呈交予吾等的文件之修訂。

吾等進行估值時，吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供有關中國物業的資料及其中國法律顧問君合律師事務所提供有關中國物業的中國法律意見，並接納 貴集團所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、建築物落成日期、建築物識別資料、車位數目、佔用詳情、合營協議、組織章程細則、發展計劃、建設成本、地盤及總建築面積，以及其他一切有關事項的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積是根據吾等獲提供的資料呈列，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供而與估值有重大關係的資料是否真確。 貴集團亦已向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下，亦視察每項物業的內部。然而，吾等並無對地盤進行調查，以確定地面狀況及有關設施等是否適合日後發展。吾等進行估值時假設上述情況均令人滿意，且於施工期間不會產生任何預期以外的費用或延誤。此外，吾等亦無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何有關設施。除另有註明外，吾等亦無法進行詳細實地測量，以核實該等物業的地盤及總建築面積，故假設吾等獲提供的文件所示的面積正確無誤。

吾等的估值並無考慮該等物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值且屬繁重的債權負擔、限制及支銷。

貨幣及匯率

除另有註明外，吾等的估值中所列款額均為中國法定貨幣人民幣。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國上海
淮海中路300號
香港新世界大廈46樓
盛高置地(控股)有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師
中國房地產估值師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零零六年九月二十六日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有約18年中國物業估值經驗。

估值概要

物業權益	於二零零六年 七月三十一日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	於二零零六年 七月三十一日 現況下 貴集團 應佔資本值 人民幣元
	第一類－貴集團於中國持作待售物業權益		
1. 中國上海南匯區 康橋鎮滬南路2727弄 康橋半島第一期 第502號別墅	1,350,000	98.24	1,326,240
2. 中國上海南匯區 康橋鎮滬南路2727弄 康橋半島第三期 第1246號別墅	2,300,000	98.24	2,259,520
3. 中國上海南匯區 康橋鎮秀沿路1028號 1支弄康橋半島 第五C期 第809及907號別墅	3,800,000	98.24	3,733,120
4. 中國上海寶山區 楊行鎮 水產路 2600、2700、2800及2900弄 康橋水都第一期 2800弄3號 第302及304號公寓 2700弄3號 第1103號公寓	2,800,000	99.05	2,773,400
5. 中國上海南匯區 康橋鎮秀沿路1168弄 2支弄1-3、5-13、15-23、 25-33、35-43及45-47號 康橋半島第五期 翠廷別墅	366,500,000	98.24	360,049,600
6. 中國上海 長寧區虹橋路2384號 琥珀別墅 第1至3、5及6座及第4座 地庫1層至1樓	111,000,000	98.24	109,046,400

物業權益	於二零零六年	於二零零六年	
	七月三十一日	七月三十一日	七月三十一日
	現況下的	貴集團	貴集團
	資本值	應佔權益	應佔資本值
	人民幣元	%	人民幣元
7. 中國上海南匯區 康橋鎮秀沿路1161-1167號 康橋半島第四期 秀沿路1165號第5213、5215 及5301號舖、 秀沿路1167號第 7101、7115-7117及7201號舖及 秀沿路1161號第1301號舖	18,000,000	98.24	17,683,200
8. 中國上海南匯區 康橋鎮 秀沿路康橋半島 第五期C區 城中花園多個住宅單位	200,000,000	98.24	196,480,000
9. 中國上海青浦區 朱家角鎮 康橋水鄉多個住宅單位	86,400,000	98.73	85,302,720
	小計：792,150,000		778,654,200

第二類－貴集團於中國擁有及佔用的物業權益

10. 中國上海南匯區 康橋鎮滬南路2727弄 康橋半島第一期 管理大廈、銷售辦公室及示範單位	36,400,000	98.24	35,759,360
11. 中國上海長寧區 江蘇路261弄30號	17,800,000	98.24	17,486,720

物業權益	於二零零六年	於二零零六年	
	七月三十一日	現況下的	現況下
	資本值	貴集團	貴集團
	人民幣元	應佔權益	應佔資本值
		%	人民幣元
12. 中國上海	244,000,000	65.96	160,942,400
南匯區惠南鎮			
城南路1408號			
上海思博職業技術學院			
	小計：298,200,000		214,188,480

附註：

- (i) 於估值日，第12項物業部份尚未獲得房地產權證。吾等在上述估值假設該部份樓宇並無商業價值。然而，若有關物業於估值日已取得房地產權證，物業的資本值則估計約為人民幣344,000,000元。
- (ii) 已於二零零六年九月四日取得上述部份物業的房地產權證。

第三類－貴集團於中國持作投資的物業權益

13. 中國上海	61,000,000	98.24	59,926,400
南匯區周浦鎮			
解放路25號5/9丘			
康橋半島			
購物中心			
大潤發超市			
14. 中國上海南匯區	38,000,000	98.24	37,331,200
康橋鎮秀沿路1170號			
康橋半島			
一間零售商舖			
15. 中國上海南匯區	7,700,000	98.24	7,564,480
康橋鎮滬南路			
2727弄600號			
英國學校一期			

物業權益	於二零零六年		於二零零六年
	七月三十一日	現況下的	七月三十一日
	資本值	貴集團	現況下
	人民幣元	應佔權益	貴集團
		%	應佔資本值
			人民幣元
16. 中國上海南匯區 康橋鎮滬南路 2729弄600號 英國學校二期	33,000,000	98.24	32,419,200
17. 中國上海南匯區 康橋鎮滬南路2727弄 康橋半島第一期會所	30,000,000	98.24	29,472,000
	小計：169,700,000		166,713,280

第四類－貴集團於中國持有的發展中物業權益

18. 中國上海南匯區 康橋鎮 秀沿路康橋半島 第五期C區 城中花園第17號樓	36,500,000	98.24	35,857,600
19. 中國上海寶山區 楊行鎮水產路4街坊 56/3、56/4、56/5、37/8丘 康橋水都第二期部份	370,000,000	99.05	366,485,000
20. 中國上海青浦區 朱家角鎮 康橋水鄉	671,000,000	98.73	662,478,300
	小計：1,077,500,000		1,064,820,900

物業權益	於二零零六年 七月三十一日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	於二零零六年 七月三十一日 現況下 貴集團 應佔資本值 人民幣元
第五類－貴集團於中國持作日後發展的物業權益			
21. 中國上海南匯區 康橋鎮25街坊 1/7丘, 康橋半島 第六期23號地塊	75,700,000	98.24	74,367,680
22. 中國上海南匯區 康橋鎮25街坊 1/7丘, 康橋半島 第六期D區地塊	67,000,000	98.24	65,820,800
23. 中國上海南匯區 康橋鎮11街坊 35/1丘, 康橋半島 第六期E區地塊	93,000,000	98.24	91,363,200
24. 中國上海南匯區 周浦鎮25街坊 5/8丘, 康橋半島 第六期F區地塊	85,000,000	98.24	83,504,000
25. 中國上海南匯區 周浦鎮25街坊 5/7丘, 康橋半島 一幅擬作酒店／住宅／商業 發展項目的土地	131,500,000	98.24	129,185,600
26. 中國上海南匯區 康橋鎮 滬南路2727弄600號	49,000,000	98.24	48,137,600
27. 中國上海寶山區 楊行鎮水產路4街坊 56/3、56/4、56/5、37/8、34/15 、34/12、34/14、34/13、34/10、 34/11、61/1丘 康橋水都 第一及二期商業部份、 第二期2和3住宅部份	696,000,000	99.05	689,388,000

物業權益	於二零零六年	於二零零六年	
	七月三十一日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	於二零零六年 七月三十一日 現況下 貴集團 應佔資本值 人民幣元
28. 中國上海青浦區 朱家角鎮 康橋水鄉8號地塊	42,000,000	98.73	41,466,600
29. 中國上海 黃浦區上海外灘 解放路175街坊11/1丘 一幅作上海半島酒店發展項目的土地	2,169,000,000	24.5	531,405,000
30. 中國上海黃浦區 豫園街道 506街坊 3/2丘 黃浦眾鑫城 第二期B地塊	277,000,000	29.47	81,631,900
31. 中國安徽省 黃山市黃山區 太平湖鎮太平湖B區 黃山項目	435,000,000	100	435,000,000
	小計：4,120,200,000		2,271,270,380
第六類－貴集團於中國租用的物業權益			
32. 中國上海盧灣區 淮海中路300號 香港新世界大廈 4601-4603室及10個車位	無商業價值		無商業價值
	小計：無商業價值		無商業價值
	總計：6,457,750,000		4,495,647,240 (請見下文附註)

附註：

貴集團已於二零零六年九月四日取得上海思博職業技術學院（第12項物業）的餘下房地產權證。此外，於二零零六年九月十九日，貴集團所佔上海半島酒店發展項目（第29項物業）權益由24.5%增加至50%。於二零零六年七月三十一日，上述資本值總額並未計入貴集團所佔上述物業新增價值。然而，假設於估值日已取得第12項物業的相關房地產權證而所持第29項物業的股權已增至50%，貴集團所佔市值將如下：

	於二零零六年七月 三十一日現況下的 資本值 人民幣	貴集團 所佔權益 %	於二零零六年七月 三十一日貴集團所 佔現況下資本值 人民幣
上海思博職業技術學院 （第12項物業）	344,000,000	65.96	226,902,400
一幅用作上海半島酒店 發展項目之土地 （第29項物業）	2,169,000,000	50.00	1,084,500,000
	<hr/>		<hr/>
	2,513,000,000		1,311,402,400
總額（根據上述假設計算 的資本值）	<u>6,557,750,000</u>		<u>5,114,702,240</u>

估值證書

第一類－貴集團於中國持作待售物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下的資本值
1. 中國 上海 南匯區 康橋鎮 滬南路2727弄 康橋半島第一期 第502號別墅	<p>該物業為康橋半島第一期一間尚未出售的獨立式別墅。康橋半島為綜合住宅／商業發展項目，包括六期的零售商舖、別墅及多幢公寓大廈。該物業於二零零二年落成。</p> <p>該物業的總建築面積為168.98平方米(1,819平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已授予貴集團，有效期由二零零一年四月三日至二零六九年十月五日，作住宅用途。</p>	該物業現時空置。	<p>人民幣 1,350,000元</p> <p>(貴集團所佔 98.24%權益： 人民幣 1,326,240元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零一年三月二十九日發出的上海房地產權證滬房地南滙字(2001)第002280號，發展項目第一期的土地使用權及房屋所有權已授予上海康橋半島(集團)有限公司(「上海康橋」，前稱上海康橋半島房地產發展有限公司)，可用作住宅用途，有效期由二零零一年四月三日至二零六九年十月五日。
- (2) 根據二零零五年十二月二十二日的營業執照第025260號，上海康橋的註冊資本為67,670,000美元(實際入帳34,185,611美元)，營業期由一九九八年八月二十五日至二零六八年八月二十四日。
- (3) 吾等獲提供貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 康橋半島第一期以上海康橋的名義按房地產權證第(2001)002280號持有，作住宅用途，有效期由二零零一年四月三日至二零六九年十月五日；
 - (ii) 上海康橋已正式繳付康橋半島第一期所有地價及土地出讓金；
 - (iii) 該物業並無作出按揭；及

(iv) 康橋半島第一期第502號別墅的所有權已授予上海康橋，上海康橋可佔用、使用、轉讓、按揭及出租物業，而毋須支付額外地價或其他應付政府的繁重開支。

(4) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料，所有權及主要批准及執照的批授狀況如下：

房地產權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下的資本值
2. 中國 上海南匯區 康橋鎮 滬南路2727弄 康橋半島第三期 第1246號別墅	<p>該物業為康橋半島第三期一幢尚未出售的獨立式別墅。康橋半島為綜合住宅／商業發展項目，包括六期的零售商舖、別墅及多幢公寓大廈。該物業於二零零二年落成。</p> <p>該物業的總建築面積為222.62平方米 (2,396平方呎)。</p> <p>該物業土地使用權已授予貴集團，作住宅用途，有效期由二零零二年七月三十一日至二零六九年十月五日。</p>	該物業現時空置。	<p>人民幣 2,300,000元</p> <p>(貴集團所佔 98.24%權益： 人民幣 2,259,520元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年七月三十一日發出的上海房地產權證滬房地南匯字(2002)第005126號，發展項目第三期的土地使用權及房屋所有權已授予上海康橋半島(集團)有限公司(「上海康橋」，前稱上海康橋半島房地產發展有限公司)，可用作住宅用途，有效期由二零零二年七月三十一日至二零六九年十月五日。
- (2) 根據二零零五年十二月二十二日的營業執照第025260號，上海康橋的註冊資本為67,670,000美元(實際入帳34,185,611美元)，營業期由一九九八年八月二十五日至二零六八年八月二十四日。
- (3) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 康橋半島第三期以上海康橋的名義按房地產權證第(2002) 005126號持有，作住宅用途，有效期由二零零二年七月三十一日至二零六九年十月五日；
 - (ii) 上海康橋已正式繳付康橋半島第三期所有地價及土地授權費；
 - (iii) 該物業並無作出按揭；及
 - (iv) 康橋半島第三期未出售部份的所有權已授予上海康橋，上海康橋可佔用、使用、轉讓、按揭及出租物業，而毋須支付額外地價或其他應付政府的繁重開支。

- (4) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料，所有權及主要批准及執照的批授狀況如下：

房地產權證

有

竣工驗收備案表

有

營業執照

有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下的資本值
3. 中國 上海 南匯區 康橋鎮 秀沿路1028弄 1支弄康橋半島 第五C期 第809及907號 別墅	<p>該物業為康橋半島第五期C區兩幢尚未出售的獨立式別墅。康橋半島為綜合住宅／商業發展項目，包括六期的零售商舖、別墅及多幢公寓大廈。該物業於二零零五年落成。</p> <p>該物業的總建築面積為452.45平方米(4,870平方呎)。</p> <p>該物業土地使用權已授予貴集團，作住宅用途，有效期由三月二十八日至二零七三年一月六日。</p>	該物業現時空置。	<p>人民幣 3,800,000元</p> <p>(貴集團所佔 98.24%權益： 人民幣 3,733,120元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年三月二十五日發出的上海房地產權證滬房地南字(2005)第004615號，發展項目第五C期的土地使用權及房屋所有權已授予上海康橋半島(集團)有限公司(「上海康橋」)，可用作住宅用途，有效期由二零零五年三月二十八日至二零七三年一月六日。
- (2) 根據南匯區上海市房屋土地資源管理局與上海康橋半島房地產發展有限公司於二零零二年十二月二十八日訂立的土地使用權出讓合同第(2002)156號，該物業的土地使用權已授予上海康橋半島房地產發展有限公司(上海康橋的前稱)，詳情如下：
 - (i) 位置：上海南匯區910號地塊
 - (ii) 地盤面積：260,746平方米
 - (iii) 用途：住宅
 - (iv) 土地使用期：70年
 - (v) 地積比率：1.00，地面以上建築物的總建築面積不得超過140,800平方米
 - (vi) 土地授權費：人民幣26,074,600元
- (3) 根據二零零五年十二月二十二日的營業執照第025260號，上海康橋的註冊資本為67,670,000美元(實際入帳34,185,611美元)，營業期由一九九八年八月二十五日至二零六年八月二十四日。

