

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本集團於2009年6月30日所持物業權益進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供收錄於本文件內。



第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
香港中環交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

吾等謹遵閣下之指示，對寶龍地產控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有權益的物業進行估值。吾等確認已進行視察，並作出相關諮詢，以及蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於2009年6月30日（「估值日」）之估值意見，供載入●內。

吾等之估值乃吾等對該等物業權益市值之意見。所謂市值，乃「自願買家與自願賣家就一項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日達成物業易手之估計金額」。

市值乃賣方在市場中合理取得之最高價格，亦為買方在市場中合理取得之最優惠價格。該估計不包括透過諸如非一般融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、任何與該銷售相關之人士給予之特別代價或優惠，或任何特別價值元素等特別條款或情

附錄四

物業估值

況，所導致之估值漲價或跌價。物業市值之估計不會考慮買賣成本，亦不會將任何有關稅項抵消。

在對中國物業進行估值時，除另有說明者外，吾等假設按有關指定年期支付年度名義土地使用費之物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付土地出讓金。就該等物業進行估值時，除另有說明者外，吾等亦假設貴集團擁有該等物業之可強制執行業權，可於獲批年期屆滿前之整段期間內不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業。

在對第一類物業權益（即貴集團在中國持作投資之物業權益）進行估值時，吾等採用投資估值法，將該等物業現有租約產生的淨租金收入資本化及就該物業之任何復歸潛在收入作出適當撥備。

對於由貴集團在中國分別持有之開發中及持作未來開發之第二及三類物業權益，吾等對其之估值建基於其將根據貴集團向吾等提供之最新開發計劃予以開發及竣工。吾等假設該等開發計劃皆已獲得所有相關政府部門之同意、批准及許可，並無任何繁瑣條件或延誤。於達致吾等之估值意見時，吾等採用直接比較法及參考相關市場上可資比較之相關銷售交易，並已考慮完成之發展項目將耗費之建築成本，以反映完成發展項目之質素。

在對第四類物業權益（即貴集團在中國租用之物業權益）進行估值時，由於該等物業屬短期租賃或不得轉讓、分租或缺乏可觀的租金利潤，故此吾等認為該等物業權益並無任何商業價值。

吾等獲提供有關該等物業之業權文件摘要。然而，吾等並無審查文件正本以確定是否有任何修訂並未載於交予吾等之文件副本。在進行估值時，吾等在頗大程度上依賴貴集團及其中國法律顧問競天公誠律師事務所提供有關物業所有權之資料[及中國法律]。吾等亦接納所獲有關圖則審批或法定公告、地役權、年期、佔用詳情、開發計劃、估計建築成本、估計竣工日期、佔地及樓面面積及所有其他有關之事宜之意見。估值證書所列尺寸、量度及面積乃依據吾等獲提供之資料為基準，故僅為約數。概無進行實地量度。吾等並無理由懷疑貴集團給予吾等對估值屬重大之資料之真實性及準確性。吾等亦獲貴集團告知所提供之資料並無遺漏重大事實。吾等認為吾等已獲足夠資料以達致知情意見。

吾等曾視察該物業之外部，在可能情況下，亦曾視察物業之內部。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無測試任何樓宇設備。吾等並無對任何土地就任何未來發展查驗地基狀況及樓宇設備等方面的合適性。吾等編製估值時，乃假設此等方面為滿意，且在開發期間不會產生任何額外的開支或延誤。

吾等之估值並無考慮該物業之任何押記、按揭或欠負債項或出售時可能涉及之任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開銷。

在對該等物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會制定之《物業估值準則》(2005年第一版)所載之規定。

除另有說明者外，所有金額均以人民幣計算。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中國
福建省
廈門市
嘉禾路305號
寶龍中心
三層
寶龍地產控股有限公司
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 MCI Arb RPS(GP)

謹啟

2009年●月●日

附註：陳超國先生，MSc, FRICS, FHKIS, MCI Arb, RPS(GP)於香港擁有約25年物業估值經驗及於中國擁有約20年物業估值經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持作投資之物業權益

編號	物業	於2009年6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔於2009年 6月30日現況下的市值
1.	中國 福建省 福州市 台江區 福州寶龍城市廣場	979,000,000	100%	979,000,000
	小計：	979,000,000		979,000,000

第二類 — 貴集團在中國持有的開發中之物業權益

2.	中國 江蘇省 蘇州市 太倉 蘇州太倉寶龍城市 廣場第一期 部分	324,000,000	100%	324,000,000
3.	中國 江蘇省 無錫市 無錫新區 無錫寶龍城市廣場	1,240,000,000	80%	992,000,000
4.	中國 山東省 泰安市 泰安寶龍城市廣場	1,018,000,000	100%	1,018,000,000
5.	中國 河南省 洛陽市 洛陽寶龍城市廣場 第一期 部分	1,292,000,000	100%	1,292,000,000

附錄四

物業估值

編號	物業	於2009年6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔於2009年 6月30日現況下的市值
6.	中國 安徽省 蚌埠市 蚌埠寶龍城市廣場	1,951,000,000	100%	1,951,000,000
7.	中國 河南省 鄭州市 鄭東區 鄭州寶龍城市廣場	1,869,000,000	100%	1,869,000,000
8.	中國 山東省 青島市 城陽區 青島寶龍城市廣場	3,990,000,000	100%	3,990,000,000
9.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 玉祁鎮 無錫玉祁寶龍湖畔花城 第一期	433,000,000	100%	433,000,000
	小計：	<u>12,117,000,000</u>		<u>11,869,000,000</u>

第三類 — 貴集團在中國持作未來開發之物業權益

10.	中國 江蘇省 蘇州市 太倉 蘇州太倉寶龍城市廣場 第二期	157,900,000	100%	157,900,000
-----	---------------------------------------------	-------------	------	-------------

附錄四

物業估值

編號	物業	於2009年6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔於2009年 6月30日現況下的市值
11.	中國 河南省 洛陽市 洛陽寶龍城市廣場 第一期及第二期 部分	1,161,000,000	100%	1,161,000,000
12.	中國 江蘇省 無錫市 玉祁鎮 無錫玉祁寶龍湖畔花城 第二期	334,000,000	100%	334,000,000
13.	位於 中國 山東省 煙台市 海陽縣的用地	1,021,000,000	100%	1,021,000,000
14.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 阜新區的用地	688,000,000	100%	688,000,000
15.	位於 中國 河南省 新鄉市 友誼路的用地	1,025,000,000	100%	1,025,000,000
16.	位於 中國 江蘇省 鹽城市 青年南路的用地	870,000,000	100%	870,000,000
17.	位於 中國 江蘇省 常州市 青楓公園 以南的用地	725,000,000	100%	725,000,000

附錄四

物業估值

編號	物業	於2009年6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔於2009年 6月30日現況下的市值
18.	位於 中國 山東省 青島市 李滄區的用地	931,000,000	100%	931,000,000
	小計：	6,912,900,000		6,912,900,000

第四類 — 貴集團在中國租用之物業權益

19.	中國 江蘇省 蘇州市 太倉市 世福二區 第131及386號單位	無商業價值	100%	無商業價值
20.	中國 江蘇省 蘇州市 寶龍城市廣場 第3座303號單位及 第7座404號單位	無商業價值	100%	無商業價值
21.	中國 安徽省 蚌埠市 南北米亞花園 第12座第1號單位 第102及202號單位	無商業價值	100%	無商業價值
22.	中國 安徽省 蚌埠市 紫荊名流 第17座第3號單位 第406號單位	無商業價值	100%	無商業價值
23.	中國 福建省 廈門市 開元區 嘉禾路305號 寶龍中心第二期 2及3層17個單位	無商業價值	100%	無商業價值

附錄四

物業估值

編號	物業	於2009年6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔於2009年 6月30日現況下的市值
24.	中國 山東省 青島市 海棠苑小區 第10座第4號單位 第602號單位	無商業價值	100%	無商業價值
25.	中國 山東省 青島市 名富花園 第6座第2號單位 第201號單位	無商業價值	100%	無商業價值
26.	中國 山東省 青島市 北峰社區 第9座第4號單位 第301號單位	無商業價值	100%	無商業價值
27.	中國 山東省 青島市 聖富花園 第14座第1號單位 第401號單位	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	零		零
	合計：	20,008,900,000		19,760,900,000

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值																	
1. 中國 福建省 福州市 台江區 福州寶龍城市 廣場	<p>福州寶龍城市廣場（「開發項目」）是大型住宅／商業開發項目，座落於四幅土地上，總佔地面積約72,874.00平方米（784,416平方呎）的。</p> <p>開發項目包括兩棟十二層高的住宅大樓，基座是七層高的商業群樓（包括兩層高的地庫）。商業群樓附近設有一座夜總會大樓和一座迪斯科大樓。物業於2006年至2008年間竣工。</p> <p>物業總建築面積約為190,183.49平方米（2,047,135平方呎），現分列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">樓層</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>33,274.06</td> <td>358,162</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>141,740.06</td> <td>1,525,690</td> </tr> <tr> <td>夜總會及迪斯科</td> <td>15,169.37</td> <td>163,283</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>190,183.49</td> <td>2,047,135</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，分別為期40年、50年及70年，作商業、辦公室及住宅用途（見附註1）。</p>	樓層	概約建築面積		平方米	平方呎	住宅	33,274.06	358,162	商業	141,740.06	1,525,690	夜總會及迪斯科	15,169.37	163,283	總計	190,183.49	2,047,135	<p>除已交付予買家的部分外，總建築面積約90,840.00平方米的物業部分有多項租約，最遲將於2027年6月30日屆滿，年度總租金約為人民幣42,993,000元，而於估值日，物業其餘部分為空置。</p>	<p>人民幣 979,000,000元</p> <p>（貴集團應佔 100%權益： 人民幣 979,000,000元）</p>
樓層	概約建築面積																			
	平方米	平方呎																		
住宅	33,274.06	358,162																		
商業	141,740.06	1,525,690																		
夜總會及迪斯科	15,169.37	163,283																		
總計	190,183.49	2,047,135																		

附錄四

物業估值

附註：

1. 根據下列國有土地使用證，該總佔地面積約72,874.00平方米的物業的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司福州寶龍房地產發展有限公司（「福州寶龍」），有關詳情載列如下。

證書編號	佔地面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
甬國用(2004)第00164000123號	57,776.00	商業：2044年5月10日 辦公室：2054年5月10日 住宅：2074年5月10日
甬國用(2004)第00184000219號	10,603.00	商業：2044年8月16日 辦公室：2054年8月16日 住宅：2074年8月16日
甬國用(2005)第00194000249號	3,320.00	商業：2044年5月10日 辦公室：2054年5月10日 住宅：2074年5月10日
甬國用(2006)第31835000144號	1,175.00	商業配套設施：2046年5月15日

2. 根據19份房屋所有權證，建築面積約87,035.12平方米的物業部分的房屋所有權已授予福州寶龍。
貴集團現正申領物業其餘部分的房屋所有權證，預期於2010年6月或以前取得。
3. 根據3份預售許可證—(2005)甬房許字第2008號、(2006)甬房許字第2308號及(2006)甬房許字第2250號，總建築面積約155,722.60平方米的物業部分已獲准進行預售。
4. 根據2份建設工程竣工驗收備案表（「竣工備案表」），總建築面積約180,542.50平方米的物業部分已經竣工並可供佔用。
貴集團尚未就其餘物業（「其餘物業」）獲取竣工備案表。據貴集團表示，物業有關部分的建築工程已經竣工，現正由相關地方機關進行驗收。
5. 據貴集團表示，總建築面積約85,572.00平方米的物業部分已於2009年6月30日預售並交付予買家。吾等在估值時並無將該等物業部分納入考慮。
6. 僅供參考而言，貴集團已分類為投資物業作長期投資的物業部分（總建築面積約94,835.09平方米）於2009年6月30日之資本值約為人民幣974,000,000元。
7. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 福州寶龍依法擁有物業土地使用權。福州寶龍有權使用及佔用該物業及依法建於該物業上的大樓以及依法擁有其土地使用權，亦有權轉讓、租賃、按揭或出售該物業及依法建於該物業上的大樓的土地使用權（已按揭部分、已預售部分及已出租部分除外）；

