

以下為世邦魏理仕有限公司就其於二零零七年六月三十日對本集團的所有物業權益進行估值而編製的估值函件全文，連同估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

34/F. Central Plaza  
18 Harbour Road  
Wanchai, Hong Kong  
T 852 2820 2800  
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三十四樓  
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

敬啟者：

吾等根據閣下的指示，對SOHO中國有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。吾等確認已進行有關現場視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零七年六月三十日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等按市值基準進行估值。所謂市值，吾等定義為「自願買家與自願賣家就有關權益經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

除非另有訂明，吾等的估值乃按照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會物業估值準則第一版」進行估值。吾等亦已遵守公司條例（第32章）附表3第34(2)、(3)段，及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章、第12及16項應用指引所載的一切規定。

於估值的面積計量中，可銷售建築面積指劃入單位的套內面積及可分攤公共面積，如露台及其他類似公用地方，如樓梯、升降機走廊。不可銷售建築面積指若干公用附屬設施的樓面面積，其中包括配電房、保安室及公寓大樓之間的通道等。一個項目或項目下某期的建築面積包括可銷售建築面積及不可銷售建築面積，但不包括地下停車場的建築面積。

吾等進行估值時，假設業主將物業於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以抬高此等物業權益的價值。

除非另有訂明，所有物業權益均以比較法進行估值，並假設每項物業均可以交吉形式出售。比較基於實際交易所變現的價格或對可比較物業的出價為基準。類似面積、特性和地點的可比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點和缺點，以達致公平價值比較。

第一類物業權益是 貴集團於中國持作銷售的已竣工房地產發展項目，吾等以直接比較法對每項有關物業權益估值，當中假設其中每項物業權益均按其現有狀況交吉出售，並經參考有關市場上可比較的銷售交易。該等已簽約出售的物業權益尚未完成正式授讓程序，吾等已考慮合同價格對該等物業權益作出估值。

於吾等的估值中，已竣工房地產發展項目為有關地方部門已就建築物簽發《建設工程竣工驗收備案表》的房地產。

第二類物業權益是 貴集團於中國持有的發展中物業權益，吾等乃根據各該等物業將按照向吾等出示的 貴集團最近期發展計劃發展及竣工為基準對物業權益進行估值。吾等假設該等計劃已獲得相關部門批准。於達致意見時，吾等採納直接比較法，並參考有關市場可比較銷售的憑證，且會計及由集團提供的已付及將付發展成本，以反映發展項目的質素。

於估值中，發展中房地產發展項目指建設工程施工許可證已簽發，但《建設工程竣工驗收備案表》尚未簽發的建築物。

第三類物業權益是 貴集團於中國持作未來發展的物業權益，吾等亦採用直接比較法對該等物業權益估值，當中假設其中每項物業權益均按其現有狀況交吉出售，並經參考有關市場上可比較的銷售交易。

於估值中，持作未來發展房地產項目指《建設工程施工許可證》尚未簽發，但《國有土地使用證》已簽發的建築物。

第四類的酒店發展項目是 貴集團於中國持作佔用的物業權益，吾等採用收入法對該等物業權益進行估值，收入法包括將現有及復歸收入潛力資本化，以達致資本值。此方法用於有投資收入的物業最為可取，一般應用時會使用資本化率。

第四類物業權益中的會所及辦公室是 貴集團於中國持作佔用的物業權益，吾等已採用直接比較法對該等物業權益估值，當中假設其中每項物業權益均按其現有狀況交吉出售，並經參考有關市場上可比較的銷售交易。

第五類物業權益是 貴集團於中國租用的物業權益。基於該等物業權益不得轉讓或分租或缺少重大盈利租金，吾等並無賦予其任何商業價值。

第六類物業權益是 貴集團於中國持有的其他物業權益，吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。於估值中，其他物業權益是 貴集團已與物業的有關擁有人或政府機關訂立協議，而於估值日並無取得國有土地使用證及／或尚未悉數支付土地補價。

吾等對位於中國的物業權益進行估值時，乃倚賴 貴集團的中國法律顧問，海問律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。吾等獲提供有關該等物業權益的業權文件的摘要，惟吾等並無查閱文件正本以核實所有權或是否有任何修訂並未見於吾等所取得的副本。所有有關文件僅用作參考。

吾等已假設，除非另有指示， 貴集團已全數支付有關第一、二、三及四類物業權益中地塊的土地出讓金，而根據多份國有土地使用證， 貴集團已取得該等地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內， 貴集團有權佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式處置該等地塊（不包括該等已按揭的部分），及 貴集團擁有本估值報告中所有物業權益的房屋所有權並有權收取物業銷售所得款項，佔用、使用、轉讓、租賃及按揭物業。

吾等頗為倚賴 貴集團提供的資料，尤其但不限於銷售紀錄、未售單位記錄、規劃批准、法定通告、地役權、租賃、樓面平面圖及樓面面積（包括建築面積、可銷售建築面積及不可銷售建築面積）等資料。吾等並無進行實地計量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。於檢查所獲資料及作出查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。吾等無理由懷疑 貴公司提供給吾等估值所依據的重要資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等已就此次估值範圍查驗有關物業。於查驗過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構性檢查，亦無測試建築物的設施。因此，吾等無法匯報有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何未來發展實地查驗地基狀況及設施等方面的質素。

吾等進行估值時，並無考慮物業權益所欠負的任何押記、抵押或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有訂明外，吾等假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有訂明外，一切貨幣款額乃以人民幣（「人民幣」）計值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國北京市  
朝陽區建國路88號  
SOHO中國有限公司  
董事會 台照

代表  
世邦魏理仕有限公司  
估值及諮詢服務部  
資深董事總經理  
余錦雄

*BSc (Hons) FHKIS FRICS RPS (GP) FHIREA*

謹啟

二零零七年九月二十一日

附註：余先生為香港測量師學會高級副會長，亦為註冊專業測量師（產業測量）、英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員及香港地產行政學會資深會員，余先生擁有逾25年於香港、中國及亞太區的估值經驗。

## 估值概要

| 物業權益   | 於二零零七年<br>六月三十日<br>現況下的資本值<br>(人民幣元) | 貴集團<br>應佔權益   | 於二零零七年<br>六月三十日<br>貴集團<br>應佔資本值<br>(人民幣元) |
|--|--------------------------------------|---------------|---|
| <b>第一類－貴集團於中國持作銷售的物業權益</b>   |                                      |               |   |
| 1. 中華人民共和國<br>北京市朝陽區<br>建國門外大街4號<br>建外SOHO一期至<br>六期的多個辦公室單位、<br>零售商舖、貯物室<br>及泊車位 | 433,000,000                          | 95%           | 411,350,000                               |
| 2. 中華人民共和國<br>北京市朝陽區<br>東大橋路8號<br>SOHO尚都二期及<br>三期的多個零售商舖、<br>貯物室及泊車位             | 249,500,000                          | 100%          | 249,500,000                               |
| 3. 中華人民共和國<br>北京市朝陽區<br>建國路88號<br>SOHO現代城的一<br>個公寓單位、<br>五個辦公室單位<br>及多個泊車位       | 297,900,000                          | 54%           | 160,866,000                               |
|  |                                      | <b>第一類小計：</b> | <b>821,716,000</b>                        |

| 物業權益  | 於二零零七年<br>六月三十日<br>現況下的資本值<br><br>(人民幣元) | 貴集團<br>應佔權益 | 於二零零七年<br>六月三十日<br>貴集團<br>應佔資本值<br><br>(人民幣元) |
|---|--|-------------|---|
| <b>第二類－貴集團於中國持有的發展中物業權益</b>   |  |             |   |
| 4. 中華人民共和國<br>北京市朝陽區<br>建國門外大街4號<br>建外SOHO七期的<br>多個辦公室單位、<br>零售商舖及泊車位     | 928,300,000                              | 95%         | 881,885,000                                   |
| 5. 中華人民共和國<br>北京市朝陽區<br>東大橋路8號<br>SOHO尚都三期的<br>多個零售商舖<br>及辦公室單位           | 1,925,000,000                            | 100%        | 1,925,000,000                                 |
| 6. 中華人民共和國<br>北京市朝陽區<br>朝陽門外大街<br>朝外SOHO的多個<br>零售商舖、辦公室<br>單位、貯物室<br>及泊車位 | 2,832,000,000                            | 99.5%       | 2,817,840,000                                 |
| 7. 中華人民共和國<br>北京市延慶縣<br>八達嶺<br>長城腳下的公社<br>二期的32間獨立屋、<br>一個水療中心<br>及一間兒童會所 | 851,000,000                              | 95%         | 808,450,000                                   |

| 物業權益  | 於二零零七年<br>六月三十日<br>現況下的資本值<br>(人民幣元) | 貴集團<br>應佔資本值 | 於二零零七年<br>六月三十日<br>貴集團<br>應佔資本值<br>(人民幣元) |
|---|--------------------------------------|--------------|---|
| 8. 中華人民共和國<br>北京市朝陽區<br>光華路<br>光華路SOHO的<br>多個辦公室單位、<br>零售商舖及泊車位       | 1,511,000,000                        | 95%          | 1,435,450,000                             |
|   |                                      | 第二類小計：       | <u>7,868,625,000</u>                      |
| <b>第三類－貴集團於中國持作未來發展的物業權益</b>  |                                      |              |   |
| 9. 中華人民共和國<br>北京市朝陽區<br>工人體育館北路<br>三里屯SOHO的<br>一塊地塊                   | 7,949,000,000                        | 95%          | 7,551,550,000                             |
|   |                                      | 第三類小計：       | <u>7,551,550,000</u>                      |
| <b>第四類－貴集團於中國持作佔用的物業權益</b>  |                                      |              |   |
| 10. 中華人民共和國<br>海南省瓊海市博<br>鰲鎮博鰲凱賓斯<br>基飯店(亦稱藍色<br>海岸)的一個會議<br>中心及多間獨立屋 | 244,000,000                          | 90%          | 219,600,000                               |
| 11. 中華人民共和國<br>北京市延慶縣<br>八達嶺<br>長城腳下的公社<br>一期的11間<br>獨立屋及會所           | 855,200,000                          | 95%          | 812,440,000                               |

| 物業權益  | 於二零零七年<br>六月三十日<br>現況下的資本值<br>(人民幣元) | 貴集團<br>應佔資本值 | 於二零零七年<br>六月三十日<br>貴集團<br>應佔資本值<br>(人民幣元) |
|---|--------------------------------------|--------------|---|
| 12. 中華人民共和國<br>北京市朝陽區<br>建國門外大街4號<br>建外SOHO二期的<br>會所及五期的會所                  | 226,000,000                          | 95%          | 214,700,000                               |
| 13. 中華人民共和國<br>北京市朝陽區<br>建國路88號SOHO<br>現代城的一間會所                             | 82,100,000                           | 54%          | 44,334,000                                |
| 14. 中華人民共和國<br>北京市朝陽區<br>建國路88號SOHO<br>現代城B座的1805號<br>辦公室單位、19樓及<br>20樓整個樓層 |                                      |              | 無商業價值<br>(附註i)                            |
|   |                                      | 第四類小計：       | <u>1,291,074,000</u>                      |
| <b>第五類－貴集團於中國租用的物業權益</b>  |                                      |              |   |
| 15. 中華人民共和國<br>北京市朝陽區<br>建國門外大街4號<br>建外SOHO的四個<br>零售商舖                      |                                      |              | 無商業價值                                     |
|   |                                      | 第五類小計：       | <u>無商業價值</u>                              |

| 物業權益                       | 於二零零七年<br>六月三十日<br>現況下的資本值<br>(人民幣元) | 貴集團<br>應佔資本值  | 於二零零七年<br>六月三十日<br>貴集團<br>應佔資本值<br>(人民幣元) |
|----------------------------|--------------------------------------|---------------|---|
| <b>第六類—貴集團於中國持有的其他物業權益</b> |                                      |               |   |
| 16. 中華人民共和國                |                                      |               | 無商業價值                                     |
| 北京市                        |                                      |               | (附註ii)                                    |
| 崇文區                        |                                      |               |   |
| 前門大街                       |                                      |               |   |
| 天安門南                       |                                      |               |   |
| 預留地塊                       |                                      |               |   |
|                            |                                      | <b>第六類小計：</b> | <u>無商業價值</u>                              |
|                            |                                      | <b>總計：</b>    | <u>17,532,965,000</u>                     |