- (4) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 康橋半島第五C期以上海康橋的名義按房地產權證滬房地南字(2005) 004615號持有，作住宅用途，有效期由二零零五年三月二十八日至二零七三年一月六日；
 - (ii) 上海康橋已正式繳付康橋半島第五期所有地價及土地授權費；
 - (iii) 該物業並無作出按揭；及
 - (iv) 康橋半島第五期C區第809號及第907號別墅的所有權已授予上海康橋，上海康橋可於該土地使用權剩餘有效期內佔用、使用、轉讓、按揭及出租物業，而毋須支付額外地價或其他應付政府的繁重開支。
- (5) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料，所有權及主要批准及執照的批授狀況如下：
- | | |
|---------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 竣工驗收備案表 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下的資本值
4. 中國 上海 寶山區 楊行鎮 水產路2600、 2700、2800及 2900弄 康橋水都 第一期2800弄3號 第302及 304號公寓 2700弄3號 第1103號 公寓	<p>該物業為康橋水都第一期3個已落成而尚未售出的住宅單位。康橋水都為綜合住宅／商業發展項目，包括多幢於二零零五年至二零零六年期間落成的多層高住宅大廈及商業中心。</p> <p>該物業總建築面積為426.4平方米（4,590平方呎）。</p> <p>該物業的土地使用權已授予 貴集團，作住宅用途，有效期70年至二零七三年三月十日。</p>	該物業現時空置。	<p>人民幣 2,800,000元</p> <p>（貴集團所佔 99.05%權益： 人民幣 2,773,400元）</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局發出的6份房地產權證，發展項目第一期的土地使用權及房屋所有權已授予上海東方康橋房地產發展有限公司（「上海東方」），為期70年，作住宅用途，詳情如下：

證書編號	位置	用途	土地使用期
滬房地實字(2005) 第032546號	水產路2800弄第1-8、 10-11、13-30號	住宅	二零零三年三月十一日至 二零七三年三月十日
滬房地實字(2005) 第032545號	水產路2900弄第1-15、 17-36號	住宅	二零零三年三月十一日至 二零七三年三月十日
滬房地實字(2005) 第032542號	水產路2700弄第19-33、 35-43號	住宅	二零零三年三月十一日至 二零七三年三月十日
滬房地實字(2005) 第031578號	水產路2600弄第1-7、 9-16、21-29號	住宅	二零零三年三月十一日至 二零七三年三月十日

證書編號	位置	用途	土地使用期
滬房地實字(2006)第008886號	水產路2600弄第40-67、71-73、78-80、85-87號	住宅	二零零三年三月十一日至二零七三年三月十日
滬房地實字(2006)第008887號	水產路2700弄第2-18號	住宅	二零零三年三月十一日至二零七三年三月十日

- (2) 根據營業執照第032036(寶山)號,上海東方的註冊資本為人民幣84,130,000元,營業期由二零零二年九月二十六日至二零七二年九月二十五日。
- (3) 根據中華人民共和國外資投資企業批准證書第(2002) 3087號,上海東方的註冊資本為人民幣84,130,000元,為期70年。SPG(集團)有限公司注資人民幣83,330,000元,而上海寶山西城區建設開發有限公司則注資人民幣800,000元作為註冊資本。上海東方的業務範圍包括住宅發展、經營、出租、出售、物業管理和設施發展及設施管理。
- (4) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見,其中包括以下資料:
- (i) 康橋水都第一期以上海東方的名義按6份房地產權證滬房地實字(2006)第008887號、(2006)第008886號、(2005)第032546號、(2005)第032545號、(2005)第032542號及(2005)第031578號持有,作住宅用途,有效期由二零零三年三月十一日至二零七三年三月十日;
- (ii) 上海東方已正式繳付該物業所有地價及土地授權費;
- (iii) 該物業並無作出按揭;及
- (iv) 康橋水都第一期尚未出售部份的所有權已授予上海東方,上海東方可佔用、使用、轉讓、按揭及出租該等未出售單位,而毋須支付額外地價或其他應付政府的繁重開支。
- (5) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料,所有權及主要批准及執照的批授狀況如下:

房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年七月三十一日現況下的資本值
5. 中國 上海 南匯區 康橋鎮 秀沿路1168弄 2支弄 1-3、5-13、 15-23、25-33、 35-43及45-47號 康橋半島 第五期 翠廷別墅	<p>該物業為康橋半島第五期的住宅發展項目。康橋半島為綜合住宅／商業發展項目，包括六期的零售商舖、別墅及多幢公寓大廈。該物業包括合共41幢獨立式別墅。該物業於二零零五年落成。</p> <p>該物業的總建築面積為17,665.39平方米（190,150平方呎）。</p> <p>該物業的土地使用權已授予貴集團，作住宅用途，為期68.33年，由二零零四年六月二十九日至二零七二年十月十一日。</p>	<p>於估值日，總建築面積7,659平方米（82,441平方呎）的18幢別墅按不同租期出租，最後的租期屆滿日為二零零八年二月二十九日，總月租約為114,550.56美元。</p> <p>該物業餘下部份為空置。</p>	<p>人民幣 366,500,000元</p> <p>（貴集團所佔 98.24%權益： 人民幣 360,049,600元）</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年六月十六日發出的上海房地產權證滬房地南字(2005)第 010125號，該物業（地盤面積為59,894平方米，總建築面積為17,665.39平方米）的土地使用權及房屋所有權已授予上海康橋，可用作住宅用途，有效期由二零零四年六月二十九日至二零七二年十月十一日。
- (2) 根據二零零五年十二月二十二日的營業執照第025260號，上海康橋的註冊資本為67,670,000美元（實際入帳34,185,611美元），營業期由一九九八年八月二十五日至二零六八年八月二十四日。
- (3) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 康橋水都第五期翠廷別墅以上海康橋的名義按房地產權證滬房地南字(2005)第010125號持有，作住宅用途，有效期由二零零四年六月二十九日至二零七二年十月十一日，總地盤面積為59,894平方米，而總建築面積為17,665.39平方米；
 - (ii) 上海康橋已正式繳付該物業所有地價及土地授權費；
 - (iii) 該物業已作按揭，在未經承按人同意下，不得轉讓或出售；

- (iv) 總建築面積7,659平方米的物業部份按不同租期出租。上海康橋相關租約具有法律約束力；及
- (v) 在獲得承按人的同意下，上海康橋可於土地使用權剩餘有效期內轉讓、按揭及出租物業，而毋須支付額外地價或其他應付政府的繁重開支。
- (4) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料，所有權及主要批准及執照的批授狀況如下：

房地產權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年七月三十一日現況下的資本值
6. 中國 上海 長寧區 虹橋路2384號 琥珀別墅 第1至3、5及 6座及第4座 地庫1層至1樓	<p>該物業為一個住宅發展項目，共有五幢建於總地盤面積5,650平方米（60,817平方呎）上的獨立式別墅。該物業於二零零五年落成。</p> <p>該物業的總建築面積為3,936.28平方米（42,370平方呎），包括地庫面積1,032平方米（11,108平方呎）。</p> <p>該物業的土地使用權已授予 貴集團，作住宅用途，為期70年，至二零七一年四月十六日屆滿。</p>	<p>總建築面積644平方米（6,932平方呎）的別墅按租約出租，至二零零九年三月三十一日屆滿，月租約人民幣71,280元（包括管理費）。</p> <p>物業餘下部份現時為空置。</p>	<p>人民幣 111,000,000元 (貴集團所佔 98.24%權益： 人民幣 109,046,400元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年十二月八日發出的上海房地產權證滬房地長字(2005)第 028954號，該物業（地盤面積為5,650平方米，總建築面積為3,936.28平方米）的土地使用權及房屋所有權已授予上海康橋，可用作住宅用途，為期七十年，由二零零一年四月十七日至二零七一年四月十六日。
- (2) 根據二零零五年十二月二十二日的營業執照第025260號，上海康橋的註冊資本為67,670,000美元（實際入帳34,185,611美元），營業期由一九九八年八月二十五日至二零六八年八月二十四日。
- (3) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 琥珀別墅以上海康橋的名義按房地產權證滬房地長字(2005)第028945號持有，作住宅用途，有效期由二零零一年四月十七日至二零七一年四月十六日，總地盤面積為5,650平方米，而總建築面積為3,936.28平方米；
 - (ii) 上海康橋已正式繳付該物業所有地價及土地授權費；
 - (iii) 該物業已作按揭，未經承按人事先同意，不得轉讓或出售；
 - (iv) 總建築面積644平方米的物業第4號別墅按為期3年的租約出租，由二零零六年四月一日至二零零九年三月三十一日止。上海康橋相關租約具有法律約束力；及
 - (v) 在獲得承按人的同意下，上海康橋可轉讓、按揭及出租物業，而毋須支付額外地價或其他應付政府的繁重開支。

- (4) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料，所有權及主要批准及執照的批授狀況如下：

房地產權證

有

竣工驗收備案表

有

營業執照

有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年七月三十一日現況下的資本值
7. 中國 上海 南匯區 康橋鎮秀沿路 1161-1167號 康橋半島第四期 秀沿路1165號 第5213、5215及 5301號舖、 秀沿路1167號 第7101、 7115-7117及 7201號舖及 秀沿路1161號 第1301號舖	該物業為康橋半島第四期一幢3層高商舖的9個商舖單位。康橋半島為綜合住宅／商業發展項目，包括六期的零售商舖、別墅及多幢公寓大廈。該物業於二零零四年落成。 該物業的總建築面積為1,999.56平方米(21,523平方呎)。 該物業的土地使用權已授予貴集團，作商業用途，由二零零三年十二月二十六日至二零四一年八月十六日止。	該物業現時空置。	人民幣 18,000,000元 (貴集團所佔 98.24%權益： 人民幣 17,683,200元)

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零三年十二月二十五日發出的上海房地產權證滬房地南字(2003)第 015253號，康橋半島第四期商舖的土地使用權及房屋所有權已授予上海康橋半島(集團)有限公司(「上海康橋」)，可用作商業用途，土地使用有效期由二零零三年十二月二十六日至二零四一年八月十六日。
- (2) 根據二零零五年十二月二十二日的營業執照第025260號，上海康橋的註冊資本為67,670,000美元(實際入帳34,185,611美元)，營業期由一九九八年八月二十五日至二零六八年八月二十四日。
- (3) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 康橋半島第四期商舖以上海康橋的名義按房地產權證滬房地南字(2003)第 015253號持有，作商業／住宅用途，有效期由二零零三年十二月二十六日至二零四一年八月十六日；
 - (ii) 上海康橋已正式繳付該物業所有地價及土地授權費；
 - (iii) 該物業已作按揭，在未經承按人同意下，不得轉讓或出售；及
 - (iv) 在獲得承按人的同意下，上海康橋可轉讓、按揭及出租物業，而毋須支付額外地價或其他應付政府的繁重開支。

- (4) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料，所有權及主要批准及執照的批授狀況如下：

房地產權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下的資本值
8. 中國 上海 南匯區 康橋鎮 秀沿路 康橋半島 第五期C區 城中花園 多個住宅單位	<p>該物業為康橋半島第五期C區的306個未售公寓單位。康橋半島為綜合住宅／商業發展項目，包括六期的零售商舖、別墅及多幢公寓大廈。該物業於二零零六年落成。</p> <p>該物業的總建築面積為38,878平方米(418,483平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已授予 貴集團，作住宅用途，至二零七三年一月六日屆滿。</p>	該物業現時空置。	<p>人民幣 200,000,000元</p> <p>(貴集團所佔 98.24%權益： 人民幣 196,480,000元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局發出的7份房地產權證，發展項目第五期C區已落成部份的土地使用權及樓宇擁有權已授予上海康橋半島(集團)有限公司(「上海康橋」)，作住宅用途，詳情如下：

證書編號	位置	用途	土地使用權
滬房地南字(2006) 第004397號	康橋鎮秀沿路1028弄 2支弄第1-3、5-13、 15-23、25-27號	住宅	二零零四年一月八日至 二零七三年一月六日
滬房地南字(2006) 第004398號	康橋鎮秀沿路1028弄 2支弄第63、65-73、 75-83、85-88號	住宅	二零零四年四月二十二日至 二零七三年一月六日
滬房地南字(2006) 第004399號	康橋鎮秀沿路1028弄 2支弄第92、93、 95-101號	住宅	二零零四年一月八日至 二零七三年一月六日
滬房地南字(2006) 第006726號	康橋鎮秀沿路1028弄 2支弄第89-91、 102、103、105號	住宅	二零零四年一月八日至 二零七三年一月六日

證書編號	位置	用途	土地使用權
滬房地南字(2006)第006727號	康橋鎮秀沿路1028弄2支弄第106-110號	住宅	二零零四年四月二十二日至二零七三年一月六日
滬房地南字(2006)第006725號	周浦鎮第0025座1/4丘	住宅	二零零四年四月二十二日至二零七三年一月六日
滬房地南字(2006)第004400號	康橋鎮秀沿路1028弄2支弄第28-33、35-42、47-53號	住宅	二零零四年四月二十二日至二零七三年一月六日

- (2) 根據上海市黃浦區經濟適用房發展中心(「甲方」)與上海康橋(「乙方」)於二零零六年二月二十一日訂立的協議,乙方同意向甲方出售總建築面積為33,887.20平方米的物業部份,代價為人民幣169,436,000元。吾等估值時,已考慮此有關訂約代價。
- (3) 根據 貴集團所提供的資料,根據上文附註2所載協議,總建築面積約2,668.33平方米的物業部份已交付予個別業主,而餘下的31,218.87平方米部份則尚未交付予個別業主。吾等估值時,僅考慮餘下部份的價值。
- (4) 根據二零零五年十二月二十二日的營業執照第025260號,上海康橋的註冊資本為67,670,000美元(實際入帳34,185,611美元),營業期由一九九八年八月二十五日至二零六八年八月二十四日。
- (5) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見,其中包括以下資料:
- (i) 康橋半島第五期C區域中花園的未售部份以上海康橋的名義根據7份房地產權證持有,可作住宅用途,有效期至二零七三年一月六日屆滿;
 - (ii) 上海康橋已正式繳付該物業所有地價及土地授權費;
 - (iii) 房地產權證滬房地南字(2006)第004398號的物業部份已抵押。在未得承按人事先同意下不得轉讓或出售物業的未售部份;及
 - (iv) 除物業的按揭部份外,上海康橋可使用、轉讓、按揭及租賃物業。
- (6) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料,所有權及主要批准及執照的批授狀況如下:

房地產權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下的資本值
9. 中國 上海 青浦區 朱家角鎮 康橋水鄉 多個住宅單位	<p>該物業包括康橋水鄉已落成部份的44幢未售別墅及半獨立式別墅。康橋水鄉為住宅發展項目，包括數期的會所、別墅、半獨立式別墅及鎮屋。該物業約於二零零六年六月落成。</p> <p>該物業總建築面積為10,894.52平方米（117,269平方呎）。</p> <p>該物業土地使用權已授予 貴集團，作住宅用途，為期70年，至二零七三年八月二十七日屆滿。</p>	該物業現時空置。	<p>人民幣 86,400,000元</p> <p>（貴集團所佔 98.73%權益： 人民幣 85,302,720元）</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年六月十二日發出的上海房地產權證房滬地青字(2006)第006135號，該物業的所有權已授予上海珠佳康橋半島房地產發展有限公司（「上海珠佳」）作住宅用途，為期70年，由二零零三年八月二十八日至二零七三年八月二十七日。
- (2) 根據二零零五年十月二十日的營業執照第3102291015909號，上海珠佳成立時的註冊資本為人民幣80,000,000元，營業期由二零零三年九月二十四日至二零一三年九月二十三日。
- (3) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 根據上海房地產權證房滬地青字(2006)第006135號，康橋水鄉以上海珠佳的名義持有，作住宅用途，有效期為二零零三年八月二十八日至二零七三年八月二十七日；
 - (ii) 康橋水鄉未售部份已作按揭，在未經承按人事先同意，不得轉讓或出售；及
 - (iii) 在獲得承按人的同意下，上海珠佳可於土地使用權剩餘有效期內轉讓、按揭及出租物業，而毋須支付額外地價或其他應付政府的繁重開支。
- (4) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料，所有權及主要批准及執照的批授狀況如下：

房地產權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

第二類－貴集團於中國擁有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年七月三十一日現況下的資本值																		
10. 中國 上海 南匯區 康橋鎮滬南路 2727弄 康橋半島 第一期 管理大廈、 銷售辦公室及 示範單位	<p>該物業為康橋半島第一期的管理大廈、銷售辦公室及示範單位。康橋半島為綜合住宅／商業發展項目，包括六期的零售商舖、別墅及多幢公寓大廈。該物業於二零零二年落成。</p> <p>該物業的總建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th colspan="2">概約總建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>管理大廈</td> <td>1,088.09</td> <td>11,712</td> </tr> <tr> <td>銷售辦公室</td> <td>1,266.79</td> <td>13,636</td> </tr> <tr> <td>示範單位</td> <td>2,427.31</td> <td>26,128</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>4,782.19</u></td> <td><u>51,476</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>管理大廈的土地使用權已授予 貴集團，作綜合用途，由二零零二年七月三十一日至二零四九年十月五日。</p> <p>銷售辦公室及示範單位的土地使用權已授予 貴集團，作住宅用途，由二零零三年八月十七日至二零六九年十月二十七日。</p>	部份	概約總建築面積			平方米	平方呎	管理大廈	1,088.09	11,712	銷售辦公室	1,266.79	13,636	示範單位	2,427.31	26,128		<u>4,782.19</u>	<u>51,476</u>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室及示範單位。	<p>人民幣 36,400,000元</p> <p>(貴集團所佔 98.24%權益： 人民幣 35,759,360元)</p>
部份	概約總建築面積																				
	平方米	平方呎																			
管理大廈	1,088.09	11,712																			
銷售辦公室	1,266.79	13,636																			
示範單位	2,427.31	26,128																			
	<u>4,782.19</u>	<u>51,476</u>																			

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局發出的上海房地產權證滬房地南字(2005)第 013811號，該物業(地盤面積為3,854平方米，總建築面積為1,088.09平方米)的土地使用權及房屋所有權(已授予上海康橋半島(集團)有限公司(「上海康橋」)，可用作綜合用途，有效期由二零零二年七月三十一日至二零四九年十月五日。

根據上海市房屋土地資源管理局發出的上海房地產權證滬房地南字(2003)第 009769號，該物業(地盤面積為2,632平方米，總建築面積為1,266.79平方米)的土地使用權及房屋所有權已授予上海康橋半島房地產發展有限公司(上海康橋的前稱)，可用作住宅用途，有效期由二零零三年八月十七日至二零六九年十月二十七日。

根據上海市房屋土地資源管理局發出的上海房地產權證滬房地南字(2003)第 009453號，該物業(地盤面積為7,739平方米，總建築面積為2,427.31平方米)的土地使用權及房屋所有權已授予上海康橋半島房地產發展有限公司，可用作住宅用途，有效期由二零零三年八月十二日至二零六九年十月二十七日。

- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2001) 1號，物業土地使用權已授予上海康橋半島房地產發展有限公司，詳情如下：

(i) 位置 : 南匯縣632號地塊

(ii) 地盤面積 : 34,459平方米

(iii) 用途 : 住宅

(iv) 土地使用期 : 70年

(v) 地積比率 : 1.51

- (3) 根據土地使用權出讓合同第(1999) 1號，物業土地使用權已授予上海康橋半島房地產發展有限公司，詳情如下：

(i) 位置 : 469號地塊

(ii) 地盤面積 : 10,911平方米

(iii) 用途 : 住宅

(iv) 土地使用期 : 70年

(v) 地積比率 : 0.65

- (4) 根據二零零五年十二月二十二日的營業執照第025260號，上海康橋的註冊資本為67,670,000美元(實際入帳34,185,611美元)，營業期由一九九八年八月二十五日至二零六八年八月二十四日。

- (5) 根據中華人民共和國外資投資企業批准證書第(1998) 0937號，上海康橋的註冊資本為67,670,000美元，為期70年。SPG(集團)有限公司和上海周康房地產有限公司分別投資66,480,000美元及1,190,000美元。

- (6) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 康橋半島第一期管理大廈以上海康橋的名義按房地產權證滬房地南字(2005)第013811號持有，作綜合用途，有效期由二零零二年七月三十一日至二零四九年十月五日，地盤面積為3,854平方米，而總建築面積為1,088.09平方米；
- 康橋半島第一期銷售辦公室以上海康橋名義根據房地產權證滬房地南字(2003)第009769號持有，作住宅用途，土地使用期由二零零三年八月十七日至二零六九年十月二十七日，地盤面積2,632平方米及總建築面積1,266.79平方米；
- 康橋半島第一期示範單位以上海康橋名義根據房地產權證滬房地南字(2003)第009453號持有，作住宅用途，土地使用期由二零零三年八月十二日至二零六九年十月二十七日，地盤面積7,793平方米及總建築面積2,427.31平方米；
- (ii) 上海康橋已正式繳付該物業所有地價及土地授權費；
- (iii) 該物業的銷售辦公室及示範單位已作按揭，未經承按人事先同意，不得轉讓或出售；及
- (iv) 該物業的管理大廈並無作出按揭。
- (7) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料，所有權及主要批准及執照的批授狀況如下：
- | | |
|---------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 竣工驗收備案表 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下的資本值
11. 中國 上海 長寧區 江蘇路261弄 第30號	<p>該物業為一幢建於地盤面積3,969平方米(42,722平方呎)地盤上的2層高住宅大廈。該物業於二零零三年落成。</p> <p>該物業的總建築面積為456.46平方米(4,913平方呎)，包括地庫面積122.57平方米(1,319平方呎)及閣樓面積78.42平方米(844平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授70年，至二零七一年二月二十五日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作員工宿舍。	<p>人民幣17,800,000元</p> <p>(貴集團所佔98.24%權益：人民幣17,486,720元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局發出的上海房地產權證滬房地長字(2005)第003946號，該物業(地盤面積為3,969平方米，總建築面積為456.46平方米)的土地使用權及房屋所有權已授予上海康橋半島(集團)有限公司(「上海康橋」)，可用作住宅用途，為期70年，由二零零一年二月二十六日至二零七一年二月二十五日。
- (2) 根據上海申虹糧油酒食品物流有限公司(甲方)與上海康橋(乙方)於二零零五年一月二十一日訂立的房地產買賣協議，乙方同意購買總建築面積456.46平方米的物業，代價為人民幣11,800,000元。
- (3) 根據營業執照第025260號，上海康橋的註冊資本為67,670,000美元，營業期由一九九八年八月二十五日至二零六八年八月二十四日。
- (4) 根據中華人民共和國外資投資企業批准證書第(1998)0937號，上海康橋的註冊資本為67,670,000美元，為期70年。SPG(集團)有限公司和上海周康房地產有限公司分別投資66,480,000美元及1,190,000美元。

- (5) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 上海康橋與上海申虹糧油酒食品物流有限公司於二零零五年一月二十一日訂立房地產買賣協議，以代價人民幣11,800,000元購買該物業；
 - (ii) 該物業以上海康橋的名義按房地產權證第(2005) 003946號持有，作住宅用途，有效期由二零零一年二月二十六日至二零七一年二月二十五日，地盤面積為3,969平方米，而總建築面積為456.46平方米；
 - (iii) 該物業已作按揭，未經承按人事先同意，不得轉讓或出售；及
 - (iv) 在獲得承按人的同意下，上海康橋可轉讓、按揭及出租物業，而毋須支付額外地價或其他應付政府的繁重開支。
- (6) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料，所有權及主要批准及執照的批授狀況如下：

房地產權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年
			七月三十一日 現況下的資本值
12. 中國 上海南匯區 惠南鎮 城南路1408號 上海思博職業技 術學院	<p>該物業為一幢建於地盤面積331,886平方米(3,572,421平方呎)地盤上的學院發展項目。該物業部份分別於二零零四年及二零零五年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約81,542.7平方米(877,726平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已授予貴集團作教育用途,為期50年,分別於二零五二年七月二十八日及二零五四年四月十三日屆滿。</p>	該物業由 貴集團經營作學院。	<p>人民幣 244,000,000元</p> <p>(貴集團所佔 65.96%權益: 人民幣 160,942,400元) (見附註3)</p>

附註:

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局發出的房地產權證滬房地南字(2004)第010995號,該物業(地盤面積為189,870平方米,總建築面積為27,516.63平方米)的土地使用權及房屋所有權已授予上海思博教育發展有限公司(「思博教育」),作教育用途,至二零五二年七月二十八日屆滿。該證書由房地產權證滬房地南字(2000)第008968號取代。

根據上海市房屋土地資源管理局發出的另一份房地產權證滬房地南字(2005)第008337號,該物業(地盤面積為142,016平方米)的土地使用權已授予思博教育,作教育用途,為期50年,至二零五四年四月十三日屆滿。該證書由房地產權證滬房地南字(2006)第8967號取代。

- (2) 根據上海市房屋土地資源管理局發出的房地產權證滬房地南字(2006)第008967號,該物業(地盤面積為142,016平方米,總建築面積為19,769.48平方米)的土地使用權及房屋所有權已授予思博教育,作教育用途,至二零五二年七月二十八日屆滿。

根據上海市房屋土地資源管理局發出的另一份房地產權證滬房地南字(2006)第008968號,該物業(地盤面積為189,870平方米,總建築面積為61,773.22平方米)的土地使用權已授予思博教育,作教育用途,為期50年,至二零五四年四月十三日屆滿。

- (3) 於估值日,總建築面積約54,026平方米物業的部份樓宇尚未取得房地產權證,故此吾等認為物業該部份樓宇並無商業價值。然而,若於估值日獲得上述物業樓宇部份的房地產權證,物業的總資本值估計約為人民幣344,000,000元。

- (4) 上文附註(1)所述的物業部份房屋的房地產權證已於二零零六年九月四日獲得。
- (5) 根據惠南新城開發區管理委員會(甲方)與思博教育(乙方)於二零零一年九月二十八日訂立的土地使用協議,南匯區以每平方米人民幣150元(每畝人民幣100,000元)向乙方提供406,002平方米(609畝)作教育用途,為期50年。

根據惠南新城開發區管理委員會(甲方)與思博教育(乙方)於二零零三年十二月二十三日訂立的另一項土地使用協議,甲方以每平方米人民幣232元(每畝人民幣155,000元)向乙方提供142,000平方米(213畝)作教育用途,為期50年。

- (6) 根據上海南匯區建設委員會於二零零四年十二月十六日發出的建設工程施工許可證第0402NH0103D01310225200406012519號,第E、F及G座宿舍、培訓中心及第2號餐廳的建設工程已獲批准。

根據上海南匯區建設委員會於二零零三年八月二十五日發出的建設工程施工許可證第032P0100D01 310225200304170101號,第G1、G2、G2(1)、G3座宿舍及超級市場的建設工程已獲批准。

- (7) 根據營業執照第3102251014183號,思博教育的註冊資本為人民幣70,000,000元,營業期由二零零一年十月九日至二零五一年十月八日。

- (8) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見,其中包括以下資料:

- (i) 該物業以思博教育的名義按兩份房地產權證持有,詳情如下:

證書編號	土地使用期	用途	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
滬房地南字 (2006)第008968號	二零零四年六月四日至 二零五二年七月二十八日	教育	189,870	61,773.22
滬房地南字 (2006)第008967號	二零零四年四月十四日 至二零五四年四月十三日	教育	142,016	19,769.48

- (ii) 思博教育已正式繳付該物業所有地價及土地授權費;

- (iii) 該物業已作按揭,未經承按人事先同意,不得轉讓或出售;及

- (iv) 在獲得承按人的同意下,思博教育可轉讓、按揭及出租物業,而毋須支付額外地價或其他應付政府的繁重開支。

- (9) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料,所有權及主要批准及執照的批授狀況如下:

房地產權證	有*
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

* 僅就估值日該物業的土地及樓宇而言

第三類－貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下的資本值
13. 中國 上海 南匯區 周浦鎮 解放路25號 5/9丘 康橋半島 康橋購物中心 大潤發超市	<p data-bbox="340 423 683 693">該物業為一幢建於地盤面積32,063平方米(345,126平方呎)地盤上的商業物業。該物業位於康橋半島,而康橋半島為綜合住宅/商業發展項目,包括六期的零售商舖、別墅及多幢公寓大廈。該物業於二零零五年落成。</p> <p data-bbox="340 736 683 832">該物業的總建築面積約為52,014平方米(559,879平方呎)。</p> <p data-bbox="340 874 683 1108">該物業的土地使用權已授予貴集團,分別作商業及住宅用途,由二零零四年六月二十九日至二零四二年十月十一日以及二零零四年六月二十九日至二零七二年十月十一日屆滿。</p>	<p data-bbox="718 423 963 725">該物業按20年租期的租約出租,由二零零五年一月十九日至二零二五年一月十八日,基本年租為人民幣8,000,000元,另加租戶每年除稅後總收入的2%作為營業額租金。</p>	<p data-bbox="1040 423 1212 487">人民幣 61,000,000元</p> <p data-bbox="1040 529 1212 661">(貴集團所佔 98.24%權益: 人民幣 59,926,400元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局發出的房地產權證滬房地南字(2004)第 015421號，該物業(地盤面積為32,063平方米)的土地使用權已授予上海康橋半島(集團)有限公司(「上海康橋」)，作商業及住宅用途，分別由二零零四年六月二十九日至二零四二年十月十一日及由二零零四年六月二十九日至二零七二年十月十一日屆滿。
- (2) 根據南匯區的上海市房屋土地資源管理局(授出人)與上海康橋半島房地產發展有限公司(上海康橋的前稱)(承授人)於二零零二年八月六日訂立的土地使用權出讓合同第(2002) 63號，授出人已向承授人授出該物業的土地使用權，詳情如下：
 - (i) 位置 : 上海南匯區807號地塊
 - (ii) 地盤面積 : 246,533平方米
 - (iii) 用途 : 住宅及商業
 - (iv) 土地使用期 : 70年(住宅)及40年(商業)
 - (v) 地積比率 : 0.7
 - (vi) 土地授權費 : 人民幣28,766,180元
- (3) 於估值日，總建築面積約52,014平方米的物業樓宇部份尚未取得房地產權證。吾等估值時假設該等物業樓宇部份並無商業價值。然而，若於估值日獲得上述物業樓宇部份的房地產權證，物業的總資本值估計約為人民幣157,000,000元。
- (4) 根據營業執照第025260號，上海康橋的註冊資本為67,670,000美元，營業期由一九九八年八月二十五日至二零六八年八月二十四日。
- (5) 根據中華人民共和國外資投資企業批准證書第(1998) 0937號，上海康橋的註冊資本為67,670,000美元，為期70年。SPG(集團)有限公司和上海周康房地產有限公司分別注資66,480,000美元及1,190,000美元作為註冊資本。
- (6) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 該物業以上海康橋的名義按房地產權證第(2004) 015421號持有，作商業及住宅用途，有效期分別由二零零四年六月二十九日至二零四二年十月十一日及由二零零四年六月二十九日至二零七二年十月十一日，地盤面積為32,062.6平方米；
 - (ii) 根據上海市南匯區規劃局於二零零四年十二月十九日發出的竣工驗收備案表第(2004) 224號，總建築面積52,014平方米的發展項目商用部份的竣工已獲批准；
 - (iii) 上海康橋已正式繳付該物業所有地價及土地授權費；
 - (iv) 上海康橋與昆山潤華商業有限公司於二零零四年二月二十八日訂立為期20年的租約。租約對雙方均具法律約束力；
 - (v) 該物業的房屋所有權證正進行申請而尚未獲得；

- (vi) 該物業已作按揭，未經承按人事先同意，不得轉讓或出售；及
- (vii) 在獲得承按人的同意下，上海康橋可轉讓、按揭及出租物業，而毋須支付額外地價或其他應付政府的繁重開支。
- (7) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料，所有權及主要批准及執照的批授狀況如下：

房地產權證	有（僅就土地而言）
土地使用權出讓合同	有
建設工程施工許可證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下的資本值
14. 中國 上海 南匯區 康橋鎮 秀沿路1170號 康橋半島 一間零售商舖	<p>該物業為一幢建於地盤面積3,871.8平方米(41,676平方呎)地盤上的2層零售商舖。該物業位於康橋半島,而康橋半島為綜合住宅/商業發展項目,包括六期的零售商舖、別墅及多幢公寓大廈。該物業於二零零四年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約3,688.71平方米(39,705平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已授予 貴集團,作商業及住宅用途,有效期分別由二零零四年六月二十九日至二零四二年十月十一日及由二零零四年六月二十九日至二零七二年十月十一日屆滿。</p>	<p>總建築面積3,688.71平方米(39,705平方呎)的物業按租約出租,至二零一五年五月九日屆滿,首三年的月租為人民幣98,630.14元,而第二個三年期及餘下第三個三年期將分別增加4%。</p>	<p>人民幣 38,000,000元</p> <p>(貴集團所佔 98.24%權益: 人民幣 37,331,200元)</p>

附註:

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零四年十二月十五日發出的房地產權證滬房地南字(2004)第 015424號,該物業(地盤面積為3,871.8平方米,總建築面積為3,688.71平方米)的土地使用權及房屋所有權已授予上海康橋半島(集團)有限公司(「上海康橋」),作商業及住宅用途,分別由二零零四年六月二十九日至二零四二年十月十一日及由二零零四年六月二十九日至二零七二年十月十一日屆滿。
- (2) 根據南匯區上海市房屋土地資源管理局與上海康橋半島房地產發展有限公司於二零零二年八月六日訂立的土地使用權出讓合同第(2002) 63號,該物業的土地使用權已授予上海康橋半島房地產發展有限公司(上海康橋的前稱),詳情如下:
 - (i) 位置 : 上海南匯區807號地塊
 - (ii) 地盤面積 : 246,533平方米
 - (iii) 用途 : 住宅及商業
 - (iv) 土地使用期 : 商業面積共102,822平方米,為期40年
住宅面積共143,711平方米,為期70年
 - (v) 地積比率 : 0.7

- (vi) 建築密度 : 不得超過25%
- (vii) 土地授權費 : 人民幣28,766,180元
- (3) 根據二零零五年十二月二十二日的營業執照第025260號,上海康橋的註冊資本為67,670,000美元(實際入帳34,185,611美元),營業期由一九九八年八月二十五日至二零六八年八月二十四日。
- (4) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見,其中包括以下資料:
- (i) 該物業以上海康橋的名義按房地產權證滬房地南字第(2004) 015424號持有,作商業及住宅用途,有效期分別由二零零四年六月二十九日至二零四二年十月十一日及由二零零四年六月二十九日至二零七二年十月十一日,地盤面積及總建築面積分別為3,871.8平方米及3,688.71平方米;
- (ii) 上海康橋已正式繳付該物業所有地價及土地授權費;
- (iii) 該物業已作按揭,未經承按人事先同意,不得轉讓或出售;
- (iv) 根據上海康橋與上海海敦餐飲管理有限公司於二零零五年七月十五日訂立的「四季草堂租約」,該物業按為期10年的租約出租,由二零零五年五月十日至二零一五年五月九日屆滿。租約具法律約束力;及
- (v) 在獲得承按人的同意下,上海康橋可於土地使用權剩餘有效期內轉讓、按揭及出租物業,而毋須支付額外地價或其他應付政府的繁重開支。
- (5) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料,所有權及主要批准及執照的批授狀況如下:
- | | |
|---------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 竣工驗收備案表 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下的資本值
15. 中國 上海 南匯區 康橋鎮滬南路 2727弄 600號 英國 學校第一期	<p data-bbox="340 325 683 629">該物業為一幢位於康橋半島的2層高學校發展項目，而康橋半島為分為六期的綜合住宅／商業發展項目，包括零售商舖、別墅及多幢公寓大廈。該物業建於地盤面積5,588平方米（60,149平方呎）的地盤上。該物業於二零零二年落成。</p> <p data-bbox="340 672 683 768">該物業的總建築面積為2,091.90平方米（22,517平方呎）。</p> <p data-bbox="340 810 683 976">該物業的土地使用權已授予 貴集團，作教育用途，有效期由二零零五年十月二十七日至二零五零年九月二十六日屆滿。</p>	<p data-bbox="718 325 963 732">該物業按租約出租，租期由二零零三年五月二十一日至二零零七年八月三十一日，首六年的年租分別約為 100,019美元、130,018美元、133,260美元、122,537美元、140,018美元及131,357美元，而租金或會於餘下租期根據第六年的租金調整。</p>	<p data-bbox="1018 325 1212 389">人民幣 7,700,000元</p> <p data-bbox="1018 431 1212 561">（貴集團所佔 98.24%的權益： 人民幣 7,564,480元）</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年十月二十七日發出的房地產權證滬房地南字(2005)第 015201號，該物業（地盤面積為5,588平方米，總建築面積為2,091.90平方米）的土地使用權及房屋所有權已授予上海康橋半島（集團）有限公司（「上海康橋」），作教育用途，由二零零五年十月二十七日至二零五零年九月二十六日屆滿。
- (2) 根據南匯區上海市房屋土地資源管理局與上海康橋房地產發展有限公司（上海康橋的前稱）於二零零零年十二月五日訂立的土地使用權出讓合同第(2000) 2號，該物業的土地使用權已授予上海東方康橋房地產開發有限公司，詳情如下：
 - (i) 位置：上海南匯區570號地塊
 - (ii) 地盤面積：77,015平方米
 - (iii) 用途：住宅
 - (iv) 土地使用期：70年
 - (v) 地積比率：每公頃不得超過5,500平方米，總建築面積不得超過42,385平方米
 - (vi) 建築密度：不得超過25%
 - (vii) 土地授權費：人民幣6,161,200元

- (3) 根據二零零五年十二月二十二日的營業執照第025260號，上海康橋的註冊資本為67,670,000美元（實際入帳34,185,611美元），營業期由一九九八年八月二十五日至二零六八年八月二十四日。
- (4) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業以上海康橋的名義按房地產權證滬房地南字(2005)第015201號持有，作教育用途，有效期由二零零五年十月二十七日至二零五零年九月二十六日，地盤面積及總建築面積分別為5,588平方米及2,091.90平方米；
- (ii) 上海康橋已正式繳付該物業所有地價及土地授權費；
- (iii) 該物業已作按揭，未經承按人事先同意，不得轉讓或出售；
- (iv) 根據上海康橋與上海英國學校於二零零二年及二零零四年訂立的租約及補充合約，該物業按10年租期出租，並可續期19年，至二零二二年八月三十一日屆滿。上海英國學校並可進一步續期5年至二零二七年八月三十一日。租約具法律約束力；及
- (v) 在獲得承按人的同意下，上海康橋可於土地使用權剩餘有效期內轉讓、按揭及出租物業，而毋須支付額外地價或其他應付政府的繁重開支。
- (5) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料，所有權及主要批准及執照的批授狀況如下：

房地產權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下的資本值
16. 中國 上海 南匯區 康橋鎮 滬南路 2729弄 600號 英國 學校第二期	<p data-bbox="340 325 683 629">該物業為一幢位於康橋半島的3層高學校發展項目，而康橋半島為分為六期的綜合住宅／商業發展項目，包括零售商舖、別墅及多幢公寓大廈。該物業建於地盤面積25,312平方米（272,458平方呎）的地盤上。該物業於二零零四年落成。</p> <p data-bbox="340 672 683 768">該物業的總建築面積為6,528.96平方米（70,278平方呎）。</p> <p data-bbox="340 810 683 976">該物業的土地使用權已授予 貴集團，作教育用途，有效期由二零零四年八月二十日至二零五四年八月十九日屆滿。</p>	<p data-bbox="718 325 963 661">該物業按租約出租，為期18年，至二零二二年八月三十一日，首四年的年租分別約為130,579美元、372,151美元、411,324美元及457,027美元，而租金或會於餘下租期根據第四年的租金調整。</p>	<p data-bbox="1016 325 1212 389">人民幣 33,000,000元</p> <p data-bbox="1016 431 1212 561">（貴集團所佔 98.24%的權益： 人民幣 32,419,200元）</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年十月二十五日發出的房地產權證滬房地南字(2005)第015199號，物業（地盤面積為25,312平方米，總建築面積為6,528.96平方米）的土地使用權及房屋所有權已授予上海康橋半島（集團）有限公司（「上海康橋」），作教育用途，由二零零四年八月二十日至二零五四年八月十九日屆滿。
- (2) 根據南匯區上海市房屋土地資源管理局與上海康橋半島房地產發展有限公司（上海康橋的前稱）於二零零四年八月二十日訂立的土地使用權出讓合同第(2004) 100號，該物業的土地使用權已授予上海康橋半島房地產發展有限公司，詳情如下：
 - (i) 位置：上海南匯區1187號地塊
 - (ii) 地盤面積：52,820平方米
 - (iii) 用途：教育
 - (iv) 土地使用期：50年
 - (v) 地積比率：1.00，地面以上建築物的總建築面積不得超過52,820平方米
 - (vi) 土地授權費：人民幣2,112,800元
- (3) 根據二零零五年十二月二十二日的營業執照第025260號，上海康橋的註冊資本為67,670,000美元（實際入帳34,185,611美元），營業期由一九九八年八月二十五日至二零六八年八月二十四日。

- (4) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業以上海康橋的名義按房地產權證滬房地南字第(2005) 015199號持有，作教育用途，有效期由二零零四年八月二十日至二零五四年八月十九日，地盤面積及總建築面積分別為25,312平方米及6,528.96平方米；
 - (ii) 上海康橋已正式繳付該物業所有地價及土地授權費；
 - (iii) 該物業已作按揭，未經承按人事先同意，不得轉讓或出售；
 - (iv) 根據上海康橋與上海英國學校於二零零四年三月十一日訂立的租約，該物業按18年租期出租，由二零零四年九月一日至二零二二年八月三十一日屆滿。租約具法律約束力；及
 - (v) 在獲得承按人的同意下，上海康橋可轉讓、按揭及出租物業，而毋須支付額外地價或其他應付政府的繁重開支。
- (5) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料，所有權及主要批准及執照的批授狀況如下：

