

估值報告

有關新鴻基有限公司於
天安中國投資有限公司之物業所持有之**38.06%**應佔權益

編製以提供予

聯合集團有限公司

有關其日期為二零一零年五月二十四日之通函，
內容有關

(I)有關聯合地產(香港)有限公司建議從
新鴻基有限公司收購
天安中國投資有限公司
之權益
之主要交易及被視作出售
聯合地產(香港)有限公司；及

(II)有關新鴻基有限公司建議發行
於二零一三年到期年息2厘
本金總額為**1,708,000,000**港元之強制性可換股票據
(強制性可轉換成新鴻基有限公司普通股)；
及
面值為**427,000,000**港元
之認股權證
(可認購新鴻基有限公司普通股)
之主要交易及被視作出售
新鴻基有限公司

二零一零年五月二十四日

此乃獨立物業估值師普敦國際評估有限公司就聯合集團有限公司日期為二零一零年五月二十四日之通函編製之完整估值報告。本估值報告包括有關新鴻基有限公司於天安中國投資有限公司之物業所持有之38.06%應佔權益之函件、估值概要及估值證書。



香港灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心21樓01室
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

茲遵照指示，對於新鴻基有限公司及其附屬公司（以下統稱「新鴻基集團」）於天安中國投資有限公司及其附屬公司（以下統稱「天安集團」）於中華人民共和國（以下稱「中國」）所持之物業（詳述於隨附之估值概要）之物業權益進行估值。吾等證實曾進行實地視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一零年三月三十一日（以下稱「估值日」）之市值之意見，以作公開文件。

吾等之估值乃吾等對該物業按「市值」之意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「物業經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易之估計款額」。

吾等在評估物業權益時，乃假設天安集團對物業權益具有有效及可強制執行之業權，而該等業權可自由轉讓，亦有自由及不受干擾之權利於土地使用年期內使用該等物業權益，惟須先付訖年度土地使用費及所有應付地價。

吾等之估值乃假設天安集團在公開市場將物業出售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。

吾等對該等物業權益進行估值時，吾等假設該等物業獲批出特定年期之可轉讓土地使用權，須支付象徵式年度土地使用費及任何應付之土地出讓金已悉數繳清。吾等

倚賴天安集團及其中國法律之法律顧問(「中國法律顧問」)福建天衡聯合律師事務所上海分所所提供有關於各物業權益之業權之意見。就估值而言，吾等已假設天安集團擁有第一類、第二類、第三類及第四類物業權益之法定及可強制執行業權。

於對第一類由天安集團於中國持有之發展中物業權益進行估值時，吾等乃以該等物業將按照天安集團提供予吾等之最新發展計劃作發展及建成作為基準，對該等物業進行估值。吾等已假設發展項目已獲得所有有關批准。於達致吾等之估值意見時，吾等乃採用直接比較法經參考當地可比較之交易及考慮完成發展項目所須之建築成本後進行估值，以反映該物業之發展潛力及該物業竣工時之品質。「於落成時之資本值」乃吾等對該物業之總售價之意見(假設該物業於估值日經已竣工)。

於對第二類由天安集團於中國持有作日後發展之物業權益進行估值時，吾等亦採用直接比較法(假設於現況下銷售該等物業權益時可即時交吉出售，並已參照於有關市場上可供比較之銷售憑證)對該等物業權益進行估值。

於對第三類由天安集團於中國持有作投資用途之物業權益(第71號物業除外)進行估值時，吾等乃採用投資法，並考慮現時之租金收入及租約期滿後之潛在租金水平(或在適用情況下，採用直接比較法，並參照於有關市場上可供比較之銷售憑證)。

於對第71號物業(現為中國山東省棗莊市一家中國水泥製造廠)估值時，吾等已按其繼續現時用途之基準對物業權益進行估值。由於樓房及建築性質獨特，並無可供比較之已確認市場成交，故樓房及建築並不能按成本比較進行估值。折舊重置成本法乃總括吾等按其現有用途之土地價值及重建或翻新該等樓房及建築的建築成本(乃根據本地類似樓房及建築之現有建築成本)，已扣除應計折舊(出現可見之情況或腐朽之情況，無論是因自然、功能或經濟原因造成)。

於對第四類由天安集團於中國持有作銷售之物業權益進行估值時，吾等採用直接比較法(假設該等物業於現況下交吉分層出售，並已參照於有關市場上可供比較之類似物業成交)對該等物業進行估值。

吾等已視察各項物業之外貌並在可能情況下，亦視察各項物業之內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。

此外，吾等並無進行任何實地調查，以確定地質條件之適當性、是否受污染及為未來發展提供屋宇設備／或其適當性。吾等編製估值時乃假設該等方面令人滿意及於建築期內並無產生非經常性開支或延誤。

吾等並無進行實地量度，以證實有關物業之地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件及正式地盤平面圖所示之面積乃屬正確。估值證書所載之全部尺寸、量度及面積乃根據天安集團提供予吾等之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴天安集團所提供之資料，並接納吾等所獲提供有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、大廈落成日期、佔用詳情、租賃概況、發展計劃、已投入之建築成本、估計未付建築成本、地盤及建築面積及在辨別物業中之所有其他相關事宜之意見。

吾等無理由懷疑天安集團提供予吾等之資料之真實及準確性。吾等亦獲天安集團告知所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情見解及吾等無理由懷疑曾被隱瞞任何重大資料。

吾等之估值並無考慮各物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅務。除另有說明者外，吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則中第5章及應用附註第12項之指引及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則(第一版)所載之所有規則。

除另有說明者外，吾等估值時之所有金額均以港元列出。吾等估值時採用之概約匯率為1港元兌人民幣0.88元，與估值當日之匯率相若。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈22樓
聯合集團有限公司
列位董事 台照

代表
普敦國際評估有限公司
董事
王明坤 MRICS, MHKIS
註冊專業測量師(G.P.)

二零一零年五月二十四日

附註：王明坤先生為註冊專業測量師，在香港及中國之物業估值方面有逾18年經驗。

估值概要

編號 物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
第一類 — 於中國持有之發展中物業權益			
1. 中國廣東省 江門市蓬江區 天安東湖花園	326,000,000 元	38.06 %	124,075,600 元
2. 中國上海松江區 洞涇鎮 上海天安別墅 第二期第一批	371,000,000 元	38.06 %	141,202,600 元
3. 中國江蘇省 無錫市濱湖區 太湖大道與湖濱路交界 曼哈頓第一期	467,000,000 元	38.06 %	177,740,200 元
4. 中國上海閔行區 七寶鎮漕寶路 上海天安豪園 銷售辦公室	53,000,000 元	38.06 %	20,171,800 元
5. 中國上海閔行區 七寶鎮漕寶路 上海天安豪園 第一期第一批及第二批	623,000,000 元	38.06 %	237,113,800 元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
6.	中國江蘇省 南通市工農路 南通天安花園 第四期第二批	152,000,000元	38.06%	57,851,200元
7.	中國江蘇省 南通市工農路 南通天安花園第五期 第一批	138,000,000元	38.06%	52,522,800元
8.	中國江蘇省常州市 武進區 天安別墅第二期第一批	217,000,000元	38.06%	82,590,200元
9.	中國江蘇省常州市 武進區 常州天安數碼城第一期	232,000,000元	19.03%	44,149,600元
10.	中國深圳龍崗區 中心城 天安龍崗數碼新城第二期	423,000,000元	19.03%	80,496,900元
11.	中國廣東省廣州市 番禺區市橋鎮龍美村 廣州天安番禺節能科技園 第五期	206,000,000元	19.03%	39,201,800元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
12.	中國上海長寧區 龍溪路 上海明苑別墅 第三期第二批	790,000,000 元	22.84 %	180,436,000 元
13.	中國廣東省佛山市 南海區簡平路 佛山天安南海數碼新城 第三期	101,000,000 元	17.13 %	17,301,300 元
小計：		4,099,000,000 元		1,254,853,800 元

第二類 — 於中國持有作日後發展之物業權益

14.	中國上海普陀區 莫干山路 上海天安陽光半島	1,852,000,000 元	38.06 %	704,871,200 元
15.	中國上海閔行區 七寶鎮漕寶路 上海天安豪園 餘下土地	1,497,000,000 元	38.06 %	569,758,200 元
16.	中國上海松江區 洞涇鎮 上海天安別墅 第二期 餘下土地	1,471,000,000 元	38.06 %	559,862,600 元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
17.	中國吉林省長春市 高新技術產業開發區 長春天安第一城餘下土地	212,000,000元	38.06%	80,687,200元
18.	中國遼寧省大連市 經濟技術開發區 遼河西路 大連天安海景花園 第四期	161,000,000元	22.84%	36,772,400元
19.	中國江蘇省無錫市 濱湖區太湖大道與 湖濱路交界 曼哈頓第二期	287,000,000元	38.06%	109,232,200元
20.	中國江蘇省常州市 武進區 常州天安別墅 餘下土地	323,000,000元	38.06%	122,933,800元
21.	中國深圳龍崗區 中心城 天安龍崗數碼新城 餘下土地	281,000,000元	19.03%	53,474,300元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
22.	中國廣東省廣州市 番禺區市橋鎮龍美村 廣州天安番禺節能科技園 餘下土地	374,000,000 元	19.03 %	71,172,200 元
23.	中國江蘇省南通市 工農路 南通天安花園餘下土地	68,000,000 元	38.06 %	25,880,800 元
24.	中國廣東省佛山市 南海區簡平路 佛山天安南海數碼新城 餘下土地	90,000,000 元	17.13 %	15,417,000 元
25.	中國江蘇省南京市 白下區石山村 光華路 南京白下高新技術 產業園區之發展地盤	838,000,000 元	38.06 %	318,942,800 元
26.	中國江蘇省常州市 武進區 常州天安數碼城餘下土地	324,000,000 元	19.03 %	61,657,200 元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
27.	中國遼寧省大連市 經濟技術開發區之 發展地盤	501,000,000元	38.06%	190,680,600元
28.	中國江蘇省無錫市 新區科浪路南側、 觀山路北側 無錫(太湖)國際科技園之 發展地盤	63,000,000元	38.06%	23,977,800元
	小計：	8,342,000,000元		2,945,320,300元

第三類 — 於中國持有作投資之物業權益

29.	中國廣東省惠州市 惠陽區淡水鎮之三幅土地	642,000,000元	38.06%	244,345,200元
30.	中國上海浦東區 錦繡路800弄第2-12號 上海天安花園之 81個車庫	18,000,000元	30.45%	5,481,000元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
31.	中國上海黃浦區 南京西路338號 上海天安中心之 未出售部份	1,308,000,000元	37.30%	487,884,000元
32.	中國北京朝陽區 朝陽公園西路5號 北京清鏡明湖之 7個住宅單位	18,000,000元	38.06%	6,850,800元
33.	中國江蘇省南京市 建邺區中山南路122號及 石鼓路交界 南京天安國際大廈 地庫B2層至12樓	782,000,000元	38.06%	297,629,200元
34.	中國遼寧省大連市 中山路／解放路／ 五州路／昆明路 大連天安國際大廈 多個部分	725,000,000元	38.06%	275,935,000元
35.	中國天津和平區 南京路75號 天津國際大廈	898,000,000元	9.25%	83,065,000元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
36.	中國深圳福田區 深圳天安數碼城 福田天安科技創業園 大廈多個部分	240,000,000 元	19.03 %	45,672,000 元
37.	中國江蘇省無錫市 崇安區中山路270號 無錫天安大廈8至23樓之 未出售部分	12,100,000 元	36.16 %	4,375,360 元
38.	中國江蘇省無錫市 崇安區中山路270號 無錫天安大廈之80個車庫	10,000,000 元	36.16 %	3,616,000 元
39.	中國江蘇省常州市 和平北路及新民里交界 常州天安城市廣場 1至8樓	122,000,000 元	38.06 %	46,433,200 元
40.	中國江蘇省常州市 新北區長江路／珠江路 常州新城市花園 第五期商業部分	52,000,000 元	38.06 %	19,791,200 元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
41.	中國深圳福田區 深圳天安數碼城 創新科技廣場 第一期A及B座 1及2樓全層	208,000,000元	19.03%	39,582,400元
42.	中國深圳福田區 深圳天安數碼城 數碼時代大廈 多個部分	399,000,000元	19.03%	75,929,700元
43.	中國深圳羅湖區 人民南路 深圳天安國際大廈 多個部分	391,000,000元	19.03%	74,407,300元
44.	中國深圳羅湖區 人民南路 深圳天安國際大廈 A座20樓	10,170,000元	38.06%	3,870,702元
45.	中國深圳羅湖區 田貝一路之8個店鋪單位	13,200,000元	38.06%	5,023,920元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
46.	中國深圳福田區 深圳天安數碼城 數碼時代大廈主座 26樓全層	57,500,000元	38.06%	21,884,500元
47.	中國江蘇省南通市 崇川區青年西路15號 新海通大廈多個部分	4,050,000元	38.06%	1,541,430元
48.	中國吉林省長春市 高新技術產業開發區 長春天安第一城 第一期多個部分	20,000,000元	38.06%	7,612,000元
49.	中國深圳福田區 深圳天安數碼城 深圳天安創新科技廣場 第二期東座及 西座多個單位	83,000,000元	19.03%	15,794,900元
50.	中國福建省福州市 晉安區登雲路388號 登雲哥爾夫球場及 登雲山莊	1,757,000,000元	25.90%	455,063,000元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
51.	中國廣東省 肇慶高要市迴龍鎮 肇慶高爾夫渡假村	701,900,000 元	33.48 %	234,996,120 元
52.	中國廣東省廣州市 番禺區市橋鎮龍美村 廣州天安番禺節能科技園 第一、第二及 第三期多個部分	82,000,000 元	19.03 %	15,604,600 元
53.	中國北京朝陽區 南湖路北京天安豪園之 76個住宅單位	555,000,000 元	38.06 %	211,233,000 元
54.	中國上海閘北區 蘇州北路668號 上海河濱豪園底層部分	18,400,000 元	37.68 %	6,933,120 元
55.	中國江蘇省無錫市 濱湖區梁溪河南側 無錫紅山半島 多個部分	17,100,000 元	36.16 %	6,183,360 元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
56.	中國上海黃浦區 南京西路338號 上海天安中心5樓全層及 地庫B2層第41至43號車庫	85,000,000元	38.06%	32,351,000元
57.	中國上海黃浦區 南京西路338號 上海天安中心8樓全層	67,000,000元	38.06%	25,500,200元
58.	中國上海黃浦區 南京西路338號 上海天安中心16樓 全層及地庫B2層 第13至15號車庫	94,700,000元	38.06%	36,042,820元
59.	中國上海浦東新區 芳甸路599號 上海九間堂28號別墅	65,700,000元	38.06%	25,005,420元
60.	中國上海浦東新區 芳甸路599號 上海九間堂57號別墅	75,700,000元	38.06%	28,811,420元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
61.	中國遼寧省大連市 經濟技術開發區 遼河西路 大連天安海景花園 第三期之12個住宅單位	25,700,000元	22.84%	5,869,880元
62.	中國廣東省廣州市 番禺區市橋鎮龍美村 廣州天安番禺節能科技園 第四a期多個部分	36,000,000元	19.03%	6,850,800元
63.	中國深圳龍崗區 中心城 天安龍崗數碼新城 第一期多個部分	107,000,000元	19.03%	20,362,100元
64.	中國廣東省佛山市 南海區簡平路 佛山天安南海數碼新城 第一期多個部分	31,300,000元	17.13%	5,361,690元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
65.	中國上海徐匯區 漕寶路光大會展中心 公寓2002及2004號室	5,640,000元	19.02%	1,072,728元
66.	中國上海徐匯區 南丹東路228弄3號 金軒大廈1603室	2,630,000元	19.02%	500,226元
67.	中國上海閔行區 莘北路398弄 金城綠苑69號201及202室	3,740,000元	19.02%	711,348元
68.	中國北京朝陽區 大屯路金泉家園 3號樓2座1501室	3,530,000元	19.02%	671,406元
69.	中國上海閔行區 金豐路555號 上海西庭網球俱樂部 和公寓	1,627,000,000元	38.06%	619,236,200元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
70.	中國江蘇省南通市 崇川區濠南路 錦綉苑4號樓2樓	12,700,000元	38.06%	4,833,620元
71.	中國山東省棗莊市 台兒莊區澗頭集鎮 頓東村山東 聯合王晁水泥有限公司 廠房綜合項目之土地、 樓宇及構築物	110,000,000元	38.06%	41,866,000元
小計：		11,497,760,000元		3,551,784,870元

第四類 — 於中國持有作銷售之物業權益

72.	中國廣東省 佛山市南海區 簡平路 佛山天安南海數碼新城 第一期及第二期多個部分	168,000,000元	17.13%	28,778,400元
73.	中國上海閘北區 蘇州北路668號 上海河濱豪園之 143個車庫	27,000,000元	37.68%	10,173,600元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
74.	中國深圳福田區 農軒路農科中心 俊安苑多個單位	220,000,000元	24.74%	54,428,000元
75.	中國遼寧省大連市 經濟技術開發區 遼河西路 大連天安海景花園 第一至三期之未出售部分	54,200,000元	22.84%	12,379,280元
76.	中國上海松江區 洞涇鎮 上海天安別墅 第一期之 未出售單位	26,000,000元	38.06%	9,895,600元
77.	中國上海閔行區 昆陽路3388弄 中房森林別墅 多個部分	654,000,000元	38.06%	248,912,400元
78.	中國廣東省廣州市 番禺區市橋鎮龍美村 廣州天安番禺節能科技園 第一至四期 多個部分	492,000,000元	19.03%	93,627,600元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
79.	中國上海閔行區 黃樺路369弄9-11號 嘉富麗苑會所	5,900,000元	38.06%	2,245,540元
80.	中國江蘇省南京市 建邺區中山南路122號及 石鼓路交界 南京天安國際大廈之 未出售單位	11,600,000元	38.06%	4,414,960元
81.	中國江蘇省無錫市 濱湖區梁溪河南側 無錫紅山半島之 未出售部分	37,000,000元	36.16%	13,379,200元
82.	中國江蘇省常州市 新北區長江路／珠江路 常州新城市花園之 未出售部分	24,000,000元	38.06%	9,134,400元
83.	中國江蘇省常州市 和平北路及新民里交界 常州天安城市廣場之 未出售部分	5,117,000元	38.06%	1,947,530元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
84.	中國江蘇省常州市 武進區 常州天安別墅 第一期之未出售單位	9,700,000元	38.06%	3,691,820元
85.	中國江蘇省南通市 工農路 南通天安花園 之未出售部分	28,600,000元	38.06%	10,885,160元
86.	中國吉林省長春市 高新技術產業開發區 長春天安第一城 第一至三期之未出售部分	77,800,000元	38.06%	29,610,680元
87.	中國北京朝陽區 南湖路北京天安豪園之 未出售單位	35,000,000元	38.06%	13,321,000元
88.	中國上海長寧區龍溪路 上海明苑別墅第三期 第一批之未出售單位	609,000,000元	22.84%	139,095,600元

編號 物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
89. 中國深圳福田區 深圳天安數碼城 多個部分	2,900,000,000元	19.03%	551,870,000元
	<hr/>		<hr/>
小計：	5,384,917,000元		1,237,790,770元
總計：	<u>29,323,677,000元</u>		<u>8,989,749,740元</u>

估值證書

第一類一於中國持有之發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣																
1.	中國廣東省 江門市蓬江區 天安東湖花園	天安東湖花園(「發展項目」)包括兩幅總地盤面積約42,388平方米之相鄰土地，計劃發展為建議總建築面積約138,334平方米(不包括51,791平方米之車庫)之綜合住宅發展項目。建築面積詳情表列如下：	該物業現正施工。	326,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 124,075,600元)																
			<table><thead><tr><th>用途</th><th>概約 建築面積 平方米</th></tr></thead><tbody><tr><td>店鋪</td><td>27,453</td></tr><tr><td>管理辦公室</td><td>100</td></tr><tr><td>住宅</td><td>109,712</td></tr><tr><td>防火層</td><td>1,069</td></tr><tr><td>地庫車庫(1,067個)</td><td>37,429</td></tr><tr><td>地庫配套車庫</td><td><u>14,362</u></td></tr><tr><td>總計：</td><td><u><u>190,125</u></u></td></tr></tbody></table>	用途	概約 建築面積 平方米	店鋪	27,453	管理辦公室	100	住宅	109,712	防火層	1,069	地庫車庫(1,067個)	37,429	地庫配套車庫	<u>14,362</u>	總計：	<u><u>190,125</u></u>	
用途	概約 建築面積 平方米																			
店鋪	27,453																			
管理辦公室	100																			
住宅	109,712																			
防火層	1,069																			
地庫車庫(1,067個)	37,429																			
地庫配套車庫	<u>14,362</u>																			
總計：	<u><u>190,125</u></u>																			
		發展項目已獲授土地使用權，年期至二零六三年十二月三十日止，作商業／住宅用途。																		

附註：

第一節：業權文件

1. 根據日期為二零零二年五月二十日之國有土地使用證【江國用(2002)字第106482號】，地盤面積為42,388平方米之發展項目之土地使用權已授予江門市天安房地產開發建設有限公司(「外商獨資企業」)，年期至二零六三年十二月三十日止，作商業／住宅用途。

第二節：公司背景

2. 根據日期為二零零九年十二月一日之營業執照第440700400021989號，外商獨資企業經已成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，經營期為二零零一年四月六日起至二零二一年四月五日屆滿。業務範圍乃發展、銷售、管理及出租房地產。

第三節：物業狀況

3. 根據由江門市規劃局發出之八份建設工程規劃許可證，發展項目的建築批准概述如下：

證書編號	發出日期	建築面積 (平方米)	備註
江規建字第(2009)0272-1號	二零零九年九月九日	14,362	地庫車庫
江規建字第(2009)0272-2號	二零零九年九月九日	25,610	A1座
江規建字第(2009)0272-3號	二零零九年九月九日	20,992	C1座
江規建字第(2009)0240號	二零零九年六月十二日	26,964	C4座
江規建字第(2009)0241號	二零零九年六月十二日	23,166	C5座
江規建字第(2009)0242號	二零零九年六月十二日	20,444	C3座
江規建字第(2009)0243號	二零零九年六月十二日	21,158	C2座
江規建字第(2009)0244號	二零零九年六月十二日	<u>37,429</u>	地庫車庫
		<u>190,125</u>	

4. 據天安集團告知，於二零一零年三月三十一日支銷之估計總建築費用約為55,511,000港元，而完成發展項目之未付建築費用約為506,557,000港元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。

5. 發展項目之「落成時資本值」約為1,282,000,000港元。

第四節：其他

6. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 該物業之土地使用權由外商獨資企業合法擁有。外商獨資企業有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並於取得承按人之同意後，有權轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
- (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
- (iii) 該物業受以中國工商銀行股份有限公司為受益人之按揭規限；及
- (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。外商獨資企業具有發展該物業之法定及完整權利。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
2.	中國上海 松江區洞涇鎮 上海天安別墅 第二期第一批	上海天安別墅(「發展項目」)之總地盤面積為1,253,340平方米，計劃分期發展為一個總建築面積約1,065,339平方米之綜合住宅／渡假村發展項目。 該物業包括地盤面積約48,000平方米之發展項目第二期第一批，計劃發展為65間總建築面積約25,397平方米(包括地庫面積9,058平方米)之別墅。 該物業已獲授土地使用權，由二零零五年起至二零七五年止，為期70年，作住宅用途。	該物業現正施工，預計於二零一零年年底落成。	371,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 141,202,600元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據日期為二零零五年四月二十六日之土地使用權出讓合同，上海市松江區房屋土地管理局同意按其現況授出地盤面積165,920平方米之地段第654-1號(即發展項目第二期之部分)之土地使用權予上海佘山鄉村俱樂部有限公司(「外商獨資企業」)，最高地積比率為0.85，為期70年，作住宅用途。
2. 根據三份日期全部為二零零五年六月二十八日之房地產權證滬房地松字(2005)第018427至018429號，總地盤面積為165,920平方米之地段第654-1號之土地使用權已授予外商獨資企業，由二零零五年六月二十八日起至二零七五年六月二十七日止，作住宅用途。
3. 根據日期為二零零五年十一月一日之土地使用權出讓合同，上海市松江區房屋土地管理局同意按其現況授出地盤面積197,243平方米之地段第654-2號(即發展項目第二期之部分)之土地使用權予外商獨資企業，最高地積比率為0.85，為期70年，作住宅用途。
4. 根據日期為二零零八年十二月八日之兩份房地產權證【滬房地松字(2008)第026508及026510號】，總地盤面積197,243平方米之地段第654-2號(地段A及B)之土地使用權已授予外商獨資企業，由二零零五年十二月十一日起至二零七五年十月三十日止，作住宅用途。

第二節：公司背景

5. 根據日期為二零零八年九月一日之營業執照第310000400262018(市局)號，外商獨資企業經已註冊成立，註冊資本為50,000,000美元，經營期為二零零一年四月六日起至二零七一年四月五日屆滿。業務範圍包括於物業、生態農地、別墅及會籍會所內經營休閒及假日社區。

6. 根據上海市松江區規劃管理局於二零零五年三月十日發出之批准函松規局字(2005)第40號，發展項目第二期之規劃條件乃受到限制，地積比率及地盤覆蓋率分別不得超過0.85及25%。

第三節：物業狀況

7. 根據日期為二零零五年九月二十六日之建築工程施工許可證第0502SJ0115D01310227200506303919號，總建築面積25,397平方米之發展項目第二期第一批之建築工程已獲許可。
8. 據天安集團告知，於二零一零年三月三十一日已支銷之估計總建築費用約為88,776,867港元，而完成發展項目第二期第一批之未付費用約為76,325,405港元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
9. 發展項目第二期第一批之「落成時資本值」約為577,000,000港元。

第四節：其他

10. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由外商獨資企業合法擁有。外商獨資企業有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並有權在承按人同意後轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業受以招商銀行股份有限公司(上海松江支行)為受益人之按揭規限；及
 - (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。外商獨資企業擁有發展該物業之合法及完整權利。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
3.	中國江蘇省 無錫市濱湖區 太湖大道與湖濱路 交界 曼哈頓第一期	曼哈頓(「發展項目」)包括兩幅總地盤面積59,482平方米之地塊，計劃發展為總建築面積176,598平方米(包括30,441平方米之地庫)之住宅發展項目。	該物業現正施工，預計於二零一一年年底完工。	467,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 177,740,200元)

該物業包括發展項目第一期，並將發展為三座住宅，建築面積詳情如下：

第一期

用途	概約 建築面積 平方米
住宅	66,722
會所	3,400
車位(245個)	<u>9,801</u>
總計：	<u><u>79,923</u></u>

該物業已獲授土地使用權，年期至二零四四年八月三十日、二零七四年八月三十日及二零五四年八月三十日屆滿，分別作商業、住宅及其他用途。

附註：

第一節：業權文件

- 根據無錫市人民政府於二零零五年七月二十二日發出之兩份國有土地使用證錫濱國用(2005)第142及143號，總地盤面積59,482平方米之發展項目之土地使用權已歸屬於無錫天信置業有限公司(「外商獨資企業」)作綜合住宅用途。

2. 根據無錫市國土資源局(「局方」)與外商獨資企業分別於二零零四年八月二十三日、二零零四年十一月十日及二零零六年九月十九日訂立之國有土地使用權出讓合同【錫國土出合(2004)第43號】及補充合同，局方同意授出發展項目之土地使用權予外商獨資企業，上述合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 地盤面積 : 59,482平方米
- (ii) 用途 : 住宅／商業
- (iii) 土地使用期限 : 70年—住宅
40年—商業
- (iv) 地積比率 : 不超過2.4
- (v) 地盤覆蓋率 : 不超過25%
- (vi) 綠化比率 : 不少於45%
- (vii) 高度限制 : 沿太湖大道不少於30層

第二節：公司背景

3. 根據日期為二零零七年十二月七日之營業執照第320200400021497號，外商獨資企業經已成立，註冊資本為18,400,000美元，經營期為二零零四年九月二十七日至二零七四年九月二十六日。業務範圍乃發展房地產。

第三節：物業狀況

4. 根據兩份建設用地規劃許可證【錫規建許(2006)第0207號】及【錫規建許(2007)第050號】，外商獨資企業已獲准發展總建築面積為55,038平方米(包括14,081平方米之地庫)及24,885平方米(包括1,636平方米之地庫)之發展項目第一期。
5. 根據兩份日期分別為二零零七年九月二十五日及二零零七年十一月十四日之建築工程施工許可證第320211200709250001A號及第3202112007111400001A號，總建築面積55,038平方米及24,885平方米之發展項目第一期之建築工程已獲許可。
6. 據告知，於二零一零年三月三十一日支銷之估計總建築費用約為128,895,621港元，而完成發展項目第一期之未付建築費用約為214,935,174港元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
7. 該發展項目第一期之「落成時資本值」約為976,000,000港元。

第四節：其他

8. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由外商獨資企業合法擁有。外商獨資企業有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並有權在承按人同意後轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業受以中信銀行股份有限公司無錫分行為受益人之按揭規限；及
 - (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。外商獨資企業擁有發展該物業之合法及完整權利。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
4.	中國上海 閔行區七寶鎮 漕寶路 上海天安豪園銷售 辦公室	上海天安豪園(「發展項目」)為一個佔地面積約362,321平方米之不規則地盤，計劃發展為總建築面積約470,000平方米之綜合住宅發展項目。	該物業現正施工。	53,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 20,171,800元)
		該物業包括建築面積約3,340平方米(包括1,160平方米之地庫)之發展項目銷售辦公室，作商業用途。		
		該物業假設已獲授土地使用權，為期40年，作商業用途。		

附註：

第一節：業權文件

- 根據上海市房屋土地管理局(「局方」)於二零零八年十二月二十四日發出之房屋所有權證【滬房地閔字(2008)第051379號】，地盤面積135,886平方米之發展項目地塊657街坊32/8丘之土地使用權已歸屬於上海海峽思泉房地產有限公司(「合營公司」)，土地使用期限由二零零三年六月三日起至二零七三年六月二日止，作住宅用途。
- 根據局方與合營公司於二零零三年三月二十七日訂立之國有土地使用權出讓合同【滬房地閔(2003)出讓合同第49號】，局方同意授出發展項目地段A之土地使用權予合營公司。上述合同規定之主要條件概述如下：
 - 位置：上海閔行區七寶鎮52號地段A
 - 地盤面積：136,340平方米(362,321平方米之一部分)
 - 土地出讓代價：人民幣33,866,856元
 - 土地用途：住宅
 - 土地使用期限：70年
 - 建築面積：不超過190,876平方米
 - 合營公司須於接獲局方通知30日內與局方訂立另一份國有土地使用權出讓合同，以獲授發展項目之其餘部分(即225,981平方米)，代價為人民幣56,133,144元。

3. 根據局方與合營公司於二零零四年三月二十九日訂立之國有土地使用權出讓合同【滬閔房地(2004)出讓合同第38號】，局方同意授出發展項目地段B之土地使用權予合營公司。上述合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 位置 : 上海閔行區七寶鎮52號地段B
- (ii) 地盤面積 : 118,648平方米(362,321平方米之一部分)
- (iii) 土地出讓代價 : 人民幣29,481,105.6元
- (iv) 土地用途 : 住宅
- (v) 土地使用期限 : 70年
- (vi) 建築面積 : 不超過166,157平方米

4. 根據局方與合營公司於二零零六年三月十五日訂立之國有土地使用權出讓合同【滬閔房地(2006)出讓合同第47號】。上述合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 位置 : 上海閔行區七寶鎮52號
- (ii) 地盤面積 : 107,264.8平方米(362,321平方米之一部分)
- (iii) 土地出讓代價 : 人民幣26,644,576.32元
- (iv) 土地用途 : 住宅
- (v) 土地使用期限 : 70年
- (vi) 建築面積 : 不超過150,171平方米

第二節：公司背景

5. 根據上海華寶實業有限公司(「中方」)與Strait Investments (Shanghai) Limited (「Strait Investments」)於二零零二年六月二十日訂立之中外合資經營合同，訂約方均同意成立合營公司，上述合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 經營期限 : 自發出營業執照日期起計70年
- (ii) 投資總額 : 10,000,000美元
- (iii) 註冊資本 : 10,000,000美元
- (iv) 經營範圍 : 建造、銷售及出租商品房；提供房地產諮詢及管理，以及經營閔行區之商業／娛樂服務
- (v) 發展地盤 : 一幅地盤面積720畝之地塊，將由相關政府授予合營公司
- (vi) 股本權益／出資 : 中方 : 5% (500,000美元)
Strait Investments : 95% (9,500,000美元)
- (vii) 分佔盈利／虧損 : 根據訂約方於合營公司之出資比率釐定

6. 根據上海市外國投資工作委員會於二零零五年六月十一日發出之合營公司股份轉讓批准，合營公司合營方之權益變動獲批准為新海通有限公司(5%)及Strait Investments(95%)。
7. 根據於二零零六年十月二十五日發出之中國外商投資企業成立批准證第3100066431號，合營公司經已成立，註冊資本為50,000,000美元，其中2,500,000美元及47,500,000美元分別由新海通有限公司及Strait Investments出資。
8. 根據日期為二零零七年一月十八日之營業執照【企合滬總字第031658號(閔行)】，合營公司經已成立，經營期為二零零二年八月一日至二零七二年七月三十一日，為期70年。業務範圍乃發展、建造、銷售、出租及管理有關地盤內之商業、文化及娛樂設施。

第三節：物業狀況

9. 根據建築工程施工許可證第2007-564號，總建築面積3,340平方米(包括1,160平方米之地庫)之發展項目銷售辦公室之建築工程已獲許可。
10. 據告知，於二零一零年三月三十一日已支銷之估計總建築費用約為14,564,904港元，而完成發展項目銷售辦公室之未付建築費用約為22,015,686港元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
11. 發展項目銷售辦公室之「落成時資本值」約為90,000,000港元。