附註i：倘 貴公司取得有關該物業有效的房屋所有權證或同等證明，該物業的資本值估計約為人民幣127,700,000元。有關此物業的詳情，請參閱第IV-39頁。

附註ii：貴集團擬訂立多份協議收購發展項目的土地的經濟利益，但有關收購須待取得中國政府批文，方可作實，而 貴集團尚未完成收購。於二零零七年六月三十日，倘 貴公司完成收購經濟利益及取得有效的國有土地使用證或等同項目，則土地的資本值估計約為人民幣12,316,900,000元。有關本物業的詳情，請參閱第IV-41頁。

## 第一類－貴集團於中國持作銷售的物業權益

## 估值證書

| 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情  | 於二零零七年<br>六月三十日<br>現況下的資本值<br>(人民幣元)                                  |
|--|---|---|---|
| 1. 中華人民共和國<br>北京市朝陽區<br>建國門外大街4號<br>建外SOHO一期至<br>六期的多個<br>辦公室單位、<br>零售商舖、<br>貯物室及泊車位 | <p>該物業包括總建築面積約1,739平方米的9個辦公室單位，總可銷售建築面積約6,956平方米的44個零售商舖、總建築面積約1,517平方米的九個儲物室及529個泊車位。</p> <p>建外SOHO一期至六期(「該發展項目」)(本物業估值中所載該物業及第12號物業為其一部分)佔用面積約為84,318平方米的地塊(「該地塊」)，已發展成多幢辦公及住宅建築物，總建築面積及總可銷售建築面積分別約為610,658平方米及476,038平方米。</p> <p>該物業已於二零零三年至二零零五年分期完工。</p> <p>該地塊分為多個土地使用期限持有，其中使用權最早將於二零四二年五月十三日屆滿。</p> | <p>兩個總可銷售建築面積共約為425平方米的零售商舖已分成多個租期出租，分別於二零一一年五月十八日及二零一二年六月十四日屆滿，總月租為人民幣50,870元。</p> <p>該物業的餘下部分現時為空置單位。</p> | <p>433,000,000</p> <p>(貴集團應佔<br/>95%權益：<br/>人民幣<br/>411,350,000元)</p> |

## 附註：

- 根據 貴集團於二零零二年四月十八日訂立的《北京第一機床廠部分原廠址轉讓合同》，一幅該地塊位置所在面積約為168,900平方米地塊的土地使用權已轉讓予 貴集團，代價為人民幣923,000,000元。

2. 根據 貴集團訂立的下列《國有土地使用權出讓合同》及其補充協議，該發展項目總土地面積約為87,506.89平方米的土地使用權已分為多個土地使用期限重批予 貴集團，總代價為人民幣807,882,818元。

| 土地使用權出讓合同編號        | 土地面積<br>(平方米)    | 用途                                 | 代價<br>(人民幣)        |
|--------------------|------------------|------------------------------------|--------------------|
| 京地出(合)字(2002)第210號 | 25,743.61        | 公寓、辦公室、零售、地下車庫、<br>地下辦公室及地下零售      | 203,507,429        |
| 京地出(合)字(2002)第430號 | 8,887.70         | 辦公室、零售、地下車庫及<br>地下倉庫               | 119,283,565        |
| 京地出(合)字(2002)第431號 | 6,018.67         | 辦公室及零售                             | 108,280,269        |
| 京地出(合)字(2003)第077號 | 22,242.30        | 公寓、零售及地下車庫                         | 178,724,886        |
| 京地出(合)字(03)第1050號  | 12,909.49        | 公寓、零售、地下零售及地下車庫                    | 91,302,679         |
| 京地出(合)字(03)第1036號  | 11,705.12        | 公寓、辦公室、零售、地下辦公室<br>、地下零售、地下車庫及地下倉庫 | 106,783,990        |
| 合計：                | <u>87,506.89</u> | 合計：                                | <u>807,882,818</u> |

3. 根據下列《國有土地使用證》， 貴集團分為多個土地使用期限持有發展項目總土地面積約為84,317.67平方米的土地使用權。

| 國有土地使用證編號                  | 簽發日期            | 土地面積<br>(平方米)    | 用途                                   |
|----------------------------|-----------------|------------------|--------------------------------------|
| 京市朝涉外國用(2004出)<br>字第10178號 | 二零零四年<br>七月二日   | 25,743.61        | 公寓、辦公室、零售、<br>地下辦公室、地下零售<br>及地下車庫    |
| 京市朝涉外國用(2004出)<br>字第10185號 | 二零零四年<br>九月八日   | 8,887.70         | 辦公室、零售、<br>地下車庫、地下倉庫                 |
| 京市朝涉外國用(2004出)<br>字第10208號 | 二零零四年<br>九月八日   | 6,018.67         | 辦公室及零售                               |
| 京市朝涉外國用(2006出)<br>字第10240號 | 二零零六年<br>二月二十七日 | 19,053.08        | 公寓、零售、地下零售、<br>地下車庫及地下倉庫             |
| 京市朝涉外國用(2006出)<br>第10301號  | 二零零六年<br>八月十日   | 12,909.49        | 公寓、零售、地下零售<br>及地下車庫                  |
| 京市朝涉外國用(2006出)<br>第10275號  | 二零零六年<br>八月十日   | 11,705.12        | 公寓、零售、辦公室、<br>地下零售、地下辦公室、<br>地下車庫及倉庫 |
| 合計：                        |                 | <u>84,317.67</u> |                                      |

4. 部分物業包括總建築面積分別約1,739平方米及5,681平方米的9個辦公室單位及33個零售商舖已簽約出售，總合同價為人民幣245,452,522元。於達至吾等對該物業資本值的意見時，吾等已考慮該等部分的合同價。

5. 貴集團的法律顧問向吾等提供對該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 貴集團擁有該物業的房屋所有權，根據中國法律有權佔用、使用、轉讓、按揭及租賃該物業。
  - (b) 該物業的業主北京紅石建外房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司，貴公司佔該公司的95%股權。
6. 以下是主要證書／批文摘要：
- i. 《國有土地使用證》 有
  - ii. 《國有土地使用權出讓合同》 有
  - iii. 《建設用地規劃許可證》 有
  - iv. 《建設工程規劃許可證》 有
  - v. 《預售許可證》 有
  - vi. 《建設工程竣工驗收備案表》 有
  - vii. 《房屋所有權證》 有

## 估值證書

| 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情            | 於二零零七年<br>六月三十日<br>現況下的資本值<br><br>(人民幣元)                     |
|---|--|-----------------|--|
| 2. 中華人民共和國<br>北京市朝陽區東<br>大橋路8號SOHO<br>尚都二及三期的<br>多個零售商舖、<br>貯物室及泊車位 | 該物業包括位於SOHO尚都<br>二期及三期(「該發展項目」)<br>總建築面積約2,475平方米的<br>17個零售商舖、總建築面積<br>約為758平方米的11個儲物<br>室及704個泊車位。                                      | 該物業現時為空置物<br>業。 | 249,500,000<br><br>(貴集團應佔<br>100%權益：<br>人民幣<br>249,500,000元) |
|   | 該發展項目(本物業估值中<br>所載物業及第5號物業為其<br>一部分)佔用面積約為<br>21,785平方米的地塊(「該地<br>塊」)，將分為二期及三期發<br>展，總建築面積約為<br>172,176平方米及總可銷售<br>建築面積約為121,332平方<br>米。 |                 |  |
|   | 該物業已於二零零六年竣<br>工。  |                 |  |
|   | 該地塊分為多個土地使用期<br>限持有，其中使用權最早將<br>於二零四四年七月二十七日<br>屆滿。  |                 |  |

## 附註：

1. 根據北京市房地產管理局與北京建華置地有限公司於一九九四年九月二十八日訂立的《國有土地使用權出讓合同》(京房地出讓(合)字(94)第054號)，一幅該地塊位置所在面積約為33,800平方米地塊的土地使用權已批予北京建華置地有限公司，代價為人民幣159,460,000元。
2. 根據北京市國土資源和房屋管理局與北京建華置地有限公司於二零零四年三月二十五日訂立的補充協議，該地塊總面積約21,785.248平方米土地使用權的土地出讓金變更為人民幣103,776,792元。

3. 根據北京市國土資源局簽發的下列《國有土地使用證》，北京建華置地有限公司按多個土地使用期限持有該發展項目總地塊面積約21,785.25平方米的土地使用權，其中使用權最早將於二零四四年七月二十七日屆滿。

| 國有土地使用證編號                 | 簽發日期            | 土地面積<br>(平方米)    | 用途及屆滿日期   |
|---------------------------|-----------------|------------------|---|
| 京市朝其國用(2004出)<br>字第10162號 | 二零零四年<br>七月二十八日 | 8,238.78         | 公寓：二零七四年七月<br>二十七日；<br>商用：二零四四年<br>七月二十七日；<br>辦公室：二零五四年<br>七月二十七日；<br>地下停車場：二零五四年<br>七月二十七日 |
| 京市朝其國用(2004出)<br>字第10168號 | 二零零四年<br>七月二十八日 | 13,546.47        | 公寓：二零七四年七月<br>二十七日；<br>商用：二零四四年七月<br>二十七日；<br>辦公室：二零五四年<br>七月二十七日；<br>地下停車場：二零五四年<br>七月二十七日 |
|                           |                 | 合計：              |   |
|                           |                 | <u>21,785.25</u> |   |

