

以下是獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團所持物業權益於二零零七年十一月三十日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



savills
第一太平戴維斯

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2501 5590

香港中環
交易廣場二期23樓

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等謹遵照閣下的指示對昌盛中國地產有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）及香港擁有的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出相關查詢，並搜集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等所認為有關物業權益於二零零七年十一月三十日（「估值日期」）的價值，以供載入首次公開發售文件。

吾等對各物業權益的估值乃吾等所認為的市值。所謂市值，就吾等所下定義，即「某項物業於估值日期經適當市場推銷後，買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行公平交易的估算價格」。

市值為賣方於市場上合理取得的最佳價格及買方於市場上合理取得的最有利價格。此估算價值並不考慮因如特殊融資、售後租回安排、合營企業、管理協議、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊報酬或折讓，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而帶來的增值或減值。評估該物業的市值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅費。

於估算 貴集團於中國持作開發及銷售之第一類物業權益時，吾等參考有關市場之可比較銷售交易並假設該等物業可交吉出售，用直接比較法估算該等物業權益。

於估算 貴集團於中國持作投資的第二類物業權益時，吾等資本化來自現有租約的物業租金收入淨額，並充分考慮該等租約之復歸收入潛力後，以投資法估算第二類物業權益之價值。

於估算 貴集團於中國持有作未來開發之第三類物業權益時，吾等已參考市場上可比較銷售交易，且採用直接比較法作出估值。

於估算 貴集團於中國及香港租賃之第四類及第五類物業權益時，吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值，因為該等租賃屬短期性質或不可轉讓或分租或缺乏可觀租金回報。

吾等已獲 貴集團提供中國物業業權文件的摘要副本，並就香港物業於香港土地註冊處進行土地查冊。吾等並無查閱文件正本以驗證未必載於吾等獲得的副本上的任何修訂。於估值過程中，吾等在很大程度上已依賴 貴集團及其中國法律顧問廣東恒益律師事務所對於中國物業業權的意見。吾等亦已接獲規劃批准或法定通告、地役權、租期、佔用詳情、租賃詳情、開發計劃、總建築成本及未付建築成本、建築面積及地盤面積等事宜及所有其他相關事宜的意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供之資料為基準，故僅為約數。吾等並無採取任何實地測量。吾等亦並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性，這對於吾等的估值攸關重要。吾等亦已獲得 貴集團確認，所提供的資料當中並無任何重大遺漏。吾等認為已獲提供充份資料達致知情意見。

吾等曾視察該等物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。吾等在視察的過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此吾等未能呈報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。吾等並無對地盤進行調查，釐定土地狀況及設施等是否適合進行任何未來開發。吾等的估值乃假設該等方面乃屬滿意，且於開發期間並不會產生任何特殊開支或延誤而編製。

吾等的報告並無考慮估值的任何物業權益所附帶的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時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無涉及任何可影響價值的繁重產權負擔、限制及開支。

對物業權益進行估值時，吾等已遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項，以及香港測量師學會頒佈並於二零零五年一月一日生效的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)的所有規定。

除另有指明外，本報告所載全部金額均以人民幣(「人民幣」)計值。

茲隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
金鐘
夏慤道16號
遠東金融中心
47樓4701室
昌盛中國地產有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCIArb RPS(GP)
謹啟