附錄四

物業估值

- (ii) 佔地面積約1,175.00平方米的土地(甬國用(2006)第31835000144號)的土地出讓金已獲全數支付，毋須再支付額外土地出讓金；
- (iii) 根據2份國有土地使用權出讓合同榕地合(2003)第94及131號及其補充協議，三幅總佔地面積約71,699.00平方米的土地(甬國用(2004)第00164000123號、甬國用(2004)第00184000219號及甬國用(2005)第00194000249號)的土地出讓金總額，為人民幣161,437,846元。根據福州寶龍提供的資料，福州寶龍已支付合共人民幣108,301,121元。根據一份文件(榕財綜(2004)第1400號)，福州寶龍已就三幅土地的每畝佔地面積，獲授人民幣500,000元，所獲金額可用以抵銷三幅土地的土地出讓金。尚餘的土地出讓金已經與所獲金額抵銷，總抵銷金額約為人民幣53,834,000元。然而，福州寶龍可能需要在其他相關機關要求時，清償尚未支付的土地出讓金，而中國法律及法規並無規定在該情況下廢除或調整所獲金額協議的任何時限。福州寶龍並無接到任何要求廢除或調整所獲金額協議。此外，福州寶龍將不會因上述抵銷而遭受行政處罰；
- (iv) 福州寶龍已就總建築面積約180,542.50平方米的物業部分，獲取2份竣工備案表。福州寶龍獲取該物業部分的房屋所有權證並無任何法律障礙；
- (v) 就已獲取竣工備案表及已出租的物業部分而言，租賃協議(「已竣工租賃協議」)已於下文(xvii)所述的按揭日期前簽訂而該等租賃協議對訂約雙方而言為合法、有效及具約束力；
- (vi) 已竣工租賃協議尚未登記，但不影響該等租賃協議的有效性或已竣工租賃協議下福州寶龍作為出租人的權利(包括收取租金的權利)；
- (vii) 根據中國法律，福州寶龍可能因尚未登記已竣工租賃協議而遭受行政處罰，然而，現行中國法律及法規並無制定罰款的金額；
- (viii) 就已竣工租賃協議下目前的部分而言，福州寶龍不得轉租或出售該等物業部分。此外，在缺乏特別情況下，福州寶龍須於出售該等已出租物業的一段合理時期前通知承租人，而承租人有第一優先權以相同條款及條件購買已出租物業；
- (ix) 由於福州寶龍已就已竣工租賃協議下的已出租物業獲取竣工備案表，福州寶龍可根據已竣工租賃協議交付該等物業予承租人；
- (x) 就竣工驗收程序尚未結束及已出租的物業部分而言，租賃協議(「其他租賃協議」)已於下文(xvii)所述的按揭日期前簽訂而該等租賃協議對訂約雙方而言為合法、有效及具約束力；
- (xi) 其他租賃協議尚未登記，但不影響該等協議的有效性或其他租賃協議下福州寶龍作為出租人的權利(包括收取租金的權利)；
- (xii) 根據中國法律，福州寶龍可能因尚未登記其他租賃協議而遭受行政處罰，然而，現行中國法律及法規並無制定罰款的金額；

附錄四

物業估值

- (xiii) 就其他租賃協議下目前的物業部分而言，福州寶龍不得轉租或出售該等物業部分。此外，在缺乏特別情況下，福州寶龍須於出售已出租物業的一段合理時期前通知承租人，而承租人有第一優先權以相同條款及條件購買已出租物業；
- (xiv) 在等待其他租賃協議下已出租物業的竣工驗收程序結束期間，福州寶龍可根據其他租賃協議交付該等物業予承租人。然而，倘福州寶龍於竣工驗收程序結束前已交付已出租物業予承租人，根據中國法律，福州寶龍可能須於規定期限內結束竣工驗收程序，而倘福州寶龍未能如期完成，則可能遭受最高罰款人民幣300,000元。據貴集團表示，福州寶龍並無遭受上述處罰；
- (xv) 福州寶龍已就物業的已預售部分獲取預售許可證，亦有權預售相同部分；
- (xvi) 福州寶龍不得轉售物業的已預售部分。然而，根據預售合同，福州寶龍仍有權於交付前開發及建設該等物業部分；
- (xvii) 總建築面積約61,948.90平方米的物業部分及分攤的土地使用權已為中國銀行股份有限公司福建分行的六項按揭作抵押，貸款總額為人民幣350,000,000元；
- (xviii) 就目前作為按揭抵押的部分而言，福州寶龍有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售該物業的有關部分，而福州寶龍轉讓、租賃、按揭或出售物業其餘部分(已預售或已出租部分除外)並無任何法律障礙；
- (xix) 除上述的已按揭部分、已出租部分及已預售部分外，物業其餘部分並無任何按揭或其他第三方產權負擔；及
- (xx) 物業餘下部分的建築工程已經獲取所有必要的授權及許可。福州寶龍擁有開發物業餘下部分的合法及完整權利。

附錄四

物業估值

第二類 — 貴集團在中國持有之開發中之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日現況下的市值																		
2. 中國 江蘇省 蘇州市 太倉市 蘇州太倉寶龍城市廣場第一期部分	該物業包括建立在三幅土地上的蘇州太倉寶龍城市廣場第一期部分(「擬定開發項目」)，總佔地面積約118,116.60平方米(1,271,407平方呎)。 擬定開發項目計劃分兩期，開發成為住宅／商業開發項目。竣工後，物業的總建築面積將約為198,551.51平方米(2,137,208平方呎)，另加394個總建築面積約14,970.81平方米(161,146平方呎)的停車位，現分列如下：	建築面積約139,189.82平方米的物業部分已竣工，其餘部分正在興建中。	人民幣 324,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣 324,000,000元)																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>101,175.42</td> <td>1,089,052</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>43,624.29</td> <td>469,572</td> </tr> <tr> <td>酒店及配套設施</td> <td>53,751.80</td> <td>578,584</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>198,551.51</u></td> <td><u>2,137,208</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積			平方米	平方呎	住宅	101,175.42	1,089,052	商業	43,624.29	469,572	酒店及配套設施	53,751.80	578,584	總計	<u>198,551.51</u>	<u>2,137,208</u>		
用途	概約建築面積																				
	平方米	平方呎																			
住宅	101,175.42	1,089,052																			
商業	43,624.29	469,572																			
酒店及配套設施	53,751.80	578,584																			
總計	<u>198,551.51</u>	<u>2,137,208</u>																			
	<p>物業的建築工程於2005年7月開展，預計將於2009年12月竣工。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，分別為期40年及70年，於2044年5月27日及2074年5月27日屆滿，作商業及住宅用途。</p>																				

附註：

- 根據2份國有土地使用證—太國用(2005)第501000286及501000287號，總佔地面積約105,605.10平方米的兩幅土地的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司蘇州寶龍房地產發展有限公司(「蘇州寶龍」)，分別為期40年及70年，於2044年5月27日及2074年5月27日屆滿，作商業及住宅用途(請參閱下文附註2)。

附錄四

物業估值

2. 根據國有土地使用證—太國用(2007)第501001527號，佔地面積約13,676.60平方米(1,165.10平方米來自太國用(2005)第501000287號及12,511.50平方米來自太國用(2005)第501000288號)的物業另一部分的土地使用權已授予貴公司的全資附屬公司蘇州太倉寶龍大酒店有限公司(「蘇州酒店」)，為期40年，由2004年5月28日起，於2044年5月27日屆滿，作商業用途。
3. 根據建設用地規劃許可證—太城規(2004)第091號，佔地面積約177畝(118,000.00平方米)的物業的規劃建築工程，已獲准及適用於用地(為國有土地使用證太國用(2005)第501000286及501000287號以及太國用(2007)第501001527號)。
4. 根據5份建設工程規劃許可證—第137及073號文本、太城規(2007)第024號、太城建(2008)第006及70號，總規劃建築面積約353,416.74平方米的蘇州太倉寶龍城市廣場第一期的建築工程，符合城市建設的規定，已獲准於用地進行建設(為國有土地使用證太國用(2005)第501000286及501000287號)。
5. 根據建設工程規劃許可證—太城(2006)第081號，規劃建築面積約53,751.80平方米的物業部分的建築工程，符合城市建設的規定，已獲准於用地進行建設(為國有土地使用證太國用(2007)第501001527號)。
6. 根據8份建設工程施工許可證(「施工許可證」)—編號320522200507220101、320522200509010201、320522200506090101、320522200509200101、320522200512210201、320522200512050301、320585200705140301及320585200707050101，總規劃建築面積約158,146.60平方米的蘇州太倉寶龍城市廣場第一期部分的建築工程，已獲准於用地進行施工(為國有土地使用證太國用(2005)第501000286及501000287號)。
7. 根據施工許可證—編號32052200611280101，總規劃建築面積約53,752.00平方米的物業部分的建築工程，已獲准於用地進行施工(為國有土地使用證太國用(2007)第501001527號)。
8. 根據10份預售許可證—太(2005)預准字第047、050、054、065、062、067及083號、太(2006)預准字第009號及太(2007)預准字第017及021號，總建築面積約145,770.82平方米的物業部分已獲准於用地進行預售(為國有土地使用證太國用(2005)第501000286及501000287號)。
9. 根據3份竣工備案表，總建築面積約139,189.82平方米的蘇州太倉寶龍城市廣場第一期部分已經竣工並可供佔用。

貴集團現正辦理上述部分的房屋所有權證，預期於2010年6月或以前取得。
10. 據貴集團表示，總建築面積約128,297.00平方米的物業部分已於2009年6月30日預售並交付予買家。吾等在估值時並無將該等物業部分納入考慮。
11. 據貴集團表示，總建築面積約6,336.00平方米的物業部分已於2009年6月30日按總代價約人民幣19,269,000元預售，吾等在估值時已納入考慮。
12. 據貴集團表示，於2009年6月30日，物業竣工尚需支付的建築成本約為人民幣56,308,000元。吾等在估值時已將有關成本納入考慮。
13. 於2009年6月30日，物業的資本值(於假設已經竣工的情況下)是人民幣449,000,000元。

14. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：

就國有土地使用證太國用(2005)第501000286及501000287號

- (i) 蘇州寶龍依法擁有物業土地使用權。蘇州寶龍有權使用及佔用該物業及依法建於該物業上的大樓以及依法擁有其土地使用權，亦有權轉讓、租賃、按揭或出售該物業及依法建於該物業上的大樓的土地使用權(已預售部分除外)；
- (ii) 所有土地出讓金已獲全數支付，毋須再支付額外土地出讓金；
- (iii) 蘇州寶龍已就建築面積約139,189.82平方米的物業部分，獲取竣工備案表。蘇州寶龍獲取該物業部分的房屋所有權證並無任何法律障礙；
- (iv) 就已獲取竣工備案表及已出租的物業部分而言，租賃協議對訂約雙方而言為合法、有效及具約束力；
- (v) 蘇州寶龍已就物業的已預售部分獲取預售許可證，亦有權預售相同部分；
- (vi) 蘇州寶龍不得轉售物業的已預售部分。然而，根據預售合同，蘇州寶龍仍有權於交付前開發及建設該等物業部分；
- (vii) 除已預售部分外，物業其餘部分並無任何按揭或其他第三方產權負擔；
- (viii) 物業的建築工程已經獲取所有必要的授權及許可。蘇州寶龍擁有開發該物業的合法及完整權利；

就國有土地使用證太國用(2007)第501001527號

- (ix) 蘇州酒店依法擁有物業的土地使用權。蘇州酒店有權使用及佔用該物業及依法建於該物業上的大樓以及依法擁有其土地使用權，亦有權轉讓、租賃、按揭或出售該物業及依法建於該物業上的大樓的土地使用權(已按揭部分除外)；
- (x) 所有土地出讓金已獲全數支付，毋須再支付額外土地出讓金；
- (xi) 總建築面積約53,751.80平方米的物業部分以及分攤的土地使用權已為華商銀行的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣100,000,000元；
- (xii) 就目前作為按揭抵押的部分而言，蘇州酒店有權於獲得承按人同意後轉讓、租賃、按揭、或出售物業的有關部分；
- (xiii) 除上述已按揭部分外，物業其餘部分並無任何按揭或其他第三方產權負擔；及
- (xiv) 物業的建築工程已經獲取所有必要的授權及許可。蘇州酒店擁有開發該物業的合法及完整權利。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值														
3. 中國 江蘇省 無錫市 無錫新區 無錫寶龍城市廣場	考慮中的物業名為無錫寶龍城市廣場 （「擬定開發項目」），建立在兩幅土 地上，總佔地面積約77,020.20平方米 （829,045平方呎）。 擬定開發項目計劃開發成為商業開 發項目。竣工後，物業的總建築面 積約為234,131.61平方米（2,520,192 平方呎），另加1,600個總建築面積約 50,055.18平方米（538,794平方呎）的 停車位，現分列如下：	該物業正在興建中。	人民幣 1,240,000,000元 (貴集團應佔 80%權益： 人民幣 992,000,000元)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>82,905.36</td> <td>892,393</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>151,226.25</td> <td>1,627,799</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>234,131.61</td> <td>2,520,192</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	公寓	82,905.36	892,393	商業	151,226.25	1,627,799	總計	234,131.61	2,520,192		
用途	概約建築面積																
	平方米	平方呎															
公寓	82,905.36	892,393															
商業	151,226.25	1,627,799															
總計	234,131.61	2,520,192															
	物業的建築工程於2007年5月開展， 預計將於2010年12月竣工。																
	該物業已獲授土地使用權，為期40 年，於2046年12月29日屆滿，作商業 用途。																