第四節：其他

12. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由合營公司合法擁有。合營公司有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權(已按揭部分除外)；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 總建築面積約168,923.49平方米之發展項目部分及發展項目已獲分配之土地使用權受以招商銀行股份有限公司(上海松江支行)為受益人之按揭規限；
 - (iv) 就現時受按揭規限之部分而言，合營公司於取得承按人之同意後，有權轉讓、出租、按揭或出售該物業部分；
 - (v) 除上述已按揭部分外，該物業之其餘部分並不受限於任何按揭或其他第三方產權負擔；及
 - (vi) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。合營公司擁有發展該物業之合法及完整權利。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
5.	中國上海 閔行區七寶鎮 漕寶路 上海天安豪園第一期 第一批及第二批	<p>上海天安豪園(「發展項目」)為面積約362,321平方米之不規則地盤，計劃發展為總建築面積約470,000平方米之綜合住宅發展項目。</p> <p>該物業包括發展項目第一期第一批及第二批，將發展為九座總建築面積69,672平方米(包括8,489平方米之地庫)之住宅。</p> <p>該物業假設已獲授土地使用權，由二零零三年六月三日起至二零七三年六月二日止，為期70年，作住宅用途。</p>	該物業現正施工，預計於二零一零年年中完工。	623,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 237,113,800元)

附註：

第一節：業權文件

- 根據上海房屋土地管理局(「局方」)於二零零八年十二月二十四日發出之房地產權證【滬房地閔字(2008)第051379號】，地盤面積135,886平方米之發展項目地塊657街坊32/8丘之土地使用權已歸屬於上海海峽思泉房地產有限公司(「合營公司」)，土地使用期限由二零零三年六月三日起至二零七三年六月二日止，作住宅用途。
- 根據局方與合營公司於二零零三年三月二十七日訂立之國有土地使用權出讓合同【滬房地閔(2003)出讓合同第49號】，局方同意授出發展項目地段A之土地使用權予合營公司。上述合同規定之主要條件概述如下：
 - 位置：上海閔行區七寶鎮52號地段A
 - 地盤面積：136,340平方米(362,321平方米之一部分)
 - 土地出讓代價：人民幣33,866,856元
 - 土地用途：住宅
 - 土地使用期限：70年
 - 建築面積：不超過190,876平方米
 - 合營公司須於接獲局方通知30日內與局方訂立另一份國有土地使用權出讓合同，以獲授發展項目之其餘部分(即225,981平方米)，代價為人民幣56,133,144元。

3. 根據局方與合營公司於二零零四年三月二十九日訂立之國有土地使用權出讓合同【滬閔房地(2004)出讓合同第38號】，局方同意授出發展項目地段B之土地使用權予合營公司。上述合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 位置 : 上海閔行區七寶鎮52號地段B
- (ii) 地盤面積 : 118,648平方米(362,321平方米之一部分)
- (iii) 土地出讓代價 : 人民幣29,481,105.6元
- (iv) 土地用途 : 住宅
- (v) 土地使用期限 : 70年
- (vi) 建築面積 : 不超過166,157平方米

4. 根據局方與合營公司於二零零六年三月十五日訂立之國有土地使用權出讓合同【滬閔房地(2006)出讓合同第47號】。上述合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 位置 : 上海閔行區七寶鎮52號
- (ii) 地盤面積 : 107,264.8平方米(362,321平方米之一部分)
- (iii) 土地出讓代價 : 人民幣26,644,576.32元
- (iv) 土地用途 : 住宅
- (v) 土地使用期限 : 70年
- (vi) 建築面積 : 不超過150,171平方米

第二節：公司背景

5. 根據上海華寶實業有限公司(「中方」)與Strait Investments (Shanghai) Limited (「Strait Investments」)於二零零二年六月二十日訂立之中外合資經營合同，訂約方均同意成立合營公司，上述合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 經營期限 : 自發出營業執照日期起計70年
- (ii) 投資總額 : 10,000,000美元
- (iii) 註冊資本 : 10,000,000美元
- (iv) 經營範圍 : 建造、銷售及出租商品房；提供房地產諮詢及管理，以及經營閔行區之商業／娛樂服務
- (v) 發展地盤 : 一幅地盤面積720畝之地塊，由相關政府授予合營公司
- (vi) 股本權益／出資 : 中方 : 5% (500,000美元)
Strait Investments : 95% (9,500,000美元)
- (vii) 分佔盈利／虧損 : 根據訂約方於合營公司之出資比率釐定

6. 根據上海市外國投資工作委員會於二零零五年六月十一日發出之合營公司股份轉讓批准，合營公司合營方之變動獲批准為新海通有限公司(5%)及Strait Investments(95%)。
7. 根據於二零零六年十月二十五日發出之中國外商投資企業成立批准證第3100066431號，合營公司經已成立，註冊資本為50,000,000美元，其中2,500,000美元及47,500,000美元分別由新海通有限公司及Strait Investments出資。
8. 根據日期為二零零七年一月十八日之營業執照【企合滬總字第031658號(閔行)】，合營公司經已成立，經營期為二零零二年八月一日至二零七二年七月三十一日，為期70年。業務範圍乃發展、建造、銷售、出租及管理有關地盤內之商業、文化及娛樂設施。

第三節：物業狀況

9. 根據日期為二零零六年六月十三日之建設工程規劃許可證【滬閔建(2006)12060613f01825號】，合營公司已獲准發展總建築面積為210,677.90平方米之發展項目第一期。
10. 根據日期為二零零七年十一月二十五日之建築工程施工許可證第0512MH0017D05310112200508183019號，總建築面積41,229平方米之發展項目第一期第一批之建築工程已獲許可。
11. 根據日期為二零零八年十月六日之建築工程施工許可證第0512MH0017D06310112200508183019號，總建築面積28,442平方米之發展項目第一期第二批之建築工程已獲許可。
12. 根據日期為二零零七年十月十一日之建設工程規劃許可證【滬閔建(2007)1271011F02803號】，合營公司已獲准發展總建築面積41,229.3平方米之發展項目第一期第一批。
13. 根據日期為二零零七年十二月二十七日之建設工程規劃許可證【滬閔建(2007)12071227F03686號】，合營公司已獲准發展總建築面積28,442.90平方米之發展項目第一期第二批。
14. 據告知，於二零一零年三月三十一日已支銷之估計總建築費用約為102,585,471港元，而完成發展項目第一期第一批及第二批之未付建築費用約為239,350,468港元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
15. 發展項目第一期第一批及第二批之「落成時資本值」約為1,280,000,000港元。

第四節：其他

16. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由合營公司合法擁有。合營公司有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權(已按揭部分除外)；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 總建築面積約168,923.49平方米之發展項目部分及發展項目已獲分配之土地使用權受以招商銀行股份有限公司(上海松江支行)為受益人之按揭規限；
 - (iv) 就現時受按揭規限之部分而言，合營公司於取得承按人之同意後，有權轉讓、出租、按揭或出售該物業部分；
 - (v) 除上述已按揭部分外，該物業之其餘部分並不受限於任何按揭或其他第三方產權負擔；及
 - (vi) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。合營公司擁有發展該物業之合法及完整權利。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
6.	中國江蘇省 南通市工農路 南通天安花園 第四期第二批	南通天安花園(「發展項目」)之地盤面積約為203,839.91平方米，計劃分五期發展為總建築面積約223,000平方米之住宅發展項目。 該物業包括發展項目第四期第二批，將發展為七座總建築面積約11,274平方米之排屋，連同7,750平方米之地庫。 發展項目已獲授土地使用權，年期直至二零七零年十一月二十五日止，為期70年，作住宅用途。	該物業現正施工，預計於二零一零年年中完工。	152,000,000元 (新鴻基集團應佔38.06%權益： 57,851,200元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據由南通市國土資源局(「局方」)發出之國有土地使用證第0106110號及第0106111號，總地盤面積203,839.91平方米之發展項目之土地使用權已授予外商獨資企業新海通有限公司(「外商獨資企業」)，年期直至二零七零年十一月二十五日止，作住宅用途。
2. 根據局方與外商獨資企業於二零零零年九月二十六日訂立之國有土地使用權出讓合同【通地出字(2000)第45號】(「合同」)，局方同意授出發展項目之土地使用權予外商獨資企業。合同規定之主要條件概述如下：
 - (i) 地盤面積 : 203,840.95平方米
 - (ii) 用途 : 住宅
 - (iii) 土地使用期限 : 70年

第二節：公司背景

3. 根據日期為二零零七年九月十八日之營業執照第320600400000017號，外商獨資企業經已成立，註冊資本為30,000,000美元，經營期為一九八五年九月五日起至二零一五年九月四日屆滿。業務範圍包括發展旅遊服務及房地產發展。

第三節：物業狀況

4. 根據建築施工許可證第3206002008101400001A號，總建築面積11,138平方米(連同4,040平方米之地庫)之物業之建築工程已獲許可。
5. 根據日期為二零零六年五月二十九日及於二零零九年修訂之建設工程規劃許可證第20060054號，外商獨資企業已獲准發展總建築面積11,274平方米(連同7,750平方米之地庫)之發展項目第四期第二批。

6. 據告知，於二零一零年三月三十一日已支銷之估計總建築費用約為33,697,401港元，而完成發展項目第四期第二批之未付建築費用約為5,759,871港元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
7. 發展項目第四期第二批之「落成時資本值」約為193,000,000港元。

第四節：其他

8. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由外商獨資企業合法擁有。外商獨資企業有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業並不受限於任何按揭或其他第三方產權負擔；及
 - (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。外商獨資企業擁有發展該物業之合法及完整權利。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣								
7. 中國江蘇省 南通市工農路 南通天安花園第五期 第一批	南通天安花園(「發展項目」)之地盤面積約為203,839.91平方米，計劃分五期發展為總建築面積約223,000平方米之住宅發展項目。 該物業包括發展項目第五期第一批，將發展為三幢總建築面積為26,785.57平方米住宅樓宇。建築面積詳情列示如下：	該物業現正施工，預計於二零一零年年底完工。	138,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 52,522,800元)								
	<table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">17,535.40</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td style="text-align: right;"><u>9,250.17</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>26,785.57</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	17,535.40	零售	<u>9,250.17</u>	總計：	<u><u>26,785.57</u></u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)										
住宅	17,535.40										
零售	<u>9,250.17</u>										
總計：	<u><u>26,785.57</u></u>										
	發展項目已獲授土地使用權，年期至二零七零年十一月二十五日止，為期70年，作住宅用途。										

附註：

第一節：業權文件

1. 根據由南通市國土資源局(「局方」)發出之國有土地使用權證第0106110號及第0106111號，總地盤面積203,839.91平方米之發展項目之土地使用權已授予外商獨資企業新海通有限公司(「外商獨資企業」)，年期直至二零七零年十一月二十五日止，作住宅用途。
2. 根據局方與外商獨資企業於二零零零年九月二十六日訂立之國有土地使用權出讓合同【通地出字(2000)第45號】(「合同」)，局方同意授出發展項目之土地使用權予外商獨資企業。合同規定之主要條件概述如下：
 - (i) 地盤面積 : 203,840.95平方米
 - (ii) 用途 : 住宅
 - (iii) 土地使用期限 : 70年

第二節：公司背景

3. 根據日期為二零零七年九月十八日之營業執照第32060040000017號，外商獨資企業經已成立，註冊資本為30,000,000美元，經營期為一九八五年九月五日起至二零一五年九月四日屆滿。業務範圍包括發展旅遊服務及房地產發展。

第三節：物業狀況

4. 根據日期分別為二零零九年八月十一日及二零零九年十月十五日之商品房預售許可證【通房預售證(2009)036及049號】，總建築面積26,785.57平方米之發展項目第五期第一批已獲准預售。
5. 根據日期為建築工程施工許可證第3206002009040800001A號，總建築面積25,000平方米之發展項目之第五期第一批之建築工程已獲許可。
6. 根據日期為二零零八年二月二十七日之建設工程規劃許可證第20080012號，外商獨資企業已獲准發展總建築面積53,799平方米之發展項目第五期。
7. 據告知，於二零一零年三月三十一日已支銷之估計總建築費用約為64,165,597港元，而完成發展項目第五期第一批之未付建築費用約為68,746,836港元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
8. 發展項目第五期第一批之「落成時資本值」約為280,000,000港元。

第四節：其他

9. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由外商獨資企業合法擁有。外商獨資企業有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業並不受限於任何按揭或其他第三方產權負擔；及
 - (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。外商獨資企業擁有發展該物業之合法及完整權利。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
8.	中國江蘇省 常州市武進區 天安別墅第二期 第一批	天安別墅(「發展項目」)包括面積 473,333平方米之不規則地盤，計劃 分四期發展為總建築面積約137,901 平方米之405幢別墅。 該物業包括第二期第一批，計劃發展 為發展項目之66幢總建築面積約 33,566.65平方米(包括7,086平方米之 地庫)之別墅。 該物業已獲授土地使用權，年期分別 為70年及40年，分別作住宅用途及商 業用途。	該物業現正施工，預 計於二零一零年年底 完工。	217,000,000元 (新鴻基集團應 佔38.06%權益： 82,590,200元)

附註：

第一節：業權文件

- 根據常州市武進區國土資源局(「局方」)與常州天安元城房地產發展有限公司(「外商獨資企業」)於二零零四年一月十三日訂立之國有土地使用權出讓合同(「合同」)，局方同意將發展項目之土地使用權授予外商獨資企業。合同規定之主要條件概述如下：
 - 地盤面積：473,333平方米
 - 用途：住宅／商業
 - 土地使用期限：70年—住宅
40年—商業
 - 地積比率：0.8
- 根據日期為二零零八年八月二十日之國有土地使用權證【武國用(2008)第1203808號】，總地盤面積273,126.9平方米之發展項目第二期之土地使用權已授予外商獨資企業，於二零四四年二月二十七日及二零七四年二月二十七日屆滿，分別作商業及住宅用途。

第二節：公司背景

- 根據日期為二零零八年十一月十一日之營業執照第320400400012724號，外商獨資企業經已成立，註冊資本為32,300,000美元，經營期為二零零四年三月五日起至二零五四年三月四日屆滿，為期50年。業務範圍乃發展、銷售及出租房地產。

第三節：物業狀況

- 根據日期為二零零四年九月十日之建設用地規劃許可證【常規地5-2004-41號】，發展項目獲許可發展之地盤面積為710畝。

5. 根據常州市規劃局於二零零六年五月十八日發出之建設工程規劃許可證【常規建5-2006-77號】，外商獨資企業已獲准發展總建築面積為127,912平方米(連同29,446平方米之地庫)之發展項目第二期。
6. 根據三份日期為二零零九年六月十一日之建築施工許可證第320483200906110201、320483200906110301及320483200906110401號，總建築面積32,872平方米之發展項目第二期第一批之建築工程已獲許可。
7. 據告知，於二零一零年三月三十一日已支銷之估計總建築費用約為40,295,834港元，而完成發展項目第二期第一批之未付費用約為94,268,825港元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
8. 發展項目第二期第一批之「落成時資本值」約為458,000,000港元。

第四節：其他

9. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由外商獨資企業合法擁有。外商獨資企業有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業並不受限於任何按揭或其他第三方產權負擔；及
 - (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。外商獨資企業擁有發展該物業之合法及完整權利。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
9. 中國江蘇省 常州市武進區 常州天安數碼城 第一期	常州天安數碼城(「發展項目」)包括一個面積約289,669.90平方米之地盤，計劃發展為建議總建築面積1,000,659.51平方米之綜合住宅／工業發展項目。	該物業現正施工，預計於二零一零年年中完工。	232,000,000 元 (新鴻基集團應佔 19.03%權益： 44,149,600 元)
	該物業包括發展項目第一期，建築面積詳情如下：		
	用途	概約 建築面積 平方米	
	工業／配套		
	辦公室	54,802	
	地庫車庫	5,953	
	總計：	60,755	
	該發展項目已獲授土地使用權分別作住宅及工業用途，作住宅用途之年期直至二零七七年九月十日，為期70年，作工業用途之年期直至二零五七年二月十日，為期50年。		

附註：

第一節：業權文件

1. 根據常州市國土資源局武進分局(「局方」)與常州天安數碼城置業有限公司(「常州天安」)於二零零七年九月十一日訂立之國有土地使用權出讓合同(「合同」)，局方同意向常州天安授予發展項目之土地使用權。合同規定之主要條件概述如下：
 - (i) 位置 : 常州市武進高新區
 - (ii) 土地出讓代價 : 人民幣
130,826,730 元
 - (iii) 地盤面積(約數) : 289,496.1 平方米
 - (iv) 土地用途 : 住宅／工業
 - (v) 土地使用期限 : 住宅 : 70 年
工業 : 50 年
 - (vi) 地積比率 : 住宅 : ≥ 1 及 ≤ 3.2
工業 : ≥ 1
 - (vii) 獲許可建築面積 : 住宅 : 116,213.3 平方米(約數)
工業 : 173,282.8 平方米(約數)

2. 根據日期為二零零七年十一月十三日之8份國有土地使用權證，總地盤面積289,669.9平方米之發展項目之土地使用權已授予常州天安，分別為期50年及70年，作工業及住宅用途。使用權證詳情概述如下：

編號	用途	證書編號	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(i)	住宅	武國用(2007)第1205670號	二零七七年九月十日	47,261.60
(ii)	住宅	武國用(2007)第1205671號	二零七七年九月十日	34,998.90
(iii)	住宅	武國用(2007)第1205674號	二零七七年九月十日	33,910.70
(iv)	工業	武國用(2007)第1205668號	二零五七年二月十日	46,678.30
(v)	工業	武國用(2007)第1205669號	二零五七年二月十日	44,510.90
(vi)	工業	武國用(2007)第1205672號	二零五七年二月十日	44,655.20
(vii)	工業	武國用(2007)第1205673號	二零五七年二月十日	22,285.80
(viii)	工業	武國用(2007)第1205675號	二零五七年二月十日	15,368.50
總計：				<u>289,669.90</u>

第二節：公司背景

3. 根據日期為二零一零年一月四日之營業執照第320400400019264號，常州天安經已成立，註冊資本為49,980,000美元，經營期為二零零六年九月五日起至二零五六年九月四日屆滿。業務範圍乃發展、銷售、出租及管理現代工業發展以及配套住宅、商業、文化及娛樂設施。

第三節：物業狀況

4. 根據日期為二零零八年十月三十日之建築工程施工許可證第320483200810300101號，總建築面積60,755平方米之發展項目第一期之建築工程已獲許可。
5. 據告知，於二零一零年三月三十一日已支銷之估計總建築費用約為112,910,223港元，而完成發展項目第一期之未付建築費用約為42,784,095港元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
6. 發展項目第一期之「落成時資本值」約為348,000,000港元。

第四節：其他

7. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由常州天安合法擁有。常州天安有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並有權在承按人同意後轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業受以華夏銀行股份有限公司常州分行為受益人之按揭規限；及
 - (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。常州天安擁有發展該物業之合法及完整權利。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
10.	中國深圳 龍崗區中心城 天安龍崗數碼新城 第二期	天安龍崗數碼新城(「發展項目」)包括三幅總地盤面積約118,856.16平方米之相鄰長方型土地(地段G01053-1號、G01053-6號及G01053-12號),計劃重新發展為總建築面積約356,517平方米之綜合工業/商業/住宅綜合發展項目。	該物業現正施工,預計於二零一零年年底完工。	423,000,000元 (新鴻基集團應佔 19.03%權益: 80,496,900元)

該物業包括發展項目第二期,建議建築面積為99,300.69平方米,建築面積詳情列表如下:

用途	概約 建築面積 平方米
工業	71,060.26
展覽	8,760.00
配套辦公室	15,828.54
食堂	2,508.89
綠化區	<u>1,143.00</u>
總計*:	<u><u>99,300.69</u></u>

* (不包括26,675.51平方米之地庫車庫)

該物業已獲授土地使用權,由二零零五年四月二十七日起,為期50年,作工業用途。

附註:

第一節:業權文件

- 根據國啟發展有限公司、潤和投資發展有限公司及丁劍揚先生(統稱為「甲方」)與深圳天安數碼城有限公司及深圳天安物業管理有限公司(統稱為「乙方」)於二零零五年八月二十八日訂立之協議,甲方同意出售及乙方同意購買國啟實業(深圳)有限公司之100%股份,代價為人民幣184,149,500元,條件為甲方必須於上述交易或之前合法轉讓發展項目連同建於其上之任何現有樓宇之土地使用權予國啟實業(深圳)有限公司。
- 根據深圳市國土資源房產管理局龍崗分局於二零零五年六月二十一日發出之房地產權證【深房地字6000172182號】,地盤面積48,304.76平方米之發展項目地段G01053-1號由國啟實業(深圳)有限公司持有,由二零零五年四月二十七日起至二零零五年四月二十六日止,為期50年,作工業用途。

3. 根據深圳市規劃國土局(「局方」)與國啟實業(深圳)有限公司於二零零五年四月二十七日訂立之國有土地使用權出讓合同【深地合字(2005)5017號】，局方同意授出發展項目地段G01053-1號之土地使用權予國啟實業(深圳)有限公司。上述合同規定之主要條件概述如下：

(i) 位置 : 深圳龍崗區地段G01053-1號

(ii) 地盤面積 : 48,304.76平方米

(iii) 土地出讓代價 : 人民幣34,697,601元

(iv) 土地用途 : 工業

(v) 土地使用期限 : 50年

(vi) 地盤覆蓋率 : $\leq 47.1\%$

(vii) 地積比率 : ≤ 2.44

(viii) 建築面積 : 不超過117,590平方米

(ix) 用途 :

工業 : 55,424平方米

單身宿舍 : 33,750平方米

辦公室 : 16,680平方米

食堂 : 2,976平方米

展覽 : 8,760平方米

第二節：公司背景

4. 根據日期為二零零九年五月八日之營業執照第440307104000180號，深圳市龍崗天安數碼新城有限公司(前稱國啟實業(深圳)有限公司)經已成立，註冊資本為人民幣66,000,000元，經營期至二零一九年三月二日止，為期二十年。業務範圍乃發展、銷售及出租房地產。

第三節：物業狀況

5. 根據深圳市規劃局龍崗分局於二零零六年四月十一日發出之建設用地規劃許可證【深規許字06-2006-0064號】，發展項目地段G01053-1號之發展已獲批准，惟須遵守下列條件：

(i) 地盤面積 : 48,304.8平方米

(ii) 地盤覆蓋率 : $\leq 40\%$

(iii) 地積比率 : ≤ 3.11

(iv) 用途 :

工業 : 121,547平方米

配套辦公室 : 16,680平方米

食堂 : 2,976平方米

展覽 : 8,760平方米

6. 根據日期為二零零八年七月四日之建築工程施工許可證第4403072008700201號及第4403072008700202號，發展項目第二期之地基建築工程已獲許可。

7. 根據日期為二零零九年九月十五日之建築工程施工許可證第44030720080700206號及第44030720080700207號，發展項目第二期之建築工程已獲許可。
8. 根據深圳市規劃局龍崗分局於二零零八年十二月十五日發出之建設工程規劃許可證【深規建許字LG-2008-0386號】，深圳市龍崗天安數碼新城有限公司已獲准發展總建築面積99,300.69平方米（連同26,675.51平方米之地庫）之發展項目第二期。
9. 據天安集團告知，於二零一零年三月三十一日已支銷之估計總建築費用約為人民幣107,057,000元，而完成發展項目第二期之未付建築費用約為人民幣96,259,500元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
10. 發展項目第二期之「落成時資本值」約為777,000,000港元。

第四節：其他

11. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由深圳市龍崗天安數碼新城有限公司合法擁有。深圳市龍崗天安數碼新城有限公司有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業並不受限於任何按揭或其他第三方產權負擔；及
 - (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。深圳市龍崗天安數碼新城有限公司擁有發展該物業之合法及完整權利。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
11.	中國廣東省 廣州市番禺區 市橋鎮龍美村 廣州天安番禺 節能科技園第五期	廣州天安番禺節能科技園(「發展項目」)包括一幅地盤面積約513,088平方米之不規則地塊，計劃分期發展為總建築面積約712,525平方米之大型工業／商業／住宅綜合發展項目。 該物業包括發展項目第五期，計劃發展為六座3層及22層高之配套辦公室建築，總建築面積為113,147平方米(包括21,330平方米之地庫)。 發展項目已獲授土地使用權，年期至二零五二年止，一般限為50年，作工業用途。	該物業現正施工。	206,000,000元 (新鴻基集團應佔 19.03%權益： 39,201,800元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據廣州市人民政府於二零零三年八月二十八日發出之十份國有土地使用證，總地盤面積517,152.80平方米之發展項目之土地使用權已授予廣州市番禺節能科技園發展有限公司(「番禺科技」)，作工業用途。
2. 根據日期為二零零九年十月九日之【番禺大道建設工程項目一用地拆遷補償協議書】，廣州市番禺交通建設投資有限公司同意支付人民幣4,650,328元予番禺科技，作為收回有關地盤工業地盤面積4,064.72平方米之部分土地連同建於其上之現有樓宇以興建公路之補償。

第二節：公司背景

3. 根據日期為二零零九年五月二十七日之營業執照第4401262011719號，番禺科技經已成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，經營期為二零零零年七月六日至二零二零年七月六日，經營範圍包括設計、規劃、貿易及查詢科學技術項目；製造及加工通訊設備及電子產品以及房地產發展項目。

第三節：物業狀況

4. 根據日期為二零零九年十二月三十日之建築工程施工許可證第440126200912300301號及第440126200912300201號，總建築面積113,147平方米之發展項目第五期之建築工程已獲許可。
5. 根據日期為二零零九年七月二十日之建設工程規劃許可證【穗規建證(2009)2105及2106號】，發展項目第五期之建築工程已獲許可。

6. 據告知，於二零一零年三月三十一日已支銷之估計總建築費用約為人民幣27,234,000元，而完成發展項目第五期之未付建築費用約為人民幣228,162,600元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
7. 發展項目第五期之「落成時資本值」約為678,000,000港元。

第四節：其他

8. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由番禺科技合法擁有。番禺科技有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並於取得承按人之同意後，有權轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業受以招商銀行股份有限公司廣州天安支行及廣州市農村信用合作聯社番禺信用社為受益人之按揭規限；及
 - (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
12.	中國上海 長寧區龍溪路 上海明苑別墅第三期 第二批	<p>上海明苑別墅(「發展項目」)計劃發展為大型豪華別墅發展項目，包括超過200間別墅連同社區設施。總地盤面積約為207,942平方米。</p> <p>發展項目第三期之地盤面積為82,708平方米，計劃發展為72座總建築面積約33,547平方米(連同20,952平方米之地庫)之別墅發展項目。</p> <p>該物業包括發展項目第三期第二批之32座總建築面積為13,661平方米(連同7,551平方米之地庫)之別墅。</p> <p>發展項目已獲授土地使用權，由一九九二年十二月四日起至二零六二年十二月三日止，為期70年，作住宅用途。</p>	該物業現正施工，預計於二零一零年完工。	790,000,000元 (新鴻基集團應佔 22.84%權益： 180,436,000元)

附註：

第一節：業權文件

- 根據日期為一九九二年十二月四日之國有土地使用權證【滬國用(批)字出讓第000157號】，上海明鴻房地產發展有限公司(「合營公司」)已獲授發展項目之土地使用權，由一九九二年十二月四日起至二零六二年十二月三日止，為期70年，作住宅用途。
- 根據上海市國土局(「授予人」)與新加坡明鴻發展投資(私人)有限公司(75%)及上海東湖(集團)聯營公司(25%)(統稱「承讓人」)於一九九二年十一月二日訂立之國有土地使用權出讓合同【滬土(1992)出讓合同第154號】(「合同」)，授予人同意授出發展項目之土地使用權予承讓人。合同規定之主要條件概述如下：
 - 地盤面積：207,942平方米
 - 獲許可用途：園林別墅
 - 土地使用年期：70年
 - 地積比率：不超過0.4：1
 - 土地出讓代價：9,315,802美元

- (vi) 土地使用費用 : 每年每平方米人民幣1元
- (vii) 樓宇密度 : 不超過20%
- (viii) 樓宇高度 : 園林別墅不超過10米, 社區建築不超過14米
- (ix) 綠化比率 : 不少於50%
- (x) 建築規定 : 不少於60%之上層建築物須於一九九六年十一月二日前完成
- (xi) 其他 : 承讓人須負責拆卸及重置以及於該地盤建造基建及輔助設施

第二節：公司背景

3. 根據上海市東湖(集團)聯營公司(「甲方」)與新加坡明鴻發展投資(私人)有限公司(「乙方」)於一九九二年九月二日訂立之合資經營合同(「合同」), 訂約方均同意成立合資經營公司。合同規定之主要條件概述如下:

- (i) 合營公司名稱 : 上海明鴻房地產發展有限公司(「合營公司」)
- (ii) 註冊資本 : 15,000,000美元
- (iii) 資本權益/出資 : 甲方 : 3,750,000美元(25%)
乙方 : 11,250,000美元(75%)
- (iv) 分佔盈利/虧損 : 根據訂約方佔合營公司之股本權益釐定
- (v) 經營年期 : 自發出營業執照日期起計25年

4. 根據上海市房屋土地管理局於一九九五年十一月發出之信函【滬房地資字(1995)697號】, 確認乙方於合同所述於合營公司之股本權益更改, 而甲方之權益則維持不變。甲方、乙方及Allied Resort (Hangzhou) Company Limited之股本權益分別為25%、15%及60%。

5. 根據日期為二零零七年六月二十七日之營業執照【企合滬總字第002535號(市局)】, 合營公司經已成立, 註冊資本為15,000,000美元, 經營期為一九九二年十一月二十五日至二零一七年十一月二十四日, 為期25年。業務範圍乃發展及管理房地產以及有關地盤內之配套設施。

第三節：物業狀況

6. 根據日期為二零零五年六月二十二日之建設工程規劃許可證【規滬建(2005)00050623F01091號】, 合營公司已獲准發展總建築面積53,203平方米(包括19,945平方米之地庫)之發展項目第三期。

7. 根據日期為二零零五年六月二十七日之建築工程施工許可證【滬建施工證991G0837D01號】, 總建築面積53,203平方米之發展項目第三期之建築工程已獲許可。

8. 根據日期為二零零七年八月二日之建設工程規劃許可證【規滬建(2007)00070603F02200號】, 合營公司已獲准發展總建築面積9,981平方米(包括3,564平方米之地庫)之發展項目第三期第二批第一部分。

9. 根據日期為二零零八年九月十一日之建設工程規劃許可證【規滬建(2008)00080917F02284號】，合營公司已獲准發展總建築面積為11,231平方米(包括3,987平方米之地庫)之發展項目第三期第二批第二部分。
10. 據告知，於二零一零年三月三十一日已支銷之估計總建築費用約為48,374,227港元，而完成發展項目第三期第二批第二部分之未付建築費用約為150,978,043港元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
11. 發展項目第三期第二批之「落成時資本值」約為1,397,000,000港元。

第四節：其他

12. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由合營公司合法擁有。合營公司有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；及
 - (iii) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
13.	中國廣東省 佛山市南海區 簡平路 佛山天安南海數碼新城 第三期	佛山天安南海數碼新城(「發展項目」)包括一個面積約103,104.74平方米之不規則地盤，計劃發展為建築面積257,750平方米(不包括地庫車庫)之綜合工業發展項目。	該物業現正施工，預計於二零一一年年初完工。	101,000,000元 (新鴻基集團應佔 17.13%權益： 17,301,300元)
		該物業包括發展項目第三期，計劃發展為三幢總建築面積為48,596.50平方米之工業／配套辦公室樓宇。		
		該物業已獲授土地使用權，為期50年，作工業用途。		

附註：

第一節：業權文件

1. 根據佛山市國土資源局(「局方」)於二零零六年十二月十五日發出之國有土地使用證【佛府南國用(2006)第0115297號】，佛山市天安數碼城有限公司(「佛山天安」)已獲授地盤面積103,104.74平方米之發展項目之土地使用權，由二零零六年十二月十五日起至二零五六年十一月二十八日止，為期50年，作工業用途。
2. 根據局方與佛山天安於二零零六年十一月二十九日訂立之國有土地使用權出讓合同【第440605-2006-000372號】(「合同」)，局方同意授出發展項目之土地使用權予佛山天安。合同規定之主要條件概述如下：
 - (i) 位置：佛山市南海區桂城地段A2
 - (ii) 地盤面積：103,104.76平方米
 - (iii) 土地用途：工業
 - (iv) 土地使用期限：50年
 - (v) 地積比率：不超過2.5
 - (vi) 地盤覆蓋率：不超過35%
 - (vii) 綠化比率：不少於15%

第二節：公司背景

3. 根據深圳天安數碼城有限公司(「甲方」)與深圳市天利達投資有限公司(「乙方」)於二零零六年六月二十二日訂立之合資經營合同(「合同」)，訂約方均同意成立合資經營公司。合同規定之主要條件概述如下：
- (i) 合營公司名稱 : 佛山市天安數碼城有限公司(「佛山天安」)
 - (ii) 註冊資本 : 人民幣40,000,000元
 - (iii) 資本權益／出資 : 甲方 : 人民幣36,000,000元(90%)
乙方 : 人民幣4,000,000元(10%)
 - (iv) 分佔盈利／虧損 : 根據訂約方佔佛山天安之股本權益釐定
4. 根據日期為二零零九年五月五日之營業執照第440600000015002號，佛山天安經已成立，註冊資本為人民幣40,000,000元，由二零零六年七月六日起開始。業務範圍乃發展、銷售、出租及管理房地產以及有關地盤之配套設施。

第三節：物業狀況

5. 根據佛山市規劃局南海分局於二零零九年十二月十一日發出之建設工程規劃許可證【建字第440605200901466號】，佛山天安已獲准發展總建築面積48,596.5平方米之發展項目第三期。
6. 根據日期為二零一零年一月十八日之建築工程施工許可證第440622201001180301號，總建築面積48,596.50平方米之發展項目第三期之建築工程已獲許可。
7. 據告知，於二零一零年三月三十一日已支銷之估計總建築費用約為人民幣33,618,000元，而完成發展項目第三期之未付建築費用約為人民幣100,215,100元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
8. 發展項目第三期之「落成時資本值」約為305,000,000港元。

第四節：其他

9. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由佛山天安合法擁有。佛山天安有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業並不受限於任何按揭或其他第三方產權負擔；及
 - (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。佛山天安擁有發展該物業之合法及完整權利。

估值證書

第二類一於中國持有作日後發展之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
14.	中國上海 普陀區莫干山路 上海天安陽光半島	該物業包括一個面積約82,752平方米之不規則地盤，計劃發展為總建築面積178,000平方米之綜合零售／辦公室／酒店發展項目(不包括884個位於地庫之車庫)。建築面積詳情如下：	於視察日期，物業之主要部分為空地及空置土地。 重新發展時，若干數目之建築文物為政府機關規定保育項目。	1,852,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 704,871,200元)