房地產權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年七月三十一日現況下的資本值
17. 中國 上海 南匯區 康橋鎮 滬南路2727弄 康橋半島 第一期會所	<p>該物業為康橋半島第一期的會所，而康橋半島為綜合住宅／商業發展項目，包括六期的零售商舖、別墅及多幢公寓大廈。該物業於二零零二年落成。</p> <p>該物業的總建築面積為6,998.04平方米(75,327平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已授予 貴集團，作綜合用途，有效期由二零零二年九月十一日至二零四九年十月五日止。</p>	<p>該物業部份的總建築面積約為4,295平方米(46,231平方呎)，按四份租約出租1至2年，最後租期屆滿日為二零零八年八月三十日，總租金約為每月人民幣433,000元。物業餘下部份由 貴集團估用為會所。</p>	<p>人民幣 30,000,000元</p> <p>(貴集團所佔 98.24%的權益： 人民幣 29,472,000元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局發出的房地產權證滬房地南字(2002)第 006326號，該物業(地盤面積為10,701平方米，總建築面積為6,998.04平方米)的土地使用權及房屋所有權已授予上海康橋半島(集團)有限公司(「上海康橋」，前稱上海康橋半島房地產發展有限公司)，作綜合用途，有效期由二零零二年九月十一日至二零四九年十月五日屆滿。
- (2) 根據二零零五年十二月二十二日的營業執照第025260號，上海康橋的註冊資本為67,670,000美元(實際入帳34,185,611美元)，營業期由一九九八年八月二十五日至二零六八年八月二十四日。
- (3) 根據中華人民共和國外資投資企業批准證書第(1998) 0937號，上海康橋的註冊資本為67,670,000美元，為期70年。SPG(集團)有限公司和上海周康房地產有限公司分別投資66,480,000美元及1,190,000美元。
- (4) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 該物業以上海康橋(「該公司」)的名義按房地產權證滬房地南字(2002)第006326號持有，作綜合用途，有效期由二零零二年九月十一日至二零四九年十月五日，地盤面積及總建築面積分別為10,701平方米及6,998.04平方米；
 - (ii) 上海康橋已正式繳付該物業所有地價及土地授權費；
 - (iii) 該物業部份按租約出租1至2年，最後租期屆滿日為二零零七年八月十四日。租約具法律約束力；
 - (iv) 該物業已作按揭，未經承按人事先同意，不得轉讓或出售；及

- (v) 在獲得承按人的同意下，上海康橋可轉讓、按揭及出租物業，而毋須支付額外地價或其他應付政府的繁重開支。
- (5) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料，所有權及主要批准及執照的批授狀況如下：

房地產權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

第四類－貴集團於中國持有的發展中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年七月三十一日現況下的資本值
18. 中國 上海 南匯區 康橋鎮 秀沿路 康橋半島 第五期C區 城中花園 第17號樓	<p>該物業為位於康橋半島的總地盤面積為35,888平方米(386,298平方呎)的住宅發展地盤，而康橋半島為綜合住宅／商業發展項目，包括六期的零售商舖、別墅及多幢公寓大廈。</p> <p>該物業落成後將有一幢總建築面積為7,109.64平方米(76,528平方呎)的中層住宅大廈。</p> <p>該物業的土地使用權已授予貴集團，至二零七三年一月六日止屆滿，作住宅用途。</p>	該物業仍在興建中，預期於二零零六年第四季落成。	<p>人民幣 36,500,000元</p> <p>(貴集團所佔 98.24%的權益： 人民幣 35,857,600元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年五月二十五日發出的房地產權證滬房地南字(2006)第004400號，該物業(總地盤面積為35,888平方米)土地使用權已授予上海康橋半島(集團)有限公司(「上海康橋」)，作住宅用途，至二零七三年一月六日屆滿。
- (2) 根據南匯區上海市房屋土地資源管理局與上海康橋半島房地產發展有限公司(上海康橋的前稱)於二零零二年十二月二十八日訂立的土地使用權出讓合同第(2002)156號，該物業的土地使用權已授予上海康橋半島房地產發展有限公司，詳情如下：
 - (i) 位置：上海南匯區910號地塊
 - (ii) 地盤面積：260,746平方米
 - (iii) 用途：住宅
 - (iv) 土地使用期：70年
 - (v) 地積比率：1.00，地面以上建築物的總建築面積不得超過260,746平方米
 - (vi) 土地授權費：人民幣26,074,600元

- (3) 根據南匯區房屋土地資源管理局與上海康橋於二零零六年七月五日訂立的補充土地使用權出讓合同第(2006) 5號，獲准建設的總建築面積由260,746平方米增至356,212平方米，而額外土地出讓費為人民幣6,883,800元。根據上海房屋土地資源管理局發出的上海土地出讓費發票，上述額外土地出讓費已全數繳付。
- (4) 根據南匯區規劃局於二零零二年五月八日授出的建設用地規劃許可證第(2002) 0090號，該物業土地的規劃用途符合城市規劃的規定，並已獲批准。
- (5) 根據南匯區規劃局於二零零四年三月十五日授出的建設工程規劃許可證第(2004) 0050號，該物業獲批准發展的總建築面積為318,716平方米（包括第17座的面積）。
- (6) 根據上海市建築業管理辦公室於二零零四年三月三十日發出的建設工程施工許可證，總建築面積344,716平方米（包括第17座的面積）的物業建設工程已獲准展開。
- (7) 根據二零零五年十二月二十二日的營業執照第025260號，上海康橋的註冊資本為67,670,000美元（實際入帳34,185,611美元），營業期由一九九八年八月二十五日至二零六八年八月二十四日。
- (8) 貴集團表示，於二零零六年七月三十一日，總開發成本（包括收購成本、建築成本及融資成本）約為人民幣25,000,000元，而估計完成發展項目所需的未付建築成本約為人民幣780,000元。吾等估值時，已計及上述成本。
- (9) 該物業完成時的資本值約為人民幣41,000,000元。
- (10) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 上海康橋已取得該物業的土地使用權。根據1份房地產權證，該物業（總地盤面積為35,888平方米）的土地使用權已授出，可作住宅用途，至二零七三年一月六日屆滿；
- (ii) 上海康橋已正式繳付土地使用權出讓合同所列的該物業所有地價及土地授權費；及
- (iii) 上海康橋可佔用、使用、轉讓、按揭及出租物業。
- (11) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料，所有權及主要批准及執照的批授狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 預售／銷售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下的資本值															
19. 中國 上海 楊行鎮 寶山區 水產路 4街坊 56/3、56/4、 56/5、37/8丘 康橋水都 第二期部份	該物業總地盤面積257,762.6平方米(2,774,557平方呎)的發展地盤。該物業計劃發展作住宅／商業發展項目，預期於二零零七年落成。 該物業計劃的部份總建築面積計劃如下：	該物業正在興建中並預計於二零零七年落成。	人民幣 370,000,000元 (貴集團所佔 99.05%權益： 人民幣 366,485,000元)															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th colspan="2">概約總建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>108,035</td> <td>1,162,889</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>7,748</td> <td>83,399</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>115,783</u></td> <td><u>1,246,288</u></td> </tr> </tbody> </table>	部份	概約總建築面積			平方米	平方呎	住宅	108,035	1,162,889	商業	7,748	83,399		<u>115,783</u>	<u>1,246,288</u>		
部份	概約總建築面積																	
	平方米	平方呎																
住宅	108,035	1,162,889																
商業	7,748	83,399																
	<u>115,783</u>	<u>1,246,288</u>																

此外，該物業計劃包括16,759平方米的車位及配套設施。

該物業的土地使用權已授予 貴集團，作住宅用途，為期70年，至二零七五年三月二十九日止。

附註：

- (1) 根據上海房屋土地資源管理局發出的10份房地產權證，該物業（總地盤面積為257,762.6平方米）的土地使用權已授予上海東方康橋房地產發展有限公司（「上海東方」），作住宅用途，為期70年，詳情如下：

證書編號	位置	用途	土地使用有效期	地盤面積 (平方米)
滬房地實字(2005)第029617號	楊行鎮4街坊, 37/8丘	住宅	二零零五年三月三十日 至二零七五年三月二十九日	19,607.0
滬房地實字(2005)第029618號	楊行鎮4街坊, 56/5丘	住宅	二零零五年三月三十日 至二零七五年三月二十九日	15,470.0
滬房地實字(2005)第029619號	楊行鎮4街坊, 56/4丘	住宅	二零零五年三月三十日 至二零七五年三月二十九日	30,897.0
滬房地實字(2005)第029616號	楊行鎮4街坊, 56/3丘	住宅	二零零五年三月三十日 至二零七五年三月二十九日	20,585.0
滬房地實字(2006)第014583號	楊行鎮4街坊, 34/15丘	住宅	二零零五年三月三十日 至二零七五年三月二十九日	16,574.1
滬房地實字(2006)第014569號	楊行鎮4街坊, 34/12丘	住宅	二零零五年三月三十日 至二零七五年三月二十九日	30,860.0
滬房地實字(2006)第014311號	楊行鎮4街坊, 34/14丘	住宅	二零零五年三月三十日 至二零七五年三月二十九日	35,723.3
滬房地實字(2006)第014322號	楊行鎮4街坊, 34/13丘	住宅	二零零五年三月三十日 至二零七五年三月二十九日	38,591.4
滬房地實字(2006)第030780號	楊行鎮4街坊, 34/10丘	住宅	二零零五年三月三十日 至二零七五年三月二十九日	16,206.8
滬房地實字(2006)第030789號	楊行鎮4街坊, 34/11丘	住宅	二零零五年三月三十日 至二零七五年三月二十九日	33,248.0
總計：				<u>257,762.6</u>

- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2003) 001號，該物業的土地使用權已授予上海東方，詳情如下：

- (i) 位置 : 蘊川路東側、水產路南側
- (ii) 地盤面積 : 173,946平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年作住宅用途
- (v) 地積比率 : 不大於1.00
- (vi) 土地授權費 : 人民幣31,311,000元

根據土地使用權出讓合同第(2005) 017號（第(2003) 001號的補充協議），該物業的土地使用權已授予上海東方，詳情如下：

- (i) 位置 : 楊盛河東側、水產路南側
- (ii) 地盤面積 : 2,609平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年作住宅用途

- (v) 地積比率 : 低於1.00
- (vi) 土地授權費 : 人民幣566,935.7元

根據土地使用權出讓合同第(2005) 011號(第(2003) 001號的補充協議), 該物業的土地使用權已授予上海東方, 詳情如下:

- (i) 位置 : 楊泰路西側、水產路南側、竹韻路東側、外環路北側
- (ii) 地盤面積 : 257,762.4平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年作住宅用途
- (v) 地積比率 : 低於1.45
- (vi) 土地授權費 : 人民幣81,217,066元

根據土地使用權出讓合同第(2006)011號(第(2003)001號及(2005)017號的補充協議), 該物業的土地使用權已授予上海東方。地盤面積仍然不變, 而地積比率改為低於1.02。土地授權費為人民幣2,203,500元。

- (3) 根據上海寶山區規劃局於二零零五年發出的建設工程規劃許可證第2005 (13051118 F02865)、2005(13051118F02866)及2005 (13051118F02867)號, 該物業部份的建設工程總建築面積123,953.6平方米已獲批准。
- (4) 根據上海市寶山區建設委員會於二零零五年十二月一日發出的建設工程施工許可證第0502BS0234D01、0502BS0234D02、0502BS0234D03 (310113200509282619)號, 康橋水都第二期A地段、B地段及C地段部份的建設工程(總建築面積為79,947平方米)已獲批准。
- (5) 根據營業執照第032036(寶山)號, 上海東方的註冊資本為人民幣84,130,000元, 營業期由二零零二年九月二十六日至二零七二年九月二十五日。
- (6) 根據中華人民共和國外資投資企業批准證書第(2002)3087號, 上海東方的註冊資本為人民幣84,130,000元, 為期70年。貴集團注資人民幣83,330,000元, 而上海寶山西城區建設開發有限公司則注資人民幣800,000元作為註冊資本。上海東方的業務範圍包括住宅發展、經營、出租、出售、物業管理和設施發展及設施管理。
- (7) 據貴集團所示, 截至二零零六年七月三十一日的總建築成本約人民幣71,000,000元, 而估計完成發展項目所需的未付建築成本約為人民幣294,000,000元。吾等估值時, 已計及上述成本。
- (8) 整個發展項目完成時的資本值約為人民幣821,000,000元。
- (9) 據貴集團所示於估值日, 總建築面積11,195.78平方米的154個住宅單位已作預售, 總代價約人民幣70,372,562元。吾等估值時, 已計及預售樓面售價。

- (10) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 上海東方已取得該物業的土地使用權。該物業的土地使用權已授出，可作住宅用途，為期70年；
 - (ii) 上海東方已正式繳付該物業所有地價及土地授權費；
 - (iii) 根據房地產權證滬房地寶字(2005)第029616號、(2005)第029617號及(2005)第029618號持有的物業部份已作按揭，未經承按人事先同意，不得轉讓或出售；及
 - (iv) 根據房地產權證滬房地寶字(2005)第029619號、(2006)第014322號、(2006)第014311號、(2006)第014569、(2006)第030789號、(2006)第030780及(2006)第014583號持有的物業部份並無任何抵押或其他留置。上海東方可使用、轉讓、按揭、出租及出售該等部份物業。
- (11) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料，所有權及主要批准及執照的批授狀況如下：

房地產權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下的資本值															
20. 中國 上海 青浦區 朱家角鎮 康橋水鄉	該物業為總地盤面積236,453平方米(2,545,180平方呎)的發展地盤。該物業計劃發展作低密度住宅發展項目，包括獨立式房屋、半獨立式房屋及鎮屋。	該物業現時正在興建中，預期於二零零八年落成。	人民幣 671,000,000元 (貴集團所佔 98.73%權益： 人民幣 662,478,300元)															
	該物業計劃的總建築面積計劃如下：																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="340 672 378 697">部份</th> <th colspan="2" data-bbox="497 672 636 697">概約總建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="464 704 542 729">(平方米)</th> <th data-bbox="600 704 677 729">(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="340 778 378 804">住宅</td> <td data-bbox="481 778 542 804">162,131</td> <td data-bbox="600 778 677 804">1,745,178</td> </tr> <tr> <td data-bbox="340 810 378 836">商業</td> <td data-bbox="481 810 542 836">10,703</td> <td data-bbox="613 810 677 836">115,207</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="481 885 542 910"><u>172,834</u></td> <td data-bbox="600 885 677 910"><u>1,860,385</u></td> </tr> </tbody> </table>	部份	概約總建築面積			(平方米)	(平方呎)	住宅	162,131	1,745,178	商業	10,703	115,207		<u>172,834</u>	<u>1,860,385</u>		
部份	概約總建築面積																	
	(平方米)	(平方呎)																
住宅	162,131	1,745,178																
商業	10,703	115,207																
	<u>172,834</u>	<u>1,860,385</u>																
	此外，該物業計劃包括約7,542平方米的車位。																	
	該物業的土地使用權已授予 貴集團，作住宅用途，為期70年，至二零七三年八月二十七日止。																	

附註：

- (1) 根據上海土地資源管理局發出的6份房地產權證，該物業（總地盤面積為236,453平方米）的土地使用權已授予上海珠佳康橋半島房地產發展有限公司（「上海珠佳」），作住宅用途，為期70年，詳情如下：