附註：

- 根據2份國有土地使用證 — 錫新國用(2007)第10及11號，總佔地面積約77,020.20平方米的物業的土地使用權已授予無錫寶龍房地產發展有限公司（「無錫寶龍」），貴公司佔該公司的80%權益，為期40年，於2046年12月29日屆滿，作商業用途。
- 根據建設用地規劃許可證—錫新規地許(2006)第159號，總佔地面積約77,020.20平方米的物業的規劃建築工程，已獲准進行。
- 根據2份建設工程規劃許可證—錫新規建許(2007)第46號及建字第3202012008X0096號，總規劃建築面積約276,583.58平方米的物業的建築工程，符合城市建設的規定，已獲准進行建設。

附錄四

物業估值

4. 根據2份施工許可證，編號3202992007051500001A及3202992008060600001A，總規劃建築面積約276,583.58平方米的物業的建築工程，已獲准進行施工。
5. 根據2份預售許可證—(2007)預銷准字第(053)號及(2008)預銷准字第125號，總建築面積約233,522.74平方米的物業，已獲准進行預售。
6. 根據竣工備案表，建築面積約10,300.40平方米的物業部分已經竣工並可供佔用。
貴集團現正獲取上述部分的房屋所有權證，預期於2010年6月或以前取得。
7. 據貴集團表示，總建築面積約15,244.00平方米的物業部分已於2009年6月30日按總代價人民幣184,611,000元預售，吾等在估值時已納入考慮。
8. 據貴集團表示，總建築面積約10,000.00平方米的物業部分已於2009年6月30日預售及交付。吾等在估值時並無將該等物業部分納入考慮。
9. 據貴集團表示，於2009年6月30日，物業竣工尚需支付的建築成本約為人民幣402,117,000元。吾等在估值時已將有關成本納入考慮。
10. 於2009年6月30日，物業的資本值(於假設已經竣工的情況下)是人民幣2,281,000,000元。
11. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 無錫寶龍依法擁有物業土地使用權。無錫寶龍有權使用及佔用該物業及依法建於該物業上的大樓以及依法擁有其土地使用權，亦有權轉讓、租賃、按揭或出售該物業及依法建於該物業上的大樓的土地使用權(已按揭部分及已預售部分除外)；
 - (ii) 所有土地出讓金已獲全數支付，毋須再支付額外土地出讓金；
 - (iii) 無錫寶龍已就總建築面積約10,300.40平方米獲取竣工備案表。無錫寶龍獲取物業有關部分的房屋所有權證並無任何法律障礙；
 - (iv) 無錫寶龍已就物業的已預售部分獲取預售許可證，亦有權預售相同部分；
 - (v) 無錫寶龍不得轉售物業的已預售部分。然而，根據預售合同，無錫寶龍仍有權於交付前開發及建設該等物業部分；
 - (vi) 佔地面積約71,960.30平方米的物業部分已為中國農業銀行無錫市太湖分行的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣140,000,000元；
 - (vii) 就目前作為按揭抵押的部分而言，無錫寶龍有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售物業的有關部分；

附錄四

物業估值

- (viii) 除上述已按揭及已預售部分外，物業其餘部分並無任何按揭或其他第三方產權負擔；及
- (ix) 物業的建築工程已經獲取所有必要的授權及許可。無錫寶龍擁有開發該物業的合法及完整權利。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
4. 中國 山東省 泰安市 泰安寶龍城市廣場	考慮中的物業名為泰安寶龍城市廣場（「擬定開發項目」），建立在七幅土地上，總佔地面積約237,515.00平方米（2,556,611平方呎）。	該物業正在興建中。	人民幣 1,018,000,000元
	擬定開發項目計劃開發成為商業／住宅綜合開發項目，預計分兩期開發。		（貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,018,000,000元）

竣工後，物業第一期的總建築面積將約為68,924.67平方米（741,906平方呎），而物業第二期的總建築面積將約為219,653.18平方米（2,364,347平方呎），另加364個總建築面積約13,366.81平方米（143,880平方呎）的停車位，現分列如下：

第一期

用途	概約建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	61,329.67	660,153
商業	7,595.00	81,753
小計	68,924.67	741,906

第二期

用途	概約建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	55,634.44	598,849
商業	114,335.74	1,230,710
酒店及配套設施	49,683.00	534,788
小計	219,653.18	2,364,347

總計 **288,577.85** **3,106,253**

物業的建築工程預計將於2010年5月全面竣工。

在物業的七幅土地中，五幅總佔地面積約112,468.00平方米的土地已獲授土地使用權，為期70年，於2076年3月21日及2076年7月17日屆滿，作住宅用途；其餘兩幅總佔地面積約125,047.00平方米的土地已獲授土地使用權，為期40年，由2006年7月18日起，於2046年7月17日屆滿，作商業服務用途。

附錄四

物業估值

附註：

1. 根據7份國有土地使用證—泰土國用(2006)第T-0014及T-0032至T-0037號，總佔地面積約237,515.00平方米的物業的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司山東寶龍實業發展有限公司(「山東寶龍」)，為期70年，於2076年3月21日及2076年7月17日屆滿，作住宅用途，以及為期40年，於2046年7月17日屆滿，作商業服務用途。
2. 根據2份建設用地規劃許可證—(2006)魯09-00-0021及(2006)魯09-00-0050，總佔地面積約237,515.00平方米的物業的規劃建築工程，已獲准進行。
3. 根據4份建設工程規劃許可證—(2006)魯09-00-0067、(2007)魯09-00-0036、09-00-0038及09-00-0039，總規劃建築面積約296,707.66平方米的物業的建築工程，符合城市建設的規定，已獲准進行建設。
4. 根據4份施工許可證—編號2006-00-0067、2007-00-0066、2007-00-065及2007-00-049，總規劃建築面積約296,707.66平方米的物業的建築工程，已獲准進行施工。
5. 根據15份預售許可證—泰房售證第(2006)031、(2007)002、(2007)008、(2007)017、(2007)019、(2007)028、(2007)029、(2007)031、(2007)032號及泰房預售證第(2008)002、(2008)007、(2008)011、(2008)015、(2008)025及(2008)031號，總建築面積約224,808.11平方米的物業部分已獲准進行預售。
6. 據貴集團表示，總建築面積約54,280.00平方米的物業部分已於2009年6月30日按總代價人民幣268,902,000元預售，吾等在估值時已納入考慮。
7. 據貴集團表示，總建築面積約62,729.00平方米的物業部分已於2009年6月30日預售及交付予買家。吾等在估值時並無將該等物業部分納入考慮。
8. 據貴集團表示，於2009年6月30日，物業竣工尚需支付的建築成本約為人民幣310,943,000元。吾等在估值時已將有關成本納入考慮。
9. 於2009年6月30日，物業的資本值(於假設已經竣工的情況下)是人民幣1,629,000,000元。
10. 僅供參考而言，倘貴集團已分類為投資物業作長期投資的物業部分(總建築面積約56,331.10平方米)於2009年6月30日已經竣工，及假設所有建築成本(包括專業費用及利息成本)已於相同日期全數清償，則其資本值為人民幣480,000,000元。
11. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 山東寶龍依法擁有物業土地使用權。山東寶龍有權使用及佔用該物業及依法建於該物業上的大樓以及依法擁有其土地使用權，亦有權轉讓、租賃、按揭或出售該物業及依法建於該物業上的大樓的土地使用權(已按揭及已預售部分除外)；
 - (ii) 所有土地出讓金已獲全數支付，毋須再支付額外土地出讓金；

附錄四

物業估值

- (iii) 總佔地面積約70,586.00平方米的物業部分，已為中國工商銀行泰安火車站分行的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣60,000,000元；總佔地面積103,288.18平方米的物業另一部分已為中國建設銀行泰安分行的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣90,000,000元；
- (iv) 就目前設定按揭的部分而言，山東寶龍有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售物業的有關部分；
- (v) 山東寶龍已就物業的已預售部分獲取預售許可證，亦有權預售相同部分；
- (vi) 山東寶龍不得轉售物業的已預售部分。然而，根據預售合同，山東寶龍仍有權於交付前開發及建設該等物業部分；
- (vii) 除上述的已按揭部分及已預售部分外，物業其餘部分並無任何按揭或其他第三方產權負擔；及
- (viii) 物業的建築工程已經獲取所有必要的授權及許可。山東寶龍擁有開發該物業的合法及完整權利。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日現況下的市值														
5. 中國 河南省 洛陽市 洛陽寶龍城市廣場 第一期 部分	<p>該物業包括建立在兩幅土地上的洛陽寶龍城市廣場第一期部分(亦稱D及E區)(「擬定開發項目」)，總佔地面積約115,242.60平方米(1,249,471平方呎)。</p> <p>擬定開發項目計劃開發成為住宅／商業開發項目，包括五金及建材市場。竣工後，物業的總建築面積將約為342,678.13平方米(3,688,587平方呎)，另加1,226個總建築面積約29,584.65平方米(318,449平方呎)的停車位，現分列如下：</p> <table border="1" data-bbox="475 798 901 1064"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>101,377.86</td> <td>1,091,231</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>241,300.27</td> <td>2,597,356</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>342,678.13</u></td> <td><u>3,688,587</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	住宅	101,377.86	1,091,231	商業	241,300.27	2,597,356	總計	<u>342,678.13</u>	<u>3,688,587</u>	該物業正在興建中。	<p>人民幣 1,292,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,292,000,000元) (見附註10)</p>
用途	概約建築面積																
	平方米	平方呎															
住宅	101,377.86	1,091,231															
商業	241,300.27	2,597,356															
總計	<u>342,678.13</u>	<u>3,688,587</u>															
	<p>物業的建築工程於2006年11月開展，預計將於2009年10月竣工。</p> <p>物業已獲授土地使用權，分別為期40年及70年，於2046年2月1日及2076年2月1日屆滿，作商業及住宅用途。</p>																

附註：

- 根據2份國有土地使用證—洛市國用(2006)第05001234及05001235號，總佔地面積約115,242.60平方米的物業的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司洛陽寶龍置業發展有限公司(「洛陽寶龍」)，分別為期40年及70年，於2046年2月1日及2076年2月1日屆滿，作商業及住宅用途。
- 根據建設用地規劃許可證—洛城規證字(2006)第052號，總佔地面積約543,301.643平方米的洛陽寶龍城市廣場(包括187,694.201平方米作公共道路)的規劃建築工程，已獲准進行。