用途	概約 建築面積 平方米
西地段 零售／娛樂	67,250
東地段 零售	54,970
辦工室	8,160
服務式住宅	24,162
酒店	19,458
保存樓宇	<u>4,000</u>
總計*	<u><u>178,000</u></u>

* 不包括地庫之100,500平方米(其中76,200平方米作車庫及24,300平方米作零售用途)

該物業將獲授土地使用權，自發出國有土地使用權證起計為期70年，作住宅用途。

附註：

第一節：業權文件

1. 根據日期為二零零二年四月十一日之房地產權證【滬房地普字(2002)第008551號】，地盤面積為12,309平方米之該物業之部分業權已歸屬於上海凱旋門企業發展有限公司(「凱旋門」)。

2. 根據由上海市普陀區房屋土地管理局(「局方」)及凱旋門於二零零一年九月三十日訂立之國有土地使用證【普房地(2001)出讓合同內字第62號】，局方同意向凱旋門授予物業之土地使用權。上述合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 位置 : 上海市普陀區31街坊地塊
- (ii) 地盤面積 : 82,752平方米
- (iii) 土地用途 : 商品房
- (iv) 土地使用期限 : 70年
- (v) 建築面積 : 不超過260,000平方米
- (vi) 樓宇規約 : 須於二零零六年十二月三十一日前竣工

第二節：公司背景

3. 根據上海普陀區城市建設投資有限公司(「甲方」)、新海通有限公司(「乙方」)、上海祥龍物業管理有限公司(「丙方」)與孫庚祥(「丁方」)於二零零一年三月二十九日訂立之股份轉讓協議(「協議」)，丙方及丁方於凱旋門之股本權益已全數轉讓予甲方及乙方，其各自於凱旋門之股本權益分別為8%及92%。
4. 根據甲方、乙方與天安(上海)投資有限公司(「天安(上海)」)於二零零一年訂立之承包經營與風險抵押協議書，乙方與天安(上海)已同意於物業發展期間攤分凱旋門一切盈利／虧損，而乙方將購回甲方於凱旋門的所有股本權益。
5. 根據日期為二零零七年四月二十五日之營業執照第3101071020042號，凱旋門經已成立，其註冊資本為人民幣50,000,000元，經營期為一九九八年九月二十五日至二零四八年九月二十四日，為期五十年。業務範圍乃房地產發展、出租及管理。

第三節：其他

6. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 國有土地使用權出讓合同根據其條款為有效、具法律約束力及可予執行；
 - (ii) 在處理現有佔用之重置後，該物業之土地使用權由凱旋門合法擁有。凱旋門有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；
 - (iii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；及
 - (iv) 凱旋門經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行凱旋門所指明之業務。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
15. 中國上海 閔行區七寶鎮 漕寶路 上海天安豪園 餘下土地	上海天安豪園(「發展項目」)包括一個面積約362,321平方米之不規則地盤，並計劃發展為總建築面積約470,000平方米之住宅發展項目。 該物業包括發展項目之未發展部分。建築面積詳情如下：	該物業由名為「紅明村」之知名村莊佔用。	1,497,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 569,758,200元)
	用途	概約 建築面積 平方米	
	住宅	344,620*	
	商業	38,976	
	管理辦公室	820	
	公共／公用	22,221	
	總計：	406,637	
	* 據告知，其中122,000平方米將給予現租客作重置之用。		
	發展項目假設將獲授土地使用權，為期70年，作住宅用途。		

附註：

第一節：業權文件

1. 根據上海市房屋土地資源管理局(「局方」)於二零零七年十二月十二日發出之房地產權證【滬房地閔字(2007)第065725號】，地盤面積107,265平方米之發展項目土地編號52之土地使用權已歸屬於上海海峽思泉房地產有限公司(「合營公司」)，土地使用期限自二零零六年三月十五日起至二零七六年三月十四日止，作住宅用途。
2. 根據局方於二零零八年十二月二十四日發出之房地產權證【滬房地閔字(2008)第051379號】，發展項目內地盤面積135,886平方米之地塊657街坊32/8丘之土地使用權已歸屬於合營公司，土地使用年期為二零零三年六月三日起至二零七三年六月二日止，作住宅用途。

3. 根據局方與合營公司於二零零三年三月二十七日訂立之國有土地使用權出讓合同【滬房地閔(2003)出讓合同第49號】，局方同意授出發展項目地段A之土地使用權予合營公司。上述合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 位置 : 上海閔行區七寶鎮52號地段A
- (ii) 地盤面積 : 136,340平方米(362,321平方米之一部分)
- (iii) 土地出讓代價 : 人民幣33,866,856元
- (iv) 土地用途 : 住宅
- (v) 土地使用期限 : 70年
- (vi) 建築面積 : 不超過190,876平方米
- (vii) 合營公司須於接獲局方通知30日內與局方訂立另一份國有土地使用權出讓合同，以獲授發展項目之其餘部分(即225,981平方米)，代價為人民幣56,133,144元。

4. 根據局方與合營公司於二零零四年三月二十九日訂立之國有土地使用權出讓合同【滬房地閔(2004)出讓合同第38號】，局方同意授出發展項目地段B之土地使用權予合營公司。上述合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 位置 : 上海閔行區七寶鎮52號地段B
- (ii) 地盤面積 : 118,648平方米(362,321平方米之一部分)
- (iii) 土地出讓代價 : 人民幣29,481,105.6元
- (iv) 土地用途 : 住宅
- (v) 土地使用期限 : 70年
- (vi) 建築面積 : 不超過166,157平方米

5. 根據局方與合營公司於二零零六年三月十五日訂立之國有土地使用權出讓合同【滬房地閔(2006)出讓合同第47號】。上述合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 位置 : 上海閔行區七寶鎮52號
- (ii) 地盤面積 : 107,264.8平方米(362,321平方米之一部分)
- (iii) 土地出讓代價 : 人民幣26,644,576.32元
- (iv) 土地用途 : 住宅
- (v) 土地使用期限 : 70年
- (vi) 建築面積 : 不超過150,171平方米

第二節：公司背景

6. 根據上海華寶實業有限公司(「中方」)與Strait Investments (Shanghai) Limited(「Strait Investments」)於二零零二年六月二十日訂立之中外合資經營合同，訂約方均同意成立合營公司。上述合同規定之主要條件概述如下：
- (i) 經營期限 : 自發出營業執照日期起計70年
 - (ii) 投資總額 : 10,000,000美元
 - (iii) 註冊資本 : 10,000,000美元
 - (iv) 經營範圍 : 建設、銷售及出租商品房；提供房地產諮詢及管理，以及經營閔行區之商業／娛樂服務
 - (v) 發展地盤 : 一幅地盤面積為720畝之土地，將由相關政府授予合營公司
 - (vi) 股本權益／出資 : 中方 : 5% (500,000美元)
Strait Investments : 95% (9,500,000美元)
 - (vii) 分佔盈利／虧損 : 根據訂約方於合營公司之出資比率釐定
7. 根據上海市外國投資工作委員會於二零零五年六月十一日發出之合營公司股份轉讓批准，合營公司合營方之權益變動獲批准為新海通有限公司(5%)及Strait Investments(95%)。
8. 根據於二零零六年十月二十五日發出之中國外商投資企業批准證書第3100066431號，合營公司經已成立，註冊資本為50,000,000美元，其中2,500,000美元及47,500,000美元分別由新海通有限公司及Strait Investments出資。
9. 根據日期為二零零七年一月十八日之營業執照【企合滬總字第031658號(閔行)】，合營公司經已成立，經營期為二零零二年八月一日至二零七二年七月三十一日，為期70年。業務範圍乃發展、建設、銷售、出租及管理有關地盤內之商業、文化及娛樂設施。

第三節：其他

10. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 在處理地盤第52號地段B之現有佔用之重置後，該物業之土地使用權由合營公司合法擁有。合營公司有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權(已按揭部分除外)；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 總建築面積約168,923.49平方米之發展項目部分及發展項目已獲分配之土地使用權受以招商銀行股份有限公司(上海松江支行)為受益人之按揭規限；

- (iv) 就現時受按揭規限之部分而言，合營公司於取得承按人之同意後，有權轉讓、出租、按揭或出售該物業部分；及
- (v) 除上述已按揭部分外，該物業之其餘部分並不受限於任何按揭或其他第三方產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
16.	中國上海 松江區洞涇鎮 上海天安別墅 第二期餘下土地	<p>上海天安別墅(「發展項目」)之總地盤面積為1,253,740平方米，計劃分期發展為總建築面積約1,065,339平方米之綜合住宅／渡假村發展項目。</p> <p>該物業包括總地盤面積約315,163平方米之發展項目下之未發展地盤(不包括第一期及第二期第一批)。</p> <p>該物業計劃發展為總建築面積約292,361平方米之綜合住宅／渡假村發展項目。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，由二零零五年起至二零零七年止，為期70年，作住宅用途。</p>	該物業現為空置。	<p>1,471,000,000元</p> <p>(新鴻基集團應佔 38.06%權益： 559,862,600元)</p>

附註：

第一節：業權文件

- 根據日期為二零零五年四月二十六日之土地使用權出讓合同，上海市松江區房屋土地管理區同意按現況授出地盤面積165,920平方米之地段第654-1號(即發展項目第二期之部分)之土地使用權予上海佘山鄉村俱樂部有限公司(「外商獨資企業」)，最高地積比率為0.85，為期70年，作住宅用途。
- 根據三份日期全部為二零零五年六月二十八日之房地產權證滬房地松字(2005)第018427至018429號，總地盤面積為165,920平方米之地段第654-1號之土地使用權已授予外商獨資企業，由二零零五年六月二十八日起至二零七五年六月二十七日止，作住宅用途。
- 根據日期為二零零五年十一月一日之土地使用權出讓合同，上海市松江區房屋土地管理區同意按現況授出地盤面積197,243平方米之地段第654-2號(即發展項目第二期之部分)之土地使用權予外商獨資企業，最高地積比率為0.85，為期70年，作住宅用途。
- 根據日期為二零零八年十二月八日之兩份房地產權證【滬房地松字(2008)第026508及026510號】，總地盤面積197,243平方米之地段第654-2號(地段A及B)之土地使用權已授予外商獨資企業，由二零零五年十二月十一日起至二零七五年十月三十日止，作住宅用途。

第二節：公司背景

5. 根據信溢投資有限公司(「信溢」)及天安(上海)投資有限公司(「天安(上海)」)(統稱「發展商」)與鎮政府於二零零零年十月二十日訂立之補充協議，補充協議規定之主要條款及條件概述如下：
- (i) 天安(上海)及信溢同意共同發展發展項目。
 - (ii) 發展商將就建議發展成立合營公司。
 - (iii) 鎮政府負責向相關部門提交申請，以修訂發展項目地盤之現有土地用途。
 - (iv) 土地出讓之年期為自土地出讓手續完成日期或土地管理部門核實之日期起計70年。
 - (v) 發展商為合同有效期(即70年)內發展項目之唯一發展商，倘若發展商於有效期內不能完全發展該項目，其將與鎮政府及／或相關部門磋商其他可行性／安排。
6. 根據日期為二零零八年九月一日之營業執照第310000400262018(市局)號，外商獨資企業經已註冊成立，註冊資本為50,000,000美元，經營期為二零零一年四月六日起至二零七一年四月五日屆滿。業務範圍包括於物業、生態農地、別墅及會籍會所內經營消閒及假日社區。

第三節：其他

7. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由外商獨資企業合法擁有。外商獨資企業有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並有權於承按人同意後轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業受以招商銀行股份有限公司(上海松江支行)為受益人之按揭規限；及
 - (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。外商獨資企業擁有發展該物業之合法及完整權利。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
17.	中國 吉林省長春市 高新技術產業開發區 長春天安第一城 餘下土地	長春天安第一城(「發展項目」)包括一個總地盤面積414,954平方米之不規則地盤，指定分期發展為總建築面積507,400平方米之綜合住宅發展項目。 該物業包括發展項目地盤面積及建築面積分別172,702平方米及326,000平方米(包括80,000平方米之地庫建築面積)之未發展地盤(不包括第一至第三期)。 發展項目假設已獲授土地使用權，為期50年，作住宅用途。	該物業現為空置地盤。	212,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 80,687,200元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據長春市人民政府於二零零九年十二月三日發出之四份國有土地使用證【長國用(2009)第090035233號、090035234號、090035242號及090035243號】，總地盤面積172,702平方米之發展項目之土地使用權已授予長春天安房地產開發有限公司(「外商獨資企業」)，年期至二零五零年十一月七日屆滿，分別作商業及住宅用途。
2. 根據長春高新技術產業開發區管委會(「甲方」)與天安(長春)投資有限公司(「乙方」)於二零零零年十一月八日訂立之合同，甲方同意向乙方授予發展項目之土地使用權作房地產發展。合同規定之主要條件概述如下：
 - (i) 地盤面積：約520,000平方米
 - (ii) 地積比率：1.8
 - (iii) 代價：每平方米人民幣450元(不包括拆遷成本)
 - (iv) 甲方之責任：拆卸、收地及提供有關地盤之配套服務等

第二節：公司背景

3. 根據日期為二零零七年六月三十日之營業執照【企獨吉長總字第001522號】，外商獨資企業經已成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，經營期為二零零一年五月十日起至二零五一年五月九日屆滿。業務範圍乃建造及發展房地產開發。

第三節：其他

4. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 外商獨資企業管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iv) 外商獨資企業經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
18. 中國 遼寧省大連市 經濟技術開發區 遼河西路 大連天安海景花園 第四期	大連天安海景花園(「發展項目」)包 括一個面積約58,652平方米之大致三 角形地盤。 發展項目計劃發展為33幢連地庫車 庫之四層高住宅樓宇，7座連地庫車 庫之二十八層高住宅樓宇及康樂設 施，總建築面積約136,806平方米。 該物業包括地盤面積約9,472平方米 之發展項目第四期，將發展為總建 築面積約45,400平方米之連車庫中高 樓層住宅發展項目。建築面積詳情 如下：	該物業現為空置地 盤。	161,000,000元 (新鴻基集團應佔 22.84%權益： 36,772,400元)
	用途	概約 建築面積 平方米	
	住宅	35,000	
	設施	3,120	
	車庫	7,280	
	總計：	45,400	
	發展項目之土地使用權已獲授出， 由一九九三年八月二十六日起至二 零四三年八月二十五日止，為期50 年，作住宅用途。		

附註：

第一節：業權文件

- 根據日期為二零零零年十二月二十日之國有土地使用證【大開國用(2002)字第841號】，地盤面積58,652平方米之發展項目之土地使用權已授予大連聯合房地產開發有限公司(現重新命名為大連天安房地產開發有限公司)(「合營公司」)，由一九九三年八月二十六日起至二零四三年八月二十五日止，為期50年，作住宅用途。

2. 根據大連經濟技術開發區國土管理局(「局方」)與合營公司於一九九三年八月二十六日訂立之國有土地使用權出讓合同【大開地出合字(1993)96號】，局方同意向合營公司授予發展項目之土地使用權，上述合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 地盤面積 : 62,660平方米
- (ii) 准許用途 : 住宅
- (iii) 土地使用期限 : 50年
- (iv) 建築面積 : 121,876平方米
- (v) 土地使用費 : 每年每平方米人民幣1元，可予檢討
- (vi) 樓宇規約 : 建築工程應於一九九六年八月三十日前完成

第二節：公司背景

3. 根據大連經濟技術開發城區建設公司(「中方」)與Allied Development (Dalian) Co., Ltd.(現重新命名為Tian An Development (Dalian) Company Limited)(「外方」)分別於一九九二年十月二十九日及一九九七年五月十二日訂立之合資經營合同及補充合同，訂約方均同意成立合營公司，上述合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 經營範圍 : 在大連經濟技術開發區發展房地產
- (ii) 經營期限 : 由發出營業執照日期起50年
- (iii) 投資總額 : 15,000,000美元
- (iv) 註冊資本 : 6,800,000美元
- (v) 股本權益／出資 : 中方 : 2,720,000美元(40%)
外方 : 4,080,000美元(60%)
- (vi) 訂約方責任 : 中方：
 - 為合營公司申請批文及營業執照
 - 貢獻一幅土地及其土地使用權，金額為中方之註冊資本2,000,000美元
 - 協助合營公司在中國聘請管理、技術、勞工及其他相關員工外方：
 - 協助合營公司於海外購買設備及材料
 - 協助合營公司設計、規劃及管理發展項目
- (vii) 分佔盈利／虧損 : 根據訂約方佔合營公司之股本權益釐定

4. 根據日期為二零零九年十一月十七日之營業執照【企合遼大總字第01215】，合營公司經已成立，註冊資本為6,800,000美元，經營期為一九九三年二月二日起至二零四三年二月一日屆滿，為期50年。業務範圍乃建造、發展及管理房地產。

第三節：其他

5. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 合營公司管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iv) 合營公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行合營公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
19.	中國江蘇省 無錫市濱湖區 太湖大道與湖濱路交界 曼哈頓第二期	曼哈頓(「發展項目」)包括兩幅總地盤面積59,482平方米之地塊，計劃發展為總建築面積176,598平方米(包括30,441平方米之地庫)之住宅發展項目。	該物業現為空置。	287,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 109,232,200元)

該物業包括發展項目第二期，建築面積列示如下：

第二期

用途	概約 建築面積 平方米
住宅	66,435
零售	9,600
車庫(516個)	<u>20,640</u>
總計：	<u><u>96,675</u></u>

該物業已獲授土地使用權，年期至二零四四年八月三十日、二零七四年八月三十日及二零五四年八月三十日屆滿，分別作商業、住宅及其他用途。

附註：

第一節：業權文件

1. 根據無錫市人民政府於二零零五年七月二十二日發出之兩份國有土地使用證【錫濱國用(2005)第142及143號】，總地盤面積59,482平方米之發展項目之土地使用權已歸屬於無錫天信置業有限公司(「外商獨資企業」)作綜合住宅用途。
2. 根據無錫市國土資源局(「局方」)與外商獨資企業於二零零四年八月二十三日、二零零四年十一月十日及二零零六年九月十九日訂立之國有土地使用權出讓合同【錫國土出合(2004)第43號】及補充合同，局方同意授出發展項目之土地使用權予外商獨資企業。上述合同規定之主要條件概述如下：

(i) 地盤面積 : 59,482平方米

(ii) 用途 : 住宅／商業

- (iii) 土地使用期限 : 70年—住宅
40年—商業
- (iv) 地積比率 : 不超過2.4
- (v) 地盤覆蓋率 : 不超過25%
- (vi) 綠化比率 : 不少於45%
- (vii) 高度限制 : 沿太湖大道不少於30層

第二節：公司背景

3. 根據日期為二零零七年十二月七日之營業執照第320200400021497號，外商獨資企業經已成立，註冊資本為18,400,000美元，經營期為二零零四年九月二十七日至二零七四年九月二十六日。業務範圍乃發展房地產。

第三節：其他

4. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由外商獨資企業合法擁有。外商獨資企業有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並有權於承按人同意後轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業受以中信銀行股份有限公司無錫分行為受益人之按揭規限；及
 - (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。外商獨資企業擁有發展該物業之合法及完整權利。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
20.	中國江蘇省 常州市武進區 常州天安別墅 餘下土地	常州天安別墅(「發展項目」)包括面積473,333平方米之不規則地盤，計劃分四期發展為總建築面積約140,786平方米之405幢別墅。 該物業包括發展項目餘下土地(不包括第一期及第二期第一批)，計劃發展為總建築面積約94,345平方米(包括22,360平方米之地庫)之別墅發展項目。 物業已獲授土地使用權，年期分別為70年作住宅用途，40年作商業用途。	該物業現為空置地盤。	323,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 122,933,800元)

附註：

第一節：業權文件

- 根據常州市武進區國土資源局(「局方」)與常州天安元城房地產發展有限公司(「外商獨資企業」)於二零零四年一月十三日訂立之國有土地使用權出讓合同(「合同」)，局方同意將發展項目之土地使用權授予外商獨資企業。合同規定之主要條件概述如下：
 - 地盤面積：473,333平方米
 - 用途：住宅／商業
 - 土地使用期限：70年—住宅
40年—商業
 - 地積比率：0.8
- 根據日期為二零零八年八月二十日之國有土地使用證【武國用(2008)第1203808號】，發展項目第二期內總地盤面積273,126.9平方米之土地使用權已授予外商獨資企業，年期至二零四四年二月二十七日及二零七四年二月二十七日屆滿，分別作商業及住宅用途。

第二節：公司背景

- 根據日期為二零零八年十一月十一日之營業執照第320400400012724號，外商獨資企業經已成立，註冊資本為32,300,000美元，經營期為二零零四年三月五日起至二零五四年三月四日屆滿，為期50年。業務範圍乃發展、銷售及出租房地產。

第三節：物業狀況

4. 根據日期為二零零四年九月十日之建設用地規劃許可證【常規地5-2004-41號】，發展項目獲准可發展之地盤面積為710畝。
5. 根據常州市規劃局於二零零六年五月十八日發出之建設工程規劃許可證【常規建5-2006-77號】，外商獨資企業已獲准發展總建築面積為127,912平方米(連同29,446平方米之地庫)之發展項目第二期。

第四節：其他

6. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由外商獨資企業合法擁有。外商獨資企業有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；及
 - (iii) 該物業並不受限於任何按揭或其他第三方產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
21.	中國深圳龍崗區 中心城 天安龍崗數碼新城 餘下土地	天安龍崗數碼新城(「發展項目」)包括三幅總地盤面積約118,856.16平方米之相鄰長方型土地(地段G01053-1號、G01053-6號及G01053-12號),計劃重新發展為總建築面積約356,517平方米之綜合工業/商業/住宅綜合發展項目。	G01053-12地段之上建有一幢4層高樓宇,而物業其餘部分空置。	281,000,000元 (新鴻基集團應佔 19.03%權益: 53,474,300元)

該物業包括發展項目內建議總建築面積207,518.69平方米之未發展地盤。

發展項目已獲授土地使用權,年期分別列示如下:

地段	條款	用途
G01053-1	自二零零五年 四月二十七日 起50年	工業
G01053-6	自二零零二年 十二月二十三日 起50年	工業
G01053-12	自二零零二年 十二月二十三日 起40年	商業

附註:

第一節:業權文件

- 根據國啟發展有限公司、潤和投資發展有限公司及丁劍揚先生(統稱「甲方」)與深圳天安數碼城有限公司及深圳天安物業管理有限公司(統稱「乙方」)於二零零五年八月二十八日訂立之協議,甲方同意出售及乙方同意購買國啟實業(深圳)有限公司之100%股份,代價為人民幣184,149,500元,條件為甲方必須於上述交易或之前合法轉讓發展項目連同建於其上之任何現有樓宇之土地使用權予國啟實業(深圳)有限公司。
- (a) 根據深圳市國土資源和房產管理局龍崗分局於二零零五年六月二十一日發出之房地產權證【深房地字6000172182號】,地盤面積48,304.76平方米之發展項目地段G01053-1號乃由國啟實業(深圳)有限公司持有,由二零零五年四月二十七日起至二零五五年四月二十六日止,為期50年,作工業用途。

- (b) 根據深圳市國土資源和房產管理局龍崗分局於二零零五年四月八日發出之房地產權證【深房地字6000159605號】，地盤面積51,995平方米之發展項目地段第G01053-6號乃由國啟實業(深圳)有限公司持有，由二零零二年十二月二十三日起至二零五二年十二月二十二日止，為期50年，作工業用途。
- (c) 根據深圳市國土資源和房產管理局龍崗分局於二零零四年十月二十八日發出之房地產權證【深房地字6000144305號】，地盤面積18,556.4平方米之發展項目地段第G01053-12號乃由國啟實業(深圳)有限公司持有，由二零零二年十二月二十三日起至二零四二年十二月二十二日止，為期40年，作商業用途。
3. (a) 根據深圳市規劃國土局(「局方」)與國啟實業(深圳)有限公司於二零零五年四月二十七日訂立之國有土地使用權出讓合同【深地合字(2005)5017號】，局方同意授出發展項目地段G01053-1號之土地使用權予國啟實業(深圳)有限公司。上述合同規定之主要條件概述如下：
- (i) 位置 : 深圳龍崗區地段G01053-1號
- (ii) 地盤面積 : 48,304.76平方米
- (iii) 土地出讓代價 : 人民幣34,697,601元
- (iv) 土地用途 : 工業
- (v) 土地使用期限 : 50年
- (vi) 地盤覆蓋率 : $\leq 47.1\%$
- (vii) 地積比率 : ≤ 2.44
- (viii) 建築面積 : 不超過117,590平方米
- (ix) 用途 :
- | | |
|------|-------------|
| 工業 | : 55,424平方米 |
| 單身宿舍 | : 33,750平方米 |
| 辦公室 | : 16,680平方米 |
| 食堂 | : 2,976平方米 |
| 展覽 | : 8,760平方米 |
- (b1) 根據局方與裕星建材(深圳)有限公司於二零零四年三月三十日訂立之國有土地使用權出讓合同【深地合字(2002)5017號】，局方同意授出發展項目地段G01053-6號之土地使用權予裕星建材(深圳)有限公司。上述合同規定之主要條件概述如下：
- (i) 位置 : 深圳龍崗區地段G01053-6號
- (ii) 地盤面積 : 51,995平方米
- (iii) 土地出讓代價 : 人民幣15,468,512元
- (iv) 土地用途 : 工業
- (v) 土地使用期限 : 50年
- (vi) 地盤覆蓋率 : $\leq 50\%$

- (vii) 地積比率 : ≤ 1.5
- (viii) 建築面積 : 不超過77,992.5平方米
- (ix) 用途 :

 - 工業及貨倉 : 37,541平方米
 - 單身宿舍 : 15,300平方米
 - 綜合樓宇 : 17,200平方米
 - 食堂及文化／娛樂設施 : 7,000平方米
 - 其他配套 : 800平方米

(b2) 根據裕星建材(深圳)有限公司(現稱國啟實業(深圳)有限公司)與局方於二零零五年三月一日訂立之補充協議。一項相等於人民幣3,441,275元之15%扣減款項將自發展項目地段G01053-6號之土地出讓代價中予以扣除。

(c) 根據局方與裕星建材(深圳)有限公司於二零零四年三月三十日訂立之國有土地使用權出讓合同【深地合字(2002)5018號】，局方同意授出發展項目地段G01053-12號之土地使用權予裕星建材(深圳)有限公司。上述合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 位置 : 深圳龍崗區地段G01053-12號
- (ii) 地盤面積 : 18,556.4平方米
- (iii) 土地出讓代價 : 人民幣19,950,640元
- (iv) 土地用途 : 商業
- (v) 土地使用期限 : 40年
- (vi) 地盤覆蓋率 : $\leq 45\%$
- (vii) 地積比率 : ≤ 1.46
- (viii) 建築面積 : 不超過27,069平方米
- (ix) 用途 :

 - 商業 : 23,500平方米
 - 配套機房／廠房 : 3,569平方米

第二節：公司背景

4. 據日期為二零零九年五月八日之營業執照第440307104000180號，深圳市龍崗天安數碼新城有限公司(前稱國啟實業(深圳)有限公司)經已成立，註冊資本為人民幣66,000,000元，經營期至二零一九年三月二日止，為期20年。業務範圍乃發展、出售及出租房地產。

第三節：物業狀況

5. (a) 根據深圳市規劃局龍崗分局於二零零六年四月十一日發出之建設用地規劃許可證【深規許字06-2006-0064號】，發展項目地段G01053-1號之發展已獲批准，惟須遵守以下規定：
- (i) 地盤面積 : 48,304.8平方米
 - (ii) 地盤覆蓋率 : $\leq 40\%$
 - (iii) 地積比率 : ≤ 3.11
 - (iv) 用途 :
 - 工業 : 121,547平方米
 - 配套辦公室 : 16,680平方米
 - 食堂 : 2,976平方米
 - 展覽 : 8,760平方米
- (b) 根據深圳市規劃局龍崗分局於二零零六年四月十一日發出之建設用地規劃許可證【深規許字06-2006-0065號】，發展項目地段G01053-6號之發展已獲批准，惟須遵守以下規定：
- (i) 地盤面積 : 51,995平方米
 - (ii) 地盤覆蓋率 : $\leq 40\%$
 - (iii) 地積比率 : ≤ 3.12
 - (iv) 用途 :
 - 工業 : 132,080平方米
 - 單身宿舍 : 30,000平方米
- (c) 根據深圳市規劃局龍崗分局於二零零六年四月十七日發出之建設用地規劃許可證【深規許字06-2006-0067號】，發展項目地段G010153-12號之發展已獲批准，惟須遵守以下規定：
- (i) 地盤面積 : 18,556.40平方米
 - (ii) 地盤覆蓋率 : $\leq 45\%$
 - (iii) 地積比率 : ≤ 2.4
 - (iv) 用途 :
 - 商業 : 44,474平方米
6. 根據深圳市龍崗區建設局於二零零四年七月二十三日發出之建築工程施工許可證第440307200407230101號，發展項目地段G01053-12號獲准發展為建築面積約29,064.69平方米之4層高樓宇。
7. 根據深圳市規劃局龍崗分局於二零零五年十二月二十七日發出之覆函，有關地盤之獲批准地積比率修訂申請已獲批准修訂至3.0。

第四節：其他

8. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由深圳市龍崗天安數碼新城有限公司合法擁有。深圳市龍崗天安數碼新城有限公司有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；及
 - (iii) 該物業並不受限於任何按揭或其他第三方產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
22.	中國廣東省 廣州市番禺區 市橋鎮龍美村 廣州天安番禺 節能科技園 餘下土地	廣州天安番禺節能科技園(「發展項目」)包括一幅地盤面積約513,088平方米之不規則地塊，計劃分期發展為總建築面積約712,525平方米之大型工業／商業／住宅綜合發展項目。 該物業包括其餘空置土地，建議建築面積如下：	該物業現為空置。	374,000,000元 (新鴻基集團應佔 19.03%權益： 71,172,200元)
			概約 建築面積 平方米	
		住宅	98,930.80	
		商業／辦公室	<u>272,267.88</u>	
		總計：	<u><u>371,198.68</u></u>	
		發展項目已獲授土地使用權，年期至二零五二年止，一般期限為50年，作工業用途。		

附註：

第一節：業權文件

1. 根據廣州市人民政府於二零零三年八月二十八日發出之十份國有土地使用證，總地盤面積517,152.80平方米之發展項目之土地使用權已授予廣州市番禺節能科技園發展有限公司(「番禺科技」)，作工業用途。
2. 根據日期為二零零九年十月九日之【番禺大道建設工程項目一用地拆遷補償協議書】，廣州市番禺交通建設投資有限公司同意支付人民幣4,650,328元予番禺科技，作為收回有關地盤工業地盤面積4,064.72平方米之部分土地連同建於其上之現有樓宇以興建公路之補償。

第二節：公司背景

3. 根據日期為二零零九年五月二十七日之營業執照第4401262011719號，番禺科技經已成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，經營期為二零零零年七月六日至二零二零年七月六日，經營範圍包括設計、規劃、貿易及查詢科學技術項目；製造及加工通訊設備及電子產品以及房地產發展項目。

第三節：其他

4. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由番禺科技合法擁有。番禺科技有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並於取得承按人之同意後，有權轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；及
 - (iii) 該物業受以招商銀行股份有限公司廣州天安支行及廣州市農村信用合作聯社番禺信用社為受益人之按揭規限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
23.	中國江蘇省南通市 工農路 南通天安花園 餘下土地	南通天安花園(「發展項目」)之地盤面積約為203,839.91平方米，計劃分五期發展為總建築面積約223,000平方米之住宅發展項目。 該物業包括發展項目餘下土地(不包括第一至五期第一批)，並計劃發展為總建築面積26,863.43平方米之多幢住宅樓宇。 發展項目已獲授土地使用權，年期至二零七零年十一月二十五日止，為期70年，作住宅用途。	該物業現為空置地盤。	68,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 25,880,800元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據由南通市國土資源局(「局方」)發出之國有土地使用證第0106110號及第0106111號，總地盤面積203,839.91平方米之發展項目之土地使用權已授予外商獨資企業新海通有限公司(「外商獨資企業」)，年期至二零七零年十一月二十五日止，作住宅用途。
2. 根據局方與外商獨資企業於二零零零年九月二十六日訂立之國有土地使用權出讓合同【通地出字(2000)第45號】(「合同」)，局方同意授出發展項目之土地使用權予外商獨資企業。合同規定之主要條件概述如下：
 - (i) 地盤面積 : 203,840.95平方米
 - (ii) 用途 : 住宅
 - (iii) 土地使用期限 : 70年

第二節：公司背景

3. 根據日期為二零零七年九月十八日之營業執照第320600400000017號，外商獨資企業經已成立，註冊資本為30,000,000美元，經營期為一九八五年九月五日起至二零一五年九月四日屆滿。業務範圍包括發展旅遊服務及房地產發展。

第三節：物業狀況

4. 根據日期為二零零八年二月二十七日之建設工程規劃許可證第20080012號，外商獨資企業已獲准發展總建築面積為53,799平方米之發展項目第五期。

第四節：其他

5. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 外商獨資企業管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iv) 外商獨資企業經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
24.	中國廣東省 佛山市南海區 簡平路 佛山天安南海數碼新城 餘下土地	佛山天安南海數碼新城(「發展項目」)包括面積約103,104.74平方米之不規則地盤，計劃發展為總建築面積257,750平方米(不包括地庫車庫)之綜合工業發展項目。	該物業現為空置地盤。	90,000,000元 (新鴻基集團應佔 17.13%權益： 15,417,000元)
		該物業包括總建築面積91,446平方米的餘下土地。		
		該物業已獲授土地使用權，為期50年，作工業用途。		