附件

二零零八年一月十八日

附註： 陳超國，特許產業測量師、MSc、FRICS、FHKIS、MCIArb、RPS (GP)，擁有約23年香港物業估值經驗，並擁有18年中國物業估值經驗。

估值概要

號碼	物業	於二零零七年十一月三十日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔 權益(%)	於二零零七年十一月三十日貴集團應佔 現況下的資本值 人民幣
第一類 — 貴集團於中國持作開發及銷售的物業權益				
1.	中國 廣東省 廣州市越秀區 中山三路 中華廣場(二期)寫字樓部分面積	1,130,000,000	100	1,130,000,000
2.	中國 北京市 東城區 東直門外街36B 海晟名苑部分面積	1,357,000,000	100	1,357,000,000
	小計	<u>2,487,000,000</u>		<u>2,487,000,000</u>
第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益				
3.	中國 廣東省 廣州市 越秀區 中山三路 中華廣場(一期)商業樓層 第1、3、4、6樓部分面積及 第2、8及9樓整層	2,824,000,000	100	2,824,000,000
	小計	<u>2,824,000,000</u>		<u>2,824,000,000</u>
第三類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業權益				
4.	中國 廣東省 中山市西區 廣豐圍區沙朗 中山廣場	1,400,000,000	100	1,400,000,000
5.	位於中國 山西省 太原市 建設南路568號的 一宗地塊	610,000,000	51	311,100,000
	小計	<u>2,010,000,000</u>		<u>1,711,100,000</u>
	合計	<u><u>7,321,000,000</u></u>		<u><u>7,022,100,000</u></u>

於二零零七年
十一月三十日
現況下的資本值
人民幣

號碼 物業

第四類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

6.	中國 廣東省 廣州市 環市中路300號 天秀大廈 B座 32樓3208室及A-G室	無商業價值
7.	中國 北京市 東城區 東中街9號 東環廣場 A座6樓H室	無商業價值
8.	中國 山西省 太原市 府西街268號 力鴻大廈 B區 7樓702、705、706、708及709室	無商業價值
	小計	<u>無商業價值</u>

第五類 — 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

9.	香港 金鐘 夏慤道16號 遠東金融中心 47樓4701室	無商業價值
	小計	<u>無商業價值</u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作開發及銷售的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 十一月三十日 現況下的資本值
1. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 中山三路 中華廣場 (二期) 寫字樓部分 面積	中華廣場(「開發項目」)包括一幢10層高的商業樓層及4層商用／停車場地庫，其上建有一幢樓高17層的寫字樓(A大樓)及一幢樓高52層的寫字樓(B大樓)。項目分兩期開發。一期包括商業樓層及地庫停車場，已於二零零零年落成。二期包括寫字樓部分，於二零零七年十二月落成。	於估值日期，該物業尚在興建中。	人民幣 1,130,000,000 元 (貴集團應 佔全部權益： 人民幣 1,130,000,000 元)
	該物業包括第二期內，總建築面積約43,528.08平方米(468,536平方呎)之未售部份。該物業亦包括總建築面積約24,137.51平方米(259,816平方呎)之預售部份，及總建築面積約6,034.00平方米(64,950平方呎)之設備層及附屬面積。		
	該物業的土地使用權已獲出讓，年期由一九九五年四月二十日起計，為期40年及50年，分別作商業、旅遊及娛樂以及其他用途。		

附註：

1. 根據一份由廣州市人民政府於一九九五年四月二十日發出的國有土地使用證 — 穗府國用(1995)字第特006號，該宗地塊的地盤面積約為29,457.50平方米，土地使用權已出讓予廣州興盛房地產發展有限公司(「廣州興盛」)，年期由一九九五年四月二十日起計，為期40年(可作商業、旅遊及娛樂用途)及50年(作其他用途)。