4. 部分物業包括總建築面積約2,475平方米的17個零售商舖以及218個泊車位已簽約出售，總合同價為人民幣123,149,609元。於達至吾等對該物業資本值的意見時，吾等已考慮該等部分的合同價。

5. 貴集團的法律顧問向吾等提供對該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 未出售單位方面，在竣工驗收合格並辦理完相關竣工手續後，貴集團在取得有關房屋所有權證方面並無任何法律障礙，貴集團擁有該物業的房屋所有權，並有權佔用、使用、轉讓、按揭及租賃該物業。
- (b) 該物業的業主北京建華置地有限公司乃根據中國法律成立的合作經營企業，貴公司佔該發展項目的100%股權。

6. 以下是主要證書／批文摘要：

- |                   |   |
|-------------------|---|
| i. 《國有土地使用證》      | 有 |
| ii. 《國有土地使用權出讓合同》 | 有 |
| iii. 《建設用地規劃許可證》  | 有 |
| iv. 《建設工程規劃許可證》   | 有 |
| v. 《預售許可證》        | 有 |
| vi. 《建設工程竣工驗收備案表》 | 有 |

## 估值證書

| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情  | 於二零零七年<br>六月三十日<br>現況下的資本值<br><br>(人民幣元)  |
|--|--|---|---|
| 3. 中華人民共和國<br>北京市朝陽區建<br>國路 88號 SOHO<br>現代城的一個公<br>寓單位、五個辦<br>公室單位及多個<br>泊車位 | <p data-bbox="504 546 847 734">該物業包括一個公寓、五個辦公室單位及 1,233 個泊車位。總可銷售建築面積(括除 1,233 個泊車位)約為 860 平方米。</p> <p data-bbox="504 786 847 1249">SOHO 現代城(「該發展項目」)(本物業估值中所載物業、第 13 號物業及第 14 號物業為其一部分)佔用面積約為 60,547 平方米的地塊(「該地塊」)，已發展為六幢住宅大廈、四幢辦公大樓、一間幼稚園及一幢停車樓。該發展項目的總建築面積及總可銷售建築面積分別約為 471,300 平方米及 379,608 平方米。</p> <p data-bbox="504 1301 847 1368">該物業已於二零零一年竣工。</p> <p data-bbox="504 1420 847 1568">該地塊分為多個土地使用期限持有，當中使用權最早將於二零四一年九月二十四日屆滿。</p> | <p data-bbox="884 546 1150 813">本物業其中 625 個泊車位已出租，總月租為人民幣 87,500 元，年期為四年，自二零零五年十月一日開始，至二零零九年九月三十日為止。</p> <p data-bbox="884 864 1150 931">該物業的餘下部分現時被空置。</p> | <p data-bbox="1217 546 1406 577">297,900,000</p> <p data-bbox="1217 624 1406 775">(貴集團應佔<br/>54%權益：<br/>人民幣<br/>160,866,000元)</p> |

## 附註：

1. 根據日期為一九九七年八月八日的轉讓協議，該一幅該地塊位置所在總面積約為 73,000.00 平方米地塊的土地使用權已轉讓予 貴集團作工業用途，代價為人民幣 400,000,000 元。

2. 根據下列《國有土地使用權出讓合同》及其補充協議，該地塊面積約為55,810.47平方米的土地使用權已分為多個土地使用期限重批予 貴集團，總代價為人民幣410,304,907元。

| 土地使用權出讓合同編號        | 土地面積<br>(平方米)    | 用途    | 代價<br>(人民幣元)       |
|--------------------|------------------|-------|--------------------|
| 京房地出讓(合)字(98)第205號 | 3,450.78         | 住宅    | 28,863,331         |
| 京房地出讓(合)字(98)第204號 | 5,059.27         | 住宅    | 28,532,163         |
| 京房地出(合)字(99)第072號  | 5,176.00         | 住宅    | 26,766,449         |
| 京房地出(合)字(99)第433號  | 4,350.88         | 住宅    | 26,748,633         |
| 京房地出(合)字(99)第206號  | 5,335.08         | 住宅    | 28,526,264         |
| 京房地出(合)字(99)第341號  | 4,350.88         | 住宅    | 28,921,862         |
| 京地出(合)字(2000)第181號 | 21,508.95        | 住宅及綜合 | 229,272,282        |
| 京地出(合)字(2001)第413號 | 6,578.63         | 車庫    | 12,673,923         |
| 合計：                | <u>55,810.47</u> | 合計：   | <u>410,304,907</u> |

3. 根據下列《國有土地使用證》，該發展項目總土地面積約為60,547.39平方米的土地使用權已分為多個土地使用期限重批予 貴集團，其中使用權最早將於二零四一年九月二十四日屆滿。

| 國有土地使用證編號                  | 簽發日期          | 土地面積<br>(平方米)    | 屆滿日期                                      |
|----------------------------|---------------|------------------|---|
| 京朝國用(地)字第000427號           | 二零零零年<br>四月七日 | 3,450.78         | 二零六八年十二月七日                                |
| 京朝國用(地)字第000344號           | 二零零零年<br>一月七日 | 5,059.27         | 二零六八年八月二十七日                               |
| 京朝國用(地)字第000502號           | 二零零零年<br>四月七日 | 6,400.00         | 二零六九年四月四日                                 |
| 京朝國用(2000出)字第0014號         | 二零零零年<br>二月一日 | 5,574.88         | 二零六九年十二月五日                                |
| 京朝國用(1999出)<br>字第00047號    | 二零零零年<br>四月七日 | 6,400.00         | 二零六九年七月八日                                 |
| 京朝國用(1999出)<br>字第00120號    | 二零零零年<br>二月一日 | 5,574.88         | 二零六九年十月十四日                                |
| 京市朝涉外國用(2003出)<br>字第10242號 | 二零零三年<br>七月九日 | 21,508.95        | 住宅：二零七零年六月<br>二十一日；<br>綜合：二零五零年六月<br>二十一日 |
| 京朝國用(2004出)字第0152號         | 二零零四年<br>四月七日 | 6,578.63         | 二零四一年九月二十四日                               |
|                            | 合計：           | <u>60,547.39</u> |   |

4. 本物業所有單位均沒有簽約出售。

5. 貴集團的法律顧問向吾等提供對該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 貴集團擁有該物業的房屋所有權，根據中國法律有權佔用、使用、轉讓、按揭及租賃該物業。
  - (b) 該物業的業主北京中鴻天房地產有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司，貴公司佔該公司的54%股權。
6. 以下是主要證書／批文摘要：
- i. 《國有土地使用證》 有
  - ii. 《國有土地使用權出讓合同》 有
  - iii. 《建設用地規劃許可證》 有
  - iv. 《建設工程規劃許可證》 有
  - v. 《預售許可證》 有
  - vi. 《建設工程竣工驗收備案表》 有
  - vii. 《房屋所有權證》 有

## 第二類－貴集團於中國持有的發展中物業權益

## 估值證書

| 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情       | 於二零零七年<br>六月三十日<br>現況下的資本值                      |
|---|--|------------|---|
| 4. 中華人民共和國北京市朝陽區建國門外大街4號建外SOHO七期的多個辦公室單位、零售商舖及泊車位 | 該物業包括總可銷售建築面積約為49,529平方米的兩幢辦公大樓內243個辦公室單位、總可銷售建築面積約為6,954平方米的93個零售商舖及49個泊車位。總可銷售建築面積(不計49個泊車位)約為56,483平方米。 | 該物業現時在發展中。 | 928,300,000<br><br>(貴集團應佔95%權益：人民幣881,885,000元) |
|   | 建外SOHO七期(「該發展項目」)佔用面積約為14,987平方米的地塊(「該地塊」)，正在發展成總建築面積約為73,163平方米及總可銷售建築面積約為56,483平方米的物業項目。                 |            |   |
|   | 據 貴集團告知，完成該物業的估計發展成本約為人民幣103,990,000元(不包括市場推廣成本)。  |            |   |
|   | 該物業將於二零零七年九月底前完工。  |            |   |
|   | 該地塊分為多個土地使用期限持有，其中使用權最早將於二零四四年八月三十日屆滿。   |            |   |

## 附註：

1. 根據 貴集團於二零零二年四月十八日訂立的《北京第一機床廠部分原廠址轉讓合同》，一幅該地塊位置所在面積約為168,900平方米地塊的土地使用權已轉讓予 貴集團，代價為人民幣923,000,000元。
2. 根據北京市國土資源局於二零零四年八月三十一日訂立的《國有土地使用權出讓合同》(京地出(合)字(2004)第0895號)及其於二零零五年十月十日訂立的補充協議，該發展項目土地面積約為14,987.14平方米的土地使用權已分為多個土地使用期限重批予 貴集團，代價為人民幣75,567,370元。

3. 根據北京市人民政府於二零零五年十一月十四日簽發的《國有土地使用證》(京市朝涉外國用(2005出)第10371號)，該發展項目總土地面積約為14,987.14平方米的土地使用權已分為多個土地使用期限重批予 貴集團，其中使用權最早將於二零四四年八月三十日屆滿。
4. 部分該物業包括總可銷售建築面積約為49,376.71平方米的242個辦公室單位、總可銷售建築面積為5,307.12平方米的56個零售商舖及17個泊車位已簽約出售，總合同價為人民幣1,084,540,597元。於達致吾等對該物業資本值的意見時，吾等已考慮該等部分的合同價。
5. 貴集團的法律顧問向吾等提供對該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) 在竣工驗收合格並辦理完相關竣工手續後， 貴集團在取得有關房屋所有權證方面應無任何法律障礙。
  - (b) 已簽約出售但未交付買方的單位方面， 貴集團有權根據買賣協議向買方收取該等單位的銷售所得款項，並交付單位予買方。 貴集團於已出售單位的買方取得相應的房屋所有權證後，將不再對建築物及已出售單位的土地使用權擁有任何權益。
  - (c) 貴集團已向中國政府取得所有建造該物業所必需的批文。
  - (d) 該物業的業主北京紅石建外房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司，貴公司佔該公司的95%股權。
6. 以下是主要證書／批文摘要：

|                   |     |
|-------------------|-----|
| i. 《國有土地使用證》      | 有   |
| ii. 《國有土地使用權出讓合同》 | 有   |
| iii. 《建設用地規劃許可證》  | 有   |
| iv. 《建設工程規劃許可證》   | 有   |
| v. 《預售許可證》        | 有   |
| vi. 《建設工程竣工驗收備案表》 | 不適用 |