附註：

第一節：業權文件

1. 根據佛山市國土資源局(「局方」)於二零零六年十二月十五日發出之國有土地使用證【佛府南國用(2006)第0115297號】，佛山市天安數碼城有限公司(「佛山天安」)已獲授地盤面積103,104.74平方米之發展項目之土地使用權，由二零零六年十二月十五日至二零五六年十一月二十八日，為期50年，作工業用途。
2. 根據局方與佛山天安於二零零六年十一月二十九日訂立之國有土地使用權出讓合同【第440605-2006-000372號】(「合同」)，局方同意授出發展項目之土地使用權予佛山天安。合同規定之主要條件概述如下：
 - (i) 位置：佛山市南海區桂城地段A2
 - (ii) 地盤面積：103,104.76平方米
 - (iii) 土地用途：工業
 - (iv) 土地使用期限：50年
 - (v) 地積比率：不超過2.5
 - (vi) 地盤覆蓋率：不超過35%
 - (vii) 綠化比率：不少於15%

第二節：公司背景

3. 根據深圳天安數碼城有限公司(「甲方」)與深圳市天利達投資有限公司(「乙方」)於二零零六年六月二十二日訂立之合資經營合同(「合同」)，訂約方均同意成立合資經營公司。合同規定之主要條件概述如下：
- (i) 合營公司名稱 : 佛山市天安數碼城有限公司(「佛山天安」)
 - (ii) 註冊資本 : 人民幣40,000,000元
 - (iii) 資本權益／出資 : 甲方 : 人民幣36,000,000元(90%)
乙方 : 人民幣4,000,000元(10%)
 - (iv) 分佔盈利／虧損 : 根據訂約方佔佛山天安之股本權益釐定
4. 根據日期為二零零九年五月五日之營業執照第440600000015002號，佛山天安經已成立，註冊資本為人民幣40,000,000元，由二零零六年七月六日起開始。業務範圍乃發展、銷售、出租及管理房地產以及有關地盤內之配套設施。

第三節：其他

5. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由佛山天安合法擁有。佛山天安有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並有權在承按人同意後轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業受以佛山市南海區農村信用合作聯社桂城信用社為受益人之按揭規限；及
 - (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。佛山天安擁有發展該物業之合法及完整權利。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
25.	中國江蘇省 南京市白下區 石山村光華路 南京白下高新技術 產業園區之發展地盤	該物業為面積666,670平方米之地盤，計劃發展為總建築面積833,337.50平方米之綜合工業發展項目。	該物業現為空置地盤。	838,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 318,942,800元)
		該物業假設已獲授土地使用權，自國有土地使用證發出日期起計為期50年，作工業用途。		

附註：

第一節：業權文件

1. 根據南京市人民政府於二零零八年十二月十九日發出之三份國有土地使用證【寧白國用(2008)第10859至10861號】，發展項目內總地盤面積162,200.5平方米之部分之土地使用權已歸屬於南京天寧置業有限公司(「外商獨資企業」)，年期至二零五七年六月十九日屆滿，作工業用途。
2. 根據南京市人民政府於二零零九年六月十九日發出之國有土地使用證【寧白國用(2009)第06856號】，發展項目內地盤面積52,103.5平方米之部分之土地使用權已歸屬於外商獨資企業，年期至二零五七年六月十九日屆滿，作工業用途。
3. 根據南京白下高新技術產業園區投資發展責任有限公司(「甲方」)與捷扶集團(香港)有限公司、天安(南通)投資有限公司(統稱「乙方」)於二零零七年九月十日訂立之土地轉讓協議，甲方同意向乙方授予發展項目之土地使用權作房地產開發。上述協議規定之主要條件概述如下：
 - (i) 地盤面積 : 約666,670平方米
 - (ii) 地積比率 : 不少於1.25
 - (iii) 代價 : 每畝人民幣500,000元(包括土地稅及所有相關開支)
 - (iv) 甲方之責任 : 拆卸、收地及為有關地盤提供配套服務等
 - (v) 樓宇規約 : (i) 地盤面積500畝之地塊(「地塊I」)應於取得地塊I之土地使用權後2年內完成建造。
(ii) 地塊I之發展規模不得少於100,000平方米。

第二節：公司背景

4. 根據日期為二零零九年九月十五日之批文【商外資寧府獨資字(2007)4542號】，南京天寧置業有限公司(「外商獨資企業」，天安集團全資附屬公司，其股東為捷扶集團(香港)有限公司、天錦集團有限公司及天安(南通)投資有限公司)已獲批准成立。其規定之主要條件概述如下：

- (i) 外資企業名稱 ： 南京天寧置業有限公司
- (ii) 註冊資本 ： 41,000,000美元
- (iii) 經營年期 ： 30年
- (iv) 資本權益／出資 ： 捷扶集團(香港)有限公司
27,470,000美元(67%)

天錦集團有限公司
10,250,000美元(25%)

天安(南通)投資有限公司
3,280,000美元(8%)

5. 根據日期為二零零七年十二月六日之營業執照【企獨蘇寧總副字第008800號】，外商獨資企業已註冊成立，註冊資本為29,900,000美元，經營期自二零零七年十月十日起至二零零九年十月九日屆滿。業務範圍包括工業發展項目之發展、建造、銷售、出租、物業管理、代理及物業顧問。

第三節：其他

6. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 土地出讓合同根據其條款為有效、具法律約束力及可予執行；
 - (ii) 在就其餘地塊部分發出相關合同／國有土地使用證及處理現有佔用之重置後，該物業之土地使用權由外商獨資企業合法擁有。外商獨資企業有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；及
 - (iii) 外商獨資企業經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
26.	中國江蘇省 常州市武進區 常州天安數碼城 餘下土地	常州天安數碼城(「發展項目」)包括面積約289,669.90平方米之地盤，並計劃發展為建議建築面積1,000,659.51平方米之綜合住宅／工業發展項目。	該物業現為空置。	324,000,000元 (新鴻基集團應佔 19.03%權益： 61,657,200元)

該物業包括發展項目餘下土地，建築面積詳情如下：

用途	概約 建築面積 平方米
住宅	467,230
工業	<u>472,674</u>
總計*：	<u><u>939,904</u></u>

* 包括164,599平方米作地庫車庫用途

該物業已獲授土地使用權分別作住宅及工業用途，作住宅用途之年期直至二零七七年九月十日，為期70年，作工業用途之年期直至二零五七年二月十日，為期50年。

附註：

第一節：業權文件

1. 根據常州市國土資源局武進分局(「局方」)與常州天安數碼城置業有限公司(「常州天安」)於二零零七年九月十一日訂立之國有土地使用權出讓合同(「合同」)，局方同意向常州天安授予發展項目之土地使用權。合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 位置 : 常州市武進高新區
- (ii) 土地出讓代價 : 人民幣130,826,730元
- (iii) 地盤面積(概約) : 289,496.1平方米
- (iv) 土地用途 : 住宅／工業
- (v) 土地使用期限 : 住宅 : 70年
工業 : 50年

(vi) 地積比率	:	住宅	:	≥ 1 及 ≤ 3.2
		工業	:	≥ 1
(vii) 獲許可建築面積	:	住宅	:	116,213.3平方米(約數)
		工業	:	173,282.8平方米(約數)

2. 根據日期為二零零七年十一月十三日之8份國有土地使用權證，總地盤面積289,669.9平方米之發展項目之土地使用權已授予常州天安，分別為期50年及70年，作工業及住宅用途。使用權證之詳情概述如下：

編號	用途	使用權證編號	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(i)	住宅	武國用(2007)第1205670號	二零七七年九月十日	47,261.60
(ii)	住宅	武國用(2007)第1205671號	二零七七年九月十日	34,998.90
(iii)	住宅	武國用(2007)第1205674號	二零七七年九月十日	33,910.70
(iv)	工業	武國用(2007)第1205668號	二零五七年二月十日	46,678.30
(v)	工業	武國用(2007)第1205669號	二零五七年二月十日	44,510.90
(vi)	工業	武國用(2007)第1205672號	二零五七年二月十日	44,655.20
(vii)	工業	武國用(2007)第1205673號	二零五七年二月十日	22,285.80
(viii)	工業	武國用(2007)第1205675號	二零五七年二月十日	<u>15,368.50</u>
總計：				<u>289,669.90</u>

第二節：公司背景

3. 根據日期為二零一零年一月四日之營業執照第320400400019264號，常州天安經已成立，註冊資本為49,980,000美元，經營期為二零零六年九月五日起至二零五六年九月四日屆滿。業務範圍乃發展、銷售、出租及管理現代工業發展及配套住宅、商業、文化及娛樂設施。

第三節：其他

4. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由常州天安合法擁有。常州天安有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並有權在承按人同意後轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業受以華夏銀行股份有限公司常州分行為受益人之按揭規限；及
 - (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。常州天安擁有發展該物業之合法及完整權利。

估值證書

於二零一零年
三月三十一日
現況下之資本值
港幣

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	
27. 中國遼寧省 大連市 經濟技術開發區之 發展地盤	該物業包括地盤面積約19,421平方米之發展地盤。 如天安集團告知，該物業計劃發展為總建築面積約184,146平方米(包括50,000平方米作地庫車庫用途)之綜合住宅／服務式住宅／商業／發展項目(「發展項目」)。詳情如下：	該物業現為空置。	501,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%： 190,680,600元)

用途	概約 建築面積 平方米
住宅	102,109
商業	32,307
車庫(800個)	50,000
總計：	184,416

該物業假設已獲授土地使用權，分別為期40年及50年，作商業及服務式住宅用途。

附註：

第一節：業權文件

1. 根據大連市國土資源和房屋局開發區分局(「局方」)於二零零八年九月十七日發出之【掛牌成交確認書】，局方確認該物業以拍賣方式出讓予大連經濟技術開發區金馬大廈企業有限公司，代價為人民幣60,000,000元(不包括城市公用服務成本)。

第二節：公司背景

2. 根據日期為二零零八年九月二十二日之營業執照【企獨遼大總字第016966】，大連經濟技術開發區金馬大廈企業有限公司(「外商獨資企業」)經已註冊成立，註冊資本為人民幣70,000,000元，經營期為一九八八年六月二十五日至二零一八年六月二十四日。業務範圍乃發展有關物業。
3. 根據大連市對外貿易經濟合作局於二零零八年十二月十八日發出之批文，外商獨資企業之註冊資本獲批准增至人民幣547,000,000元。

第三節：其他

4. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 外商獨資企業管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔，並在發出國有土地使用權出讓合同及處理現有佔用之重置後後，有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；及
 - (ii) 外商獨資企業經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
28.	中國江蘇省 無錫市新區 科浪路南側、 觀山路北側 無錫(太湖)國際 科技園之發展地盤	該物業為面積106,960.5平方米之 地盤，計劃發展為總建築面積 160,440.75平方米之綜合工業 發展項目。 該物業將獲授土地使用權， 自發出國有土地使用權證起為期50 年，作工業用途。	該物業現為空置地 盤。	63,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 23,977,800元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據無錫市國土資源局(「局方」)與外商獨資企業(「外商獨資企業」)無錫天安智慧城傳感科技有限公司於二零一零年三月二十六日訂立之國有土地使用權出讓合同(「合同」)，局方同意向外商獨資企業授予發展項目之土地使用權。合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 位置：無錫(太湖)國際科技園TKY-GY-B03、04地塊(科浪路以南,觀山路以北)
- (ii) 地盤面積：106,960.5平方米
- (iii) 土地用途：工業
- (iv) 土地使用期限：50年
- (v) 地積比率：不超過2.0
- (vi) 地盤覆蓋率：不超過50%
- (vii) 綠化比率：不少於20%

第二節：公司背景

2. 根據日期為二零零九年十二月十二日之營業執照第320200400033716號，外商獨資企業經已註冊成立，註冊資本為人民幣197,200,000元，經營期自二零零九年十二月二十八日起至二零五九年十二月二十七日屆滿。業務範圍為研發傳感技術。

第三節：其他

3. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 國有土地使用權出讓合同對訂約方而言均屬有效及具法律約束力；
- (ii) 在外商獨資企業已全數支付地價及發出該物業之國有土地使用權證後，外商獨資企業管有該物業之妥當合法業權，並有權按轉讓、按揭或出租方式轉讓其土地使用權之剩餘年期；及
- (iii) 外商獨資企業經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業之營業執照所指明之業務。

估值證書

第三類一於中國持有作投資之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
29.	中國廣東省 惠州市惠陽區 淡水鎮之三幅土地	<p>該物業包括三幅土地，其中兩幅為位於淡水河南岸之相連土地，其餘一幅土地位於淡水河北岸，總地盤面積約393,574平方米。</p> <p>據天安集團告知，該物業計劃發展為總建築面積約783,000平方米之綜合商業／別墅／住宅發展項目。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，一般年期均至二零七四年七月一日止，作住宅／商業用途。</p>	該物業現為空置地盤。	642,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 244,345,200元)

附註：

第一節：業權文件

- 根據惠州市惠陽區人民政府(「政府」)與外商獨資企業惠陽市淡水新陽城建設有限公司(「外商獨資企業」)於二零零四年七月二十一日訂立之國有土地使用權證【惠陽國用(2004)字第13210100763號】，政府同意向外商獨資企業授予該物業地段0501020號之土地使用權。上述使用權證規定之主要條件概述如下：
 - 位置：惠陽區淡水鎮淡環管理區淡水河南岸0501020號地段
 - 地盤面積：173,830平方米
 - 土地用途：住宅及商業
 - 土地使用期限：於二零七四年七月一日屆滿
- 根據政府與外商獨資企業於二零零五年一月二十五日訂立之國有土地使用權證【惠陽國用(2005)第0100144號】，政府同意向外商獨資企業授予該物業0505001號地段之土地使用權。上述使用權證規定之主要條件概述如下：
 - 位置：惠陽區，淡水鎮，堯嶺，淡水河南岸0505001號地段
 - 地盤面積：4,032平方米
 - 土地用途：住宅及商業
 - 土地使用期限：於二零七四年七月一日屆滿

3. 根據政府與外商獨資企業於二零零五年一月二十五日訂立之國有土地使用權證【惠陽國用(2005)第0100145號】，政府同意向外商獨資企業授予該物業地段0216016號之土地使用權。上述土地使用權證規定之主要條件如下：
- (i) 位置 : 惠陽區淡水鎮橋背油麻墩0216016號地段
 - (ii) 地盤面積 : 214,116平方米
 - (iii) 土地用途 : 住宅及商業
 - (iv) 土地使用期限 : 於二零零七年七月一日屆滿
4. 根據惠州市規劃建設局於二零零六年八月十七日發出之建設用地規劃許可證【惠陽規地字(2004)0585及0586】，該物業之總地盤面積確定為393,574平方米，作住宅／商業用途。

第二節：公司背景

5. 根據日期為二零零七年七月十七日之營業執照第441300400003205號，外商獨資企業經已註冊成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，經營年期自一九九二年七月二十四日起至二零一二年七月二十三日屆滿。業務範圍乃發展、出售及出租商業／住宅樓宇及相關公共設施。

第三節：其他

6. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 外商獨資企業管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 外商獨資企業經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
30.	中國上海 浦東區錦繡路 800弄第2-12號 上海天安花園之 81個車庫	上海天安花園(「發展項目」)為大型住宅發展項目，並提供車庫設施，於一九九二年至二零零二年落成。 該物業包括發展項目內之合共81個地庫車庫。 發展項目已獲授土地使用權，自一九九八年九月五日起為計期70年。	該物業目前根據多份租約／執照出租，於二零零九年賺取總年度租金人民幣440,130元。	18,000,000元 (新鴻基集團應佔 30.45%權益： 5,481,000元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據日期為二零零二年八月三十日之房地產權證【滬房地浦字(2002)第056834號】，發展項目內總建築面積5,990.82平方米之部分(連同附錄所述總建築面積24,871.78平方米之地庫車庫)之業權已歸屬於上海天洋房地產有限公司(「合營公司」)。

第二節：公司背景

2. 根據上海聯洋土地發展公司(「中方」)與天安(上海)投資有限公司(「外方」)於一九九七年十月三十一日訂立之合資經營合同，訂約方均同意成立合營公司。上述合同之主要條件概述如下：

- (i) 合營公司名稱 : 上海天洋房地產有限公司(「合營公司」)
- (ii) 註冊資本 : 人民幣50,000,000元
- (iii) 資本權益／出資 : 甲方 : 人民幣10,000,000元(20%)
乙方 : 人民幣40,000,000元(80%)
- (iv) 分佔盈利／虧損 : 根據訂約方佔合營公司之股本權益釐定
- (v) 經營年期 : 自發出營業執照日期起計60年

3. 根據日期為二零零八年十二月十五日之營業執照第310115400051902(浦東)號，合營公司經已成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，經營期由一九九八年三月十九日至二零五八年三月十八日，為期60年。業務範圍乃發展、建造、銷售、出租及管理有關地盤內之房地產。

第三節：其他

4. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 合營公司管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 合營公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行合營公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
31.	中國上海 黃浦區 南京西路338號 上海天安中心之 未出售部份	上海天安中心(「發展項目」)為位於三層地庫之上之三十層高商業樓宇，於二零零四年落成，總建築面積約59,867.98平方米，並提供約185個車庫。	該物業目前根據多份租約出租，賺取每月總租金約人民幣4,821,585元。	1,308,000,000元 (新鴻基集團應佔 37.30%權益： 487,884,000元)

該物業包括發展項目之未出售部分，該物業之建築面積表列如下：

樓層	用途	概約 建築面積 平方米
地庫1樓至 地庫3樓	車庫 (142個)	7,775.12
地庫1樓 至4樓	店鋪	10,817.94
6樓至29樓	辦公室	<u>11,529.91</u>
總計：		<u><u>30,122.97</u></u>

發展項目已獲授土地使用權，由一九九四年七月八日起至二零四四年七月七日止，為期50年，作綜合用途。

附註：

第一節：業權文件

1. 根據日期為二零零四年八月二十五日之房地產權證【滬房地黃字(2004)第007560號】，發展項目之業權已歸屬於上海天安中心大廈有限公司(「合營公司」)，由一九九四年七月八日起至二零四四年七月七日止，為期50年，作綜合用途。

第二節：公司背景

2. 根據日期為二零零七年六月五日之營業執照【企合滬總字第005154號(市局)】，合營公司經已成立，註冊資本為28,000,000美元，經營期為一九九四年六月十六日起至二零四四年六月十五日屆滿，為期50年。業務範圍乃發展、建造、出租及管理房地產。

第三節：其他

3. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由合營公司合法擁有。合營公司有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並有權於承按人同意後轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；
 - (ii) 該物業受以東亞銀行有限公司上海分行及中國銀行股份有限公司上海分行為受益人之兩項按揭規限；及
 - (iii) 合營公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行合營公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
32.	中國北京 朝陽區朝陽公園西路5 號北京清鏡明湖之 7個住宅單位	北京清鏡明湖(「發展項目」)包括十 座建於地庫車庫上之七至八層高相 連住宅樓宇，於一九九七年落成。 該物業包括發展項目內合共7個總建 築面積約1,054.47平方米之未出售單 位。 發展項目已獲授土地使用權，由一 九九四年十一月十四日起至二零六 四年十一月十三日止，為期70年， 作住宅用途。	該物業之一個單位現 按每月租金人民幣 7,000元出租，租期由 二零零七年七月十八 日至二零一一年一月 十七日，而其餘單位 為空置。	18,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 6,850,800元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據於一九九九年發出之房地產權證【京房權證市朝港澳台字第10019號】，總建築面積40,067.48平方米之發展項目部分之業權已歸屬於北京南湖花園公寓有限公司(「北京南湖」)。

第二節：公司背景

2. 根據日期為二零零九年十月二十一日之營業執照第110000410084614號，北京南湖經已成立，註冊資本為15,600,000港元，經營期為一九九四年七月十三日至二零一零年七月十三日，業務範圍包括物業發展代理。

第三節：物業狀況

3. 根據商品房外銷證【京房市外證字第154號】，總建築面積為18,731平方米之發展項目部分之外銷已獲許可。

第四節：其他

4. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 北京南湖管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 北京南湖經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行北京南湖之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣															
33. 中國江蘇省 南京市建邺區 中山南路122號及 石鼓路交界 南京天安國際大廈 地庫B2層至12樓	<p>南京天安國際大廈(「發展項目」)包括一幢44層高之綜合商業／住宅樓宇，連同2層地庫，於二零零三年落成。</p> <p>該物業包括發展項目地庫B2層至12樓之多個部份，總建築面積約為76,077.18平方米。建築面積之詳情表如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">樓層</th> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">概約 建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫B1層</td> <td>零售</td> <td style="text-align: right;">6,869.50</td> </tr> <tr> <td>1樓至8樓</td> <td>零售</td> <td style="text-align: right;">58,717.10</td> </tr> <tr> <td>9樓至12樓</td> <td>辦公室</td> <td style="text-align: right;"><u>10,490.58</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">總計*：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>76,077.18</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	用途	概約 建築面積 平方米	地庫B1層	零售	6,869.50	1樓至8樓	零售	58,717.10	9樓至12樓	辦公室	<u>10,490.58</u>	總計*：		<u><u>76,077.18</u></u>	<p>該物業之地庫1層至8樓現出租予Grand Ocean Nanjing Department Store，租期由二零零三年一月起計20年，而地庫2層現由業主佔用作車庫。第9至12樓根據多份租約出租，每月總租金為人民幣735,378元。</p>	<p>782,000,000元</p> <p>(新鴻基集團應佔38.06%權益： 297,629,200元)</p>
樓層	用途	概約 建築面積 平方米																
地庫B1層	零售	6,869.50																
1樓至8樓	零售	58,717.10																
9樓至12樓	辦公室	<u>10,490.58</u>																
總計*：		<u><u>76,077.18</u></u>																

* 不包括地庫B2層4,793.95平方米的車庫。

發展項目已獲授土地使用權，年期分別直至二零三二年八月十八日、二零四二年八月十八日及二零六二年八月十八日止，作商業、辦公室及住宅用途。

附註：

第一節：業權文件

- 根據南京市人民政府於二零零四年五月發出之國有土地使用權證【寧建國用(2004年)字第04762號】，地盤面積約10,092.2平方米之發展項目之土地使用權已授予南京天都實業有限公司(「外商獨資企業」)，年期分別直至二零三二年八月十八日、二零四二年八月十八日及二零六二年八月十八日止，作商業、辦公室及住宅用途。

第二節：公司背景

- 根據日期為二零零八年六月五日之營業執照第320100400000925號，外商獨資企業經已成立，註冊資本為13,500,000美元，經營期為一九九二年七月二日起至二零四二年七月一日屆滿，為期50年。業務範圍乃發展、投資、銷售、出租及管理房地產以及相關服務。

第三節：物業狀況

3. 根據日期為二零零零年九月十六日之商品房外銷證【寧房外銷第000356號】，總建築面積60,516.83平方米之發展項目已獲許可銷售予當地及海外買家。
4. 根據日期為二零零一年九月十七日之商品房外銷證【寧房外銷第000419號】，總建築面積37,492.60平方米之發展項目已獲許可銷售予當地及海外買家。

第四節：其他

5. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由外商獨資企業合法擁有。外商獨資企業有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並有權於承按人同意後轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；
 - (ii) 該物業受以東亞銀行(中國)有限公司上海分行為受益人之按揭規限；及
 - (iii) 外商獨資企業經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣												
34. 中國遼寧省 大連市中山路／解放路／五州路／昆明路 大連天安國際大廈 多個部分	大連天安國際大廈(「發展項目」)包括一幢五十五層高之綜合用途樓宇，另加可提供127個車庫之三層地庫車庫，於二零零五年落成。發展項目之總建築面積約為77,343平方米。 該物業包括發展項目之未出售部分。建築面積詳情表列如下：	總建築面積41,127.30平方米已根據多份租約出租，賺取每月總租金人民幣2,760,000元(不包括管理費)，而該物業之其剩部分現為空置。	725,000,000元 (新鴻基集團應佔38.06%權益： 275,935,000元)												
	<table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">樓層</th> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">概約 建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫(地庫1樓 至地庫3樓)</td> <td>車庫</td> <td style="text-align: right;">10,129</td> </tr> <tr> <td>6樓至52樓(未 出售單位)</td> <td>辦公室</td> <td style="text-align: right;"><u>51,327</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>61,456</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	用途	概約 建築面積 平方米	地庫(地庫1樓 至地庫3樓)	車庫	10,129	6樓至52樓(未 出售單位)	辦公室	<u>51,327</u>	總計：		<u><u>61,456</u></u>		
樓層	用途	概約 建築面積 平方米													
地庫(地庫1樓 至地庫3樓)	車庫	10,129													
6樓至52樓(未 出售單位)	辦公室	<u>51,327</u>													
總計：		<u><u>61,456</u></u>													
	發展項目已獲授土地使用權，由一九九五年三月十日起至二零三五年三月九日止，為期40年，作商業用途。														

附註：

第一節：業權文件

1. 根據日期為一九九五年三月十日之國有土地使用權證【大國用(1995)字第9501010號】，發展項目之土地使用權已授予外商獨資企業大連天安國際大廈有限公司(「外商獨資企業」)，由一九九五年三月十日起至二零三五年三月九日止，為期40年，作商業用途。
2. 根據大連市城市規劃及土地管理局「局方」與外商獨資企業於一九九五年二月二十八日訂立之國有土地使用權出讓合同(「合同」)，局方同意授出發展項目之土地使用權予外商獨資企業，合同規定之主要條件概述如下：
 - (i) 地盤面積 : 4,420平方米
 - (ii) 獲許可用途 : 商業及辦公室
 - (iii) 土地使用年期 : 40年
 - (iv) 地積比率 : 不超過15.2
 - (v) 土地使用費用 : 每年每平方米人民幣1元

第二節：公司背景

3. 根據日期為二零一零年二月五日之營業執照【企獨遼大總字第01491】，外商獨資企業經已成立，註冊資本為29,000,000美元，經營期為一九九三年四月二十日起至二零五一年四月十九日屆滿。業務範圍乃發展、建造、出租及銷售大連天安國際大廈之辦公室／住宅／商業物業及地庫車庫。

第三節：物業狀況

4. 根據日期為一九九五年五月三十日之建設工程許可證，發展項目之建築工程已獲許可開展。
5. 根據日期為一九九六年四月二日之建設工程規劃許可證第96026號，發展項目內總建築面積約77,261平方米之上層建築物之建築工程已獲許可。
6. 根據日期為二零零二年七月三十一日之商品房預售許可證【大房預許字第20020006號】，總建築面積66,300平方米之發展項目之預售已獲許可。

第四節：其他

7. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由外商獨資企業合法擁有。外商獨資企業有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並有權於承按人同意後轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；
 - (ii) 該物業受以永亨銀行深圳分行為受益人之按揭規限；及
 - (iii) 外商獨資企業經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
35.	中國天津 和平區南京路75號 天津國際大廈	該物業包括一幢總建築面積約52,725平方米之三十七層高綜合大廈，於一九九一年落成。 該物業之建築面積表列如下：	該物業現根據多份租約出租，於二零一零年首季賺取年度總收入2,719,000美元。	898,000,000元 (新鴻基集團應佔 9.25%權益： 83,065,000元)

樓層	用途	概約 建築面積 平方米
地庫1樓 至地庫 3樓	廠房及機房 管理辦公 室／洗衣 房／配套設 施	—
1樓至3樓 及37樓	設有零售店、 大堂、餐廳 及保健中心 之商業平臺	16,827
4樓至 25樓	辦公室	24,318
27樓至 36樓	服務式公寓	<u>11,580</u>
總計：		<u><u>52,725</u></u>

該物業已獲授土地使用權，由一九九四年五月十七日起至二零四四年五月十六日止，為期50年，作商業辦公室／住宅用途。

附註：

第一節：業權文件

1. 根據天津市土地管理局(「局方」)於一九九四年六月二十二日發出之房屋所有權證第0359號，總建築面積52,725.79平方米之物業之業權已歸屬於天津國際大廈有限公司。

第二節：公司背景

2. 根據天津市國際投資工程公司(天津市建築工程總公司) (「甲方」)與華港集團 (「乙方」)於一九八六年五月七日訂立之合營合同(「合同」)，訂約方均同意成立合營公司。合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 合營公司名稱 : 天津國際大廈有限公司 (「合營公司」)
- (ii) 註冊資本 : 10,000,000 美元
- (iii) 資本權益／出資 : 甲方 : 2,000,000 美元(20%)
乙方 : 8,000,000 美元(80%)
- (iv) 分佔盈利／虧損 : 根據訂約方於合營公司之股本權益釐定
- (v) 經營期 : 自發出營業執照日期起計20年

3. 根據日期為二零零九年五月十三日之營業執照第120000400031945號，合營公司經已成立，註冊資本為10,000,000美元，經營期為一九九八年九月二十四日至二零四四年五月十七日。營業範圍乃出租辦公室、公寓、貴賓室；管理展覽館及洗衣房；提供商業及通訊服務及房地產管理等。

4. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 合營公司管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
- (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
- (iii) 合營公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行合營公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號 物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
36. 中國深圳 福田區 深圳天安數碼城 福田天安科技創業園 大廈多個部分	<p>深圳天安數碼城(「發展項目」)包括多幢工業／辦公室大廈、數碼技術樓宇、住宅區、公寓、多功能會所及技術服務中心。</p> <p>該物業包括發展項目福田天安科技創業園A座及B座1樓至6樓內74個未出售辦公室單位，總建築面積為13,759.91平方米。該樓宇約於二零零三年落成。該物業之面積詳情表列如下：</p>	<p>該物業總建築面積為10,753.61平方米之部分現時根據多份租約出租，每月總租金為人民幣982,538.77元，而其餘部分現為空置。</p>	<p>240,000,000元 (新鴻基集團應佔 19.03%權益： 45,672,000元)</p>

樓座	單位數目	概約 建築面積 平方米
A座	44	8,391.98
B座	<u>30</u>	<u>5,367.93</u>
總計	<u>74</u>	<u>13,759.91</u>

發展項目已獲授土地使用權，年期至二零五三年一月二十三日止。

附註：

第一節：業權文件

1. 根據四十四份日期為二零零五年十二月十三日及二零零五年十二月十四日之房地產證，該物業A座44個總建築面積8,391.98平方米之單位之業權已歸屬於深圳天安數碼城有限公司(「合營公司」)，由二零零三年一月二十四日起至二零五三年一月二十三日止，為期50年，作工業廠房用途。
2. 根據三十份日期全部為二零零五年十二月十四日之房地產證，該物業B座30個總建築面積5,367.93平方米之單位之業權已歸屬於合營公司，由二零零三年一月二十四日起至二零五三年一月二十三日止，為期50年，作工業廠房用途。

第二節：公司背景

3. 根據深圳市工業區開發公司(「甲方」)與天安中國投資有限公司(「乙方」)於一九八八年十月七日訂立之合資經營合同(「合資經營合同」)，訂約方均同意成立合資經營公司。合資經營合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 合營公司名稱：深圳天安工業開發有限公司
現重新命名為「深圳天安數碼城有限公司」
(「合營公司」)
- (ii) 投資總額：25,000,000美元
- (iii) 註冊資本：10,000,000美元
- (iv) 股本權益／出資：甲方：50%
乙方：50%
- (v) 分佔盈利／虧損：根據訂約方佔合營公司之股本權益釐定

4. 根據日期為二零零九年十月二十六日之營業執照第440301501118608號，深圳天安數碼城有限公司(前稱深圳天安工業開發有限公司)經已成立，註冊資本為47,280,000美元，經營期為一九九零年四月七日起至二零四零年四月七日屆滿，業務範圍乃發展、建造及管理現代工業發展項目以及配套住宅、商業、文化及娛樂設施。

第三節：物業狀況

5. 根據房地產預售許可證【深(福)房許字(2003)035號】，總建築面積14,624.56平方米之發展項目部分已獲許可進行預售。

第四節：其他

6. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 合營公司管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
- (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
- (iii) 合營公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行合營公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
37.	中國江蘇省 無錫市崇安區 中山路270號 無錫天安大廈 8至23樓之 未出售部分	<p>無錫天安大廈(「發展項目」)包括一個面積約5,953.60平方米之大致長方形之地盤。</p> <p>發展項目包括一幢建於兩層地庫車庫上之二十三層高綜合商業及辦公室／住宅綜合大樓，總建築面積約52,969.85平方米，於二零零零年落成。</p> <p>該物業包括發展項目內8個總建築面積約1,417.89平方米之未出售辦公室／住宅單位。</p> <p>發展項目已獲授土地使用權，由一九九三年十二月二十七日起至二零四三年十二月二十六日止，為期50年，作商業／服務用途。</p>	<p>該物業一個單位現已出租，年期由二零零九年四月八日至二零一零年四月七日，每月租金為人民幣5,833元，而其餘單位為空置。</p>	<p>12,100,000元</p> <p>(新鴻基集團應佔 36.16%權益： 4,375,360元)</p>

附註：

第一節：業權文件

1. 根據日期為一九九三年十二月二十七日之國有土地使用權證第(93)6號，地盤面積5,953.60平方米之發展項目之土地使用權已授予無錫天安房地產開發有限公司(「合營公司」)，由一九九三年十二月二十七日起至二零四三年十二月二十六日止，為期50年，作商業／服務用途。

第二節：公司背景

2. 根據無錫市崇安區城市建設綜合開發公司(「中方」)與天安(上海)投資有限公司(「外方」)分別於一九九二年七月及一九九七年十一月十七日訂立之合資經營合同及股份轉讓批准，訂約方均同意成立合營公司。上述合同及批准規定之主要條件概述如下：

- | | | | |
|-------|---------|---|---------------------------|
| (i) | 合營公司名稱 | ： | 無錫天安房地產開發有限公司
(「合營公司」) |
| (ii) | 註冊資本 | ： | 3,000,000美元 |
| (iii) | 資本權益／出資 | ： | 中方 |
| | | ： | 150,000美元(5%) |
| | | ： | 外方 |
| | | ： | 2,850,000美元(95%) |
| (iv) | 分佔盈利／虧損 | ： | 根據訂約方佔合營公司之股本權益釐定 |
| (v) | 經營年期 | ： | 自發出營業執照日期起計50年 |

3. 根據中方、外方與天安(無錫)投資有限公司(「天安(無錫)」)於二零零零年十二月二十日訂立之股份轉讓協議，所有訂約方均同意外方轉讓其於合營公司之全部股份予天安(無錫)。
4. 根據日期為二零零七年三月五日之營業執照第320200400001228號，合營公司經已成立，註冊資本為3,000,000美元，經營期為一九九二年九月四日至二零四二年九月三日。

第三節：物業狀況

5. 根據日期為一九九四年十二月十五日之商品房外銷證【(94)外銷准字第5號】，發展項目已獲許可銷售予海外買家。
6. 根據日期為一九九五年六月七日之商品房銷售許可證【錫建開證(95)第(9)號】，發展項目已獲許可銷售。