2. 根據於一九九四年十二月二十日訂立的中外合作合營企業協議及於一九九六年六月七日、一九九八年五月十六日、一九九八年六月十六日及二零零四年七月一日訂立的補充協議以及於二零零五年十二月三十一日訂立的中華廣場(二期)物業分配協議及於二零零六年七月二十日訂立的補充協議，主要條件載列如下：
- (i) 合營企業實體 : 廣州興盛房地產發展有限公司(「廣州興盛」)
- (ii) 甲方 : 廣州興利房地產綜合開發公司(「廣州興利」)
- 乙方 : 昌盛集團有限公司(「昌盛集團」)
- (iii) 年期 : 由一九九四年十二月三十一日起計為期十年，於二零零四年十二月三十一日屆滿。
(於二零零四年七月一日，昌盛集團與廣州興利訂立協議，將中外合作合營企業協議延長七年，年期由二零零五年一月一日開始，至二零一一年十二月三十一日屆滿)。
- (iv) 擁有的建築面積 : 建築面積
- 甲方：合共41,491.41平方米
- 乙方：合共67,665.59平方米
- 共用面積
- 甲方：該物業總建築面積的38%
- 乙方：該物業總建築面積的62%
3. 根據一份由廣州市城市規劃局發出的建設工程規劃許可證 — 穗規建證(2003)第87號，兩座總規劃建築面積約118,890.00平方米的寫字樓已獲准興建。
4. 根據一份由廣州市建設委員會發出的建設工程施工許可證 — 第440101200404190101號，有關地方機關已於二零零四年四月十九日發出批文，可開始建築工程。
5. 根據一份由廣州市國土資源和房屋管理局於二零零七年一月十五日發出的商品房預售許可證第19950176號，該物業總建築面積為255,196.00平方米，已獲准預售。
6. 誠如 貴集團告知，開發項目其中總建築面積24,137.51平方米的部分，已按人民幣380,224,154元的總代價預售，該金額已計入吾等的估值中。

7. 誠如 貴集團告知，截至二零零七年十一月三十日，用以完成開發項目之尚欠建築成本約為人民幣118,616,000元。於吾等的估值中，已計入上述成本。
8. 該物業如已於二零零七年十一月三十日竣工的資本值為人民幣1,415,000,000元。
9. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業的土地使用權由廣州興盛合法擁有；
 - (ii) 就目前受按揭所限的物業而言，廣州興盛在按揭期間取得承按人同意後，有權自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業，同時並無法律障礙阻撓廣州興盛自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業的餘下部分面積；
 - (iii) 全部土地出讓金及其他成本(例如重置及配套設施服務)已全數支付，無需額外向政府支付土地出讓金或其他重大的款項；
 - (iv) 前述中外合作合營企業協議及補充協議在中國法律下為有效、具有約束力及可強制執行；
 - (v) 已取得建設工程的全部必要授權及許可證；
 - (vi) 中華廣場商場6002號舖、A大樓11-15層、21-25層及27層及B大樓12-20層、36-45層、47-55層與62層之部分面積以人民幣500,000,000元的總貸款額，分兩宗按揭按揭予中國工商銀行廣州市環城支行；及
 - (vii) 根據《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，廣州興盛有權於市場上向當地及海外買家自由銷售開發項目。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下的資本值
2. 中國 北京市 東城區 東直門外街 36B 海晟名苑 部分面積	海晟名苑包括兩個區(北區及南區)，擁有合共二十四幢住宅大樓，一座樓高3層的會所、配套／商業設施及停車位。 南區已於二零零三年至二零零五年間竣工，而北區則於二零零七年十二月竣工。	於估值日期，該物業的南區空置，而北區尚在興建中。	人民幣 1,357,000,000 元 (貴集團應佔全部權益： 人民幣 1,357,000,000 元)
	該物業包括南區已預售部分(包括203個住宅單位)及未售部分(包括15個住宅單位)、總建築面積約41,459.12平方米(446,266平方呎)的會所及配套设施及1,052個停車位。		
	該物業亦包括北區的預售部分(包括762個住宅單位)及未售部分(包括78個總建築面積約49,211.50平方米(529,713平方呎)的住宅單位及166個停車位。		
	該物業的土地使用權已獲出讓作多種用途(詳情請參閱附註1及2)。		

附註：

1. 根據兩份由北京市國土資源和房屋管理局分別於二零零二年四月二十三日及二零零三年二月十八日發出的國有土地使用證京東國用(2002出)字第00726及A00004號，總地盤面積約45,738.00平方米的兩宗地塊的土地使用權已出讓予北京海晟房地產開發有限公司(「北京海晟」)作多種用途，詳情如下：

