

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

以下為獨立物業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物業於二零一二年八月三十一日的估值意見而編撰以供載入本文件的函件、估值概要及估值證書全文。



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

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：

吾等遵照閣下指示，對旭輝控股(集團)有限公司(以下稱「貴公司」、其附屬公司及聯營公司(以下統稱「貴集團」)擁有權益且位於中華人民共和國(「中國」)的該等物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提出吾等對該等物業於二零一二年八月三十一日(「估值日」)的估值意見，以供載入公開發售文件。

吾等對各項物業的估值乃吾等認為的市值，按吾等所下定義，市值的意思是指「自願買賣雙方在進行適當市場推廣後基於公平交易原則，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日買賣物業的估計金額」。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

市值為賣方在市場上合理可得最高價格及買方在市場上合理可得最有利價格。該估計尤其排除因特別條款或情況(如非常規融資、與物業擁有人的租賃安排、合營企業、管理協議、與銷售有關的人士所提供的特別代價或優惠，或任何特別價值因素)而導致的估計價格升跌。對物業市值的估計並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何有關稅項。

在吾等對中國物業進行估值過程中，除另有說明外，吾等假設有關物業的土地使用權已獲批准可在各特定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已繳清應付土地出讓金。除另有指明外，吾等亦假設物業擁有人對該等物業擁有適當的合法所有權，並擁有自由及不受干擾的權利於整個獲授的未屆滿年期內使用、佔用或轉讓該等物業。

在對第一類 貴集團於中國持作銷售的物業進行估值時，吾等假設該等物業按現狀以交吉方式出售獲利，經參考有關市場可資比較銷售交易，採用直接比較法進行估值。

在對第二類 貴集團於中國持有作開發用途的物業及第四類 貴集團於中國持有作投資用途的第60號物業進行估值時，吾等基於該等物業將根據吾等所獲提供的最新開發計劃開發及竣工而進行估值。吾等假設開發計劃已取得由相關政府部門發出的一切的同意書、批文及許可證，且在並無繁苛條件或拖延處理的情況下授出。在達致估值意見時，吾等採用直接比較法，經參考有關市場可資比較銷售交易，並計及所支出的建設成本以及完成開發將耗用的成本，以反映竣工開發項目的質素。

在對第三類 貴集團於中國持有作未來開發用途的物業(除第48號、50號、51號及56號物業外)進行估值時，吾等假設物業以交吉方式出售獲利，經參考市場可資比較銷售交易，採用直接比較法進行估值。在對第三類第48號、50號、51號及56號物業進行估值時，由於相關土地出讓金的款項仍未悉數結清，故吾等並無賦予該等物業任何商業價值。

在對第四類第61號、62號、63號及64號物業進行估值時，吾等已參考市場可資比較市場交易，並在適當情況下採用吾等所獲提供計劃所示收入淨額資本化為基準對物業進行估值，亦已計及撥歸該等物業的潛在收入。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

在對第五類及第六類 貴集團分別於中國及香港租賃的物業進行估值時，由於該等物業權益屬短期租約，或不得出讓或分租或缺乏可觀租金利潤，故吾等認為該等物業並無商業價值。

吾等獲提供該等物業的所有權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或證實有否任何修訂並未顯示於吾等所獲提供的副本上。吾等在進行估值時頗為依賴 貴集團及其中國法律顧問通商律師事務所提供與物業業權有關的資料。吾等亦接納 貴集團就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、開發計劃、總建設成本及未付建設成本、地盤面積及建築面積以及所有其他相關事宜提供的資料及意見。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供文件所載的資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等且對估值甚為重要的資料的真實性及準確性。 貴集團亦向吾等表示所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供充足資料以達致知情意見。

吾等已視察該等物業的外觀，並盡可能視察其內部狀況。吾等視察該等物業時並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦並無對任何設施進行測試。吾等亦無進行實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合作任何未來開發。吾等編製估值時乃假設上述方面均符合要求，且在開發期間不會產生任何非經常性開支或延誤。

吾等的估值並無就該等物業所涉及的任何質押、抵押或拖欠的款項以及出售時可能涉及的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的物業估值遵守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)所載的規定。

除另有說明外，吾等所編製的報告內的所有金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
上海
長寧區
通協路288弄
旭輝·虹橋國際3座5樓
旭輝控股(集團)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
劉振權
MHKIS MRICS RPS(GP)
謹啟

附註：劉振權先生為合資格產業測量師，擁有逾19年香港及中國物業估值專業經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值概要

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
第一類 – 貴集團於中國持作銷售的物業				
1.	中國 上海 長寧區 通協路 上海 旭輝•虹橋國際	395,000,000	100%	395,000,000
2.	中國 上海 普陀區 長風商務區 丹巴路 上海 旭輝•世紀廣場	288,000,000	100%	288,000,000
3.	中國 上海 寶山區 顧北路 上海 旭輝•依雲灣 多個停車位	3,800,000	100%	3,800,000
4.	中國 上海 寶山區 顧北路 上海 旭輝•依雲灣 一幢聯排住宅	10,100,000	100%	10,100,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
5.	中國 上海 徐匯區 濱江區域 華濟路及近龍吳路 上海 旭輝•朗香郡	39,000,000	100%	39,000,000
6.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 文昌路以東與 興賢路以南 蘇州 旭輝•上河郡部分	86,600,000	100%	86,600,000
7.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 大新河路以北與 星宇路以東 蘇州 旭輝•朗香郡部分	150,000,000	100%	150,000,000
8.	中國 江蘇省 蘇州 工業園區 青劍路 蘇州 旭輝•芭堤蘭灣部分	6,300,000	100%	6,300,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
9.	中國 安徽省 合肥 政務文化新區 東至路 合肥 旭輝•中央宮園一期部分	19,300,000	100%	19,300,000
10.	中國 浙江省 嘉興 中山路以東 嘉興 旭輝廣場部分	234,000,000	100%	234,000,000
11.	中國 北京 大興區 黃村鎮 新城北區23號 北京 旭輝•紫郡	14,800,000	100%	14,800,000
12.	中國 北京 朝陽區 望京區域 利澤西園209號 北京 旭輝•望馨商業中心部分	7,200,000	100%	7,200,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
13.	中國 北京 朝陽區 北苑路 北京 旭輝·奧都部分	43,900,000	100%	43,900,000
14.	中國 北京 經濟技術開發區 天寶南街 北京 旭輝·上海沙龍 多個停車位	48,100,000	100%	48,100,000
15.	中國 河北省 廊坊 經濟技術開發區 東方大學城 廊坊 旭輝·十九城邦一期部分	86,100,000	100%	86,100,000
16.	中國 河北省 廊坊 經濟技術開發區 東方大學城 廊坊 旭輝·十九城邦二期部分	74,700,000	100%	74,700,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
17.	中國 重慶 渝北區 寶桐路與雙湖路 重慶 旭輝·朗香郡一期部分	26,900,000	100%	26,900,000
18.	中國 重慶 渝北區 寶桐路與雙湖路 重慶 旭輝·朗香郡二期部分	3,400,000	100%	3,400,000
19.	中國 重慶 渝北區 寶桐路與雙湖路 重慶 旭輝·朗香郡三期	117,000,000	100%	117,000,000
20.	中國 重慶 渝北區 寶桐路與雙湖路 重慶 旭輝·朗香郡四期	151,000,000	100%	151,000,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
21.	中國 湖南省 長沙 岳麓區 茶子山路 長沙 旭輝·藏郡 多個商舖及停車位	17,500,000	100%	17,500,000
22.	中國 福建省 福州 倉山區 閩江大道 福州 旭輝·左海岸部分	26,500,000	100%	26,500,000
23.	中國 河北省 廊坊 經濟技術開發區 東方大學城 香榭里社商業樓3座 1103-1108室及 1203-1208室	8,900,000	100%	8,900,000
	第一類小計：	1,858,100,000		1,858,100,000
第二類－貴集團於中國持有的開發中物業				
24.	中國 上海 青浦區 清河灣路 上海 旭輝·玫瑰灣	1,687,000,000	100%	1,687,000,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
25.	中國 上海 青浦區 青浦鎮 石西村 上海 旭輝·百合宮館	706,000,000	100%	706,000,000
26.	中國 上海 寶山區 羅涇鎮 上海 旭輝·瀾悅灣	903,000,000	100%	903,000,000
27.	中國 上海 青浦區 練塘鎮 上海 旭輝·朗悅庭	458,000,000	100%	458,000,000
28.	中國 上海 嘉定區 嘉定新城 高台路以北及近雲谷路 上海 旭輝·華庭	369,000,000	100%	369,000,000
29.	中國 上海 閔行區 浦江鎮 上海 旭輝·浦江國際	1,239,000,000	100%	1,239,000,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
30.	中國 上海 楊浦區 控江路 上海 旭輝•楊浦商業廣場部分	465,000,000	53%	246,450,000
31.	中國 上海 寶山區 顧北路 上海 旭輝•依雲灣部分	321,000,000	100%	321,000,000
32.	中國 上海 楊浦區 五角場鎮 新江灣城街道 上海 旭輝•江灣墅	1,304,000,000	75.5%	984,520,000
33.	中國 上海 奉賢區 海灣旅遊區 海馬路 上海 旭輝•圓石灘	1,652,000,000	97%	1,602,440,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
34.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 文昌路以東與 興賢路以南 蘇州 旭輝•上河郡部分	1,212,000,000	100%	1,212,000,000
35.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 大新河路以北與 星宇路以東 蘇州 旭輝•朗香郡部分	222,000,000	100%	222,000,000
36.	中國 安徽省 合肥 政務文化新區 東至路 合肥 旭輝•中央宮園二期	588,000,000	100%	588,000,000
37.	中國 安徽省 合肥 濱湖新城 方興大道與 西藏路交匯處西南 合肥 旭輝•御府一期	632,000,000	100%	632,000,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
38.	中國 江蘇省 鎮江 京口區 天橋路以南 鎮江 旭輝·時代城	1,013,000,000	100%	1,013,000,000
39.	中國 北京 大興區 黃村鎮 新城北區 北京 旭輝·御府	2,299,000,000	100%	2,299,000,000
40.	中國 河北省 廊坊 經濟技術開發區 東方大學城 廊坊 旭輝·十九城邦二期部分	1,014,000,000	100%	1,014,000,000
41.	中國 河北省 廊坊 經濟技術開發區 東方大學城 廊坊 旭輝·十九城邦三期	494,000,000	100%	494,000,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
42.	中國 天津 塘沽區 海興路以東與 騰飛路以北 天津 旭輝·瀾郡一期及二期	1,088,000,000	100%	1,088,000,000
43.	中國 重慶 渝北區 寶桐路與雙湖路 重慶 旭輝·朗香郡五期	390,000,000	100%	390,000,000
44.	中國 重慶 兩江新區 北碚區 蔡家鎮 重慶 旭輝·朗悅郡	303,000,000	100%	303,000,000
45.	中國 湖南省 長沙 長沙縣 東四路28號 長沙 旭輝·華庭	599,000,000	100%	599,000,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
46.	中國 湖南省 長沙 岳麓區 梅溪湖片區 長沙 旭輝•御府	922,000,000	100%	922,000,000
第二類小計：		19,880,000,000		19,292,410,000
第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業				
47.	中國 上海 寶山區 潘涇路 上海寶山區潘涇路項目	524,000,000	100%	524,000,000
48.	中國 上海 嘉定區 劉家河以東與 勝竹路以北 上海嘉定新地塊項目			無商業價值 (請參閱附註i)
49.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 滄墅關開發區 觀山河南 312國道東 蘇州 旭輝•華庭	574,000,000	100%	574,000,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
50.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 楓橋 馬運路以南與 長江路以東 蘇州G84地塊項目			無商業價值 (請參閱附註ii)
51.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 滄墅關 星豐路以東與 大新河綠化地以北 蘇州G88地塊項目			無商業價值 (請參閱附註iii)
52.	中國 安徽省 合肥 濱湖新區 方興大道與 西藏路交匯處西南 合肥 旭輝·御府二期及三期	1,030,000,000	100%	1,030,000,000
53.	中國 北京 通州區 寨辛莊東二路 寨辛莊東一路與 寨辛莊南街 北京 旭輝·御錦	1,235,000,000	80%	988,000,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
54.	中國 北京 順義區 順平南輔路以北 北京 旭輝•空港中心	253,000,000	100%	253,000,000
55.	中國 河北省 唐山 曹妃甸新區 通海路以東與 新港大道以北 唐山 旭輝•英倫小鎮	248,000,000	80%	198,400,000
56.	中國 天津 天津濱海旅遊區 東至順吉路 南至航海道 西至順安路 北至航澤道 天津濱海地塊項目			無商業價值 (請參閱附註iv)
57.	天津 漢沽區 茶淀鎮 天津 旭輝•世紀水岸	177,000,000	51%	90,270,000
58.	中國 重慶 渝北區 寶桐路與雙湖路 重慶 旭輝•朗香郡六期	106,000,000	100%	106,000,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
59.	中國 重慶 兩江新區 北碚區 蔡家鎮 重慶 旭輝•紫都	58,600,000	100%	58,600,000
第三類小計：		<u>4,205,600,000</u>		<u>3,822,270,000</u>
第四類－貴集團於中國持作投資的物業				
60.	中國 上海 楊浦區 控江路 上海 旭輝•楊浦商業廣場 零售及停車場部分	734,000,000	53%	389,020,000
61.	中國 上海 嘉定區 嘉定新城 高台路以北及近裕民路 上海嘉定新城裕民路項目	117,000,000	100%	117,000,000
62.	中國 浙江省 嘉興 中山路以東 嘉興 旭輝廣場部分	2,876,000,000	100%	2,876,000,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
63.	中國 北京 朝陽區 望京區域 利澤西園209號 北京 旭輝•望馨商業中心部分	55,600,000	100%	55,600,000
64.	中國 福建省 廈門 思明區 仙岳路456號 海聯中心 601、602、8B、901及902室	20,400,000	100%	20,400,000
第四類小計：		3,803,000,000		3,458,020,000
第五類－貴集團於中國租賃的物業				
65.	中國 湖南省 長沙 開福區 芙蓉中路191號一段 湖南好來登酒店11層			無商業價值
66.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 鄧尉路9號 潤捷廣場北樓 1805室			無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
67.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 鄧尉路9號 潤捷廣場北樓 1801至1804室			無商業價值
68.	中國 上海 楊浦區 鞍山路5號 楊浦商城綜合辦公樓 16層B-2室			無商業價值
69.	中國 浙江省 嘉興 中山東路666號 中山名都6幢 11層1101至1103室			無商業價值
70.	中國 福建省 福州 倉山區 閩江大道81號 旭輝左海岸 辦公樓1號店面二層			無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一二年	貴集團 應佔權益	於二零一二年
		八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)		八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
71.	中國 福建省 福州 倉山區 閩江大道81號 旭輝左海岸 辦公樓2號店面一層及二層			無商業價值
72.	中國 上海 青浦區 練塘鎮 朱楓公路3035號 一層115-9室			無商業價值
73.	中國 上海 青浦區 崧秀路555號 3幢A區一層186室			無商業價值
74.	中國 安徽省 合肥 壽春路156號 8幢501室			無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
75.	中國 北京 大興區 龐各莊鎮 甜園路2號一層			無商業價值
76.	中國 江蘇省 鎮江 潤州區 天橋路22號 9幢201室			無商業價值
77.	中國 江蘇省 鎮江 潤州區 苗家巷 18幢504室			無商業價值
78.	中國 江蘇省 鎮江 潤州區 溪園新村 8幢502室			無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
79.	中國 江蘇省 鎮江 潤州區 萬科魅力之城 二層43-202室			無商業價值
80.	中國 江蘇省 鎮江 京口區 丹桂苑 2幢202室			無商業價值
81.	中國 上海 徐匯區 長華路462號 一層103室			無商業價值
82.	中國 上海 青浦區 新達路1218號 1幢二層A區218室			無商業價值
83.	中國 上海 閔行區 蘇召路1628號 1幢一層1106室			無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
84.	中國 上海 崇明縣 城橋鎮 東河沿路68號 6幢四層433室			無商業價值
85.	中國 北京 大興區 龐各莊鎮 龍景灣 B區139號 一層106室			無商業價值
86.	中國 北京 大興區 龐各莊鎮 薛營村 1個辦公單位			無商業價值
87.	中國 北京 通州區 寨裡村 1幢辦公樓			無商業價值
88.	中國 北京 大興區 龐各莊鎮 瓜鄉路10號一層			無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
89.	中國 北京 大興區 龐各莊鎮 瓜鄉路10號二層			無商業價值
90.	中國 上海 殷行路 850弄51號110室			無商業價值
91.	中國 上海 寧夏路 312弄3號101室			無商業價值
92.	中國 天津 天津經濟技術開發區 廣場東路20號 濱海金融街 E6區4號樓 四層404-407室			無商業價值
93.	中國 天津 天津經濟技術開發區 二大街 白雲公寓 6門三層302室			無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
94.	中國 天津 塘沽區 馨順園小區 31-2-502室			無商業價值
95.	中國 安徽省 合肥 懷寧路 平安大廈13層			無商業價值
96.	中國 上海 寶山區 金石路1688號 2-110室			無商業價值
	第五類小計：	零		零
第六類－貴集團於香港租賃的物業				
97.	香港 金鐘 金鐘道88號 太古廣場一座 20樓 2002-2003室			無商業價值
	第六類小計：	零		零
	總計：	29,746,700,000		28,430,800,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

附註：

- (i) 就第48號物業而言，倘旭輝中國悉數償付所有未支付土地金，則該物業於估值日的市值將為人民幣290,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣290,000,000元）。
- (ii) 就第50號物業而言，倘旭輝中國悉數償付所有未支付土地金，則該物業於估值日的市值將為人民幣430,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣430,000,000元）。
- (iii) 就第51號物業而言，倘旭輝中國悉數償付所有未支付土地金，則該物業於估值日的市值將為人民幣195,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣195,000,000元）。
- (iv) 就第56號物業而言，倘天津旭濱悉數償付所有未支付土地金，則該物業於估值日的市值將為人民幣91,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣91,000,000元）。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值										
1.	中國 上海 長寧區 通協路 上海 旭輝· 虹橋國際	上海 旭輝·虹橋國際(「發展項目」)為一個建於一幅地盤面積約22,917平方米(246,679平方呎)的土地上的大型商業發展項目，於二零一一年竣工。 該物業包括發展項目的未售部分，總建築面積約24,361平方米(262,222平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>6,687</td> </tr> <tr> <td>零售商業中心</td> <td>4,769</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>12,905</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>24,361</td> </tr> </tbody> </table> 該物業的土地使用權已授出，年期於二零五九年十二月十日屆滿，作辦公室用途。	部分	概約建築面積 (平方米)	辦公室	6,687	零售商業中心	4,769	停車場	12,905	總計	24,361	該物業建築面積約6,687平方米的一部分目前由 貴集團估用作辦公室用途。 該物業餘下部分目前空置。	人民幣 395,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 395,000,000元)
部分	概約建築面積 (平方米)													
辦公室	6,687													
零售商業中心	4,769													
停車場	12,905													
總計	24,361													

附註：

- 根據上海市長寧區規劃和土地管理局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司上海旭創置業有限公司(「上海旭創」)於二零零九年八月十九日訂立的上海國有土地使用權出讓合同(補充合同)－滬長規土(2009)出讓合同第17號(2.0版)，出讓人同意將一幅地盤面積為22,917平方米的土地的土地使用權授予上海旭創，土地出讓金為人民幣315,000,000元，年期為50年，作辦公室用途。
- 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局於二零零九年十二月二十五日發出的上海市房地產權證－滬房地長字(2009)第024736號，一幅地盤面積22,917平方米的土地的土地使用權已授予上海旭創，年期於二零五九年十二月十日屆滿，作辦公室用途。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

3. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局發出的以下上海市房地產權證，地盤面積為22,917平方米地塊的土地使用權及總建築面積為60,414.15平方米的多幢樓宇的房屋所有權已授予上海旭創。證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地使用年期
			屆滿日期
滬房地長字(2012)第003398號	22,917	13,810.09	二零五九年十二月十日
滬房地長字(2012)第003400號	22,917	46,604.06	二零五九年十二月十日

根據 貴集團的意見，該物業包括上述上海市房地產權證所列的部分樓宇。

4. 根據 貴集團的意見，該物業已作多項抵押。
5. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- 上海旭創合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海旭創有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
 - 該物業已作多項抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該等抵押為合法、有效並具有約束力；及
 - 據上海旭創確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值								
2.	中國 上海 普陀區 長風商務區 丹巴路28號 上海 旭輝• 世紀廣場	上海 旭輝•世紀廣場(「發展項目」)為一個建於一幅地盤面積約45,781平方米(492,787平方呎)的土地上的大型商業發展項目，於二零零八年竣工。 該物業包括發展項目的未售出部分，總建築面積約14,905平方米(160,437平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>6,995</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>7,910</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>14,905</td> </tr> </tbody> </table> 該物業的土地使用權已授出，年期為50年，於二零五四年十二月七日屆滿，作商業、娛樂及配套設施用途。	用途	概約建築面積 (平方米)	辦公室	6,995	停車場	7,910	總計	14,905	該物業的六個停車位受三份租約規限，其中最近的年期於二零三零年七月二十三日屆滿，一次性租金總額為人民幣1,174,000元，該物業的餘下部分目前空置。	人民幣 288,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 288,000,000元)
用途	概約建築面積 (平方米)											
辦公室	6,995											
停車場	7,910											
總計	14,905											

附註：

- 根據上海市住房保障和房屋管理局、上海市規劃和國土資源管理局及上海市房屋土地資源管理局發出的以下上海市房地產權證，地盤面積為45,781平方米地塊的土地使用權及總建

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

築面積為63,829.24平方米的多幢樓宇的房屋所有權已授予 貴公司的間接全資附屬公司上海旭豐房地產開發有限公司（「上海旭豐」）。證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
滬房地普字(2009)第039487號	45,781	44,163.07	商業、娛樂及配套設施	二零五四年十二月七日
滬房地普字(2008)第008656號	45,781	19,666.17	商業、娛樂及配套設施	二零五四年十二月七日

根據 貴集團的意見，該物業包括上述上海市房地產權證所列的部分樓宇。

2. 根據 貴集團的意見，該物業的部分已予以抵押。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 上海旭豐合法擁有該物業的房屋所有權及土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海旭豐有權佔用、使用該物業，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押該物業的房屋所有權及土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權及土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
 - ii. 該物業部分已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
 - iii. 據上海旭豐確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
3.	中國 上海 寶山區 顧北路 上海 旭輝• 依雲灣 多個停車位	上海 旭輝• 依雲灣（「發展項目」）為一個建於兩幅總地盤面積約 189,802 平方米（2,043,029 平方呎）的土地上的大型住宅發展項目。 該物業包括發展項目（於二零一零年竣工）的未售出停車位，總建築面積約 1,803 平方米（19.417 平方呎）。該物業於二零一零年竣工。 該物業的土地使用權已授出，年期於二零七四年五月十八日屆滿，作住宅用途。	該物業目前空置。	人民幣 3,800,000 元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,800,000 元)

附註：

1. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局發出的以下上海市房地產權證－滬房地寶字(2010)第052506號，一幅地盤面積為118,223平方米的土地的土地使用權及總建築面積為73,401.89平方米的多幢樓宇的房屋所有權已授予 貴公司的間接全資附屬公司上海欣博房地產有限公司（「上海欣博」），年期於二零七四年五月十八日屆滿，作住宅用途。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述上海市房地產權證所列的部分樓宇。

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 上海欣博已如上文附註1所述合法取得上海市房地產權證及合法擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海欣博有權佔用及使用該物業，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押該物業及其相應土地使用權及房屋所有權或透過其他合法方式處置該物業及其相應土地使用權及房屋所有權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；及
 - ii. 據上海欣博確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
4.	中國 上海 寶山區 顧北路 上海 旭輝• 依雲灣 一幢聯排住宅	上海 旭輝• 依雲灣(「發展項目」) 為一個建於兩幅總地盤面積約 189,802平方米(2,043,029平方呎) 的土地上的住宅發展項目。 該物業包括發展項目(於二零一 一年竣工)的一幢聯排住宅，建 築面積約429平方米(4,617平方 呎)。 該物業的土地使用權已授出，兩 段並存年期於二零七三年五月二 十七日屆滿，作住宅用途。	該物業目前空置。	人民幣 10,100,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 10,100,000元)

附註：

1. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局發出的上海市房地產權證一滬房地寶字(2012)第000223號，建築面積為822.88平方米的該等樓宇的房屋所有權及相關土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司上海欣博房地產有限公司(「上海欣博」)，年期於二零七三年五月二十七日屆滿，作住宅用途。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述上海市房地產權證所列的部分樓宇。

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 上海欣博已如上文附註1所述合法取得上海市房地產權證及合法擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海欣博有權佔用及使用該物業，並有權於土地使用權年期內出售、轉讓、出租、抵押該物業及其相應土地使用權及房屋所有權，以及透過其他合法方式處置該物業及其相應土地使用權及房屋所有權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；及
 - ii. 據上海欣博確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值								
5.	中國 上海 徐匯區 濱江區域 華濟路及 近龍吳路 上海 旭輝 • 朗香郡	上海 旭輝 • 朗香郡 (「發展項目」) 為一個建於一幅地盤面積約14,490平方米 (155,970平方呎) 的土地上的住宅發展項目，於二零一一年竣工。 該物業包括發展項目的未售出部分，總建築面積約5,203平方米 (56,005平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 39,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 39,000,000元)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>花園洋房</td> <td>409</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>4,794</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>5,203</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	花園洋房	409	停車場	4,794	總計	5,203		
用途	概約建築面積 (平方米)											
花園洋房	409											
停車場	4,794											
總計	5,203											
		該物業的土地使用權已授出，年期為70年，於二零七九年十月二十二日屆滿，作住宅用途。										

附註：

- 根據上海國有建設用地使用權出讓合同－滬徐規土(2009)出讓合同第70號(1.0版)及上海國有建設用地使用權出讓合同－滬徐規土(2009)出讓合同第70號(2.0版)及滬徐規土(2009)出讓合同補字第15號，上海市徐匯區規劃和土地管理局(「出讓人」)同意將一幅地盤面積為14,489.9平方米的土地的土地使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司上海旭匯置業有限公司(「上海旭匯」)，土地出讓金為人民幣165,000,000元，年期為70年，作住宅用途。
- 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局發出的上海市房地產權證－滬房地徐字(2009)第031077號，一幅地盤面積為14,489.9平方米的土地的土地使用權已授予上海旭匯，年期為70年，於二零七九年十月二十二日屆滿，作住宅用途。

3. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零零九年十二月十六日發出的建設用地規劃許可證—地字第滬規地徐(2009) EA31000420090047號，上海旭匯獲准使用一幅地盤面積為14,489.9平方米的土地作住宅用途。
4. 根據上海市規劃和國土資源管理局分別於二零一零年四月二十七日及二零一一年四月一日發出的兩份建設工程規劃許可證—建字第滬規建徐(2010) FA31000420100038及建字第滬規建徐(2011) FA31000420110011號，該物業的獲准建設規模為32,833.54平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

5. 根據上海市建築業管理辦公室於二零一零年四月二十九日發出的建築工程施工許可證—編號0901XH0071D01至D03 310104200912241719，獲准建設規模為32,833.68平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