第四節：其他

7. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 合營公司管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 合營公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行合營公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
38.	中國江蘇省 無錫市崇安區 中山路270號 無錫天安大廈之 80個車庫	<p>無錫天安大廈(「發展項目」)包括面積約5,953.60平方米大致長方型之地盤。</p> <p>發展項目包括一幢建於兩層地庫車庫上之二十三層高綜合商業及辦公室／住宅綜合大樓，總建築面積約52,969.85平方米，於二零零零年落成。</p> <p>該物業包括發展項目地庫合共80個總建築面積4,496.80平方米之車庫。</p> <p>發展項目已獲授土地使用權，由一九九三年十二月二十七日至二零四三年十二月二十六日止，為期50年，作商業／服務用途。</p>	<p>該物業部分現由辦公室／住宅承租人佔用，而其餘部分現為空置。</p>	<p>10,000,000元</p> <p>(新鴻基集團應佔 36.16%權益： 3,616,000元)</p>

附註：

第一節：業權文件

- 根據日期為一九九三年十二月二十七日之國有土地使用權證第(93)6號，地盤面積5,953.60平方米之發展項目之土地使用權已授予無錫天安房地產開發有限公司(「合營公司」)，由一九九三年十二月二十七日起至二零四三年十二月二十六日止，為期50年，作商業／服務用途。

第二節：公司背景

- 根據無錫市崇安區城市建設綜合開發公司(「中方」)及天安(上海)投資有限公司(「外方」)分別於一九九二年七月及一九九七年十一月十七日訂立之合資經營合同及股份轉讓批准，訂約方均同意成立合營公司。上述合同及批准規定之主要條件概述如下：

- | | | | | | | | | |
|---------------|---|---|----|---|---------------|----|---|------------------|
| (i) 合營公司名稱 | ： | 無錫天安房地產開發有限公司(「合營公司」) | | | | | | |
| (ii) 註冊資本 | ： | 3,000,000美元 | | | | | | |
| (iii) 資本權益／出資 | ： | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">中方</td> <td style="width: 30%;">：</td> <td style="width: 40%;">150,000美元(5%)</td> </tr> <tr> <td>外方</td> <td>：</td> <td>2,850,000美元(95%)</td> </tr> </table> | 中方 | ： | 150,000美元(5%) | 外方 | ： | 2,850,000美元(95%) |
| 中方 | ： | 150,000美元(5%) | | | | | | |
| 外方 | ： | 2,850,000美元(95%) | | | | | | |
| (iv) 分佔盈利／虧損 | ： | 根據訂約方佔合營公司之股本權益釐定 | | | | | | |
| (v) 經營年期 | ： | 自發出營業執照日期起計50年 | | | | | | |

3. 根據中方、外方與天安(無錫)投資有限公司(「天安(無錫)」)於二零零零年十二月二十日訂立之股份轉讓協議，所有訂約方均同意外方轉讓其於合營公司之全部股份予天安(無錫)。
4. 根據日期為二零零七年三月五日之營業執照第320200400001228號，合營公司經已成立，註冊資本為3,000,000美元，經營期為一九九二年九月四日至二零四二年九月三日。

第三節：物業狀況

5. 根據日期為一九九四年十二月十五日之商品房外銷證【(94)外銷准字第5號】，發展項目已獲許可銷售予海外買家。
6. 根據日期為一九九五年六月七日之商品房銷售許可證【錫建開證(95)第(9)號】，發展項目已獲許可銷售。

第四節：其他

7. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 合營公司管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其佔用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之佔用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 合營公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行合營公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
39.	中國江蘇省 常州市和平北路及 新民里交界 常州天安城市廣場 1至8樓	常州天安城市廣場(「發展項目」)包 括一幢建於五層高商業平臺上之九 層高商業／酒店樓宇連同地庫，地 盤面積為6,800平方米，約於一九九 七年落成。	1樓至5樓之租約由二 零零三年十一月起為 期20年，每年租金為 人民幣4,800,000元， 而其餘部分現為空 置。	122,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 46,433,200元)
		該物業包括發展項目1樓至8樓之未 出售部分。面積詳情表列如下：		

樓層	用途	概約 建築面積 平方米
1樓至5樓	零售	24,081.93
6樓至8樓	辦公室(5個 單位)	318.79
總計：		24,400.72

發展項目已獲授土地使用權，由國
有土地使用權證發出日期起計為期
50年，作商業／辦公室／住宅用
途。

附註：

第一節：業權文件

- 根據兩份日期分別為一九九八年六月三十日及一九九九年八月二日之房地產權證【常房發字第111992號】及【常房權證字第00012322號】，總建築面積分別為3,632.03平方米及22,058.76平方米之發展項目1樓至4樓之業權已歸屬於前身為合營公司之常州國際商城有限公司(現稱常州天安廣場置業有限公司，為外商獨資企業(「外商獨資企業」))。
- 根據兩份日期分別為一九九八年四月十三日及二零零一年九月四日之商品房屋登記註冊證【常房(注)商字第384號】及【常房(注)商字第677號】，總建築面積分別為3,345.6平方米、4,312.11平方米及16,398.46平方米之發展項目7樓、5樓及8-14樓之業權已歸屬於外商獨資企業。

3. 根據常州市土地管理局(「局方」)與常州天寧商城發展有限公司(現稱常州天安廣場置業有限公司)(「外商獨資企業」)於一九九三年十二月十日訂立之國有土地使用權出讓合同，局方同意授出發展項目之土地使用權予外商獨資企業，為期50年。合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 位置 : 常州新豐街
- (ii) 地盤面積 : 6,800平方米
- (iii) 用途 : 辦公室／商業／住宅及綜合服務用途
- (iv) 土地使用年期 : 由國有土地使用權證發出日期起計50年
- (v) 地積比率 : 不超過7
- (vi) 地盤覆蓋率 : 不超過62%
- (vii) 最大建築面積 : 47,847平方米
- (viii) 高度限制 : 不超過14層
- (ix) 土地使用費用 : 每年地盤面積每平方米人民幣1元

第二節：公司背景

4. 根據日期為二零零九年十一月十七日之營業執照為第320400400000624號，外商獨資企業經已成立，註冊資本為8,000,000美元，經營期一九九二年九月十日至二零三二年九月九日，為期40年。業務範圍乃發展、建造、銷售、出租及管理發展項目。

第三節：物業狀況

5. 根據常州市商品房預售證第(95)8及9號，發展項目獲授權進行海外及當地預售。總建築面積為49,137平方米，其中46,137平方米用作當地預售，3,000平方米獲授權作海外預售。

第四節：其他

6. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 該物業之土地使用權由外商獨資企業合法擁有。外商獨資企業有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並有權於承按人同意後轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；
- (ii) 該物業受以東亞銀行(中國)有限公司上海分行為受益人之按揭規限；及
- (iii) 外商獨資企業經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
40.	中國江蘇省 常州市 新北區長江路／珠江路 常州新城市花園 第五期商業部分	常州新城市花園(「發展項目」)包括一個約137,367.71平方米之大致長方形之地盤，計劃分五期發展為總建築面積約220,000平方米之住宅發展項目。 該物業包括合共12個位於第51至54座(即發展項目第五期)1樓及2樓之店鋪單位，總建築面積為7,139.05平方米。 發展項目已獲授土地使用權，分別為期70年及50年，作住宅及商業用途。	該物業內8個總建築面積3,606.42平方米之店鋪單位租約為期三年，賺取每月平均租金人民幣118,315.73元，而其餘部分為空置。	52,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 19,791,200元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據日期為一九九八年九月二十八日之國有土地使用權證【常新規土國用(98)字第021號】，地盤面積79,310.42平方米之發展項目部分之土地使用權已授予常州天安城市發展有限公司(「外商獨資企業」)，由一九九八年四月一日起至二零四八年三月三十一日止，為期50年，作住宅／商業用途。
2. 根據日期為二零零一年一月十五日之國有土地使用權證【常新規土國用(2001)字第006號】，地盤面積25,000平方米之發展項目部分之土地使用權已授予外商獨資企業，年期至二零六八年三月三十一日止，作住宅用途。
3. 根據日期為二零零二年十二月二十三日之國有土地使用權證【常國用(2002)字第553181-1號】，地盤面積33,057.29平方米之發展項目部分之土地使用權已授予外商獨資企業，年期至二零六七年十一月二日止，作住宅用途。
4. 根據常州市規劃國土管理局(「局方」)與外商獨資企業於一九九七年十月二十八日訂立之國有土地使用權出讓合同(「合同」)，局方同意授出發展項目之土地使用權予外商獨資企業，為期70年，作住宅用途。合同規定之主要條件概述如下：
 - (i) 地盤位置 : 常州新區高新區地段第G2007號
 - (ii) 地盤面積 : 約137,367.69平方米
 - (iii) 地積比率 : 不超過2.5
 - (iv) 地盤覆蓋率 : 不超過40%
 - (v) 高度限制 : 不超過100米
 - (vi) 綠化比率 : 不少於25%

第二節：公司背景

5. 根據日期為二零零八年二月二十八日之營業執照第320400400004038號，外商獨資企業經已成立，註冊資本為2,650,000美元，經營期為二零零一年六月三十日起至二零四七年十一月三十日屆滿。業務範圍乃發展、建造、銷售、出租及管理房地產。

第三節：其他

6. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 外商獨資企業管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 外商獨資企業經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
41.	中國深圳 福田區 深圳天安數碼城 創新科技廣場 第一期A及B座1及2樓 全層	深圳天安數碼城(「發展項目」)包括多幢工業／辦公室樓宇、數碼技術樓宇、住宅區、公寓、多功能會所及技術服務中心。 該物業包括發展項目創新科技廣場第一期內兩座總建築面積約10,542.51平方米之十九層高商業樓宇(稱為A座及B座)(「該等樓宇」)1樓及2樓全層。面積分析詳情表列如下：	該物業目前根據多份租約出租，賺取每月總租金人民幣1,186,504.50元。	208,000,000元 (新鴻基集團應佔 19.03%權益： 39,582,400元)

座數	樓層	概約 建築面積 平方米
A	1樓	2,411.05
A	2樓	2,768.78
B	1樓	2,561.70
B	2樓	<u>2,800.98</u>
總計：		<u><u>10,542.51</u></u>

發展項目已獲授土地使用權，由一九八八年十一月十六日起至二零三八年十一月十五日止，為期50年。

附註：

第一節：業權文件

- 根據十六份日期全部為二零零五年一月二十七日之房地產證，總建築面積10,542.51平方米之物業之業權已歸屬於合營公司，作工業用途。

第二節：公司背景

2. 根據深圳市工業區開發公司(「甲方」)與天安中國投資有限公司(「乙方」)於一九八八年十月七日訂立之合資經營合同(「合資經營合同」)，訂約方均同意成立合營公司。合資經營合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 合營公司名稱：深圳天安工業開發有限公司
目前重新命名為(「深圳天安數碼城有限公司」)
(「合營公司」)
- (ii) 投資總額：25,000,000美元
- (iii) 註冊資本：10,000,000美元
- (iv) 股本權益／出資：甲方：50%
乙方：50%
- (v) 分佔盈利／虧損：根據訂約方佔合營公司之股本權益釐定

3. 根據日期為二零零九年十月二十六日之營業執照第440301501118608號，深圳天安數碼城有限公司(前稱深圳天安工業開發有限公司)經已成立，註冊資本為47,280,000美元，經營期為一九九零年四月七日至二零零四年四月七日，業務範圍乃發展、建造及管理現代工業開發項目及配套住宅、商業、文化及娛樂設施。

第三節：物業狀況

4. 根據日期為二零零零年十一月二十一日之商品房預售許可證【深(福)房許字(2000)048號】，總建築面積117,105.87平方米之該樓宇已獲許可進行預售。

第四節：其他

5. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 合營公司管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
- (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
- (iii) 合營公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行合營公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
42.	中國深圳 福田區 深圳天安數碼城 數碼時代大廈 多個部分	<p>深圳天安數碼城(「發展項目」)包括多幢工業／辦公室樓宇、數碼技術樓宇、住宅區、公寓、多用途會所及技術服務中心。</p> <p>該物業包括數碼時代大廈主座及附屬座內總建築面積約20,524.95平方米之未出售辦公室單位以及地庫內合共420個車庫。該等樓宇於二零零三年落成。</p> <p>該樓宇已獲授土地使用權，年期至二零五一年十一月十五日止。</p>	<p>總建築面積18,137.43平方米之物業部分目前根據多份租約出租，每月總租金為人民幣1,710,006元，連同1,070.92平方米按以營業額為基準之租金出租，而其餘部分為空置。</p>	<p>399,000,000元</p> <p>(新鴻基集團應佔 19.03%權益： 75,929,700元)</p>

附註：

第一節：業權文件

- 根據日期為二零零三年七月二十日之房地產權證【深房地字第3000191955號】，該等樓宇之業權已歸屬於深圳天安數碼城有限公司(「合營公司」)(前稱深圳天安工業開發有限公司)，由一九八八年十一月十六日起至二零五一年四月二十八日止，作辦公室／商業用途。
- 根據八份日期全部為二零零五年一月二十七日之房地產證，總建築面積18,479.39平方米之發展項目部分之業權已歸屬於合營公司，年期至二零五一年十一月十五日止，作商業用途。

第二節：公司背景

- 根據深圳市工業區開發公司(「甲方」)與天安中國投資有限公司(「乙方」)於一九八八年十月七日訂立之合資經營合同(「合資經營合同」)，訂約方均同意成立合資經營公司。合資經營合同規定之主要條款概述如下：
 - 合營公司名稱：深圳天安工業開發有限公司
(目前重新命名為深圳天安數碼城有限公司)
(「合營公司」)
 - 投資總額：25,000,000美元
 - 註冊資本：10,000,000美元
 - 股本權益／出資：甲方：50%
乙方：50%
 - 分佔盈利／虧損：根據訂約方佔合營公司之股本權益釐定

4. 根據日期為二零零九年十月二十六日之營業執照第440301501118608號，深圳天安數碼城有限公司（前稱深圳天安工業開發有限公司）經已成立，註冊資本為47,280,000美元，經營期為一九九零年四月七日起至二零四零年四月七日屆滿，業務範圍乃發展、建造及及管理現代工業開發項目及配套住宅、商業、文化及娛樂設施。

第三節：物業狀況

5. 根據日期為二零零二年七月十一日之商品房預售許可證【深（福）房許字(2002)026號】，總建築面積83,860.75平方米之樓宇已獲許可進行預售。

第四節：其他

6. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 合營公司管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權／佔用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權／佔用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 合營公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行合營公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣																
43. 中國深圳 羅湖區人民南路 深圳天安國際大廈多個 部分	<p>深圳天安國際大廈(「發展項目」)包括建於七層高商業平臺(包括位於7樓之機房/防火室)之上之三座辦公室大樓，另加三層地庫，約於一九九三年落成。</p> <p>該物業包括多個辦公室單位及商舖，連同配套管理辦公室、245個車庫及泳池。</p> <p>該物業不同部分之建築面積概述如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 40px; width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">概約 建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商舖(1樓至6樓)</td> <td style="text-align: right;">22,503.39</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td style="text-align: right;">8,142.29</td> </tr> <tr> <td>活動室</td> <td style="text-align: right;">312.29</td> </tr> <tr> <td>管理辦公室</td> <td style="text-align: right;">822.86</td> </tr> <tr> <td>地庫(車庫)</td> <td style="text-align: right;">1,027.10</td> </tr> <tr> <td>地庫(公共空間)</td> <td style="text-align: right;"><u>13,583.38</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>46,391.31</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>發展項目已獲授土地使用權，由一九九一年十二月十八日起至二零四一年十二月十七日止，為期50年，作綜合用途。</p>	用途	概約 建築面積 平方米	商舖(1樓至6樓)	22,503.39	辦公室	8,142.29	活動室	312.29	管理辦公室	822.86	地庫(車庫)	1,027.10	地庫(公共空間)	<u>13,583.38</u>	總計：	<u><u>46,391.31</u></u>	<p>該物業目前根據多份租約出租，賺取每月總租金人民幣1,528,947元。</p>	<p>391,000,000元</p> <p>(新鴻基集團應佔 19.03%權益： 74,407,300元)</p>
用途	概約 建築面積 平方米																		
商舖(1樓至6樓)	22,503.39																		
辦公室	8,142.29																		
活動室	312.29																		
管理辦公室	822.86																		
地庫(車庫)	1,027.10																		
地庫(公共空間)	<u>13,583.38</u>																		
總計：	<u><u>46,391.31</u></u>																		

附註：

第一節：業權文件

1. 根據日期為一九九二年四月十六日之房地產證第0043835號，地盤面積6,190.6平方米之發展項目之業權已歸屬於深圳國貿天安物業有限公司(「合營公司」)，由一九九一年十二月十八日起至二零四一年十二月十七日止，為期50年，作綜合用途。
2. 根據七份日期全部為一九九四年八月四日之房地產證，總建築面積4,765.1平方米之發展項目A1401-A1408號、A1501-A1508號、A1601-A1608號、A1701-A1708號、A1801-A1808號、A2105-A2108號及A2201號單位之業權已歸屬於合營公司，作辦公室用途。

3. 根據十八份日期全部為一九九五年三月十八日之房地產證，總建築面積21,503.65平方米之發展項目101號、102號、103號、201號、202號、203號、204號、301號、302號、401號、402號、403號、501號、502號、503號、601號、602號及603號單位之業權已歸屬於合營公司，作購物商場用途。

第二節：公司背景

4. 根據深圳市物業發展總公司(「甲方」)與天安(穗安)投資有限公司(「乙方」)於一九八八年六月十八日訂立之合資經營合同，訂約方均同意成立合營公司，上述合同之主要條件概述如下：
- (i) 合營公司名稱：深圳國貿天安有限公司
(目前重新命名為深圳國貿天安物業有限公司)
(「合營公司」)
 - (ii) 註冊資本：8,880,000美元
 - (iii) 資本權益／出資：甲方：50%
乙方：50%
 - (iv) 分佔盈利／虧損：根據訂約方佔合營公司之股本權益釐定
 - (v) 經營年期：自發出營業執照日期起計28年
5. 根據日期為二零零八年三月十九日之營業執照第440301501127329號，合營公司經已成立，經營期為一九八八年九月一日至二零一六年九月一日，為期28年。業務範圍乃發展及建造發展項目。

第三節：物業狀況

6. 據天安集團告知，該物業包括發展項目之多個部分，包括：
- A座：14樓至18樓全層及2102號、2105號至2108號及2201號單位
 - B座：809號、901號、1004號、1101號、2310號、2311號、2406號及2501號單位
 - C座：23樓及30樓至31樓全層
 - 商業平臺：1樓至6樓全層
 - 地庫：地庫1樓至地庫3樓全層

第四節：其他

7. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 合營公司管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 於獲得所有相關房地產證後，該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 合營公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行合營公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
44.	中國深圳 羅湖區人民南路 深圳天安國際大廈A座 20樓	<p>深圳天安國際大廈(「發展項目」)包括建於七層高商業平臺(包括位於7樓之機房/防火室)之上之三座辦公室大樓,另加三層地庫,約於一九九三年落成。</p> <p>該物業包括發展項目A座20樓全層,建築面積為849.71平方米。</p> <p>發展項目已獲授土地使用權,由一九九一年十二月十八日起至二零四一年十二月十七日止,為期50年,作綜合用途。</p>	<p>該物業現按每月總租金人民幣50,982.60元出租,租期由二零零九年二月二十日至二零一二年十一月三十日。</p>	<p>10,170,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益: 3,870,702元)</p>

附註:

第一節:業權文件

1. 根據八份日期全部為二零零四年三月十五日之房地產權證,總建築面積849.71平方米之物業之業權已歸屬於天安(穗安)投資有限公司,作辦公室用途。

第二節:其他

2. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見,當中載有(其中包括)以下資料:
 - (i) 天安(穗安)投資有限公司管有該物業之妥當合法業權,並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期;
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓;及
 - (iii) 天安(穗安)投資有限公司經已正式註冊成立,並擁有完整公司權力及法定身份進行天安(穗安)投資有限公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
45.	中國深圳 羅湖區 田貝一路之8個店鋪單位	<p>該物業包括8間總建築面積約1,457.05平方米之零售店，位於分佈於深圳羅湖區田貝一路之多幢中層住宅樓宇之地下。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，由一九八四年十一月二十九日起至二零三四年十一月二十八日止，以及由一九八三年四月三十日起至二零三三年四月二十九日止，為期50年，作住宅用途。</p>	<p>總建築面積1,232.91平方米之物業部分目前根據多份租約出租，每月總租金為人民幣127,445.78元，而其餘部分現為空置。</p>	<p>13,200,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 5,023,920元)</p>

附註：

第一節：業權文件

1. 根據五份日期全部為二零零二年十一月二十九日之房地產證【深房地字第2000123924號】、【深房地字第2000123925號】、【深房地字第2000123926號】、【深房地字第2000123927號】及【深房地字第2000123928號】，該物業五個總建築面積705.28平方米之店鋪單位之業權已歸屬於新鴻基(中國)有限公司。
2. 根據三份日期全部為二零零三年三月十七日之房地產證【深房地字第2000135069號】、【深房地字第2000135160號】及【深房地字第2000135159號】，該物業三個總建築面積751.77平方米之店鋪單位之業權已歸屬於新鴻基(中國)有限公司。

第二節：其他

3. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 新鴻基(中國)有限公司管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 新鴻基(中國)有限公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行新鴻基(中國)有限公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
46.	中國深圳 福田區 深圳天安數碼城 數碼時代大廈 主座26樓全層	<p>深圳天安數碼城(「發展項目」)包括多幢工業／辦公室樓宇、數碼技術樓宇、住宅區、公寓、多功能會所及技術服務中心。</p> <p>該物業包括發展項目之數碼時代大廈(「該樓宇」)主座26樓全層，總建築面積約1,975.20平方米。該樓宇於二零零三年落成。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期至二零五一年十一月十五日止，作辦公室用途。</p>	<p>除354平方米現為空置外，其餘部分目前根據多份租約出租，賺取每月總租金人民幣192,883元。</p>	<p>57,500,000元</p> <p>(新鴻基集團應佔 38.06%權益： 21,884,500元)</p>

附註：

第一節：業權文件

1. 根據兩份日期全部為二零零六年四月十八日之房地產證【深房地字第3000398986號】及【深房地字第3000398982號】，總建築面積1,975.20平方米之物業內之兩個辦公室單位已歸屬於宏信集團有限公司。

第二節：物業狀況

2. 根據日期為二零零二年七月十一日之商品房預售許可證【深(福)房許字(2002)026號】，總建築面積83,860.75平方米之樓宇已獲許可進行預售。

第三節：其他

3. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 宏信集團有限公司管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 宏信集團有限公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行宏信集團有限公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
47.	中國江蘇省 南通市 崇川區青年西路15號 新海通大廈 多個部分	該物業包括一幢二十二層高辦公室／商業樓宇(名為新海通大廈)4樓之未出售辦公室部分。 該物業之建築面積約為713.70平方米。 發展項目已被假設獲授土地使用權，自發出國有土地使用證日期起計為期50年。	該物業按每月租金人民幣19,583.40元出租，租期由二零一零年三月一日至二零一零年五月三十一日。	4,050,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 1,541,430元

附註：

第一節：業權文件

1. 根據南通市國土資源管理局(「局方」)與外商獨資企業新海通有限公司(「外商獨資企業」)(過往為合資經營公司)於一九九三年一月十五日訂立之國有土地使用權出讓合同第(1993)002號，局方同意按以下條款及條件授出一幅位於崇川區(任港鄉，劇場村)之地塊之土地使用權予外商獨資企業：
 - (i) 地盤面積 : 3,008.37平方米(約數)
 - (ii) 土地用途 : 綜合
 - (iii) 土地使用年期 : 50年

第二節：公司背景

2. 根據日期為二零零二年三月六日之營業執照【企獨蘇通總副字第000009號】，外商獨資企業經已成立，註冊資本為15,000,000美元，經營期為一九八五年九月五日起至二零一五年九月四日屆滿，業務範圍乃發展旅遊服務、房地產開發等。

第三節：其他

3. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 於獲得所有房地產證後，外商獨資企業管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 外商獨資企業經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
48.	中國吉林省 長春市 高新技術產業開發區 長春天安第一城 第一期多個部分	長春天安第一城(「發展項目」)包括一個總地盤面積414,954平方米之不規則地盤，指定分期發展為總建築面積507,400平方米之綜合住宅發展項目。 該物業包括發展項目第一期合共11個未出售之零售商舖及一個車庫，總建築面積為3,749.36平方米。	該物業目前根據多份租約出租，賺取每月總租金人民幣24,700元。	20,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 7,612,000元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據長春市人民政府於二零零五年八月二十三日發出之國有土地使用證【長高新國用(2005)第01090062號】，地盤面積6,217平方米之發展項目之土地使用權已授予長春天安房地產開發有限公司(「外商獨資企業」)，年期至二零五一年十一月二十八日屆滿，作商業用途。

第二節：公司背景

2. 根據日期為二零零七年六月三十日之營業執照【企獨吉長總字第001522號】，外商獨資企業經已成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，經營期為二零零一年五月十日起至二零五一年五月九日屆滿。業務範圍乃建造及發展房地產發展項目。

第三節：物業狀況

3. 根據日期為二零零一年六月八日之建設工程規劃許可證【(2001)長高規字079號】，總建築面積16,983平方米之發展項目部分之建築工程已獲許可。
4. 根據日期為二零零一年八月六日之建設工程規劃許可證【(2001)長高規字036號】，總建築面積99,293平方米之發展項目部分之建築工程已獲許可。

第四節：其他

5. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 外商獨資企業管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 外商獨資企業經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
49.	中國深圳 福田區 深圳天安數碼城 深圳天安創新 科技廣場第二期 東座及西座 多個單位	<p>深圳天安數碼城(「發展項目」)包括多幢工業／辦公室樓宇、數碼技術樓宇、住宅區、公寓、多功能會所及技術服務中心。</p> <p>該物業包括發展項目之深圳天安創新科技廣場第二期(「該樓宇」)9個位於兩幢二十層高之工業樓宇(稱為東座及西座)之工業單位，總建築面積約4,400.51平方米，於二零零四年落成。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，由二零零二年九月十日起至二零五二年九月九日止，為期50年，作工業用途。</p>	<p>總建築面積3,830.19平方米之物業部分目前根據多份租約出租，賺取每月總租金人民幣280,236.50元，而其餘部分為空置。</p>	<p>83,000,000元</p> <p>(新鴻基集團應佔 19.03%權益： 15,794,900元)</p>

附註：

第一節：業權文件

1. 根據九份日期全部為二零零五年十二月一日之房地產證，總建築面積4,400.51平方米之物業之業權已歸屬於深圳天安數碼城有限公司，作工業廠房用途。

第二節：公司背景

2. 根據深圳市工業區開發公司(「甲方」)與天安中國投資有限公司(「乙方」)於一九八八年十月七日訂立之合資經營合同(「合資經營合同」)，訂約方均同意成立合資經營公司。合資經營合同規定之主要條款概述如下：

- | | | | |
|-------|---------|---|--------------------------------------|
| (i) | 合營公司名稱 | ： | 深圳天安工業開發有限公司
(目前重新命名為深圳天安數碼城有限公司) |
| (ii) | 投資總額 | ： | 25,000,000美元 |
| (iii) | 註冊資本 | ： | 10,000,000美元 |
| (iv) | 股本權益／出資 | ： | 甲方：50%
乙方：50% |
| (v) | 分佔盈利／虧損 | ： | 根據訂約方佔深圳天安數碼城有限公司之股本權益釐定 |

3. 根據日期為二零零九年十月二十六日之營業執照第440301501118608號，深圳天安數碼城有限公司（前稱深圳天安工業開發有限公司）經已成立，註冊資本為47,280,000美元，經營期為一九九零年四月七日至二零四零年四月七日，業務範圍乃發展、建造及及管理現代工業開發項目及配套住宅、商業、文化及娛樂設施。

第三節：其他

4. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 深圳天安數碼城有限公司管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 深圳天安數碼城有限公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行深圳天安數碼城有限公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
50.	中國福建省 福州市晉安區 登雲路388號 登雲哥爾夫球場及 登雲山莊	<p>登雲哥爾夫球場及登雲山莊為大型獨立渡假村發展項目，計劃建於面積約2,533,333平方米之地盤上。</p> <p>登雲哥爾夫球場佔地面積約491,927.90平方米，包括一個18洞哥爾夫球場、行車區及會所。</p> <p>登雲山莊佔地面積約781,604平方米，包括六個別墅區，分為A區、B區、C區、D區、E區及E1區；三個住宅區，分為13區、14區及15區；兩個配套商業區，分為5區及6區；一個兒童及水上樂園區，分為4區、一個學校區及一個辦公室區。</p> <p>地盤面積約1,259,801平方米之其餘地塊獲指定作道路建造及綠化區域。</p> <p>登雲山莊內作不同用途之概約可發展建築面積概述如下：</p>	<p>登雲哥爾夫球場現正營運。</p> <p>總地盤面積約677,691平方米之登雲山莊剩餘地盤現為空置。</p>	<p>1,757,000,000元</p> <p>(新鴻基集團應佔 25.90%權益： 455,063,000元)</p>
			<p>概約獲許可 之可發展 建築面積 (平方米)</p>	
		用途		
		別墅	286,023	
		公寓	318,440	
		配套商業	132,812	
		兒童及水上樂園	4,200	
		管理辦公室	3,360	
		學校	<u>3,240</u>	
		總計	<u><u>748,075</u></u>	

於二零一零年
三月三十一日
現況下之資本值
港幣

編號 物業 概況及年期 佔用詳情

據天安集團告知，地盤面積約20,113平方米及總建築面積10,152平方米之別墅登雲山莊A區經已售出。此外，地盤面積約36,990.70平方米之別墅登雲山莊E區經已售出。

該物業部分已獲授土地使用權，由一九九二年四月三日起至二零六二年四月二日止，為期70年。

附註：

第一節：業權文件

1. 根據九份國有土地使用證，該物業一部分之土地使用權已授予太平洋(福建)房地產開發有限公司。證書規定之主要條件概述如下：

證書編號	發出日期	用家	地盤面積 (平方米)	年期
(1995) 04636	一九九五年 八月二十一日	高爾夫球場及道路	491,927.9	一九九二年四月三日至 二零六二年四月二日
(2001) 01186B	二零零一年 一月十日	別墅(A區)	55,110.5	一九九二年四月三日至 二零六二年四月二日
(2001) 01533B	二零零一年 十二月三十日	別墅(E區)	79,845	一九九二年四月三日至 二零六二年四月二日
(1996) P05076	一九九六年 三月十三日	別墅(B區)	61,066	一九九二年四月三日至 二零六二年四月二日
(2005) 00431300212	二零零五年 四月十三日	別墅(C區)	169,111	一九九二年四月三日至 二零六二年四月二日
(1997) 05929	一九九七年 四月二十一日	高爾夫球場及配套服 務設施(5區)	17,120.2	一九九二年四月三日至 二零六二年四月二日
(1997) P05930	一九九七年 四月二十一日	高爾夫球場及配套服 務設施(6區)	51,637.8	一九九二年四月三日至 二零六二年四月二日
(1997) P05931	一九九七年 四月二十一日	住宅(14區)	37,888.5	一九九二年四月三日至 二零六二年四月二日
(1997) P05932	一九九七年 四月二十一日	住宅(15區)	37,034.3	一九九二年四月三日至 二零六二年四月二日

第二節：公司背景

2. 根據日期為二零零八年十二月四日之營業執照第350100400012726號，天安登雲(福建)房地產開發有限公司(前稱太平洋(福建)房地產開發有限公司)(「外商獨資企業」)經已註冊成立，註冊資本為12,000,000美元，經營期為一九九零年五月三十一日至二零六零年五月三十日。

第三節：其他

3. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 外商獨資企業管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 在遵守相關國有土地使用證所載之條款及條件下，該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 外商獨資企業經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
51.	中國廣東省 肇慶高要市 迴龍鎮肇慶高爾夫 渡假村	肇慶高爾夫渡假村(「發展項目」)計劃分三期發展，將包括一個9洞及一個18洞之高爾夫球場、一間會所、一個高爾夫球會舍及配套會所設施，連同合共1,900個別墅及公寓單位。 該物業包括三幅相鄰地塊，組成一個總地盤面積約3,416,771.6平方米之不規則地盤。 發展項目之別墅及公寓之總可發展建築面積約為500,000平方米。 該物業之土地使用權已按二十份獨立之國有土地使用證授出，作住宅及商業服務用途。	發展項目第一期內一個18洞高爾夫球場現正經營。發展項目第二期A期內總建築面積10,867.68平方米之部分住宅單位經已售出，而總建築面積797.16平方米之剩餘單位為空置／業主自用。 發展項目之剩餘地盤為空置。	701,900,000元 (見下文第10號) (新鴻基集團應佔33.48%權益： 234,996,120元)

附註：

第一節：業權文件

- 根據二十份國有土地使用證，總地盤面積2,833,191.4平方米之物業部分之土地使用權已授予肇慶高爾夫發展有限公司(「合營公司」)。證書規定之主要條件概述如下：

證書編號	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)	屆滿
(2004)060052	二零零四年九月二十二日	住宅	31,843.4	二零六二年十二月十九日
(2004)060054	二零零四年九月二十二日	住宅	176,853.3	二零六二年十二月十九日
(2004)060055	二零零四年九月二十二日	住宅	268,653.7	二零六二年十二月十九日
(2004)060056	二零零四年九月二十二日	住宅	108,674.6	二零六二年十二月十九日
(2004)060057	二零零四年十二月十五日	住宅	66,666.7	二零六二年十二月十九日
(2004)060058	二零零四年九月二十二日	住宅	7,267.8	二零六二年十二月十九日
(2004)060059	二零零四年十二月十五日	住宅	32,318.1	二零六二年十二月十九日
(2004)060060	二零零四年十二月十五日	住宅	105,400.4	二零六二年十二月十九日
(2004)060061	二零零四年九月二十二日	住宅	14,985.9	二零六二年十二月十九日
(2004)060062	二零零四年九月二十二日	住宅	61,104.7	二零六二年十二月十九日
(2004)060064	二零零四年九月二十二日	住宅	133,333.3	二零六二年十二月十九日
(2004)060065	二零零四年十二月十五日	住宅	13,333.4	二零六二年十二月十九日
(2004)060066	二零零四年十二月十五日	住宅	69,808.7	二零六二年十二月十九日
(2004)060067	二零零四年十二月十五日	商業服務	32,073.6	二零三五年八月三十日
(2004)060068	二零零四年十二月十五日	商業服務	56,762.3	二零三五年八月三十日
(2004)060069	二零零四年十二月十五日	商業服務	473,862.2	二零三三年三月二十七日
(2004)060071	二零零四年十二月十五日	商業服務	413,671.5	二零三三年三月二十七日
(2004)060072	二零零四年十二月十五日	商業服務	352,847.4	二零三五年八月三十日
(2006)060020	二零零六年五月十六日	商業服務	375,519.7	二零三三年三月二十七日
(2004)060081	二零零四年十二月十五日	住宅	38,210.7	二零六五年十一月二十日