證書號碼	用途	屆滿日期
A00004	住宅	二零七二年九月十二日
A00004	配套	二零四二年九月十二日
00726	住宅	二零七一年十一月十八日
00726	配套	二零四一年十一月十八日
00726	停車位	二零五一年十一月十八日

2. 根據一份由北京市國土資源局於二零零四年十一月二十日發出的國有土地使用證——京東國用(2004出)第A00421號，該宗地盤面積約17,817.00平方米的地塊之土地使用權已出讓予北京海晟，年期至二零四四年八月三十一日止，作商業用途；至二零五四年八月三十一日止，作停車位用途；及至二零七四年八月三十一日止，作住宅用途。
3. 根據十份由北京市東城區國土資源和房屋管理局發出的房屋所有權證，該物業由北京海晟持有。

房屋所有權證的詳情載列如下：

證書號碼	建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
京房權證東他字第B02091號	54,296.94	584,452
京房權證東他字第B02090號	7,821.65	84,192
京房權證東他字第A10244號	49,809.39	536,148
京房權證東他字第C04184號	414.67	4,464
京房權證東他字第B06852號	17,930.87	193,008
京房權證東他字第C04182號	30,233.15	325,430
京房權證東他字第B06850號	26,593.40	286,251
京房權證東他字第B06851號	14,021.51	150,928
京房權證東他字第B08340號	2,799.97	30,139
京房權證東他字第C04183號	5,563.25	59,883

4. 根據一份由北京市規劃委員會發出的建設工程規劃許可證—2005規建字第0206號，該總規劃建築面積約為62,740.69平方米的開發項目，已獲准興建。
5. 根據一份由北京市建設委員會發出的建設工程施工許可證—00(建)2005.1173，有關地方機構已於二零零五年六月發出批文，可開始建築工程。
6. 誠如 貴集團告知，南區內總建築面積約為31,313.73平方米之203個住宅單位，已按總代價人民幣374,218,651元預售，該金額已計入吾等的估值中。

7. 誠如 貴集團告知，北區內總建築面積為約42,546.08平方米之762個住宅單位，已按總代價人民幣876,050,776元預售，該金額已計入吾等的估值中。
8. 誠如 貴集團告知，截至二零零七年十一月三十日，用以完成北區之尚欠建設成本約為人民幣91,974,000元。於吾等的估值中，已計入上述成本。
9. 該物業如已於二零零七年十一月三十日竣工的資本值為人民幣1,594,000,000元。
10. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業的土地使用權由北京海晟合法擁有；
 - (ii) 就目前受按揭所限的物業而言，北京海晟在按揭期間取得承按人同意後，有權自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業，同時並無法律障礙阻撓北京海晟自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業餘下部分面積；
 - (iii) 全部土地出讓金及其他成本(例如重置及配套設施服務)已全數支付，無需額外向政府支付土地出讓金或其他重大的款項；
 - (iv) 該物業的建設已獲有關政府機關批准，所有建設工程必要的授權及許可證均已取得；
 - (v) 地盤面積2,089.00平方米的會所(及其獲劃分的土地)以人民幣80,000,000元的貸款額，按揭予中國農業銀行(北京分行)，年期由二零零六年六月二十九日至二零零八年六月二十八日；
 - (vi) 400個停車位(及其獲劃分的土地)以人民幣40,000,000元的貸款額，按揭予深圳發展銀行股份有限公司，年期由二零零六年十二月四日至二零零七年十二月四日；
 - (vii) 位於北區的312個未售住宅單位及166個停車位以人民幣150,000,000元的貸款額，按揭予深圳發展銀行股份有限公司，年期由二零零六年十二月四日至二零零七年十二月四日；及
 - (viii) 北京海晟有權根據《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》於市場上向當地及海外買家出售該開發項目。