附錄四

物業估值

3. 根據6份建設工程規劃許可證—洛城規證(2006)第841至845及2007064號，總規劃建築面積約449,186.00平方米的洛陽寶龍城市廣場第一期的建築工程，符合城市建設的規定，已獲准進行建設。
4. 根據施工許可證第28號，物業的建築工程已獲准進行。
5. 根據3份預售許可證—洛房市商預字第Y07-055、Y06-099及07-012號，總建築面積約426,286.00平方米的物業部分已獲准進行預售。
6. 據貴集團表示，總建築面積約142,583.00平方米的物業部分已於2009年6月30日按總代價人民幣555,939,000元預售，吾等在估值時已納入考慮。
7. 據貴集團表示，於2009年6月30日，物業竣工尚需支付的建築成本約為人民幣349,993,000元。吾等在估值時已將有關成本納入考慮。
8. 於2009年6月30日，物業的資本值(於假設已經竣工的情況下)是人民幣1,875,000,000元。
9. 僅供參考而言，倘貴集團已分類為投資物業作長期投資的物業部分(總建築面積約63,200.21平方米)於2009年6月30日已經竣工，及假設所有建築成本(包括專業費用及利息成本)已於相同日期清償，則其資本值為人民幣265,000,000元。
10. 據貴集團表示，於2009年6月30日，洛陽寶龍城市廣場的六幅土地尚未支付土地出讓金約人民幣89,599,964元。吾等在估值時並無將上述土地出讓金納入考慮，並已假設該物業的土地出讓金已全數支付。
11. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 洛陽寶龍依法擁有物業土地使用權。洛陽寶龍有權使用及佔用該物業及依法建於該物業上的大樓以及依法擁有其土地使用權，亦有權轉讓、租賃、按揭或出售該物業及依法建於該物業上的大樓的土地使用權(已按揭及已預售部分除外)；
 - (ii) 擬定開發項目的土地出讓金並未全數支付。於2009年6月30日，擬定開發項目的尚未支付土地出讓金約為人民幣89,599,964元。
 - (iii) 總建築面積約60,552.96平方米的物業部分以及分攤的土地使用權已為中國農業銀行洛陽分行的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣50,000,000元；
 - (iv) 就目前作為按揭抵押的部分而言，洛陽寶龍有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售物業的有關部分；
 - (v) 洛陽寶龍已就物業的已預售部分獲取預售許可證，亦有權預售相同部分；
 - (vi) 洛陽寶龍不得轉售物業的已預售部分。然而，根據預售合同，洛陽寶龍仍有權於交付前開發及建設該等物業部分；

- (vii) 除上述已按揭部分及已預售部分外，物業其餘部分並無任何按揭或其他第三方產權負擔；及
- (viii) 物業的建築工程已經獲取所有必要的授權及許可。洛陽寶龍擁有開發該物業的合法及完整權利。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
6. 中國 安徽省 蚌埠市 蚌埠寶龍城市廣場	考慮中的物業名為蚌埠寶龍城市廣場（「擬定開發項目」），建立在四幅土地上，總佔地面積約192,312.70平方米（2,070,054平方呎）。	建築面積約145,691.97平方米的物業部分已經竣工，而其餘部分則正在興建中。	人民幣 1,951,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,951,000,000元)
	擬定開發項目計劃開發成為商業／住宅開發項目。竣工後，物業的總建築面積約為403,239.05平方米（4,340,465平方呎），另加1,781個總建築面積約87,970.00平方米（946,909平方呎）的停車位，現分列如下：	已竣工部分中，除已交付予買家的部分外，43,311.93平方米有多項租約，最遲於2029年屆滿，每月租金約為人民幣1,332,000元，而於估值日，其餘部分為空置。	
	第一期		
	用途	概約建築面積	
		平方米 平方呎	
	住宅	130,935.26 1,409,387	
	商業	<u>52,048.68</u> <u>560,252</u>	
	小計	182,983.94 1,969,639	
	第二期		
	商業	<u>220,255.11</u> <u>2,370,826</u>	
	小計	220,255.11 2,370,826	
	總計	<u>403,239.05</u> <u>4,340,465</u>	
	物業的建築工程於2006年9月開展，預計將於2010年2月全面竣工。		
	該物業已獲授土地使用權，分別為期40年及70年，於2043年11月及2073年11月屆滿，作商業及住宅用途。		

附錄四

物業估值

附註：

1. 根據4份國有土地使用證—蚌國用(出讓)第07232、07236、07237及07238號，總佔地面積約192,312.70平方米的開發項目的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司蚌埠寶龍置業有限公司(「蚌埠寶龍」)，分別為期40年及70年，於2043年11月及2073年11月屆滿，作商業及住宅用途。
2. 根據11份房屋所有權證，建築面積約88,812.97平方米的物業部分的房屋所有權已授予蚌埠寶龍。
3. 根據建設用地規劃許可證—2006用第14號，佔地面積288.47畝(192,312.06平方米)的物業的規劃建築工程，已獲准進行。
4. 根據4份建設工程規劃許可證—經房建字第(2006)003至005及008號，總規劃建築面積約437,627.00平方米的物業的建築工程，符合城市建設的規定，已獲准進行建設。
5. 根據13份施工許可證，編號030006100037、030006090024、030006090028至030006090030及030006090033至030006090039，總規劃建築面積約101,162.00平方米的物業的建築工程，已獲准進行施工。
6. 根據8份預售許可證—(商品)房預售證第385(2007)、415(2007)、413(2007)、377(2007)、0299(2006)、411(2006)、490(2007)及507(2007)號，總建築面積406,037.00平方米的物業部分已獲准進行預售。
7. 據貴集團表示，總建築面積約26,017.00平方米的物業部分已於2009年6月30日按總代價人民幣202,328,000元預售，吾等在估值時已納入考慮。
8. 據貴集團表示，總建築面積約141,999.00平方米的物業部分已於2009年6月30日預售及交付予買家。吾等在估值時並無將該等物業部分納入考慮。
9. 根據竣工備案表，建築面積約56,879.00平方米的物業部分已經竣工並可供佔用。
貴集團現正獲取上述物業部分的房屋所有權證，預期於2010年6月或以前取得。
10. 據貴集團表示，蚌埠寶龍已就物業的部分與第三方訂立租賃協議。
11. 據貴集團表示，於2009年6月30日，物業竣工尚需支付的建築成本約為人民幣288,253,000元。吾等在估值時已將有關成本納入考慮。
12. 於2009年6月30日，物業的資本值(於假設已經竣工的情況下)是人民幣2,635,000,000元。
13. 僅供參考而言，倘貴集團已分類為投資物業作長期投資的物業部分(總建築面積約106,854.60平方米(其中第一期及第二期分別佔21,827.97平方米及85,026.63平方米))及254個停車位於2009年6月30日已經竣工，及假設所有建築成本(包括專業費用及利息成本)已於相同日期全數清償，則其資本值為人民幣803,000,000元(第一期連同停車位及第二期的分列價值分別為人民幣140,000,000元及人民幣663,000,000元)。

附錄四

物業估值

14. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 蚌埠寶龍依法擁有物業土地使用權。蚌埠寶龍有權使用及佔用該物業及依法建於該物業上的大樓以及依法擁有其土地使用權，亦有權轉讓、租賃、按揭或出售該物業及依法建於該物業上的大樓的土地使用權（已按揭部分、已預售部分及已出租部分除外）；
 - (ii) 所有土地出讓金已獲全數支付，毋須再支付額外土地出讓金；
 - (iii) 除蚌埠寶龍城市廣場總面積約88,812.97平方米的部分已通過[工程竣工驗收]並取得相關房屋所有權證外，蚌埠寶龍亦已就建築面積約9,148平方米的物業部份，獲取竣工備案表。蚌埠寶龍獲取該物業部分的房屋所有權證並無任何法律障礙；
 - (iv) 就已出租物業部分而言，租賃協議對訂約雙方而言為合法、有效及具約束力；
 - (v) 租賃協議尚未登記，但不影響租賃協議的有效性或租賃協議下蚌埠寶龍作為出租人的權利（包括收取租金的權利）；
 - (vi) 根據中國法律，蚌埠寶龍可能因尚未登記租賃協議而遭受行政處罰，然而，現行中國法律及法規並無制定罰款的金額；
 - (vii) 就訂立租賃協議而言，蚌埠寶龍已於2008年6月16日前根據下文(x)所述的按揭獲取承按人的有關同意；
 - (viii) 就租賃協議下目前的部分而言，蚌埠寶龍不得轉租或出售該等物業部分。此外，在缺乏特別情況下，蚌埠寶龍須於出售已出租物業的一段合理時期前通知承租人，而承租人有第一優先權以相同條款及條件購買已出租物業；
 - (ix) 在等待已出租物業的竣工驗收程序結束期間，蚌埠寶龍可根據租賃協議交付該等物業予承租人；
 - (x) 總佔地面積約101,791.10平方米的物業部分，已為徽商銀行蚌埠分行的兩項按揭作抵押，貸款總額為人民幣122,000,000元；
 - (xi) 就目前作為按揭抵押的部分而言，蚌埠寶龍有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售物業的有關部分，而蚌埠寶龍轉讓、租賃、按揭或出售物業其餘部分（已預售及已出租部分除外）並無任何法律障礙；
 - (xii) 蚌埠寶龍已就預售部分獲取預售許可證，亦有權預售相同部分；
 - (xiii) 蚌埠寶龍不得轉售物業的已預售部分。然而，根據預售合同，蚌埠寶龍仍有權於交付前開發及建設該等物業部分；

附錄四

物業估值

- (xiv) 除上述的已按揭部分、已預售部分及已出租部分外，物業其餘部分並無任何按揭或其他第三方產權負擔；及
- (xv) 物業的建築工程已經獲取所有必要的授權及許可。蚌埠寶龍擁有開發該物業的合法及完整權利。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
7. 中國 河南省 鄭州市 鄭東區 鄭州寶龍城市廣場	<p>該物業名為鄭州寶龍城市廣場（「擬定開發項目」），建立在兩幅土地上，總佔地面積約113,983.90平方米（1,226,923平方呎）。</p> <p>擬定開發項目計劃開發成為商業開發項目。竣工後，物業的總建築面積將約為216,799.17平方米（2,333,626平方呎），另加960個總建築面積約30,395.39平方米（327,176平方呎）的停車位，現分列如下：</p>	<p>該物業的建築工程基本上已於2008年12月竣工，並正由相關地方機關查驗。</p> <p>總建築面積約22,287.51平方米的物業部分有多項租約，最遲於2019年5月30日屆滿，每月總租金約為人民幣1,008,000元，而於估值日，其餘部分為空置。</p>	<p>人民幣 1,869,000,000元</p> <p>（貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,869,000,000元）</p>

用途	概約建築面積	
	平方米	平方呎
公寓	15,197.32	163,584
商業	<u>201,601.85</u>	<u>2,170,042</u>
總計	<u>216,799.17</u>	<u>2,333,626</u>

物業的建築工程於2006年7月開展，並於2008年12月竣工。

物業已獲授土地使用權，為期40年，於2046年4月30日屆滿，作商業用途。

附註：

- 根據2份國有土地使用證—鄭國用(2006)第0268及0269號，總佔地面積約113,983.90平方米的物業的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司鄭州寶龍置業發展有限公司（「鄭州寶龍」），為期40年，於2046年4月30日屆滿，作商業用途。
- 根據建設用地規劃許可證—(2005)鄭東規地管許字第(0027)號，佔地面積約189,129.70平方米的物業（包括公共道路及綠化土地）的規劃建築工程，已獲准進行。

附錄四

物業估值

3. 根據3份建設工程規劃許可證—(2006)鄭東規建管許字第0041號、(2006)鄭東規工管許字第(0031)號及(2007)鄭東規工管許字第(0063)號，總規劃建築面積約255,805.00平方米的物業主要建築工程及總建築面積約4,909.00平方米的部分附屬建築工程，符合城市建設的規定，已獲准進行建設。
4. 根據施工許可證編號410105200607220101，總規劃建築面積約255,543.00平方米的物業建築工程，已獲准進行施工。
5. 根據3份預售許可證—(2007)鄭房管預字第D0108號、(2008)鄭房管預字第D0238號及(2008)鄭房管預字第D0254號，總建築面積約217,943.71平方米的物業部分，已獲准進行預售。
6. 據貴集團表示，總建築面積約63,647.00平方米的物業部分已於2009年6月30日預售及交付予買家。吾等在估值時並無將該等物業部分納入考慮。
7. 據貴集團表示，鄭州寶龍已就物業的部分與第三方訂立租賃協議。
8. 據貴集團表示，於2009年6月30日，竣工物業尚需支付的建築成本約為人民幣57,223,000元。吾等在估值時已將有關成本納入考慮。
9. 於2009年6月30日，物業的資本值(於假設已經竣工的情況下)是人民幣1,927,000,000元。
10. 僅供參考而言，倘貴集團已分類為投資物業作長期投資的物業部分(總建築面積約88,359.17平方米)及960個停車位於2009年6月30日已經竣工，及假設所有建築成本(包括專業費用及利息成本)已於相同日期全數清償，則其資本值為人民幣1,134,000,000元。
11. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 鄭州寶龍依法擁有物業土地使用權。鄭州寶龍有權使用及佔用該物業及依法建於該物業上的大樓以及依法擁有其土地使用權，亦有權轉讓、租賃、按揭或出售該物業及依法建於該物業上的大樓的土地使用權(已按揭部分、已預售部分及已出租部分除外)；
 - (ii) 所有土地出讓金已獲全數支付，毋須再支付額外土地出讓金；
 - (iii) 就已出租物業部分而言，部分租賃協議已登記，而已登記租賃協議對訂約雙方而言為合法、有效及具約束力；
 - (iv) 其餘租賃協議並未登記，但此將不影響有關租賃協議的有效性，及鄭州寶龍根據有關租賃協議享有的權利(包括根據有關租賃協議收取租金款項的權利)。據貴集團表示，鄭州寶龍將會為有關租賃協議申請辦理登記；
 - (v) 就並未登記的租賃協議而言，鄭州寶龍可能需要進行登記，亦可能須繳交罰款。然而，概無有關應付罰款金額的明確法規；