2. 據天安集團告知，總地盤面積583,580.2平方米之物業部分之兩份國有土地使用證現正進行申請，其中73,333平方米乃作住宅用途，510,246.9平方米乃作商業服務用途。在估值過程中，吾等已計及上述部分之價值。
3. 根據高要市人民政府發出之九份房地產權證，發展項目內總建築面積約8,147.94平方米之會所及翠雅山莊之土地使用權已歸屬於合營公司，年期至二零六二年十二月十九日屆滿，作住宅及商業服務用途。

第二節：公司背景

4. 根據肇慶市北嶺建設發展公司(「甲方」)與CBI投資有限公司(「乙方」)於一九九二年五月二十六日訂立之合作合營協議(「合營協議」)，一間名為肇慶高爾夫發展有限公司(「合營公司」)之合營公司經已成立，以發展該物業。合營協議規定之主要條件概述如下：
 - (i) 甲方須貢獻該物業之土地使用權，而所有土地及開發成本將由乙方承擔。
 - (ii) 甲方須擁有合營公司之12%權益，而乙方須擁有88%權益。
 - (iii) 甲方同意，乙方可在5年內收購毗鄰該物業之額外5,000畝(3,333,350平方米)之地塊，代價按合營協議所列之地價及年度增量5%計算。甲方於合營公司之權益須增加至不少於20%。
5. 根據日期為二零一零年五月十日之營業執照第441200400012398號，合營公司經已成立，註冊資本為12,000,000美元，經營期為一九九二年九月九日至二零六二年九月八日，為期70年。業務範圍乃建造及銷售高爾夫球場、會所、別墅及住宅／商業樓宇。

第三節：物業狀況

6. 根據日期為一九九三年七月十八日之商品房外銷證第038號，肇慶高爾夫渡假村內總建築面積500,000平方米之商品房已獲許可於香港及海外銷售。
7. 根據日期為一九九三年十二月八日之商品房預售許可證第004號，肇慶高爾夫渡假村內總建築面積11,000平方米及14,000平方米已分別獲許可於當地及海外預售。
8. 根據六份日期全部為一九九七年九月一日之建設工程規劃許可證第00T345至00T350號(首尾包括在內)，肇慶高爾夫渡假村內總建築面積5,854平方米之10座單層房屋、一座兩層高房屋及兩座三層高公寓樓宇之建築工程已獲許可開展。
9. 根據合共十三份竣工證，肇慶高爾夫渡假村內總建築面積8,243.60平方米之翠雅山莊及總建築面積1,083平方米之高爾夫維修車間經已落成。
10. 據天安集團告知，總建築面積10,867.68平方米經已售出。在估值過程中，吾等已撇除上述部分。

第四節：其他

11. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 該物業之土地使用權由合營公司合法擁有。合營公司有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並有權於承按人同意後轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；
- (ii) 該物業受以深圳發展銀行廣州分行及中國建設銀行肇慶分行為受益人之兩項按揭規限；及
- (iii) 合營公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行合營公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
52.	中國廣東省廣州市 番禺區市橋鎮龍美村 廣州天安番禺 節能科技園第一、 第二及第三期 多個部分	廣州天安番禺節能科技園(「發展項目」)包括一幅地盤面積約513,088平方米之不規則地塊，計劃分期發展為總建築面積約712,525平方米之大型工業／商業／住宅綜合發展項目。 該物業包括發展項目第一、第二及第三期總建築面積9,306.41平方米之多個部分，作工業用途，以及40個位於地庫之車庫。 發展項目已獲授土地使用權，年期至二零五二年六月十一日屆滿，一般期限為50年，作工業用途。	該物業根據多份租約或按每月總收入為基準之百分比出租，租約最遲於二零一七年五月三十一日屆滿，每月總租金約人民幣374,704.67元。	82,000,000元 (新鴻基集團應佔 19.03%權益： 15,604,600元)

附註：

第一節：業權文件

- 根據廣州市人民政府於二零零三年八月二十八日發出之十份國有土地使用證，總地盤面積517,152.80平方米之發展項目之土地使用權已授予廣州市番禺節能科技園發展有限公司(「番禺科技」)，作工業用途。
- 根據十一份房地產權證，該物業第一期至第三期內總建築面積約12,488.1平方米之部分之業權已歸屬於番禺科技，一般期限直至二零五二年六月十一日及二零五二年九月二十四日屆滿，作工業用途。證書之詳情概述如下：

編號	樓宇	單位	證書編號	屆滿日期	建築面積 (平方米)
1	天安科技創業中心	103	C3540039	二零五二年六月十一日	59.7
2	天安科技創新大廈	101	C5128147	二零五二年六月十一日	484.7
3	天安科技創新大廈	102	C5124461	二零五二年六月十一日	873.8
4	天安科技創新大廈	103	C5124459	二零五二年六月十一日	1,137.4
5	天安科技創新大廈	104	C5124460	二零五二年六月十一日	1,781.8
6	天安科技產業大廈2座	101	C6520795	二零五二年九月二十四日	635.0
7	天安科技產業大廈2座	102	C6520801	二零五二年九月二十四日	579.1
8	天安科技產業大廈2座	103	C6520793	二零五二年九月二十四日	523.5
9	天安科技產業大廈2座	104	C6520794	二零五二年九月二十四日	587.4
10	天安科技交流中心	102	C6520797	二零五二年九月二十四日	384.8
11	天安科技交流中心	104	C6520799	二零五二年九月二十四日	5,440.9

總計：12,488.1

第二節：公司背景

3. 根據日期為二零零九年五月二十七日之營業執照第4401262011719號，番禺科技經已成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，經營期為二零零零年七月六日至二零二零年七月六日。經營範圍包括設計、規劃、貿易及查詢科學技術項目；製造及加工通訊設備及電子產品以及房地產發展項目。

第三節：其他

4. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由番禺科技合法擁有。番禺科技有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並於取得承按人之同意後，有權轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；
 - (ii) 該物業受以廣州市農村信用合作聯社番禺信用社為受益人之按揭規限；及
 - (iii) 番禺科技經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行番禺科技之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
53.	中國北京朝陽區 南湖路 北京天安豪園之 76個住宅單位	北京天安豪園為總建築面積42,140平方米之二十二層高住宅樓宇(「發展項目」)，連同建築面積約11,353平方米之三層地庫車庫，於二零零五年落成。	該物業之67個單位目前根據多份租約出租，每月總租金人民幣1,974,000元。	555,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 211,233,000元)
		該物業包括發展項目內76個總建築面積約20,875.15平方米之住宅單位。		
		發展項目已獲授土地使用權，年期至二零六四年八月二十四日為止，作公寓用途。		

附註：

第一節：業權文件

1. 根據日期為二零零四年八月十七日之國有土地使用證【京市朝港澳台國用(2004)字第10353號】，地盤面積5,400平方米之發展項目之土地使用權已授予北京南湖花園公寓有限公司(「北京南湖」)，年期至二零六四年八月二十四日為止，作公寓用途。
2. 根據北京市國土資源管理局(「國土局」)與北京南湖於一九九四年八月二十五日訂立之國有土地使用權出讓合同【京房地出讓〔合〕字(94)第048號】，國土局同意授出發展項目之土地使用權予北京南湖，上述合同規定之主要條件概述如下：
 - (i) 土地用途：辦公室
 - (ii) 地盤面積：5,400平方米
 - (iii) 位置：朝陽區農展南路朝陽公園西小區組團
 - (iv) 土地使用年期：50年
 - (v) 地積比率：6.4
 - (vi) 車庫規定：提供地庫車庫及地盤之1/3作車庫用途
 - (vii) 樓宇高度：不超過60米
 - (viii) 開放空間規定：30%
 - (ix) 樓宇規約：北京南湖須於一九九五年十二月三十一日前完成發展項目相等於不少於建築面積8,000平方米之建築工程，而整個發展項目須於一九九六年十二月三十一日前完成

3. 根據北京市國土資源和房屋管理局與北京南湖於一九九六年二月二十六日訂立之協議，訂約方均同意修訂日期為一九九四年八月二十五日之國有土地使用權出讓合同，上述協議規定之主要條件概述如下：

- (i) 土地用途 : 公寓
- (ii) 土地使用年期 : 70年
- (iii) 總建築面積 : 52,833平方米(其中41,793平方米位於地面化上)，並須補地價人民幣7,472,300元。

第二節：公司背景

4. 根據日期為二零零九年十月二十一日之營業執照第110000410084614號，北京南湖經已成立，註冊資本為15,600,000美元，經營期為一九九四年七月十三日起至二零一零年七月十二日屆滿，為期16年。經營範圍乃建造及發展房地產、銷售、出租及管理已規劃區域之辦公室、公寓及配套設施。

第三節：物業狀況

5. 根據日期為二零零四年十二月十日之商品房預售許可證【京房售證字(2004)465號】，發展項目內總建築面積39,570.02平方米之3樓至22樓已獲許可進行預售。

第四節：其他

6. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 北京南湖管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 北京南湖經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行北京南湖之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
54.	中國上海閘北區 蘇州北路668號 上海河濱豪園 底層部分	<p>上海河濱豪園(「發展項目」)包括兩幢三十二層高住宅大廈(包括地庫),約於一九九九年落成。</p> <p>該物業包括發展項目第一期內建築面積1,516.34平方米之商業單位部分,位於地下。</p> <p>該物業已獲授土地使用權,由一九九六年九月二十四日起至二零六六年九月二十三日止,為期70年,作住宅用途。</p>	<p>該物業建築面積852.18平方米之部分按每月總租金人民幣36,692元出租,該物業之其餘部分現為空置。</p>	<p>18,400,000元</p> <p>(新鴻基集團應佔37.68%權益: 6,933,120元)</p>

附註:

第一節：業權文件

- 根據日期為二零零零年九月二十六日之房地產所有權證【滬房地市字(2000)第006047號】，總建築面積48,816.94平方米之發展項目部分之業權已歸屬於上海天安河濱花園有限公司(「合營公司」)，由一九九六年九月二十四日起至二零六六年九月二十三日止，為期70年，作住宅用途。

第二節：公司背景

- 根據上海銀都房地產開發公司(「中方」)、上海聯合實業股份有限公司(「聯合」)與天安(上海)投資有限公司(「天安(上海)」)於一九九五年十二月二十九日訂立之中外合資經營合同，所有訂約方均同意成立合資經營公司。上述合同規定之主要條件概述如下：

- | | | | | | | | | | | | | |
|--------|----------|---------------------|---|----|---|--------------------|----|---|--------------------|--------|---|---------------------|
| (i) | 合資合營企業名稱 | : | 上海凡爾賽花苑有限公司
目前重新命名為「上海天安河濱花園有限公司」
(「合營公司」) | | | | | | | | | |
| (ii) | 經營範圍 | : | 發展、建造、出售、出租及管理發展項目 | | | | | | | | | |
| (iii) | 投資總額 | : | 人民幣90,000,000元 | | | | | | | | | |
| (iv) | 註冊資本 | : | 人民幣30,000,000元 | | | | | | | | | |
| (v) | 經營期 | : | 自發出營業執照日期起計50年 | | | | | | | | | |
| (vi) | 股本權益／出資 | : | <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">中方</td> <td style="padding-right: 10px;">:</td> <td>20%(人民幣6,000,000元)</td> </tr> <tr> <td>聯合</td> <td>:</td> <td>20%(人民幣6,000,000元)</td> </tr> <tr> <td>天安(上海)</td> <td>:</td> <td>60%(人民幣18,000,000元)</td> </tr> </table> | 中方 | : | 20%(人民幣6,000,000元) | 聯合 | : | 20%(人民幣6,000,000元) | 天安(上海) | : | 60%(人民幣18,000,000元) |
| 中方 | : | 20%(人民幣6,000,000元) | | | | | | | | | | |
| 聯合 | : | 20%(人民幣6,000,000元) | | | | | | | | | | |
| 天安(上海) | : | 60%(人民幣18,000,000元) | | | | | | | | | | |
| (vii) | 分佔盈利／虧損 | : | 根據訂約方佔合營公司之股本權益釐定 | | | | | | | | | |

3. 根據天安(上海)與中方於一九九七年七月二日訂立之股權變動備忘錄，訂約方均同意中方可將其所佔股權由20%減至1%，而天安(上海)所佔股權將由80%增至99%。因此，天安(上海)應向中方返還合共人民幣666,417元，即初始之繳足股本部分。訂約雙方之分佔盈利及虧損乃按照彼等於合營公司之股本權益比例分配。
4. 根據日期為二零零九年十二月二日之營業執照第310000400159309(市局)號，合營公司已成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，經營期為一九九六年十一月十四日至二零六六年十一月十三日，為期70年。業務範圍是發展、建造、管理、出售及出租發展項目。

第三節：其他

5. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 合營公司管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 合營公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行合營公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
55.	中國江蘇省無錫市濱湖區梁溪河南側無錫紅山半島多個部分	<p>無錫紅山半島(「發展項目」)包括一個面積88,320.3平方米之不規則地盤，發展為住宅發展項目，於二零零三年／二零零四年落成。</p> <p>該物業包括發展項目第三期內合共30個總建築面積1,552.97平方米之店鋪單位。</p> <p>發展項目已獲授土地使用權，年期至二零七一年九月二十六日、二零四一年九月二十六日及二零五一年九月二十六日止，分別作住宅、商業及配套設施用途。</p>	該物業目前根據多份租約出租，每月總租金人民幣人民幣78,070元。	17,100,000元 (新鴻基集團應佔36.16%權益： 6,183,360元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據四份日期全部為二零零一年十二月五日之國有土地使用權證【錫濱國用(2001)字第164號、第165號、第166號及第167號】，總地盤面積88,320.3平方米之發展項目之土地使用權已授予無錫紅山置業有限公司(「合營公司」)，年期至二零七一年九月二十六日、二零四一年九月二十六日及二零五一年九月二十六日止，分別作住宅、商業及配套設施用途。
2. 根據無錫市郊區房屋建設綜合開發公司與合營公司於二零零二年四月二十七日訂立之國有土地使用權轉讓合同(「轉讓合同」)，無錫市郊區房屋建設綜合開發公司同意轉讓發展項目之土地使用權予合營公司。轉讓合同規定之主要條件概述如下：
 - (i) 位置：無錫市濱湖區梁溪河南側
 - (ii) 地盤面積：88,320.3平方米
 - (iii) 土地用途：住宅、商業及配套設施
 - (iv) 土地使用年期：自發出國有土地使用權證日期70年、40年及50年，分別作住宅、商業及配套設施用途

第二節：公司背景

3. 根據無錫市郊區房屋建造綜合開發公司(「中方」)與天安(上海)投資有限公司(「外方」)於二零零一年訂立之合資經營合同(「合同」)，訂約方均同意成立合營公司。合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 合營公司名稱 : 無錫紅山置業有限公司(「合營公司」)
- (ii) 註冊資本 : 5,000,000美元
- (iii) 股本權益／出資 : 中方 : 250,000美元(5%)
外方 : 4,750,000美元(95%)
- (iv) 分佔盈利／虧損 : 根據訂約方佔合營公司之股本權益釐定
- (v) 經營年期 : 自發出營業執照日期起計20年

4. 根據日期為二零零六年七月二十日之營業執照第320200400010500號，合營公司經已成立，註冊資本為5,000,000美元，經營期為二零零一年十一月二日至二零二一年十一月一日。業務範圍乃發展「天安紅山半島」。

第三節：物業狀況

5. 根據日期為二零零二年八月二十八日之建築工程規劃許可證【F-錫規建許(2002)159號】，總建築面積48,629平方米之發展項目之建築工程已獲批准。

6. 根據日期為二零零三年一月十五日之建築工程施工許可證【錫濱建施許(2003)第003號】，總建築面積48,629平方米之發展項目之建築已獲許可開展。

第四節：其他

7. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 合營公司管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
- (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
- (iii) 合營公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行合營公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
56.	中國上海黃浦區 南京西路338號 上海天安中心5樓 全層及 地庫B2層 第41至43號車庫	上海天安中心為位於三層地庫之上 之三十層高商業樓宇，約於二零零 四年落成，總建築面積約 57,893.02平方米，並提供約164個車 庫。	該物業按一份租約出 租，賺取每月總租金 收入人民幣371,324元 (不包括公共設施費 及管理費)。	85,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 32,351,000元)

該物業包括天安中心5樓全層之辦公室單位及地庫B2層之三個車庫，總建築面積約1,919.58平方米，建築面積詳情如下：

單位	概約 建築面積 平方米
5樓	1,755.33
B2層第41至43號車庫	<u>164.25</u>
總計：	<u><u>1,919.58</u></u>

該物業已獲授土地使用權，由一九九四年七月八日起至二零四四年七月七日止，為期50年，作綜合用途。

附註：

第一節：業權文件

1. 根據上海房屋土地資源管理局於二零零五年一月十三日發出之房地產權證【滬房地黃字(2005)第000958號】，總建築面積1,919.58平方米之物業之業權已歸屬於滙江廣瀚有限公司，由一九九四年七月八日起至二零四四年七月七日止，為期50年，作綜合用途。

第二節：其他

2. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由滙江廣瀚有限公司合法擁有。滙江廣瀚有限公司有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並有權於承按人同意後轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；及
 - (ii) 該物業受以永亨銀行有限公司深圳分行為受益人之按揭規限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
57.	中國上海黃浦區 南京西路338號 上海天安中心8樓 全層	上海天安中心為位於三層地庫之上之三十層高商業樓宇，約於二零零四年落成，總建築面積約57,893.02平方米，並提供約164個車庫。	該物業按一份租約出租，賺取每月總租金收入人民幣363,903.54元(不包括公共設施費及管理費)。	67,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 25,500,200元)
		該物業包括天安中心8樓全層之辦公室單位，總建築面積約1,359.54平方米。		
		該物業已獲授土地使用權，由一九九四年七月八日起至二零四四年七月七日止，一般年期為50年，作綜合用途。		

附註：

第一節：業權文件

1. 根據上海房屋土地資源管理局發出之九份房地產權證，總建築面積1,359.54平方米之物業之業權已歸屬於滙江廣景有限公司，由一九九四年七月八日起至二零四四年七月七日止，一般年期為50年，作綜合用途。主要詳情表列如下：

編號	單位	房地產權證編號	發出日期	建築面積 (平方米)
1.	801	滙房地黃字(2005)第002865號	二零零五年三月三日	204.70
2.	802	滙房地黃字(2005)第003052號	二零零五年三月八日	155.47
3.	803	滙房地黃字(2005)第002866號	二零零五年三月三日	154.17
4.	804	滙房地黃字(2005)第002861號	二零零五年三月三日	187.53
5.	805	滙房地黃字(2005)第002860號	二零零五年三月三日	138.35
6.	806	滙房地黃字(2005)第002862號	二零零五年三月三日	158.65
7.	807	滙房地黃字(2005)第002863號	二零零五年三月三日	102.45
8.	808	滙房地黃字(2005)第002867號	二零零五年三月三日	102.45
9.	809	滙房地黃字(2005)第002864號	二零零五年三月三日	155.77
總計：				<u>1,359.54</u>

第二節：其他

2. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 滙江廣景有限公司管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 滙江廣景有限公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行滙江廣景有限公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
58. 中國上海黃浦區 南京西路338號 上海天安中心16樓 全層及 地庫B2層第13至15號 車庫	上海天安中心為位於三層地庫之 上之三十層高商業樓宇，約於二零 零四年落成，總建築面積約 57,893.02平方米，並提供約164個車 庫。	該物業之1603至1610 單位按每月總租金人 民幣277,449.12元出 租，而其餘部分為空 置。	94,700,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 36,042,820元)

該物業包括天安中心16樓全層，提供10個辦公室單位，連同地庫B2層之三個車庫，總建築面積約1,792.62平方米，建築面積詳情如下：

單位	概約 建築面積 平方米
1601	204.63
1602	155.17
1603	153.68
1604	138.29
1605	277.77
1606	239.12
1607	98.86
1608	102.45
1609	102.45
1610	155.95
B2層第13至15號車庫	<u>164.25</u>
總計：	<u><u>1,792.62</u></u>

該物業已獲授土地使用權，由一九九四年七月八日起至二零四四年七月七日止，一般年期為50年，作綜合用途。

附註：

第一節：業權文件

1. 根據上海房屋土地資源管理局於二零零五年一月十三日發出之十份房地產權證，總建築面積1,792.62平方米之物業之業權已歸屬於滙江景仕有限公司，由一九九四年七月八日起至二零四四年七月七日止，一般年期為50年，作綜合用途。上述證書之概要表列如下：

編號.單位	房地產權證編號	建築面積 (平方米)
1. 1601	滙房地黃字(2005)第000957號	204.63
2. 1602	滙房地黃字(2005)第000959號	155.17
3. 1603	滙房地黃字(2005)第000960號	153.68
4. 1604	滙房地黃字(2005)第000956號	138.29
5. 1606	滙房地黃字(2005)第000961號	239.12
6. 1607	滙房地黃字(2005)第000955號	98.86
7. 1608	滙房地黃字(2005)第000941號	102.45
8. 1609	滙房地黃字(2005)第000952號	102.45
9. 1610	滙房地黃字(2005)第000933號	155.95
10. 1605	滙房地黃字(2005)第000953號	277.77
11. B2層第13至15號車庫	滙房地黃字(2005)第000953號	<u>164.25</u>
	總計：	<u><u>1,792.62</u></u>

第二節：其他

2. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由滙江景仕有限公司合法擁有。滙江景仕有限公司有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並有權於承按人同意後轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；及
- (ii) 該物業受以永亨銀行有限公司深圳分行為受益人之按揭規限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
59.	中國上海浦東新區 芳甸路599號 上海九間堂28號別墅	上海九間堂(「發展項目」)為豪華別墅發展項目，包括50間別墅以及會所及公共設施。總地盤面積約為107,739平方米，於二零零六年落成。 該物業包括發展項目內別墅第28號，建築面積約為551.03平方米(包括166.88平方米之地庫)。 該物業已獲授土地使用權，由二零零七年四月十九日起至二零七一年六月十七日屆滿，作住宅用途。	該物業現為空置地盤。	65,700,000元 (新鴻基集團應佔38.06%權益： 25,005,420元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據上海房屋土地資源管理局於二零零七年四月二十三日發出之房地產權證【滬房地浦字(2007)第031762號】，建築面積551.03平方米之物業之業權已歸屬於成徽有限公司，由二零零七年四月十九日起至二零七一年六月十七日止，作住宅用途。

第二節：其他

2. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

該物業之土地使用權由成徽有限公司合法擁有。成徽有限公司有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
60.	中國上海浦東新區 芳甸路599號 上海九間堂57號別墅	上海九間堂(「發展項目」)為豪華別墅發展項目，包括50間別墅以及會所及公共設施。總地盤面積約為107,739平方米，於二零零六年落成。 該物業包括發展項目內別墅第57號，建築面積約為574.41平方米(包括140.29平方米之地庫)。 該物業已獲授土地使用權，由二零零七年三月二十一日起至二零七一年六月十七日屆滿，作住宅用途。	該物業現為空置地盤。	75,700,000元 (新鴻基集團應佔38.06%權益： 28,811,420元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據上海房屋土地資源管理局於二零零七年四月二十七日發出之房地產權證【滬房地浦字(2007)第035036號】，建築面積574.41平方米之物業之業權已歸屬於香港天熙商業顧問有限公司，由二零零七年三月二十一日起至二零七一年六月十七日止，作住宅用途。

第二節：其他

2. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由香港天熙商業顧問有限公司合法擁有。香港天熙商業顧問有限公司有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並有權於承按人同意後轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；及
 - (ii) 該物業受以永亨銀行有限公司為受益人之按揭規限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
61.	中國遼寧省大連市經濟技術開發區遼河西路大連天安海景花園第三期之12個住宅單位	<p>大連天安海景花園(「發展項目」)為一個佔地面積約58,652平方米之大致三角形之地盤。</p> <p>發展項目計劃發展為33座連同地庫車庫之四層高住宅樓宇，7座連同地庫車庫之二十八層高住宅樓宇及公共休閒設施，總建築面積約136,806平方米。</p> <p>該物業包括發展項目第三期之12個住宅單位，總建築面積為2,323.31平方米。</p> <p>發展項目已獲授土地使用權，由一九九三年八月二十六日起至二零四三年八月二十五日止，作住宅用途。</p>	<p>該物業現按每月總租金人民幣156,000元出租。</p>	<p>25,700,000元</p> <p>(新鴻基集團應佔 22.84%權益： 5,869,880元)</p>

附註：

第一節：業權文件

1. 根據日期為二零零零年十二月二十日之國有土地使用權證【大開國用(2002)字第841號】，地盤面積58,652平方米之發展項目之土地使用權已授予大連聯合房地產開發有限公司(現重新命名為大連天安房地產開發有限公司)(「合營公司」)，由一九九三年八月二十六日起至二零四三年八月二十五日止，為期50年，作住宅用途。
2. 根據大連市經濟技術開發區國土管理局(「局方」)與合營公司於一九九三年八月二十六日訂立之國有土地使用權出讓合同【大開地出合字(1993)96號】，局方同意授出發展項目之土地使用權予合營公司，上述合同規定之主要條件概述如下：
 - (i) 地盤面積 : 62,660平方米
 - (ii) 獲許可用途 : 住宅
 - (iii) 土地使用年期 : 50年
 - (iv) 建築面積 : 121,876平方米
 - (v) 土地使用費 : 每年每平方米人民幣1元(可予檢討)
 - (vi) 樓宇規約 : 建築應於一九九六年八月三十日前完成

第二節：公司背景

3. 根據大連經濟技術開發城區建造公司(「中方」)與Allied Development (Dalian) Co., Ltd.(現重新命名為Tian An Development (Dalian) Co., Ltd.)(「外方」)分別於一九九二年十月二十九日及一九九七年五月十二日訂立之合資經營合同及補充合同，訂約方均同意成立合營公司，上述合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 經營範圍 : 發展大連市經濟技術開發區之房地產
- (ii) 經營年期 : 自發出營業執照日期起計50年
- (iii) 投資總額 : 15,000,000美元
- (iv) 註冊資本 : 6,800,000美元
- (v) 股本權益／出資 : 中方 : 2,720,000美元(40%)
外方 : 4,080,000美元(60%)
- (vi) 合夥人之責任 : 中方 :
 - 為合營公司申請批文及營業執照
 - 貢獻一幅土地及其土地使用權，金額為中方之註冊資本2,000,000美元
 - 協助合營公司在中國聘請管理、技術、勞工及其他相關員工外方 :
 - 協助合營公司於海外購買設備及材料
 - 協助合營公司設計、規劃及管理發展項目
- (vii) 分佔盈利／虧損 : 根據訂約方佔合營公司之股本權益釐定

4. 根據日期為二零零九年十一月十七日之營業執照第【企合遼大總字第01215】，合營公司經已成立，註冊資本為6,800,000美元，經營期為一九九三年二月二日起至二零四三年二月一日屆滿，為期50年。業務範圍乃發展及管理房地產。

第三節：其他

5. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 合營公司管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
- (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
- (iii) 合營公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行合營公司之營業執照所指明之業務。

第四節：其他

5. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由番禺科技合法擁有。番禺科技有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並於取得承按人之同意後，有權轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；
 - (ii) 該物業受以廣州市農村信用合作聯社番禺信用社為受益人之按揭規限；及
 - (iii) 番禺科技經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行番禺科技之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
63.	中國深圳龍崗區中心城天安龍崗數碼新城第一期多個部分	<p>天安龍崗數碼新城(「發展項目」)包括三幅總地盤面積約118,856.16平方米之相鄰長方型土地(地段G01053-1號、G01053-6號及G01053-12號)，計劃重新發展為總建築面積約356,517平方米之綜合工業／商業／住宅綜合發展項目。</p> <p>發展項目第一期包括一幢十六層高之工業／配套辦公室樓宇(「該樓宇」)，總建築面積為51,787平方米，連同300個車庫(其中284個為地庫車庫)，於二零零七年落成。</p> <p>該物業包括多間店鋪及辦公室單位，總建築面積分別為6,219.22平方米及2,026.63平方米，連同發展項目第一期內之308個地庫車庫。</p> <p>該物業之土地使用權經已授出，由二零零五年四月二十七日起，為期50年，作工業用途。</p>	<p>總建築面積4,513平方米之部分店鋪單位現按每月總租金人民幣215,626元出租，而其餘部分為空置。</p>	<p>107,000,000元</p> <p>(新鴻基集團應佔19.03%權益： 20,362,100元)</p>

附註：

第一節：業權文件

- 根據國啟發展有限公司、潤和投資發展有限公司及丁劍揚先生(統稱為「甲方」)與深圳天安數碼城有限公司及深圳天安物業管理有限公司(統稱為「乙方」)於二零零五年八月二十八日訂立之協議，甲方同意出售及乙方同意購買國啟實業(深圳)有限公司之100%股份，代價為人民幣184,149,500元，條件為甲方必須於上述交易或之前合法轉讓發展項目連同建於其上之任何現有樓宇之土地使用權予國啟實業(深圳)有限公司。
- 根據深圳市國土資源房產管理局龍崗分局於二零零五年六月二十一日發出之房地產權證【深房地字6000172182號】，地盤面積48,304.76平方米之發展項目地段G01053-1號由國啟實業(深圳)有限公司持有，由二零零五年四月二十七日起日至二零五五年四月二十六日止，為期50年，作工業用途。

3. 根據深圳市規劃國土局(「局方」)與國啟實業(深圳)有限公司於二零零五年四月二十七日訂立之國有土地使用權出讓合同【深地合字(2005)5017號】，局方同意授出發展項目地段G01053-1號之土地使用權予國啟實業(深圳)有限公司。上述合同規定之主要條件概述如下：

(i) 位置 : 深圳龍崗區地段G01053-1號

(ii) 地盤面積 : 48,304.76平方米

(iii) 土地出讓代價 : 人民幣34,697,601元

(iv) 土地用途 : 工業

(v) 土地使用期限 : 50年

(vi) 地盤覆蓋率 : $\leq 47.1\%$

(vii) 地積比率 : ≤ 2.44

(viii) 建築面積 : 不超過117,590平方米

(ix) 用途 :

工業 : 55,424平方米

單身宿舍 : 33,750平方米

辦公室 : 16,680平方米

食堂 : 2,976平方米

展覽 : 8,760平方米

4. 根據深圳市國土資源和房屋管理局龍崗分局於二零零八年十二月十六日發出之房地產證【深房地字第6000330806號】，發展項目內總建築面積51,080.2平方米之龍崗天安數碼創新園一號廠房之業權已歸屬於深圳市龍崗天安數碼新城有限公司，由二零零五年四月二十七日起至二零五五年四月二十六日止，作工業用途。

第二節：公司背景

5. 根據日期為二零零九年五月八日之營業執照第440307104000180號，深圳市龍崗天安數碼新城有限公司(前稱國啟實業(深圳)有限公司)經已成立，註冊資本為人民幣66,000,000元，經營期為一九九九年三月二日至二零一九年三月二日。業務範圍乃發展、銷售及出租房地產。

第三節：物業狀況

6. 根據深圳市規劃局龍崗分局於二零零六年四月十一日發出之建設用地規劃許可證【深規許字06-2006-0064號】，發展項目地段G01053-1號之發展已獲批准，惟須遵守以下規定：

(i) 地盤面積 : 48,304.8平方米

(ii) 地盤覆蓋率 : $\leq 40\%$

(iii) 地積比率 : ≤ 3.11

(iv) 用途 :

工業 : 121,547平方米

配套辦公室 : 16,680平方米

食堂 : 2,976平方米

展覽 : 8,760平方米

7. 根據深圳市規劃局龍崗分局於二零零六年十月二十四日發出之建設工程規劃許可證【深規建許字LG20060442號】，深圳市龍崗天安數碼新城有限公司已獲准開發地段第G01053-1號為一幢十六層高之工業／配套辦公室樓宇，建築面積為51,787.54平方米，連同14,535.68平方米之地庫。
8. 根據日期為二零零八年五月之房地產預售許可證【深房許字第(2008)龍崗021號】，建築面積41,820.24平方米之樓宇獲許可進行預售。