估值證書

第二類 — 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	於二零零七年十一月三十日現況下的資本值
3. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 中山三路 中華廣場 (一期) 商業樓層 第1、3、4、 6樓部分面積 及第2、8及 9樓整層	中華廣場(「開發項目」)包括一幢樓高10層的商業樓層及4層商用／停車場地庫，其上建有一幢樓高17層的寫字樓(A大樓)及另一幢樓高52層的寫字樓(B大樓)。開發項目分兩期開發。一期包括商業樓層及地庫停車場，並於二零零零年落成。二期包括寫字樓，並於二零零七年十二月落成。	於估值日期，該物業總建築面積約52,778.38平方米的部分已按不同租期出租予多個第三方，每月總租金約為人民幣7,100,000元，不包含管理費及全部開支，而其餘部分空置。	人民幣 2,824,000,000 元 (貴集團應 佔全部權益： 人民幣 2,824,000,000 元)
	該物業包括商業樓層內，總建築面積約60,783.01平方米(654,268平方呎)之多個未售部分面積及總建築面積約7,975.73平方米(85,851平方呎)之多個預售部分面積。(請參閱附註4)。		
	該物業的土地使用權已獲出讓，年期由一九九五年四月二十日起計，為期40年及50年，分別作商業、旅遊及娛樂以及其他用途。		

附註：

1. 根據一份由廣州市人民政府於一九九五年四月二十日發出的國有土地使用證 — 穗府國用(1995)字第特006號，該宗地盤面積約29,457.50平方米的地塊，土地使用權已出讓予廣州興盛房地產發展有限公司(「廣州興盛」)，由一九九五年四月二十日起計，為期40年(作商業、旅遊及娛樂用途)及50年(作其他用途)。

2. 根據一百零九份由廣東省人民政府於二零零七年四月二日至二零零七年十一月一日期間發出的房地產權證，該物業未出售部分總建築面積約為49,930.64平方米，該部分的房屋所有權由 貴集團持有。

據悉， 貴集團正就未出售部分餘下建築面積約10,852.37平方米的部分，申請房屋所有權證，預期於二零零八年一月取得。根據中國法律的意見所示，對於取得上述部分的房屋所有權證， 貴集團未有法律上的障礙。

3. 根據於一九九四年十二月二十日訂立的中外合作合營企業協議及於一九九六年六月七日、一九九八年五月十六日、一九九八年六月十六日及二零零四年七月一日訂立的補充協議、於一九九八年九月二十八日訂立的中華廣場(一期)物業分配協議及於二零零六年三月二日訂立的確認書，主要條件載列如下：

- (i) 合營企業實體 : 廣州興盛房地產發展有限公司(「廣州興盛」)
- (ii) 甲方 : 廣州興利房地產綜合開發公司(「廣州興利」)
- 乙方 : 昌盛集團有限公司(「昌盛集團」)
- (iii) 年期 : 由一九九四年十二月三十一日起計為期十年，於二零零四年十二月三十一日屆滿。
(於二零零四年七月一日，昌盛集團與廣州興利訂立協議，將中外合作合營協議延長七年，年期由二零零五年一月一日開始，至二零一一年十二月三十一日屆滿)。

4. 根據於一九九八年九月二十八日訂立的物業分派協議(經昌盛集團及廣州興利於二零零六年三月二日訂立的物業分派補充協議及確認書修訂)，昌盛集團獲分配中華廣場一期1層至4層、8層及9層全層，以及6層若干物業，總建築面積為76,793.72平方米。

5. 據 貴集團告知，商業樓層總建築面積約6,333.20平方米之零售單位，以總代價人民幣381,187,507元及10,172,592港元預售，該等金額已計入吾等的估值中。