附錄四

物業估值

- (vi) 就租賃協議下目前的部分而言，鄭州寶龍不得轉租或出售該等物業部分，此外，在缺乏特別情況下，鄭州寶龍須於出售已出租物業的一段合理時期前通知承租人，而承租人有第一優先權以相同條款及條件購買已出租物業；
- (vii) 在等待竣工驗收程序結束期間，鄭州寶龍可根據租賃協議交付該等物業予承租人。然而，倘鄭州寶龍於竣工驗收程序結束前已交付已出租物業予承租人，根據中國法律，鄭州寶龍可能須於規定期限內進行竣工驗收程序，而倘鄭州寶龍未能如期進行，則可能遭受最高罰款人民幣300,000元。據貴集團表示，鄭州寶龍並無遭受上述處罰；
- (viii) 總規劃建築面積約173,353.30平方米的擬定開發項目部分已為東亞銀行(中國)有限公司青島分行的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣180,000,000元；
- (ix) 就訂立租賃協議而言，鄭州寶龍已根據上文(viii)所述的按揭獲取承按人的有關同意；
- (x) 就目前作為按揭抵押的部分而言，鄭州寶龍有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售物業的有關部分；
- (xi) 鄭州寶龍已就預售部分獲取預售許可證，亦有權預售相同部分；
- (xii) 鄭州寶龍不得轉售物業的已預售部分。然而，根據預售合同，鄭州寶龍仍有權於交付前開發及建設該等物業部分；
- (xiii) 除上述的已按揭部分、已預售部分及已出租部分外，物業其餘部分並無任何按揭或其他第三方產權負擔；及
- (xiv) 物業的建築工程已經獲取所有必要的授權及許可。鄭州寶龍擁有開發該物業的合法及完整權利。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值																	
8. 中國 山東省 青島市 城陽區 青島寶龍城市廣場	<p>考慮中的物業名為青島寶龍城市廣場（「擬定開發項目」），建立在兩幅土地上，總佔地面積約319,808.00平方米（3,442,413平方呎）。</p> <p>擬定開發項目計劃開發成為大型住宅／商業開發項目，內設室內主題公園，計劃分兩期開發。</p> <p>按計劃，物業第一期將提供三層（另加地庫）購物中心，內設主題公園、五星級酒店及服務式公寓，而物業第二期將包括住宅單位及別墅，以及一些商業單位。第一期及第二期建築工程已於2007年4月開展，預計將於2010年5月竣工。</p> <p>竣工後，物業的建築面積將約為558,079.98平方米（6,007,173平方呎），另加3,364個總建築面積約147,445.74平方米（1,587,106平方呎）的停車位。</p> <p>物業面積現分列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>329,394.60</td> <td>3,545,603</td> </tr> <tr> <td>酒店及配套設施</td> <td>39,711.33</td> <td>427,453</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>188,974.05</td> <td>2,034,117</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>558,079.98</td> <td>6,007,173</td> </tr> </tbody> </table> <p>物業已獲授土地使用權，分別為期40年及70年，於2046年7月17日及2076年7月17日屆滿，作商業服務及住宅用途。</p>	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	商業	329,394.60	3,545,603	酒店及配套設施	39,711.33	427,453	住宅	188,974.05	2,034,117	總計	558,079.98	6,007,173	該物業正在興建中。	<p>人民幣 3,990,000,000元</p> <p>（貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,990,000,000元）</p>
用途	概約建築面積																			
	平方米	平方呎																		
商業	329,394.60	3,545,603																		
酒店及配套設施	39,711.33	427,453																		
住宅	188,974.05	2,034,117																		
總計	558,079.98	6,007,173																		

附錄四

物業估值

附註：

1. 根據國有土地使用證—城國用(2006)字第288號，佔地面積約206,247.00平方米的物業部分的土地使用權已授予寶龍集團(青島)置業發展有限公司(「青島寶龍」)，年期於2046年7月17日屆滿，作商業服務用途。
2. 根據國有土地使用證—青房地權市字第20082469號，佔地面積約113,561.00平方米的物業部分的土地使用權已授予青島寶龍，年期由2006年7月18日起，於2076年7月17日屆滿，作住宅用途。
3. 根據2份建設用地規劃許可證—青規城用地字(2006)第35號及青規城用地字(2007)第9號，總佔地面積約319,808.00平方米的物業的規劃建築工程，已獲准進行。
4. 根據4份建設工程規劃許可證—青規城建管字(2007)第30號、青規城建管字(2007)第40及49號及建字第370200200816010號，總規劃建築面積約714,868.60平方米的物業的建築工程，符合城市建設的規定，已獲准進行建設。
5. 根據4份施工許可證—青城建施字370214200706260101、370214200707170201、370214200709180101及370214200807010101，總規劃建築面積約714,868.60平方米的物業的建築工程，已獲准進行施工。
6. 根據8份預售許可證—青房住字(城07)第28、45、47及50號、青房住字(07)5第3號、青房住字(城08)第01及42號及青房住字(城09)第26號，總建築面積約372,305.43平方米的物業部分，已獲准進行預售。
7. 據貴集團表示，總建築面積約96,380.00平方米的物業部分已於2009年6月30日按總代價人民幣631,994,000元預售，吾等在估值時已納入考慮。
8. 據貴集團表示，總建築面積約125,530.00平方米的物業部分已於2009年6月30日交付。吾等在估值時並無將該等物業部分納入考慮。
9. 據貴集團表示，於2009年6月30日，物業竣工尚需支付的建築成本約為人民幣381,357,000元。吾等在估值時已將有關成本納入考慮。
10. 於2009年6月30日，物業的資本值(於假設已經竣工的情況下)是人民幣5,360,000,000元。
11. 僅供參考而言，倘貴集團已分類為投資物業作長期投資的物業部分(總建築面積約127,105.91平方米)於2009年6月30日已經竣工，及假設所有建築成本(包括專業費用及利息成本)已於相同日期清償，則其資本值為人民幣1,783,000,000元。

12. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 青島寶龍依法擁有物業土地使用權。青島寶龍有權使用及佔用該物業及依法建於該物業上的大樓以及依法擁有其土地使用權，亦有權轉讓、租賃、按揭或出售該物業及依法建於該物業上的大樓的土地使用權（已按揭及已預售部分除外）；
- (ii) 所有土地出讓金已獲全數支付，毋須再支付額外土地出讓金；
- (iii) 規劃建築面積約504,912.60平方米的擬定開發項目部分及分攤的土地使用權已為東亞銀行（中國）有限公司青島分行的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣250,000,000元；規劃建築面積約31,907.00平方米的擬定開發項目的擬定酒店及分攤的土地使用權已為青島城陽農村合作銀行和青島華豐農村合作銀行的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣80,000,000元；
- (iv) 就目前作為按揭抵押的部分而言，青島寶龍有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售物業的有關部分，而青島寶龍轉讓、租賃、按揭或出售物業其餘部分（已預售部分除外）並無任何法律障礙；
- (v) 青島寶龍已就已預售部分獲取預售許可證，亦有權預售相同部分；
- (vi) 青島寶龍不得轉售物業的已預售部分。然而，根據預售合同，青島寶龍仍有權於交付前開發及建設該等物業部分；
- (vii) 除上述的已按揭部分及已預售部分外，物業其餘部分並無任何按揭或其他第三方產權負擔；及
- (viii) 物業的建築工程已經獲取所有必要的授權及許可。青島寶龍擁有開發該物業的合法及完整權利。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
9. 中國 江蘇省 無錫市 惠山區 玉祁鎮 無錫玉祁寶龍湖畔 花城第一期	考慮中物業名為無錫玉祁寶龍湖畔花城（「擬定開發項目」），建立在四幅土地上，總佔地面積約64,809.90平方米（697,614平方呎）。	該物業正在興建中。	人民幣 433,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 433,000,000元)

用途	概約建築面積	
	平方米	平方呎
辦公室	26,457.87	284,793
住宅	53,633.48	577,311
商業	28,474.70	306,502
合計	<u>108,566.05</u>	<u>1,168,606</u>

物業的建築工程於2007年10月開展，預計將於2009年9月竣工。

在物業的四幅土地中，兩幅總佔地面積約17,944.50平方米的土地已獲授土地使用權，分別為期40年及50年，於2046年12月4日及2056年12月4日屆滿，作商業及其他用途；其餘兩幅總佔地面積約46,865.40平方米的土地已獲授土地使用權，分別為期40年、50年及70年，於2046年12月4日、2056年12月4日及2076年12月4日屆滿，作商業、其他及住宅用途。

附錄四

物業估值

附註：

1. 根據4份國有土地使用證—錫惠國用(2007)第1115至1118號，總佔地面積64,809.90平方米的物業的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司無錫玉祁寶龍置業有限公司(「無錫玉祁」)，分別為期40年、50年及70年，於2046年12月4日、2056年12月4日及2076年12月4日屆滿，作商業、其他及住宅用途。
2. 根據建設用地規劃許可證，編號錫規惠地許(2007)第052號，總佔地面積64,900.00平方米的物業的規劃建築工程，已獲准進行。
3. 根據4份建設工程規劃許可證—錫規惠建許(2007)第228、229、230及237號，總規劃建築面積約129,910.00平方米的物業的建築工程，符合城市建設的規定，已獲准進行建設。
4. 根據2份施工許可證，編號3202062007122500001A及3202062007122500002A，總規劃建築面積約129,910.00平方米的物業的建築工程，已獲准進行施工。
5. 根據預售許可證—(2008)惠預銷准字第12號，總建築面積約108,943.00平方米的物業部分，已獲准進行預售。
6. 據貴集團表示，總建築面積約66,189.00平方米的物業部分已於2009年6月30日按總代價人民幣260,311,000元預售，吾等在估值時已納入考慮。
7. 據貴集團表示，於2009年6月30日，物業竣工尚需支付的建築成本約為人民幣29,536,000元。吾等在估值時已將有關成本納入考慮。
8. 於2009年6月30日，物業的資本值(於假設已經竣工的情況下)是人民幣513,000,000元。
9. 僅供參考而言，倘貴集團已分類為投資物業作長期投資的物業部分(總建築面積約8,086.70平方米)於2009年6月30日已經竣工，及假設所有建築成本(包括專業費用及利息成本)已於相同日期全數清償，則其資本值為人民幣60,400,000元。
10. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 無錫玉祁依法擁有物業土地使用權。無錫玉祁有權使用及佔用該物業及依法建於該物業上的大樓以及依法擁有其土地使用權，亦有權轉讓、租賃、按揭或出售該物業及依法建於該物業上的大樓的土地使用權(已按揭部分除外)；
 - (ii) 總佔地面積約156,572.50平方米的擬定開發項目部分及其上的樓宇／建築物已為中國農業銀行無錫市錫山分行的兩項按揭作抵押，貸款總額為人民幣200,000,000元；建築面積約55,886.00平方米的擬定開發項目另一部分已為中國中信銀行股份有限公司廈門分行的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣80,000,000元；
 - (iii) 就目前作為按揭抵押的部分而言，無錫玉祁有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售物業的有關部分；

- (iv) 所有土地出讓金已獲全數支付，毋須再支付額外土地出讓金；
- (v) 無錫玉祁已就物業的已預售部分獲取預售許可證，亦有權預售相同部分；
- (vi) 除上述的已按揭部分外，物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔；及
- (vii) 物業的建築工程已經獲取所有必要的授權及許可。無錫玉祁擁有開發物業的合法及完整權利。