6. 根據上海市徐匯區建設和交通委員會發出的竣工驗收備案登記證—第2011XH0110號，已對發展項目建築面積為27,544.4平方米的建設工程部分進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 上海旭匯合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海旭匯有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
 - ii. 上海旭匯已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。上海旭匯有權根據上述許可證及批文建設該物業；

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- iii. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，上海旭匯可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，上海旭匯於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟上海旭匯的建設工程須已按照上述建築批文施工；及
- iv. 據上海旭匯確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
6.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 文昌路以東與 興賢路以南 蘇州 旭輝 • 上河郡部分	蘇州 旭輝 • 上河郡 (「發展項目」) 為一個將建於總地盤面積約176,897平方米 (1,904,119平方呎) 的多幅土地上的住宅發展項目。 該物業包括發展項目於二零一二年落成的未售出及預售部分，總建築面積約9,085平方米 (97,791平方呎)，該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 86,600,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 86,600,000元)
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		聯排住宅 (未售出部分)	2,222	
		聯排住宅 (預售部分)	6,863	
		總計	9,085	
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零五零年二月四日 (作商業用途) 及二零八零年二月四日 (作住宅用途) 屆滿。		

附註：

- 根據蘇州市國土資源局 (「出讓人」) 於二零零九年十一月二十七日發出的國有建設用地使用權出讓合同－編號3205012009CR0199，出讓人同意按土地出讓金人民幣630,000,000元將一幅地盤面積為176,896.5平方米的土地的使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司 (「旭輝中國」)，兩段並存年期分別為70年 (作住宅用途) 及40年 (作商業用途)。
- 根據出讓人與 貴公司的間接全資附屬公司蘇州旭輝高科置業有限公司 (「蘇州旭輝高科」) 訂立的土地出讓合同補充協議－第3205012009CR0199號，出讓人同意將附註1所述土地的使用權的承讓人由旭輝中國更改為蘇州旭輝高科。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

3. 根據由蘇州市人民政府及蘇州市國土資源局高新區(虎丘)分局發出的以下國有土地使用權證，七幅總地盤面積為176,896.5平方米的土地的土地使用權已授予蘇州旭輝高科。證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
蘇新國用(2010)第017221號	33,916.80	住宅	二零八零年二月四日
蘇新國用(2010)第017222號	91,116.50	住宅	二零八零年二月四日
蘇新國用(2010)第017381號	28,071.10	住宅	二零八零年二月四日
蘇新國用(2010)第017382號	11,215.90	零售	二零五零年二月四日
蘇新國用(2010)第017383號	4,495.40	零售	二零五零年二月四日
蘇新國用(2010)第017384號	3,585.40	零售	二零五零年二月四日
蘇新國用(2010)第017385號	4,495.40	零售	二零五零年二月四日

4. 根據蘇州市規劃局及其虎丘分局於二零一零年一月二十九日發出的建設用地規劃許可證—地字第320505201000021號，蘇州旭輝高科獲准將一幅地盤面積為176,896.5平方米的土地用作住宅及商業用途。
5. 根據全部均由蘇州市規劃局及其虎丘分局於二零一零年六月二十四日至二零一一年五月六日期間發出的十一份建設工程規劃許可證—建字第320505201000119、320505201100051、320505201100005、320505201000175、320505201100102、320505201100050、320505201000209、320505201000141、320505201100035、320505201100112及320505201100215號，該物業的獲准建設規模為318,991.61平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上文所述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

6. 根據蘇州國家高新技術產業開發區建設局發出的九份建築工程施工許可證—編號320591201107140101、320591201106230101、320591201010200801、320591201102250101、320591201103160101、320591201010200301、320591201104210301、320591201012010401及320591201103230201，該物業的獲准建設規模為238,169.65平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上文所述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

7. 根據蘇州市住房和城鄉建設局發出的八份商品房預售許可證—蘇房預新(2010) 226及260號及蘇房預新(2011) 047、143、194、195及267號和蘇房預新(2012) 060號，獲准預售的總建築面積為238,442.56平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上文所述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

8. 根據蘇州國家高新技術產業開發區建設局於二零一二年六月二十九日發出的竣工驗收備案登記證，已對該物業建築面積為87,023.75平方米的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

9. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約6,863平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣65,300,000元。因此，吾等的估值已計及上述代價。
10. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
11. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- i. 蘇州旭輝高科合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。受下文附註ii所規限，蘇州旭輝高科有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
 - ii. 由於該物業部分已預售，但該物業預售部分的業權尚未從蘇州旭輝高科轉移至買家，故蘇州旭輝高科仍保留該物業預售部分的所有權，但在轉移前不能轉售、抵押或處置該物業的預售部分；
 - iii. 蘇州旭輝高科已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。蘇州旭輝高科有權根據上述許可證及批文建設該物業；
 - iv. 蘇州旭輝高科有權根據上文附註7所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - v. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，蘇州旭輝高科可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，蘇州旭輝高科於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟蘇州旭輝高科的建設工程須已按照上述建築批文施工；
 - vi. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該等抵押為合法、有效並具有約束力；及
 - vii 據蘇州旭輝高科確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值								
7.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 大新河路以北 與星宇路以東 蘇州 旭輝· 朗香郡部分	蘇州 旭輝·朗香郡(「發展項目」)為一個將建於一幅地盤面積約56,984平方米(613,376平方呎)的土地上的住宅發展項目。 該物業包括發展項目(於二零一二年竣工)的未售出及預售部分，總建築面積約19,106平方米(205,657平方呎)，該物業的用途及概約建築面積詳情如下： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>花園洋房 (預售部分)</td> <td>18,435</td> </tr> <tr> <td>花園洋房 (未售出部分)</td> <td>671</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>19,106</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	花園洋房 (預售部分)	18,435	花園洋房 (未售出部分)	671	總計	<u>19,106</u>	該物業目前空置。	人民幣 150,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 150,000,000元)
部分	概約建築面積 (平方米)											
花園洋房 (預售部分)	18,435											
花園洋房 (未售出部分)	671											
總計	<u>19,106</u>											
		該物業的土地使用權已授出，年期70年，於二零七九年十二月二十九日屆滿，作住宅用途。										

附註：

- 根據蘇州市國土資源局(「出讓人」)於二零零九年十一月二十七日發出的國有土地使用權出讓合同－編號3205012009CR0200，出讓人同意按土地出讓金人民幣224,000,000元將一幅地盤面積為56,984.3平方米的的土地的使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司(「旭輝中國」)，年期為70年，作住宅用途。
- 根據出讓人於二零零九年十二月三十一日發出的國有土地使用權出讓合同－編號3205012009CR0200的補充協議，出讓人同意將附註1所述土地的土地使用權的承讓人由旭輝中國更改為 貴公司的間接全資附屬公司蘇州旭輝興騰置業有限公司(「蘇州旭輝興騰」)。

3. 根據蘇州市人民政府與蘇州市國土資源局高新區(虎丘)分局於二零一零年六月十三日發出的國有土地使用權證—蘇新國用(2010)第017386號，一幅地盤面積為56,984.3平方米的土地的土地使用權已授予蘇州旭輝興騰，於二零七九年十二月二十九日屆滿，年期為70年，作住宅用途。
4. 根據蘇州市規劃局及其虎丘分局於二零一零年一月二十九日發出的建設用地規劃許可證—地字第320505201000020號，蘇州旭輝興騰獲准使用一幅地盤面積為56,984.3平方米的土地作住宅用途。
5. 根據蘇州市規劃局及其虎丘分局分別於二零一零年七月二十六日、二零一零年九月十三日、二零一零年四月十一日、二零一零年十二月二十日及二零一一年三月二十一日發出的五份建設工程規劃許可證—建字第320505201000139、320505201000189、320505201000227、320505201000275號及320505201100062號，該發展項目的獲准建設規模為115,351.3平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

6. 根據蘇州國家高新技術產業開發區建設局分別於二零一零年十月二十日、二零一零年十二月一日及二零一一年一月二十一日發出的三份建築工程施工許可證—編號320591201101210201、320591201010200701及320591201012010301號，該發展項目的獲准建設規模為85,264.5平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

7. 根據蘇州市住房和城鄉建設局發出的兩份商品房預售許可證—蘇房預新(2010)246號及蘇房預新(2011)100號，總建築面積65,193.12平方米已獲准預售。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

8. 根據蘇州國家高新技術產業開發區建設局於二零一二年七月五日發出的竣工驗收備案登記證，已對該物業建築面積為48,198.6平方米的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

9. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約18,435平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣144,000,000元。因此，吾等已於吾等的估值中計及所述代價。

10. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。

11. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- i. 蘇州旭輝興騰合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。在下文附註ii的規限下，蘇州旭輝興騰有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
 - ii. 由於該物業的部分已預售，但該物業預售部分的業權尚未由蘇州旭輝興騰轉移至買方，故蘇州旭輝興騰繼續保留該物業預售部分的所有權，但蘇州旭輝興騰在轉移前不得轉售、抵押或處置該物業的預售部分；
 - iii. 蘇州旭輝興騰已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的部分的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。蘇州旭輝興騰有權根據上述許可證及批文建設該物業；
 - iv. 蘇州旭輝興騰有權根據上文附註7所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - v. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，蘇州旭輝興騰可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，蘇州旭輝興騰於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟蘇州旭輝興騰的建設工程須已按照上述建築批文施工；
 - vi. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
 - vii. 據蘇州旭輝興騰確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
8.	中國 江蘇省 蘇州 工業園區 青劍路 蘇州 旭輝• 芭堤蘭灣部分	蘇州 旭輝• 芭堤蘭灣(「發展項目」)為一個建於一幅地盤面積約82,300平方米(885,877平方呎)的土地上的大型住宅發展項目，於二零一零年竣工。 該物業包括發展項目的未售出部分，總建築面積約322平方米(3,466平方呎)。 該物業的土地使用權已授出，年期於二零七六年十二月十七日屆滿，作住宅用途。	該物業目前空置。	人民幣 6,300,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 6,300,000元)

附註：

1. 根據蘇州工業園區國土房產局於二零一零年三月三日發出的商品房登記證－蘇園房(2010)商字第0239號，總建築面積為322.27平方米的該物業歸屬於 貴公司的間接全資附屬公司蘇州旭輝置業有限公司(「蘇州旭輝」)。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 蘇州旭輝合法擁有上文附註1所述商品房登記證所載該物業的房屋所有權及土地使用權。蘇州旭輝有權佔用及使用該物業，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押該物業的房屋所有權及土地使用權或透過其他合法方式處置有關房屋所有權及土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；及
 - ii. 據蘇州旭輝確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
9.	中國 安徽省 合肥 政務文化新區 東至路 合肥 旭輝• 中央宮園 一期部分	合肥 旭輝•中央宮園(「發展項目」)為一個於一幅地盤面積約51,717平方米(556,682平方呎)的土地上分兩期發展的大型住宅發展項目，而發展項目一期已於二零一一年竣工。 該物業包括發展項目一期的未售出部分，總建築面積約3,963平方米(42,658平方呎)。 該物業的土地使用權已授出，年期為70年，於二零七八年三月屆滿，作住宅用途。	該物業目前空置。	人民幣 19,300,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 19,300,000元)

附註：

1. 根據合肥市國土資源局(「出讓人」)於二零零七年十一月三十日發出的國有土地使用權出讓合同—GF-2000-2601，出讓人同意按土地出讓金人民幣340,554,930.45元將一幅地盤面積為51,716.77平方米的的土地的使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司合肥旭海房地產開發有限公司(「合肥旭海」)。
2. 根據合肥市國土資源局發出的國有土地使用權證—合國用(2008)第489號，一幅地盤面積為51,716.77平方米的的土地的使用權已授予合肥旭海，年期為70年，於二零七八年三月屆滿，作住宅用途。
3. 根據合肥市規劃局於二零零八年五月二十八日發出的建設用地規劃許可證—地字第340101200870003號，合肥旭海獲准使用一幅地盤面積為51,716.77平方米的土地作住宅用途。
4. 根據全部均由合肥市規劃局發出的三份建設工程規劃許可證—合規政建民許2009020號、合規政審(2009)021號及建字第340101201060055號，該物業的獲准建設規模為57,012.1平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

5. 根據合肥市建設委員會發出的四份建築工程施工許可證—第011109080023、011109070032、011109080033及011108090044號，該物業的獲准建設規模為59,919平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

6. 根據合肥市建設業管理發出的九份竣工驗收備案登記證—第0115231、0115232、0115233、0115234、0115235、0115236、0115237、0115370及0115371號，已對該物業總建築面積為57,012.1平方米的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

7. 根據 貴集團的意見，該物業已予以多次抵押。
8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：

- i. 合肥旭海合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。合肥旭海有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
- ii. 合肥旭海已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文屬有效且並未被撤銷、修訂或終止。合肥旭海有權根據上述許可證及批文建設該物業；
- iii. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，合肥旭海可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，合肥旭海於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟合肥旭海的建設工程須已按照上述建築批文施工；
- iv. 該物業已予以多次抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該等抵押為合法、有效並具有約束力；及
- v. 據合肥旭海確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值												
10.	中國 浙江省 嘉興 中山路以東 嘉興 旭輝廣場 部分	嘉興 旭輝廣場（「發展項目」）為一個建於兩幅總地盤面積約40,862平方米（439,839平方呎）的土地上的住宅／商業發展項目，於二零一一年竣工。 該物業包括發展項目的預售及未售出部分（商業部分除外），總建築面積約60,615平方米（652,460平方呎），該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 234,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 234,000,000元)												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅 (預售部分)</td> <td>4,619</td> </tr> <tr> <td>高層住宅 (未售出部分)</td> <td>17,000</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>37,124</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,872</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>60,615</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅 (預售部分)	4,619	高層住宅 (未售出部分)	17,000	地下停車場	37,124	其他	1,872	總計	60,615		
用途	概約建築面積 (平方米)															
高層住宅 (預售部分)	4,619															
高層住宅 (未售出部分)	17,000															
地下停車場	37,124															
其他	1,872															
總計	60,615															
		該物業的土地使用權已授出，年期於二零四六年八月二十九日屆滿，分別作商業、辦公室、住宅及綜合用途。														

附註：

1. 根據均由嘉興市國土資源局及嘉興市人民政府發出的兩份國有土地使用權證，兩幅總地盤面積為40,862.4平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司浙江旭輝

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

置業有限公司（「浙江旭輝」），年期於二零四六年八月二十九日屆滿，分別作商業、辦公室、住宅及綜合用途。證書的詳情如下：

證書編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)
嘉土國用(2007出)第285274號	二零零七年七月十二日	19,448.00
嘉土國用(2007出)第299950號	二零零七年一月九日	21,414.40
總計		40,862.40

2. 根據嘉興市規劃與建設局於二零零六年十一月二十九日發出的建設用地規劃許可證一編號(2006)浙規證0400023，浙江旭輝獲准使用一幅地盤面積為40,894.7平方米的土地。

3. 根據嘉興市規劃與建設局於二零零八年六月三十日發出的建設工程規劃許可證建字第330401200800052號，浙江旭輝獲准建設一個規劃建築面積為199,418.22平方米的發展項目。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

4. 根據嘉興市城鄉規劃建設管理委員會於二零零九年一月十二日發出的建築工程施工許可證一編號330402200901120101，浙江旭輝獲准動工建設建築面積為199,418.22平方米的發展項目。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

5. 根據嘉興市城鄉規劃建設管理委員會於二零一零年三月十八日發出的商品房預售許可證一嘉首許字(2010)第05號，浙江旭輝獲准預售發展項目總建築面積約159,706.5平方米的部分。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

6. 根據嘉興市城鄉規劃建設管理委員會發出的竣工驗收備案登記證一第31400020111231101號，已對該物業總建築面積為198,751.15平方米的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

7. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約4,619平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣47,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。

8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- i. 浙江旭輝合法擁有該物業的土地使用權並透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。在下文附註ii的規限下，浙江旭輝有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
 - ii. 由於該物業的部分已預售但該物業預售部分的業權尚未由浙江旭輝轉讓予買家，故浙江旭輝繼續保留該物業預售部分的所有權，但不得於轉讓前轉售、抵押或處置該物業的預售部分；
 - iii. 浙江旭輝已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。浙江旭輝有權根據上述許可證及批文建設該物業；
 - iv. 浙江旭輝有權根據上文附註5所述商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - v. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，浙江旭輝可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，浙江旭輝於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟浙江旭輝的建設工程須已按照上述建築批文施工；及
 - vi. 據浙江旭輝確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
11.	中國 北京 大興區 黃村鎮 新城北區23號 北京 旭輝•紫郡	北京 旭輝•紫郡(「發展項目」) 為一個建於一幅地盤面積約 26,337平方米(283,491平方呎) 的土地上的住宅發展項目，於二 零一二年竣工。 該物業包括發展項目的未售出部 分，總建築面積約1,123平方米 (12,088平方呎)，該物業的用途 及概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 14,800,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 14,800,000元) (請參閱附註10)
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		花園洋房	553	
		地下停車場	570	
		總計	1,123	
		該物業的土地使用權已授出，三 段並存年期分別於二零七年八 月十三日、二零四九年八月十三 日及二零五九年八月十三日屆 滿，分別作住宅、商業及綜合用 途。		

附註：

- 根據北京市國土資源局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司(「旭輝中國」)於二零零九年八月十四日訂立的國有建設用地使用權出讓合同一京地出【合】字(2009)第0346號及其補充協議，出讓人同意將一幅地盤面積為26,336.88平方米的土地的土地使用權授予旭輝中國，三段並存年期分別為70年、40年及50年，分別作住宅、商業及綜合用途，土地出讓金為人民幣251,000,000元。
- 根據出讓人與 貴公司的間接全資附屬公司北京旭輝興科置業有限公司(「北京旭輝興科」)於二零零九年九月十六日訂立的補充協議，上文附註1的國有建設用地使用權出讓合同所述的權利及責任已由旭輝中國轉讓予北京旭輝興科。

3. 根據北京市國土資源局與北京市大興區人民政府發出的國有土地使用權證—京興國用(2010出)第00053號，一幅地盤面積為26,336.88平方米的土地的土地使用權已授予北京旭輝興科，三段並存年期分別於二零七九年八月十三日、二零四九年八月十三日及二零五九年八月十三日屆滿，分別作住宅、商業及綜合用途。
4. 根據北京市規劃委員會於二零零九年十一月十日發出的建設用地規劃許可證—地字第10115200900075號2009規(大)地字0060號，北京旭輝興科獲准使用一幅地盤面積為26,336.88平方米的土地作住宅用途。
5. 根據北京市規劃委員會分別於二零一零年三月三日及二零一零年四月八日發出的兩份建設工程規劃許可證—建字第10115200900044號2010規(大)建字0022號及建字第10115201000060號2010規(大)建字0029號，北京旭輝興科獲准建設一個總規劃建築面積為58,381.5平方米的發展項目。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

6. 根據北京市住房和城鄉建設委員會於二零一零年五月十七日發出的建築工程施工許可證—【2010】施建字0595號，該物業的獲准建設規模為58,381.5平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

7. 根據北京市住房和城鄉建設委員會於二零一零年十月一日發出的商品房預售許可證—京房售證字(2010)233號，獲准預售的總建築面積為39,225.66平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

8. 根據北京市住房和城鄉建設委員會於二零一二年四月十三日發出的竣工驗收備案登記證—0199大竣2012(建)0035，已對該物業總建築面積為58,381.5平方米的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

9. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
10. 根據 貴集團的意見，總建築面積約392平方米的未售出花園洋房的部分超出政府部門批准的建設規模。根據 貴集團的意見，該部分須支付額外土地金後方可在市場轉讓。在估值過程中，吾等假設上述土地金已悉數支付。

11. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- i. 北京旭輝興科合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。北京旭輝興科有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
 - ii. 除上文附註10所述該物業建築面積約392平方米的部分外，北京旭輝興科已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。北京旭輝興科有權根據上述許可證及批文建設該物業；
 - iii. 該物業總建築面積約392平方米的部分超出政府部門批准的建設規模，北京旭輝興科須支付土地金並就該部分申請所須建設許可證。此外，存在該物業的該部分被相關政府部門處罰的風險；
 - iv. 北京旭輝興科有權根據上文附註7所述商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - v. 簽訂土地出讓合同及自相關政府部門取得加建地庫的批文及許可證後，北京旭輝興科已加建一個面積為18,936平方米的地庫。根據土地出讓合同，倘新建地庫作非經營用途便毋須支付額外土地金；倘新建地庫作經營用途，北京旭輝興科須支付額外土地金。倘地庫作公共配套設施用途，北京旭輝興科將無法獲得該部分的房屋所有權證。倘地庫作經營用途，於支付額外土地金後，北京旭輝興科可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該新建地庫的房屋所有權證；
 - vi. 除上文附註10所述該物業建築面積為392.29平方米的部分及上文附註v所述的地庫建設工程外，該物業建設工程竣工並通過驗收後，北京旭輝興科可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，北京旭輝興科於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟北京旭輝興科的建設工程須已按照上述建築批文施工；
 - vii. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
 - viii. 據北京旭輝興科確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值								
12.	中國 北京 朝陽區 望京區域 利澤西園209號 北京 旭輝• 望馨商業 中心部分	北京 旭輝•望馨商業中心(「發展項目」)為一幢建於一幅地盤面積約6,903平方米(74,304平方呎)的土地上的5層高商業樓宇，另加2層地庫停車場，於二零零七年竣工。 該物業包括發展項目的多個停車位及配套設施，總建築面積約2,648平方米(28,503平方呎)，該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業由 貴集團佔用作停車場及其他配套用途。	人民幣 7,200,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 7,200,000元)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停車場</td> <td>2,270</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>378</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>2,648</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	停車場	2,270	配套設施	378	總計	2,648		
用途	概約建築面積 (平方米)											
停車場	2,270											
配套設施	378											
總計	2,648											
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四四年六月四日及二零五四年六月四日屆滿，分別作商業及配套設施以及停車場用途。										

附註：

- 根據北京市人民政府於二零零四年九月二十七日發出的國有土地使用權證—京朝國用(2004出)第0490號，地盤面積為6,902.55平方米的該物業的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司北京望馨置業有限公司(「北京望馨」)，兩段並存年期分別於二零四四年六月四日及二零五四年六月四日屆滿，分別作商業及配套設施以及停車場用途。

2. 根據北京市朝陽區房屋管理局發出的房屋所有權證—X京房權證朝其字第591571號，建築面積為22,397.21平方米的該物業的房屋所有權歸屬於北京望馨。

根據 貴集團的意見，該物業的配套設施包括上述房屋所有權證所列總建築面積約為378平方米的部分樓宇。

3. 根據北京望馨與 貴公司的間接附屬公司北京旭興城置業有限公司（「北京旭興城」）於二零一一年三月二十二日訂立的北京市商品房現房買賣合同—第XF274792號，北京望馨同意向北京旭興城出售建築面積為2,153.77平方米的部分物業，代價為人民幣6,725,460元。

4. 根據北京市朝陽區房屋管理局頒發的房屋所有權證—X京房權證朝字第1040573及1040575號，該物業總建築面積為2,269.69平方米的部分的房屋所有權歸屬於北京旭興城。

根據 貴集團的意見，上述房屋所有權證所列的樓宇包括該物業的停車場。

5. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：

- i. 北京望馨已合法取得附註2所述的房屋所有權證並有權於土地使用權年期內使用及佔用該物業的配套設施；
- ii. 據北京望馨確認，該物業的配套設施不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限；
- iii. 上文附註4所述的房屋所有權證為合法有效，而北京旭興城有權於土地使用權年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押該物業的停車場或透過其他合法方式處置該物業的停車場，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；及
- iv. 據北京旭興城確認，該物業的停車場不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值										
13.	中國 北京 朝陽區 北苑路 北京 旭輝• 奧都部分	北京 旭輝•奧都(「發展項目」) 為一個建於一幅地盤面積約 49,455平方米(532,334平方呎) 的土地上的大型辦公及商業發展 項目，於二零一零年竣工。	該物業目前空置。	人民幣 43,900,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 43,900,000元)										
		該物業包括發展項目的未售出部分，總建築面積約7,159平方米(77,059平方呎)，該物業的用途及概約建築面積詳情如下：												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>506</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>5,528</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>1,125</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>7,159</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	商業	506	儲藏室	5,528	停車場	1,125	總計	7,159		
用途	概約建築面積 (平方米)													
商業	506													
儲藏室	5,528													
停車場	1,125													
總計	7,159													
		該物業的土地使用權已授出，年期為50年，於二零五五年二月二十日屆滿，作綜合、地下停車及地下倉儲用途。												

附註：

- 根據北京市國土資源局於二零零六年二月十六日發出的國有土地使用權證—京朝國用(2005出)第0732號，地盤面積為49,455.05平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司北京永旭置業有限公司(「北京永旭」)，年期為50年，於二零五五年二月二十日屆滿，作綜合、地下停車及地下倉儲用途。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

2. 根據北京市朝陽區房屋管理局發出的下列的房屋所有權證，總建築面積為231,617.08平方米的發展項目的房屋所有權由北京永旭持有。證書的詳情如下：

編號 證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1. X京房權證朝字第718451號	37,676.79	辦公室(公寓式)
2. X京房權證朝字第718482號	37,650.36	辦公室(公寓式)
3 X京房權證朝字第718869號	17,626.98	辦公室(公寓式)、商業
4 X京房權證朝字第718918號	18,329.17	辦公室(公寓式)、商業
5 X京房權證朝字第719151號	12,529.13	辦公室(公寓式)、商業
6 X京房權證朝字第718696號	13,166.69	辦公室(公寓式)、商業
7 X京房權證朝字第718671號	13,262.20	辦公室(公寓式)、商業
8 X京房權證朝字第718623號	12,572.55	辦公室(公寓式)、商業
9 X京房權證朝字第719008號	12,033.04	辦公室(公寓式)、商業
10 X京房權證朝字第718952號	22,667.16	辦公室(公寓式)、商業
11 X京房權證朝字第872722號	4,133.43	商業
12 X京房權證朝字第872224號	572.23	商業
13 X京房權證朝字第872220號	588.28	商業
14 X京房權證朝字第872292號	423.33	商業
15 X京房權證朝字第872479號	447.05	商業
16 X京房權證朝字第872480號	371.99	商業
17 X京房權證朝字第872685號	27,566.70	停車位及倉儲
總計	<u>231,617.08</u>	

根據 貴集團的意見，該物業包括上述房屋所有權證所列的部分樓宇。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 據 貴集團確認，發展項目的未售出部分約為7,159平方米。北京永旭合法取得該物業的房屋所有權及相應土地使用權及有關權利受中國法律保護；
 - ii. 北京永旭有權佔用及使用該物業，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的房屋所有權及相應土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；及
 - iii. 據北京永旭確認，該物業不受任何按揭、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
14.	中國 北京 經濟技術 開發區 天寶南街 北京旭輝• 上海沙龍 多個停車位	<p>該物業包括一個名為北京旭輝•上海沙龍的綜合發展項目(「發展項目」)的668個地下停車位，於二零零六年竣工。</p> <p>該物業包括發展項目的未售出部分，總建築面積約9,271平方米(99,793平方呎)。</p> <p>發展項目的土地使用權已授出，三段並存年期分別於二零五二年十二月二十三日、二零七二年二月四日及二零七三年三月九日屆滿，分別作公共設施及住宅用途。</p>	<p>該物業的部分(3個地下停車位)受多份租約(最後於二零一二年十二月三十一日屆滿)規限，每個停車位的年租為人民幣10,800元，該物業餘下部分目前空置。</p>	<p>人民幣 48,100,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 48,100,000元)</p>