第四節：其他

9. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由深圳市龍崗天安數碼新城有限公司合法擁有。深圳市龍崗天安數碼新城有限公司有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；及
 - (ii) 該物業並不受限於任何按揭或其他第三方產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
64.	中國廣東省 佛山市 南海區簡平路 佛山天安南海數碼新城 第一期多個部分	佛山天安南海數碼新城(「發展項目」)包括一個佔地面積約103,104.74平方米之不規則地盤，計劃發展為總建築面積257,750平方米(不包括地庫車庫)之綜合工業發展項目。 該物業包括發展項目第一期(名為天佑創富工業廠房)(「該樓宇」)內合共19個單位，總建築面積為4,121.24平方米。 發展項目已獲授土地使用權，自二零零六年十二月十五日起計為期50年，作工業用途。	該物業總建築面積2,245.01平方米之部分單位現按每月總租金人民幣74,048元出租，而其餘部分為空置。	31,300,000元 (新鴻基集團應佔17.13%權益： 5,361,690元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據佛山市國土資源局(「局方」)於二零零六年十二月十五日發出之國有土地使用證【佛府南國用(2006)第0115297號】，發展項目之土地使用權已授予佛山市天安數碼城有限公司(「佛山天安」)，由二零零六年十二月十五日起至二零五六年十一月二十八日止，為期50年，作工業用途。
2. 根據佛山市房產管理局發出之十九份房地產權證，物業第一期總建築面積約4,121.24平方米之部分之業權已歸屬於佛山天安，一般年期至二零五六年十一月二十八日屆滿，作工業用途。
3. 根據局方與佛山天安於二零零六年十一月二十九日訂立之國有土地使用權出讓合同(「合同」)【440605-2006-000372號】，局方同意授出發展項目之土地使用權予佛山天安。合同規定之主要條件概述如下：
 - (i) 位置：佛山南海區桂城地段A2
 - (ii) 地盤面積：103,104.76平方米
 - (iii) 土地用途：工業
 - (iv) 土地使用年期：50年
 - (v) 地積比率：不超過2.5
 - (vi) 地盤覆蓋率：不超過35%
 - (vii) 綠化比率：不少於15%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
65.	中國上海徐匯區 漕寶路 光大會展中心 公寓2002及2004號室	光大會展中心為三十層高之綜合發展項目，包括酒店及商業／住宅綜合樓宇。 該物業包括發展項目內兩個建築面積約225.78平方米的公寓單位，位於約於二零零零年落成之三十層住宅樓宇之20樓。 該物業已獲授土地使用權，由二零零二年一月二十二日起至二零四二年九月三日止，為期40年，作綜合用途。	該物業現由業主自用。	5,640,000元 (新鴻基集團應佔 19.02%權益： 1,072,728元)

附註：

第一節：業權文件

- 根據上海市房屋土地管理局發出之兩份房地產權證，總建築面積225.78平方米之物業之業權已歸屬於上海聯合水泥有限公司(「合營公司」)，由二零零二年一月二十二日起至二零四二年九月三日止，一般為期40年，作綜合用途。詳情表列如下：

編號	單位	房地產權證編號	發出日期	建築面積 (平方米)
1.	2002	滬房地市字(2002)第000674號	二零零二年一月二十二日	133.91
2.	2004	滬房地市字(2002)第000675號	二零零二年一月二十二日	91.87
總計：				225.78

第二節：其他

- 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 合營公司管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 合營公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行合營公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
66.	中國上海徐匯區 南丹東路228弄 3號金軒大廈1603室	金軒大廈為四座二十層至二十八層 高之酒店及商業／住宅綜合項目。 該物業包括發展項目內一個建築面 積約110.17平方米之住宅單位，位於 約於一九九七年落成之二十層住宅 樓宇之16樓。 該物業已獲授土地使用權，由一九 九三年十二月三十一日起至二零四 三年十二月三十日止，為期50年， 作綜合用途。	該物業現按每月租金 人民幣3,800元出租。	2,630,000元 (新鴻基集團應佔 19.02%權益： 500,226元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據上海房屋土地資源管理局於二零零一年七月十七日發出之房地產權證【滬房地徐字(2001)第052027號】，建築面積110.17平方米之物業之業權已歸屬於上海聯合水泥有限公司(「合營公司」)，由一九九三年十二月三十一日起至二零四三年十二月三十日止，為期50年，作綜合用途。

第二節：其他

2. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 合營公司管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 合營公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行合營公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
67.	中國上海閔行區 莘北路398弄 金城綠苑69號201及 202室	金城綠苑為位於閔行區西環路鄰近 莘北路交界之低層住宅發展項目。 該物業包括發展項目內兩個總建築 面積約274.57平方米之住宅單位。	該物業現時由業主自 用。	3,740,000元 (新鴻基集團應佔 19.02%權益： 711,348元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據上海閔行區房地產管理局發出之兩份房屋所有權證，總建築面積約274.57平方米之該物業之業權已歸屬於上海聯合水泥有限公司(「合營公司」)。詳情表列如下：

編號	單位	房地產權證編號	發出日期	建築面積 (平方米)
1.	201	滬房閔字第莘02760號	一九九五年三月十一日	137.14
2.	202	滬房閔字第莘02761號	一九九五年三月十一日	<u>137.43</u>
總計：				<u>274.57</u>

第二節：其他

2. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 合營公司管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 合營公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行合營公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
68.	中國北京朝陽區 大屯路 金泉家園3號樓 2座1501室	金泉家園(「發展項目」)為綜合住宅／社區服務中心發展項目。 該物業包括發展項目內一個建築面積約148.03平方米之住宅單位，位於三十層高住宅樓宇之15樓，約於二零零九年年初落成。 該物業已獲授土地使用權，由二零零三年三月九日起至二零七三年三月八日止，為期70年，作住宅用途。	該物業按每月租金人民幣5,000元出租一年，租期由二零零九年五月一日至二零一零年四月三十日。	3,530,000元 (新鴻基集團應佔 19.02%權益： 671,406元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據北京政泉置業有限公司與山東上聯水泥發展有限公司於二零零八年六月十九日訂立之北京市商品房預售合同編號Y639634，北京政泉置業有限公司同意轉讓建築面積約148.03平方米之物業(前稱北京朝陽區大屯里政泉花園3號樓15層2單元1501)之業權予山東上聯水泥發展有限公司，作住宅用途。

第二節：其他

2. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 合營公司管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 合營公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行合營公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
69.	中國上海閔行區 金豐路555號 上海西庭網球俱樂部 和公寓	上海西庭網球俱樂部和公寓(「發展項目」)為三層高之會所，包括休閒、飲食、零售、保健及其他支援設施及二十五座於二零零零年至二零零一年落成之低層住宅發展項目。	該物業目前根據多份租約出租，賺取每月總租金約人民幣5,675,741元。	1,627,000,000元 (新鴻基集團應佔38.06%權益： 619,236,200元)

該物業包括發展項目內合共261個低層住宅單位，連同218間儲物室及116個車庫以及會所。

該物業不同部分之建築面積概述如下：

用途	概約 建築面積 平方米
低層住宅(261個單位)	68,378.16
儲物室(218個單位)	978.54
車庫(116個)	2,506.17
會所	<u>10,605.32</u>
總計：	<u><u>82,468.19</u></u>

發展項目已獲授土地使用權，年期分別直至二零六八年十一月三日及二零七一年五月二十三日止。

附註：

第一節：業權文件

1. 根據上海市住房保障和房屋管理局與上海市規劃和國土資源管理局發出之三十九份房地產權證，總建築面積10,341.30平方米(包括804.30平方米之車庫及131.41平方米之儲物室)之物業之39個住宅單位之業權已歸屬於上海海逸置業有限公司(「外商獨資企業1」)。
2. 根據上海市住房保障和房屋管理局與上海市規劃和國土資源管理局發出之七十七份房地產權證，總建築面積20,743.55平方米(包括1,701.88平方米之車庫及411.01平方米之儲物室)之物業之77個住宅單位之業權已歸屬於上海海森置業有限公司(「外商獨資企業2」)。

3. 根據上海市住房保障和房屋管理局與上海市規劃和國土資源管理局發出之一百四十五份房地產權證，總建築面積40,778.02平方米(包括436.12平方米之儲物室)之物業之145個住宅單位之業權已歸屬於上海海柏置業有限公司(「外商獨資企業3」)。
4. 根據上海市住房保障和房屋管理局與上海市規劃和國土資源管理局發出之房地產權證，總建築面積10,605.32平方米之會所已歸屬於上海海廣房地產經營有限公司(「外商獨資企業4」)。

第二節：公司背景

5. 根據日期為二零零九年九月二十七日之營業執照第【310000400606684(市局)】，上海海逸置業有限公司經已成立，註冊資本為人民幣66,000,000元，經營期為二零零九年九月二十七日至二零七一年九月二十六日。業務範圍乃出租及管理房地產及相關服務。
6. 根據日期為二零零九年九月二十七日之營業執照第【310000400606676(市局)】，上海海森置業有限公司經已成立，註冊資本為人民幣140,000,000元，經營期為二零零九年九月二十七日至二零七一年九月二十六日。業務範圍乃出租及管理房地產及相關服務。
7. 根據日期為二零零九年九月二十七日之營業執照第【310000400606650(市局)】，上海海柏置業有限公司經已成立，註冊資本為人民幣260,000,000元，經營期為二零零九年九月二十七日至二零七一年九月二十六日。業務範圍乃出租及管理房地產及相關服務。
8. 根據日期為二零零九年九月二十七日之營業執照第【310000400606705(市局)】，上海海廣房地產經營有限公司經已成立，註冊資本為人民幣37,000,000元，經營期為二零零九年九月二十七日至二零六八年九月二十六日。業務範圍乃管理網球會、房地產、網球場、壁球場、泳館、籃球場、排球場、乒乓球館及業務中心；建造泳池、健身室、餐廳、店鋪、髮廊及相關服務等。

第三節：其他

9. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由外商獨資企業1至4合法擁有。外商獨資企業1至4有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並有權於承按人同意後轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；該物業受以中國銀行股份有限公司上海市分行為受益人之按揭規限；及
 - (ii) 外商獨資企業1至4經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業1至4之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
70.	中國江蘇省 南通市崇川區 濠南路錦綉苑 4號樓2樓	<p>錦綉苑包括四座中低層綜合住宅樓宇，約於二零零三年至二零零四年完成。有關樓宇包括於二零零四年落成之八層高綜合樓宇，總建築面積為8,246.92平方米，連同561.29平方米之地庫車庫。</p> <p>該物業包括樓宇1樓之一部分及2樓全層之零售區，總建築面積為1,295.88平方米。</p> <p>該物業假設已獲授土地使用權，自發出國有土地使用權證日期起計為期50年。</p>	<p>該物業按平均每年租金人民幣412,000元出租，租期由二零零九年九月二十五日至二零一四年十二月九日，為期5年。</p>	<p>12,700,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 4,833,620元)</p>

附註：

第一節：業權文件

1. 據告知，該物業由新海通有限公司全資擁有。

第二節：公司背景

2. 根據日期為二零零二年三月六日之營業執照第【企獨蘇通總副字第000009號】，新海通有限公司經已成立，註冊資本為15,000,000美元，經營期為一九八五年九月五日起至二零一五年九月四日屆滿，業務範圍乃發展旅遊服務、房地產開發等。

第三節：其他

3. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 新海通有限公司管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 新海通有限公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行新海通有限公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
71.	中國山東省棗莊市 台兒莊區澗頭集鎮 頓東村 山東聯合王晁水泥 有限公司 廠房綜合項目之 土地、樓宇及構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約141,838平方米之地塊，連同建於其上之樓宇及相關構築物。</p> <p>該等樓宇及構築物主要包括水泥生產設施、行政樓宇、貨倉、宿舍、員工食堂、泵房、鍋爐房連同相關構築物，包括道路工程及圍牆等。</p> <p>該等樓宇及構築物之總登記建築面積約為20,036平方米，約於二零零五年落成。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期至二零五六年八月六日屆滿，作工業用途。</p>	該物業由山東聯合王晁水泥有限公司佔用作生產用途。	<p>110,000,000元</p> <p>(新鴻基集團應佔 38.06%權益： 41,866,000元)</p>

附註：

第一節：業權文件

1. 根據棗莊市台兒莊區人民政府與山東聯合王晁水泥有限公司於二零零六年二月二日發出之國有土地使用權證【台國用(2006)第0052號】，地盤面積141,838平方米之物業之土地使用權已授予山東聯合王晁水泥有限公司(「外商獨資企業」)，土地使用年期於二零五六年八月六日屆滿，為期50年，作工業用途。
2. 根據日期為二零零六年七月六日之國有土地使用權出讓合同第【GF-2000-2601】號，該物業之土地使用權將授予外商獨資企業，上述合同規定之主要條件概述如下：
 - (i) 位置：澗頭集鎮頓東村
 - (ii) 地盤面積：141,838平方米
 - (iii) 土地出讓代價：人民幣16,453,208元
 - (iv) 用途：工業
 - (v) 土地使用年期：50年

3. 根據棗莊市房產管理局於二零零八年三月十九日發出之六份房地產權證，總建築面積20,036平方米之物業之業權已歸屬於山東聯合王晁水泥有限公司。主要詳情表列如下：

房權證編號	用途	建築面積 (平方米)
棗房權證台字第JT-0027號	工業	3,683.39
棗房權證台字第JT-0027(1)號	工業	2,140.13
棗房權證台字第JT-0027(2)號	工業	7,767.74
棗房權證台字第JT-0027(3)號	工業	2,918.40
棗房權證台字第JT-0027(4)號	工業	1,668.88
棗房權證台字第JT-0027(5)號	工業	1,857.46

總計：20,036

第二節：公司背景

4. 根據山東王晁煤電集團有限公司(「甲方」)、上聯水泥集團有限公司(「乙方」)與聯合國國際工業(上海)有限公司(「丙方」)於二零零三年十一月十九日訂立之合營合同(「合同」)，訂約方均同意成立合營公司。合用規定之主要條件概述如下：

- (i) 合營公司名稱：山東聯合王晁水泥有限公司
- (ii) 註冊資本：4,600,000美元
- (iii) 經營範圍：生產及銷售水泥及爐渣產品
- (iv) 資本權益／出資：
- | | | |
|----|---|------------------|
| 甲方 | ： | 460,000美元(10%) |
| 乙方 | ： | 460,000美元(10%) |
| 丙方 | ： | 3,680,000美元(80%) |
- (v) 分佔盈利／虧損：根據訂約方於合營公司之股本權益釐定
- (vi) 經營期：自發出營業執照日期起計50年

第三節：物業狀況

5. 根據日期為二零零八年五月二十三日之營業執照第370400400000717號，外商獨資企業已獲許可經營，註冊資本為9,200,000美元，經營期為二零零三年十二月二十九日至二零五三年十二月二十八日，業務範圍乃生產及銷售水泥及爐渣產品。

第四節：其他

6. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 外商獨資企業管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
- (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
- (iii) 外商獨資企業經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業之營業執照所指明之業務。

估值證書

第四類一於中國持有作銷售之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
72.	中國廣東省佛山市 南海區簡平路 佛山天安南海數碼新城 第一期及第二期 多個部分	佛山天安南海數碼新城(「發展項目」)由一個面積約103,104.74平方米的不規則形狀地盤組成，計劃發展為總建築面積257,750平方米的綜合工業發展項目(不包括地庫停車場)。 該物業由發展項目內第I及II期的79個未售單位及停車位組成，總建築面積為32,881.34平方米，建築面積詳情分析如下：	除建築面積326.81平方米是用作管理用途外，該物業現為空置。	168,000,000元 (新鴻基集團應佔 17.13%權益： 28,778,400元)
		用途	建築面積 平方米	
		辦公室	18,116.91	
		停車場(473號)	<u>14,764.43</u>	
		總計：	<u><u>32,881.34</u></u>	
		物業之土地使用權已授出作工業用途，為期五十年。		

附註：

第一節：業權文件

- 根據佛山市國土資源局(「局方」)於二零零六年十二月十五日發出之國有土地使用證【佛府南國用(2006)第0115297號】，地盤面積103,104.74平方米之發展項目之土地使用權已授予佛山市天安數碼城有限公司(「佛山天安」)，年期由二零零六年十二月十五日起至二零五六年十一月二十八日止，為期50年，作工業用途。

2. 根據局方與佛山天安於二零零六年十一月二十九日訂立之國有土地使用權出讓合同【440605-2006-000372號】，局方同意授出發展項目之土地使用權予佛山天安。合同之主要條件概述如下：

- (i) 位置 : 佛山南海區桂城A2地段
- (ii) 地盤面積 : 103,104.76平方米
- (iii) 土地用途 : 工業
- (iv) 土地使用年期 : 50年
- (v) 地積比率 : 不超過2.5
- (vi) 地盤覆蓋率 : 不超過35%
- (vii) 綠化比率 : 不少於15%

第二節：公司背景

3. 根據深圳天安數碼城有限公司(「甲方」)與深圳市天利達投資有限公司(「乙方」)於二零零六年六月二十二日訂立之合資經營合同(「合同」)，雙方同意成立合資經營公司。上述合同之主要條件概述如下：

- (i) 合營公司名稱 : 佛山市天安數碼城有限公司(「佛山天安」)
- (ii) 註冊資本 : 人民幣40,000,000元
- (iii) 資本權益／出資 : 甲方 : 人民幣36,000,000元(90%)
乙方 : 人民幣4,000,000元(10%)
- (iv) 分佔盈利／虧損 : 根據各方於佛山天安之股本權益釐定

4. 根據日期為二零零九年五月五日之營業執照第440600000015002號，佛山天安經已成立，其註冊資本為人民幣40,000,000元，由二零零六年七月六日起開始。業務範圍是發展、出售、出租及管理房地產及有關地盤之配套設施。

第三節：物業狀況

5. 根據日期為二零零六年十二月二十八日由佛山市規劃局南海分局發出之建設工程規劃許可證【南建證(2006)1397號】，已向佛山天安授予批准，可發展發展項目之首期(名為「天佑創富工業廠房(首期)」)，總建築面積為68,523平方米。

6. 根據日期為二零零七年二月八日由佛山市南海區建設局發出之建築工程施工許可證第440622200702080201號，發展項目之首期之建築工程已獲許可。

7. 根據日期為二零零七年九月二十八日之商品房預售許可證第【南房預字第2007025302號】，發展項目之首期之總建築面積60,474.67平方米獲准進行預售。

8. 根據日期為二零零九年六月十一日之商品房預售許可證第【南房預字第2009008902號】，發展項目之第二期之總建築面積57,782.47平方米獲准進行預售。

第四節：其他

9. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由佛山天安合法擁有。佛山天安有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並於取得承按人之同意後，有權轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；
 - (iv) 該物業受以佛山市南海區農村信用合作聯社桂城信用社為受益人之按揭規限；及
 - (ii) 佛山天安經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行佛山天安所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
73.	中國上海閘北區 蘇州北路668號 上海河濱豪園之 143個車庫	上海河濱豪園(「發展項目」)由兩幢 約於一九九九年落成之32層高住宅 大廈(包括地庫)組成。 該物業為發展項目之地庫內之143個 車庫。 該物業已獲授土地使用權，由一九 九六年九月二十四日起至二零六六 年九月二十三日止，為期七十年， 作住宅用途。	該物業於二零零九年 之總租金為人民幣 575,700元。	27,000,000元 (新鴻基集團應佔 37.68%權益 : 10,173,600元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據日期為二零零零年九月二十六日之房地產所有權證【滬房地市字(2000)第006047號】，發展項目(總建築面積為48,816.94平方米)之部分之業權已授予上海天安河濱花園有限公司(「合營公司」)，年期由一九九六年九月二十四日起至二零六六年九月二十三日止為期七十年，作住宅用途。

第二節：公司背景

2. 根據上海銀都房地產開發公司(「中方」)、上海聯合實業股份有限公司(「聯合」)與天安(上海)投資有限公司(「天安(上海)」)於一九九五年十二月二十九日訂立之中外合資經營合同，各方同意成立合資經營公司。上述合同之主要條件概述如下：
 - (i) 合資合營企業名稱 : 上海凡爾賽花苑有限公司
目前重新命名為「上海天安河濱花園有限公司」(「合營公司」)
 - (ii) 經營範圍 : 發展、建造、出售、出租及管理發展項目
 - (iii) 投資總額 : 人民幣90,000,000元
 - (iv) 註冊資本 : 人民幣30,000,000元
 - (v) 經營年期 : 發出營業執照日期起五十年
 - (vi) 股本權益／出資 : 中方 : 20%(人民幣6,000,000元)
聯合 : 20%(人民幣6,000,000元)
天安(上海) : 60%(人民幣18,000,000元)
 - (vii) 分佔溢利／虧損 : 根據各方佔合營公司之股本權益釐定

3. 根據天安(上海)與中方於一九九七年七月二日訂立之股權變動備忘錄，雙方同意中方可將其所佔股權由20%減至1%，而天安(上海)所佔股權將由80%增至99%。因此，天安(上海)應向中方返還合共人民幣666,417元，即初始之繳足股本之一部分。雙方之分佔溢利及虧損按照彼等於合營公司之股權比例分配。
4. 根據日期為二零零九年十二月二日之營業執照第310000400159309(市局)號，合營公司已成立，其註冊資本為人民幣50,000,000元，經營年期由一九九六年十一月十四日起至二零六六年十一月十三日止，為期七十年。業務範圍是發展、建造、管理、出售及出租發展項目。

第三節：其他

5. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 合營公司管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 合營公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行合營公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
74.	中國深圳福田區 農軒路 農科中心俊安苑 多個單位	俊安苑(「發展項目」)包括一個面積約14,544.90平方米之大致長方型之地盤，指定發展成為五座18層高之住宅大廈，總建築面積為34,568.58平方米，於二零零二年落成。 該物業包括發展項目內多個總建築面積8,943.80平方米之未出售住宅單位以及147個地庫車庫。 發展項目已獲授土地使用權，由一九九八年六月三十日起至二零六八年六月二十九日止，為期70年，作中高層住宅用途。	該物業現為空置。	220,000,000元 (新鴻基集團應佔 24.74%權益： 54,428,000元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據日期為一九九八年十月十五日之國有土地使用證第3000011208號，地盤面積約14,544.90平方米之物業之土地使用權已授予深圳農業科學研究中心(「中方」)(35%)、天安(深圳)實業發展有限公司(「外商獨資企業」)(55%)及深圳市田園居房地產開發有限公司(「深圳田園居」)(10%)，由一九九八年六月三十日起至二零六八年六月二十九日止，為期70年，作中高層住宅用途。

第二節：公司背景

2. 根據中方、深圳田園居及外商獨資企業於一九九八年二月十三日訂立之合作開發合同書(「合同」)，所有訂約方均同意共同發展一幅地盤面積14,544.90平方米之地塊。合同之主要條件概述如下：
 - (i) 中方須提供土地以供發展，而深圳田園居及外商獨資企業須提供資金以進行地塊發展。
 - (ii) 中方有權於建議發展項目落成時獲取總建築面積的35%(即12,215平方米)，而深圳田園居及外商獨資企業則有權獲取餘下之65%(即22,685平方米)。
 - (iii) 建議發展項目須於簽署國有土地使用權出讓合同日期起計兩年半內完成。
 - (iv) 倘深圳田園居及外商獨資企業開始預售本身的份額前，未能辦理將中方於建議發展項目的份額變更為商品房之手續，深圳田園居及外商獨資企業須向中方一次性支付人民幣16,000,000元以補償經濟損失。
3. 根據深圳田園居與外商獨資企業於一九九八年九月二十二日訂立之補充協議，訂約方均確認深圳田園居已向外商獨資企業轉讓其10%權益，且其無於該物業擁有其他權益。

4. 根據日期為二零零九年十二月二十九日之營業執照第440301503335242號，外商獨資企業經已成立，註冊資本為150,000,000港元，經營期為一九九零年一月十六日至二零三零年一月十六日，業務範圍包括物業發展及代理。

第三節：物業狀況

5. 根據日期為二零零二年三月二十日之商品房預售證【深(福)房許字(2002)007號】，總建築面積34,568.58平方米之發展項目已獲准許進行預售。

第四節：其他

6. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 外商獨資企業及中方管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 於解除現有法令後，該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 外商獨資企業經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
75.	中國遼寧省 大連市 經濟技術開發區 遼河西路 大連天安海景花園 第一至三期之 未出售部分	大連天安海景花園(「發展項目」)包 括一個面積約58,652平方米的大致三 角形地盤。 發展項目計劃發展成為33幢連地庫 車庫之四層高住宅樓宇、7幢連地庫 車庫之28層高住宅樓宇以及康樂設 施，總建築面積約136,806平方米。 該物業包括總建築面積3,459平方米 之18個2B期住宅單位，連同發展項 目第一至三期的合共118個未售車庫 及34個未出售儲物室。 發展項目之土地使用權已獲授出， 由一九九三年八月二十六日起至二 零四三年八月二十五日止，作住宅 用途。	該物業現為空置。	54,200,000元 (新鴻基集團應佔 22.84%權益： 12,379,280元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據日期為二零零零年十二月二十日之國有土地使用證【大開國用(2002)字第841號】，地盤面積58,652平方米之發展項目之土地使用權已獲授予大連聯合房地產開發有限公司(現重新命名為大連天安房地產開發有限公司)(「合營公司」)，由一九九三年八月二十六日起至二零四三年八月二十五日止，為期50年，作住宅用途。
2. 根據大連經濟技術開發區國土管理局(「局方」)與合營公司於一九九三年八月二十六日訂立之國有土地使用權出讓合同第【大開地出合字(1993)96號】，局方同意向合營公司授予發展項目之土地使用權，上述合同規定之主要條件概述如下：
 - (i) 地盤面積 : 62,660平方米
 - (ii) 准許用途 : 住宅
 - (iii) 土地使用期限 : 50年
 - (iv) 建築面積 : 121,876平方米
 - (v) 土地使用費 : 每年每平方米人民幣1元，可予檢討
 - (vi) 樓宇規約 : 建築工程應於一九九六年八月三十日前完成

第二節：公司背景

3. 根據大連經濟技術開發城區建設公司(「中方」)與Allied Development (Dalian) Co., Ltd.(現重新命名為Tian An Development (Dalian) Co., Ltd.)(「外方」)分別於一九九二年十月二十九日及一九九七年五月十二日訂立之合資經營合同及補充合同，訂約方均同意成立合營公司，上述合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 經營範圍 : 在大連經濟技術開發區發展房地產
- (ii) 經營期限 : 由發出營業執照日期起50年
- (iii) 投資總額 : 15,000,000美元
- (iv) 註冊資本 : 6,800,000美元
- (v) 股本權益／出資 : 中方 : 2,720,000美元(40%)
外方 : 4,080,000美元(60%)
- (vi) 訂約方責任 : 中方 :
 - 為合營公司申請批文及營業執照
 - 貢獻一幅土地及其土地使用權，金額為中方之註冊資本2,000,000美元
 - 協助合營公司在中國聘請管理、技術、勞工及其他相關員工外方 :
 - 協助合營公司於海外購買設備及材料
 - 協助合營公司設計、規劃及管理發展項目
- (vii) 分佔溢利／虧損 : 根據訂約方佔合營公司之股本權益釐定

4. 根據日期為二零零九年十一月十七日之營業執照【企合總遼大總字第01215】，合營公司經已成立，註冊資本為6,800,000美元，經營期為一九九三年二月二日起至二零四三年二月一日屆滿，為期50年。業務範圍乃發展及管理房地產。

第三節：其他

5. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 合營公司管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
- (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
- (iii) 合營公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行合營公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
76.	中國上海松江區 洞涇鎮 上海天安別墅 第一期之未出售單位	上海天安別墅(「發展項目」)的總地盤面積為1,253,340平方米,計劃分期發展成為一個總建築面積約1,065,339平方米之綜合住宅/渡假發展項目。 發展項目第一期由98個總建築面積32,167.28平方米之獨立式別墅組成,已於二零零三年十二月落成。 該物業由發展項目第一期三個總建築面積1,012.81平方米的未售別墅組成。 物業之土地使用權已經授出,由二零零二年十二月六日起至二零七二年四月十五日止,為期七十年,作住宅用途。	該物業現時為空置。	26,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益: 9,895,600元)

附註:

第一節：業權文件

1. 根據日期為二零零二年五月十六日之房地產權證【滬房地松字(2002)第004571號】，發展項目第一期內地盤面積為107,892平方米之土地使用權已經授予由信溢投資有限公司擁有之外商獨資企業上海佘山鄉村俱樂部有限公司(「外商獨資企業」)，由二零零二年四月十六日起至二零七二年四月十五日止，為期70年，作住宅用途。
2. 根據上海房屋土地資源管理局於二零零四年十一月二十三日發出之房屋所有權證【滬房地松字(2004)第026820號】，總建築面積32,167.28平方米之發展項目第一期之業權已歸屬於外商獨資企業，由二零零二年四月十六日起至二零七二年四月十五日止，作住宅用途。

第二節：公司背景

3. 根據日期為二零零八年九月一日之營業執照第310000400262018(市局)號，外商獨資企業經已註冊成立，註冊資本為50,000,000美元，經營期為二零零一年四月六日起至二零七一年四月五日止。業務範圍包括於物業、生態農地、別墅及會籍會所內經營消閒及假日社區。

第三節：物業狀況

4. 根據日期為二零零二年八月二日之建設用地規劃許可證【滬松規地(2002)0321號】，發展項目之地盤面積107,892平方米之部分已指定為住宅及配套設施。

第四節：其他

5. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 外商獨資企業管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 外商獨資企業經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
77.	中國上海閔行區 昆陽路3388弄 中房森林別墅多個部分	<p>中房森林別墅(「發展項目」)為一個大型豪華住宅別墅發展項目，包括合共198間別墅連同社區設施，分兩期發展。發展項目之地盤面積約361,720平方米。</p> <p>該物業包括發展項目內第一期內43座別墅，總建築面積約22,136.26平方米(包括7,100.89平方米之地庫)，於二零零六年落成。</p> <p>發展項目之土地使用權經已授出，由二零零七年一月十二日起至二零零七年十二月二十四日止，作住宅用途。</p>	1間519.04平方米(包括168.28平方米之地庫)之別墅按每月租金人民幣32,000元出租，而其餘物業為空置。	654,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 248,912,400元)

附註：

第一節：業權文件

- 根據上海房屋土地資源管理局於二零零七年一月二十九日發出之十八份房地產權證，總建築面積為9,270.35平方米(包括3,019.42平方米之地庫)之物業之業權已歸屬於上海凱恒置業有限公司(「外商獨資企業1」)。詳情表列如下：

編號	別墅編號	房地產權證編號	發出日期	建築面積 (平方米)
1.	1	滬房地閔字2007第004349號	二零零七年一月二十九日	481.09
2.	2	滬房地閔字2007第004325號	二零零七年一月二十九日	482.40
3.	5	滬房地閔字2007第004389號	二零零七年一月二十九日	482.40
4.	9	滬房地閔字2007第004386號	二零零七年一月二十九日	549.27
5.	12	滬房地閔字2007第004392號	二零零七年一月二十九日	549.27
6.	15	滬房地閔字2007第004393號	二零零七年一月二十九日	519.04
7.	19	滬房地閔字2007第004396號	二零零七年一月二十九日	555.11
8.	21	滬房地閔字2007第004398號	二零零七年一月二十九日	495.86
9.	22	滬房地閔字2007第004399號	二零零七年一月二十九日	557.31
10.	35	滬房地閔字2007第004470號	二零零七年一月二十九日	578.33
11.	38	滬房地閔字2007第004479號	二零零七年一月二十九日	549.27
12.	48	滬房地閔字2007第004461號	二零零七年一月二十九日	596.18
13.	63	滬房地閔字2007第004405號	二零零七年一月二十九日	425.50
14.	86	滬房地閔字2007第004406號	二零零七年一月二十九日	506.75
15.	87	滬房地閔字2007第004351號	二零零七年一月二十九日	366.75
16.	92	滬房地閔字2007第004336號	二零零七年一月二十九日	555.11
17.	96	滬房地閔字2007第004350號	二零零七年一月二十九日	518.57
18.	97	滬房地閔字2007第004328號	二零零七年一月二十九日	502.14

總計：9,270.35

2. 根據上海房屋土地資源管理局於二零零七年一月二十九日發出之二十五份房地產權證，總建築面積12,865.91平方米(包括4,081.47平方米之地庫)之物業之業權已歸屬於上海凱隆置業有限公司(「外商獨資企業2」)。詳情表列如下：

編號	別墅編號	房地產權證編號	發出日期	建築面積 (平方米)
1.	98	滬房地閔字(2007)第004510號	二零零七年一月二十九日	518.57
2.	99	滬房地閔字(2007)第004511號	二零零七年一月二十九日	519.04
3.	100	滬房地閔字(2007)第004512號	二零零七年一月二十九日	549.27
4.	102	滬房地閔字(2007)第004355號	二零零七年一月二十九日	549.86
5.	103	滬房地閔字(2007)第004359號	二零零七年一月二十九日	549.27
6.	105	滬房地閔字(2007)第004356號	二零零七年一月二十九日	519.04
7.	106	滬房地閔字(2007)第004357號	二零零七年一月二十九日	357.53
8.	108	滬房地閔字(2007)第004353號	二零零七年一月二十九日	549.27
9.	109	滬房地閔字(2007)第004381號	二零零七年一月二十九日	403.61
10.	110	滬房地閔字(2007)第004376號	二零零七年一月二十九日	518.57
11.	111	滬房地閔字(2007)第004372號	二零零七年一月二十九日	506.75
12.	118	滬房地閔字(2007)第004368號	二零零七年一月二十九日	555.11
13.	122	滬房地閔字(2007)第004384號	二零零七年一月二十九日	578.33
14.	123	滬房地閔字(2007)第004373號	二零零七年一月二十九日	432.33
15.	126	滬房地閔字(2007)第004371號	二零零七年一月二十九日	549.86
16.	127	滬房地閔字(2007)第004379號	二零零七年一月二十九日	549.86
17.	131	滬房地閔字(2007)第004333號	二零零七年一月二十九日	519.04
18.	132	滬房地閔字(2007)第004324號	二零零七年一月二十九日	506.75
19.	133	滬房地閔字(2007)第004327號	二零零七年一月二十九日	518.57
20.	135	滬房地閔字(2007)第004323號	二零零七年一月二十九日	519.04
21.	136	滬房地閔字(2007)第004347號	二零零七年一月二十九日	506.75
22.	137	滬房地閔字(2007)第004343號	二零零七年一月二十九日	549.27
23.	152	滬房地閔字(2007)第004344號	二零零七年一月二十九日	519.04
24.	155	滬房地閔字(2007)第004321號	二零零七年一月二十九日	519.04
25.	157	滬房地閔字(2007)第004345號	二零零七年一月二十九日	502.14
總計：				12,865.91

第二節：公司背景

3. 根據日期為二零零六年十一月十日之營業執照【310000400489920(市局)】，外商獨資企業1經已成立，註冊資本為人民幣275,933,200元，經營期自二零零六年十一月十日至二零七零年十一月九日。業務範圍為出租及管理房地產及相關服務。
4. 根據日期為二零零六年十一月十日之營業執照【310000400489938(市局)】，外商獨資企業2經已成立，註冊資本為人民幣266,315,300元，經營期為二零零六年十一月十日至二零七零年十一月九日。業務範圍為出租及管理房地產及相關服務。