證書編號	用途	土地使用有效期	地盤面積 (平方米)
滬房地青字(2003)第011518號	住宅	二零零三年八月二十八日至二零七三年八月二十七日	22,532
滬房地青字(2003)第011519號	住宅	二零零三年八月二十八日至二零七三年八月二十七日	38,451
滬房地青字(2003)第011520號	住宅	二零零三年八月二十八日至二零七三年八月二十七日	39,906
滬房地青字(2003)第011524號	住宅	二零零三年八月二十八日至二零七三年八月二十七日	63,003
滬房地青字(2003)第011525號	住宅	二零零三年八月二十八日至二零七三年八月二十七日	37,229
滬房地青字(2003)第011523號	住宅	二零零三年八月二十八日至二零七三年八月二十七日	35,332
總計：			236,453

- (2) 根據青浦區土地發展中心與上海珠佳於二零零三年八月二十八日訂立的土地使用權出讓合同及土地初步發展補充合約，該物業的土地使用權已授予上海珠佳，詳情如下：

- (i) 位置：珠安路以西，浦祥路以南，復興路以東滬青平公路以北
- (ii) 地盤面積：304,011平方米
- (iii) 用途：住宅
- (iv) 土地使用期：70年
- (v) 地積比率：0.76
- (vi) 土地授權費：人民幣61,561,350元
- (vii) 土地發展賠償費用：人民幣205,204,500元

- (3) 根據二零零五年十月二十日的營業執照第3102291015909號，上海珠佳成立時的註冊資本為人民幣80,000,000元，營業期由二零零三年九月二十四日至二零一三年九月二十三日。
- (4) 根據貴集團所示，於估值日，總建築面積4,464平方米的22個住宅單位已作預售，總代價約人民幣26,600,000元。吾等估值時，已計及預售樓面的售價。
- (5) 貴集團表示，於二零零六年七月三十一日，總建築成本約為人民幣290,900,000元，而估計完成發展項目所需的未付建築成本約為人民幣274,000,000元。吾等估值時，已計及上述成本。

- (6) 建議發展項目落成時的資本值約為人民幣1,175,000,000元。
- (7) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 上海珠佳已取得該物業的土地使用權。根據6份房地產權證，總建築面積236,453平方米物業的土地使用權已授出，可作住宅用途，由二零零三年八月二十八日至二零七三年八月二十七日，為期70年；
 - (ii) 上海珠佳已正式繳付該物業所有地價及土地授權費；
 - (iii) 根據1份建設用地規劃許可證、5份建設工程規劃許可證及9份建設工程施工許可證，上海珠佳已取得所需的批准證書，而該物業的建設工程為合法；
 - (iv) 根據3份商品房預售許可證，上海珠佳可預售物業及取得相關溢利；
 - (v) 該物業（預售單位除外）已作按揭，未經承按人事先同意，不得轉讓或出售；及
 - (iv) 在獲得承按人的同意下，上海珠佳可使用、轉讓、按揭及出租物業的預售物業。
- (8) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料，所有權及主要批准及執照的批授狀況如下：

房地產權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
預售／銷售許可證	有
營業執照	有

第五類－貴集團於中國持作日後發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年七月三十一日現況下的資本值
21. 中國 上海 南匯區 康橋鎮 25街坊， 1/7丘， 康橋半島 第六期 23號地塊	<p>該物業為地盤面積15,048平方米(161,977平方呎)位於康橋半島的空置地盤。而康橋半島為綜合住宅／商業發展項目，包括六期的零售商舖、別墅及多幢公寓大廈。</p> <p>該物業計劃發展為住宅發展項目，規劃總建築面積約46,222平方米(497,534平方呎)，包括地庫面積7,347平方米(79,083平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已授予貴集團，作住宅用途，由二零零四年一月八日至二零七三年一月六日止。</p>	<p>該物業現時空置，有待發展，並預期於二零零八年竣工。</p>	<p>人民幣 75,700,000元 (貴集團所佔 98.24%權益： 人民幣 74,367,680元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年七月十九日發出的房地產權證滬房地南字(2006)第006725號，該物業(總地盤面積為15,048平方米)土地使用權已授予上海康橋半島(集團)有限公司(「上海康橋」)，作住宅用途，由二零零四年一月八日至二零七三年一月六日屆滿。
- (2) 根據南匯區上海市房屋土地資源管理局與上海康橋半島房地產發展有限公司(上海康橋的前稱)於二零零二年十二月二十八日訂立的土地使用權出讓合同第(2002)156號，該物業的土地使用權已授予上海康橋半島房地產發展有限公司，詳情如下：
 - (i) 位置：上海南匯區910號地塊
 - (ii) 地盤面積：260,746平方米
 - (iii) 用途：住宅
 - (iv) 土地使用期：70年
 - (v) 地積比率：1.00，地面以上建築物的總建築面積不得超過140,800平方米
 - (vi) 土地授權費：人民幣26,074,600元

- (3) 該項目尚未取得規劃許可證。
- (4) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 上海康橋已取得該物業的土地使用權。根據一份房地產權證，該物業（總地盤面積為15,048平方米）的土地使用權已授出，可作住宅用途，由二零零四年一月八日至二零七三年一月六日屆滿；
 - (ii) 上海康橋已正式繳付該物業所有地價及土地授權費；及
 - (iii) 上海康橋可使用轉讓、按揭及出售物業。
- (5) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料，所有權及主要批准及執照的批授狀況如下：

房地產權證	有（僅為土地）
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下的資本值
22. 中國 上海 南匯區 康橋鎮 25街坊， 1/7丘， 康橋半島 第六期 D區地塊	<p data-bbox="340 325 683 527">該物業為地盤面積26,879.6平方米(289,332平方呎)位於康橋半島的空置地盤。而康橋半島為綜合住宅／商業發展項目，包括六期的零售商舖、別墅及多幢公寓大廈。</p> <p data-bbox="340 570 683 697">該物業計劃發展為別墅發展項目，規劃總建築面積約12,170平方米(130,998平方呎)。</p> <p data-bbox="340 740 683 872">該物業的土地使用權已授予 貴集團，作住宅用途，由二零零四年一月八日至二零七三年一月六日止。</p>	該物業現時空置，有待發展，並預期於二零零七年竣工。	<p data-bbox="1040 325 1212 389">人民幣 67,000,000元</p> <p data-bbox="1040 431 1212 559">(貴集團所佔 98.24%權益： 人民幣 65,820,800元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零四年四月十五日發出的房地產權證滬房地南字(2004)第 004416號，該物業(總地盤面積為26,879.6平方米)土地使用權已授予上海康橋半島(集團)有限公司(「上海康橋」)，作住宅用途，由二零零四年一月八日至二零七三年一月六日屆滿。
- (2) 根據南匯區上海市房屋土地資源管理局與上海康橋半島房地產發展有限公司(前稱上海康橋)於二零零二年十二月二十八日訂立的土地使用權出讓合同第(2002) 156號，該物業的土地使用權已授予上海康橋半島房地產發展有限公司，詳情如下：
 - (i) 位置 : 上海南匯區910號地塊
 - (ii) 地盤面積 : 260,746平方米
 - (iii) 用途 : 住宅
 - (iv) 土地使用期 : 70年
 - (v) 地積比率 : 1.00，地面以上建築物的總建築面積不得超過140,800平方米
 - (vi) 土地授權費 : 人民幣26,074,600元
- (3) 根據二零零五年十二月二十二日的營業執照第025260號，上海康橋的註冊資本為67,670,000美元(實際入帳34,185,611美元)，營業期由一九九八年八月二十五日至二零六八年八月二十四日。

- (4) 該項目尚未取得規劃許可證。
- (5) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業位於上海南匯區康橋鎮25街坊，1/7 丘，地盤面積為26,879.6平方米。
 - (ii) 上海康橋已取得該物業的土地使用權。該物業的土地使用權已授出，可作住宅用途，由二零零四年一月八日至二零七三年一月六日屆滿；
 - (iii) 上海康橋已正式繳付該物業所有地價及土地授權費；
 - (iv) 該物業並無作出按揭；及
 - (v) 上海康橋可佔用、使用、轉讓、按揭及出租物業，而毋須支付額外地價或其他應付政府的繁重開支。
- (6) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料，所有權及主要批准及執照的批授狀況如下：

房地產權證	有（僅為土地）
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下的資本值
23. 中國上海 南匯區 康橋鎮11街坊 35/1丘 康橋半島 第六期 E區地塊	<p>該物業為地盤面積34,135.4平方米(367,433平方呎)位於康橋半島的空置地盤。而康橋半島為綜合住宅／商業發展項目，包括六期的零售商舖、別墅及多幢公寓大廈。</p> <p>該物業計劃發展為別墅發展項目，規劃總建築面積約16,934平方米(182,278平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已授予 貴集團，作住宅用途，由二零零四年六月二十九日至二零七二年十月十一日止。</p>	<p>物業現時空置，有待發展，並預期於二零零七年竣工。</p>	<p>人民幣 93,000,000元</p> <p>(貴集團所佔 98.24%權益： 人民幣 91,363,200元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零四年六月二十四日發出的房地產權證滬房地南字(2004)第 008690號，該物業(總地盤面積為34,135.4平方米)土地使用權已授予上海康橋半島(集團)有限公司(「上海康橋」)，作住宅用途，由二零零四年六月二十九日至二零七二年十月十一日屆滿。
- (2) 根據南匯區上海市房屋土地資源管理局與上海康橋半島房地產發展有限公司(上海康橋的前稱)於二零零二年十二月二十八日訂立的土地使用權出讓合同第(2002) 157號，該物業的土地使用權已授予上海康橋半島房地產發展有限公司，詳情如下：
 - (i) 位置 : 上海南匯區911號地塊
 - (ii) 地盤面積 : 33,178平方米
 - (iii) 用途 : 住宅
 - (iv) 土地使用期 : 70年
 - (v) 土地授權費 : 人民幣3,317,800元
- (3) 根據二零零五年十二月二十二日的營業執照第025260號，上海康橋的註冊資本為67,670,000美元(實際入帳34,185,611美元)，營業期由一九九八年八月二十五日至二零六八年八月二十四日。
- (4) 該項目尚未取得規劃許可證。

- (5) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 上海康橋已取得該物業的土地使用權。該物業的土地使用權已授出，可作住宅用途，由二零零四年六月二十九日至二零七二年十月十一日屆滿；
 - (ii) 上海康橋已正式繳付該物業所有地價及土地授權費；
 - (iii) 該物業已作按揭，未經承按人事先同意，不得轉讓或出售；及
 - (iv) 在獲得承按人的同意下，上海康橋可於土地使用權剩餘有效期內轉讓、按揭及出租物業，而毋須支付額外地價或其他應付政府的繁重開支。
- (6) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料，所有權及主要批准及執照的批授狀況如下：

房地產權證	有（僅為土地）
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年
			七月三十一日 現況下的資本值
24. 中國上海 南匯區 周浦鎮25街坊 5/8 丘 康橋半島 第六期 F區地塊	<p>該物業為地盤面積24,279平方米(261,339平方呎)位於康橋半島的空置地盤。而康橋半島為綜合住宅／商業發展項目，包括六期的零售商舖、別墅及多幢公寓大廈。</p> <p>該物業計劃發展為別墅發展項目，規劃總建築面積約8,500平方米(91,494平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已授予 貴集團，分別作商業及住宅用途，由二零零四年六月二十九日至二零四二年十月十一日及由二零零四年六月二十九日至二零七二年十月十一日止。</p>	<p>該物業現時空置，有待發展，並預期於二零零八年竣工。</p>	<p>人民幣 85,000,000元</p> <p>(貴集團所佔 98.24%權益： 人民幣 83,504,000元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零四年十二月十五日發出的房地產權證滬房地南字(2004)第015422號，該物業(總地盤面積為24,279平方米)土地使用權已授予上海康橋半島(集團)有限公司(「上海康橋」)，分別作商業及住宅用途，由二零零四年六月二十九日至二零四二年十月十一日及由二零零四年六月二十九日至二零七二年十月十一日止。
- (2) 根據南匯區上海市房屋土地資源管理局與上海康橋半島房地產發展有限公司(上海康橋的前稱)於二零零二年八月六日訂立的土地使用權出讓合同第(2002) 63號，該物業的土地使用權已授予上海康橋半島房地產發展有限公司，詳情如下：
 - (i) 位置 : 上海南匯區807號地塊
 - (ii) 地盤面積 : 246,533平方米
 - (iii) 用途 : 住宅及商業
 - (iv) 土地使用期 : 商業面積共102,822平方米，為期40年
住宅面積共143,711平方米，為期70年
 - (v) 地積比率 : 0.7
 - (vi) 土地授權費 : 人民幣28,766,180元

- (3) 根據二零零五年十二月二十二日的營業執照第025260號，上海康橋的註冊資本為67,670,000美元（實際入帳34,185,611美元），營業期由一九九八年八月二十五日至二零六八年八月二十四日。
- (4) 該項目尚未取得規劃許可證。
- (5) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 上海康橋已取得該物業的土地使用權。物業的土地使用權已授出，分別作商業及住宅用途，由二零零四年六月二十九日至二零四二年十月十一日及由二零零四年六月二十九日至二零七二年十月十一日止屆滿；
- (ii) 上海康橋已正式繳付該物業所有地價及土地授權費；
- (iii) 該物業並無作出按揭；及
- (iv) 上海康橋可於土地使用權剩餘有效期內轉讓、按揭及出租物業，而毋須支付額外地價或其他應付政府的繁重開支。
- (6) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料，所有權及主要批准及執照的批授狀況如下：

房地產權證	有（僅為土地）
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下的資本值
25. 中國 上海南匯區 周浦鎮 25街坊, 5/7 丘 康橋半島 一幅擬作酒店/ 住宅/商業 發展項目的土地	<p>該物業為地盤面積38,850.5平方米(418,187平方呎)位於康橋半島的空置地盤。而康橋半島為綜合住宅/商業發展項目,包括六期的零售商舖、別墅及多幢公寓大廈。</p> <p>該物業計劃發展為酒店/住宅/商業發展項目,總建築面積約59,630平方米(641,857平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已授予 貴集團,分別作商業及住宅用途,由二零零四年六月二十九日至二零四二年十月十一日及由二零零四年六月二十九日至二零七二年十月十一日止。</p>	物業現時空置,有待發展,並預期於二零零九年竣工。	<p>人民幣 131,500,000元</p> <p>(貴集團所佔 98.24%權益: 人民幣 129,185,600元)</p>

附註:

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零四年十二月十五日發出的房地產權證滬房地南字(2004)第015423號,該物業(總地盤面積為38,850.5平方米)土地使用權已授予上海康橋半島(集團)有限公司(「上海康橋」),分別作商業及住宅用途,由二零零四年六月二十九日至二零四二年十月十一日及由二零零四年六月二十九日至二零七二年十月十一日止。
- (2) 根據南匯區上海市房屋土地資源管理局與上海康橋半島房地產發展有限公司於二零零二年八月六日訂立的土地使用權出讓合同第(2002)63號,該物業的土地使用權已授予上海康橋半島房地產發展有限公司(上海康橋的前稱),詳情如下:
 - (i) 位置 : 上海南匯區807號地塊
 - (ii) 地盤面積 : 246,533平方米
 - (iii) 用途 : 住宅及商業
 - (iv) 土地使用期 : 住宅面積共102,822平方米,為期70年
商業面積共143,711平方米,為期40年
 - (v) 地積比率 : 0.7
 - (vi) 土地授權費 : 人民幣28,766,180元

- (3) 根據二零零五年十二月二十二日的營業執照第025260號，上海康橋的註冊資本為67,670,000美元（實際入帳34,185,611美元），營業期由一九九八年八月二十五日至二零六八年八月二十四日。
- (4) 該項目尚未取得規劃許可證。
- (5) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 上海康橋已取得該物業的土地使用權。該物業的土地使用權已授出，分別作商業及住宅用途，由二零零四年六月二十九日至二零四二年十月十一日及由二零零四年六月二十九日至二零七二年十月十一日止屆滿；
- (ii) 上海康橋已正式繳付該物業所有地價及土地授權費；
- (iii) 該物業已作按揭，未經承按人事先同意，不得轉讓或出售；及
- (iv) 在獲得承按人的同意下，上海康橋可於土地使用權剩餘有效期內轉讓、按揭及出租物業，而毋須支付額外地價或其他應付政府的繁重開支。
- (6) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料，所有權及主要批准及執照的批授狀況如下：

房地產權證	有（僅為土地）
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年七月三十一日現況下的資本值
26. 中國 上海 南匯區 康橋鎮 滬南路2727弄 600號	<p>該物業為地盤面積27,507平方米(296,085平方呎)位於康橋半島的空置地盤。而康橋半島為分六期落成的綜合住宅／商業發展項目。</p> <p>該物業計劃發展作教育用途，規劃總建築面積約9,216平方米(99,201平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已授予 貴集團，作教育用途，為期50年，至二零五四年八月二十日止。</p>	<p>該物業現時空置，有待發展，並預期於二零零七年竣工。落成時，該物業將按兩份租約訂約出租，分別由二零零六年九月一日至二零二二年八月三十一日及由二零零七年九月一日至二零二二年八月三十一日，首年年租分別約31,500美元及554,400美元，而第二年分別為35,000美元及616,000美元。租金將於餘下租期增加2.5%。</p>	<p>人民幣 49,000,000元</p> <p>(貴集團所佔 98.24%權益： 人民幣 48,137,600元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零四年十月二十五日發出的上海房地產權證滬房地南字(2004)第013281號，該物業(總地盤面積為27,507平方米)土地使用權已授予上海康橋半島(集團)有限公司(「上海康橋」)，作教育用途，為期五十年，由二零零四年八月二十日至二零五四年八月二十日止。
- (2) 根據南匯區上海市房屋土地資源管理局與上海康橋半島房地產發展有限公司(上海康橋的前稱)於二零零四年八月二十日訂立的土地使用權出讓合同第(2004)100號，該物業的土地使用權已授予上海康橋半島房地產發展有限公司，詳情如下：
 - (i) 位置 : 上海南匯1187號地塊
 - (ii) 地盤面積 : 52,820平方米
 - (iii) 用途 : 教育
 - (iv) 土地使用期 : 50年
 - (v) 地積比率 : 1.00，地下以上的總建築面積不得超過52,820平方米
 - (vi) 土地授權費 : 人民幣2,112,800元

- (3) 根據二零零五年十二月二十二日的營業執照第025260號，上海康橋的註冊資本為67,670,000美元（實際入帳34,185,611美元），營業期由一九九八年八月二十五日至二零六八年八月二十四日。
- (4) 根據上海南匯區政府於二零零四年二月十三日發出的建設用地批准第(2004) 6號，已獲准作教育用途的地盤面積及樓宇覆蓋面積分別為5.282公頃及16,000平方米。
- (5) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 上海康橋已取得該物業的土地使用權。該物業的土地使用權已授出，作教育用途，為期50年，由二零零四年八月二十日至二零五四年八月二十日止屆滿；
- (ii) 上海康橋已正式繳付該物業所有地價及土地授權費；
- (iii) 該物業已作按揭，未經承按人事先同意，不得轉讓或出售；
- (iv) 根據上海康橋與上海英國學校於二零零六年三月一日訂立的租約，該物業按租約出租，租期至二零二二年八月三十一日。上海英國學校亦可續租5年至二零二七年八月三十一日。租約具有法律約束力；及
- (v) 在獲得承按人的同意下，上海康橋可於土地使用權剩餘有效期內轉讓、按揭及出租物業，而毋須支付額外地價或其他應付政府的繁重開支。
- (6) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料，所有權及主要批准及執照的批授狀況如下：

房地產權證	有（僅為土地）
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下的資本值															
27. 中國上海 寶山區 楊行鎮 水產路4街坊 56/3、56/4、 56/5、37/8、 34/15、34/12、 34/14、34/13、 34/10、34/11、 61/1丘 康橋水都 第一及二期商業 部份、第二期2和 3住宅部份	該物業的總地盤面積部份為 307,304.6平方米(3,307,827平 方呎)的空置地盤。	該物業現時空置，有 待發展，並預期於二 零零九年竣工。	人民幣 696,000,000元															
	該物業計劃發展作住宅／商 業用途，預期於二零零九年七 月落成。		(貴集團所佔 99.05%權益：人民 幣689,388,000元)															
	該物業計劃總建築面積如下：																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="340 672 378 697">部份</th> <th colspan="2" data-bbox="499 672 636 697">概約總建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="467 704 542 729">(平方米)</th> <th data-bbox="602 704 677 729">(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="340 778 378 804">住宅</td> <td data-bbox="480 778 529 804">257,800</td> <td data-bbox="602 778 677 804">2,774,959</td> </tr> <tr> <td data-bbox="340 810 378 836">商業</td> <td data-bbox="486 810 535 836">11,530</td> <td data-bbox="609 810 658 836">124,109</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="480 889 529 915"><u>269,330</u></td> <td data-bbox="602 889 677 915"><u>2,899,068</u></td> </tr> </tbody> </table>	部份	概約總建築面積			(平方米)	(平方呎)	住宅	257,800	2,774,959	商業	11,530	124,109		<u>269,330</u>	<u>2,899,068</u>		
部份	概約總建築面積																	
	(平方米)	(平方呎)																
住宅	257,800	2,774,959																
商業	11,530	124,109																
	<u>269,330</u>	<u>2,899,068</u>																

此外，該物業計劃包括約39,756平方米(427,934平方呎)的地庫車位。

該物業的土地使用權已授予貴集團，作住宅用途，分別於二零七五年三月二十九日及二零七三年三月十日屆滿。

附註：

- (1) 根據上海市土地資源管理局發出的11份房地產權證，該物業的土地用途（總地盤面積為307,304.6平方米）的所有權已授予上海東方康橋房地產有限公司（「上海東方」），為期70年，作住宅用途，詳情如下：

證書編號	位置	用途	土地使用有效期	地盤面積 (平方米)
滬房地實字(2005)第029617號	楊行鎮4街坊, 37/8丘	住宅	二零零五年三月三十日 至二零七五年三月二十九日	19,607.0
滬房地實字(2005)第029618號	楊行鎮4街坊, 56/5丘	住宅	二零零五年三月三十日 至二零七五年三月二十九日	15,470.0
滬房地實字(2005)第029619號	楊行鎮4街坊, 56/4丘	住宅	二零零五年三月三十日 至二零七五年三月二十九日	30,897.0
滬房地實字(2005)第029616號	楊行鎮4街坊, 56/3丘	住宅	二零零五年三月三十日 至二零七五年三月二十九日	20,585.0
滬房地實字(2006)第014583號	楊行鎮4街坊, 34/15丘	住宅	二零零五年三月三十日 至二零七五年三月二十九日	16,574.1
滬房地實字(2006)第014569號	楊行鎮4街坊, 34/12丘	住宅	二零零五年三月三十日 至二零七五年三月二十九日	30,860.0
滬房地實字(2006)第014311號	楊行鎮4街坊, 34/14丘	住宅	二零零五年三月三十日 至二零七五年三月二十九日	35,723.3
滬房地實字(2006)第014322號	楊行鎮4街坊, 34/13丘	住宅	二零零五年三月三十日 至二零七五年三月二十九日	38,591.4
滬房地實字(2006)第030780號	楊行鎮4街坊, 34/10丘	住宅	二零零五年三月三十日 至二零七五年三月二十九日	16,206.8
滬房地實字(2006)第030789號	楊行鎮4街坊, 34/11丘	住宅	二零零五年三月三十日 至二零七五年三月二十九日	33,248.0
滬房地實字(2006)第008886號	楊行鎮4街坊, 61/1丘	住宅	二零零三年三月十一日 至二零七三年三月十日	49,542.0
總計：				307,304.6

- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2003)001號，該物業的土地使用權已授予上海東方，詳情如下：

- (i) 位置 : 蘊川路東側，水產路南側
- (ii) 地盤面積 : 173,946平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年作住宅用途
- (v) 地積比率 : 低於1.00
- (vi) 土地授權費 : 人民幣31,311,000元

根據土地使用權出讓合同第(2005)017號（第(2003)001號的補充協議），該物業的土地使用權已授予上海東方，詳情如下：

- (i) 位置 : 楊盛河東側，水產路南側
- (ii) 地盤面積 : 2,609平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年，作住宅用途

- (v) 地積比率 : 不大於1.00
- (vi) 土地授權費 : 人民幣566,935.7元

根據土地使用權出讓合同第(2005)011號(第(2003)001號的補充協議),該物業的土地使用權已授予上海東方,詳情如下:

- (i) 位置 : 楊泰路西側、水產路南側、竹韻路東側、外環路北側
- (ii) 地盤面積 : 257,762.4平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年,作住宅用途
- (v) 地積比率 : 不大於1.45
- (vi) 土地授權費 : 人民幣81,217,066元

根據土地使用權出讓合同第(2006)011號(第(2003)001號及(2005)017號的補充協議),該物業的土地使用權已授予上海東方。地盤面積仍然不變,而地積比率改為低於1.02。土地授權費為人民幣2,203,500元。

- (3) 根據營業執照第032036(寶山)號,上海東方的註冊資本為人民幣84,130,000元,營業期由二零零二年九月二十六日至二零七二年九月二十五日。
- (4) 根據中華人民共和國外資投資企業批准證第(2002)3087號,上海東方的註冊資本為人民幣84,130,000元,為期70年。貴集團及上海寶山西城區建設開發有限公司分別注資人民幣83,330,000元及人民幣800,000元作為註冊資本。上海東方康橋房地產發展有限公司的業務範圍包括住宅發展、經營、出租、出售、物業管理及設施發展與設施管理。
- (5) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見,其中包括以下資料:
- (i) 上海東方已取得該物業的土地使用權及房屋所有權。該物業的土地使用權已授出,可作住宅用途,為期70年;
- (ii) 上海東方已正式繳付該物業所有地價及土地授權費;
- (iii) 根據房地產權證滬房地實字(2005)第029616號、(2005)第029617號及(2005)第029618號持有的物業部份已作按揭,未經承按人事先同意,不得轉讓或出售;及
- (iv) 根據房地產權證滬房地實字(2005)第029619號、(2006)第014322號、(2006)第014311號、(2006)第014569號、(2006)第014583號、(2006)第030789號、(2006)第030780號及(2006)第008886號持有的物業部份並無任何抵押或其他留置。上海東方可使用、轉讓、按揭、出租及出售物業。
- (6) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料,所有權及主要批准及執照的批授狀況如下:

房地產權證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下的資本值
28. 中國上海 青浦區 朱家角鎮 康橋水鄉 8號地塊	該物業為位於康橋水鄉面積 20,029平方米(215,592平方 呎)的空置地盤。康橋水鄉為 住宅發展項目,包括獨立式洋 房、半獨立式洋房及鎮屋。	該物業現時空置,有 待發展,並預期於二 零零八年竣工。	人民幣 42,000,000元 (貴集團所佔 98.73%權益: 人民幣 41,466,600元)
	該物業擬發展為住宅發展項 目,預期於二零零八年落成。		
	該物業規劃總建築面積為 21,500平方米(231,426平方 呎)。		
	該物業的土地使用權已授 予 貴集團作住宅之用,為期 70年,至二零七三年八月二十 七日屆滿。		

附註:

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零三年十二月二十三日發出的房地產權證滬房地青字(2003)第011521號,該物業(總地盤面積為20,029平方米)的土地使用權已授予上海珠佳康橋半島房地產發展有限公司(「上海珠佳」)作住宅用途,為期70年,由二零零三年八月二十八日至二零七三年八月二十七日止。
- (2) 根據青浦區的上海市房屋土地資源管理局、上海青浦區土地發展中心與上海珠佳於二零零三年八月二十八日訂立的土地使用權出讓合同第(2003)121號及土地初步發展補充合約,該項發展的土地使用權已授予上海珠佳,詳情如下:
 - (i) 位置 : 珠安路以西,浦祥路以南,復興路以東,滬青平路以北
 - (ii) 地盤面積 : 304,011平方米
 - (iii) 用途 : 住宅
 - (iv) 土地使用期 : 70年
 - (v) 地積比率 : 不大於0.76