中華廣場商業樓層6層預售部分餘下1,642.53平方米將交付予廣州新星實業公司(「廣州新星」)以償還債項。

根據中國法律意見，廣州興盛仍然持有上述1,642.53平方米部分的所有權。然而，由於該部分的業權將轉讓予廣州新星以償還債項，故吾等並無把此部分的價值計入估值中。

6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的土地使用權由廣州興盛合法擁有；
 - (ii) 就目前受按揭所限的物業而言，廣州興盛在按揭期間取得承按人同意後，有權自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業，同時並無法律障礙阻撓廣州興盛自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業餘下部分；
 - (iii) 全部土地出讓金及其他成本(例如重置及配套設施服務)已全數支付，無需額外向政府支付土地出讓金或其他重大的款項；
 - (iv) 前述中外合作合營企業協議及補充協議在中國法律下為有效、具有約束力及可強制執行；
 - (v) 所有建設工程必要的授權及許可證均已取得；
 - (vi) 該等租賃協議在中國法律下為有效、具有約束力及可強制執行；
 - (vii) 一百四十份租賃協議中，七十七份已登記，十七份正在登記，餘下的四十六份將不會登記。根據中國法律，就該等未登記的租賃協議， 貴集團或須承擔行政罰款人民幣230,000元至460,000元；
 - (viii) 中華廣場商業樓層第6002號舖、A大樓11-15層、21-25層及27層以及B大樓12-20層、36-45層、47-55層與62層之部分面積以人民幣500,000,000元的總貸款額，分兩宗按揭按揭予中國工商銀行廣州市環城支行；
 - (ix) 中華廣場商業樓層1-4層及8-9層總建築面積約49,066.46平方米之部分，以人民幣700,000,000元的貸款額，按揭予東亞銀行(中國)有限公司廣州分行；
 - (x) 商業樓層6層面積為1,642.53平方米之部分面積將交付予廣州新星以償還債項；
 - (xi) 廣州興盛仍然持有上述1,642.53平方米部分的所有權；及
 - (xii) 上述1,642.53平方米的部分已包括於昌盛集團所獲分配的6層部分內。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 十一月三十日 現況下的資本值
4. 中國 廣東省 中山市西區 廣豐圍區 沙朗 中山廣場	<p data-bbox="317 486 694 635">該物業包括地盤總面積約351,690.50平方米(3,785,597平方呎)的三塊土地，其上計劃興建住宅開發項目。</p> <p data-bbox="317 682 694 993">竣工後，開發項目計劃預計將提供規劃建築面積約418,042.00平方米(4,499,804平方呎)以供住宅用途及286,000.00平方米(3,078,504平方呎)以供會所、慈善及公共設施(商業)之用，並提供6,824個停車位。</p>	於估值日期，該物業空置。	<p data-bbox="1076 486 1251 670">人民幣 1,400,000,000 元 (貴集團應 佔全部權益：</p> <p data-bbox="1076 682 1251 793">人民幣 1,400,000,000 元)</p>
	<p data-bbox="317 1044 694 1152">開發項目計劃的建設工程預期將於二零零八年初展開，並預計於二零一一年竣工。</p>		
	<p data-bbox="317 1203 694 1351">該物業的土地使用權已獲出讓，為期70年，於二零七年十二月二十七日屆滿，作商住用途。</p>		

附註：

1. 根據一份由中山市國土資源局（「出讓方」）與中山市中山廣場開發建設有限公司（「承讓方」）（「中山廣場開發」）於二零零七年九月十八日訂立的國有土地使用權出讓合同第442000-2007-006714號，承讓方獲出讓一宗地盤面積351,690.50平方米的地塊的土地使用權，作商住用途，為期70年，土地出讓金為人民幣790,000,000元。地盤詳情（其中包括）如下：
 - (i) 地盤面積：351,690.50平方米（包括209,021.00平方米作住宅用途及142,670.50平方米作慈善（商業）用途）
 - (ii) 土地使用年期：作商住用途，為期70年
 - (iii) 核准建築面積：707,042.00平方米（包括421,042.00平方米的住宅部分及286,000.00平方米的慈善（商業）部分（226,000.00平方米用作公共設施、35,000.00平方米用於中華愛心園及25,000.00平方米用於台灣會所））
2. 根據三份由中山市國土資源局於二零零七年十二月二十八日發出的國有土地使用證——中府國用(2007)第201746至201748號，地盤總面積約為351,690.50平方米的三塊土地的土地使用權已出讓予中山廣場開發作商住用途，並於二零零七年十二月二十七日屆滿。
3. 根據一份由中華愛心基金會及昌盛集團有限公司（「昌盛集團」）分別於二零零六年十二月十三日及二零零七年九月十八日訂立的中華愛心園——中山廣場戰略聯盟合作協議書（「中山協議」）及其補充協議，慈善（商業）部分的建築面積配額如下：