附錄四

物業估值

第三類 — 貴集團在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2009年6月30日 現況下的市值																	
10. 中國 江蘇省 蘇州市 太倉 蘇州太倉寶龍城市 廣場第二期	<p>該物業包括一幅作為開發蘇州太倉寶龍城市廣場第二期（「擬定開發項目」）佔地面積約12,634.40平方米（135,997平方呎）的土地。</p> <p>擬定開發項目計劃開發成為住宅／商業開發項目。竣工後，物業的總建築面積將約為50,014.50平方米（538,355平方呎），另加總建築面積約4,208.00平方米（45,295平方呎）作停車位，現分列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>14,079.00</td> <td>151,546</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>12,516.00</td> <td>134,722</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>23,419.50</td> <td>252,087</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>50,014.50</u></td> <td><u>538,355</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	住宅	14,079.00	151,546	商業	12,516.00	134,722	辦公室	23,419.50	252,087	合計	<u>50,014.50</u>	<u>538,355</u>	該物業為空置地盤。	<p>人民幣157,900,000元</p> <p>（貴集團應佔100%權益：人民幣157,900,000元）</p>
用途	概約建築面積																			
	平方米	平方呎																		
住宅	14,079.00	151,546																		
商業	12,516.00	134,722																		
辦公室	23,419.50	252,087																		
合計	<u>50,014.50</u>	<u>538,355</u>																		
	<p>物業的建築工程計劃於2010年5月開展，預計將於2011年12月竣工。</p> <p>物業已獲授土地使用權，分別為期40年及70年，於2047年11月15日及2077年11月15日屆滿，作商業及住宅用途。</p>																			

附註：

- 根據國有土地使用證—太國用(2007)第2015914號，佔地面積約12,634.40平方米的物業的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司蘇州寶龍房地產發展有限公司（「蘇州寶龍」），分別為期40年及70年，於2047年11月15日及2077年11月15日屆滿，作商業及住宅用途。

2. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 蘇州寶龍依法擁有物業土地使用權。蘇州寶龍有權使用及佔用該物業及轉讓、租賃、按揭或出售其土地使用權；
 - (ii) 所有土地出讓金已獲全數支付，毋須再支付額外土地出讓金；及
 - (iii) 物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值														
11. 中國 河南省 洛陽市 洛陽寶龍城市廣場 第一期及第二期 部分	<p>該物業包括四幅作為開發洛陽寶龍城市廣場第一期及第二期部分（亦稱A、B、C及F區）（「擬定開發項目」）的土地，總佔地面積約240,364.80平方米（2,587,287平方呎）。</p> <p>擬定開發項目計劃開發成為住宅／商業開發項目，包括五金及建材市場。竣工後，物業的總建築面積將約為447,383.00平方米（4,815,631平方呎），另加總建築面積約55,322.00平方米（595,486平方呎）作停車位，現分列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>299,568.00</td> <td>3,224,550</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>147,815.00</td> <td>1,591,081</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>447,383.00</u></td> <td><u>4,815,631</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	住宅	299,568.00	3,224,550	商業	147,815.00	1,591,081	總計	<u>447,383.00</u>	<u>4,815,631</u>	該物業為空置地盤。	<p>人民幣 1,161,000,000元</p> <p>（貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,161,000,000元） （見附註6）</p>
用途	概約建築面積																
	平方米	平方呎															
住宅	299,568.00	3,224,550															
商業	147,815.00	1,591,081															
總計	<u>447,383.00</u>	<u>4,815,631</u>															
	<p>物業的建築工程計劃於2010年3月開展，預計將於2012年12月竣工。</p> <p>物業已獲授土地使用權，分別為期40年及70年，於2046年2月1日及2076年2月1日屆滿，作商業及住宅用途。</p>																

附註：

- 根據4份國有土地使用證—洛市國用(2006)第05001233及05001564號、洛市國用(2007)第05000288及05000289號，總佔地面積約240,364.80平方米的物業的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司洛陽寶龍置業發展有限公司（「洛陽寶龍」），分別為期40年及70年，於2046年2月1日及2076年2月1日屆滿，作商業及住宅用途。
- 根據建設用地規劃許可證—洛城規證字(2006)第052號，總佔地面積約543,301.643平方米的洛陽寶龍城市廣場（包括187,694.201平方米作公共道路）的規劃建築工程，已獲准進行。

3. 根據6份建設工程規劃許可證—洛城規證(2006)第841至845號及第2007064號，總規劃建築面積約449,186.00平方米的洛陽寶龍城市廣場第一期的建築工程，符合城市建設的規定，已獲准進行建設。
4. 根據施工許可證第2007005號，物業部分已獲准進行建築工程。
5. 根據預售許可證—洛房市商預字第07-12號，建築面積約68,887.00平方米的物業部分，已獲准作預售。
6. 據貴集團表示，於2009年6月30日，擬定開發項目的六幅土地尚未支付的土地出讓金約為人民幣89,599,964元，洛陽寶龍預期於2011年2月2日或以前全數清償尚未支付的土地出讓金。吾等在估值時並無將上述土地出讓金納入考慮，並假設該物業的土地出讓金已全數支付。
7. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 洛陽寶龍依法擁有物業土地使用權。洛陽寶龍有權使用及佔用該物業及轉讓、租賃、按揭或出售其土地使用權(已按揭部分除外)；
 - (ii) 擬定開發項目的土地出讓金並未全數支付。於2009年6月30日，擬定開發項目的尚未支付土地出讓金約為人民幣89,599,964元；
 - (iii) 佔地面積約72,108.60平方米的物業部分已為福建親親投資有限公司的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣50,000,000元；
 - (iv) 就目前作為按揭抵押的部分而言，洛陽寶龍有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售物業的有關部分；及
 - (v) 除上述的已按揭部分外，物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值														
12. 中國 江蘇省 無錫市 玉祁鎮 無錫玉祁寶龍湖畔 花城第二期	該物業包括四幅作為開發無錫玉祁寶龍湖畔花城第二期（「擬定開發項目」）的土地，總佔地面積約147,648.60平方米（1,589,290平方呎）。 擬定開發項目計劃開發成為住宅／商業開發項目。竣工後，物業的總建築面積將約為238,316.00平方米（2,565,233平方呎），另加總建築面積約24,612.00平方米（264,924平方呎）作停車位，現分列如下：	該物業為空置地盤。	人民幣 334,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 334,000,000元)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>232,105.00</td> <td>2,498,378</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>6,211.00</td> <td>66,855</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>238,316.00</u></td> <td><u>2,565,233</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	住宅	232,105.00	2,498,378	商業	6,211.00	66,855	總計	<u>238,316.00</u>	<u>2,565,233</u>		
用途	概約建築面積																
	平方米	平方呎															
住宅	232,105.00	2,498,378															
商業	6,211.00	66,855															
總計	<u>238,316.00</u>	<u>2,565,233</u>															
	物業的建築工程計劃於2010年8月開展，預計將於2012年8月竣工。																
	物業已獲授土地使用權，分別為期40年及70年，於2046年12月4日及2076年12月4日屆滿，作商業及住宅用途。																

附註：

- 根據4份國有土地使用證—錫惠國用(2008)第1048至1051號，總佔地面積約147,648.60平方米的物業的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司無錫玉祁寶龍置業有限公司（「無錫玉祁」），為期40年及70年，於2046年12月4日及2076年12月4日屆滿，作商業及住宅用途。
- 根據2份建設用地規劃許可證—錫規惠地許(2007)第117及118號，總佔地面積約147,600.00平方米的物業的規劃建築工程，已獲准進行。

3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 無錫玉祁有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售物業；
 - (ii) 土地出讓金已全數支付，毋須再支付額外土地出讓金；
 - (iii) 總佔地面積約156,572.50平方米的擬定開發項目部分及其上的樓宇／建築物已為中國農業銀行無錫市錫山分行的兩項按揭作抵押，貸款總額為人民幣200,000,000元；建築面積約55,886.00平方米的擬定開發項目另一部分已為中國中信銀行股份有限公司廈門分行的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣80,000,000元；
 - (iv) 就目前作為按揭抵押的部分而言，無錫玉祁有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售物業的有關部分；及
 - (v) 除上述的已按揭部分外，物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值																		
13. 位於 中國 山東省 煙台市 海陽縣的用地	該物業包括三幅總佔地面積約 668,249.33平方米(7,193,036平方呎) 的土地。 物業計劃連同其他土地開發成為住宅 ／商業開發項目。竣工後，物業的總 規劃建築面積將約為930,000.00平方 米(10,010,520平方呎)，另加總建築面 積約20,472.00平方米(220,361平方呎) 作停車位，現分列如下：	該物業為空置地盤。	人民幣 1,021,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,021,000,000元) (見附註2)																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>630,000.00</td> <td>6,781,320</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>265,000.00</td> <td>2,852,460</td> </tr> <tr> <td>酒店及配套 設施</td> <td>35,000.00</td> <td>376,740</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>930,000.00</td> <td>10,010,520</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積			平方米	平方呎	住宅	630,000.00	6,781,320	商業	265,000.00	2,852,460	酒店及配套 設施	35,000.00	376,740	合計	930,000.00	10,010,520		
用途	概約建築面積																				
	平方米	平方呎																			
住宅	630,000.00	6,781,320																			
商業	265,000.00	2,852,460																			
酒店及配套 設施	35,000.00	376,740																			
合計	930,000.00	10,010,520																			
	物業的建築工程計劃於2010年11月開 展，預計將於2012年9月竣工。																				
	物業已獲授土地使用權，為期40年， 於2048年1月24日屆滿，作商業、旅 遊及娛樂用途。																				

附註：

- 根據由海陽縣國土資源局與煙台寶龍體育置業有限公司(「煙台寶龍」)訂立的2份國有土地使用權出讓合同—海土掛合字2007第30及31號及其補充協議，總佔地面積668,249.33平方米的物業的土地使用權已按總土地出讓金人民幣180,427,319元授予煙台寶龍，分別為期40年及70年，作住宅、商業、旅遊及娛樂用途。
- 據貴集團表示，於2009年6月30日，物業的尚未支付土地出讓金為人民幣45,449,000元。吾等在估值時並無將有關土地出讓金部分納入考慮，並已假設該物業的土地出讓金已獲全數支付。

附錄四

物業估值

3. 根據3份國有土地使用證—海國用(2008)第668至670號，3幅總佔地面積約427,392.01平方米的土地的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司煙台寶龍，為期40年，於2048年1月24日屆滿，作商業／旅遊／娛樂用途。
4. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 煙台寶龍依法擁有物業部分的土地使用權。煙台寶龍有權使用及佔用該物業的有關部分及轉讓、租賃、按揭或出售其土地使用權（下文(iii)所述的部分除外）；
 - (ii) 物業的土地出讓金並未全數支付。於2009年6月30日，物業的尚未支付土地出讓金約為人民幣45,449,000元；
 - (iii) 總佔地面積約199,600.45平方米的物業部分及其上的樓宇／建築物已為中國中信銀行廈門分行的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣80,000,000元；
 - (iv) 就目前作為按揭抵押的部分而言，煙台寶龍有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售物業的有關部分；
 - (v) 經如期全數清償尚未支付土地出讓金後，煙台寶龍獲取物業其餘部分的土地使用權的國有土地使用證並無任何法律障礙；及
 - (vi) 除上述的已按揭部分外，物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值														
14. 位於 中國 江蘇省 宿遷市 阜新區的用地	該物業包括一幅總佔地面積約 220,201.00平方米(2,370,244平方呎) 的土地。 物業計劃連同其他土地開發成為住 宅／商業開發項目。竣工後，物業的 總建築面積將約為454,153.00平方米 (4,888,503平方呎)，另加總建築面積 約63,725.00平方米(685,936平方呎) 作停車位，現分列如下：	該物業為空置地盤。	人民幣 688,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 688,000,000元) (見附註2)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>246,750.00</td> <td>2,656,017</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>207,403.00</td> <td>2,232,486</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>454,153.00</u></td> <td><u>4,888,503</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	住宅	246,750.00	2,656,017	商業	207,403.00	2,232,486	總計	<u>454,153.00</u>	<u>4,888,503</u>		
用途	概約建築面積																
	平方米	平方呎															
住宅	246,750.00	2,656,017															
商業	207,403.00	2,232,486															
總計	<u>454,153.00</u>	<u>4,888,503</u>															
	物業的建築工程計劃於2009年10月開 展，預計將於2012年7月竣工。																
	物業已獲授土地使用權，分別為期40 年及70年，於2048年11月20日及2078 年11月20日屆滿，作商業及住宅用途。																