## 估值證書

| 物業  | 概況及年期   | 佔用詳情           | 於二零零七年<br>六月三十日<br>現況下的資本值<br><br>(人民幣元)                         |
|---|---|----------------|--|
| 5. 中華人民共和國<br>北京市朝陽區東<br>大橋路8號SOHO<br>尚都三期的多個<br>零售商舖及辦公<br>室單位 | 該物業包括發展項目中的兩<br>幢建築物，容納總可銷售建<br>築面積約為37,748平方米的<br>265個零售商舖及總可銷售<br>建築面積約為59,232平方米<br>的232個辦公室單位。該物<br>業的總可銷售建築面積約為<br>96,980平方米。                  | 該物業現時在發展<br>中。 | 1,925,000,000<br><br>(貴集團應佔<br>100%權益：<br>人民幣<br>1,925,000,000元) |
|   | SOHO尚都(「該發展項目」)<br>(本物業估值中所載物業及<br>第2號物業為其一部分) 佔用<br>面積約為21,785平方米的地<br>塊(「該地塊」)，將分為二期<br>及三期發展，總建築面積約<br>為172,176平方米及總可銷<br>售建築面積約為121,332平<br>方米。 |                |  |
|   | 據 貴集團告知，完成該物<br>業的估計發展成本約為人民<br>幣72,603,000元(不包括市場<br>推廣成本)。  |                |  |
|   | 該物業將於二零零七年竣<br>工。   |                |  |
|   | 該地塊分為多個土地使用期<br>限持有，其中使用權最早將<br>於二零四四年七月二十七日<br>屆滿。   |                |  |

## 附註：

1. 根據北京市房地產管理局與北京建華置地有限公司於一九九四年九月二十八日訂立的《國有土地使用權出讓合同》(京房地出讓(合)字(94)第054號)，一幅該地塊位置所在面積約為33,800平方米地塊的土地使用權已批予北京建華置地有限公司，代價為人民幣159,460,000元。

2. 根據北京市國土資源和房屋管理局與北京建華置地有限公司於二零零四年三月二十五日訂立的補充協議，該地塊總面積約21,785.248平方米的土地使用權的土地出讓金變更為人民幣103,776,792元。
3. 根據本物業估值第2號物業附註3中所列《國有土地使用證》，北京建華置地有限公司按多個土地使用期限持有該發展項目總土地面積約21,785.25平方米的土地使用權，最早將於二零四四年七月二十七日屆滿。
4. 部分該物業包括總可銷售建築面積分別約為58,696.73平方米及37,748.46平方米的230個辦公室單位及全部零售商舖已簽約出售，總合同價為人民幣2,251,019,892元。於達致吾等對該物業資本值的意見時，吾等已考慮該等部分的合同價。
5. 貴集團的法律顧問向吾等提供對該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) 在竣工驗收合格並辦理完相關竣工手續後，貴集團在取得有關房屋所有權證方面應無任何法律障礙。
  - (b) 多個單位已簽約出售，但尚未交付買方。貴集團有權根據買賣協議向買方收取該等單位的銷售所得款項，並須交付單位。貴集團於已出售單位的買方取得相應的房屋所有權證後，將不再對建築物及已出售單位的土地使用權擁有任何權益。
  - (c) 貴集團已向中國政府取得所有建造該物業所必需的批文。
  - (d) 該物業的業主北京建華置地有限公司乃根據中國法律成立的合作經營企業，貴公司佔該發展項目的100%股權。
6. 以下是主要證書／批文摘要：
 

|                   |     |
|-------------------|-----|
| i. 《國有土地使用合同證》    | 有   |
| ii. 《國有土地使用權出讓合同》 | 有   |
| iii. 《建設用地規劃許可證》  | 有   |
| iv. 《建設工程規劃許可證》   | 有   |
| v. 《預售許可證》        | 有   |
| vi. 《建設工程竣工驗收備案表》 | 不適用 |

## 估值證書

| 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情      | 於二零零七年<br>六月三十日<br>現況下的資本值<br>(人民幣元)                              |
|---|--|-----------|---|
| 6. 中華人民共和國<br>北京市朝陽區朝<br>陽門外大街朝外<br>SOHO的多個零售<br>商舖、辦公室單<br>位、貯物室及泊<br>車位 | 該物業包括一幢28層商用建<br>築物(包括三層地庫)。該物<br>業將容納總可銷售建築面積<br>約為56,245平方米的218個<br>辦公室單位及總可銷售建築<br>面積約為64,318平方米的<br>477個零售商舖、總可銷售<br>建築面積約為463平方米的<br>三個貯物室，以及332個地<br>下停車位。 | 該物業正在發展中。 | 2,832,000,000<br><br>(貴集團應佔<br>99.5%權益：<br>人民幣<br>2,817,840,000元) |
|   | 朝外SOHO(「該發展項目」)<br>佔用面積約為19,975平方米的<br>地塊(「該地塊」)，正發展<br>成為總建築面積及總可銷售<br>建築面積分別約為151,168<br>平方米及120,563平方米的<br>物業項目。  |           |   |
|   | 據 貴集團告知，完成該物<br>業的估計發展成本約為人民<br>幣259,508,000元(不包括市<br>場推廣成本)。  |           |   |
|   | 該發展項目將於二零零七年<br>竣工。  |           |   |
|   | 該地塊所持土地使用期限分<br>別於二零四四年九月二日及<br>二零五四年九月二日屆滿。   |           |   |

## 附註：

1. 根據北京市國土資源局與 貴集團於二零零四年九月三日訂立的《國有土地使用權出讓合同》(京房地出(合)字(2004)第0747號)及其分別於二零零五年四月十一日及二零零五年七月十一日訂立的兩份補充協議，該地塊面積約19,975.06平方米的土地使用權已批予 貴集團作零售、辦公室、地下零售及地下泊車用途，代價為人民幣294,102,632元。

2. 根據北京市人民政府於二零零五年十月二十四日簽發的《國有土地使用證》(京市朝涉外國用(2005出)第10386號)，貴集團持有該發展項目土地面積約為19,975.06平方米的土地使用權，零售部分將於二零四四年九月二日屆滿，辦公室及車庫部分將於二零五四年九月二日屆滿。
3. 部分該物業包括可銷售建築面積分別約為44,268.39平方米及67,849.24平方米的196個辦公室及472個零售商舖已簽約出售，總合同價為人民幣3,346,440,973元。於達致吾等對該物業資本值的意見時，吾等已考慮該等部分的合同價。
4. 貴集團的法律顧問向吾等提供對該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) 在竣工驗收合格並辦理完相關竣工手續後，貴集團在取得有關房屋所有權證方面應無任何法律障礙。
  - (b) 已簽約出售但尚未交付買方的單位方面，貴集團有權根據買賣協議向買方收取該等單位的銷售所得款項，並須交付單位。貴集團於已出售單位的買方取得相應的房屋所有權證後，將不再對建築物及已出售單位的土地使用權擁有任何權益。
  - (c) 貴集團已向中國政府取得所有建造該物業所必需的批文。
  - (d) 該物業的業主北京朝外SOHO有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司，貴公司佔該公司的90%股權，而貴公司擁有95%股權的附屬公司北京搜候佔該公司的10%股權。
5. 以下是主要證書／批文摘要：
 

|                   |     |
|-------------------|-----|
| i. 《國有土地使用證》      | 有   |
| ii. 《國有土地使用權出讓合同》 | 有   |
| iii. 《建設用地規劃許可證》  | 有   |
| iv. 《建設工程規劃許可證》   | 有   |
| v. 《預售許可證》        | 有   |
| vi. 《建設工程竣工驗收備案表》 | 不適用 |

## 估值證書

| 物業  | 概況及年期   | 佔用詳情      | 於二零零七年<br>六月三十日<br>現況下的資本值<br><br>(人民幣元)                    |
|---|---|-----------|---|
| 7. 中華人民共和國北京市延慶縣八達嶺長城腳下的公社二期的32間獨立屋、一個水療中心及一間兒童會所 | <p>該物業包括32間獨立屋、一個水療中心及一間兒童會所，總可銷售建築面積約為20,482平方米。</p> <p>長城腳下的公社(「發展項目」)(本物業估值中所載物業及第11號物業為其一部分)佔用面積約為20,824平方米的地塊(「該地塊」)，正發展成為43間獨立屋、兩間會所及一個水療中心，總建築面積約為30,544平方米。</p> <p>據 貴集團告知，完成該物業的估計發展成本約為人民幣27,350,000元(不包括市場推廣成本)。</p> <p>該物業將於二零零七年竣工。</p> <p>該地塊所持土地使用期限分別於二零五一年四月十二日及二零七二年六月五日屆滿。</p> | 該物業正在發展中。 | <p>851,000,000</p> <p>(貴集團應佔95%權益：<br/>人民幣808,450,000元)</p> |

## 附註：

- 根據下列《國有土地使用權出讓合同》，該地塊總面積約為20,823.61平方米的土地使用權已批予 貴集團，總代價為人民幣624,708元。

| 土地使用權出讓合同編號          | 土地面積<br>(平方米)    | 合同日期       | 期限  | 批予人           | 代價<br>(人民幣元)   |
|----------------------|------------------|------------|-----|---------------|----------------|
| 京延房地出(合)字(2001)第019號 | 8,410.21         | 二零零一年四月十三日 | 50年 | 延慶縣房屋土地管理局    | 252,306        |
| 京延房地出(合)字(2002)第045號 | 12,413.40        | 二零零二年六月六日  | 70年 | 延慶縣國土資源和房屋管理局 | 372,402        |
| 合計：                  | <u>20,823.61</u> |            |     | 合計：           | <u>624,708</u> |

2. 根據下列《國有土地使用證》，貴集團持有該發展項目總土地面積約為20,823.61平方米的土地使用權。

| 國有土地使用證編號         | 簽發日期       | 土地面積<br>(平方米)    | 土地用途 | 屆滿日期      |
|-------------------|------------|------------------|------|-----------|
| 京延國用(2001)字第127號  | 二零零一年六月    | 8,410.21         | 綜合   | 不適用       |
| 京延國用(2002出)字第220號 | 二零零二年九月十一日 | 12,413.40        | 住宅   | 二零零七年六月五日 |
| 合計：               |            | <b>20,823.61</b> |      |           |

3. 根據下列《集體土地使用證》，貴集團持有該發展項目旁面積約為6,102,961平方米地塊的集體土地使用權。

| 集體土地使用權證編號      | 簽發日期       | 集體用地面積<br>(平方米)  | 屆滿日期       |
|-----------------|------------|------------------|------------|
| 京延集用(2001)第010號 | 二零零二年九月十三日 | 2,197,000        | 二零四九年三月十三日 |
| 京延集用(2002)第022號 | 二零零二年九月    | 3,905,961        | 二零四九年三月十三日 |
| 合計：             |            | <b>6,102,961</b> |            |