昌盛集團：	公共設施（226,000.00平方米）
	台灣會所（25,000.00平方米）
	部分中華愛心園（23,000.00平方米）
中華愛心基金會：	中華愛心園餘下部分（12,000.00平方米）

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的土地使用權由中山廣場開發合法擁有；
 - (ii) 全部土地出讓金及其他成本(例如重置及配套設施服務)已全數支付，無需額外向政府支付土地出讓金或其他重大的款項；
 - (iii) 貴集團於根據中山協議及其補充協議獲取所獲分配部分的房屋所有權證時，並無任何法律障礙；及
 - (iv) 在取得房屋所有權證後， 貴集團有權自由轉讓該物業的房屋所有權。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下的資本值
5. 位於中國山西省太原市建設南路568號的一宗土地	該物業包括地盤總面積約98,687.06平方米(1,062,268平方呎)的兩塊土地，其中計劃興建住宅開發項目，並設有配套商用及辦公室設施、會所及停車位。	於估值日期，該物業空置。	人民幣 610,000,000元 (貴集團應佔51%權益： 人民幣 311,100,000元)
	竣工後，開發項目計劃預計將提供規劃建築面積合共約484,159.45平方米(5,211,492平方呎)。		
	開發項目計劃的建築工程預期於二零零八年初展開，並預計於二零一零年竣工。		
	該物業的土地使用權已獲出讓，年期分別至二零四七年五月及二零五七年五月止，作商住用途。		

附註：

1. 根據兩份由太原市人民政府於二零零七年十月十一日發出的國有土地使用證 — 並證第國用(2007)第00222至00223號，地盤總面積約98,687.06平方米的兩塊土地的土地使用權已出讓予山西大唐雙喜置業有限公司(「山西大唐雙喜」)作住宅及商業用途，年期分別至二零五七年五月及二零四七年五月屆滿。
2. 根據一份由太原市人民政府於二零零七年五月十七日發出的建設用地許可證 — 太原市(縣)(2007)並建字第028號，地盤面積約100,136.60平方米的地塊已批准作商住用途。
3. 根據一份由太原市規劃局於二零零七年八月二日發出的建設用地規劃許可證 — 並建許字(2007)第0305號，地盤面積約101,855.90平方米的地塊的規劃建設工程已獲批准。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的土地使用權由山西大唐雙喜合法擁有；
 - (ii) 全部土地出讓金及其他成本(例如重置及配套設施服務)已全數支付，無需額外向政府支付土地出讓金或其他重大的款項；及
 - (iii) 山西大唐雙喜有權佔用、使用、按揭或出售該物業。

估值證書

第四類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

於二零零七年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 十一月三十日 現況下的資本值
6. 中國 廣東省 廣州市 環市中路 300號 天秀大廈 B座 32樓3208室 及A-G室	該物業包括一幢樓高32層的 寫字樓內32層的八個單位， 該寫字樓於一九九五年前後 落成。	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用作辦公 室用途。	無商業價值
	該物業的總建築面積約為 1,001.86平方米（10,784平方 呎）。		
	貴公司董事鄒錫昌按多個租 期將該物業租賃予廣州興盛 房地產發展有限公司（「廣州 興盛」）及廣州市天秀經濟發 展有限公司（「廣州天秀」）， 租金不包括管理費、水費、 電訊及電費（詳情請參見附註 1至3）。		