附註：

- 根據由中國江蘇省宿遷市國土資源局與宿遷寶龍置業發展有限公司(「宿遷寶龍」)訂立的國有土地使用權出讓合同一宿國土經第(07G-宿城-31-02)號及其補充協議，總佔地面積約220,201.00平方米的物業的土地使用權已按土地出讓金人民幣388,434,564元授予宿遷寶龍，分別為期40年及70年，作商業及住宅用途。
- 據貴集團表示，於2009年6月30日，物業的尚未支付土地出讓金為人民幣209,499,564元。吾等在估值時並無將有關尚未支付的土地出讓金納入考慮，並已假設該物業的土地出讓金已獲全數支付。

附錄四

物業估值

3. 根據國有土地使用證—宿國用(2008)第0154號，佔地面積約79,983.00平方米的土地的土地使用權已授予宿遷寶龍，分別為期40年及70年，於2048年11月20日及2078年11月20日屆滿，作商業及住宅用途。
4. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 宿遷寶龍依法擁有物業部分的土地使用權。宿遷寶龍有權使用及佔用該物業的有關部分及轉讓、租賃、按揭或出售其土地使用權(下文(iii)所述的部分除外)；
 - (ii) 物業的土地出讓金並未全數支付。於2009年6月30日，物業的尚未支付土地出讓金約為人民幣209,499,564元；
 - (iii) 總佔地面積約79,983.00平方米的物業部分已為宿遷市區農村信用合作聯社的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣50,000,000元；
 - (iv) 就目前作為按揭抵押的部分而言，宿遷寶龍有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售物業的有關部分；
 - (v) 經如期全數清償尚未支付土地出讓金後，宿遷寶龍獲取物業其餘部分的土地使用權的國有土地使用證並無任何法律障礙；及
 - (vi) 除上述的已按揭部分外，物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值																					
15. 位於 中國 河南省 新鄉市 友誼路的用地	該物業包括兩幅總佔地面積約 299,980.49平方米(3,228,990平方呎) 的土地。 物業計劃連同其他土地開發成為住 宅／商業開發項目。竣工後，物業的 總建築面積將約為720,000.00平方米 (7,750,080平方呎)，另加總建築面積 約80,000.00平方米(861,120平方呎)作 停車位，現分列如下：	該物業為空置地盤。	人民幣 1,025,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,025,000,000元) (見附註2)																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>470,000.00</td> <td>5,059,080</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>180,000.00</td> <td>1,937,520</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>60,000.00</td> <td>645,840</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>10,000</td> <td>107,640</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>720,000.00</u></td> <td><u>7,750,080</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積			平方米	平方呎	住宅	470,000.00	5,059,080	商業	180,000.00	1,937,520	辦公室	60,000.00	645,840	酒店	10,000	107,640	合計	<u>720,000.00</u>	<u>7,750,080</u>		
用途	概約建築面積																							
	平方米	平方呎																						
住宅	470,000.00	5,059,080																						
商業	180,000.00	1,937,520																						
辦公室	60,000.00	645,840																						
酒店	10,000	107,640																						
合計	<u>720,000.00</u>	<u>7,750,080</u>																						
	物業的建築工程計劃於2009年11月開 展，預計將於2012年9月竣工。																							
	物業已獲授土地使用權，分別為期40 年及70年，於2048年1月7日及2078年 1月7日屆滿，作商業及住宅用途。																							

附註：

- 根據由新鄉市國土資源局與新鄉寶龍置業發展有限公司(「新鄉寶龍」)訂立的國有土地使用權出讓合同第2007-92掛號、其三份補充協議及其修訂協議，總佔地面積約299,980.49平方米的物業的土地使用權已按土地出讓金人民幣269,982,441元授予新鄉寶龍，分別為期70年及40年，作住宅及商業用途。
- 據貴集團表示，於2009年6月30日，物業的尚未支付土地出讓金為人民幣132,984,197元。吾等在估值時並無將有關尚未支付的土地出讓金納入考慮，並已假設該物業的土地出讓金已獲全數支付。

附錄四

物業估值

3. 根據國有土地使用證—新國用(2008)第(02)013號，總佔地面積約106,666.80平方米的土地的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司新鄉寶龍，分別為期40年及70年，於2048年1月7日及2078年1月7日屆滿，作商業及住宅用途。
4. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 新鄉寶龍依法擁有物業部分的土地使用權。新鄉寶龍有權使用及佔用物業的有關部分及轉讓、租賃、按揭或出售其土地使用權；
 - (ii) 物業的土地出讓金並未全數支付。於2009年6月30日，物業的尚未支付土地出讓金約為人民幣132,984,197元；
 - (iii) 經如期全數清償尚未支付土地出讓金後，新鄉寶龍獲取物業其餘部分的土地使用權的國有土地使用證並無任何法律障礙；及
 - (iv) 物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值																					
16. 位於 中國 江蘇省 鹽城市 青年南路的用地	該物業包括兩幅總佔地面積約 221,184.00平方米(2,380,825平方呎) 的土地。 物業計劃連同其他土地開發成為住 宅／商業開發項目。竣工後，物業 的總建築面積約為409,952.00平方米 (4,412,722平方呎)，另加總建築面積 約78,054.00平方米(840,173平方呎)作 停車位，現分列如下：	該物業為空置地盤。	人民幣 870,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 870,000,000元) (見附註2)																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>215,766.00</td> <td>2,322,505</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>181,867.00</td> <td>1,957,616</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>10,677.00</td> <td>114,927</td> </tr> <tr> <td>設施</td> <td>1,642.00</td> <td>17,674</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>409,952.00</u></td> <td><u>4,412,722</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積			平方米	平方呎	住宅	215,766.00	2,322,505	商業	181,867.00	1,957,616	酒店	10,677.00	114,927	設施	1,642.00	17,674	總計	<u>409,952.00</u>	<u>4,412,722</u>		
用途	概約建築面積																							
	平方米	平方呎																						
住宅	215,766.00	2,322,505																						
商業	181,867.00	1,957,616																						
酒店	10,677.00	114,927																						
設施	1,642.00	17,674																						
總計	<u>409,952.00</u>	<u>4,412,722</u>																						
	<p>物業的建築工程計劃於2009年10月開展，預計將於2012年4月竣工。</p> <p>物業已獲授土地使用權，分別為期40年及70年，於2048年9月30日及2078年9月30日屆滿，作商業服務(商業、辦公室、酒店)及住宅(公寓)用途。</p>																							

附註：

- 根據由鹽城市國土資源局(「授予人」)、福州寶龍房地產發展有限公司及寶龍地產(香港)控股有限公司(「原承授人」)訂立的國有土地使用權出讓合同—鹽市國土合字(2008)第5號及兩份補充協議，及由授予人、原承授人及鹽城寶龍置業發展有限公司(「鹽城寶龍」)訂立的補充協議，佔地面積221,184.00平方米的物業的土地使用權已按土地出讓金人民幣437,944,320元授予鹽城寶龍，分別為期40年及70年，作商業服務(商業、辦公室、酒店)及住宅(公寓)用途。
- 據貴集團表示，於2009年6月30日，物業的尚未支付土地出讓金為人民幣262,744,320元。吾等在估值時並無將有關土地出讓金納入考慮，並已假設該物業的土地出讓金已獲全數支付。

附錄四

物業估值

3. 根據國有土地使用證鹽國用(2009)第605188號，佔地面積約86,665.30平方米的物業的土地使用權已授予鹽城寶龍，分別為期40年及70年，於2048年9月30日及2078年9月30日屆滿，作商業服務(商業、辦公室、酒店)及住宅(公寓)用途。
4. 根據3份建築工程規劃許可證 — 建字第320901200950163至320901200950165號，總規劃建築面積約32,603.00平方米的物業的建築工程，符合城市建設的規定，已獲准進行建設。
5. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 鹽城寶龍依法擁有物業部分的土地使用權。鹽城寶龍有權使用及佔用該物業的相關部分及轉讓、租賃、按揭或出售其土地使用權；
 - (ii) 物業的土地出讓金並未全數支付。於2009年6月30日，物業的尚未支付土地出讓金約為人民幣262,744,320元；
 - (iii) 經如期全數清償尚未支付土地出讓金後，鹽城寶龍獲取物業其餘部分的土地使用權的國有土地使用證並無任何法律障礙；及
 - (iv) 物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日																				
			現況下的市值																				
17. 位於 中國 江蘇省 常州市 青楓公園 以南的用地	該物業包括兩幅總佔地面積約 270,120.00平方米(2,907,572平方呎) 的土地。 物業計劃連同其他土地開發成為住 宅／商業開發項目。竣工後，物業 的總建築面積約為700,700.00平方米 (7,542,355平方呎)，另加總建築面積 約80,000.00平方米(861,120平方呎) 作停車位，現分列如下：	該物業為空置地盤。	人民幣 725,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 725,000,000元)																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>486,000.00</td> <td>5,231,304</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>159,000.00</td> <td>1,711,476</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>47,000.00</td> <td>505,908</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>8,700.00</td> <td>93,647</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>700,700.00</u></td> <td><u>7,542,335</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	住宅	486,000.00	5,231,304	商業	159,000.00	1,711,476	辦公室	47,000.00	505,908	酒店	8,700.00	93,647	合計	<u>700,700.00</u>	<u>7,542,335</u>		
用途	概約建築面積																						
	平方米	平方呎																					
住宅	486,000.00	5,231,304																					
商業	159,000.00	1,711,476																					
辦公室	47,000.00	505,908																					
酒店	8,700.00	93,647																					
合計	<u>700,700.00</u>	<u>7,542,335</u>																					
	物業的建築工程計劃於2009年12月開 展，預計將於2013年12月竣工。																						
	物業已獲授土地使用權，分別為期40 年及70年，於2048年7月30日及2078 年7月30日屆滿，作商業／辦公室及 住宅用途。																						

附註：

- 根據由常州市國土資源局與常州寶龍置業發展有限公司(「常州寶龍」)訂立的國有土地使用權出讓合同—常國用2008出字第087號，佔地面積約270,120.00平方米的物業的土地使用權已按土地出讓金人民幣43,500,000元授予常州寶龍，分別為期40年及70年，作商業／辦公室及住宅用途。
- 根據2份國有土地使用證—常國用(2009)第0319119及0319148號，總佔地面積約170,245.00平方米的物業的土地使用權已授予常州寶龍，分別為期40年及70年，於2048年7月30日及2078年7月30日屆滿，作商業及住宅用途。

3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 常州寶龍依法擁有物業部分的土地使用權。常州寶龍有權使用及佔用該物業的有關部分及轉讓、租賃、按揭或出售其土地使用權；
 - (ii) 土地出讓金已獲全數支付。常州寶龍獲取物業其餘部分的土地使用權的國有土地使用證並無任何法律障礙；及
 - (iii) 物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值																	
18. 位於 中國 山東省 青島市 李滄區的用地	該物業包括一幅佔地面積約107,150.20平方米(1,153,365平方呎)的土地。 物業計劃開發成為住宅／商業開發項目。竣工後，物業的總建築面積將約為278,044.00平方米(2,992,866平方呎)，另加總建築面積約85,620.00平方米(921,614平方呎)作停車位，現分列如下：	該物業為空置地盤。	人民幣 931,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 931,000,000元) (見附註2)																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>135,014.00</td> <td>1,453,291</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>136,556.00</td> <td>1,469,889</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>6,474.00</td> <td>69,686</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>278,044.00</u></td> <td><u>2,992,866</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	住宅	135,014.00	1,453,291	商業	136,556.00	1,469,889	酒店	6,474.00	69,686	合計	<u>278,044.00</u>	<u>2,992,866</u>		
用途	概約建築面積																			
	平方米	平方呎																		
住宅	135,014.00	1,453,291																		
商業	136,556.00	1,469,889																		
酒店	6,474.00	69,686																		
合計	<u>278,044.00</u>	<u>2,992,866</u>																		
	物業的建築工程計劃於2009年10月開展，預計將於2011年12月竣工。																			
	物業已獲授土地使用權，分別為期40年及70年，作商業服務及住宅用途。																			