4. 根據於二零零六年十二月十四日訂立的按揭協議，該物業已按揭予中信銀行。
5. 該物業可銷售建築面積約為16,410平方米的27間獨立屋、水療中心及兒童會所現時已供貴集團佔用。
6. 貴集團的法律顧問向吾等提供對該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 於達到完成投資該物業至投資總額25%的法定規定後，貴集團在下文(b)及(c)項所列的限制及有關按揭應已向買家披露的情況下，有權轉讓土地使用權及其上的建築物。
  - 根據於二零零六年十二月十四日訂立的按揭協議，貴集團已將該物業及第11號物業按揭予中信銀行。貴集團仍然有權佔用及使用已按揭物業。倘貴集團轉讓或租賃該物業，須取得承按人的事先書面同意。
  - 根據長城腳下的公社－凱賓斯基飯店的凱賓斯基飯店管理協議，貴集團須遵守協議所列的物業轉讓限制。
  - 在竣工驗收合格並辦理完相關竣工手續後，貴集團在取得房屋所有權證方面應無任何法律障礙。於取得房屋所有權證後，貴集團將擁有該物業的所有權，根據中國法律並在上文(b)及(c)項的限制下有權佔用、使用、轉讓、按揭及租賃該物業。
  - 該物業目前作為飯店用途並不符合《國有土地使用權證》所述的住宅用途。貴集團存在因未按批准用途使用而受到處罰的風險。
  - 該物業的業主北京紅石新城房地產有限責任公司乃根據中國法律成立的有限責任公司，貴公司佔該公司的95%股權。

7. 以下是主要證書／批文摘要：

- |                   |     |
|-------------------|-----|
| i. 《國有土地使用證》      | 有   |
| ii. 《國有土地使用權出讓合同》 | 有   |
| iii. 《建設用地規劃許可證》  | 有   |
| iv. 《建設工程規劃許可證》   | 有   |
| v. 《預售許可證》        | 不適用 |
| vi. 《建設工程竣工驗收備案表》 | 不適用 |

## 估值證書

| 物業  | 概況及年期   | 佔用詳情       | 於二零零七年<br>六月三十日<br>現況下的資本值<br><br>(人民幣元)                        |
|---|---|------------|---|
| 8. 中華人民共和國<br>北京市朝陽區光<br>華路光華路<br>SOHO的多個辦公<br>室單位、零售商<br>舖及泊車位 | <p data-bbox="504 517 847 763">該物業包括兩幢容納總可銷售面積約38,321平方米的165個辦公室單位的辦公大樓，及總可銷售面積約20,540平方米的142間零售商舖及220個泊車位的商業平台。</p> <p data-bbox="504 801 847 1048">光華路SOHO(「發展項目」)佔用土地面積約10,189平方米的地塊(「該地塊」)，將發展為兩幢總建築面積及總可銷售建築面積分別約75,766平方米及58,861平方米的建築物。</p> <p data-bbox="504 1086 847 1227">據 貴集團告知，完成該物業的估計發展成本約為人民幣325,677,000元(不包括市場推廣成本)。</p> <p data-bbox="504 1265 847 1330">發展項目將於二零零八年完成。</p> <p data-bbox="504 1368 847 1464">該地塊所持土地使用年期於二零四四年一月十七日及二零五四年一月十七日屆滿。</p> | 該物業現時在發展中。 | 1,511,000,000<br><br>(貴集團應佔<br>95%權益：<br>人民幣<br>1,435,450,000元) |

## 附註：

1. 根據北京市國土資源和房屋管理局與北京永安興業房地產開發有限公司於二零零四年一月十八日訂立的《國有土地使用權出讓合同》(京地出(合)字(2004)第73號)，該地塊面積約10,592.3平方米的土地使用權已批予北京永安新城房地產開發有限公司，代價為人民幣111,171,904元。
2. 根據北京永安興業房地產開發有限公司與 貴集團於二零零六年四月四日訂立的《國有土地使用權轉讓合同》，該地塊面積為10,189.01平方米的土地使用權已轉讓予 貴集團，代價為人民幣438,794,565.91元。

3. 根據 貴集團與北京市國土資源局於二零零七年二月一日訂立上文附註1所述《國有土地使用權出讓合同》的補充協議，該地塊的土地使用權已更改為建築面積75,766平方米，作零售、辦公室、地下零售、地下車庫及地下倉庫用途，代價為人民幣117,519,396元。
4. 根據北京市人民政府於二零零六年六月二十六日簽發的《國有土地使用證》(京朝國用(2005出)第0713號)及於二零零七年二月十二日其所載的附註， 貴集團持有該地塊面積為10,189.01平方米的土地使用權，作零售及地下零售用途的土地使用期限於二零四四年一月十七日屆滿，而作辦公室、地下車庫及地下倉庫用途的土地使用期限則於二零五四年一月十七日屆滿。
5. 部分該物業包括可銷售建築面積分別約為32,620.68平方米及18,165.15平方米的142個辦公單位及126個零售商舖已簽約出售，總合同價為人民幣1,900,842,559元。於達致吾等對該物業資本值的意見時，吾等已考慮該等部分的合同價。
6. 貴集團的法律顧問向吾等提供對該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) 在竣工驗收合格並辦理完相關竣工手續後， 貴集團在取得有關房屋所有權證方面應無任何法律障礙。
  - (b) 已簽約出售但尚未交付買方的單位方面， 貴集團有權根據買賣協議向買方收取該等單位的銷售所得款項，並須交付單位。 貴集團於已出售單位的買方取得相應的房屋所有權證後，將不會於建築物及已出售單位的土地使用權中擁有任何權益。
  - (c) 貴集團已向中國政府取得所有建造該物業所必需的批文。
  - (d) 該物業的業主北京山石房地產有限責任公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴公司佔該公司的95%股權。
7. 以下是主要證書／批文摘要：
 

|                      |     |
|----------------------|-----|
| i. 《國有土地使用證》         | 有   |
| ii. 《國有土地使用權出讓／轉讓合同》 | 有   |
| iii. 《建設用地規劃許可證》     | 有   |
| iv. 《建設工程規劃許可證》      | 有   |
| v. 《預售許可證》           | 有   |
| vi. 《建設工程竣工驗收備案表》    | 不適用 |

## 第三類－貴集團於中國持作未來發展的物業權益

## 估值證書

| 物業  | 概況及年期   | 佔用詳情      | 於二零零七年<br>六月三十日<br>現況下的資本值<br>(人民幣元)                            |
|---|---|-----------|---|
| 9. 中華人民共和國<br>北京市朝陽區工<br>人體育館北路三<br>里屯SOHO的一塊<br>地塊 | <p>該物業由面積約51,245平方<br/>米的地塊(「該地塊」)組成。<br/>該地塊上將興建總建築面積<br/>及總可銷售建築面積分別為<br/>465,680平方米及360,000平<br/>方米的建築物及構築物。</p> <p>三里屯SOHO(「該發展項<br/>目」)乃一大型發展項目，包<br/>括可銷售建築面積約為<br/>121,000平方米的多個公寓<br/>單位、可銷售建築面積約為<br/>114,000平方米的多個辦公<br/>室單位、可銷售建築面積約<br/>為125,000平方米的多個零<br/>售商舖，1,700個泊車位及附<br/>屬設施。</p> <p>該地塊分為多個土地使用期<br/>限持有，其中使用權最早將<br/>於二零四四年四月十六日屆<br/>滿。</p> | 該物業現時為空置。 | 7,949,000,000<br><br>(貴集團應佔<br>95%權益：<br>人民幣<br>7,551,550,000元) |

## 附註：

- 根據北京市國土資源和房屋管理局與北京通盈房地產開發有限公司於二零零四年四月十七日訂立的《國有土地使用權出讓合同》(京地出(合)字(2004)第0382號)，一幅該地塊位置所在面積約為62,833平方米地塊的土地使用權已批予北京通盈房地產開發有限公司用作零售、辦公室、公寓及地下泊車用途，代價為人民幣641,511,955元。
- 根據北京通盈房地產開發有限公司與貴集團於二零零六年十二月六日訂立的《國有土地使用權轉讓合同》，該地塊面積約為51,244.54平方米的土地使用權已轉讓予貴集團，代價為人民幣2,150,000,000元。
- 根據北京市人民政府於二零零七年一月三十一日簽發的《國有土地使用證》(京朝國用(2007出)第0039號)，貴集團分為多個地使用期限持有該地塊面積為51,244.54平方米的土地使用權，其中使用權最早將於二零四四年四月十六日屆滿。
- 根據貴集團、北京通盈房地產開發有限公司與北京市國土資源局於二零零七年二月十三日訂立上文附註1所述《國有土地使用權出讓合同》的補充協議，該地塊的土地使用權已更改為土地面積及總建築面積分別為51,244.54平方米及465,680平方米，作住宅、辦公室、零售、地下零售及地下車庫用途。

5. 根據於二零零七年一月三十日訂立的按揭協議，該物業已按揭予中信銀行。
6. 貴集團的法律顧問向吾等提供對該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據 貴集團與中信銀行訂立的按揭協議(2007)信銀營抵字第0004號、(2007)信銀營抵字第0005號及(2007)信銀營抵字第0007號， 貴集團已將該物業按揭予中信銀行。 貴集團仍然有權佔用及使用該物業。
  - (b) 於達到完成投資該物業至投資總額25%的法定規定後， 貴集團在獲得承按人的事先書面同意及向買家披露有關按揭下有權轉讓土地使用權及其上的建築物。
  - (c) 貴集團現正申請建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於取得上述許可證後， 貴集團由於建築工程延遲施工而被罰款的風險不大。實踐中，倘 貴集團根據法規遞交有關文件並遵從有關程序， 貴集團不能取得上述許可證的機會很微。
  - (d) 該物業的業主北京搜候房地產有限責任公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴公司佔該公司的95%股權。
7. 以下是主要證書／批文摘要：
- |                      |     |
|----------------------|-----|
| i. 《國有土地使用證》         | 有   |
| ii. 《國有土地使用權出讓／轉讓合同》 | 有   |
| iii. 《建設用地規劃許可證》     | 不適用 |
| iv. 《建設工程規劃許可證》      | 不適用 |
| v. 《預售許可證》           | 不適用 |
| vi. 《建設工程竣工驗收備案表》    | 不適用 |

## 第四類－貴集團於中國持作佔用的物業權益

## 估值證書

| 物業  | 概況及年期   | 佔用詳情           | 於二零零七年<br>六月三十日<br>現況下的資本值<br>(人民幣元)                    |
|---|---|----------------|---|
| 10. 中華人民共和國<br>海南省瓊海市博<br>鰲鎮博鰲凱賓斯<br>基(亦稱藍色海<br>岸)的一個會議中<br>心及多間獨立屋 | <p>該物業由一個會議中心及56間獨立屋組成，總可銷售建築面積約為20,316平方米。</p> <p>博鰲凱賓斯基(「該發展項目」)佔用面積約157,668平方米的地塊(「該地塊」)，已發展為115間獨立屋及一個會議中心，總建築面積約為36,561平方米。</p> <p>該物業的獨立屋已於二零零一年竣工，而該物業的會議中心已於二零零六年竣工。</p> <p>該地塊所持土地使用期限將於二零六五年十月三十一日屆滿。</p> | 該物業現時佔用作酒店度假村。 | 244,000,000<br><br>(貴集團應佔90%<br>權益：人民幣<br>219,600,000元) |