附註：

- 根據北京經濟技術開發區房屋和土地管理局發出的四份國有土地使用權證，四幅總地盤面積為141,487.9平方米的土地的土地使用權已授予北京旭東置業有限公司(「北京旭東」)。證書的詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
1	開有限國用(2002)字第005號	36,732.20	住宅	二零七二年二月四日
2	開有限國用(2002)字第060號	20,888.10	公共設施	二零五二年十二月二十三日
3	開有限國用(2003)字第003號	45,529.00	住宅	二零七三年三月九日
4	開有限國用(2003)字第004號	38,338.60	住宅	二零七三年三月九日
總計		141,487.90		

- 根據全部均由北京經濟技術開發區房屋和土地管理局發出的668份房屋所有權證，該物業總建築面積為9,270.61平方米的房屋所有權歸屬於貴公司的間接全資附屬公司北京旭東物業管理有限公司(「北京旭東管理」)。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 上文附註2所述的房屋所有權證為合法有效。北京旭東管理合法擁有該物業的房屋所有權及相應土地使用權，並有權於土地使用權年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押該物業或透過其他合法方式處置該物業，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；及
 - ii. 據北京旭東管理確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
15.	中國 河北省 廊坊 經濟技術 開發區 東方大學城 廊坊 旭輝• 十九城邦一期 部分	廊坊 旭輝•十九城邦一期(「發展項目」)為一個建於一幅地盤面積約85,937平方米(925,026平方呎)的土地上的大型住宅發展項目，於二零一零年竣工。 該物業包括發展項目的未售出會所，總建築面積約7,173平方米(77,210平方呎)。 該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零七六年十月二十五日及二零四六年十月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途。	該物業總建築面積926平方米的一部分目前由 貴集團佔用，該物業餘下部分空置。	人民幣 86,100,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 86,100,000元)

附註：

1. 根據廊坊市人民政府及廊坊市國土資源局開發區分局於二零零八年五月二十五日發出的國有土地使用權證－廊開國用(2008)第116號，一幅地盤面積為85,937平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司中石房地產開發有限公司(「中石房地產」)，兩段並存年期分別於二零七六年十月二十五日及二零四六年十月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途。

2. 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設局於二零零七年四月四日發出的建設用地規劃許可證－(2007)007號，中石房地產獲准使用一幅地盤面積為231,846.7平方米的土地作發展用途。

根據 貴集團的意見，發展項目包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

3. 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設局於二零零九年三月三十一日發出的建設工程規劃許可證－建字第131001200900014號，發展項目的獲准建設規模為100,989.98平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

4. 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設局於二零零九年五月十二日發出的建築工程施工許可證—(2009) 011號，發展項目的獲准建設規模為75,599.81平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

5. 根據廊坊開發區建設工程質量監督站於二零一零年十二月十七日發出的竣工驗收備案登記證，已對發展項目的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

6. 根據廊坊經濟技術開發區住房保障和房屋管理局分別於二零零九年八月七日及二零零九年九月十八日發出的兩份商品房預售許可證—廊開(2009)房預售證第004及006號，發展項目總建築面積為76,030.24平方米的部分獲准預售。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：

- i. 中石房地產合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。中石房地產有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
- ii. 中石房地產已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。中石房地產有權根據上述許可證及批文建設該物業；
- iii. 中石房地產有權根據上文附註6所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，中石房地產可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，中石房地產於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟中石房地產的建設工程須已按照上述建築批文施工；及
- v. 據中石房地產確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值								
16.	中國 河北省 廊坊 經濟技術 開發區 東方大學城 廊坊 旭輝• 十九城邦二期 部分	廊坊 旭輝•十九城邦二期(「發展項目」)為一個將建於一幅地盤面積約52,289平方米(562,839平方呎)的土地上的住宅及商業發展項目。 該物業包括發展項目(於二零一一年落成)未售出及預售的聯排住宅，總建築面積約7,502平方米(80,752平方呎)，該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 74,700,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 74,700,000元)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>聯排住宅 (未售出部分)</td> <td>6,942</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅 (預售部分)</td> <td>560</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>7,502</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	聯排住宅 (未售出部分)	6,942	聯排住宅 (預售部分)	560	總計	7,502		
用途	概約建築面積 (平方米)											
聯排住宅 (未售出部分)	6,942											
聯排住宅 (預售部分)	560											
總計	7,502											
		該物業的土地使用權已授予 貴集團，兩段並存年期分別於二零七六年十月二十五日及二零四六年十月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途。										

附註：

- 根據廊坊市人民政府及廊坊市國土資源局開發區分局於二零零八年五月二十五日發出的國有土地使用權證－廊開國用(2008)第115號，一幅地盤面積為52,289.1平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司中石房地產開發有限公司(「中石房地產」)，兩段並存年期分別於二零七六年十月二十五日及二零四六年十月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

2. 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設局於二零零七年四月四日發出的建設用地規劃許可證－(2007)007號，中石房地產獲准使用一幅地盤面積為231,846.7平方米的土地作發展用途。

根據 貴集團的意見，發展項目包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

3. 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設局於二零一零年三月十八日發出的建設工程規劃許可證－建字第131001201000008號，該物業的獲准建設規模為275,051.82平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

4. 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設局發出的三份建築工程施工許可證－(2010)015、131000S101250101及131000S101280101號，該物業的獲准建設規模為274,501.82平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

5. 根據全部均由廊坊經濟技術開發區住房保障和房產管理局發出的七份商品房預售許可證，獲准預售的總建築面積為158,315.59平方米。有關許可證的詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	用途	簽發日期
廊開(2010)房預售證第002號	12,484.70	住宅	二零一零年七月二日
廊開(2010)房預售證第003號	12,406.59	住宅	二零一零年八月十一日
廊開(2010)房預售證第008號	13,264.89	住宅	二零一零年九月二十九日
廊開(2010)房預售證第011號	35,718.46	住宅	二零一零年十月二十九日
廊開(2010)房預售證第014號	7,770.26	住宅	二零一零年十二月十四日
廊開(2011)房預售證第004號	4,724.12	住宅	二零一一年四月二十二日
廊開(2011)房預售證第009號	71,946.57	住宅	二零一一年六月二十四日
總計：	<u>158,315.59</u>		

根據 貴集團的意見，該物業包括上述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

6. 根據廊坊開發區建設工程質量監督站發出的三份竣工驗收備案登記證，已對該物業的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述竣工驗收備案登記證所列的樓宇部分。

7. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約560平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣5,300,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- i. 中石房地產合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。在下文附註ii的規限下，中石房地產有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
 - ii. 由於該物業的部分已預售但該物業預售部分的業權尚未由中石房地產轉讓予買家，故中石房地產繼續保留該物業預售部分的所有權，但不得於轉讓前轉售、抵押或處置該物業的預售部分；
 - iii. 中石房地產已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。中石房地產有權根據上述許可證及批文建設該物業；
 - iv. 中石房地產有權根據上文附註5所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - v. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，中石房地產可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，中石房地產於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟中石房地產的建設工程須已按照上述建築批文施工；及
 - vi. 據中石房地產確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值								
17.	中國 重慶 渝北區 寶桐路與 雙湖路 重慶 旭輝 • 朗香郡一期 部分	重慶 旭輝 • 朗香郡一期（「發展項目」）為一個建於一幅地盤面積約 29,255 平方米（314,901 平方呎）的土地上的大型住宅發展項目，於二零一零年竣工。 該物業包括發展項目的未售出部分，總建築面積約 3,592 平方米（38,664 平方呎），該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業由 貴集團佔用作辦公室、銷售中心及停車場用途。	人民幣 26,900,000 元 (貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 26,900,000 元)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>2,528</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>1,064</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>3,592</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	2,528	停車場	1,064	總計	3,592		
用途	概約建築面積 (平方米)											
零售	2,528											
停車場	1,064											
總計	3,592											
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四五年十一月十五日及二零五五年十一月十五日屆滿，為期 40 年及 50 年，作商業及住宅用途。										

附註：

- 根據房地產權證－201D房地證2009字第041號，一幅地盤面積為29,255平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司重慶旭鵬房地產開發有限公司（「重慶旭鵬」），兩段並存年期分別於二零四五年十一月十五日及二零五五年十一月十五日屆滿，為期40年及50年，分別作商業及住宅用途。
- 根據重慶市規劃管理局於二零零八年二月十二日發出的建設用地規劃許可證－地字第建500112200800043號，重慶旭鵬獲准使用一幅地盤面積為185,044平方米的土地作發展用途。

根據 貴集團的意見，發展項目包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

3. 根據重慶市規劃局於二零零八年十二月十八日發出的建設工程規劃許可證—建字第建500112200800125號，發展項目的獲准建設規模為49,989.8平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

4. 根據全部均由重慶市渝北區城鄉建設工程委員會發出的三份建築工程施工許可證—第50011920090323001、50011920090403002及50011920090323002號，發展項目的總獲准建設規模為49,989.8平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

5. 根據重慶市渝北區城鄉建設工程委員會發出的三份竣工驗收備案登記證—建竣備字[2010-041]、[2010-046]及[2010-047]號，已對發展項目總建築面積為47,170.01平方米的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

6. 據重慶市國土資源和房屋管理局發出的商品房預售許可證—渝國土房管(2009)預字第(234)號，發展項目總建築面積為15,047平方米的部分獲准預售。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

7. 根據五份房地產權證—201房地證2010字第35721、35712、35713、35714及35716號，總建築面積為18,402.04平方米的樓宇歸屬於重慶旭鵬，作商業及住宅用途。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述房地產權證所列的部分樓宇。

8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：

- i. 重慶旭鵬合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。重慶旭鵬有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；

- ii. 重慶旭鵬合法擁有上文附註7所述該物業的房屋所有權及相應土地使用權。重慶旭鵬有權佔用及使用該物業，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押該物業及相應房屋所有權及土地使用權或透過其他合法方式處置該物業及相應房屋所有權及土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
- iii. 重慶旭鵬已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。重慶旭鵬有權根據上述許可證及批文建設該物業；
- iv. 重慶旭鵬有權根據上文附註6所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- v. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，重慶旭鵬可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，重慶旭鵬於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟重慶旭鵬的建設工程須已按照上述建築批文施工；及
- vi. 據重慶旭鵬確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值								
18.	中國 重慶 渝北區 寶桐路與 雙湖路 重慶 旭輝• 朗香郡二期 部分	重慶 旭輝• 朗香郡二期（「發展項目」）為一個建於一幅地盤面積約 25,094 平方米（270,112 平方呎）的土地上的大型住宅發展項目，於二零一零年竣工。	該物業目前空置。	人民幣 3,400,000 元 (貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 3,400,000 元)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>花園洋房</td> <td>430</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>284</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>714</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	花園洋房	430	停車場	284	總計	714		
用途	概約建築面積 (平方米)											
花園洋房	430											
停車場	284											
總計	714											
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四五年十一月十五日及二零五五年十一月十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。										

附註：

- 根據房地產權證－201D房地證2010字第00370號，一幅地盤面積為25,093.5平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司重慶旭鵬房地產開發有限公司（「重慶旭鵬」），兩段並存年期分別於二零四五年十一月十五日及二零五五年十一月十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。

2. 根據重慶市規劃管理局於二零零八年二月十二日發出的建設用地規劃許可證—地字第建500112200800043號，重慶旭鵬獲准使用一幅地盤面積為185,044平方米的土地作發展用途。

根據 貴集團的意見，發展項目包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

3. 根據重慶市規劃局於二零零九年十月十日發出的建設工程規劃許可證—建字第建500112200900111號，該物業的獲准建設規模為50,860平方米。

根據 貴集團的意見，該物業的停車場包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

4. 根據全部均由重慶市渝北區城鄉建設工程委員會發出的三份建築工程施工許可證—50011920091026002、50011920091109002及50011920100531001號，該物業的總獲准建設規模為51,615.65平方米。

根據 貴集團的意見，該物業的停車場包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

5. 根據重慶市渝北區城鄉建設工程委員會發出的三份竣工驗收備案登記證—建竣備字[2010-094]、[2010-093]及[2010-040]號，已對該物業總建築面積為51,037.28平方米的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業的停車場包括上述竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

6. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的四份商品房預售許可證—渝國土房管(2009)預字第(639)號、渝國土房管(2010)預字第(013)號、渝國土房管(2010)預字第(115)號及渝國土房管(2010)預字第(497)號附2號，發展項目獲准預售的總建築面積為49,734.89 平方米。

根據 貴集團的意見，該物業的停車場包括上述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

7. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零一零年八月十六日發出的十份房地產權證，發展項目的部分的土地使用權及房屋所有權由重慶旭鵬持有。證書的詳情如下：

編號	證書編號	棟數	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途
1	201房地證2011字第010550號	13棟	777.80	3,494.69	住宅
2	201房地證2011字第010551號	14棟	778.00	3,494.69	住宅
3	201房地證2011字第010552號	15棟	778.30	3,494.69	住宅
4	201房地證2011字第010539號	16棟	704.30	3,100.20	住宅
5	201房地證2011字第010540號	17棟	704.20	3,100.20	住宅
6	201房地證2011字第010542號	18棟	704.10	3,100.20	住宅
7	201房地證2011字第010544號	20棟	1,132.20	6,118.21	住宅
8	201房地證2011字第010547號	21棟	805.00	4,079.54	住宅
9	201房地證2011字第010548號	22棟	805.00	4,079.54	住宅
10	201房地證2011字第010549號	23棟	1,169.60	5,470.58	住宅
			總計	39,532.54	

根據 貴集團的意見，該物業的公寓包括上述房地產權證所列的部分樓宇。

8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：

- i. 重慶旭鵬合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。重慶旭鵬有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
- ii. 重慶旭鵬合法擁有上文附註7所述該物業的房屋所有權及相應土地使用權。重慶旭鵬有權佔用及使用該物業，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押該物業及相應房屋所有權及土地使用權或透過其他合法方式處置該物業及相應房屋所有權及土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；

- iii. 重慶旭鵬已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。重慶旭鵬有權根據上述許可證及批文建設該物業；
- iv. 重慶旭鵬有權根據上文附註6所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- v. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，重慶旭鵬可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，重慶旭鵬於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟重慶旭鵬的建設工程須已按照上述建築批文施工；及
- vi. 據重慶旭鵬確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值										
19.	中國 重慶 渝北區 寶桐路與 雙湖路 重慶 旭輝 • 朗香郡三期	重慶 旭輝 • 朗香郡三期 (「發展項目」) 為一個建於一幅地盤面積約 59,636 平方米 (641,922 平方呎) 的土地上的住宅發展項目，於二零一一年竣工。	該物業目前空置。	人民幣 117,000,000 元 (貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 117,000,000 元)										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>花園洋房 (預售部分)</td> <td>650</td> </tr> <tr> <td>花園洋房 (未售出部分)</td> <td>12,163</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>9,133</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>21,946</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	花園洋房 (預售部分)	650	花園洋房 (未售出部分)	12,163	停車場	9,133	總計	21,946		
用途	概約建築面積 (平方米)													
花園洋房 (預售部分)	650													
花園洋房 (未售出部分)	12,163													
停車場	9,133													
總計	21,946													
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四五年十一月十五日及二零五五年十一月十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。												

附註：

- 根據房地產權證－201D房地證2010字第00371號，一幅地盤面積為59,635.7平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司重慶旭鵬房地產開發有限公司 (「重慶旭鵬」)，兩段並存年期分別於二零四五年十一月十五日及二零五五年十一月十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

2. 根據重慶市規劃管理局於二零零八年二月十二日發出的建設用地規劃許可證一地字第建500112200800043號，重慶旭鵬獲准使用一幅地盤面積為185,044平方米的土地作發展用途。

根據 貴集團的意見，發展項目包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

3. 根據重慶市規劃局於二零零九年十二月三十一日發出的建設工程規劃許可證一建字第建500112200900174號，該物業的獲准建設規模為128,857.23平方米，其後根據《建設項目規劃管理報建審查覆函》(渝規渝北(工程)覆函(2010)(0060)號)調整為128,845.45平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

4. 根據全部均由重慶市渝北區城鄉建設工程委員會發出的三份建築工程施工許可證一50011920100305006、50011920100428001及50011920100505001號，該物業的總獲准建設規模為128,857.23平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

5. 根據全部均由重慶市國土資源和房屋管理局發出的九份商品房預售許可證，獲准預售的總建築面積為130,310.45平方米。商品房預售許可證的詳情如下：

預售許可證編號	建築面積 (平方米)	簽發日期
(1) 渝國土房管(2010)預字第(497)號附2號	14,311.05	二零一零年八月十三日
(2) 渝國土房管(2010)預字第(855)號附1號	20,245.73	二零一零年十二月八日
(3) 渝國土房管(2010)預字第(731)號	13,340.86	二零一零年十一月三日
(4) 渝國土房管(2010)預字第(799)號	16,748.23	二零一零年十一月十八日
(5) 渝國土房管(2010)預字第(930)號	18,226.86	二零一零年十二月二十三日
(6) 渝國土房管(2010)預字第(683)號	14,452.09	二零一零年十月二十日
(7) 渝國土房管(2010)預字第(798)號	11,572.89	二零一零年十一月十八日
(8) 渝國土房管(2010)預字第(606)號	16,770.42	二零一零年九月二十一日
(9) 渝國土房管(2010)預字第(541)號	4,642.32	二零一零年九月三日
總計	130,310.45	

根據 貴集團的意見，該物業包括上述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

6. 根據重慶市渝北區城鄉建設工程委員會發出的三份竣工驗收備案登記證—建竣備字[2011]130、[2011]131及[2011]142號，已對該物業總建築面積為128,836.56平方米的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

7. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約650平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣4,500,000元。吾等已於吾等的估值中計及該代價。
8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 重慶旭鵬合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。在下文附註ii的規限下，重慶旭鵬有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
 - ii. 由於該物業的部分已預售但該物業預售部分的業權尚未由重慶旭鵬轉讓予買家，故重慶旭鵬繼續保留該物業預售部分的所有權，但不得於轉讓前轉售、抵押或處置該物業的預售部分；
 - iii. 重慶旭鵬已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。重慶旭鵬有權根據上述許可證及批文建設該物業；
 - iv. 重慶旭鵬有權根據上文附註5所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - v. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，重慶旭鵬可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，重慶旭鵬於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟重慶旭鵬的建設工程須已按照上述建築批文施工；及
 - vi. 據重慶旭鵬確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值														
20.	中國 重慶 渝北區 寶桐路與 雙湖路 重慶 旭輝• 朗香郡四期	重慶 旭輝• 朗香郡四期（「發展項目」）為一個建於一幅地盤面積約 23,713 平方米（255,247 平方呎）的土地上的住宅發展項目，於二零一二年竣工。 該物業包括發展項目的未售出及預售部分，總建築面積為 20,286 平方米（218,359 平方呎），該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 151,000,000 元 (貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 151,000,000 元)														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>花園洋房 (未售出部分)</td> <td>14,570</td> </tr> <tr> <td>花園洋房 (預售部分)</td> <td>2,806</td> </tr> <tr> <td>小高層住宅 (未售出部分)</td> <td>1,090</td> </tr> <tr> <td>小高層住宅 (預售部分)</td> <td>576</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>1,244</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>20,286</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	花園洋房 (未售出部分)	14,570	花園洋房 (預售部分)	2,806	小高層住宅 (未售出部分)	1,090	小高層住宅 (預售部分)	576	停車場	1,244	總計	20,286		
用途	概約建築面積 (平方米)																	
花園洋房 (未售出部分)	14,570																	
花園洋房 (預售部分)	2,806																	
小高層住宅 (未售出部分)	1,090																	
小高層住宅 (預售部分)	576																	
停車場	1,244																	
總計	20,286																	
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四五年十一月十五日及二零五五年十一月十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。																

附註：

- 根據房地產權證－201D房地證2010字第00374號，一幅地盤面積為23,713平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司重慶旭鵬房地產開發有限公司（「重慶旭鵬」），兩段並存年期分別於二零四五年十一月十五日及二零五五年十一月十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

2. 根據重慶市規劃管理局於二零零八年二月十二日發出的建設用地規劃許可證一地字第建500112200800043號，重慶旭鵬獲准使用一幅地盤面積為185,044平方米的土地作發展用途。

根據 貴集團的意見，發展項目包括上述建設用地規劃許可證所列地盤面積約23,713平方米的部分土地。

3. 根據重慶市規劃局於二零一零年七月十三日發出的建設工程規劃許可證一建字第500112201000043號，該物業的獲准建設規模為53,684.81平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

4. 根據均由重慶市渝北區城鄉建設工程委員會發出的兩份建築工程施工許可證一第50011920101027001號及50011920100915002號，該物業的總獲准建設規模為53,684.81平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

5. 根據全部均由重慶市國土資源和房屋管理局發出的五份商品房預售許可證，該物業獲准預售的總建築面積為49,148.69平方米。有關預售許可證的詳情如下：

預售許可證編號	建築面積 (平方米)	簽發日期
(1) 渝國土房管(2011)預字第(241)號	8,280.33	二零一一年四月十三日
(2) 渝國土房管(2010)預字第(914)號	20,186.71	二零一零年十二月二十一日
(3) 渝國土房管(2011)預字第(511)號	10,296.35	二零一一年六月十三日
(4) 渝國土房管(2011)預字第(373)號	4,057.98	二零一一年五月二十五日
(5) 渝國土房管(2011)預字第(584)號	6,327.32	二零一一年八月十七日
總計	<u>49,148.69</u>	

根據 貴集團的意見，該物業包括上述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

6. 根據重慶市渝北區城鄉建設工程委員會於二零一二年五月三十一日發出的竣工驗收備案登記證一建竣備字[2012]060號，已對該物業總建築面積為53,628.58平方米的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

7. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約3,382平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣27,300,000元。吾等已於吾等的估值中計及該代價。
8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 重慶旭鵬合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。在下文附註ii的規限下，重慶旭鵬有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
 - ii. 由於該物業的部分已預售，但該物業預售部分的業權尚未由重慶旭鵬轉移至買方，故重慶旭鵬繼續保留該物業預售部分的所有權，但重慶旭鵬在轉移前不得轉售、抵押或處置該物業的預售部分；
 - iii. 重慶旭鵬已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。重慶旭鵬有權根據上述許可證及批文建設該物業；
 - iv. 重慶旭鵬有權根據上文附註5所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - v. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，重慶旭鵬可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，重慶旭鵬於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟重慶旭鵬的建設工程須已按照上述建築批文施工；及
 - vi. 據重慶旭鵬確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
21.	中國 湖南省 長沙 岳麓區 茶子山路 長沙 旭輝• 藏郡多個 商舖及停車位	長沙 旭輝•藏郡(「發展項目」) 為一個建於一幅地盤面積約 23,319平方米(251,006平方呎) 的土地上的大型住宅及商業發展 項目，於二零一零年竣工。 該物業包括發展項目的未售出部 分，總建築面積約5,544平方米 (59,676平方呎)。該物業的用途 及概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 17,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 17,500,000元)
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		停車場	5,355	
		商舖	189	
		總計	5,544	
		該物業的土地使用權已授出，兩 段並存年期分別於二零四七年八 月二十九日及二零七七年八月二 十九日屆滿，分別作零售及住宅 用途。		

附註：

- 根據長沙市國土資源局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司長沙旭湘房地產開發有限公司(「長沙旭湘」)分別於二零零七年八月二十九日及二零零八年十一月十八日訂立的兩份國有土地使用權出讓合同—20070285及20080188號，出讓人同意以土地出讓金總額人民幣83,550,000元將兩幅總地盤面積23,319.16平方米的土地的土地使用權授予長沙旭湘，兩段並存年期分別為40及70年，分別作零售及住宅用途。

2. 根據於二零零八年十二月二十五日發出的國有土地使用權證—長國用(2008)第065383號，一幅地盤面積為23,319.21平方米的土地的土地使用權已授予長沙旭湘，兩段並存年期分別於二零四七年八月二十九日及二零七七年八月二十九日屆滿，分別作零售及住宅用途。
3. 根據長沙市規劃管理局於二零零八年一月二十一日發出的建設用地規劃許可證—出[2008]0015，長沙旭湘獲准使用一幅地盤面積為29,846.38平方米的土地作發展用途。
4. 根據全部均由長沙市城鄉規劃局於二零一一年四月二十六日發出的三份建設工程規劃許可證—建字第建1[2008]0202、2[2008]00153及1[2009]0005號，該物業的獲准建設規模為140,810.8平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

5. 根據長沙市建設委員會於二零零九年二月二十六日發出的兩份建築工程施工許可證—430101200902260201及430101200902260101號，該物業的獲准建設規模為140,810平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

6. 根據長沙房屋產權管理局分別於二零零九年六月五日、二零零九年十二月一日、二零一零年五月十四日及二零一零年五月十八日發出的四份商品房預售許可證—長先導房售許字(XD09)第0040、0276、0039及0275號變更，發展項目獲准預售的總建築面積為116,847.56平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

7. 根據長沙市建設委員會發出的六份竣工驗收備案登記證—2010備 1137至1142號，已對樓宇總建築面積約140,810.8平方米的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 長沙旭湘合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。長沙旭湘有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- ii. 長沙旭湘已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。長沙旭湘有權根據上述許可證及批文建設該物業；
- iii. 長沙旭湘有權根據上文附註6所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，長沙旭湘可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，長沙旭湘於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟長沙旭湘的建設工程須已按照上述建築批文施工；及
- v. 據長沙旭湘確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值								
22.	中國 福建省 福州 倉山區 閩江大道 福州 旭輝• 左海岸部分	福州 旭輝• 左海岸（「發展項目」）為一個建於一幅地盤面積約31,556平方米（339,669平方呎）的土地上的住宅發展項目，於二零零八年竣工。 該物業包括發展項目未售出的幼稚園及會所，總建築面積約3,678平方米（39,590平方呎）。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	總建築面積約3,162平方米的該物業部分的租賃年期由二零零八年九月一日開始至二零一八年八月三十一日屆滿，目前年租為人民幣300,000元，該物業餘下部分目前由 貴集團佔用。	人民幣 26,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 26,500,000元)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>幼稚園</td> <td>3,126</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>552</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>3,678</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	幼稚園	3,126	會所	552	總計	3,678		
用途	概約建築面積 (平方米)											
幼稚園	3,126											
會所	552											
總計	3,678											
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四五年一月二十五日及二零七五年一月二十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。										

附註：

- 根據福州市國土資源局及福州市人民政府於二零零五年三月二十一日發出的國有土地使用權證－榕國用(2005)第00033500075號，一幅地盤面積為31,556平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司福州萬誠房地產開發有限公司（「福州萬誠」），兩段並存年期分別於二零四五年一月二十五日及二零七五年一月二十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。
- 根據福州市城鄉規劃局於二零零四年十二月二十日發出的建設用地規劃許可證－榕規(2004)用地第10290號，福州萬誠獲准使用一幅地盤面積為31,556平方米的土地作發展用途。
- 根據福州市城鄉規劃局於二零零九年二月二十七日發出的建設工程規劃許可證－榕規(2005)建字第00210號，福州萬誠獲准建設發展項目，獲准建設規模為82,911.98平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