附註：

1. 根據由青島市國土資源局(「授予人」)與福州寶龍房地產發展有限公司(「福州寶龍」)訂立的國有土地使用權出讓合同—青土資房合(2008)第6號及其修訂協議，以及由授予人與青島寶龍房地產發展有限公司(「青島李滄寶龍」)訂立的兩份補充協議，佔地面積約107,150.20平方米的物業的土地使用權已按土地出讓金人民幣437,386,300元授予青島李滄寶龍，分別為期40年及70年，作商業服務及住宅用途。
2. 據貴集團表示，於2009年6月30日，物業的尚未支付土地出讓金為人民幣110,585,205元。吾等在估值時並無將有關土地出讓金分納入考慮，並已假設該物業的土地出讓金已獲全數支付。
3. 根據國有土地使用證青房地權市字第200956693號，總佔地面積約70,047.10平方米的物業的土地使用權已授予青島李滄寶龍，分別為期40年及70年，於2048年6月19日及2078年6月19日屆滿，作商業及住宅用途。

4. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 青島李滄寶龍依法擁有物業部分的土地使用權。青島李滄寶龍有權使用及佔用該物業的有關部分及轉讓、租賃、按揭或出售其土地使用權；
 - (ii) 物業的土地出讓金並未全數支付。於2009年6月30日，物業的尚未支付土地出讓金約為人民幣110,585,205元；
 - (iii) 經如期全數清償尚未支付土地出讓金後，青島李滄寶龍獲取物業其餘部分的土地使用權的國有土地使用證並無任何法律障礙；及
 - (iv) 物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

第四類 — 貴集團在中國租用之物業權益

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
19. 中國 江蘇省 蘇州市 太倉市 世福二區 第131及386號單位	<p>該物業包括兩棟於1998年前後竣工的九層高住宅樓宇內的兩個住宅單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為327.00平方米(3,520平方呎)。</p> <p>該物業由兩名獨立第三方按多個年期租予蘇州寶龍。</p> <p>(詳情請參閱附註1至2)。</p>	該物業由貴集團佔用作宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方陳方明(「出租人」)與貴公司全資附屬公司蘇州寶龍房地產發展有限公司(「蘇州寶龍」)訂立的租賃協議，物業第131號單位(建築面積約218.00平方米)已租予蘇州寶龍，為期12個月，由2008年5月8日起，於2009年5月7日屆滿，年度租金為人民幣37,000元，不包括所有開銷。
2. 根據獨立第三方施紅芬(「出租人」)與蘇州寶龍訂立的租賃協議，物業第386號單位已租予蘇州寶龍，為期12個月，由2008年6月5日起，於2009年6月4日屆滿，每月租金為人民幣37,000元，不包括所有開銷。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 各出租人尚未向吾等提供物業的相關房屋所有權證以進行核證；及
 - (ii) 租賃協議可能屬無效，而蘇州寶龍在租賃協議下的權利在中國法律下可能不獲認可及保障。

附錄四

物業估值

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
20. 中國 江蘇省 蘇州市 寶龍城市廣場 第3座303號單位及 第7座404號單位	<p>該物業包括兩棟於2007年竣工的七層高住宅樓宇內的兩個住宅單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為249.00平方米(2,680平方呎)。</p> <p>該物業由兩名獨立第三方按多個年期租予蘇州寶龍。</p> <p>(詳情請參閱附註1及2)。</p>	該物業由貴集團佔用作宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方李萍(「出租人」)與蘇州寶龍房地產發展有限公司(「蘇州寶龍」)訂立的租賃協議，物業(建築面積約120.00平方米)已租予蘇州寶龍，為期12個月，由2009年2月9日起，於2010年2月8日屆滿，每月租金為人民幣1,000元。
2. 根據獨立第三方陸蘊娟(「出租人」)與蘇州寶龍訂立的租賃協議，物業(建築面積約129.00平方米)已租予蘇州寶龍，為期12個月，由2009年6月1日起，於2010年5月31日屆滿，每月租金為人民幣1,900元。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 各出租人已獲取相關物業的房屋所有權證並有權出租物業予蘇州寶龍；
 - (ii) 租賃協議在中國法律下對訂約雙方而言為合法、有效及具約束力；
 - (iii) 租賃協議尚未登記，但不會影響租賃協議的有效性；
 - (iv) 就訂立租賃協議而言，該物業設定多項按揭。出租人已根據按揭獲取承按人的相關同意；及
 - (v) 蘇州寶龍於租賃協議的年期內有權使用物業作租賃協議訂明的用途。

附錄四

物業估值

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
21. 中國 安徽省 蚌埠市 南北米亞花園 第12座第1號單位 第102及202號單位	<p>該物業包括位於一棟於2000年竣工的八層高住宅樓宇內一層及二層的兩個住宅單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為256.22平方米(2,758平方呎)。</p> <p>該物業由兩名獨立第三方按多個年期租予蚌埠寶龍。</p> <p>(詳情請參閱附註1及2)。</p>	該物業由貴集團佔用作宿舍用途。	無商業價值

附註：

- 根據獨立第三方孫軍(「出租人」)與貴公司全資附屬公司蚌埠寶龍置業有限公司(「蚌埠寶龍」)訂立的租賃協議，物業第102號單位(建築面積約128.11平方米)已租予蚌埠寶龍，為期2年，由2008年4月1日起，於2010年3月31日屆滿，每月租金為人民幣1,300元。
- 根據獨立第三方孫素萍(「出租人」)與蚌埠寶龍訂立的租賃協議，物業第202號單位(建築面積約128.11平方米)已租予蚌埠寶龍，為期2年，由2008年4月1日起，於2010年3月31日屆滿，每月租金為人民幣1,300元。
- 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - 各出租人已獲取相關物業的房屋所有權證並有權出租物業予蚌埠寶龍；
 - 租賃協議在中國法律下對訂約雙方而言為合法、有效及具約束力；
 - 租賃協議尚未登記，但不會影響租賃協議的有效性；及
 - 蚌埠寶龍於租賃協議的年期內有權使用物業作租賃協議訂明的用途。

附錄四

物業估值

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
22. 中國 安徽省 蚌埠市 紫荊名流 第17座第3號單位 第406號單位	<p>該物業包括一棟於2000年竣工的七層高住宅大樓內四層的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為96.00平方米（1,033平方呎）。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予蚌埠寶龍，為期12個月，由2008年10月27日起，於2009年10月27日屆滿，每月租金為人民幣1,400元。</p>	該物業由貴集團佔用作宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方邢國玉（「出租人」）與貴公司全資附屬公司蚌埠寶龍置業有限公司（「蚌埠寶龍」）訂立的租賃協議，建築面積約96.00平方米的物業已租予蚌埠寶龍，為期12個月，由2008年10月27日起，於2009年10月27日屆滿，每月租金為人民幣1,400元。
2. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 出租人已獲取物業的房屋所有權證並有權出租物業予蚌埠寶龍；
 - (ii) 租賃協議在中國法律下對訂約雙方而言為合法、有效及具約束力；
 - (iii) 租賃協議尚未登記，但不會影響租賃協議的有效性；及
 - (iv) 蚌埠寶龍於租賃協議的年期內有權使用物業作租賃協議訂明的用途。

附錄四

物業估值

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
23. 中國 福建省 廈門市 思明區 嘉禾路305號 寶龍中心第二期 2及3層17個單位	<p>該物業包括位於一棟於2006年竣工的32層高綜合樓內二至三層的17個商業單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為6,023.85平方米(64,841平方呎)。</p> <p>該物業由兩名關聯方按多個年期租予福州寶龍。</p> <p>(詳情請參閱附註1及2)。</p>	該物業現由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據關聯方廈門寶龍信息產業發展有限公司(「出租人」)與貴公司全資附屬公司福州寶龍房地產發展有限公司(「福州寶龍」)訂立的租賃協議，物業三層的九個單位(總建築面積約3,093.40平方米)已租予福州寶龍，為期2年，由2008年1月1日起，於2009年12月31日屆滿，每月租金為人民幣123,736元。
2. 根據關聯方張顯耀及張銘軒(「出租人」)與福州寶龍訂立的租賃協議，物業二層的八個單位(總建築面積約2,930.45平方米)已租予福州寶龍，為期2年，由2008年1月1日起，於2009年12月31日屆滿，每月租金為人民幣117,218元。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 各出租人已獲取物業的相關房屋所有權證並有權出租物業予福州寶龍；
 - (ii) 租賃協議在中國法律下對訂約雙方而言為合法、有效及具約束力；
 - (iii) 租賃協議尚未登記，但不會影響租賃協議的有效性；及
 - (iv) 福州寶龍於租賃協議的年期內有權使用物業作租賃協議訂明的用途。

附錄四

物業估值

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
24. 中國 山東省 青島市 海棠苑小區 第10座第4號單位 第602號單位	<p>該物業包括一棟於2003年竣工的六層高住宅大樓內六層的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為95.66平方米（1,030平方呎）。</p> <p>該物業由獨立第三方租予青島寶龍，為期6個月，由2009年4月11日起，於2009年10月10日屆滿，每月租金為人民幣1,000元。</p>	該物業由貴集團佔用作宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方姬峰（「出租人」）與貴公司全資附屬公司青島寶龍房地產發展有限公司（「青島寶龍」）訂立的租賃協議，建築面積約95.66平方米的物業已租予青島寶龍，為期6個月，由2009年4月11日起，於2009年10月10日屆滿，每月租金為人民幣1,000元。
2. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 出租人已獲取相關物業的房屋所有權證並有權出租物業予青島寶龍；
 - (ii) 租賃協議在中國法律下對訂約雙方而言為合法、有效及具約束力；
 - (iii) 租賃協議尚未登記，但不影響租賃協議的有效性；及
 - (iv) 青島寶龍於租賃協議的年期內有權使用物業作租賃協議訂明的用途。

附錄四

物業估值

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
25. 中國 山東省 青島市 名富花園 第6座第2號單位 第201號單位	<p>該物業包括一棟於2002年竣工的七層高住宅大樓內二層的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為85.00平方米（915平方呎）。</p> <p>該物業由獨立第三方租予青島寶龍，為期6個月，由2009年6月6日起，於2009年12月6日屆滿，每月租金為人民幣7,900元。</p>	該物業由貴集團佔用作宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方劉明信（「出租人」）與貴公司全資附屬公司青島寶龍房地產發展有限公司（「青島寶龍」）訂立的租賃協議，物業已租予青島寶龍，為期6個月，由2009年6月6日起，於2009年12月6日屆滿，每月租金為人民幣7,900元。
2. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 出租人並未向吾等提供物業的相關房屋所有權證以進行核證；及
 - (ii) 租賃協議可能屬無效，而青島寶龍在租賃協議下的權利可能不獲中國法律認可及保障。

附錄四

物業估值

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
26. 中國 山東省 青島市 北峰社區 第9座第4號單位 第301號單位	<p>該物業包括一棟於2002年竣工的七層高住宅大樓內三層的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為95.80平方米（1,031平方呎）。</p> <p>該物業由獨立第三方租予青島寶龍，為期6個月，由2009年6月5日起，於2009年12月5日屆滿，每月租金為人民幣6,500元。</p>	該物業由貴集團佔用作宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方江愛珍（「出租人」）與貴公司全資附屬公司青島寶龍房地產發展有限公司（「青島寶龍」）訂立的租賃協議，物業已租予青島寶龍，為期6個月，由2009年6月5日起，於2009年12月5日屆滿，每月租金為人民幣6,500元。
2. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 出租人並未向吾等物業的相關房屋所有權證以進行核證；及
 - (ii) 租賃協議可能屬無效，而青島寶龍在租賃協議下的權利可能不獲中國法律認可及保障。

附錄四

物業估值

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
27. 中國 山東省 青島市 聖富花園 第14座第1號單位 第401號單位	<p>該物業包括一棟於2002年竣工的七層高住宅大樓內四層的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為100.20平方米（1,079平方呎）。</p> <p>該物業由獨立第三方租予青島寶龍，為期6個月，由2009年6月9日起，於2009年12月9日屆滿，每月租金為人民幣8,000元。</p>	該物業由貴集團佔用作宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方王積慶（「出租人」）與貴公司全資附屬公司青島寶龍房地產發展有限公司（「青島寶龍」）訂立的租賃協議，物業已租予青島寶龍，為期6個月，由2009年6月9日起，於2009年12月9日屆滿，每月租金為人民幣8,000元。
2. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 出租人並未向吾等提供物業的相關房屋所有權證以進行核證；及
 - (ii) 租賃協議可能屬無效，而青島寶龍在租賃協議下的權利可能不獲中國法律認可及保障。