- (vi) 土地授權費 : 人民幣61,561,350元
- (vii) 土地發展 : 人民幣205,204,500元
賠償費
- (3) 根據二零零五年十月二十日的營業執照第3102291015909號,上海珠佳成立時註冊資本為人民幣80,000,000元,營業期由二零零三年九月二十四日至二零一三年九月二十三日。
- (4) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見,其中包括以下資料:
- (i) 上海珠佳已取得物業的土地使用權,有效期由二零零三年八月二十八日至二零七三年八月二十七日,作住宅用途;
- (ii) 物業已作按揭,在未經承按人事先同意,不得轉讓或出售;及
- (iii) 在獲得承按人的同意下,上海珠佳可於土地使用權剩餘有效期內轉讓、按揭及出租物業,而毋須支付額外地價或其他應付政府的繁重開支。
- (5) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料,所有權及主要批准及執照的批授狀況如下:
- | | |
|-----------|---------|
| 房地產權證 | 有(僅為土地) |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下的資本值															
29. 中國上海 黃浦區 上海外灘 175街坊 11/1丘 一幅作上海 半島酒店發展 項目的土地	<p>該物業為地盤面積13,898平方米(149,598平方呎)的空置地盤。</p> <p>該物業計劃發展成綜合發展項目,包括一幢15層高酒店、一幢14層高服務公寓式酒店及零售商舖。</p>	該物業現時空置,有待發展,並預期於二零零九年竣工。	<p>人民幣 2,169,000,000元</p> <p>(貴集團所佔 24.5%權益: 人民幣 531,405,000元)</p>															
	<p>該物業地面的計劃總建築面積如下:</p>																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="340 742 378 770">部份</th> <th colspan="2" data-bbox="510 742 647 770">概約總建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="510 776 570 804">平方米</th> <th data-bbox="622 776 682 804">平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="340 846 490 874">酒店/公寓式酒店</td> <td data-bbox="516 846 570 874">51,905</td> <td data-bbox="622 846 682 874">558,705</td> </tr> <tr> <td data-bbox="340 880 378 908">商業</td> <td data-bbox="516 880 570 908">4,094</td> <td data-bbox="622 880 682 908">44,068</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="510 957 570 985"><u>55,999</u></td> <td data-bbox="622 957 682 985"><u>602,773</u></td> </tr> </tbody> </table>	部份	概約總建築面積			平方米	平方呎	酒店/公寓式酒店	51,905	558,705	商業	4,094	44,068		<u>55,999</u>	<u>602,773</u>		
部份	概約總建築面積																	
	平方米	平方呎																
酒店/公寓式酒店	51,905	558,705																
商業	4,094	44,068																
	<u>55,999</u>	<u>602,773</u>																
	<p>此外,該物業計劃有3層面積約36,521平方米(393,112平方呎)的地庫,當中共有約4,602平方米(49,536平方呎)的商用面積、約15,898平方米(171,126平方呎)的酒店/公寓式酒店及合共301個車位。</p>																	
	<p>該物業的土地使用權已授出,作綜合用途,為期50年,至二零五四年十月二十七日止。</p>																	

附註：

- (1) 根據上海市土地資源管理局發出的房地產權證滬房地黃字(2005)第008480號，該物業（總地盤面積為13,898平方米）土地使用權已授予上海外灘半島酒店有限公司（「外灘半島」），作綜合用途，為期50年，至二零五四年十月二十七日期。
- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2004) 117號，該物業的土地使用權已授予外灘半島，詳情如下：
 - (i) 位置：黃浦區解放路175街坊11/1丘
 - (ii) 地盤面積：13,898平方米
 - (iii) 用途：綜合（酒店、商業、辦公室）
 - (iv) 土地使用期：50年
 - (v) 總建築面積：地面以上建築物不得超過56,000平方米
 - (vi) 土地授權費：32,756,550美元
- (3) 根據外灘半島（甲方）與上海新黃浦集團有限責任公司（乙方）訂立的土地發展及重置要求合約，甲方同意就下列各項向乙方支付76,431,950美元：
 - (i) 乙方須於合約簽訂後8個月內，完成填平土地、供應水電、取得排污及環保項目相關批准以及興建道路；
 - (ii) 乙方須於甲方提供基本設施前3個月完成有關道路興建、供水、排污及環保事項、供電、煤氣、電訊及有視電視的事項；
 - (iii) 拆除天橋交匯處及恢復交通特別協議：

若甲方於二零一零年五月一日前完成拆除天橋交匯處以及恢復交通的時間表，則除合約價外，甲方亦須支付25,188,500美元。

若甲方未能於二零一零年五月一日前取得拆除天橋交匯處的時間表，或若甲方可於二零一零年五月一日前取得時間表而時間表訂明須於二零一零年五月一日後方完成拆除天橋交匯處及恢復交通，則甲方毋須支付合約價以外的款項。

若甲方於二零零九年五月一日前支付25,188,500美元及合約價，並完成工程，而拆除天橋交匯處及恢復交通的實際完成日期乃於二零一零年五月一日以後，則乙方將向甲方賠償13,437,700美元。

若甲方已支付25,188,500美元及合約價，而拆除天橋交匯處及恢復交通的實際完成時間乃二零一二年五月一日以後，則乙方將向甲方賠償11,750,800美元
- (4) 由於貴集團所持物業股權有變，於二零零六年九月十九日貴集團所佔物業權益由24.5%增至50%。
- (5) 根據外灘半島獲發的建設用地規劃許可證第2005(00051108E01608)號，13,898平方米的土地建築工程已獲准展開。

- (6) 根據上海市建設和交通委員會於二零零六年七月二十一日發出的上海半島酒店初步設計批文，有關批文詳情如下：

用途	:	酒店、商業及辦公室綜合用途
地盤面積	:	13,898平方米
建築工程	:	一幢15層高酒店（部份10至14層高）連3層地庫、一幢14層高公寓式酒店（部份10至13層高）連3層地庫及一個3層高商用平台
總建築面積	:	合共92,520平方米 地面的面積為55,999平方米（51,905平方米用作酒店；而4,094平方米用作商業用途），而地下的面積為36,521平方米（4,602平方米用作商業用途，其他則為地庫及車位）

- (7) 根據營業執照第036962號（黃浦），外灘半島成立時的註冊資本為70,000,000美元，營業期由二零零四年十月十二日至二零五四年十月十一日。
- (8) 根據中華人民共和國外資投資企業批准證書第(2004) 25357號，外灘半島成立的註冊資本為70,000,000美元，為期50年。
- (9) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 外灘半島已取得該物業的土地使用權。該物業的土地使用權已授出，作綜合用途，為期50年，由二零零四年十月二十八日至二零五四年十月二十七日止屆滿；
- (ii) 外灘半島已正式繳付該物業所有地價及土地授權費；
- (iii) 該物業並無作出按揭；及
- (iv) 外灘半島可於土地使用權剩餘有效期內轉讓、按揭及出租物業，而毋須支付額外地價或其他應付政府的繁重開支。
- (10) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料，所有權及主要批准及執照的批授狀況如下：

房地產權證	有（僅為土地）
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下的資本值
30. 中國 上海 黃浦區 豫園街道 506街坊 3/2丘 黃浦眾鑫城 第二期B地塊	該物業為地盤面積5,728平方米(61,656平方呎)的空置地盤。 該物業計劃發展作總地盤面積為31,762平方米(341,886平方呎)的辦公大樓(包括地庫)。 該物業的土地使用權已授出,作辦公室及商業用途,為期50年,至二零五四年八月三十一日止。	該物業現時空置,有待發展,並預期於二零零八年竣工。	人民幣 277,000,000元 (貴集團所佔 29.47%權益: 人民幣 81,631,900元)

附註:

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局發出的房地產權證滬房地黃字(2005)第010069號,該物業(地盤面積為5,728平方米)土地使用權已授予上海眾鑫資產經營有限公司(「上海眾鑫」),作辦公室及商業用途,為期50年,由二零零四年八月三十一日至二零五四年八月三十一日止。
- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2004) 60號,該物業的土地使用權已授予上海眾鑫,詳情如下:
 - (i) 地盤面積 : 5,728平方米
 - (ii) 用途 : 綜合(商業、辦公室)
 - (iii) 土地使用期 : 50年
 - (iv) 地積比率 : 4
 - (v) 土地授權費 : 人民幣18,834,000元
- (3) 根據黃浦建設委員會發出的初步設計批准第(2005)144號,該物業獲批准發展成21層高辦公大樓。
- (4) 根據營業執照第3101021010835號,上海眾鑫的註冊資本為人民幣50,000,000元,營業期由一九九四年十二月六日至二零四四年十二月五日。

- (5) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 上海眾鑫已取得該物業的土地使用權。該物業的土地使用權已授出，作商業及辦公室用途，為期50年；
 - (ii) 上海眾鑫已正式繳付該物業所有地價及土地授權費；
 - (iii) 該物業已作按揭，未經承按人事先同意，不得轉讓或出售；及
 - (iv) 在獲得承按人的同意下，上海眾鑫可於土地使用權剩餘有效期內轉讓、按揭及出租物業，而毋須支付額外地價或其他應付政府的繁重開支。
- (6) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料，所有權及主要批准及執照的批授狀況如下：

房地產權證	有（僅為土地）
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	無
初步設計批准	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下的資本值														
			人民幣														
31. 中國 安徽省 黃山市 黃山區 太平湖鎮 太平湖B區 黃山項目	該物業為總地盤面積約659,588平方米(7,099,805平方呎)的空置地盤。 該物業計劃發展為住宅／酒店用途。該物業地面的計劃總建築面積如下：	該物業現時空置，有待發展，並預期於二零零九年竣工。	435,000,000元														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">部份</th> <th colspan="2">概約總建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>別墅</td> <td>297,794</td> <td>3,205,455</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>32,000</td> <td>344,448</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>329,794</u></td> <td><u>3,549,903</u></td> </tr> </tbody> </table>	部份	概約總建築面積		(平方米)	(平方呎)	別墅	297,794	3,205,455	酒店	32,000	344,448		<u>329,794</u>	<u>3,549,903</u>		
部份	概約總建築面積																
	(平方米)	(平方呎)															
別墅	297,794	3,205,455															
酒店	32,000	344,448															
	<u>329,794</u>	<u>3,549,903</u>															
	該物業的土地使用權已授出，作綜合及住宅用途，分別至二零五五年十月十日及至二零七五年十月十日止。																

附註：

- (1) 根據黃山區房屋土地資源管理局於二零零六年一月十八日發出的5份國有土地使證黃國用(2006) 2817 至(2006) 2821號，該物業的土地使用權已授予 貴公司附屬公司黃山太平湖渡假酒店發展有限公司(「黃山太平湖」)，作綜合及住宅用途，分別為期50年及70年，詳情如下：

證書編號	用途	到期日	地盤面積 (平方米)
黃國用(2006)第2817號	綜合、住宅	二零五五年十月十日(綜合用途)、 二零七五年十月十日(住宅用途)	79,419.83
黃國用(2006)第2818號	綜合、住宅	二零五五年十月十日(綜合用途)、 二零七五年十月十日(住宅用途)	87,381.49
黃國用(2006)第2819號	綜合、住宅	二零五五年十月十日(綜合用途)、 二零七五年十月十日(住宅用途)	51,398.67
黃國用(2006)第2820號	綜合、住宅	二零五五年十月十日(綜合用途)、 二零七五年十月十日(住宅用途)	67,487.31
黃國用(2006)第2821號	綜合、住宅	二零五五年十月十日(綜合用途)、 二零七五年十月十日(住宅用途)	70,988.93
			<u>356,676.23</u>

根據黃山區房屋土地資源管理局於二零零六年一月十八日發出的另外5份國有土地使用證黃國用第(2006) 2822至(2006) 2826號，該物業的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司黃山康橋半島房地產發展有限公司（「黃山康橋」），作綜合及住宅用途，分別為期50年及70年，詳情如下：

證書編號	用途	到期日	地盤面積(平方米)
黃國用(2006)第2822號	綜合、住宅	二零五五年十月十日(綜合用途)、 二零七五年十月十日(住宅用途)	65,004.50
黃國用(2006)第2823號	綜合、住宅	二零五五年十月十日(綜合用途)、 二零七五年十月十日(住宅用途)	82,794.02
黃國用(2006)第2824號	綜合、住宅	二零五五年十月十日(綜合用途)、 二零七五年十月十日(住宅用途)	51,433.14
黃國用(2006)第2825號	綜合、住宅	二零五五年十月十日(綜合用途)、 二零七五年十月十日(住宅用途)	34,683.48
黃國用(2006)第2826號	綜合、住宅	二零五五年十月十日(綜合用途)、 二零七五年十月十日(住宅用途)	68,996.81
			302,911.95

(2) 根據土地使用權出讓合同第(2005)17號，該物業的土地使用權已授予黃山太平湖，詳情如下：

- (i) 位置 : 太平湖鎮古芒村，上坡村(B區第一期A地段)
- (ii) 地盤面積 : 355,845.79平方米
- (iii) 用途 : 綜合、住宅
- (iv) 土地使用期 : 50年(綜合)、70年(住宅)

根據土地使用權出讓合同第(2005)18號，該物業的土地使用權已授予黃山康橋，詳情如下：

- (i) 位置 : 太平湖鎮古芒村，上坡村(B區第一期B地段)
- (ii) 地盤面積 : 303,742.38平方米
- (iii) 用途 : 綜合、住宅
- (iv) 土地使用期 : 50年(綜合)、70年(住宅)

(3) 根據營業執照第000217號，黃山太平湖的註冊資本為人民幣60,000,000元，營業期由二零零四年一月七日至二零五四年一月七日。

根據營業執照第000225號，黃山康橋的註冊資本為人民幣50,000,000元，營業期由二零零四年七月二十二日至二零五四年七月二十二日。

(4) 該項目尚未取得規劃許可證。

- (5) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 黃山太平湖及黃山康橋已取得該物業的土地使用權。該物業的土地使用權已授出，作綜合及住宅用途，分別為期50年及70年；
 - (ii) 黃山太平湖及黃山康橋已正式繳付該物業所有地價及土地授權費；
 - (iii) 該物業並無涉及按揭；及
 - (iv) 黃山太平湖及黃山康橋可根據國有土地使用權證第(2006) 2817至(2006) 2821號及國有土地使用權證第(2006) 2882至(2006) 2826號分別轉讓、按揭及出租物業部份，而毋須支付額外地價或其他應付政府的繁重開支。
- (6) 根據中國法律顧問以及 貴集團所提供的意見及資料，所有權及主要批准及執照的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

第六類－貴集團於中國租用的物業權益

物業	概況及年期	於二零零六年 七月三十一日 現況下的資本值
32. 中國 上海 盧灣區 淮海中路300號 香港新世界大廈 4601-4603室 及10個車位	<p>該物業為一個位於60層高辦公大樓46樓的3個辦公室單位及10個車位。辦公大樓於二零零三年落成。</p> <p>該物業的總建築面積為1,434平方米(15,436平方呎)，現時由 貴集團佔用作辦公室及停車場。</p> <p>該物業由獨立第三方根據二零零五年九月二十九日訂立的租約出租予 貴集團擁有99.05%權益的附屬公司上海東方康橋房地產發展有限公司(「上海東方」)，為期2年，由二零零五年十二月十六日至二零零七年十二月十五日，日租為每平方米人民幣7.95元。10個車位另以人民幣17,260元的月租出租。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 該物業由 貴集團擁有99.05%權益的附屬公司上海東方向獨立第三方上海新世界淮海物業發展有限公司租用。
- (2) 吾等獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 上海新世界淮海物業發展有限公司與上海東方訂立的租約為合法有效，且對各訂約方具有約束力；
 - (ii) 該租約已向有關當局註冊；及
 - (iii) 上海東方就該等租賃享有了對抗第三人的權利。