4. 根據福州市建設局於二零零五年十月十日發出的建築工程施工許可證－350005200509280201號，福州萬誠獲准動工建設發展項目，獲准建設規模為82,911.98平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

5. 根據福州市建設局於二零零九年五月十二日發出的十份建設工程竣工驗收備案登記證，已對該物業總建築面積為83,455.95平方米的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

6. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 該物業建設工程竣工並通過驗收。福州萬誠可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，福州萬誠於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟福州萬誠的建設工程須已按照上述建築批文施工。
 - ii. 福州萬誠有權於土地使用權年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押該物業或透過其他合法方式處置該物業，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
 - iii. 據福州萬誠確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限；及
 - iv. 福州萬誠有權出租該物業的幼稚園，租賃協議為合法、有效並具有約束力。未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或福州萬誠於租賃協議項下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求福州萬誠及承租人於規定期間內登記租賃協議；否則，福州萬誠及承租人可能會被處以罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
23.	中國 河北省 廊坊 經濟技術 開發區 東方大學城 香榭裏社 商業樓3座 1103-1108室及 1203-1208室	該物業包括一幢商業樓宇的12個商業單位，總建築面積約1,372平方米（14,768平方呎），於二零零四年竣工。 該物業的土地使用權已授出，分別作住宅及商業用途。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	人民幣 8,900,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 8,900,000元)

附註：

- 根據廊坊市房屋產權產籍監理處發出的六份房屋所有權證，總建築面積為1,372.29平方米的該物業的房屋所有權由 貴公司間接全資附屬公司中石房地產開發有限公司（「中石房地產」）持有。證書的詳情如下：

編號	證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1.	廊坊市房權證廊開字第H5168號	220.36	商業
2.	廊坊市房權證廊開字第H5169號	252.41	商業
3.	廊坊市房權證廊開字第H5170號	220.36	商業
4.	廊坊市房權證廊開字第H5171號	226.51	商業
5.	廊坊市房權證廊開字第H5172號	226.23	商業
6.	廊坊市房權證廊開字第H5173號	226.42	商業及住宅
總計：		<u>1,372.29</u>	

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 中石房地產合法擁有上文附註1所述該物業的房屋所有權及相關土地使用權。中石房地產有權佔用及使用該物業，並有權轉讓、出租、抵押有關房屋所有權及相關土地使用權或透過其他合法方式處置房屋所有權及相關土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；及
 - ii. 據中石房地產確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值														
24.	中國 上海 青浦區 清河灣路 上海 旭輝• 玫瑰灣	<p>該物業(名為上海 旭輝•玫瑰灣)為一個將建於一幅地盤面積約73,228平方米(788,226平方呎)的土地上的住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為172,365平方米(1,855,337平方呎)(包括可銷售總建築面積約150,465平方米(1,619,605平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一二年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小高層住宅</td> <td>98,977</td> </tr> <tr> <td>花園洋房</td> <td>30,667</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>19,901</td> </tr> <tr> <td>零售商業中心</td> <td>920</td> </tr> <tr> <td>配套設施及其他</td> <td>21,900</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>172,365</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，年期自二零一零年九月三日起至二零二零年九月二日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	小高層住宅	98,977	花園洋房	30,667	停車場	19,901	零售商業中心	920	配套設施及其他	21,900	總計	172,365	該物業目前正在興建中。	<p>人民幣 1,687,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,687,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
小高層住宅	98,977																	
花園洋房	30,667																	
停車場	19,901																	
零售商業中心	920																	
配套設施及其他	21,900																	
總計	172,365																	

附註：

1. 根據上海市青浦區規劃和土地管理局（「出讓人」）於二零一零年七月十六日發出的上海市國有建設用地使用權出讓合同—滬青規土(2010)出讓合同第42號(1.0版)，出讓人同意將一幅地盤面積為73,227.5平方米的土地的土地使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司旭暉集團股份有限公司（「旭暉中國」），土地出讓金為人民幣725,880,000元，年期為70年，作住宅用途。
2. 根據出讓人與 貴公司的間接全資附屬公司上海旭博置業有限公司（「上海旭博」）於二零一零年七月二十二日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同—滬青規土(2010)出讓合同補字第23號(2.0版)，出讓人同意將承讓人由旭暉中國變更為上海旭博。
3. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃及國土資源管理局於二零一零年九月三日發出的上海市房地產權證—滬房地青字(2010)第012028號，一幅地盤面積為73,227.5平方米的土地的土地使用權已授予上海旭博，年期自二零一零年九月三日起至二零八零年九月二日屆滿，作住宅用途。
4. 根據上海市青浦區規劃和土地管理局發出的建設用地規劃許可證—地字第滬青地(2010)EA31011820101180號，上海旭博獲准使用一幅地盤面積為86,138.4平方米的土地作住宅用途。
5. 根據上海市青浦區規劃和土地管理局於二零一一年一月十三日發出的五份建設工程規劃許可證—建字第滬青建(2011)FA31011820110070、FA31011820110071、FA31011820110072、FA31011820110074及FA31011820110075號，該物業的獲准建設規模為172,364.5平方米。
6. 根據上海市青浦區建設和交通委員會分別於二零一一年一月二十七日及二零一一年五月十八日發出的兩份建築工程施工許可證—編號10Y1QP0063D02 310118201008311119及10Y1QP0063 D003 310118201008311119，該物業的獲准建設規模為172,364.5平方米。
7. 根據上海市青浦區住房保障和房屋管理局發出的六份商品房預售許可證—青浦房管(2011)預字000309、0000416、0000498及0000499號及青浦房管(2012)預字0000214及0000215號，獲准預售的總建築面積為126,341.19平方米。

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

8. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣354,000,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣123,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。

9. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約99,882平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣1,487,000,000元。因此，吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
10. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣2,068,000,000元。
11. 根據 貴集團的意見，該物業已予以多次抵押。
12. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 上海旭博合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海旭博有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
 - ii. 上海旭博已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。上海旭博有權根據上述許可證及批文建設該物業；
 - iii. 上海旭博有權根據上文附註7所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，上海旭博可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，上海旭博於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟上海旭博的建設工程須已按照上述建築批文施工；
 - v. 該物業已予以多次抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該等抵押為合法、有效並具有約束力；及
 - vi. 據上海旭博確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值												
25.	中國 上海 青浦區 青浦鎮 石西村 上海 旭輝• 百合宮館	<p>該物業(名為上海 旭輝•百合宮館)為一個將建於一幅地盤面積約39,993平方米(430,485平方呎)的土地上的住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為73,341平方米(789,443平方呎)(包括可銷售總建築面積約61,882平方米(660,098平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一三年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小高層住宅</td> <td>41,225</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>14,340</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>6,317</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>11,459</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>73,341</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，年期自二零一零年十二月十六日起至二零八零年十二月十五日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	小高層住宅	41,225	聯排住宅	14,340	停車場	6,317	其他	11,459	總計	73,341	該物業目前正在興建中。	<p>人民幣 706,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 706,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
小高層住宅	41,225															
聯排住宅	14,340															
停車場	6,317															
其他	11,459															
總計	73,341															

附註：

- 根據上海市青浦區規劃和土地管理局(「出讓人」)於二零一零年十月二十八日發出的上海市國有建設用地使用權出讓合同—滬青規土(2010)出讓合同第70號(1.0版)，出讓人同意將一幅地盤面積為39,992.5平方米的土地的土地使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司(「旭輝中國」)，土地出讓金為人民幣456,880,000元，年期為70年，作住宅用途。

2. 根據日期為二零一零年十一月二十三日的上海市國有土地使用權出讓合同—滬青規土(2010)出讓合同補字第90號(2.0版)，出讓人同意將附註1所述一幅地盤面積為39,992.5平方米的的土地的使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司上海旭泰房地產有限公司(「上海旭泰」)，土地出讓金為人民幣456,880,000元，年期為70年，作住宅用途。
3. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃及國土資源管理局於二零一零年十二月二十八日發出的上海市房地產權證—滬房地青字(2010)第016620號，一幅地盤面積為39,992.5平方米的的土地的使用權已授予上海旭泰，年期自二零一零年十二月十六日起至二零八零年十二月十五日屆滿，作住宅用途。
4. 根據上海市青浦區規劃和土地管理局於二零一零年十二月三十日發出的建設用地規劃許可證—地字第滬青地(2010)EA31011820101834號，上海旭泰獲准使用一幅地盤面積為42,780.34平方米的土地作住宅用途。
5. 根據上海市青浦區規劃和土地管理局分別於二零一一年七月十九日及二零一一年七月二十一日發出的兩份建設工程規劃許可證—建字第滬青建(2011)FA31011820111375及FA3101782011386號，總獲准建設規模為73,736.91平方米。
6. 根據上海市青浦區建設和交通委員會於二零一一年八月三十日發出的建築工程施工許可證—第11YIQP0014D001及D02 310118201103162219號，總獲准建設規模為73,706.91平方米。
7. 根據青浦區住房保障和房屋管理局於二零一一年十二月十五日及二零一二年六月三十日發出的兩份商品房預售許可證—青浦房管(2011)預字0001397及青浦房管(2012)預字0000254，獲准預售的總建築面積為54,017.32平方米。

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分樓宇。

8. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣120,000,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣148,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
9. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約9,838平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣131,000,000元。因此，吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
10. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,041,000,000元。
11. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。

12. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- i. 上海旭泰合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海旭泰有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
 - ii. 上海旭泰已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。上海旭泰有權根據上述許可證及批文建設該物業；
 - iii. 上海旭泰有權根據上文附註7所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，上海旭泰可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，上海旭泰於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟上海旭泰的建設工程須已按照上述建築批文施工；
 - v. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
 - vi. 據上海旭泰確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值														
26.	中國 上海 寶山區 羅涇鎮 上海 旭輝• 瀾悅灣	<p>該物業(名為上海 旭輝•瀾悅灣)為一個將建於一幅地盤面積約64,369平方米(692,868平方呎)的土地上的大型住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為136,376平方米(1,467,951平方呎)(包括可銷售總建築面積約134,816平方米(1,451,159平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一三年第一季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小高層住宅</td> <td>71,357</td> </tr> <tr> <td>花園洋房</td> <td>43,037</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,944</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>18,478</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,560</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>136,376</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	小高層住宅	71,357	花園洋房	43,037	零售	1,944	停車場	18,478	其他	1,560	總計	136,376	<p>該物業目前正在興建中。</p>	<p>人民幣 903,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 903,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
小高層住宅	71,357																	
花園洋房	43,037																	
零售	1,944																	
停車場	18,478																	
其他	1,560																	
總計	136,376																	
		<p>該物業的土地使用權已授出，年期為70年，於二零八一年二月十五日屆滿，作住宅用途。</p>																

附註：

1. 根據上海市寶山區規劃和土地管理局（「出讓人」）於二零一零年十二月十七日發出的上海市國有建設用地使用權出讓合同－滬寶規土(2010)出讓合同第67號(1.0版)，出讓人同意將一幅地盤面積為64,369.3平方米的的土地的使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司（「旭輝中國」），土地出讓金為人民幣324,500,000元，年期為70年，作住宅用途。
2. 根據出讓人於二零一一年一月十九日發出的上海市國有土地使用權出讓合同（補充）－滬寶規土(2011)出讓合同補字第5號(2.0版)，出讓人同意將附註1所述一幅地盤面積為64,369.3平方米的的土地的使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司上海旭明置業有限公司（「上海旭明」），土地出讓金為人民幣324,500,000元，年期為70年，作住宅用途。
3. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃及國土資源管理局於二零一一年五月二十七日發出的上海市房地產權證－滬房地實字(2011)第019794號，一幅地盤面積為64,369.3平方米的的土地的使用權已授予上海旭明，年期於二零一一年二月十五日屆滿，作住宅用途。
4. 根據上海市寶山區規劃和土地管理局於二零一一年三月三十日發出的建設用地規劃許可證－滬寶地(2011)EA31011320110419號，上海旭明獲准使用一幅地盤面積為64,369.3平方米的的土地作住宅用途。
5. 根據上海市寶山區規劃和土地管理局於二零一一年九月五日及二零一一年十月十二日發出的三份建設工程規劃許可證－建字第滬寶建(2011)FA31011320111720、FA31011320111721及FA31011320111722號，獲准建設規模為137,214平方米。
6. 根據上海市建築業管理辦公室分別於二零一一年九月二十七日及二零一一年十月九日發出的三份建築工程施工許可證－1101BS0031D01-D003 310113201103304219號，獲准建設規模為137,213.8平方米。
7. 根據寶山區住房保障和房屋管理局於二零一一年十一月二十三日至二零一二年四月二十一日期間發出的五份商品房預售許可證－寶山房管(2011)預字0001340號和寶山房管(2012)預字0000030、0000031、0000117及0000118號，獲准預售的總建築面積為106,927.95平方米。

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

8. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣204,000,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣159,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
9. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約96,790平方米的部分已根據多份買賣協議預售，代價約為人民幣952,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
10. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,222,000,000元。
11. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
12. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 上海旭明合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海旭明有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
 - ii. 上海旭明已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。上海旭明有權根據上述許可證及批文建設該物業；
 - iii. 上海旭明有權根據上文附註7所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，上海旭明可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，上海旭明於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟上海旭明的建設工程須已按照上述建築批文施工；
 - v. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
 - vi. 據上海旭明確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值														
27.	中國 上海 青浦區 練塘鎮 上海 旭輝• 朗悅庭	<p>該物業(名為上海 旭輝•朗悅庭)為一個將建於一幅總地盤面積約36,499平方米(392,875平方呎)的土地上的住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為73,629平方米(792,542平方呎)(包括可銷售總建築面積約72,543平方米(780,853平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一三年第二季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小高層住宅</td> <td>34,588</td> </tr> <tr> <td>花園洋房</td> <td>31,713</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,665</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>4,577</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,086</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>73,629</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，年期於二零一一年二月二十一日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	小高層住宅	34,588	花園洋房	31,713	零售	1,665	停車場	4,577	其他	1,086	總計	73,629	該物業目前正在興建中。	<p>人民幣 458,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 458,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
小高層住宅	34,588																	
花園洋房	31,713																	
零售	1,665																	
停車場	4,577																	
其他	1,086																	
總計	73,629																	

附註：

- 根據兩份上海市國有土地使用權出讓合同—滬青規土(2010)出讓合同第79號(1.0版)及滬青規土(2011)出讓合同補字第13號(2.0版)，上海市青浦區規劃和土地管理局(「出讓人」)同意將一幅地盤面積為36,499.1平方米的土地的土地使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司上海旭煜置業有限公司(「上海旭煜」)，土地出讓金為人民幣178,000,000元，年期為70年，作住宅用途。

2. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃及國土資源管理局於二零一一年三月三十一日發出的上海市房地產權證—滬房地青字(2011)第004729號，一幅地盤面積為36,499.1平方米的的土地的使用權已授予上海旭煜，年期於二零一一年二月二十一日屆滿，作住宅用途。
3. 根據上海市青浦區規劃和土地管理局於二零一一年四月十四日發出的建設用地規劃許可證—地字第滬青地(2011)EA31011820110535號，上海旭煜獲准使用一幅地盤面積為42,770.2平方米的土地作住宅用途。
4. 根據上海市青浦區規劃和土地管理局於二零一一年十月十二日發出的建設工程規劃許可證—建字第滬青建(2011)FA31011820111942，獲准建設規模為73,629.24平方米。
5. 根據上海市建築業管理辦公室於二零一一年十月二十八日發出的建築工程施工許可證—編號1101QP0005D01 310118201103170119，獲准建設規模為73,629.24平方米。
6. 根據青浦區住房保障和房屋管理局於二零一一年十二月十五日發出的商品房預售許可證—青浦房管(2011)預字0001396，獲准預售的總建築面積為33,106.37平方米。

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

7. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣81,000,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣130,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約3,453平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣29,500,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣739,000,000元。
10. 據 貴集團表示，該物業已予以抵押。
11. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 上海旭煜合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海旭煜有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
 - ii. 上海旭煜已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。上海旭煜有權根據上述許可證及批文建設該物業；

- iii. 上海旭煜有權根據上文附註6所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，上海旭煜可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，上海旭煜於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟上海旭煜的建設工程須已按照上述建築批文施工；
- v. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
- vi. 據上海旭煜確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值														
28.	中國 上海 嘉定區 嘉定新城 高台路以北 及近雲谷路 上海 旭輝• 華庭	<p>該物業(名為上海 旭輝•華庭)為一個將建於一幅地盤面積約26,396平方米(284,127平方呎)的土地上的建議住宅、辦公室及零售發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為66,007平方米(710,499平方呎)(包括可銷售總建築面積約63,387平方米(682,298平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一三年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小高層住宅</td> <td>32,976</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>5,600</td> </tr> <tr> <td>零售商業中心</td> <td>12,601</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>12,210</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>2,620</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>66,007</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，三段並存年期分別於二零五二年一月十五日、二零六二年一月十五日及二零八二年一月十五日屆滿，為期40年、50年及70年，分別作零售、辦公室及住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	小高層住宅	32,976	辦公室	5,600	零售商業中心	12,601	停車場	12,210	其他	2,620	總計	66,007	該物業目前正在興建中。	<p>人民幣 369,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 369,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
小高層住宅	32,976																	
辦公室	5,600																	
零售商業中心	12,601																	
停車場	12,210																	
其他	2,620																	
總計	66,007																	

附註：

- 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司(「旭輝中國」)於二零一一年八月二十五日訂立的上海市國有建設用地使用權

- 出讓合同—滬嘉規土(2011)出讓合同第94號(1.0版)，出讓人同意將一幅地盤面積為26,396.1平方米的的土地的使用權授予旭輝中國，土地出讓金為人民幣273,520,000元，三段並存年期分別為40年、50年及70年，分別作零售、辦公室及住宅用途。
2. 根據出讓人與 貴公司的間接全資附屬公司上海旭強置業有限公司(「上海旭強」)於二零一一年十月十日訂立的上海市國有建設用地使用權出讓合同(補充)—滬嘉規土(2011)出讓合同補字第198號滬嘉規土(2011)出讓合同第94號(2.0版)，出讓人已同意將承讓人由旭輝中國變為上海旭強。
 3. 根據上海市住房保障和房屋管理局、上海市規劃和國土資源管理局及上海市房屋土地資源管理局發出的上海市房地產權證—滬房地嘉字(2012)第002015號，地盤面積26,396.1平方米的該物業的土地使用權已授予上海旭強，三段並存年期分別於二零一二年一月十五日、二零一二年一月十五日及二零一二年一月十五日屆滿，分別作住宅、零售及辦公室用途。
 4. 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局於二零一二年二月二十七日發出的建設用地規劃許可證—滬嘉地(2012)EA31011420124090號，上海旭強獲准使用一幅地盤面積為26,396.1平方米的土地作發展用途。
 5. 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局於二零一二年八月十二日發出的建設工程規劃許可證—滬嘉建(2012)FA31011420124625號，該物業的獲准建設規模為66,029.2平方米。
 6. 根據上海市建築業管理辦公室於二零一二年八月十六日發出的建築工程施工許可證—第1101JD0060D01 310114201111031819及1101JD0060D02號，該物業的獲准建設規模為66,029.2平方米。
 7. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣3,800,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣277,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
 8. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣915,000,000元。
 9. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
 10. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 上海旭強合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海旭強有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押該土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- ii. 上海旭強已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業一部分的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。上海旭強有權根據上述許可證及批文建設該物業；
- iii. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
- iv. 據上海旭強確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值												
29.	中國 上海 閔行區 浦江鎮 上海 旭輝• 浦江國際	<p>該物業(名為上海 旭輝•浦江國際)為一個將建於一幅地盤面積約72,352平方米(778,797平方呎)的土地上的建議大型辦公及商業發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將發展為一個總建築面積約 188,430平方米(2,028,261平方呎)(包括可銷售總建築面積約 186,930平方米(2,012,115平方呎))的辦公及商業發展項目。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一四年第一季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售商業中心</td> <td>65,369</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>65,374</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>56,187</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,500</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>188,430</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別為40年及50年，分別於二零一一年六月二日及二零一六年六月二日屆滿，作零售及辦公室用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售商業中心	65,369	辦公室	65,374	停車場	56,187	其他	1,500	總計	188,430	該物業目前正在興建中。	<p>人民幣 1,239,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,239,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
零售商業中心	65,369															
辦公室	65,374															
停車場	56,187															
其他	1,500															
總計	188,430															

附註：

1. 根據上海市閔行區規劃和土地管理局（「出讓人」）與 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司（「旭輝中國」）於二零一一年三月三十日訂立的上海市國有建設用地使用權出讓合同—滬閔規土(2011)出讓合同第15號(1.0版)，出讓人同意將一幅地盤面積72,352.4平方米的的土地的使用權授予旭輝中國，土地出讓金為人民幣505,150,000元，兩段並存年期分別為40年及50年，分別作零售及辦公室用途。
2. 根據出讓人與 貴公司的間接全資附屬公司上海旭邦置業有限公司（「上海旭邦」）於二零一一年六月十四日訂立的上海市國有建設用地使用權出讓合同—滬閔規土(2011)出讓合同補字第69號(2.0版)，出讓人同意將附註1所述一幅地盤面積為72,352.4平方米的的土地的使用權授予上海旭邦，土地出讓金為人民幣505,150,000元，兩段並存年期分別為40年及50年，分別作零售及辦公室用途。
3. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃及國土資源管理局於二零一一年九月十五日發出的上海市房地產權證—滬房地閔字(2011)第036001號，一幅地盤面積72,352.4平方米的的土地的使用權已授予上海旭邦，兩段並存年期分別於二零一一年六月二日及二零一六年六月二日屆滿，分別作零售及辦公室用途。
4. 根據上海市閔行區規劃和土地管理局於二零一一年九月十四日發出的建設用地規劃許可證—滬閔地(2011)EA31011220111356號，上海旭邦獲准使用一幅地盤面積為72,352平方米的的土地作發展用途。
5. 根據上海市閔行區規劃和土地管理局於二零一二年七月三十日發出的建設工程規劃許可證—建字第滬閔建(2012)FA31011220120551號，該物業的獲准建設規模為188,430.6平方米。
6. 根據上海市建築業管理辦公室於二零一二年八月二十九日發出的建築工程施工許可證—編號：1101MH0055D01 310112201109070801，該物業的獲准建設規模為188,430.6平方米。
7. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣75,400,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣824,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣2,816,000,000元。
9. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。

10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- i. 上海旭邦合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海旭邦有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
 - ii. 上海旭邦已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文屬有效且並未被撤銷、修訂或終止。上海旭邦有權根據上述許可證及批文建設該物業；
 - iii. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
 - iv. 據上海旭邦確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
30.	中國 上海 楊浦區 控江路 上海 旭輝• 楊浦商業 廣場部分	<p>發展項目(名為上海 旭輝•楊浦商業廣場)為一個將建於一幅地盤面積約18,292平方米(196,895平方呎)的土地上的大型商業發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將包括發展項目的辦公室及配套設施部分，總建築面積約20,539平方米(221,082平方呎)(包括可銷售總建築面積約19,730平方米(212,374平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業將於二零一四年第二季竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，分別於二零五六年一月二十七日及於二零四六年一月二十七日屆滿，為期50年及40年，作辦公室用途，以及作商業用途。</p>	該物業目前正在興建中。	<p>人民幣 465,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 53%權益： 人民幣 246,450,000元)</p>

附註：

- 根據上海市楊浦區房屋土地管理局(「出讓人」)與 貴公司的間接附屬公司(貴公司擁有該公司53%實際股權)上海海際房地產有限公司(「上海海際」)於二零零六年一月二十八日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同—滬房地楊(2006)出讓合同第003號以及上海市楊浦區規劃和土地管理局(出讓人)與上海海際於二零一零年十一月十日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同(補充)—滬楊規土(2010)出讓合同補字第18號，出讓人同意將一幅地盤面積為18,292平方米的土地的土地使用權授予上海海際，土地出讓金為人民幣84,621,000元，年期為50年，分別作零售及辦公室用途。
- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零八年七月三十日發出的上海市房地產權證—滬房地楊字(2008)第016837號，一幅地盤面積為18,292平方米的土地的土地使用權已授予上海海際，年期分別於二零五六年一月二十七日及二零四六年一月二十七日屆滿，為期50年及40年，分別作辦公室及商業用途。

3. 根據上海市楊浦區規劃和土地管理局於二零一零年八月六日發出的建設用地規劃許可證一地字第滬楊地(2010) EA31011020100998號，上海海際獲准使用一幅地盤面積為18,292平方米的土地作商業及辦公室用途。

4. 根據上海市楊浦區規劃和土地管理局於二零一一年五月二十六日發出的建設工程規劃許可證—滬楊建(2011) FA31011020110925號，獲准建設規模為65,953.23平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

5. 根據上海市建築業管理辦公室於二零一一年五月三十一日發出的建築工程施工許可證—1001YP0042D01 310110201012161601號，總獲准建設規模為65,953.53平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

6. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣78,000,000元，而將支付的總建築成本約為人民幣66,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。

7. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣789,000,000元。

8. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。

9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：

- i. 上海海際合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海海際有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
- ii. 上海海際已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文。該等許可證及批文屬有效且並未被撤銷、修訂或終止。上海海際有權根據上述許可證及批文建設該物業；
- iii. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
- iv. 據上海海際確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
31.	中國 上海 寶山區 顧北路 上海 旭輝• 依雲灣部分	上海 旭輝•依雲灣(「發展項目」)為一個將建於兩幅總地盤面積約189,802平方米(2,043,029平方呎)的土地上的住宅發展項目。 根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將包括發展項目的總建築面積約24,537平方米(264,116平方呎)(包括可銷售建築面積約17,800平方米(191,599平方呎))的多幢聯排住宅。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一四年第二季竣工。 該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零七三年五月二十七日及二零七四年五月十八日屆滿，作住宅用途。	該物業目前正在興建中。	人民幣 321,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 321,000,000元)

附註：

1. 根據上海市寶山區房屋土地管理局(「出讓人」)分別於二零零三年三月十日及二零零八年七月十日發出的上海市國有土地使用權出讓合同—滬寶地(2003)出讓合同第028號及其補充協議—滬寶房地(2008)出讓合同補字第21號，出讓人同意將一幅地盤面積為71,579平方米的的土地的使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司上海欣博房地產有限公司(「上海欣博」)，土地出讓金為人民幣34,371,787元，年期為70年，作住宅用途。
2. 根據出讓人分別於二零零四年五月十九日及二零零八年七月十日發出的上海市國有土地使用權出讓合同—滬房地寶(2004)出讓合同第070號及其補充協議—滬寶房地(2008)出讓合同補字第22號，出讓人同意將一幅地盤面積為118,222.8平方米的的土地的使用權授予上海欣博，土地出讓金為人民幣107,449,505元，年期為70年，作住宅用途。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

3. 根據隨後由上海市房屋土地資源管理局發出的上海市房地產權證，總地盤面積189,801.8平方米的發展項目的土地的使用權已授予上海欣博。證書的詳情如下：

證書編號	擁有人	地盤面積	用途	土地使用年期 屆滿日期
		(平方米)		
滬房地寶字 (2004)第033237號	上海欣博	118,222.80	住宅	二零七四年 五月十八日
滬房地寶字 (2006)第002523號	上海欣博	71,579.00	住宅	二零七三年 五月二十七日