附註：

1. 根據一份由鄒錫昌與廣州興盛於二零零六年十一月三十日訂立的租賃協議，A-G室現正租賃予廣州興盛，年期由二零零七年一月一日起至二零零七年十二月三十一日止，為期十二個月，每月租金為人民幣44,100元，不包括管理費及水電費。
2. 根據一份由鄒錫昌與廣州天秀於二零零七年三月三十日訂立的租賃協議，3208室現正租賃予廣州天秀，年期由二零零七年六月一日起至二零零七年十二月三十一日止屆滿，為期七個月，每月租金為人民幣5,900元，不包括管理費及水電費。
3. 租戶廣州興盛為 貴公司與廣州興利成立的中外合作合營企業，並為 貴公司附屬公司。

4. 租戶廣州天秀為 貴公司全資附屬公司。
5. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性發出法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該等租賃協議在中國法律下屬有效、有約束力及可強制執行；及
 - (ii) 該等租賃協議並未登記，但根據中國法律，並不影響租賃協議的有效性。因此，作為承租人的 貴集團不會受到潛在的負面影響。

估值證書

於二零零七年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
7. 中國 北京市 東城區 東中街9號 東環廣場 A座6樓H室	該物業包括一幢樓高9層的寫字樓內第6層的一個辦公室單位，寫字樓於一九九八年前後落成。 該物業的建築面積約為322.00平方米(3,466平方呎)。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
	獨立第三方中怡香港有限公司將該物業租賃予北京海晟房地產開發有限公司(「北京海晟」)，由二零零七年十一月十日起計，為期兩年，每月租金人民幣41,699元，不包括所有其他開支。		

附註：

1. 租戶北京海晟為 貴公司擁有85%的附屬公司。
2. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性發出法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該租賃協議在中國法律下屬有效、有約束力及可強制執行；及
 - (ii) 該租賃協議並未登記，但根據中國法律，並不影響租賃協議的有效性。因此，作為承租人的 貴集團不會受到潛在的負面影響。

估值證書

於二零零七年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
8. 中國 山西省 太原市 府西街268號 力鴻大廈 B區 7樓702、 705、706、 708及709室	<p>該物業包括一幢樓高33層的寫字樓內第7層的五個辦公室單位，寫字樓於一九九九年前後落成。</p> <p>該物業的總建築面積約392.00平方米(4,219平方呎)。</p> <p>獨立第三方山西力鴻科技發展有限公司將該物業租賃予山西大唐雙喜置業有限公司(「山西大唐雙喜」)，由二零零七年十二月七日起至二零零八年十二月六日止，為期一年，每年租金為人民幣64,386元及公共設施管理費為人民幣258,967.50元，不包括所有其他開支。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。</p>	<p>無商業價值</p>

附註：

1. 租戶山西大唐雙喜為 貴公司擁有60%的附屬公司。
2. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性發出法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該租賃協議在中國法律下屬有效、有約束力及可強制執行；及
 - (ii) 該租賃協議並未登記，但根據中國法律，並不影響租賃協議的有效性。因此，作為承租人的 貴集團不會受到潛在的負面影響。

估值證書

第五類 — 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 十一月三十日 現況下的資本值
9. 香港 金鐘 夏慤道16號 遠東 金融中心 47樓4701室	<p data-bbox="317 482 694 670">該物業包括一幢樓高51層的商業大樓47樓一個辦公室單位，商業大樓於兩層地庫上興建，於一九八二年前後落成。</p> <p data-bbox="317 721 694 793">該物業的建築面積約為238.00平方米(2,562平方呎)。</p> <p data-bbox="317 844 694 1111">獨立第三方利佳環球有限公司將該物業租賃予昌盛集團有限公司，由二零零七年四月一日起至二零零八年三月三十一日止，為期一年，每月租金為80,352港元，不包括差餉、空調及管理費。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記擁有人為利佳環球有限公司，詳情參見一九九六年五月三十日的登記備忘錄編號UB6647683。
2. 該物業受限於公契及管理協議，詳情參見一九八二年十二月三十日的登記備忘錄編號UB2360738。
3. 貴集團的香港法律顧問認為，該租賃協議在香港法例下屬有效、有約束力及可強制執行。