第三節：其他

5. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由外商獨資企業1至2合法擁有。外商獨資企業1至2有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並有權於承按人同意後轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；
 - (ii) 該物業受以東亞銀行(中國)有限公司上海分行為受益人之按揭規限；及
 - (iii) 外商獨資企業1及2經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業1及2之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
78.	中國廣東省 廣州市番禺區 市橋鎮龍美村 廣州天安番禺節能 科技園 第一至四期多個部分	廣州天安番禺節能科技園(「發展項目」)包括一幅地盤面積約513,088平方米之不規則地塊，計劃分期發展為總建築面積約712,525平方米之大型工業／商業／住宅綜合發展項目。	除建築面積981.38平方米現時佔有作銷售辦公室外，該物業之其餘部分為空置。	492,000,000元 (新鴻基集團應佔 19.03%權益： 93,627,600元)
		該物業包括發展項目內總建築面積54,075.19平方米之未出售配套辦公室／宿舍單位，連同10,916.13平方米之835個地庫車庫。		
		發展項目已獲授土地使用權，年期至二零五二年止，一般期限為50年，作工業用途。		

附註：

第一節：業權文件

1. 根據廣州市人民政府於二零零三年八月二十八日發出之十份國有土地使用權證，總地盤面積517,152.80平方米之發展項目之土地使用權已授予廣州市番禺節能科技園發展有限公司(「番禺科技」)，作工業用途。
2. 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零九年九月九日發出之房地產權證【粵房地權證穗字第02100041026號】，發展項目內總建築面積20,508.87平方米之廣州市番禺東環街迎賓路730號番禺節能科技園內天安菁華公寓1之業權已歸屬於番禺科技。
3. 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零九年九月九日發出之房地產權證【粵房地權證穗字第0210041027號】，發展項目內總建築面積19,164.41平方米之廣州市番禺東環街迎賓路730號番禺節能科技園內天安菁華公寓2之業權已歸屬於番禺科技。
4. 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零九年九月九日發出之房地產權證【粵房地權證穗字第0210041028號】，發展項目內總建築面積8,166.14平方米之廣州市番禺東環街迎賓路730號番禺節能科技園內天安菁華公寓3之業權已歸屬於番禺科技。
5. 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零九年九月九日發出之房地產權證【粵房地權證穗字第0210041025號】，發展項目內總建築面積6,751.56平方米之廣州市番禺東環街迎賓路730號番禺節能科技園內天安菁華公寓(地下室)之業權已歸屬於番禺科技。

6. 根據九份房地產權證，物業第一期至第三期總建築面積約3,453.1平方米之部分之業權已歸屬於番禺科技，一般年期於二零五二年六月十一日及二零五二年九月二十四日屆滿，作工業用途。證書之詳情概述如下：

編號	樓宇	單位	證書編號	屆滿日期	建築面積 (平方米)
1.	天安科技創業中心	104	C3540038	二零五二年六月十一日	59.7
2.	天安科技創業中心	105	C3540040	二零五二年六月十一日	116.7
3.	天安科技創業中心	206	C3540043	二零五二年六月十一日	357.2
4.	天安科技創業中心	207	C3540042	二零五二年六月十一日	225.2
5.	天安科技創業中心	208	C3540041	二零五二年六月十一日	222.5
6.	天安科技產業大廈1座	101	C6520792	二零五二年九月二十四日	527.7
7.	天安科技產業大廈1座	102	C6520791	二零五二年九月二十四日	860.5
8.	天安科技產業大廈1座	103	C6520796	二零五二年九月二十四日	519.5
9.	天安科技交流中心	101	C6520800	二零五二年九月二十四日	564.1
總計：					<u>3,453.1</u>

第二節：公司背景

7. 根據日期為二零零九年五月二十七日之營業執照第4401262011719號，番禺科技經已成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，經營期為二零零零年七月六日至二零二零年七月六日。經營範圍包括設計、規劃、貿易及查詢科學技術項目；製造及加工通訊設備及電子產品以及房地產發展項目。

第三節：物業狀況

8. 根據日期為二零零四年二月十六日之商品房預售許可證【番禺預許字第20040013號】，發展項目內總建築面積23,274平方米之天安科技創業中心已獲許可進行預售。
9. 根據日期為二零零五年八月三十日之商品房預售許可證【番禺預許字第20050451號】，發展項目內總建築面積50,506平方米之番禺節能科技園天安科技創新大廈已獲許可進行預售。
10. 根據日期為二零零六年十二月十九日之商品房預售許可證【番禺預許字第20060383號】，發展項目內總建築面積50,628.7平方米之番禺節能科技園天安科技產業大廈已獲許可進行預售。
11. 根據日期為二零零六年十二月十九日之商品房預售許可證【番禺預許字第20060382號】，發展項目內總建築面積29,827.83平方米之番禺節能科技園天安科技交流中心已獲許可進行預售。

第四節：其他

12. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由番禺科技合法擁有。番禺科技有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並於取得承按人之同意後，有權轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；及
- (ii) 該物業受以廣州市農村信用合作聯社番禺信用社為受益人之按揭規限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
79.	中國上海閔行區 黃樺路 369弄9-11號 嘉富麗苑會所	嘉富麗苑(「發展項目」)為八幢十四層高住宅大廈、兩幢十三層高住宅大廈及一幢六層高住宅大廈，連同會所，總建築面積為76,300平方米(821,293平方呎)，包括74,000平方米(796,536平方呎)作住宅用途，2,300平方米(24,757平方呎)作會所用處。 該物業包括發展項目內建築面積1,065.13平方米之會所。 發展項目已獲授土地使用權，由一九九五年三月八日起至二零六五年三月七日止，為期70年，作住宅用途。	該物業現為空置。	5,900,000元 (新鴻基集團應佔 之38.06%權益： 2,245,540元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據上海市住房保障和房屋管理局與上海規劃和國土資源管理局於二零零九年八月八日發出之房地產權證【滬房地閔字(2009)第045626號】，建築面積1,065.1平方米之物業之業權已歸屬於港力物業管理(上海)有限公司(「外商獨資企業」)，由二零零九年三月二日起至二零六五年三月七日止，作會所用處。

第二節：公司背景

2. 根據日期為二零零八年六月二十日之營業執照【310000400211657(長寧)】，外商獨資企業經已成立，註冊資本為620,000美元，經營期為一九九九年二月十一日至二零一九年二月十日。業務範圍乃房地產管理、物業範圍為植物公園造林、車庫管理等。

第三節：其他

3. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 外商獨資企業管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 外商獨資企業經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
80.	中國江蘇省 南京市建邺區 中山南路122號及 石鼓路交界 南京天安國際大廈 之未出售單位	南京天安國際大廈(「發展項目」)包 括一幢44層高之綜合商業／住宅樓 宇，連同2層地庫，於二零零三年落 成。 該物業包括發展項目10樓至12樓之 多個未出售辦公室單位，總建築面 積約為781.99平方米。 發展項目已獲授土地使用權，年期 分別直至二零三二年八月十八日、 二零四二年八月十八日及二零六二 年八月十八日止，作商業、辦公室 及住宅用途。	該物業現為空置。	11,600,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 4,414,960元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據南京市人民政府於二零零四年五月發出之國有土地使用權證【寧建國用(2004年)字第04762號】，地盤面積約10,092.2平方米之發展項目之土地使用權已授予南京天都實業有限公司(「外商獨資企業」)，年期分別直至二零三二年八月十八日、二零四二年八月十八日及二零六二年八月十八日止，作商業、辦公室及住宅用途。

第二節：公司背景

2. 根據日期為二零零五年之營業執照第320100400000925號，外商獨資企業經已成立，註冊資本為13,500,000美元，經營期為一九九二年七月二日起至二零四二年七月一日屆滿，為期50年。業務範圍乃房地產開發、建造、銷售、出租、管理及相關服務。

第三節：物業狀況

3. 根據日期為二零零零年九月十六日之商品房外銷證【寧房外銷第000356號】，總建築面積60,516.83平方米之發展項目已獲許可銷售予當地及海外買家。
4. 根據日期為二零零一年九月十七日之商品房外銷證【寧房外銷第000419號】，總建築面積37,492.60平方米之發展項目已獲許可銷售予當地及海外買家。

第四節：其他

5. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由外商獨資企業合法擁有。外商獨資企業有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並有權於承按人同意後轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；
 - (ii) 該物業受以東亞銀行(中國)有限公司上海分行為受益人之按揭規限；及
 - (iii) 外商獨資企業經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣										
81. 中國江蘇省無錫市濱湖區梁溪河南側無錫紅山半島之未出售部分	無錫紅山半島(「發展項目」)包括一個面積88,320.3平方米之不規則地盤，發展為住宅發展項目，於二零零三年／二零零四年落成。 該物業包括發展項目之未出售部分，有關建築面積之詳情表列如下：	該物業現為空置。	37,000,000元 (新鴻基集團應佔 36.16%權益： 13,379,200元)										
	<table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">503.24</td> </tr> <tr> <td>店舖</td> <td style="text-align: right;">1,280.58</td> </tr> <tr> <td>車庫(228個)</td> <td style="text-align: right;"><u>9,202.20</u></td> </tr> <tr> <td> 總計</td> <td style="text-align: right;"> <u><u>10,986.02</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 平方米	住宅	503.24	店舖	1,280.58	車庫(228個)	<u>9,202.20</u>	 總計	 <u><u>10,986.02</u></u>		
用途	建築面積 平方米												
住宅	503.24												
店舖	1,280.58												
車庫(228個)	<u>9,202.20</u>												
 總計	 <u><u>10,986.02</u></u>												
	發展項目已獲授土地使用權，年期至二零七一年九月二十六日、二零四一年九月二十六日及二零五一年九月二十六日止，分別作住宅、商業及配套設施用途。												

附註：

第一節：業權文件

1. 根據四份日期全部為二零零一年十二月五日之國有土地使用權證【錫濱國用(2001)字第164號、第165號、第166號及第167號】，總地盤面積88,320.3平方米之發展項目之土地使用權已授予無錫紅山置業有限公司(「合營公司」)，年期至二零七一年九月二十六日、二零四一年九月二十六日及二零五一年九月二十六日止，分別作住宅、商業及配套設施用途。
2. 根據無錫市郊區房屋建造綜合開發公司與合營公司於二零零二年四月二十七日訂立之國有土地使用權轉讓合同(「轉讓合同」)，無錫市郊區房屋建造綜合開發公司同意轉讓發展項目之土地使用權予合營公司。轉讓合同規定之主要條件概述如下：
 - (i) 位置：無錫市濱湖區梁溪河南側
 - (ii) 地盤面積：88,320.3平方米
 - (iii) 土地用途：住宅、商業及配套設施
 - (iv) 土地使用年期：自發出國有土地使用權證起計70年、40年及50年，分別作住宅、商業及配套設施用途

第二節：公司背景

3. 根據無錫市郊區房屋建造綜合開發公司(「中方」)與天安(上海)投資有限公司(「外方」)於二零零一年訂立之合資經營合同(「合同」)，訂約方均同意成立合營公司。合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 合營公司名稱 : 無錫紅山置業有限公司(「合營公司」)
- (ii) 註冊資本 : 5,000,000美元
- (iii) 股本權益／出資 : 中方 : 250,000美元(5%)
外方 : 4,750,000美元(95%)
- (iv) 分佔盈利／虧損 : 根據訂約方佔合營公司之股本權益釐定
- (v) 經營年期 : 自發出營業執照日期起計20年

4. 根據日期為二零零六年七月二十日之營業執照第320200400010500號，合營公司經已成立，註冊資本為5,000,000美元，經營期為二零零一年十一月二日至二零二一年十一月一日。業務範圍乃發展「天安紅山半島」。

第三節：物業狀況

5. 根據日期為二零零二年八月二十八日之建築工程規劃許可證【F-錫規建許(2002)159號】，總建築面積48,629平方米之發展項目之建築工程已獲批准。

6. 根據日期為二零零三年一月十五日之建築工程施工許可證【錫濱建施許(2003)第003號】，總建築面積48,629平方米之發展項目之建築已獲許可開展。

第四節：其他

7. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 合營公司管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權／佔用權之剩餘年期；
- (ii) 該物業之土地使用權／佔用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
- (iii) 合營公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行合營公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
82.	中國江蘇省常州市 新北區長江路／ 珠江路 常州新城市花園 之未出售部分	常州新城市花園(「發展項目」)為一個約137,367.71平方米)之大致長方形之地盤，計劃分五期發展為總建築面積約220,000平方米之住宅發展項目。 該物業包括合共4個總建築面積608.42平方米之未出售住宅單位，連同168個3,872.26平方米之車庫。 發展項目已獲授土地使用權，分別為期70年及50年，作住宅及商業用途。	該物業現為空置。	24,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 9,134,400元)

第一節：業權文件

1. 根據日期為一九九八年九月二十八日之國有土地使用權證【常新規土國用(98)字第021號】，地盤面積79,310.42平方米之部分發展項目之土地使用權已授予常州天安城市發展有限公司(「外商獨資企業」)，由一九九八年四月一日起至二零四八年三月三十一日止，為期五十年，作住宅／商業用途。
2. 根據日期為二零零一年一月十五日之國有土地使用權證【常新規土國用(2001)字第006號】，地盤面積25,000平方米之部分發展項目之土地使用權已授予外商獨資企業，年期至二零六八年三月三十一日止，作住宅用途。
3. 根據日期為二零零二年十二月二十三日之國有土地使用權證【常國用(2002)字第553181-1號】，地盤面積33,057.29平方米之部分發展項目之土地使用權已授予外商獨資企業，年期至二零六七年十一月二日止，作住宅用途。
4. 根據常州市規劃國土管理局(「局方」)與合營公司於一九九七年十月二十八日訂立之國有土地使用權出讓合同(「合同」)，局方同意授出發展項目之土地使用權予外商獨資企業，為期七十年，作住宅用途。合同規定之主要條件概述如下：
 - (i) 地盤位置 : 常州新區高新區地段編號G2007號
 - (ii) 地盤面積 : 約137,367.69平方米
 - (iii) 地積比率 : 不超過2.5
 - (iv) 地盤覆蓋率 : 不超過40%
 - (v) 高度限制 : 不超過100米
 - (vi) 綠化比率 : 不少於25%

第二節：公司背景

5. 根據日期為二零零八年二月二十八日之營業執照第320400400004038號，外商獨資企業經已成立，註冊資本為2,650,000美元，經營期為二零零一年六月三十日起至二零四七年十一月三十日屆滿。業務範圍乃發展、建造、銷售、出租及管理房地產。

第三節：其他

6. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 外商獨資企業管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 外商獨資企業經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
83.	中國江蘇省常州市 和平北路及新民里交界 常州天安城市廣場之 未出售部分	常州天安城市廣場(「發展項目」)包 括一幢建於五層高商業平臺上之九 層高商業/酒店樓宇連同地庫，地 盤面積為6,800平方米，約於一九 九七年落成。	該物業現為空置。	5,117,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 1,947,530元)
		該物業包括23個總建築面積1,190平 方米之未出售單位。		
		發展項目已獲授土地使用權，自國 有土地使用權證發出日期起計為期 50年，作商業/辦公室/住宅用 途。		

附註：

第一節：業權文件

1. 根據兩份日期分別為一九九八年六月三十日及一九九九年八月二日之房地產權證【常房發字第111992號】及【常房權證字第00012322號】，總建築面積分別為3,632.03平方米及22,058.76平方米之發展項目1樓至4樓之業權已歸屬於前身為合營公司之常州國際商城有限公司(現名為常州天安廣場置業有限公司，為外商獨資企業(「外商獨資企業」))。
2. 根據兩份日期分別為一九九八年四月十三日及二零零一年九月四日之商品房屋登記註冊證【常房(注)商字第384號】及【常房(注)商字第677號】，總建築面積分別為3,345.6平方米、4,312.11平方米及16,398.46平方米之發展項目7樓、5樓及8-14樓之業權已歸屬於外商獨資企業。
3. 根據常州市土地管理局(「局方」)與常州天寧商城發展有限公司(現稱常州天安廣場置業有限公司)(「外商獨資企業」)於一九九三年十二月十日訂立之國有土地使用權出讓合同，局方同意授出發展項目之土地使用權予外商獨資企業，為期50年。合同規定之主要條件概述如下：
 - (i) 位置：常州新豐街
 - (ii) 地盤面積：6,800平方米
 - (iii) 用途：辦公室/商業/住宅及綜合服務用途
 - (iv) 土地使用年期：由國有土地使用權證發出日期起計為期50年
 - (v) 地積比率：不超過7
 - (vi) 地盤覆蓋率：不超過62%
 - (vii) 最大建築面積：47,847平方米
 - (viii) 高度限制：不超過14層
 - (ix) 土地使用費用：每年地盤面積每平方米人民幣1元

第二節：公司背景

4. 根據日期為二零零九年十一月十七日之營業執照第320400400000624號，外商獨資企業經已成立，註冊資本為8,000,000美元，經營期為一九九二年九月十日至二零三二年九月九日，為期40年。業務範圍乃發展、建造、銷售、出租及管理發展項目。

第三節：物業狀況

5. 根據常州商品房預售許可證第(95)8及9號，發展項目獲授權進行海外及本地預售。總建築工程面積為49,137平方米，其中46,137平方米用作本地預售，3,000平方米獲授權作海外預售。

第四節：其他

6. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 外商獨資企業管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 外商獨資企業經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
84.	中國江蘇省常州市 武進區常州天安別墅 第一期之未出售部分	常州天安別墅(「發展項目」)包括面積473,333平方米之不規則地盤，計劃分四期發展為總建築面積約140,786平方米之405幢別墅。 該物業包括發展項目第一期兩間未出售之別墅，總建築面積約709.24平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期分別為70年及40年，分別作住宅用途及商業用途。	該物業現為空置。	9,700,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 3,691,820元)

附註：

第一節：業權文件

- 根據常州市武進區國土資源局(「局方」)與常州天安元城房地產發展有限公司(「外商獨資企業」)於二零零四年一月十三日訂立之國有土地使用權出讓合同(「合同」)，局方同意將發展項目之土地使用權授予外商獨資企業。合同規定之主要條件概述如下：
 - 地盤面積：473,333平方米
 - 用途：住宅／商業
 - 土地使用期限：70年—住宅
40年—商業
 - 地積比率：0.8
- 根據常州市房屋管理局於二零零七年一月二十一日發出之房地產權證【常房權證武字第31000159】，建築面積356.77平方米之物業(別墅編號30-6)之業權已歸屬於外商獨資企業。
- 根據常州市房屋管理局於二零零七年一月三十一日發出之房地產權證【常房權證武字第31000137】，建築面積352.47平方米之該物業(別墅編號23-5)之業權已歸屬於外商獨資企業。

第二節：公司背景

- 根據日期為二零零八年十一月十一日之營業執照第320400400012724號，外商獨資企業經已成立，註冊資本為32,300,000美元，經營期為二零零四年三月五日起至二零五四年三月四日屆滿，為期50年。業務範圍乃發展、銷售及出租房地產。

第三節：其他

5. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由外商獨資企業合法擁有。外商獨資企業有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；及
 - (ii) 該物業並不受限於任何按揭或其他第三方產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
85.	中國江蘇省 南通市工農路 南通天安花園之 未出售部分	南通天安花園(「發展項目」)之地盤面積約為203,839.91平方米，計劃分五期發展為總建築面積約223,000平方米之住宅發展項目。 該物業包括發展項目內總建築面積2,951.21平方米之未出售住宅公寓／排屋。 發展項目已獲授土地使用權，期限直至二零七零年十一月二十五日止，為期70年，作住宅用途。	該物業現為空置。	28,600,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 10,885,160元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據由南通市國土資源局(「局方」)發出之國有土地使用權證第0106110號及第0106111號，總地盤面積203,839.91平方米之發展項目之土地使用權已授予外商獨資企業新海通有限公司(「外商獨資企業」)，期限直至二零七零年十一月二十五日止，作住宅用途。
2. 根據局方與外商獨資企業於二零零零年九月二十六日訂立之國有土地使用權出讓合同【通地出字(2000)第45號】(「合同」)，局方同意授出發展項目之土地使用權予外商獨資企業。合同規定之主要條件概述如下：
 - (i) 地盤面積 : 203,840.95平方米
 - (ii) 用途 : 住宅
 - (iii) 土地使用期限 : 70年

第二節：公司背景

3. 根據日期為二零零七年九月十八日之營業執照第320600400000017號，合營公司經已成立，註冊資本為30,000,000美元，經營期為一九八五年九月五日起至二零一五年九月四日屆滿。業務範圍包括發展旅遊服務及房地產發展。

第三節：物業狀況

4. 根據日期為二零零五年七月二十八日之商品房預售許可證【通房預售證第(2005)033號】，發展項目內總建築面積33,798平方米之第47座至第51座之預售已獲許可。
5. 根據日期為二零零五年十二月十六日之商品房預售許可證【通房預售證第(2005)061號】，發展項目內總建築面積10,163.94平方米之第23座至第29座之預售已獲許可。

6. 根據日期為二零零八年三月十日之商品房預售許可證【通房預售證第(2008)015號】，發展項目內總建築面積10,912平方米之第30座至第39座之預售已獲許可。
7. 根據日期分別為二零零九年八月十一日及二零零九年十月十五日之商品房預售許可證【通房預售證(2009)036及049號】，總建築面積26,785.57平方米之發展項目第五期第一批獲許可進行預售。
8. 根據日期為二零零九年四月九日之施工證第3206002009040800001A號，總建築面積25,000平方米之發展項目第五期第一批之建築工程已獲許可。
9. 根據日期為二零零八年二月二十七日之建設工程規劃許可證【第20080012號】，外商獨資企業已獲准發展總建築面積53,799平方米之發展項目第五期。

第四節：其他

10. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 外商獨資企業管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 外商獨資企業經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
86.	中國吉林省長春市 高新技術產業開發區 長春天安第一城 第一至三期之 未出售部分	長春天安第一城(「發展項目」)包括 一個總地盤面積414,954平方米之不 規則地盤，指定分期發展為總建築 面積507,400平方米之綜合住宅發展 項目。	該物業現為空置。	77,800,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 29,610,680元)

該物業包括第一期至第三期總建築
面積18,169平方米之未出售部分。建
築面積詳情如下：

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	6,978
店舖	2,341
車庫	<u>8,850</u>
總計：	<u><u>18,169</u></u>

假設發展項目已獲授土地使用權，
為期50年，作住宅用途。

附註：

第一節：業權文件

- 根據長春高新技術產業開發區管委會(「甲方」)與天安(長春)投資有限公司(「乙方」)於二零零零年十一月八日訂立之合同,甲方同意向乙方授予發展項目之土地使用權作房地產發展。合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 地盤面積 : 約520,000平方米
- (ii) 地積比率 : 1.8
- (iii) 代價 : 每平方米人民幣450元(不包括拆遷成本)
- (iv) 甲方責任 : 拆卸、收地及提供有關地盤之配套服務等。

- 根據長春市人民政府於二零零五年八月二十三日發出之國有土地使用證【長高新國用(2005)第01090062號】，發展項目第一期內地盤面積6,217平方米之商業部分之土地使用權已授予長春天安房地產開發有限公司(「外商獨資企業」)，年期至二零一零年十一月二十八日屆滿，作商業用途。

3. 根據長春市人民政府於二零零七年七月五日發出之四份國有土地使用證【長國用(2007)第091000881至091000884號】，總地盤面積69,539平方米之發展項目第二期及第三期之土地使用權已授予外商獨資企業，年期至二零五零年十一月十七日屆滿，分別作商業及住宅用途。

第二節：公司背景

4. 根據日期為二零零七年六月三十日之營業執照【企獨吉長總字第001522號】，外商獨資企業經已成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，經營期為二零零一年五月十日起至二零五一年五月九日屆滿。業務範圍乃建造及發展房地產開發。

第三節：其他

5. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 外商獨資企業管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 外商獨資企業經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
87.	中國北京朝陽區 南湖路 北京天安豪園之 未出售部分	北京天安豪園為總建築面積42,140平方米之二十二層高住宅樓宇(「發展項目」)，連同建築面積約11,353平方米之三層地庫車庫，於二零零五年落成。 該物業包括發展項目內5個總建築面積約1,297平方米之未出售住宅單位。 發展項目已獲授土地使用權，年期至二零六四年八月二十四日為止，作公寓用途。	該物業現為空置。	35,000,000元 (新鴻基集團應佔 38.06%權益： 13,321,000元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據日期為二零零四年八月十七日之國有土地使用權證【京市朝港澳臺國用(2004)字第10353號】，地盤面積5,400平方米之發展項目之土地使用權已授予北京南湖花園公寓有限公司(「北京南湖」)，年期至二零六四年八月二十四日為止，作公寓用途。
2. 根據北京市國土資源管理局(「國土局」)與北京南湖於一九九四年八月二十五日之國有土地使用權出讓合同【京房地出讓(合)字(94)第048號】，國土局同意授出發展項目之土地使用權予北京南湖，上述合同規定之主要條件概述如下：
 - (i) 土地用途 : 辦公室
 - (ii) 地盤面積 : 5,400平方米
 - (iii) 位置 : 朝陽區農展南路朝陽公園西小區組團
 - (iv) 土地使用年期 : 50年
 - (v) 地積比率 : 6.4
 - (vi) 車庫規定 : 提供地庫車庫及地盤之1/3作車庫用途
 - (vii) 樓宇高度 : 不超過60米
 - (viii) 開放空間規定 : 30%
 - (ix) 樓宇規約 : 北京南湖須於一九九五年十二月三十一日前完成發展項目之相等於不少於建築面積8,000平方米之建築工程，而整個發展項目須於一九九六年十二月三十一日前完成

3. 根據北京市國土資源和房屋管理局與北京南湖於一九九六年二月二十六日訂立之協議，訂約方均同意修訂日期為一九九四年八月二十五日之國有土地使用權出讓合同，上述協議規定之主要條件概述如下：

- (i) 土地用途 : 公寓
- (ii) 土地使用年期 : 70年
- (iii) 總建築面積 : 52,833平方米(其中41,793平方米位於地面以上)，並須補地價人民幣7,472,300元。

第二節：公司背景

4. 根據日期為二零零九年十月二十一日之營業執照第110000410084614號，北京南湖經已成立，註冊資本為15,600,000美元，經營期為一九九四年七月十三日至二零一零年七月十二日，為期16年。經營範圍乃建造及發展房地產、銷售、出租及管理已規劃區域之辦公室、公寓及配套設施。

第三節：物業狀況

5. 根據日期為二零零四年十二月十日之商品房預售許可證【京房售證字(2004)465號】，發展項目總建築面積39,570.02平方米之3樓至22樓已獲許可進行預售。

第四節：其他

6. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 北京南湖管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 北京南湖業經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行北京南湖之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
88.	中國上海長寧區 龍溪路上海明苑別墅 第三期第一批之 未出售單位	上海明苑別墅(「發展項目」)計劃發展為大型豪華別墅發展項目，包括超過200間別墅連同社區設施。總地盤面積約為207,942平方米。 發展項目第三期之地盤面積為82,708平方米，計劃發展為72幢總建築面積約33,547平方米(連同20,952平方米之地庫)之別墅發展項目。 該物業包括發展項目第三期第一批內13間總建築面積約5,640.69平方米(連同3,053.48平方米之地庫)之未出售別墅，於二零零七年年初落成。 發展項目已獲授土地使用權，由一九九二年十二月四日起至二零六二年十二月三日止，為期70年，作住宅用途。	該物業現為空置。	609,000,000元 (新鴻基集團應佔 22.84%權益： 139,095,600元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據日期為一九九二年十二月四日之國有土地使用權證【滬國用(批)字出讓第000157號】，上海明鴻房地產發展有限公司(「合營公司」)已獲授發展項目之土地使用權，由一九九二年十二月四日起至二零六二年十二月三日止，為期70年，作住宅用途。
2. 根據上海市國土局(「授予人」)與新加坡明鴻發展投資(私人)有限公司(75%)及上海東湖(集團)聯營公司(25%)(統稱「承讓人」)於一九九二年十一月二日訂立之國有土地使用權出讓合同【滬土(1992)出讓合同第154號】(「合同」)，授予人同意授出發展項目之土地使用權予承讓人。合同規定之主要條件概述如下：
 - (i) 地盤面積 : 207,942平方米
 - (ii) 獲許可用途 : 園林別墅
 - (iii) 土地使用年期 : 70年
 - (iv) 地積比率 : 不超過0.4 : 1
 - (v) 土地出讓代價 : 9,315,802美元
 - (vi) 土地使用費用 : 每年每平方米人民幣1元

- (vii) 樓宇密度 : 不超過20%
- (viii) 樓宇高度 : 園林別墅不超過10米，社區建築不超過14米
- (ix) 綠化比率 : 不少於50%
- (x) 建築規定 : 不少於60%之上層建築物須於一九九六年十一月二日前完成
- (xi) 其他 : 承讓人須負責拆卸及重置以及於該地盤建造基建及輔助設施

第二節：公司背景

3. 根據上海市東湖(集團)聯營公司(「甲方」)與新加坡明鴻發展投資(私人)有限公司(「乙方」)於一九九二年九月二日訂立之合資經營合同(「合同」)，訂約方均同意成立合資經營公司。合同規定之主要條件概述如下：
 - (i) 合營公司名稱 : 上海明鴻房地產發展有限公司(「合營公司」)
 - (ii) 註冊資本 : 15,000,000美元
 - (iii) 資本權益／出資 : 甲方 : 3,750,000美元(25%)
乙方 : 11,250,000美元(75%)
 - (iv) 分佔盈利／虧損 : 根據訂約方佔合營公司之股本權益釐定
 - (v) 經營年期 : 自發出營業執照日期起計25年
4. 根據上海市房屋土地管理局於一九九五年十一月發出之信函【滬房地資字(1995)697號】，確認乙方於合同所述於合營公司之股本權益更改，而甲方之權益則維持不變。甲方、乙方及Allied Resort (Hangzhou) Company Limited之股本權益分別為25%、15%及60%。
5. 根據日期為二零零七年六月二十七日之營業執照【企合滬總字第002535號(市局)】，合營公司經已成立，註冊資本為15,000,000美元，經營期為一九九二年十一月二十五日至二零一七年十一月二十四日，為期25年。業務範圍乃發展及管理房地產以及有關地盤內之配套設施。

第三節：物業狀況

6. 根據日期為二零零五年十一月十八日之預售許可證【長寧房地(2005)預字0001577】，總建築面積4,844.12平方米及地庫面積2,777.19平方米之第三期部分已獲准進行預售。
7. 根據日期為二零零六年三月十日之預售許可證【長寧房地(2006)預字0000102】，總建築面積2,519.47平方米及地庫面積1,478.33平方米之第三期部分已獲准進行預售。
8. 根據日期為二零零六年五月十五日之預售許可證【長寧房地(2006)預字0000483】，總建築面積5,275.08平方米及地庫面積4,809.18平方米之第三期部分已獲准進行預售。

9. 根據日期為二零零六年七月三日之預售許可證【長寧房地(2006)預字0000739】，總建築面積4,106.37平方米及地庫面積2,367.14平方米之第三期部分已獲准進行預售。
10. 根據日期為二零零六年九月十八日之預售許可證【長寧房地(2006)預字0001087】，總建築面積2,183.32平方米及地庫面積1,320.29平方米之第三期部分已獲准進行預售。

第四節：其他

11. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由合營公司合法擁有。合營公司有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；及
 - (ii) 合營公司經已註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行合營公司之營業執照所指明之業務。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 港幣
89.	中國深圳 福田區 深圳天安數碼城 多個部分	深圳天安數碼城(「發展項目」)之地盤面積為273,527.37平方米，包括多幢工業／辦公室樓宇、數碼技術樓宇、住宅區、公寓、多功能會所及技術服務中心。	該物業現為空置。	2,900,000,000元 (新鴻基集團應佔 19.03%權益： 551,870,000元)

該物業包括發展項目內總建築面積約61,640.61平方米之未出售部分。面積詳情表列如下：

用途	概約 建築面積 平方米
住宅	55,229.62
宿舍	1,312.30
工廠	3,447.56
配套辦公室	<u>1,651.13</u>
總計*：	<u><u>61,640.61</u></u>

* (不包括1,536個車庫)

發展項目已獲授土地使用權，由一九八八年十一月十六日起至二零三八年十一月十五日止，為期50年。

附註：

第一節：業權文件

- 根據日期全部為一九九三年六月八日之兩份房地產證【深房地字第0085266號】及【深房地字第0085299號】，地盤面積290,528.77平方米之發展項目之土地使用權已授予深圳天安工業開發有限公司(目前重新命名為深圳天安數碼城有限公司)(「合營公司」)，由一九九八年十一月十六日起至二零三八年十一月十五日止，為期50年，作工業用途。
- 根據深圳市規劃國土局於一九九六年十一月三十日發出之收回協議【深規土收字(1996)001號】，地盤面積17,001.4平方米之發展項目部分已被收回。

第二節：公司背景

3. 根據深圳市工業區開發公司(「甲方」)與天安中國投資有限公司(「乙方」)於一九八八年十月七日訂立之合資經營合同(「合資經營合同」)，訂約方均同意成立合營公司。合資經營合同規定之主要條款概述如下：

- (i) 合營公司名稱 : 深圳天安工業開發有限公司
(目前重新命名為深圳天安數碼城有限公司)
(「合營公司」)
- (ii) 投資總額 : 25,000,000美元
- (iii) 註冊資本 : 10,000,000美元
- (iv) 股本權益／出資 : 甲方：50%
乙方：50%
- (v) 分佔盈利／虧損 : 根據訂約方佔合營公司之股本權益釐定

4. 根據日期為二零零九年十月二十六日之營業執照第440301501118608號，合營公司經已成立，註冊資本為47,280,000美元，經營期為一九九零年四月七日起至二零四零年四月七日屆滿，業務範圍乃發展、建造及及管理現代工業開發項目及配套住宅、商業、文化及娛樂設施。

第三節：物業狀況

- 5. 根據日期為二零零八年八月五日之房地產預售許可證【深房許字(2008)福田005號】，總建築面積108,782.08平方米之天安高爾夫瓏園已獲許可進行預售。
- 6. 根據日期為二零零零年十一月二十一日之預售證【深(福)房許字(2000)048號】，總建築面積117,105.87平方米之樓宇已獲許可預售。

第四節：其他

- 7. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 合營公司管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權／佔用權之剩餘年期；
 - (ii) 該物業之土地使用權／佔用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 合營公司經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行合營公司之營業執照所指明之業務。