4. 根據上海市寶山區規劃管理局於二零零五年三月十日發出的兩份建設用地規劃許可證－滬寶地(2005)13050317E00148及13050317E00147號，上海欣博獲准使用兩幅總地盤面積為189,802平方米的土地作發展用途。
5. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零零九年四月十七日發出的兩份建設工程規劃許可證－滬規建寶(2009)FA31001320090035及FA31001320090037，獲准建設規模為24,538平方米。
6. 根據上海市建築業管理辦公室及上海市寶山區建設和交通委員會分別於二零零五年五月三十一日及二零零九年六月四日發出的兩份建築工程施工許可證－0402BS0251D01(310113200504273619)及0501BS0022D06(310113200502283419)，獲准建設規模為61,212平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

7. 根據 貴集團的意見，該物業的部分土地要求拆除原有樓宇或安置原居民，預計將於二零一三年上半年完成，而部分建設工程已於二零一一年第四季動工。 貴集團亦確認已償付所有拆遷及安置賠償。
8. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣19,200,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣46,700,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣511,000,000元。
10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- i. 上海欣博合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海欣博有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- ii. 上海欣博已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。上海欣博有權根據上述許可證及批文建設該物業；及
- iii. 據上海欣博確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值												
32.	中國 上海 楊浦區 五角場鎮 新江灣城街道 上海 旭輝• 江灣墅	<p>該物業(名為上海 旭輝•江灣墅)為一個將建於一幅地盤面積約26,000平方米(279,864平方呎)的土地上的住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為42,188平方米(454,112平方呎)(包括可銷售總建築面積約42,176平方米(453,982平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業的花園洋房及聯排住宅預計分別於二零一三年第二季及二零一四年第二季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1" data-bbox="478 1164 877 1523"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>花園洋房</td> <td>19,504</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>8,126</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>14,546</td> </tr> <tr> <td>配套設施及其他</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>42,188</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，年期為70年，自二零零九年六月三十日起至二零七九年六月二十九日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	花園洋房	19,504	停車場	8,126	聯排住宅	14,546	配套設施及其他	12	總計	42,188	該物業目前正在興建中。	<p>人民幣 1,304,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 75.5%權益： 人民幣 984,520,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
花園洋房	19,504															
停車場	8,126															
聯排住宅	14,546															
配套設施及其他	12															
總計	42,188															

附註：

1. 根據上海市規劃和國土資源管理局（「出讓人」）於二零零八年十二月十八日發出的上海市國有建設用地使用權出讓合同—滬規土資（2008）出讓合同第83號（1.0版），出讓人同意將一幅地盤面積為26,000平方米的土地的土地使用權授予 貴公司的間接附屬公司（ 貴公司擁有該公司75.5%實際股權）上海同碩房地產發展有限公司（「上海同碩」），土地出讓金為人民幣1,821,400元，年期為70年，作住宅用途。
2. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零九年四月二十一日發出的上海市房地產權證—滬房地楊字（2009）第006684號，一幅地盤面積為26,000平方米的土地的土地使用權已授予上海同碩，年期自二零零九年六月三十日起至二零七九年六月二十九日屆滿，作住宅用途。
3. 根據上海市楊浦區規劃和土地管理局發出的建設用地規劃許可證—滬楊地（2009）EA31011020090654，上海同碩獲准使用一幅地盤面積為26,000平方米的土地作住宅用途。
4. 根據上海市楊浦區規劃和土地管理局於二零一零年一月二十日發出的建設工程規劃許可證—滬楊建（2010）FA31011020100138，該物業的獲准建設規模為42,563平方米。

根據上海市楊浦區規劃和土地管理局於二零一一年一月二十八日就上述建設工程規劃許可證—楊規土[2011]第13號發出的補充文件，該物業的獲准建設規模已調整至42,187.71平方米。

5. 根據上海市建築業管理辦公室於二零一零年一月二十七日發出的建築工程施工許可證—編號0901YP0025 D01、0901YP0025 D02及0901YP0025 D03 310110200908041119，該物業的獲准建設規模為42,563平方米。
6. 根據 貴集團的意見，該物業部分的土地要求拆除原有樓宇或安置原居民，預計將於二零一三年上半年竣工，而部分建設工程已於二零一一年第一季動工。 貴集團亦確認其毋須向被拆遷樓宇的業主及住戶作出任何賠償。
7. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支出的總建築成本約為人民幣182,000,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣69,500,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,851,000,000元。
9. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。

10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- i. 上海市國有建設用地使用權出讓合同為合法、有效、可強制執行並具有約束力，而上海同碩已繳足土地金。上海市規劃和國土資源管理局負責拆遷及平整工程，而上海同碩毋須承擔與之相關的任何費用；
 - ii. 上海同碩合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海同碩有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；惟須符合抵押協議有關條文；
 - iii. 上海同碩已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。上海同碩有權根據上述許可證及批文建設該物業；
 - iv. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
 - v. 據上海同碩確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值												
33.	中國 上海 奉賢區 海灣旅遊區 海馬路 上海 旭輝 • 圓石灘	<p>該物業(名為上海 旭輝 • 圓石灘)為一個將建於一幅地盤面積約145,473平方米(1,565,871平方呎)的土地上的商住混合發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為149,330平方米(1,607,388平方呎)(包括可銷售總建築面積約85,033平方米(915,295平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一三年第一季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>70,610</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>5,392</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>9,031</td> </tr> <tr> <td>配套設施及其他</td> <td>64,297</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>149,330</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，年期於二零七六年十二月二十七日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	聯排住宅	70,610	酒店	5,392	會所	9,031	配套設施及其他	64,297	總計	149,330	該物業目前正在興建中。	<p>人民幣 1,652,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 97%權益： 人民幣 1,602,440,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
聯排住宅	70,610															
酒店	5,392															
會所	9,031															
配套設施及其他	64,297															
總計	149,330															

附註：

- 根據上海市奉賢區房屋土地管理局(「出讓人」)與上海海岸線置業有限公司(「上海海岸線」)於二零零六年十二月二十八日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同－滬奉房地(2006)出讓合同第221號及上海市奉賢區房屋土地管理局批租徵地等承包合同－[2006]第221號(海灣旅遊區)，出讓人同意將一幅地盤面積145,473.2平方米的土地的土地使用權授予上海海岸線，土地出讓金為人民幣40,603,942元，年期為70年，作住宅用途。

2. 根據出讓人與上海薇薇妮置業有限公司（「上海薇薇妮」）於二零零七年二月十二日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同的補充協議—滬奉房地(2007)出讓合同補字第107號，出讓人同意將承讓人由上海海岸線變更為上海薇薇妮，而上海薇薇妮須每年支付土地使用權費用每平方米人民幣1元，直至屆滿日期為止。
3. 根據上海薇薇妮與 貴公司的間接附屬公司（ 貴公司擁有該公司97%實際股權）上海旭浦置業有限公司（「上海旭浦」）於二零零九年十月二十八日訂立的轉讓協議，一幅地盤面積為145,473平方米的的土地的使用權及其上的工程已轉讓予上海旭浦，代價為人民幣290,000,000元。
4. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局發出的上海市房地產權證—滬房地奉字(2009)第021847號，一幅地盤面積為145,473.2平方米的的土地的使用權已授予上海旭浦，年期於二零七六年十二月二十七日屆滿，作住宅用途。
5. 根據上海市奉賢區規劃管理局於二零零八年一月十七日發出的建設用地規劃許可證—滬地滬奉地(2008) 20080117E00053號，上海薇薇妮獲准使用一幅地盤面積為156,121平方米的土地以發展該物業。根據上海市奉賢區房地產登記處於二零零九年十二月十日作出的確認，有關建設工程已轉讓予上海旭浦。
6. 根據上海市奉賢區規劃和土地管理局於二零一一年一月二十六日及二零一一年三月十四日發出的四份建設工程規劃許可證—建字第滬奉建(2011) FA31012020110390、FA31012020110391、FA31012020110151及FA31012020110152號，獲准建設規模為149,330平方米。
7. 根據上海市建築業管理辦公室分別於二零一一年一月三十日及二零一一年三月十五日發出的建築工程施工許可證—編號310120200709282219 0701FX0022D04、0701FX0022D05及0701FX0022D06，獲准建設規模為149,330平方米。
8. 根據奉賢區住房保障和房屋管理局於二零一一年五月二十四日發出的兩份商品房預售許可證—奉賢房管(2011) 預字000265及000266，獲准預售的總建築面積為45,805.55平方米。

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

9. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣400,000,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣185,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
10. 根據 貴集團的意見，總建築面積約1,408平方米的該物業部分已根據多份買賣協議預售，代價約為人民幣35,800,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
11. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣2,269,000,000元。

12. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
13. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 上海旭浦合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海旭浦有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
 - ii. 上海旭浦已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。上海旭浦有權根據上述許可證及批文建設該物業；
 - iii. 上海旭浦有權根據上文附註8所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，上海旭浦可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，上海旭浦於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟上海旭浦的建設工程須已按照上述建築批文施工；
 - v. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
 - vi. 據上海旭浦確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值												
34.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 文昌路以東與 興賢路以南 蘇州 旭輝• 上河郡部分	蘇州 旭輝• 上河郡（「發展項目」）為一個將建於多幅總地盤面積約 176,897 平方米（1,904,119 平方呎）的土地上的住宅發展項目。 根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業包括發展項目的部分，總建築面積約 226,537 平方米（2,438,444 平方呎）（包括可銷售總建築面積約 218,129 平方米（2,347,940 平方呎））。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一二年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前正在興建中。	人民幣 1,212,000,000 元 (貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 1,212,000,000 元)												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小高層住宅</td> <td>157,030</td> </tr> <tr> <td>商業 (商舖/ 酒店式公寓)</td> <td>29,362</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>31,737</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>8,408</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>226,537</td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	小高層住宅	157,030	商業 (商舖/ 酒店式公寓)	29,362	停車場	31,737	其他	8,408	總計	226,537		
部分	概約建築面積 (平方米)															
小高層住宅	157,030															
商業 (商舖/ 酒店式公寓)	29,362															
停車場	31,737															
其他	8,408															
總計	226,537															

該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零五零年二月四日及二零八零年二月四日屆滿，分別作商業及住宅用途。

附錄四

物業估值

附註：

1. 根據蘇州市國土資源局（「出讓人」）於二零零九年十一月二十七日發出的國有建設用地使用權出讓合同－編號3205012009CR0199，出讓人同意將一幅地盤面積為176,896.5平方米的的土地的使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司（「旭輝中國」），土地出讓金為人民幣630,000,000元，兩段並存年期為70年及40年，分別作住宅及商業用途。
2. 根據出讓人與 貴公司的間接全資附屬公司蘇州旭輝高科置業有限公司（「蘇州旭輝高科」）訂立的土地出讓合同補充協議第3205012009CR0199號，出讓人同意將上文附註1所述土地的土地使用權的承讓人由旭輝中國更改為蘇州旭輝高科。
3. 根據隨後由蘇州市人民政府及蘇州市國土資源局高新區（虎丘）分局發出的國有土地使用權證，七幅總地盤面積為176,896.5平方米的的土地的使用權已授予蘇州旭輝高科。證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
蘇新國用(2010)第017221號	33,916.80	住宅	二零八零年二月四日
蘇新國用(2010)第017222號	91,116.50	住宅	二零八零年二月四日
蘇新國用(2010)第017381號	28,071.10	住宅	二零八零年二月四日
蘇新國用(2010)第017382號	11,215.90	零售	二零五零年二月四日
蘇新國用(2010)第017383號	4,495.40	零售	二零五零年二月四日
蘇新國用(2010)第017384號	3,585.40	零售	二零五零年二月四日
蘇新國用(2010)第017385號	4,495.40	零售	二零五零年二月四日

4. 根據蘇州市規劃局及其虎丘分局於二零一零年一月二十九日發出的建設用地規劃許可證地字第320505201000021號，蘇州旭輝高科獲准使用一幅地盤面積為176,896.5平方米的土地作住宅及商業用途。
5. 根據蘇州市規劃局及其虎丘分局由二零一零年六月二十四日至二零一一年五月六日期間發出的十一份建設工程規劃許可證－建字第320505201000119、320505201100051、320505201100005、320505201000175、320505201100102、320505201100050、320505201000209、320505201000141、320505201100035、320505201100112及320505201100215號，該物業的獲准建設規模為318,991.61平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

6. 根據蘇州國家高新技術產業開發區建設局發出的九份建築工程施工許可證－編號320591201107140101、320591201106230101、320591201010200801、320591201102250101、320591201103160101、320591201010200301、320591201104210301、320591201012010401及320591201103230201，該物業的獲准建設規模為238,169.65平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

7. 根據蘇州市住房和城鄉建設局發出的八份商品房預售許可證－蘇房預新(2010)226及260號及蘇房預新(2011)047、143、194、195及267號以及蘇房預新(2012)060號，獲准預售的總建築面積為238,442.56平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

8. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣270,000,000元，而將支付的總建築成本約為人民幣273,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
9. 根據 貴集團的意見，總建築面積約115,268平方米的該物業部分已根據多份買賣協議預售，代價約為人民幣944,000,000元。因此，吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
10. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,713,000,000元。
11. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
12. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：

- i. 蘇州旭輝高科合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。蘇州旭輝高科有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
- ii. 蘇州旭輝高科已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。蘇州旭輝高科有權根據上述許可證及批文建設該物業；
- iii. 蘇州旭輝高科有權根據上文附註7所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，蘇州旭輝高科可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，蘇州旭輝高科於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟蘇州旭輝高科的建設工程須已按照上述建築批文施工；
- v. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
- vi. 據蘇州旭輝高科確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值												
35.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 大新河路以北 與星宇路以東 蘇州 旭輝• 朗香郡部分	蘇州 旭輝• 朗香郡（「發展項目」）為一個將建於一幅地盤面積約 56,984 平方米（613,376 平方呎）的土地上的住宅發展項目。 根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業包括發展項目的部分，將發展成一個總建築面積約 67,155 平方米（722,856 平方呎）（包括可銷售總建築面積約 65,605 平方米（706,172 平方呎））的住宅發展項目。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一二年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前正在興建中。	人民幣 222,000,000 元 (貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 222,000,000 元)												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小高層住宅</td> <td>14,764</td> </tr> <tr> <td>花園洋房</td> <td>31,425</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>19,416</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,550</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>67,155</td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	小高層住宅	14,764	花園洋房	31,425	停車場	19,416	其他	1,550	總計	67,155		
部分	概約建築面積 (平方米)															
小高層住宅	14,764															
花園洋房	31,425															
停車場	19,416															
其他	1,550															
總計	67,155															
		該物業的土地使用權已授出，年期為 70 年，於二零七九年十二月二十九日屆滿，作住宅用途。														

附註：

- 根據蘇州市國土資源局（「出讓人」）於二零零九年十一月二十七日發出的國有土地使用權出讓合同－編號 3205012009CR0200，出讓人同意將一幅地盤面積為 56,984.3 平方米的土地的土地使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司（「旭輝中國」），總代價為人民幣 224,000,000 元，年期為 70 年，作住宅用途。

2. 根據出讓人於二零零九年十二月三十一日發出的國有土地使用權出讓合同補充協議－編號3205012009CR0200，出讓人同意將附註1所述土地使用權的承讓人由旭輝中國更改為 貴公司的間接全資附屬公司蘇州旭輝興騰置業有限公司（「蘇州旭輝興騰」）。
3. 根據蘇州市人民政府及蘇州市國土資源局高新區（虎丘）分局於二零一零年六月十三日發出的國有土地使用權證－蘇新國用(2010)第017386號，一幅地盤面積為56,984.3平方米的土地的土地使用權已授予蘇州旭輝興騰，年期為70年，於二零七九年十二月二十九日屆滿，作住宅用途。
4. 根據蘇州市規劃局及其虎丘分局於二零一零年一月二十九日發出的建設用地規劃許可證－地字第320505201000020號，蘇州旭輝興騰獲准使用一幅地盤面積為56,984.3平方米的土地作住宅用途。
5. 根據蘇州市規劃局及其虎丘分局分別於二零一零年七月二十六日、二零一零年九月十三日、二零一零年四月十一日、二零一零年十二月二十日及二零一一年三月二十一日發出的五份建設工程規劃許可證－建字第320505201000139、320505201000189、320505201000227、320505201000275號及320505201100062號，該發展項目的獲准建設規模為115,351.3平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

6. 根據蘇州國家高新技術產業開發區建設局分別於二零一零年十月二十日、二零一零年十二月一日及二零一一年一月二十一日發出的三份建築工程施工許可證－編號320591201101210201、320591201010200701及320591201012010301，該物業的獲准建設規模為85,264.5平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

7. 根據蘇州市住房和城鄉建設局發出的兩份商品房預售許可證－蘇房預新(2010)246號及蘇房預新(2011)100號，獲准預售的總建築面積為65,193.12平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

8. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣89,200,000元，而將支付的總建築成本約為人民幣139,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
9. 根據 貴集團的意見，總建築面積約15,076平方米的該物業部分已根據多份買賣協議預售，代價約為人民幣117,000,000元。因此，吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
10. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣420,000,000元。

11. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
12. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 蘇州旭輝興騰合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。蘇州旭輝興騰有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
 - ii. 蘇州旭輝興騰已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的部分的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。蘇州旭輝興騰有權根據上述許可證及批文建設該物業；
 - iii. 蘇州旭輝興騰有權根據上文附註7所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，蘇州旭輝興騰可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，蘇州旭輝興騰於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟蘇州旭輝興騰的建設工程須已按照上述建築批文施工；
 - v. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
 - vi. 據蘇州旭輝興騰確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
36.	中國 安徽省 合肥 政務文化新區 東至路 合肥 旭輝• 中央宮園 二期	合肥 旭輝•中央宮園(「發展項目」)為一個將於一幅地盤面積約51,717平方米(556,682平方呎)的土地上分兩期發展的大型住宅發展項目。 根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業包括發展項目二期，將發展為一個總建築面積約130,186平方米(1,401,322平方呎)(包括可銷售總建築面積約128,940平方米(1,387,910平方呎))的住宅發展項目。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一二年第三季竣工，詳情如下： 二期 用途 高層住宅 儲藏室 停車場 其他 總計	該物業目前正在興建中。	人民幣 588,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 588,000,000元)
		概約建築面積 (平方米)		
		108,614		
		3,467		
		16,859		
		1,246		
		130,186		
		該物業的土地使用權已授出，年期於二零七八年三月屆滿，作住宅用途。		

附註：

- 根據合肥市國土資源局(「出讓人」)於二零零七年十一月三十日發出的國有土地使用權出讓合同—GF-2000-2601，出讓人同意按土地出讓金人民幣340,554,930.45元將一幅地盤面積為51,716.77平方米的土地的土地使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司合肥旭海房地產開發有限公司(「合肥旭海」)。

2. 根據合肥市國土資源局發出的國有土地使用權證—合國用(2008)第489號，一幅地盤面積為51,716.77平方米的的土地的使用權已授予合肥旭海，年期於二零七八年三月屆滿，作住宅用途。
3. 根據合肥市規劃局於二零零八年五月二十八日發出的建設用地規劃許可證—地字第340101200870003號，合肥旭海獲准使用一幅地盤面積為51,716.77平方米的土地作住宅發展用途。
4. 根據全部均由合肥市規劃局發出的四份建設工程規劃許可證—合規政建民許2010020、2010021、2010022及2010037號，該物業的獲准建設規模為122,750.3平方米。

根據 貴集團的意見，上述建設工程規劃許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

5. 根據均由合肥市建設委員會發出的兩份建築工程施工許可證—第011110040017及011110070029號，該物業的獲准建設規模為130,209.1平方米。
6. 根據全部均由合肥市房地產管理局發出的四份商品房預售許可證—合房預售證第20100844、20100578、20100756及20110130號，該物業獲准預售的總建築面積為95,400.72平方米。

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

7. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣118,000,000元，而將支付的總建築成本約為人民幣227,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約88,672平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣674,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣932,000,000元。
10. 根據 貴集團的意見，該物業已予以多次抵押。
11. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 合肥旭海合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。合肥旭海有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
 - ii. 合肥旭海已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。合肥旭海有權根據上述許可證及批文建設該物業；

- iii. 合肥旭海有權根據上文附註6所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，合肥旭海可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，合肥旭海於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟合肥旭海的建設工程須已按照上述建築批文施工；
- v. 該物業已予以多次抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該等抵押為合法、有效並具有約束力；及
- vi. 據合肥旭海確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值														
37.	中國 安徽省 合肥 濱湖新城 方興大道與 西藏路 交匯處西南 合肥 旭輝• 御府一期	合肥 旭輝• 御府（「發展項目」）為一個建議大型住宅發展項目，該物業包括將建於一幅地盤面積約34,151平方米（367,601平方呎）的土地上的發展項目一期。 根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為136,925平方米（1,473,861平方呎）。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一三年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前正在興建中。	人民幣 632,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 632,000,000元)														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>102,748</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>12,124</td> </tr> <tr> <td>商業(商舖)</td> <td>6,543</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>3,377</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>12,133</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>136,925</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	102,748	聯排住宅	12,124	商業(商舖)	6,543	儲藏室	3,377	停車場	12,133	小計	136,925		
用途	概約建築面積 (平方米)																	
高層住宅	102,748																	
聯排住宅	12,124																	
商業(商舖)	6,543																	
儲藏室	3,377																	
停車場	12,133																	
小計	136,925																	
		該物業的土地使用權已授出，年期於二零八一年五月屆滿。																

附註：

- 根據合肥市國土資源局（「出讓人」）與 貴公司的間接全資附屬公司合肥旭濱房地產開發有限公司（「合肥旭濱」）分別於二零一一年一月二十八日、二零一一年十二月十四日及二零一二年三月三十一日訂立的國有建設用地使用權出讓合同－合地濱湖經營[2011]-24號及三份補充協議，出讓人同意出讓一幅地盤面積為107,180平方米的土地的土地使用權予合肥旭濱，土地出讓金為人民幣1,067,512,800元，年期為70年，作住宅用途。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述國有建設用地使用權出讓合同所列的部分土地。

2. 根據合肥市人民政府及合肥市國土資源局於二零一二年二月十五日發出的國有土地使用權證—合包河國用(2012)第12號，地盤面積為34,151.33平方米的該物業的土地使用權已授予合肥旭濱，年期於二零一一年五月屆滿，作住宅用途。
3. 根據合肥市規劃局於二零一一年三月九日發出的建設用地規劃許可證—地字第340101201190004號，合肥旭濱獲准使用一幅地盤面積為107,180平方米的土地作住宅發展用途。
4. 根據合肥市規劃局發出的十二份建設工程規劃許可證—合規建民許2012047、2012048、2012049及2011791至2011799號，獲准建設規模為131,072.6平方米。

根據 貴集團的意見，上述建設工程規劃許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

5. 根據合肥市城鄉建設委員會分別於二零一二年二月二十三日及二零一二年二月二十四日發出的兩份建築工程施工許可證—編號010012022300135及010012022400143，獲准建設規模為131,072.58平方米。

根據 貴集團的意見，上述建築工程施工許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

6. 根據合肥市房地產管理局於二零一二年三月二十一日至二零一二年七月十一日期間發出的四份商品房預售許可證—合房預售證第20120053、20120054、20120190及20120317號，獲准預售的總建築面積為88,332.72平方米。

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

7. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣170,000,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣199,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約76,302平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣504,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,108,000,000元。

10. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
11. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 合肥旭濱合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。合肥旭濱有權佔用、使用及發展該物業，並有權於土地使用權年內轉讓、出租、抵押該土地使用權或透過其他合法方式處置該土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
 - ii. 合肥旭濱有權根據上文附註6所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - iii. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，合肥旭濱可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，合肥旭濱於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟合肥旭濱的建設工程須已按照上述建築批文施工；
 - iv. 合肥旭濱已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的部分的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。合肥旭濱有權根據上述許可證及批文建設該物業；
 - v. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
 - vi. 據合肥旭濱確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值														
38.	中國 江蘇省 鎮江 京口區 天橋路以南 鎮江 旭輝• 時代城	<p>該物業(名為鎮江 旭輝•時代城)為一個將於一幅地盤面積約32,713平方米(352,123平方呎)的土地上發展的大型住宅／商業／辦公室發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為163,195平方米(1,756,631平方呎)(包括可銷售總建築面積約158,763平方米(1,708,925平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一三年第二季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商舖</td> <td>16,295</td> </tr> <tr> <td>高層住宅</td> <td>88,752</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>28,617</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>25,099</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>4,432</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>163,195</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，三段並存年期分別於二零八一年十月十四日、二零五一年十月十四日及二零六一年十月十四日屆滿，分別作住宅、商業及金融及公共設施用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	商舖	16,295	高層住宅	88,752	辦公室	28,617	停車場	25,099	其他	4,432	總計	163,195	該物業目前正在興建中。	<p>人民幣 1,013,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,013,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
商舖	16,295																	
高層住宅	88,752																	
辦公室	28,617																	
停車場	25,099																	
其他	4,432																	
總計	163,195																	

附註：

- 根據由二零一零年六月二十五日至二零一零年十一月十七日作出的國有建設用地使用權出讓合同一編號32110012010CR0057及其三份補充協議，鎮江市國土資源局同意按土地出讓金人民幣410,000,000元將一幅地盤面積為32,715平方米的土地的土地使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司鎮江市旭潤房地產開發有限公司(「鎮江旭潤」)，分別為期70年、40年及50年，作住宅、商業及公共設施用途。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

2. 根據鎮江市人民政府及鎮江市國土資源局於二零一一年一月二十五日發出的國有土地使用權證－鎮國用(2011)第699號，一幅地盤面積為32,713.3平方米的土地的土地使用權已授予鎮江旭潤，三段並存年期分別於二零一一年十月十四日、二零一一年十月十四日及二零一一年十月十四日屆滿，分別作住宅、商業及金融及公共設施用途。
3. 根據鎮江市規劃局於二零一一年一月二十五日發出的建設用地規劃許可證－地字第321100201100002，鎮江旭潤獲准使用一幅地盤面積為42,100平方米的土地作商業及住宅用途。
4. 根據鎮江市規劃局發出的十三份建設工程規劃許可證，鎮江旭潤獲准建設該物業，地上總建築面積為138,096.53平方米及地下總建築面積為25,098.34平方米。許可證的詳情如下：

編號	許可證編號	用途	地上	地下
			建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	建字第321100201100080	1# 住宅	11,623.65	447.58
2	建字第321100201100081	2# 住宅	23,148.33	829.51
3	建字第321100201100082	3# 住宅	11,504.26	475.67
4	建字第321100201100091	4# 幼兒園	2,400.00	不適用
5	建字第321100201100092	5# 住宅及零售	24,344.79	949.82
6	建字第321100201100083	6# 住宅及零售	23,121.80	961.75
7	建字第321100201100084	7# 零售	4,280.42	不適用
8	建字第321100201100085	8# 零售	4,780.28	不適用
9	建字第321100201100086	9# 零售及辦公室	32,465.00	不適用
10	建字第321100201100087	10# 水泵房	100.00	不適用
11	建字第321100201100088	配電室	250.00	不適用
12	建字第321100201100089	物業管理室 地下停車場	78.00	不適用
13	建字第321100201100090	空間及其他	不適用	21,434.01
總計			138,096.53	25,098.34