## 附註：

- 根據瓊海市人民政府於二零零二年八月八日簽發的《國有土地使用證》(海國用(2002)字第1139號)，貴集團持有該發展項目土地面積約為157,668平方米的土地使用權，其使用權於二零六五年十月三十一日屆滿。
- 根據下列由瓊海市人民政府簽發的《房屋所有權證》，貴集團持有未出售單位總建築面積約為20,315.63平方米的房屋所有權。

| 房屋所有權證編號      | 簽發日期        | 建築面積<br>(平方米) |
|---------------|-------------|---------------|
| 海房權證海字第10349號 | 二零零六年八月二十八日 | 232.33        |
| 海房權證海字第16079號 | 二零零七年四月六日   | 2,153.85      |
| 海房權證海字第16300號 | 二零零七年五月二十四日 | 416.60        |
| 海房權證海字第16301號 | 二零零七年五月二十四日 | 312.02        |
| 海房權證海字第16302號 | 二零零七年五月二十四日 | 380.48        |
| 海房權證海字第16303號 | 二零零七年五月二十四日 | 251.10        |
| 海房權證海字第16304號 | 二零零七年五月二十四日 | 251.10        |
| 海房權證海字第16305號 | 二零零七年五月二十四日 | 380.48        |
| 海房權證海字第16306號 | 二零零七年五月二十四日 | 380.48        |
| 海房權證海字第16307號 | 二零零七年五月二十四日 | 216.97        |
| 海房權證海字第16308號 | 二零零七年五月二十四日 | 216.97        |
| 海房權證海字第16309號 | 二零零七年五月二十四日 | 216.97        |

| 房屋所有權證編號      | 簽發日期        | 建築面積<br>(平方米)    |
|---------------|-------------|------------------|
| 海房權證海字第16310號 | 二零零七年五月二十四日 | 304.86           |
| 海房權證海字第16311號 | 二零零七年五月二十四日 | 304.86           |
| 海房權證海字第16312號 | 二零零七年五月二十四日 | 233.10           |
| 海房權證海字第16313號 | 二零零七年五月二十四日 | 416.60           |
| 海房權證海字第16314號 | 二零零七年五月二十四日 | 229.90           |
| 海房權證海字第16315號 | 二零零七年五月二十四日 | 416.60           |
| 海房權證海字第16316號 | 二零零七年五月二十四日 | 416.60           |
| 海房權證海字第16317號 | 二零零七年五月二十四日 | 229.90           |
| 海房權證海字第16318號 | 二零零七年五月二十四日 | 312.02           |
| 海房權證海字第16319號 | 二零零七年五月二十四日 | 416.60           |
| 海房權證海字第16320號 | 二零零七年五月二十四日 | 312.02           |
| 海房權證海字第16321號 | 二零零七年五月二十四日 | 416.60           |
| 海房權證海字第16322號 | 二零零七年五月二十四日 | 416.60           |
| 海房權證海字第16323號 | 二零零七年五月二十四日 | 216.97           |
| 海房權證海字第16324號 | 二零零七年五月二十四日 | 304.86           |
| 海房權證海字第16325號 | 二零零七年五月二十四日 | 232.33           |
| 海房權證海字第16326號 | 二零零七年五月二十四日 | 233.10           |
| 海房權證海字第16327號 | 二零零七年五月二十四日 | 416.60           |
| 海房權證海字第16328號 | 二零零七年五月二十四日 | 304.86           |
| 海房權證海字第16329號 | 二零零七年五月二十四日 | 416.60           |
| 海房權證海字第16330號 | 二零零七年五月二十四日 | 416.60           |
| 海房權證海字第16331號 | 二零零七年五月二十四日 | 312.02           |
| 海房權證海字第16332號 | 二零零七年五月二十四日 | 304.86           |
| 海房權證海字第16333號 | 二零零七年五月二十四日 | 233.10           |
| 海房權證海字第16334號 | 二零零七年五月二十四日 | 304.86           |
| 海房權證海字第16335號 | 二零零七年五月二十四日 | 416.60           |
| 海房權證海字第16336號 | 二零零七年五月二十四日 | 416.60           |
| 海房權證海字第16337號 | 二零零七年五月二十四日 | 312.02           |
| 海房權證海字第16338號 | 二零零七年五月二十四日 | 416.60           |
| 海房權證海字第16339號 | 二零零七年五月二十四日 | 229.90           |
| 海房權證海字第16340號 | 二零零七年五月二十四日 | 229.90           |
| 海房權證海字第16341號 | 二零零七年五月二十四日 | 416.60           |
| 海房權證海字第16342號 | 二零零七年五月二十四日 | 380.48           |
| 海房權證海字第16343號 | 二零零七年五月二十四日 | 380.48           |
| 海房權證海字第16344號 | 二零零七年五月二十四日 | 380.48           |
| 海房權證海字第16345號 | 二零零七年五月二十四日 | 298.93           |
| 海房權證海字第16346號 | 二零零七年五月二十四日 | 380.48           |
| 海房權證海字第16347號 | 二零零七年五月二十四日 | 233.10           |
| 海房權證海字第16348號 | 二零零七年五月二十四日 | 312.02           |
| 海房權證海字第16349號 | 二零零七年五月二十四日 | 304.86           |
| 海房權證海字第16350號 | 二零零七年五月二十四日 | 312.02           |
| 海房權證海字第16351號 | 二零零七年五月二十四日 | 312.02           |
| 海房權證海字第16352號 | 二零零七年五月二十四日 | 416.60           |
| 海房權證海字第16353號 | 二零零七年五月二十四日 | 416.60           |
| 海房權證海字第16357號 | 二零零七年五月二十四日 | 216.97           |
| 合計：           |             | <b>20,315.63</b> |

3. 貴集團的法律顧問向吾等提供對該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 貴集團擁有該物業的房屋所有權，根據中國法律並在下文(b)項的條件限制下有權佔用、使用、轉讓、按揭及租賃該物業。
  - (b) 根據博鰲藍色海岸凱賓斯基飯店的飯店管理協議，貴集團須遵守協議所列的物業轉讓限制。
  - (c) 該物業的業主海南紅石實業有限責任公司乃根據中國法律成立的有限責任公司，貴公司佔該公司的90%股權。
  - (d) 該物業目前作為飯店用途並不符合《國有土地使用權證》所述的住宅用途。貴集團存在因未按批准用途使用而受到處罰的風險。
4. 以下是主要證書／批文摘要：
- |                   |   |
|-------------------|---|
| i. 《國有土地使用證》      | 有 |
| ii. 《國有土地使用權轉讓合同》 | 有 |
| iii. 《建設用地規劃許可證》  | 有 |
| iv. 《建設工程規劃許可證》   | 有 |
| v. 《預售許可證》        | 有 |
| vi. 《建設工程竣工驗收備案表》 | 有 |
| vii. 《房屋所有權證》     | 有 |

## 估值證書

| 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情        | 於二零零七年<br>六月三十日<br>現況下的資本值<br>(人民幣元)                        |
|---|--|-------------|---|
| 11. 中華人民共和國<br>北京市延慶縣八<br>達嶺長城腳下的<br>公社一期的11間<br>獨立屋及會所 | <p>該物業由11間獨立屋及一間會所組成，總可銷售建築面積約為10,062平方米。</p> <p>長城腳下的公社(「該發展項目」)(本物業估值中所載物業及第7號物業為其一部分)佔用面積約20,824平方米的地塊(「該地塊」)，正發展成為43間獨立屋、兩間會所及一個水療中心，總建築面積約為30,544平方米。</p> | 該物業現時佔用作酒店。 | 855,200,000<br><br>(貴集團應<br>佔95%權益：<br>人民幣<br>812,440,000元) |
|   | 11間獨立屋已於二零零二年竣工，而會所已於二零零三年竣工。  |             |   |
|   | 該地塊所持兩個土地使用期限分別於二零五一年四月十二日及二零七二年六月五日屆滿。  |             |   |

## 附註：

1. 根據本物業估值第7號物業附註1中所列《國有土地使用權出讓合同》，該發展項目總土地面積約20,823.61平方米的土地使用權已批予 貴集團，代價為人民幣624,708元。
2. 根據本物業估值第7號物業附註2中所列《國有土地使用證》， 貴集團持有該發展項目總土地面積約20,823.61平方米的土地使用權。
3. 根據本物業估值第7項物業附註3所列的集體土地使用證，位於發展項目旁邊面積約6,102,961平方米的地塊的集體土地使用權由 貴集團持有。

4. 根據下列《房屋所有權證》，貴集團持有該物業總建築面積約為10,061.59平方米的房屋所有權。

| 房屋所有權證編號             | 簽發日期      | 建築面積<br>(平方米)    | 用途 |
|----------------------|-----------|------------------|----|
| 京房權證延股字第00422號 ..... | 二零零五年十月八日 | 338.28           | 商用 |
| 京房權證延股字第00423號 ..... | 二零零五年十月八日 | 299.13           | 商用 |
| 京房權證延股字第00414號 ..... | 二零零五年十月八日 | 373.87           | 商用 |
| 京房權證延股字第00424號 ..... | 二零零五年十月八日 | 399.48           | 商用 |
| 京房權證延股字第00425號 ..... | 二零零五年十月八日 | 542.20           | 商用 |
| 京房權證延股字第00415號 ..... | 二零零五年十月八日 | 478.89           | 商用 |
| 京房權證延股字第00416號 ..... | 二零零五年十月八日 | 628.72           | 商用 |
| 京房權證延股字第00419號 ..... | 二零零五年十月八日 | 504.21           | 商用 |
| 京房權證延股字第00421號 ..... | 二零零五年十月八日 | 488.04           | 商用 |
| 京房權證延股字第00417號 ..... | 二零零五年十月八日 | 526.91           | 商用 |
| 京房權證延股字第00418號 ..... | 二零零五年十月八日 | 441.79           | 商用 |
| 京房權證延股字第00420號 ..... | 二零零五年十月八日 | 5,040.07         | 商用 |
| 合計：                  |           | <u>10,061.59</u> |    |

5. 根據於二零零六年十二月十四日訂立的按揭協議，該地塊面積約為8,410.21平方米的部分的土地使用權已按揭予中信銀行。
6. 貴集團的法律顧問向吾等提供對該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團擁有該物業的所有權，根據中國法律並在下文(b)及(c)項的限制下有權佔用、使用、轉讓、按揭及租賃該物業。
  - 根據於二零零六年十二月十四日訂立的按揭協議，貴集團已將該物業及第7號物業按揭予中信銀行。貴集團仍然有權佔用及使用已按揭物業。倘貴集團轉讓或租賃該物業，須取得承按人的事先書面同意，如為轉讓，則有關按揭應已向買家披露。
  - 根據長城腳下的公社－凱賓斯基飯店的凱賓斯基飯店管理協議，貴集團須遵守協議所列的物業轉讓限制。
  - 該物業的業主北京紅石新城房地產有限責任公司乃根據中國法律成立的有限責任公司，貴公司佔該公司的95%股權。