5. 根據鎮江市住房和城鄉建設局發出的建築工程施工許可證－第3211002011033000001A號，該物業獲准動工建設，總獲准建設規模為163,200平方米。
6. 根據鎮江市住房和城鄉建設局分別於二零一一年十月二十六日及二零一一年十月二十八日發出的兩份商品房預售許可證－鎮住建第20110060及20110123號，該物業獲准預售的總建築面積為42,405.11平方米。

- 根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。
7. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣220,000,000元，而將支付的總建築成本約為人民幣345,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
 8. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約24,992平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣273,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
 9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,705,000,000元。
 10. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
 11. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 鎮江旭潤合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。鎮江旭潤有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
 - ii. 鎮江旭潤已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。鎮江旭潤有權根據上述許可證及批文建設該物業；
 - iii. 鎮江旭潤有權根據上文附註6所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，鎮江旭潤可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，鎮江旭潤於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟鎮江旭潤的建設工程須已按照上述建築批文施工；
 - v. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
 - vi. 據鎮江旭潤確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值																
39.	中國 北京 大興區 黃村鎮 新城北區 北京 旭輝• 御府	<p>該物業(名為北京 旭輝•御府)為一個將建於一幅地盤面積約63,619平方米(684,795平方呎)的土地上的住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為171,763平方米(1,848,857平方呎)(包括可銷售總建築面積約170,494平方米(1,835,197平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一二年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>花園洋房</td> <td>74,058</td> </tr> <tr> <td>高層住宅</td> <td>66,665</td> </tr> <tr> <td>商業(商舖)</td> <td>1,011</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>24,668</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>4,092</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,269</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>171,763</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，三段並存年期分別於二零七九年八月十三日、二零四九年八月十三日及二零五九年八月十三日屆滿，分別作住宅、商業及管理辦公室、地下停車場及地下倉庫用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	花園洋房	74,058	高層住宅	66,665	商業(商舖)	1,011	停車場	24,668	會所	4,092	其他	1,269	總計	171,763	該物業目前正在興建中。	<p>人民幣 2,299,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,299,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																			
花園洋房	74,058																			
高層住宅	66,665																			
商業(商舖)	1,011																			
停車場	24,668																			
會所	4,092																			
其他	1,269																			
總計	171,763																			

附註：

1. 根據北京市國土資源局（「出讓人」）與 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司（「旭輝中國」）於二零零九年八月十四日訂立的國有建設用地使用權出讓合同及其補充協議（附錄4）—京地出[合](2009)第0347號，出讓人同意將一幅地盤面積為63,619.27平方米的的土地的使用權授予旭輝中國，三段並存年期分別為70年、40年及50年，分別作住宅、商業及其他綜合用途，土地出讓金為人民幣820,000,000元。
2. 根據出讓人與 貴公司的間接附屬公司北京旭輝興騰置業有限公司（「北京旭輝興騰」）於二零零九年九月十六日訂立的補充協議，上文附註1所述的國有建設用地使用權出讓合同所述的權利及責任已由旭輝中國轉讓予北京旭輝興騰。
3. 根據出讓人與北京旭輝興騰於二零一一年四月二日訂立的補充協議，該物業的獲准建設規模變更為171,844平方米及該物業的規定用途變更為住宅、商業、管理層辦公室、地下停車場及地下倉庫用途，但北京旭輝興騰須向出讓人支付額外土地出讓金人民幣27,847,928元。
4. 根據北京市大興區人民政府於二零一一年五月三日發出的國有土地使用權證—京興國用(2011出)第00059號，一幅地盤面積為63,619.27平方米的的土地的使用權已授予北京旭輝興騰，三段並存年期分別於二零七九年八月十三日、二零四九年八月十三日及二零五九年八月十三日屆滿，分別作住宅、商業及管理辦公室、地下停車場及地下倉庫用途。
5. 根據北京市規劃委員會於二零一零年四月二十一日發出的建設用地規劃許可證—地字第110115201000016號2010規[大]地字0009號，北京旭輝興騰獲准使用一幅地盤面積為69,940.05平方米的土地作住宅用途。
6. 根據北京市規劃委員會於二零一零年十一月二十二日發出的建設工程規劃許可證—建字第110115201000197號2010規[大]建字0131號，該物業的獲准建設規模為171,843.7平方米。
7. 根據全部均由北京市住房和城鄉建設委員會分別於二零一零年十二月十七日及二零一零年十二月三十日發出的三份建築工程施工許可證—[2010]施建字1900、1997及1998號，該物業的總獲准建設規模為167,751.35平方米。

根據 貴集團的意見，上述建築工程施工許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

8. 根據北京市住房和城鄉建設委員會分別於二零一一年六月五日及二零一一年十月二十三日發出的兩份商品房預售許可證—京房售證字(2011)70及221號，獲准預售的總建築面積為149,644.56平方米。

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

9. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣461,000,000元，而將支付的總建築成本約為人民幣242,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
10. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約94,111平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣1,746,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
11. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣2,899,000,000元。
12. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
13. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 北京旭輝興騰合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。北京旭輝興騰有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
 - ii. 北京旭輝興騰已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的部分的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。北京旭輝興騰有權根據上述許可證及批文建設該物業；
 - iii. 北京旭輝興騰有權根據上文附註8所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，北京旭輝興騰可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，北京旭輝興騰於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟北京旭輝興騰的建設工程須已按照上述建築批文施工；
 - v. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
 - vi. 據北京旭輝興騰確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值												
40.	中國 河北省 廊坊 經濟技術 開發區 東方大學城 廊坊 旭輝· 十九城邦二期 部分	廊坊 旭輝·十九城邦二期（「發展項目」）為一個將建於一幅地盤面積約52,289平方米（562,839平方呎）的土地上的住宅及商業發展項目。 根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業包括發展項目的部分，總建築面積約193,696平方米（2,084,945平方呎）（包括可銷售總建築面積約190,737平方米（2,053,093平方呎））。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一三年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前正在興建中。	人民幣 1,014,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,014,000,000元)												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>171,124</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>15,013</td> </tr> <tr> <td>商業(商舖)</td> <td>3,730</td> </tr> <tr> <td>儲藏室及其他</td> <td>3,829</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>193,696</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	171,124	停車場	15,013	商業(商舖)	3,730	儲藏室及其他	3,829	總計	193,696		
用途	概約建築面積 (平方米)															
高層住宅	171,124															
停車場	15,013															
商業(商舖)	3,730															
儲藏室及其他	3,829															
總計	193,696															
		該物業的土地使用權已授予 貴集團，兩段並存年期分別於二零七六年十月二十五日及二零四六年十月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途。														

附註：

- 根據全部由廊坊市人民政府及廊坊市國土資源局開發區分局於二零零八年五月二十五日發出的國有土地使用權證－廊開國用(2008)第115號，一幅地盤面積52,289.1平方米的土地的

附錄四

物業估值

土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司中石房地產開發有限公司（「中石房地產」），兩段並存年期分別於二零七六年十月二十五日及二零四六年十月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途。

2. 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設分局於二零零七年四月四日發出的建設用地規劃許可證－(2007)007號，中石房地產獲准使用一幅地盤面積為231,846.7平方米的土地作發展用途。

根據 貴集團的意見，發展項目包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

3. 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設分局於二零一零年三月十八日發出的建設工程規劃許可證－建字第131001201000008號，該物業的獲准建設規模為275,051.82平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

4. 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設分局發出的三份建築工程施工許可證－(2010)015、131000S101250101及131000S101280101號，該物業的獲准建設規模為274,501.82平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

5. 根據全部均由廊坊經濟技術開發區住房保障和房產管理局發出的七份商品房預售許可證，獲准預售的總建築面積為158,315.59平方米。有關許可證的詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	用途	簽發日期
廊開(2010)房預售證第002號	12,484.70	住宅	二零一零年七月二日
廊開(2010)房預售證第003號	12,406.59	住宅	二零一零年八月十一日
廊開(2010)房預售證第008號	13,264.89	住宅	二零一零年九月二十九日
廊開(2010)房預售證第011號	35,718.46	住宅	二零一零年十月二十九日
廊開(2010)房預售證第014號	7,770.26	住宅	二零一零年十二月十四日
廊開(2011)房預售證第004號	4,724.12	住宅	二零一一年四月二十二日
廊開(2011)房預售證第009號	71,946.57	住宅	二零一一年六月二十四日
總計：	<u>158,315.59</u>		

- 根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。
6. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣445,000,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣132,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
 7. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約12,359平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣96,900,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
 8. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,444,000,000元。
 9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 中石房地產合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。中石房地產有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
 - ii. 中石房地產已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。中石房地產有權根據上述許可證及批文建設該物業；
 - iii. 中石房地產有權根據上文附註5所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，中石房地產可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，中石房地產於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟中石房地產的建設工程須已按照上述建築批文施工；及
 - v. 據中石房地產確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值										
41.	中國 河北省 廊坊 經濟技術 開發區 東方大學城 廊坊 旭輝• 十九城邦三期	<p>廊坊 旭輝•十九城邦三期為一個將建於一幅地盤面積約88,270平方米(950,138平方呎)的土地上的大型住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將發展為一個可銷售總建築面積約161,252平方米(1,735,717平方呎)的住宅發展項目。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一二年第四季至二零一四年竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>115,371</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>33,990</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>11,891</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>161,252</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授予 貴集團，兩段並存年期分別於二零七六年十月二十五日及二零四六年十月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	115,371	聯排住宅	33,990	停車場	11,891	總計	161,252	該物業目前正在興建中。	<p>人民幣 494,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 494,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
高層住宅	115,371													
聯排住宅	33,990													
停車場	11,891													
總計	161,252													

附註：

- 根據廊坊市人民政府及廊坊市國土資源局開發區分局於二零零八年五月二十五日發出的國有土地使用權證－廊開國用(2008)第117號，一幅地盤面積88,270平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司中石房地產開發有限公司(「中石房地產」)，兩段並存年期分別於二零七六年十月二十五日及二零四六年十月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途。

2. 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設分局於二零零七年四月四日發出的建設用地規劃許可證一第(2007)007號，中石房地產獲准使用一幅地盤面積為231,846.7平方米的土地作發展用途。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

3. 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設分局於二零一一年三月十八日發出的建設工程規劃許可證一建字第131001201100009號，該物業的獲准建設規模為33,990.01平方米。

根據 貴集團的意見，上述建設工程規劃許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

4. 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設分局於二零一一年四月十四日發出的建築工程施工許可證一第131000S111120101號，該物業的獲准建設規模為33,990.01平方米。

根據 貴集團的意見，上述建築工程施工許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

5. 根據廊坊經濟技術開發區住房保障和房產管理局於二零一一年六月二十四日及二零一一年十月十八日發出的兩份商品房預售許可證一廊開(2011)房預售證第009號及廊開(2011)房預售證第015號，獲准預售的總建築面積為87,897.95平方米。

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

6. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約10,740平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣100,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。

7. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣40,800,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣428,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。

8. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,357,000,000元。

9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- i. 中石房地產合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。中石房地產有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
 - ii. 中石房地產已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的部分的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。中石房地產有權根據上述許可證及批文建設該物業；
 - iii. 中石房地產有權根據上文附註5所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，中石房地產可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，中石房地產於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟中石房地產的建設工程須已按照上述建築批文施工；及
 - v. 據中石房地產確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值																												
42.	中國天津塘沽區海興路以東與騰飛路以北天津旭輝•瀾郡一期及二期	<p>天津旭輝•瀾郡為一個將建於兩幅總地盤面積約120,696平方米(1,299,172平方呎)的土地上的大型住宅及商業發展項目。</p> <p>根據貴集團提供的最新發展建議，該物業將發展為一個總建築面積約320,194平方米(3,446,568平方呎)的住宅及商業發展項目。根據貴集團的意見，該物業預計於二零一四年第二季至第四季之間竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">一期</th> </tr> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>108,562</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>13,617</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,594</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>123,773</td> </tr> <tr> <th colspan="2">二期</th> </tr> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>167,585</td> </tr> <tr> <td>商業(零售)</td> <td>4,960</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>22,519</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,357</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>196,421</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>320,194</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業部分(地盤面積約為46,693平方米)的土地使用權已授出，兩段並存年期分別為40年及70年，分別於二零五二年三月二十六日及二零八二年三月二十六日屆滿，分別作商業及住宅用途。</p> <p>該物業餘下部分(地盤面積約74,003平方米)的土地使用權已獲同意授出，兩段並存年期為40年及70年，分別作商業及住宅用途。</p>	一期		用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	108,562	停車場	13,617	其他	1,594	小計	123,773	二期		用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	167,585	商業(零售)	4,960	停車場	22,519	其他	1,357	小計	196,421	總計	320,194	<p>該物業目前在興建中。</p>	<p>人民幣 1,088,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,088,000,000元)</p>
一期																																
用途	概約建築面積 (平方米)																															
住宅	108,562																															
停車場	13,617																															
其他	1,594																															
小計	123,773																															
二期																																
用途	概約建築面積 (平方米)																															
住宅	167,585																															
商業(零售)	4,960																															
停車場	22,519																															
其他	1,357																															
小計	196,421																															
總計	320,194																															

附註：

1. 根據天津市濱海新區規劃和國土資源管理局（「出讓人」）與 貴公司的間接全資附屬公司天津旭海房地產開發有限公司（「天津旭海」）於二零一一年九月十三日訂立的兩份天津市國有建設用地使用權出讓合同－第TJ11112011018及TJ11112011019號，出讓人同意按土地出讓金總額人民幣674,940,000元將兩幅總地盤面積為120,695.9平方米的的土地的使用權授予天津旭海，兩段並存年期分別為40年及70年，分別作商業及住宅用途。
2. 根據天津市濱海新區規劃和國土資源管理局於二零一二年五月二十三日發出的國有土地使用權證－房地證津字第107051200242號，一幅地盤面積46,692.9平方米的的土地的使用權已授予天津旭海，年期分別於二零一二年三月二十六日及二零一二年三月二十六日屆滿，作商業及住宅用途。

根據 貴集團的意見，上述國有土地使用權證所列的土地僅包括該物業的部分。

3. 根據天津濱海新區規劃和國土資源管理局塘沽分局於二零一一年十月十九日發出的建設用地規劃許可證－2011塘沽地證0033，天津旭海獲准使用一幅地盤面積為46,691.6平方米的的土地作住宅用途。

根據 貴集團的意見，上述建設用地規劃許可證所列的土地僅包括該物業的部分。

4. 根據天津市濱海新區規劃和國土資源管理局第一分局於二零一二年四月一日發出的四份建設工程規劃許可證－2012塘沽住證0005、0006、0007及0018，該物業的總獲准建設規模為151,456.21平方米。

根據 貴集團的意見，上述建設工程規劃許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

5. 根據天津市濱海新區建設和交通管理部門分別於二零一二年五月三十一日及二零一二年六月四日發出的兩份建築工程施工許可證－12107021201205006及1210721201204003號，該物業的總獲准建設規模為120,962.18平方米。

根據 貴集團的意見，上述建築工程施工許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

6. 根據全部均由天津市國土資源和房屋管理局於二零一二年六月八日發出的八份商品房預售許可證，天津旭海獲准預售該物業總建築面積為39,208.49平方米的部分。許可證的詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	用途
津國土房售許字(2012)第0417-001號	3,953.23	住宅
津國土房售許字(2012)第0417-002號	3,660.16	住宅
津國土房售許字(2012)第0418-001號	3,953.23	住宅
津國土房售許字(2012)第0418-002號	3,660.16	住宅
津國土房售許字(2012)第0419-001號	3,660.16	住宅
津國土房售許字(2012)第0419-002號	4,502.81	住宅
津國土房售許字(2012)第0420-001號	6,890.60	住宅
津國土房售許字(2012)第0421-001號	8,928.14	

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

7. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣88,000,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣682,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約27,157平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣205,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣2,537,000,000元。
10. 根據 貴集團的意見，該物業的部分已予以抵押。
11. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- i. 上文附註1所述的天津市國有建設用地使用權出讓合同為合法、有效、可強制執行並具有約束力。天津旭海已悉數償付根據天津市國有建設用地使用權出讓合同(TJ11112011019)應付的土地金，且天津旭海在根據上述合同取得土地的國有土地使用權證方面並不存在實質性法律障礙；

- ii. 天津旭海合法擁有上文附註2所述土地的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該土地的土地使用權及有關權利受中國法律保護。天津旭海有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
- iii. 天津旭海已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業一部分的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。天津旭海有權根據上述許可證及批文建設該物業；
- iv. 天津旭海有權根據上文附註6所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- v. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，天津旭海可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，天津旭海於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟天津旭海的建設工程須已按照上述建築批文施工；
- vi. 該物業的部分已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
- vii. 據天津旭海確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值												
43.	中國 重慶 渝北區 寶桐路與 雙湖路 重慶 旭輝 • 朗香郡五期	重慶 旭輝 • 朗香郡五期為一個將建於一幅地盤面積約28,551平方米(307,323平方呎)的土地上的住宅發展項目。 根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將發展為一個總建築面積約198,760平方米(2,139,453平方呎)(包括可銷售總建築面積約192,742平方米(2,074,675平方呎))的住宅發展項目。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一三年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前正在興建中。	人民幣 390,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 390,000,000元)												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>166,012</td> </tr> <tr> <td>商業(商舖)</td> <td>4,317</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>22,413</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>6,018</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>198,760</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	166,012	商業(商舖)	4,317	停車場	22,413	其他	6,018	總計	198,760		
用途	概約建築面積 (平方米)															
高層住宅	166,012															
商業(商舖)	4,317															
停車場	22,413															
其他	6,018															
總計	198,760															
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四五年十一月十五日及二零五五年十一月十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。														

附註：

- 根據兩份房地產權證－201D房地證2009字第040號及2010字第00373號，兩幅總地盤面積為37,767.4平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司重慶旭鵬房地產開發有限公司(「重慶旭鵬」)，兩段並存年期分別於二零四五年十一月十五日及二零五五年十一月十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

根據 貴集團的意見，該物業包括上述房地產權證所列地盤面積約28,551平方米的部分兩幅土地。

2. 根據重慶市規劃管理局於二零零八年二月十二日發出的建設用地規劃許可證一地字第建500112200800043號，重慶旭鵬獲准使用一幅地盤面積為185,044平方米的土地作發展用途。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

3. 根據重慶市規劃局於二零一一年一月二十六日發出的建設工程規劃許可證一建字第500112201100015 號，該物業的獲准建設規模為202,634.85平方米。
4. 根據兩份日期為二零一一年四月十五日的建築工程施工許可證一編號50011920110415001及50011920110415002，該物業的總獲准建設規模為202,634.85平方米。
5. 根據全部均由重慶市國土資源和房屋管理局發出的七份商品房預售許可證，獲准預售的總建築面積為124,201.55平方米。該等預售許可證的詳情如下：

預售許可證編號	建築面積	簽發日期
	(平方米)	
(1) 渝國土房管(2011)預字第(583)號	18,463.62	二零一一年八月十七日
(2) 渝國土房管(2011)預字第(632)號	20,698.49	二零一一年九月九日
(3) 渝國土房管(2011)預字第(769)號	21,295.41	二零一一年十月二十七日
(4) 渝國土房管(2011)預字第(840)號	21,223.46	二零一一年十一月二十一日
(5) 渝國土房管(2011)預字第(915)號	20,443.03	二零一一年十二月十六日
(6) 渝國土房管(2011)預字第(862)號	532.11	二零一一年十一月三十日
(7) 渝國土房管(2012)預字第(351)號	21,545.43	二零一二年六月十九日
	<u>124,201.55</u>	

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

6. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣177,000,000元，而將支付的總建築成本約為人民幣399,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
7. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約123,396平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣686,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。

8. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,003,000,000元。
9. 根據 貴集團的意見，該物業的部分已予以抵押。
10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 重慶旭鵬合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。重慶旭鵬有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
 - ii. 重慶旭鵬已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。重慶旭鵬有權根據上述許可證及批文建設該物業；
 - iii. 重慶旭鵬有權根據上文附註5所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，重慶旭鵬可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，重慶旭鵬於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟重慶旭鵬的建設工程須已按照上述建築批文施工；
 - v. 該物業的部分已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
 - vi. 據重慶旭鵬確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
44.	中國 重慶 兩江新區 北碚區 蔡家鎮 重慶 旭輝 • 朗悅郡	重慶 旭輝 • 朗悅郡為一個將建於一幅地盤面積約71,916平方米(774,104平方呎)的土地上的大型住宅及零售發展項目。 根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為173,700平方米(1,869,707平方呎)(包括可銷售總建築面積約171,977平方米(1,851,160平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一三年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前正在興建中。	人民幣 303,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 303,000,000元)
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		住宅(小高層 住宅/花園 洋房)	145,634	
		停車場	24,463	
		零售商業中心	1,880	
		其他	1,723	
		小計	173,700	
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別為40年及50年，於二零一一年四月三十日及二零一二年四月三十日屆滿，分別作其他商業服務及住宅用途。		

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司重慶旭昌房地產開發有限公司(「重慶旭昌」)於二零一一年四月二十九日訂立的國有建設用地使用權出

讓合同—渝地(2011)合字(北碚)第118號，出讓人同意將一幅地盤面積為116,321平方米的的土地的土地使用權授予重慶旭昌，土地出讓金為人民幣229,570,000元，兩段並存年期分別為40年及50年，分別作商業、金融及住宅用途。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述國有建設用地使用權出讓合同所列地盤面積約71,916平方米的部分土地。

2. 根據日期為二零一一年八月十六日的房地產權證—107D房地證2011字第01031號，一幅地盤面積為71,916平方米的的土地的土地使用權已授予重慶旭昌，兩段並存年期分別於二零一一年四月三十日及二零一五年四月三十日屆滿，分別作住宅及其他商業服務用途。
3. 根據重慶市規劃局於二零一一年六月九日發出的建設用地規劃許可證—地字第500109201100136號，重慶旭昌獲准使用一幅地盤面積為71,916平方米的土地作住宅用途。
4. 根據重慶市規劃局於二零一一年十二月十五日發出的建設工程規劃許可證—建字第500109201100075號，該物業的獲准建設規模為173,699.59平方米。
5. 根據重慶市北碚區城鄉建設委員會於二零一二年五月二十三日及二零一二年五月二十四日發出的兩份建築工程施工許可證—第500109201204240101及500109201205230101號，該物業的獲准建設規模為51,255.08平方米。

根據 貴集團的意見，上述建築工程施工許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

6. 根據日期為二零一二年八月二十二日的商品房預售許可證—渝國土房管(2012)預字第(514)號，該物業獲准預售的總建築面積為18,060.07平方米。

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

7. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣46,000,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣484,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 根據 貴集團的意見，總建築面積約12,156平方米的物業部分已根據多份買賣協議預售，總代價約人民幣71,900,000元。因此，吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,118,000,000元。
10. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。

11. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- i. 重慶旭昌合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。重慶旭昌有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
 - ii. 重慶旭昌已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的一部分的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。重慶旭昌有權根據上述許可證及批文建設該物業；
 - iii. 重慶旭昌有權根據上文附註6所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，重慶旭昌可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，重慶旭昌於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟重慶旭昌的建設工程須已按照上述建築批文施工；
 - v. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
 - vi. 據重慶旭昌確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值												
45.	中國 湖南省 長沙 長沙縣 東四路28號 長沙 旭輝•華庭	<p>該物業(名為長沙 旭輝•華庭)為一個將建於一幅地盤面積約33,739平方米(363,167平方呎)的土地上的住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為183,126平方米(1,971,169平方呎)(包括可銷售總建築面積約182,400平方米(1,963,354平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一二年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>148,679</td> </tr> <tr> <td>商業(商舖)</td> <td>6,143</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>27,578</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>726</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>183,126</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，年期為70年，於二零七七年十一月十五日屆滿，作住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	148,679	商業(商舖)	6,143	停車場	27,578	其他	726	總計	183,126	該物業目前正在興建中。	<p>人民幣 599,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 599,000,000元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)															
高層住宅	148,679															
商業(商舖)	6,143															
停車場	27,578															
其他	726															
總計	183,126															

附註：

- 根據長沙縣國土資源局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司湖南隆晟置業發展有限公司(「湖南隆晟」)於二零一零年七月三十日訂立的國有建設用地使用權出讓合同－編號XC(1)003116，出讓人同意將一幅地盤面積為33,738.8平方米的土地的土地使用權授予湖南隆晟，土地出讓金為人民幣10,717,200元，年期為70年，作住宅用途。

2. 根據長沙縣國土資源局與長沙縣人民政府於二零一零年八月三日發出的國有土地使用權證—長國用(2010)第3772號，一幅地盤面積為33,738.8平方米的的土地的使用權已授予湖南隆晟，年期為70年，於二零七七年十一月十五日屆滿，作住宅用途。
3. 根據長沙市規劃管理局經濟技術開發區分局於二零一零年八月十日發出的建設用地規劃許可證—地字第經開出 [2010] 第0017號，湖南隆晟獲准使用一幅地盤面積為42,229.9平方米的土地作住宅用途。
4. 根據長沙市城鄉規劃局經濟技術開發區分局於二零一零年十一月十九日發出的建設工程規劃許可證—建字第經開建1 [2010] 0009號，獲准建設規模為183,126平方米。
5. 根據長沙縣建設局於二零一零年十二月十五日發出的建築工程施工許可證—編號430108201012150201，獲准建設規模約為183,126平方米。
6. 根據長沙市房屋產權管理局發出的七份商品房預售許可證—長縣房售許字(2011)第0124、0125、0131、0275、0286、0321及長縣房售許字(2012)第0027號，獲准預售的住宅面積及零售面積的總建築面積分別為148,002.52平方米及5,941.15平方米。

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

7. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣353,000,000元，而將支付的總建築成本約為人民幣110,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 根據 貴集團的意見，總建築面積約128,154平方米的該物業部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣621,000,000元。因此，吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣811,000,000元。
10. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
11. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 湖南隆晟合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。湖南隆晟有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
 - ii. 湖南隆晟已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。湖南隆晟有權根據上述許可證及批文建設該物業；

- iii. 湖南隆晟有權根據上文附註6所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，湖南隆晟可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，湖南隆晟於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟湖南隆晟的建設工程須已按照上述建築批文施工；
- v. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
- vi. 據湖南隆晟確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值																
46.	中國 湖南省 長沙 岳麓區 梅溪湖片區 長沙 旭輝•御府	<p>該物業(名為長沙 旭輝•御府)為一個將建於一幅地盤面積約97,494平方米(1,049,425平方呎)的土地上的住宅及商業發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目的總建築面積將約為344,190平方米(3,704,861平方呎)(包括可銷售總建築面積約339,231平方米(3,651,482平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一四年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>212,282</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>19,198</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>47,270</td> </tr> <tr> <td>商業(商舖)</td> <td>10,729</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>49,752</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>4,959</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>344,190</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零一一年八月二十四日及二零一一年八月二十四日屆滿，分別作商業及住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	212,282	聯排住宅	19,198	酒店式公寓	47,270	商業(商舖)	10,729	停車場	49,752	其他	4,959	總計	344,190	該物業目前正在興建中。	<p>人民幣 922,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 922,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																			
高層住宅	212,282																			
聯排住宅	19,198																			
酒店式公寓	47,270																			
商業(商舖)	10,729																			
停車場	49,752																			
其他	4,959																			
總計	344,190																			

附註：

- 根據長沙市國土資源局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司長沙旭海房地產開發有限公司(「長沙旭海」)於二零一一年五月二十四日訂立的國有建設用地使用權出讓合同一先

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

導2011016號，出讓人同意將一幅地盤面積為97,494平方米的土地的土地使用權授予長沙旭海，土地出讓金為人民幣438,730,000元，兩段並存年期分別於二零五一年八月二十四日及二零八一年八月二十四日屆滿，分別作商業及住宅用途。

2. 根據長沙市人民政府與長沙市國土資源局發出的國有土地使用權證，總地盤面積為97,493.74平方米的該物業的土地使用權已授予長沙旭海。證書的詳情如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
長國用(2012)第030771號	長沙旭海	49,187.83	商業 住宅	二零五一年八月二十四日 二零八一年八月二十四日
長國用(2012)第030772號	長沙旭海	48,305.91	商業 住宅	二零五一年八月二十四日 二零八一年八月二十四日

3. 根據長沙市城鄉規劃局於二零一一年八月一日發出的建設用地規劃許可證—地字第長先出[2011]0018號，長沙旭海獲准使用一幅地盤面積為97,493.74平方米的土地作發展用途。
4. 根據長沙市城鄉規劃局於二零一一年十二月十五日至二零一二年六月十九日期間發出的五份建設工程規劃許可證—長先建1[2011] 0077及0078號及長先建1[2012]0016、0017及0018號，獲准建設規模為319,822.71平方米。

根據 貴集團的意見，上述建設工程規劃許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

5. 根據長沙市住房和城市建設委員會發出的五份建築工程施工許可證—第430112201202150201、430112201206200101、430112201204180201、430112201203220101及430112201204180101號，該物業的獲准建設規模為344,190.38平方米。
6. 根據長沙市住房和城市建設委員會於二零一二年六月十五日至二零一二年九月二十一日期間發出的商品房預售許可證—長先導住建委售許字(XD12)第0050、0095、0098及0193號，該物業獲准預售的總建築面積為111,589.72平方米。

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

7. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣89,700,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣601,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。

8. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約為50,821平方米的一部分已根據多份買賣協議預售，總代價約人民幣260,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣2,256,000,000元。
10. 根據 貴集團的意見，該物業的部分已予以抵押。
11. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 長沙旭海合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。長沙旭海有權佔用、使用及開發該土地，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
 - ii. 長沙旭海已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業一部分的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。長沙旭海有權根據上述許可證及批文建設該物業；
 - iii. 長沙旭海有權根據上文附註6所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，長沙旭海可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，長沙旭海於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟長沙旭海的建設工程須已按照上述建築批文施工；
 - v. 該物業的部分已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
 - vi. 據長沙旭海確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
47.	中國 上海 寶山區 潘涇路 上海寶山區 潘涇路項目	<p>該物業為一個將建於一幅地盤面積約99,067平方米(1,066,357平方呎)的土地上的計劃大型住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為178,321平方米(1,919,447平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已同意授出，為期70年，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	人民幣 524,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 524,000,000元) (請參閱附註3)

附註：

1. 根據上海市寶山區規劃和土地管理局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司北京旭輝興勝置業有限公司(「北京旭輝興勝」)於二零一二年七月十八日訂立的上海市國有建設用地使用權出讓合同一滬寶規土(2012)出讓合同第45號(1.0版)，出讓人同意將一幅地盤面積為99,067.4平方米的土地的土地使用權授予北京旭輝興勝，土地出讓金為人民幣520,100,000元，年期為70年，作住宅用途。
2. 根據出讓人與 貴公司的間接全資附屬公司上海旭通置業有限公司(「上海旭通」)於二零一二年八月二十八日訂立的上海市國有建設用地使用權出讓合同一滬寶規土(2012)出讓合同補字第30號(2.0版)，出讓人同意將上文附註1所述土地的土地使用權的承讓人由北京旭輝興勝更改為上海旭通。
3. 根據 貴集團的意見，上海旭通已悉數償付土地出讓合同規定的土地金。於估值過程中，吾等假設北京旭輝興勝已獲得該物業的所有物業證書。
4. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 上文附註1及2所述的上海市國有建設用地使用權出讓合同為合法、有效、可強制執行並具有約束力。上海旭通在取得該物業的國有土地使用權證方面並不存在實質性法律障礙。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
48.	中國 上海 嘉定區 劉家河以東與 勝竹路以北 上海嘉定 新地塊項目	<p>該物業包括一幅地盤面積約37,612平方米(404,856平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為101,665平方米(1,094,322平方呎)(包括地上總建築面積約80,721平方米(868,881平方呎))。</p> <p>該物業的土地使用權已同意授出，年期為70年，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	無商業價值 (請參閱附註2)

附註：

1. 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司(「旭輝中國」)於二零一二年九月二十九日訂立的上海市國有建設用地使用權出讓合同－滬嘉規土(2012)出讓合同第74號(1.0版)，出讓人同意按土地出讓金人民幣282,520,000元將一幅地盤面積為37,611.8平方米的土地的土地使用權授予旭輝中國，年期為70年，作住宅用途。
2. 根據 貴集團的意見，旭輝中國尚未償付所有未支付土地金。倘旭輝中國悉數償付所有未支付土地金，則該物業於估值日的市值為人民幣290,000,000元。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 上文附註1所述的上海市國有建設用地使用權出讓合同為合法、有效、可強制執行並具有約束力。於旭輝中國悉數支付土地金後，旭輝中國在取得該物業的國有土地使用權證方面並不存在實質性法律阻礙。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值										
49.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 滄墅關開發區 觀山河南 312國道東 蘇州 旭輝• 華庭	<p>該物業為一個將建於一幅地盤面積約110,194平方米(1,186,128平方呎)的土地上的計劃住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為280,765平方米(3,022,154平方呎)。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一四年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>227,224</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>2,214</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>51,327</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>280,765</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，為期70年，於二零八二年六月七日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	227,224	會所	2,214	停車場	51,327	總計	280,765	<p>該物業目前空置。</p>	<p>人民幣 574,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 574,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
高層住宅	227,224													
會所	2,214													
停車場	51,327													
總計	280,765													

附註：

- 根據蘇州市國土資源局(「出讓人」)與 貴公司的附屬公司旭名(香港)有限公司(「旭名(香港)」)於二零一一年十二月二十一日訂立的國有建設用地使用權出讓合同－第3205012011CR0265號，出讓人同意按土地出讓金人民幣506,893,780元將一幅地盤面積為110,194.3平方米的土地的土地使用權授予旭名(香港)，為期70年，作住宅用途。
- 根據出讓人與 貴公司的間接全資附屬公司蘇州旭明置業有限公司(「蘇州旭明」)於二零一二年九月十八日訂立的土地出讓合同第3205012011CR0265號的補充協議，上文附註1所述的國有建設用地使用權出讓合同所述的權利及責任已轉讓予蘇州旭明。

3. 根據蘇州市人民政府與蘇州市國土資源局高新區(虎丘)分局於二零一二年九月二十六日發出的國有土地使用權證—蘇新國用(2012)第009088號，一幅地盤面積為110,194.3平方米的的土地的使用權已授予蘇州旭明，年期為70年，於二零八二年六月七日屆滿，作住宅用途。
4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 蘇州旭明合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。蘇州旭明有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；及
 - ii. 據蘇州旭明確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
50.	中國 江蘇省 蘇州 高新區楓橋 馬運路 以南與 長江路以東 蘇州G84 地塊項目	<p>該物業包括一幅地盤面積約42,852平方米(461,259平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為94,274平方米(1,014,765平方呎)。</p> <p>已於二零一二年十月十八日簽訂土地招標拍賣確認書，而該物業的正式土地使用權證尚未發出。</p>	該物業目前空置。	無商業價值 (請參閱附註2)

附註：

1. 根據日期為二零一二年十月十八日的成交確認書，貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司(「旭輝中國」)已贏得競投一幅地盤面積為42,851.8平方米作住宅用途的土地，土地出讓金為人民幣430,000,000元。
2. 根據 貴集團的意見，旭輝中國尚未償付所有未支付土地金。倘旭輝中國悉數償付所有未支付土地金，則該物業於估值日的市值為人民幣430,000,000元。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 旭輝中國已贏得競投該物業的土地使用權並與蘇州市國土資源局簽訂成交確認書。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
51.	中國 江蘇省 蘇州 高新區滄墅關 星豐路以東與 大新河綠化地 以北 蘇州G88 地塊項目	<p>該物業包括一幅地盤面積約55,612平方米(598,608平方呎)的土地。</p> <p>根據貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為90,366平方米(972,700平方呎)。</p> <p>已於二零一二年十月十八日簽訂土地招標拍賣確認書，而該物業的正式土地使用權證尚未發出。</p>	該物業目前空置。	無商業價值 (請參閱附註2)

附註：

1. 根據日期為二零一二年十月十八日的成交確認書，貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司(「旭輝中國」)已贏得競投一幅地盤面積為55,611.8平方米作零售及住宅用途的土地，土地出讓金為人民幣193,000,000元。
2. 根據貴集團的意見，旭輝中國尚未償付所有未支付土地金。倘旭輝中國悉數償付所有未支付土地金，則該物業於估值日的市值為人民幣195,000,000元。
3. 吾等已獲提供由貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 旭輝中國已贏得競投該物業的土地使用權並與蘇州市國土資源局簽訂成交確認書。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
52.	中國 安徽省 合肥 濱湖新區 方興大道與 西藏路 交匯處西南 合肥 旭輝• 御府二期及 三期	合肥 旭輝• 御府(「發展項目」) 為一個計劃大型住宅發展項目， 該物業包括將建於一幅地盤面積 約73,029平方米(786,084平方呎) 的土地上的發展項目二期及三期。 根據 貴集團提供的最新發展建 議，該物業的總建築面積將約為 287,576平方米(3,095,468平方 呎)。 該物業的土地使用權已授出，為 期70年，於二零一一年五月二 十八日屆滿，作住宅用途。	該物業目前空置。	人民幣 1,030,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,030,000,000元)

附註：

1. 根據合肥市國土資源局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司合肥旭濱房地產開發有限公司(「合肥旭濱」)分別於二零一一年一月二十八日、二零一一年十二月十四日及二零一二年三月三十一日訂立的國有建設用地使用權出讓合同—合地濱湖經營[2011]24號及其三份補充協議，出讓人同意按土地出讓金人民幣1,067,512,800元將一幅地盤面積為107,180平方米的的土地的使用權授予合肥旭濱，為期70年，作住宅用途。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述國有建設用地使用權出讓合同所述的部分土地。
2. 根據合肥市人民政府及合肥市國土資源局於二零一二年十月十一日發出的國有土地使用權證—合包河國用(2012)第032號，地盤面積為73,028.67平方米的該物業的土地使用權已授予合肥旭濱，於二零一一年五月二十八日屆滿，作住宅用途。
3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 合肥旭濱合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。合肥旭濱有權佔用、使用及開發該物業，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；及
 - ii. 據合肥旭濱確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值														
53.	中國 北京 通州區 寨辛莊東二路 寨辛莊東一路 與寨辛莊南街 北京 旭輝• 御錦	<p>該物業為一個將建於一幅地盤面積約76,380平方米(822,154平方呎)的土地上的計劃大型住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為168,944平方米(1,818,513平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>115,845</td> </tr> <tr> <td>商業(商舖)</td> <td>23,567</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>2,222</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>24,465</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>2,845</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>168,944</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，三段並存年期分別於二零八一年一月九日、二零五一年一月九日及二零六一年一月九日屆滿，分別作住宅、零售及綜合用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	115,845	商業(商舖)	23,567	會所	2,222	停車場	24,465	其他	2,845	總計	168,944	該物業目前空置。	<p>人民幣 1,235,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 80%權益： 人民幣 988,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	115,845																	
商業(商舖)	23,567																	
會所	2,222																	
停車場	24,465																	
其他	2,845																	
總計	168,944																	

附註：

- 根據北京市國土資源局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司(「旭輝中國」)的合營企業及北京恒盛陽光房地產開發有限公司(「北京恒盛」)分別於二零一一年一月九日及二零一一年一月十日訂立的國有建設用地使用權出讓合同—京地出[合]字(2011)第0015號及其補充協議，出讓人同意按土地出讓金人民幣973,690,000元將一幅地盤面積76,380平方米的的土地的使用權授予旭輝中國的合營企業及北京恒盛，三段並存年期分別為70年、40年及50年，分別作住宅、商業及綜合用途。

2. 根據出讓人與旭輝中國、北京恒盛及 貴公司的間接附屬公司（ 貴公司擁有該公司80%實際股權）北京旭輝陽光置業有限公司（「北京旭輝陽光」）於二零一一年三月二十日訂立的補充協議，上文附註1所述的國有建設用地使用權出讓合同及補充協議所述的權利及責任已轉讓予北京旭輝陽光。
3. 根據北京市國土資源局及北京通州區人民政府於二零一一年四月二十一日發出的國有土地使用權證—京通國用(2011出)第036號，地盤面積為76,380平方米的該物業的土地使用權已授予北京旭輝陽光，三段並存年期分別於二零一一年一月九日、二零一二年一月九日及二零一三年一月九日屆滿，分別作住宅、零售及綜合用途。
4. 根據北京市規劃委員會於二零一一年六月二十七日發出的建設用地規劃許可證—地字第110112201100035號，一幅地盤面積為76,379.95平方米的土地獲准作商業及住宅發展，發展規模為116,198平方米。
5. 根據北京市規劃委員會於二零一一年十二月十六日及二零一二年三月二十九日發出的兩份建設工程規劃許可證—建字第110112201100368號2011規(通)建字0232號及建字第110112201200057號2012規(通)建字0053號，獲准建設規模為82,808.25平方米。
6. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 北京旭輝陽光合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。北京旭輝陽光有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
 - ii. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該等抵押為合法、有效並具有約束力；及
 - iii. 據北京旭輝陽光確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值												
54.	中國 北京 順義區 順平南輔路以北 北京 旭輝 • 空港中心	<p>該物業為一個將建於一幅地盤面積約34,640平方米(372,865平方呎)的土地上的計劃大型辦公室及商業發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為120,865平方米(1,300,991平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>96,423</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>7,497</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>15,298</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,647</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>120,865</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，年期於二零一二年二月十五日及二零一六年二月十五日屆滿，分別作商業及綜合用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	辦公室	96,423	商業	7,497	停車場	15,298	其他	1,647	總計	120,865	該物業目前空置。	<p>人民幣 253,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 253,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
辦公室	96,423															
商業	7,497															
停車場	15,298															
其他	1,647															
總計	120,865															

附註：

- 根據北京市國土資源局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司北京旭興城置業有限公司(「北京旭興城」)於二零一一年十二月二十三日訂立的國有建設用地使用權出讓合同—京地出(合)字(2011)第0441號及其補充協議，出讓人同意按土地出讓金人民幣215,000,000元將一幅地盤面積34,640平方米的土地的土地使用權授予北京旭興城，兩段並存年期為40年及50年，分別作商業及綜合用途。
- 根據出讓人、北京旭興城及 貴公司的間接全資附屬公司北京旭輝順欣置業有限公司(「北京旭輝順欣」)於二零一二年二月十六日訂立的補充協議，出讓人同意將上文附註1所述土地的土地使用權的承讓人由北京旭興城更改為北京旭輝順欣。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

3. 根據北京市國土資源局與北京市順義區人民政府於二零一二年七月二十七日發出的國有土地使用權證—京順國用(2012出)第00107號，地盤面積為34,639.6平方米的該物業的土地使用權已授予北京旭輝順欣，兩段並存年期分別於二零五二年二月十五日及二零六二年二月十五日屆滿，分別作商業及綜合用途。
4. 根據北京市規劃委員會於二零一二年五月十一日發出的建設用地規劃許可證—地字第110113201200022號2012規(順)地字0017號，一幅地盤面積為34,639.6平方米的土地獲准作商業及金融發展，發展規模為103,920平方米(地上)。
5. 根據 貴集團的意見，北京旭輝順欣已悉數償付土地金。
6. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 北京旭輝順欣合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。北京旭輝順欣有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；及
 - ii. 據北京旭輝順欣確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值																
55.	中國 河北省 唐山 曹妃甸新區 通海路以東與 新港大道 以北 唐山 旭輝• 英倫小鎮	該物業為一個將建於兩幅總地盤面積約 346,159 平方米 (3,726,055 平方呎) 的土地上的計劃住宅及零售發展項目。 根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為 379,770 平方米 (4,087,844 平方呎)。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一四年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 248,000,000 元 (貴集團應佔 80% 權益： 人民幣 198,400,000 元)																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>花園洋房 及小高層住宅</td> <td>174,780</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>117,670</td> </tr> <tr> <td>商業(零售)</td> <td>26,720</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>5,600</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>50,000</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>5,000</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>379,770</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	花園洋房 及小高層住宅	174,780	聯排住宅	117,670	商業(零售)	26,720	酒店	5,600	停車場	50,000	其他	5,000	總計	379,770		
用途	概約建築面積 (平方米)																			
花園洋房 及小高層住宅	174,780																			
聯排住宅	117,670																			
商業(零售)	26,720																			
酒店	5,600																			
停車場	50,000																			
其他	5,000																			
總計	379,770																			
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零一一年八月十二日及二零一二年八月十二日屆滿，作住宅用途。																		

附註：

- 根據唐山市曹妃甸新區國土資源局(「出讓人」)發出日期均為二零一一年六月十四日的兩份國有建設用地使用權出讓合同—第130200c20110010號及130200c20110011號，出讓人同意將兩幅總地盤面積為346,159平方米的土地的土地使用權授予 貴公司的間接附屬公司(貴公司擁有該公司80%實際股權)唐山旭輝藝文房地產開發有限公司(「唐山旭輝藝文」)，土地出讓金總額為人民幣223,272,555元。

2. 根據唐山市曹妃甸新區管理委員會發出日期均為二零一一年十二月二十三日的兩份國有土地使用權證—冀唐曹國用(2011)第0055及第0056號，兩幅總地盤面積為346,159平方米的土地的土地使用權已授予唐山旭輝藝文，兩段並存年期分別於二零一一年八月十二日及二零一一年八月十二日屆滿，作住宅用途。
3. 根據唐山市曹妃甸新區規劃建設局於二零一一年十二月十六日發出的建設用地規劃許可證第cfd-yd-2011-051號，唐山旭輝藝文獲准使用一幅地盤面積為346,159.6平方米的土地作發展用途。
4. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 唐山旭輝藝文合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。唐山旭輝藝文有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；及
 - ii. 據唐山旭輝藝文確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
56.	中國 天津 天津濱海 旅遊區 東至順吉路 南至航海道 西至順安路與 北至航澤道 天津 濱海地塊項目	該物業為一個將建於兩幅總地盤面積約 262,300 平方米 (2,823,397 平方呎) 的土地上的計劃綜合發展項目。 根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為 262,300 平方米 (2,823,397 平方呎)。 已於二零一二年八月二十一日簽訂土地招標拍賣確認書，而該物業的正式土地使用權證尚未發出。	該物業目前空置。	無商業價值 (請參閱附註2)

附註：

1. 根據日期均為二零一二年八月二十一日的兩份成交確認書，貴公司的間接全資附屬公司天津旭濱創意產業園管理有限公司(「天津旭濱」)已贏得競投兩幅總地盤面積為262,299.9平方米的土地，土地出讓金總額為人民幣85,600,000元。
2. 根據 貴集團的意見，天津旭濱尚未償付所有未支付土地金。倘天津旭濱悉數償付所有未支付土地金，則該物業於估值日的市值為人民幣91,000,000元。
3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 天津旭濱已贏得競投該物業的土地使用權並與天津市濱海新區規劃和國土資源局(「出讓人」)簽訂成交確認書，於天津旭濱達成其成交確認書下的責任後，其與出讓人訂立建設用地使用權出讓合同時不存在法律障礙。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
57.	天津市 漢沽區 茶淀鎮 天津 旭輝• 世紀水岸	<p>該物業包括一幅地盤面積約65,461平方米(704,622平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將發展成一個住宅發展項目。落成後，該物業的地上總建築面積將約為163,104平方米(1,755,651平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲同意授出，兩段並存年期分別為70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。</p>	該物業目前空置。	人民幣 177,000,000元 (貴集團應佔 51%權益：人民 幣90,270,000元)

附註：

1. 根據天津市國土資源和房屋管理局漢沽區國土資源分局(「出讓人」)於二零一零年五月十四日發出的國有建設用地使用權出讓合同—第11122010001號，出讓人同意將一幅地盤面積為65,461.2平方米的土地的土地使用權授予 貴公司的間接附屬公司(貴公司擁有該公司51%實際股權)天津世紀興房地產開發有限公司(「天津世紀興」)，土地出讓金及城鎮公共設施費分別為人民幣167,000,000元及人民幣28,353,883元，兩段並存年期分別為70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。
2. 根據日期為二零一二年九月七日的天津市國有建設用地使用權出讓合同補充協議，該物業的建設期已更改為「自二零一二年十二月三十一日至二零一五年十二月三十一日」。
3. 根據天津市漢沽區規劃局於二零一二年五月二十一日發出的建設用地規劃許可證—2010漢沽地證0028，一幅地盤面積為65,461.2平方米的土地獲准作住宅及商業發展。
4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 上述附註1所述的天津市國有建設用地使用權出讓合同及附註2所述之補充協議為合法、有效、可強制執行並具有約束力。天津世紀興在取得該物業的國有土地使用權證方面並不存在實質性法律障礙。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
58.	中國 重慶 渝北區 寶桐路與 雙湖路 重慶 旭輝 • 朗香郡六期	重慶 旭輝 • 朗香郡六期為一個將建於兩幅總地盤面積約18,698平方米 (201,265平方呎) 的土地上的計劃住宅及酒店發展項目。 根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為64,351平方米 (692,674平方呎)。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一四年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 106,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 106,000,000元)
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		高層住宅	20,447	
		酒店	32,280	
		停車場	5,500	
		其他	6,124	
		總計	64,351	
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別為40年及50年，於二零四五年十一月十五日及二零五五年十一月十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。		

附註：

1. 根據兩份房地產權證－201D房地證2009字第040號及201D房地證2010字第00372號，兩幅總地盤面積為32,830.9平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司重慶旭鵬房地產開發有限公司(「重慶旭鵬」) 兩段並存年期分別為40年及50年，於二零四五年十一月十五日及二零五五年十一月十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述房地產權證所列地盤面積約18,698平方米的部分兩幅土地。

2. 根據重慶市規劃管理局於二零零八年二月十二日訂立的建設用地規劃許可證一地字第建500112200800043號，重慶旭鵬獲准使用一幅地盤面積為185,044平方米的土地作發展用途。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

3. 根據 貴集團的意見，該物業的部分已予以抵押。
4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 重慶旭鵬合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。重慶旭鵬有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
 - ii. 該物業的部分已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
 - iii. 據重慶旭鵬確認，除上述抵押外，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值														
59.	中國 重慶 兩江新區 北碚區 蔡家鎮 重慶 旭輝 • 紫都	<p>該物業為一個將建於一幅地盤面積約44,405平方米(477,975平方呎)的土地上的計劃辦公室及零售發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為179,861平方米(1,936,024平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>101,561</td> </tr> <tr> <td>零售商業中心</td> <td>8,920</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>38,159</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>26,453</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>4,768</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>179,861</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，年期為40年，於二零五一年四月三十日屆滿，作商業及金融用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	辦公室	101,561	零售商業中心	8,920	酒店	38,159	停車場	26,453	其他	4,768	總計	179,861	該物業目前空置。	<p>人民幣 58,600,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 58,600,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
辦公室	101,561																	
零售商業中心	8,920																	
酒店	38,159																	
停車場	26,453																	
其他	4,768																	
總計	179,861																	

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司重慶旭昌房地產開發有限公司(「重慶旭昌」)於二零一一年四月二十九日訂立的國有建設用地使用權出讓合同—渝地(2011)合字(北碚)第118號，出讓人同意按土地出讓金人民幣229,570,000元將一幅地盤面積為116,321平方米的土地的土地使用權授予重慶旭昌，兩段並存年期分別為40年及50年，分別作商業／金融及住宅用途。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述國有建設用地使用權出讓合同所列地盤面積約44,405平方米的部分土地。

2. 根據於二零一一年八月十六日發出的房地產權證—107D房地證2011字第01029號，一幅地盤面積為44,405平方米的土地的土地使用權已授予重慶旭昌，年期於二零一一年四月三十日屆滿，作商業及金融用途。
3. 根據重慶市規劃局於二零一一年六月二十七日發出的建設用地規劃許可證—地字第500109201100148號，重慶旭昌獲准使用一幅地盤面積為44,405平方米的土地作商業及金融用途。
4. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
5. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 重慶旭昌合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權，有關權利受中國法律保護。重慶旭昌有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
 - ii. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
 - iii. 據重慶旭昌確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第四類－貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值								
60.	中國 上海 楊浦區 控江路 上海 旭輝• 楊浦商業廣場 零售及停車場 部分	發展項目(名為上海 旭輝•楊浦商業廣場)為一個將建於一幅地盤面積約18,292平方米(196,895平方呎)的土地上的大型商業發展項目。 根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將包括發展項目的零售商業中心及停車場部分，可出租總建築面積約45,415平方米(488,847平方呎)。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一四年第二季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前正在興建中。	人民幣 734,000,000元 (貴集團應佔 53%權益： 人民幣 389,020,000元)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售商業中心</td> <td>34,438</td> </tr> <tr> <td>停車場(民防)</td> <td>10,977</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>45,415</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售商業中心	34,438	停車場(民防)	10,977	總計	45,415		
用途	概約建築面積 (平方米)											
零售商業中心	34,438											
停車場(民防)	10,977											
總計	45,415											
		該物業的土地使用權已授出，分別於二零五六年一月二十七日及二零四六年一月二十七日屆滿，為期50年及40年，分別作辦公室及商業用途。										

附註：

- 根據上海市楊浦區房屋土地管理局(「出讓人」)與 貴公司的間接附屬公司上海海際房地產有限公司(「上海海際」)(貴公司擁有該公司53%實際股權)於二零零六年一月二十八日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同－滬房地楊(2006)出讓合同第003號，以及上海市楊浦區規劃和土地管理局(「出讓人」)與上海海際於二零一零年十一月十日訂立的上海市國有土

地使用權出讓合同(補充)－滬楊規土(2010)出讓合同補字第18號，出讓人同意按土地出讓金人民幣84,621,000元將一幅地盤面積為18,292平方米的的土地的使用權授予上海海際，年期為50年，分別作商業及辦公室用途。

2. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零八年七月三十日發出的上海市房地產權證－滬房地楊字(2008)第016837號，一幅地盤面積為18,292平方米的的土地的使用權已授予上海海際，年期為50年及40年，分別於二零五六年一月二十七日及二零四六年一月二十七日屆滿，分別作辦公室及商業用途。
3. 根據上海市楊浦區規劃和土地管理局於二零一零年八月六日發出的建設用地規劃許可證－地字第滬楊地(2010) EA31011020100998號，上海海際獲准使用一幅地盤面積為18,292平方米的土地作商業及辦公室用途。
4. 根據上海市楊浦區規劃和土地管理局於二零一一年五月二十六日發出的建設工程規劃許可證－滬楊建(2011) FA31011020110925號，獲准建設規模為65,953.23平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

5. 根據上海市建築業管理辦公室於二零一一年五月三十一日發出的建築工程施工許可證－1001YP0042D01 310110201012161601號，總獲准建設規模為65,953.53平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

6. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣54,600,000元，而將支付的總建築成本則約為人民幣355,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
7. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,624,000,000元。
8. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 上海海際合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海海際有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
 - ii. 上海海際已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。上海海際有權根據上述許可證及批文建設該物業；

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- iii. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
- iv. 據上海海際確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第四類－貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
61.	中國 上海嘉定區嘉定新城高台路以北及近裕民路上海嘉定新城裕民路項目	該物業為一個將建於一幅地盤面積約19,857平方米(213,741平方呎)的土地上的計劃大型商業發展項目。 根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為39,713平方米(427,471平方呎)。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一四年第四季竣工。 該物業的土地使用權已授出，於二零一一年八月十九日屆滿，作商業用途。	該物業目前空置。	人民幣 117,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣 117,000,000元)

附註：

1. 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司(「旭輝中國」)於二零一一年六月九日訂立的上海市國有建設用地使用權出讓合同－滬嘉規土(2011)出讓合同第50號(1.0版)，出讓人同意按土地出讓金人民幣103,000,000元將一幅地盤面積為19,856.5平方米的土地的土地使用權授予旭輝中國，年期為40年，作商業用途。
2. 根據出讓人與 貴公司的間接全資附屬公司上海旭嘉置業有限公司(「上海旭嘉」)於二零一一年七月十八日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同(補充)－滬嘉規土(2011)出讓合同補字第174號，出讓人同意將承讓人由旭輝中國變更為上海旭嘉。
3. 根據出讓人與上海旭嘉訂立的上海市國有土地使用權出讓合同(補充)－滬嘉規土(2012)出讓合同補字第75號，該物業的最新施工日期及竣工日期已分別改為二零一三年四月二十日及二零一五年十月二十日。
4. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局發出的上海市房地產權證－滬房地嘉字(2011)第021992號，地盤面積19,856.5平方米的土地使用權已授予上海旭嘉，年期於二零一一年八月十九日屆滿，作商業用途。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

5. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 上海旭嘉合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海旭嘉有權佔用、使用及開發該土地，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；及
 - ii. 據上海旭嘉確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第四類－貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值								
62.	中國 浙江省 嘉興 中山路以東 嘉興 旭輝 廣場部分	嘉興 旭輝廣場（「發展項目」）為一個建於兩幅總地盤面積約40,862平方米（439,839平方呎）的土地上的住宅／商業發展項目，於二零一一年竣工。 該物業包括發展項目總建築面積約82,540平方米（888,461平方呎）的商業部分。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日，該物業可出租面積約59,238平方米的部分受多份租約規限，租期最遲於二零三一年一月屆滿，總月租約為人民幣3,563,820元，而該物業的餘下部分空置。	人民幣 2,876,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,876,000,000元)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售商業中心 (地上)</td> <td>62,022</td> </tr> <tr> <td>零售商業中心 (地下)</td> <td>20,518</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>82,540</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售商業中心 (地上)	62,022	零售商業中心 (地下)	20,518	總計	82,540		
用途	概約建築面積 (平方米)											
零售商業中心 (地上)	62,022											
零售商業中心 (地下)	20,518											
總計	82,540											
		該物業的土地使用權已授出，年期於二零四六年八月二十九日屆滿，分別作商業、辦公室、住宅及綜合用途。										

附註：

- 根據全部均由嘉興市國土資源局及嘉興市人民政府發出的兩份國有土地使用權證，兩幅總地盤面積為40,862.4平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司浙江

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

旭輝置業有限公司（「浙江旭輝」），年期於二零四六年八月二十九日屆滿，分別作商業、辦公室、住宅及綜合用途。證書的詳情如下：

證書編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)
嘉土國用(2007出) 第285274號	二零零七年七月十二日	19,448.00
嘉土國用(2007出) 第299950號	二零零七年一月九日	21,414.40
總計		40,862.40

2. 根據嘉興市住房保障局發出的四份房屋所有權證－嘉房權證合字第00540619、00540620、00540695及00540696號，多幢總建築面積為82,539.63平方米的樓宇的房屋所有權歸屬於浙江旭輝，作商業服務用途。
3. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 浙江旭輝合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。浙江旭輝有權佔用及使用該土地，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權及房屋所有權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
 - ii. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；
 - iii. 據浙江旭輝確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限；及
 - iv. 租賃協議為合法、有效並具有約束力。未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或浙江旭輝於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求浙江旭輝及承租人於規定期間內登記租賃協議；否則，浙江旭輝及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第四類－貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值																								
63.	中國 北京 朝陽區 望京區域 利澤西園209號 北京 旭輝• 望馨商業中心 部分	北京 旭輝•望馨商業中心(「發展項目」)為一幢建於一幅地盤面積約6,903平方米(74,304平方呎)的土地上的5層高商業樓宇，另加2層地庫停車場，於二零零七年竣工。 該物業包括發展項目建築面積約4,860平方米(52,313平方呎)的零售部分。 該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四四年六月四日及二零五四年六月四日屆滿，分別作商業及配套用途及停車場用途。	該物業受一份年期由二零零八年十一月二十日起計並於二零一八年十二月三十一日屆滿的租約規限，免租期由二零零八年十一月二十日起至二零零九年二月二十八日為止。不同期間年租如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>期間</th> <th>年租 (人民幣)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二零零九年三月至</td> <td></td> </tr> <tr> <td>二零零九年十二月</td> <td>2,081,925.47</td> </tr> <tr> <td>二零一零年</td> <td>2,483,342.47</td> </tr> <tr> <td>二零一一年</td> <td>2,838,105.68</td> </tr> <tr> <td>二零一二年</td> <td>2,988,175.38</td> </tr> <tr> <td>二零一三年</td> <td>3,121,916.25</td> </tr> <tr> <td>二零一四年</td> <td>3,281,559.70</td> </tr> <tr> <td>二零一五年</td> <td>3,387,988.66</td> </tr> <tr> <td>二零一六年</td> <td>3,557,351.64</td> </tr> <tr> <td>二零一七年</td> <td>3,725,013.71</td> </tr> <tr> <td>二零一八年</td> <td>3,920,133.47</td> </tr> </tbody> </table>	期間	年租 (人民幣)	二零零九年三月至		二零零九年十二月	2,081,925.47	二零一零年	2,483,342.47	二零一一年	2,838,105.68	二零一二年	2,988,175.38	二零一三年	3,121,916.25	二零一四年	3,281,559.70	二零一五年	3,387,988.66	二零一六年	3,557,351.64	二零一七年	3,725,013.71	二零一八年	3,920,133.47	人民幣 55,600,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 55,600,000元)
期間	年租 (人民幣)																											
二零零九年三月至																												
二零零九年十二月	2,081,925.47																											
二零一零年	2,483,342.47																											
二零一一年	2,838,105.68																											
二零一二年	2,988,175.38																											
二零一三年	3,121,916.25																											
二零一四年	3,281,559.70																											
二零一五年	3,387,988.66																											
二零一六年	3,557,351.64																											
二零一七年	3,725,013.71																											
二零一八年	3,920,133.47																											

附註：

- 根據北京市人民政府於二零零四年九月二十七日發出的國有土地使用權證－京朝國用(2004出)第0490號，地盤面積為6,902.55平方米的該物業的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司北京望馨置業有限公司(「北京望馨」)，兩段並存年期分別於二零四四年六月四日及二零五四年六月四日屆滿，分別作商業及配套用途及停車場用途。
- 根據北京望馨與 貴公司的間接全資附屬公司北京旭興城置業有限公司(「北京旭興城」)於二零一一年三月二十二日訂立的北京市商品房現房買賣合同－第XF274757號，北京望馨同意按代價人民幣29,158,620元向北京旭興城出售該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

3. 根據北京市朝陽區房屋管理局發出的房屋所有權證—X京房權證朝字第1040574號，總建築面積為4,859.77平方米的該物業的房屋所有權歸屬於北京旭興城。
4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 上文附註3所述的房屋所有權證為合法有效，而北京旭興城有權於土地使用權年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押該物業或透過其他合法方式處置該物業，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
 - ii. 據北京旭興城確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限；
 - iii. 北京旭興城有權出租該物業；
 - iv. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；及
 - v. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或北京旭興城於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求北京旭興城及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，北京旭興城及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第四類－貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
64.	中國 福建省 廈門 思明區 仙岳路456號 海聯中心 601、602、 8B、901及 902室	<p>該物業包括一幢建於一幅地盤面積約3,462平方米(37,265平方呎)的土地上的17層高商業樓宇的五個辦公室單位，於二零零零年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,816平方米(19,547平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，年期於二零四七年十一月十二日屆滿，作辦公室用途。</p>	<p>該物業受多份租約規限，該等租約分別於二零一二年十一月三十日至二零一五年六月三十日期間屆滿，目前總月租約為人民幣60,616元。</p>	<p>人民幣 20,400,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 20,400,000元)</p>

附註：

- 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的五份房地產權證，總建築面積為1,815.88平方米的該物業的房屋所有權連同相關土地使用權歸屬於貴公司的間接全資附屬公司廈門永升實業發展有限公司(「廈門永升」)。證書的詳情如下：

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)	用途	土地使用 年期屆滿日期
(1)	601	廈地房證 第00303005號	428.91	辦公室	二零四七年十一月十二日
(2)	602	廈地房證 第00303004號	306.06	辦公室	二零四七年十一月十二日
(3)	8B	廈地房證 第00308991號	345.94	辦公室	二零四七年十一月十二日
(4)	901	廈地房證 第00302990號	428.91	辦公室	二零四七年十一月十二日
(5)	902	廈地房證 第00302991號	306.06	辦公室	二零四七年十一月十二日
總計：			1,815.88		

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 廈門永升已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，有權佔用及使用該物業並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押該物業的土地使用權及房屋所有權或透過其他合法方式處置該物業，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
 - ii. 據廈門永升確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限；
 - iii. 廈門永升有權出租該物業；及
 - iv. 租賃協議已登記及為合法、有效並具有約束力。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
65.	中國 湖南省 長沙 開福區 芙蓉中路 191號一段 湖南好來登 酒店11層	湖南好來登酒店是一幢於二零零五年落成的31層高酒店。 該物業包括第11層的辦公室面積，面積約為680平方米(7,320平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司湖南隆晟置業發展有限公司(「承租人」)根據租賃協議向湖南好來登酒店有限公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零一一年一月一日起計至二零一二年十二月三十一日屆滿，於估值日，月租為人民幣31,200元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
 - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
66.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 鄧尉路9號 潤捷廣場 北樓 1805室	潤捷廣場的辦公室部分為一幢於二零零六年落成的20層高辦公樓。 該物業包括第18層的一個辦公室單位，面積約為126.9平方米(1,366平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司蘇州旭輝興騰置業有限公司(「承租人」)根據租賃協議向蘇州潤捷置業有限公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零一零年十二月一日起計至二零一二年十二月三十一日屆滿，於估值日，月租為人民幣7,360.2元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 出租人有權出租該物業；
 - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
 - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
 - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
67.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 鄧尉路9號 潤捷廣場 北樓 1801至1804室	潤捷廣場的辦公室部分為一幢於二零零六年落成的20層高辦公樓。 該物業包括第18層的四個辦公室單位，面積約為599.8平方米(6,456平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司蘇州旭輝高科置業有限公司(「承租人」)根據租賃協議向蘇州潤捷置業有限公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零一零年一月一日起計至二零一二年十二月三十一日止屆滿，於估值日，月租為人民幣34,788.4元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
 - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
68.	中國 上海 楊浦區 鞍山路5號 楊浦商城 綜合辦公樓 16層B-2室	楊浦商城綜合辦公樓為一幢於一九九八年落成的28層高商業樓宇。 該物業包括第16層的一個辦公室單位，面積約為280平方米(3,014平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接附屬公司（ 貴公司擁有該公司53%實際股權）上海海際房地產有限公司（「承租人」）向上海楊浦商務中心有限公司（「出租人」）租賃，租賃期由二零一二年三月十五日起計至二零一三年三月十四日屆滿，於估值日，月租為人民幣17,640元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 出租人有權出租該物業；
 - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
 - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
 - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
69.	中國 浙江省 嘉興 中山東路666號 中山名都6幢 11層 1101至1103室	該物業包括一幢於二零零五年落成的23層高辦公樓第11層的三個辦公室單位。 該物業的總面積約為603.28平方米(6,494平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司浙江旭輝置業有限公司(「承租人」)向胡鐵根(「出租人」)租賃，租賃期由二零一二年八月十六日起計至二零一三年八月十五日屆滿，於估值日，月租為人民幣14,478.72元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 出租人有權出租該物業；
 - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
 - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
 - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
70.	中國 福建省 福州 倉山區 閩江大道81號 旭輝左海岸 辦公樓1號 店面二層	旭輝左海岸商業樓是一幢於二零零九年落成的2層高辦公樓。 該物業包括第2層的一個辦公室單位，總面積約86.05平方米(926平方呎)。	該物業目前由貴集團佔用作商業用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由貴公司的間接全資附屬公司福州萬誠房地產開發有限公司(「承租人」)向耿蘇建、耿蘇榕及耿蘇武(「出租人」)租賃，租賃期由二零一二年一月四日起計至二零一四年一月四日屆滿，於估值日，月租為人民幣3,873元。
2. 吾等已獲提供由貴集團中國法律顧問就該物業租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
 - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
71.	中國 福建省 福州 倉山區 閩江大道81號 旭輝左海岸 辦公樓2號 店面一層及二 層	旭輝左海岸商業樓是一幢於二零零九年落成的2層高辦公樓。 該物業包括第1層及第2層的一個辦公室單位，總面積約116.96平方米(1,259平方呎)。	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由貴公司的間接全資附屬公司福州萬誠房地產開發有限公司(「承租人」)向陳慶明及邱小芳(「出租人」)租賃，租賃期由二零一零年十一月四日起計至二零一三年十一月三日屆滿，於估值日，月租為人民幣4,370.8元。
2. 吾等已獲提供由貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
 - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
72.	中國 上海 青浦區 練塘鎮 朱楓公路 3035號一層 115-9室	該物業包括一幢於一九八零年代落成的單層辦公樓第1層的一個辦公室單位。 該物業的面積約為48平方米(517平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司上海旭凱房產銷售有限公司(現稱為旭凱(上海)投資顧問有限公司) (「承租人」) 向上海太陽島經濟發展有限公司 (「出租人」) 租賃，租賃期由二零零五年三月二十九日起計至二零一五年三月二十八日屆滿，於估值日，年租為人民幣10,000元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 出租人有權出租該物業；
 - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
 - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
 - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
73.	中國 上海 青浦區 崧秀路555號 3幢A區 一層186室	該物業包括一幢於一九九零年代落成的5層高辦公樓第1層的一個辦公室單位。 該物業的面積約為20平方米(215平方呎)。	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由貴公司的間接全資附屬公司上海旭博置業有限公司(「承租人」)向上海意源投資管理有限公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零一零年八月二日起計至二零二零年八月一日屆滿，於估值日，年租為人民幣8,400元。
2. 吾等已獲提供由貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
 - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
74.	中國 安徽省 合肥 壽春路156號 8幢501室	該物業包括一幢於二零零三年落成的6層高辦公樓第5層的一個辦公室單位。 該物業的面積約為134.46平方米(1,447平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司(「承租人」)向盛志剛(「出租人」)租賃，租賃期由二零一一年一月二十日起計至二零一三年一月十九日屆滿，租金為零。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 出租人有權出租該物業；
 - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
 - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
 - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
75.	中國 北京 大興區 龐各莊鎮 甜園路2號 一層	該物業包括一幢於一九九零年代落成的4層高辦公樓第1層的一個辦公室單位。 該物業的面積約為50平方米(538平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司北京永旭置業有限公司(「承租人」)向北京大興區龐各莊鎮工業公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零零八年四月二十日起計至二零一三年四月十九日屆滿，租金為零。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
 - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
76.	中國 江蘇省 鎮江 潤州區 天橋路22號 9幢201室	該物業包括一幢於二零零零年落成的5層高住宅樓宇第2層的一個住宅單位。 該物業的面積約為94.89平方米(1,012平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍之用。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司鎮江市旭潤房地產開發有限公司(「承租人」)向陶文興(「出租人」)租賃，租賃期由二零一一年十一月二十日起計至二零一二年十一月十九日屆滿，於估值日，月租為人民幣1,900元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
 - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
77.	中國 江蘇省 鎮江 潤州區 苗家巷 18幢504室	該物業包括一幢於二零零零年落成的6層高住宅樓宇第5層的一個住宅單位。 該物業的面積約為103.43平方米(1,113平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍之用。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司鎮江市旭潤房地產開發有限公司(「承租人」)向殷秀忠(「出租人」)租賃，租賃期由二零一一年十二月二十五日起計至二零一二年十二月二十四日屆滿，於估值日，月租為人民幣2,100元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
 - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
78.	中國 江蘇省 鎮江 潤州區 溪園新村 8幢502室	該物業包括一幢於二零零零年落成的6層高住宅樓宇第5層的一個住宅單位。 該物業的面積約為104.13平方米(1,121平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍之用。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司鎮江市旭潤房地產開發有限公司(「承租人」)向韋知叻(「出租人」)租賃，租賃期由二零一二年二月二十九日起計至二零一三年二月二十八日屆滿，於估值日，月租為人民幣1,950元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 出租人有權出租該物業；
 - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
 - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
 - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
79.	中國 江蘇省 鎮江 潤州區 萬科魅力之城 二層43-202室	該物業包括一幢於二零零六年落成的5層高住宅樓宇第2層的一個住宅單位。 該物業的面積約為113平方米(1,216平方呎)。	該物業目前由貴集團佔用作員工宿舍之用。	無商業價值

附註：

1. 該物業由貴公司的間接全資附屬公司鎮江市旭潤房地產開發有限公司(「承租人」)向吳海永(「出租人」)租賃，租賃期由二零一二年三月一日起計至二零一三年三月一日屆滿，於估值日，月租為人民幣3,700元。
2. 吾等已獲提供由貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 出租人有權出租該物業；
 - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
 - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
 - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
80.	中國 江蘇省 鎮江 京口區 丹桂苑 2幢202室	該物業包括一幢於一九九五年落成的6層高住宅樓宇第2層的一個住宅單位。 該物業的面積約為110平方米(1,184平方呎)。	該物業目前由貴集團佔用作員工宿舍之用。	無商業價值

附註：

1. 該物業由貴公司的間接全資附屬公司鎮江市旭潤房地產開發有限公司(「承租人」)向武元海(「出租人」)租賃，租賃期由二零一二年四月一日起計至二零一三年四月一日屆滿，於估值日，月租為人民幣1,950元。
2. 吾等已獲提供由貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
 - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
81.	中國 上海 徐匯區 長華路462號 一層103室	該物業包括一幢於二零零九年落成的4層高辦公樓第1層的一個辦公室單位。 該物業的面積約為75平方米(807平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司上海旭匯置業有限公司(「承租人」)向上海建華實業有限公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零零九年十月九日起計至二零一四年十月八日屆滿，於估值日，年租為人民幣8,000元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
 - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
82.	中國 上海 青浦區 新達路1218號 1幢二層A區 218室	該物業包括一幢於二零零六年落成的2層高辦公樓第2層的一個辦公室單位。 該物業的面積約為30平方米(323平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司上海旭泰房地產有限公司(「承租人」)向上海青浦工業園創業投資有限公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零一零年十一月二日起計至二零一二年十一月一日屆滿，於估值日，年租為人民幣5,000元。根據 貴集團的意見，該租賃將額外續約三年。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 出租人有權出租該物業；
 - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
 - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
 - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。
 - v. 租賃協議已屆滿，承租人正辦理租賃續約事宜。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
83.	中國 上海 閔行區 蘇召路1628號 1幢一層 1106室	該物業包括一幢於二零零一年落成的單層辦公樓1層的一個辦公室單位。 該物業的面積約為18平方米(194平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司上海旭邦置業有限公司(「承租人」)向上海滬東實業公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零一一年四月八日起計至二零一四年四月七日屆滿，於估值日，年租為人民幣5,000元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
 - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
84.	中國 上海 崇明縣 城橋鎮 東河沿路68號 6幢四層 433室	該物業包括一幢於一九九零年代落成的5層高辦公樓第4層的一個辦公室單位。 該物業的面積約為50平方米(538平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司上海旭美商業投資管理有限公司(「承租人」)向上海城橋開發區(「出租人」)租賃，租賃期由二零一零年六月一日起計至二零一五年五月三十一日屆滿，於估值日，月租為人民幣500元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 出租人有權出租該物業；
 - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
 - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
 - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
85.	中國 北京 大興區 龐各莊鎮 龍景灣B區 139號一層 106室	該物業包括一幢於二零零五年落成的3層高辦公樓第1層的一個辦公室單位。 該物業的面積約為80平方米(861平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司北京旭輝興勝置業有限公司(「承租人」)向北京龍煦順景房地產開發有限公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零一一年六月十日起計至二零一四年六月九日屆滿，租金為零。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 出租人有權出租該物業；
 - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
 - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
 - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
86.	中國 北京 大興區 龐各莊鎮 薛營村 1個辦公單位	該物業包括一幢於二零零零年落成的單層辦公樓的一個辦公室單位。 該物業的面積約為220平方米(2,368平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司北京旭興城置業有限公司(「承租人」)向北京盛祥居農產品科技開發有限公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零一一年一月五日起計至二零一六年一月四日屆滿，於估值日，年租為人民幣30,000元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
 - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
87.	中國 北京 通州區 寨裡村 1幢辦公樓	該物業包括一幢於二零零三年落成的2層高辦公樓。 該物業的面積約為800平方米(8,611平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接附屬公司北京旭輝陽光置業有限公司（「承租人」， 貴公司擁有該公司80%實際股權）向北京班迪斯家具有限公司（「出租人」）租賃，租賃期由二零一一年七月十五日起計至二零一四年七月十四日屆滿，於估值日，年租為人民幣60,000元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
 - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
88.	中國 北京 大興區 龐各莊鎮 瓜鄉路10號 一層	該物業包括一幢於一九九零年代落成的3層高樓宇第1層的一個辦公室單位。 該物業的面積約為200平方米(2,153平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司北京旭輝興騰置業有限公司(「承租人」)向北京國基農信科技有限公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零零九年八月一日起計至二零一二年八月一日屆滿，租金為零。根據 貴集團的意見，該租賃將額外續約五年。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
 - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元；及
 - iii. 租賃協議已屆滿，承租人正辦理租賃續約事宜。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
89.	中國 北京 大興區 龐各莊鎮 瓜鄉路10號 二層	該物業包括一幢於一九九零年代落成的6層高樓宇第2層的一個辦公室單位。 該物業的面積約為50平方米(538平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司北京望馨置業有限公司(「承租人」)向北京大興中農信農副產品批發市場(「出租人」)租賃，租賃期由二零零七年十一月二日計起至二零一三年十一月一日屆滿，租金為零。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
 - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
90.	中國 上海 殷行路 850弄 51號110室	該物業包括一幢於一九九零年代落成的6層高樓宇第1層的一個辦公室單位。 該物業的面積約為45平方米(484平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接附屬公司上海同碩房地產發展有限公司(「承租人」， 貴公司擁有該公司75.5%實際股權)向上海市楊浦區新江灣城招商服務中心(「出租人」)租賃，租賃期由二零零五年一月二十四日起計至二零二五年一月二十四日屆滿，租金為零。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
 - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
91.	中國 上海 寧夏路 312弄 3號101室	該物業包括一幢於一九九零年代落成的6層高樓宇第1層的一個辦公室單位。 該物業的面積約為80平方米(861平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司上海旭豐房地產開發有限公司(「承租人」)向上海天正投資發展中心(「出租人」)租賃，租賃期由二零零七年七月一日起計至二零一七年六月三十日屆滿，於估值日，月租為人民幣1,500元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
 - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
92.	中國 天津 天津經濟技術 開發區 廣場東路20號 濱海金融街 E6區 4號樓四層 404-407室	該物業包括一幢於二零零四年落成的6層高樓宇4樓的一個辦公室單位。 該物業的面積約為722.67平方米(7,714平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司天津旭海房地產開發有限公司（「承租人」）向李強（「出租人」）租賃，租賃期由二零一一年九月二十三日起計至二零一三年九月二十二日屆滿，於估值日，月租為人民幣47,696元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 出租人有權出租該物業；
 - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
 - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
 - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
93.	中國 天津 天津經濟技術開發區 二大街 白雲公寓6門 三層302室	該物業包括一幢於二零零零年落成的6層高住宅樓宇3樓的一個住宅單位。 該物業的面積約為151.95平方米(1,636平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司天津旭海房地產開發有限公司(「承租人」)向馬桂蘭(「出租人」)租賃，租賃期由二零一二年八月十二日起計至二零一三年二月十一日屆滿，於估值日，月租為人民幣4,200元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 出租人有權出租該物業；
 - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
 - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
 - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
94.	中國 天津 塘沽區 馨順園小區 31-2-502室	該物業包括一幢於二零零三年落成的5層高住宅樓宇5樓的一個住宅單位。 該物業的面積約為97.32平方米(1,048平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司天津旭海房地產開發有限公司(「承租人」)向張艷廣(「出租人」)租賃，租賃期由二零一一年十一月二十四日起計至二零一二年十一月二十三日屆滿，於估值日，月租為人民幣2,000元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 出租人有權出租該物業；
 - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
 - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
 - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
95.	中國 安徽省 合肥 政務文化新區 懷寧路 平安大廈13層	該物業包括一幢於二零零八年落成的25層高樓宇13層的一個辦公室單位。 該物業的面積約為1,185.44平方米(1,276平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司合肥旭濱房地產開發有限公司(「承租人」)向北京平安人壽保險股份有限公司安徽分公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零一二年二月十一日起計至二零一七年二月十日屆滿。租金詳情如下：

期間	月租 (人民幣元)
二零一二年二月十一日至二零一四年二月十日	52,159.36
二零一四年二月十一日至二零一五年二月十日	55,288.92
二零一五年二月十一日至二零一六年二月十日	58,608.15
二零一六年二月十一日至二零一七年二月十日	62,128.91

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 出租人有權出租該物業；
 - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
 - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
 - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
96.	中國 上海 寶山區 金石路 1688號 2-110室	該物業包括一幢於二零零五年落成的多層樓宇的一個辦公室單位。 該物業的面積約為30平方米(323平方呎)。	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由貴公司的間接全資附屬公司上海旭通置業有限公司(「上海旭通」)(「承租人」)根據租賃協議向上海寶山工業園投資管理有限公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零一二年七月一日起計至二零一五年六月三十日屆滿，年租為人民幣21,900元。
2. 吾等已獲提供由貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 出租人有權出租該物業；
 - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
 - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
 - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

第六類－貴集團於香港租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
97.	香港 金鐘 金鐘道88號 太古廣場一座 20樓 2002-2003室	太古廣場一座是一幢於一九八八年落成的36層高辦公樓，位於一個4層高購物商場之上。 該物業包括該幢大樓20樓的兩個辦公室單位，實用面積約為398.55平方米(4,290平方呎)。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司向Pacific Place Holdings Limited租賃，租賃期由二零一一年八月一日起計至二零一四年七月三十一日屆滿，為期3年，月租為549,100港元(不包括差餉、空調費及管理費)。
2. 該物業位於中區分區計劃大綱圖項下劃為「商業」的區域內。