## 估值證書

| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情   | 於二零零七年<br>六月三十日<br>現況下的資本值  |
|--|--|--|---|
|  |  |  | (人民幣元)  |
| 12. 中華人民共和國<br>北京市朝陽區建<br>國門外大街4號建<br>外SOHO二期的會<br>所及五期的會所 | <p>該物業包括分別位於二期及五期的兩間會所，總可銷售建築面積約為5,660平方米。</p> <p>建外SOHO一期至六期(「發展項目」)(本物業估值中所載物業及第1號物業為其一部分)佔用面積約84,138平方米的地塊(「該地塊」)，已發展成總建築面積及總可銷售建築面積分別約為610,658平方米及476,038平方米的多幢辦公及住宅大廈。</p> <p>第二期的會所已於二零零三年竣工，而第五期的會所已於二零零五年竣工。</p> <p>該地塊分為多個土地使用期限持有，其中使用權最早將於二零四二年五月十三日屆滿。</p> | <p>可銷售建築面積約為3,023平方米的第二期會所已出租，月租為人民幣269,418元，租期將於二零一三年十一月九日屆滿。</p> <p>第五期的會所現時被空置。</p> | <p>226,000,000</p> <p>(貴集團應佔<br/>95%權益：<br/>人民幣<br/>214,700,000元)</p> |

## 附註：

- 根據 貴集團於二零零二年四月十八日訂立的《北京第一機床廠部分原廠址轉讓合同》，一幅該地塊位置所在面積約為168,900平方米地塊的土地使用權已轉讓予 貴集團，代價為人民幣923,000,000元。
- 根據本物業估值第1號物業附註2中所列《國有土地使用權出讓合同》及其補充協議，該發展項目總地塊面積約為87,506.89平方米的土地使用權已重批予 貴集團，總代價為人民幣807,882,818元。
- 根據本物業估值第1號物業附註3中所列《國有土地使用證》， 貴集團分為多個土地使用期限持有該發展項目總地塊面積約為84,317.67平方米的土地使用權。
- 貴集團的法律顧問向吾等提供對該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - 貴集團擁有該物業的房屋所有權，根據中國法律有權佔用、使用、轉讓、按揭及租賃該物業。

(b) 該物業的業主北京紅石建外房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司，貴公司佔該公司的95%股權。

5. 以下是主要證書／批文摘要：

- |                   |   |
|-------------------|---|
| i. 《國有土地使用證》      | 有 |
| ii. 《國有土地使用權出讓合同》 | 有 |
| iii. 《建設用地規劃許可證》  | 有 |
| iv. 《建設工程規劃許可證》   | 有 |
| v. 《預售許可證》        | 有 |
| vi. 《建設工程竣工驗收備案表》 | 有 |
| vii. 《房屋所有權證》     | 有 |

## 估值證書

| 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情   | 於二零零七年<br>六月三十日<br>現況下的資本值<br><br>(人民幣元)                       |
|---|--|--|--|
| 13. 中華人民共和國<br>北京市朝陽區建<br>國路88號SOHO<br>現代城的一間會<br>所 | <p>該物業由一間可銷售建築面積為2,488平方米的會所組成。</p> <p>SOHO現代城(「該發展項目」)(其中本物業估值中所載物業、第3號物業及第14號物業為其一部分)佔用面積約60,547平方米的地塊(「該地塊」)，已發展為六幢住宅大廈、四幢辦公大樓、一間幼稚園及一幢停車樓。該發展項目的總建築面積及總可銷售建築面積分別約為471,300平方米及379,608平方米。</p> <p>該物業已於二零零一年竣工。</p> <p>該地塊分為多個土地使用期限持有，當中使用權最早將於二零四一年九月二十四日屆滿。</p> | <p>該物業已分為多個租期出租，最早的一份租約於二零一零年五月三十一日屆滿，總月租為人民幣140,631元。</p> | <p>82,100,000</p> <p>(貴集團應佔54%權益：<br/>人民幣<br/>44,334,000元)</p> |

## 附註：

- 根據日期為一九九七年八月八日的轉讓協議，一塊地塊位置所在面積約為73,000.00平方米地塊的土地使用權已轉讓予 貴集團作工業用途，代價為人民幣400,000,000元。
- 根據本物業估值第3號物業附註2中所列《國有土地使用權出讓合同》，該地塊總面積約為55,810.47平方米的土地使用權已分多個土地使用期限重批予 貴集團，總代價為人民幣410,304,907元。
- 根據本物業估值第3號物業附註3中所列《國有土地使用權證》， 貴集團分為多個土地使用期限持有該發展項目總土地面積約為60,547.39平方米的土地使用權，當中使用權最早將於二零四一年九月二十四日屆滿。
- 貴集團的法律顧問向吾等提供對該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - 貴集團擁有該物業的房屋所有權，根據中國法律有權佔用、使用、轉讓、按揭及租賃該物業。
  - 該物業的業主北京中鴻天房地產有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴公司佔該公司的54%股權。

## 估值證書

| 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情              | 於二零零七年<br>六月三十日<br>現況下的資本值<br><br>(人民幣元) |
|---|--|-------------------|--|
| 14. 中華人民共和國<br>北京市朝陽區建<br>國路88號SOHO<br>現代城B座的1805<br>號辦公室單位、<br>19樓及20樓整個<br>樓層 | <p>該物業包括SOHO現代城第18、19及20樓上可銷售建築面積約為4,560平方米的複式辦公室單位，並有內部樓梯連接各層辦公室。</p> <p>SOHO現代城(「該發展項目」)(本物業估值中所載物業、第3號物業及第13號物業為其一部分)佔用面積約60,547平方米的地塊(「該地塊」)，已發展為六幢住宅大廈、四幢辦公大樓、一幢幼稚園及一幢停車樓。該發展項目的總建築面積及總可銷售建築面積分別約為471,300平方米及379,608平方米。</p> <p>該物業已於二零零一年竣工。</p> <p>該物業所持土地使用年期由二零零零年六月二十二日起至二零五零年六月二十一日止。</p> | 該物業現時由 貴集團佔用作辦公室。 | 無商業價值                                    |

## 附註：

1. 根據SOHO中國有限公司與北京中鴻天房地產有限公司於二零零二年六月二十八日訂立的買賣協議，該物業的房屋所有權已轉讓予 貴集團，代價為人民幣46,752,708元。
2. 吾等獲告知， 貴集團現時正辦理有關房屋所有權證。
3. 貴集團的法律顧問向吾等提供對該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) 貴公司在取得有關房屋所有權證方面應無任何法律障礙。
  - (b) 貴公司現時不可轉讓、租賃及按揭該物業，但 貴公司可在無任何罰款或損失的情況下使用該物業。
  - (c) 於取得有關房屋所有權證後， 貴公司將擁有該物業的法定所有權，並將可佔用、使用、轉讓、按揭及租賃該物業。
4. 倘 貴公司取得有關該物業有效的房屋所有權證或同等證明，該物業的資本值估計約為人民幣127,700,000元( 貴集團應佔100%權益：人民幣127,700,000元)。

## 第五類－貴集團於中國租用的物業權益

## 估值證書

| 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情               | 於二零零七年<br>六月三十日<br>現況下的資本值<br><br>(人民幣元) |
|--|---|--------------------|--|
| 15. 中華人民共和國<br>北京市朝陽區建<br>國門外大街4號建<br>外SOHO的四個零<br>售商舖 | 該物業包括四個零售商舖。<br>該物業的總可銷售建築面積<br>約為386平方米。<br><br>該物業根據多份租賃協議出<br>租，屆滿日期自二零零八年<br>八月九日至二零零八年十二<br>月三十一日。 | 該物業現時被佔用作<br>零售商舖。 | 無商業價值                                    |

附註：

1. 該物業概無《房屋所有權證》。
2. 該物業根據下列租賃協議出租予 貴集團：

| 單位編號     | 業主  | 建築面積<br>(平方米) | 月租<br>(人民幣)       | 開始日期          | 屆滿日期             |
|----------|-----|---------------|-------------------|---------------|------------------|
| 第0915號商舖 | 田軍  | 33.43         | 2,340.10          | 二零零六年<br>九月十日 | 二零零八年<br>八月九日    |
| 第1607號商舖 | 王海原 | 117.67        | 47,715.19         | 二零零六年<br>一月一日 | 二零零八年<br>十二月三十一日 |
| 第1603號商舖 | 趙興麗 | 122.36        | 51,513.56         | 二零零六年<br>一月一日 | 二零零八年<br>十二月三十一日 |
| 第1512號商舖 | 于學文 | 112.73        | 44,302.89         | 不適用           | 二零零八年<br>十二月三十一日 |
|          | 合計： | <u>386.19</u> | <u>145,871.74</u> |               |                  |

3. 吾等獲告知，業主屬跟 貴集團無關的第三方人士。
4. 貴集團的法律顧問向吾等提供對該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) 該物業向並無擁有房屋所有權證的第三方租入。該物業的佔用及用途並無法律保障，可應要求予以終止。

## 第六類—貴集團於中國持有的其他物業權益

## 估值證書

| 物業  | 概況及年期   | 佔用詳情      | 於二零零七年<br>六月三十日<br>現況下的資本值<br>(人民幣元) |
|---|---|-----------|--------------------------------------|
| 16. 中華人民共和國<br>北京市<br>崇文區<br>前門大街<br>天安門南<br>預留地塊 | 該物業由土地面積約67,623<br>平方米的33幅地塊(「該地<br>塊」)組成。可在該物業之上<br>興建的建築物及構築物的總<br>建築面積約為165,000平方<br>米。<br><br>據 貴集團告知，天安門南<br>(前門) (「該發展項目」) 乃一<br>項大型發展項目，包括零售<br>商舖、辦公室及住宅單位。 | 該物業現時被空置。 | 無商業價值                                |

## 附註：

- 根據《關於前門大街項目整治保護招商合作協議》，前門項目的33幅地塊的土地使用權將由北京天街購入。
- 根據下列由北京國土資源局與北京天街置業發展有限公司訂立的《國有土地使用權出讓合同》，該發展項目其中部分總土地面積及總建築面積分別約為42,870.47平方米及61,273.39平方米的土地使用權已批予北京天街置業發展有限公司作商業用途，土地使用期限為40年，總代價為人民幣134,234,096元。

| 土地使用權出讓合同編號        | 合同日期        | 土地面積<br>(平方米) | 建築面積<br>(平方米) | 代價<br>(人民幣) |
|--------------------|-------------|---------------|---------------|-------------|
| 京地出(合)字(2007)第52號  | 二零零七年三月六日   | 562.25        | 950.00        | 2,185,000   |
| 京地出(合)字(2007)第53號  | 二零零七年三月六日   | 1,586.49      | 3,836.00      | 5,822,800   |
| 京地出(合)字(2007)第54號  | 二零零七年三月六日   | 1,804.63      | 3,305.00      | 7,601,500   |
| 京地出(合)字(2007)第55號  | 二零零七年三月六日   | 1,548.40      | 3,417.00      | 7,859,100   |
| 京地出(合)字(2007)第56號  | 二零零七年三月六日   | 2,904.34      | 5,839.00      | 2,014,455   |
| 京地出(合)字(2007)第57號  | 二零零七年三月六日   | 2,174.04      | 6,040.70      | 13,893,610  |
| 京地出(合)字(2007)第58號  | 二零零七年三月六日   | 453.35        | 347.00        | 1,042,705   |
| 京地出(合)字(2007)第59號  | 二零零七年三月六日   | 2,079.22      | 4,529.99      | 10,418,977  |
| 京地出(合)字(2007)第60號  | 二零零七年三月六日   | 2,839.03      | 4,992.40      | 11,482,520  |
| 京地出(合)字(2007)第96號  | 二零零七年三月二十九日 | 3,457.88      | 3,490.00      | 7,329,000   |
| 京地出(合)字(2007)第97號  | 二零零七年三月二十九日 | 2,794.69      | 2,918.00      | 6,127,800   |
| 京地出(合)字(2007)第98號  | 二零零七年三月二十九日 | 3,285.28      | 3,787.00      | 7,952,700   |
| 京地出(合)字(2007)第99號  | 二零零七年三月二十九日 | 3,414.46      | 7,360.00      | 15,456,000  |
| 京地出(合)字(2007)第100號 | 二零零七年三月二十九日 | 8,524.27      | 3,452.60      | 17,900,967  |
| 京地出(合)字(2007)第101號 | 二零零七年三月二十九日 | 1,109.93      | 9.50          | 2,330,853   |
| 京地出(合)字(2007)第102號 | 二零零七年三月二十九日 | 2,268.12      | 5,021.20      | 10,544,520  |
| 京地出(合)字(2007)第103號 | 二零零七年三月二十九日 | 2,034.09      | 1,978.00      | 4,271,589   |
| 合計：                |             | 42,840.47     | 61,273.39     | 134,234,096 |

3. 根據下列國有土地使用證，該地塊的部分土地使用權已批予北京天街置業發展有限公司。

| 國有土地使用證編號          | 土地面積             | 簽發日期        | 屆滿日期        |
|--------------------|------------------|-------------|-------------|
| 京崇國用(2007出)第00034號 | 562.25           | 二零零七年四月二十七日 | 二零四七年三月五日   |
| 京崇國用(2007出)第00035號 | 453.35           | 二零零七年四月二十七日 | 二零四七年三月五日   |
| 京崇國用(2007出)第00036號 | 1,586.46         | 二零零七年四月二十七日 | 二零四七年三月五日   |
| 京崇國用(2007出)第00037號 | 2,079.23         | 二零零七年四月二十七日 | 二零四七年三月五日   |
| 京崇國用(2007出)第00038號 | 1,804.65         | 二零零七年四月二十七日 | 二零四七年三月五日   |
| 京崇國用(2007出)第00039號 | 1,548.39         | 二零零七年四月二十七日 | 二零四七年三月五日   |
| 京崇國用(2007出)第00040號 | 2,174.02         | 二零零七年四月二十七日 | 二零四七年三月五日   |
| 京崇國用(2007出)第00041號 | 2,839.06         | 二零零七年四月二十七日 | 二零四七年三月五日   |
| 京崇國用(2007出)第00042號 | 2,904.33         | 二零零七年四月二十七日 | 二零四七年三月五日   |
| 京崇國用(2007出)第00043號 | 3,414.48         | 二零零七年四月二十七日 | 二零四七年三月五日   |
| 京崇國用(2007出)第00044號 | 2,794.69         | 二零零七年四月二十七日 | 二零四七年三月五日   |
| 京崇國用(2007出)第00045號 | 3,285.24         | 二零零七年四月二十七日 | 二零四七年三月五日   |
| 京崇國用(2007出)第00046號 | 2,034.10         | 二零零七年四月二十七日 | 二零四七年三月五日   |
| 京崇國用(2007出)第00047號 | 1,110.04         | 二零零七年四月二十七日 | 二零四七年三月五日   |
| 京崇國用(2007出)第00048號 | 8,524.28         | 二零零七年四月二十八日 | 二零四七年三月二十八日 |
| 京崇國用(2007出)第00049號 | 2,268.10         | 二零零七年四月二十八日 | 二零四七年三月二十八日 |
| 京崇國用(2007出)第00050號 | 3,458.31         | 二零零七年四月二十八日 | 二零四七年三月二十八日 |
| 京崇國用(2007出)第00095號 | 601.84           | 二零零七年七月十二日  | 二零四七年六月二十四日 |
| 京崇國用(2007出)第00096號 | 806.21           | 二零零七年七月十二日  | 二零四七年六月二十四日 |
| 京崇國用(2007出)第00097號 | 1,609.32         | 二零零七年七月十二日  | 二零四七年六月二十四日 |
| 京崇國用(2007出)第00098號 | 590.11           | 二零零七年七月十二日  | 二零四七年六月二十四日 |
| 京崇國用(2007出)第00099號 | 788.94           | 二零零七年七月十二日  | 二零四七年六月二十四日 |
| 京崇國用(2007出)第00100號 | 731.56           | 二零零七年七月十二日  | 二零四七年六月二十四日 |
| 京崇國用(2007出)第00101號 | 741.10           | 二零零七年七月十二日  | 二零四七年六月二十四日 |
| 京崇國用(2007出)第00102號 | 547.40           | 二零零七年七月十二日  | 二零四七年六月二十四日 |
| 京崇國用(2007出)第00103號 | 654.02           | 二零零七年七月十二日  | 二零四七年六月二十四日 |
| 合計：                | <u>49,911.48</u> |             |             |

4. 該物業的10塊地塊將透過取得上述10塊地塊的房屋所有權購入。根據以下的房屋所有權證，該物業的部分10塊地塊的建築物房屋所有權由北京天街持有：

| 房屋所有權證編號        | 簽發日期        |
|-----------------|-------------|
| 京房權証字第07000145號 | 二零零七年一月十五日  |
| 京房權証字第07000146號 | 二零零七年一月十五日  |
| 京房權証字第07000147號 | 二零零七年一月十五日  |
| 京房權証字第07000148號 | 二零零七年一月十五日  |
| 京房權証字第07000149號 | 二零零七年一月十五日  |
| 京房權証字第07000150號 | 二零零七年一月十五日  |
| 京房權証字第07000151號 | 二零零七年一月十五日  |
| 京房權証字第07000152號 | 二零零七年一月十五日  |
| 京房權証字第07000153號 | 二零零七年一月十五日  |
| 京房權証字第07000154號 | 二零零七年一月十五日  |
| 京房權証字第07000155號 | 二零零七年一月十五日  |
| 京房權証字第07000156號 | 二零零七年一月十五日  |
| 京房權証字第07000157號 | 二零零七年一月十五日  |
| 京房權証字第07000158號 | 二零零七年一月十五日  |
| 京房權証字第07000159號 | 二零零七年一月十五日  |
| 京房權証字第07000160號 | 二零零七年一月十五日  |
| 京房權証字第07000691號 | 二零零七年二月十五日  |
| 京房權証字第07000692號 | 二零零七年二月十五日  |
| 京房權証字第07000693號 | 二零零七年二月十五日  |
| 京房權証字第07000694號 | 二零零七年二月十五日  |
| 京房權証字第07000695號 | 二零零七年二月十五日  |
| 京房權証字第07000696號 | 二零零七年二月十五日  |
| 京房權証字第07000697號 | 二零零七年二月十五日  |
| 京房權証字第07000698號 | 二零零七年二月十五日  |
| 京房權証字第07000699號 | 二零零七年二月十五日  |
| 京房權証字第07000700號 | 二零零七年二月十五日  |
| 京房權証字第07000701號 | 二零零七年二月十五日  |
| 京房權証字第07000702號 | 二零零七年二月十五日  |
| 京房權証字第07000761號 | 二零零七年二月二十六日 |
| 京房權証字第07000762號 | 二零零七年二月二十六日 |
| 京房權証字第07000763號 | 二零零七年二月二十六日 |
| 京房權証字第07000764號 | 二零零七年二月二十六日 |
| 京房權証字第07000765號 | 二零零七年二月二十六日 |
| 京房權証字第07000766號 | 二零零七年二月二十六日 |
| 京房權証字第07000767號 | 二零零七年二月二十六日 |
| 京房權証字第07000825號 | 二零零七年三月一日   |
| 京房權証字第07000826號 | 二零零七年三月一日   |
| 京房權証字第07000827號 | 二零零七年三月一日   |
| 京房權証字第07000828號 | 二零零七年三月一日   |
| 京房權証字第07000829號 | 二零零七年三月一日   |
| 京房權証字第07000830號 | 二零零七年三月一日   |
| 京房權証字第07001246號 | 二零零七年四月三日   |
| 京房權証字第07001247號 | 二零零七年四月三日   |
| 京房權証字第07001248號 | 二零零七年四月三日   |

5. 吾等獲告知，北京天街置業發展有限公司正籌備該物業尚未取得國有土地使用證的6塊地塊的土地出讓事宜。
6. 吾等獲提供由 貴集團法律顧問就該物業給予的法律意見，其中包括下列資料：
- (a) 就上文附註2及3所述已取得國有土地使用證的17幅土地而言，北京天街已購入上述17幅土地的土地使用權及有關權益。
- (b) 就上文附註4所述透過取得房屋所有權將予收購的10幅土地而言，與有關政府機關簽署國有土地使用權出讓合同；支付所有土地補價及取得所有國有土地使用權證後，北京天街將收購上述10幅土地的土地使用權及有關權益。（北京天街已於估值日期後取得該10幅土地的國有土地使用證。）
- (c) 於上文附註5所述籌備土地出讓的6幅土地中，北京天街必須取得更改2幅土地的出售方法的批文。北京天街亦必須簽署國有土地使用權出讓合同、支付所有土地補價及取得所有6幅土地的國有土地使用證。其後，北京天街將收購上述6幅土地的土地使用權及有關權益。
7. 主要證書/批文的概要如下：
- |                 |     |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用證      | 部分  |
| ii. 國有土地使用權出讓合同 | 部分  |
| iii. 建設用地規劃許可證  | 有   |
| iv. 建設工程規劃許可證   | 部分  |
| v. 預售許可證        | 不適用 |
| vi. 建設工程竣工驗收備案表 | 不適用 |
8. 在吾等的估值過程中，吾等並無賦予該物業任何商業價值，因為有關收購尚未開始進行。倘貴公司已完成收購並已取得該項目所有33幅土地的國有土地使用證或同等證書，該項目（不包括透過招標購入的11幅土地）於二零零七年六月三十日現況下的資本值將為人民幣12,316,900,000元（ 貴集團應佔100%的權益：人民幣12,316,900,000元）。