

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 物業估值報告

以下為來自獨立估值師仲量聯行西門有限公司就其於 2009 年 9 月 30 日對本公司物業權益的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入於本文件。如附錄十一「送呈公司註冊處及備查文件」一節所述，估值報告全文可供公眾查閱。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited  
17/F Dorset House Taikoo Place  
979 King's Road Quarry Bay Hong Kong  
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001  
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司  
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊多盛大廈17樓  
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等謹遵照閣下的指示，對中國太平洋保險（集團）股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）及香港擁有權益的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢和調查，並收集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對這些物業權益於 2009 年 9 月 30 日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等根據物業所在位置將貴集團持有或擁有的物業權益劃歸為多個類別。每個類別的物業權益位於中國不同省份、自治區或直轄市及香港。

吾等對物業權益的估值，乃指市場價值。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日在公平交易中達成物業交易的估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

在評估第一（物業編號 21 的部分除外）及第四類的物業權益時，吾等假設這些物業權益依照其現況及可即時交吉出售，並在參考有關市場的可資比較銷售交易後，採用直接比較法進行估值。

由於這些在第一類及其特定所在地的物業編號 21 的部分的樓宇性質和結構使然，因此不大可能有相關的可資比較的市場銷售交易，因此這些部分已按其折舊重置成本進行估值。

折舊重置成本指「物業的目前重置（重建）成本，減去實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化的扣減額」。其乃根據現有土地用途的估計市值，再加物業裝修的目前重置（重建）成本，再按實際

**本資料集為草擬本**，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 物業估值報告

損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出扣減計算。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的獲利潛力而定。

第二類物業權益是尚未轉讓予 貴集團的物業，於估值日的物業業權並未歸屬 貴集團，故此吾等並無賦予這些物業權益任何商業價值。

第三及第五類物業權益是 貴集團租用的物業，由於這些物業屬短期租賃或不得轉讓、分租或缺乏可觀的租金溢利，故此吾等並無賦予這些物業權益任何商業價值。

於估值日， 貴集團在中國持有 603 處樓宇或單位，總建築面積約為 1,015,223.88 平方米，其中 貴集團佔有 575 處樓宇或單位，用作商業、辦公、住宅或附屬配套用途，總建築面積約為 774,041.88 平方米，而復旦大學太平洋金融學院目前根據復旦大學與 貴集團於 2007 年 6 月 21 日訂立的協議佔有 28 處樓宇，總建築面積約為 241,182 平方米。此外， 貴集團亦於山東省持有三幅空置土地，總地盤面積約為 20,266.05 平方米，及上海三幅土地，總地盤面積約為 822,614 平方米，用作教育用途。 貴集團亦在香港擁有 6 處辦公或住宅單位物業，總建築面積約為 385.8 平方米。

貴集團在中國的物業之中，460 處樓宇或單位（總建築面積約為 725,232.33 平方米）及六幅土地（總地盤面積約為 842,880.05 平方米）已取得房屋所有權證（「房屋所有權證」）、獲授出國有土地使用權證（「國有土地使用權證」）或房地產權證（「房地產權證」），而餘下 143 處樓宇或單位（總建築面積約為 289,991.55 平方米）尚未取得適當業權文件。

於估值日， 貴集團與多家房地產開發商訂立買賣協議，內容有關在中國收購 17 個辦公樓宇或單位（總建築面積約為 152,965.40 平方米）。由於部分物業在估值日仍在興建當中，而且所需付款並未全數繳付，故此這些物業尚未轉讓予 貴集團，而這些物業的產權證尚未歸屬 貴集團所有。因此，吾等並無賦予這些物業任何商業價值。

於估值日， 貴集團還在中國向多位獨立第三方租用 4,118 項物業，可出租總面積約為 1,690,332.22 平方米，另在香港向多位獨立第三方租用兩項物業，總建築面積約為 565 平方米。

在進行估值時，吾等假設賣方在市場出售物業權益，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排獲取利益，以影響物業權益的價值。

吾等的估值報告並無考慮估值的任何物業權益所結欠的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮任何出售過程中可能引致的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設有關於物業概不附帶可能影響其價值的繁重債權負擔、限制及支銷。

在對 貴集團根據於 1997 年 6 月 30 日前屆滿的政府租契在香港持有的物業權益進行評估時，吾等已考慮《中華人民共和國政府和大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府關於香港問題的聯合聲明》附

**本資料集為草擬本**，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 物業估值報告

件三及1988年《新界土地契約（續期）條例》所載規定中，這些租契可免補地價續期至2047年6月30日，而每年地租自續期當日起按有關物業應課差餉租值3%徵收。

吾等對物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引（就已申請並批授豁免公司條例附表三第34(2)段及香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5.01條、第5.06條、第19A.27(4)條及第16項應用指引第3(a)段的規定除外）、英國皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會的估值準則》（第六版），以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》（2005年第一版）的所有規定。

由於 貴公司符合香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第16項應用指引第3(b)段， 貴公司已取得豁免，毋須在本文件內吾等的估值報告的估值證書中詳列個別租賃物業的詳情。上述豁免所涵蓋的物業權益概要載於租賃物業的估值概要及估值證書中。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納就年期、規劃批覆、法定通告、地役權、佔用情況、出租及一切其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等曾獲提供有關中國及香港的物業權益的業權文件，包括國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則，並已就香港物業在香港的土地註冊處進行查冊。在可能情況下，吾等已查證文件正本，以核實於中國物業權益的現有業權及可能附帶於該等物業或任何租約修訂但並無出現於送交吾等的副本上的任何重大產權負擔。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所就 貴集團於中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳盡實地量度，以核實物業面積的準確性，但吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所示的地盤面積均為正確。所有文件和合同僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等已視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部情況。然而，吾等並無進行調查，以釐定地面狀況及設備是否適合進行任何發展。吾等的估值乃假設此等方面俱屬滿意而編製。此外，吾等並無進行任何結構測量，但吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等也沒有測試任何樓宇設備。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性和準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確定，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，而且並無理由懷疑 貴集團隱瞞了任何重大資料。

除另有說明外，本報告所載的一切金額數字均以人民幣為單位。對第四類物業權益進行估值時，吾等所採用的匯率為估值日當日的概約匯率，即1港元兌人民幣0.88元。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

**附錄五**

**物業估值報告**

吾等之估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

中華人民共和國  
上海市  
浦東新區  
銀城中路 190 號  
交銀金融大廈南樓  
中國太平洋保險（集團）股份有限公司  
董事會 台照

代表  
**仲量聯行西門有限公司**  
董事  
**彭樂賢**  
*B.Sc. FRICS FHKIS*  
謹啟

2009 年[●]月[●]日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有 26 年中國物業估值經驗及 29 年香港、英國及亞太地區物業估值經驗。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

估值概要

第一類－貴集團於中國持有及估用的物業權益

編號	物業	於 2009 年 9 月 30 日	於 2009 年 9 月 30 日
		現況下的資本值	貴集團應估的資本值
		人民幣	人民幣
1.	位於中國安徽省的 6 項物業	64,055,000	62,963,000
2.	位於中國北京的 4 項物業	218,426,000	214,702,000
3.	位於中國重慶的 30 項物業	127,354,000	125,183,000
4.	位於中國福建省的 18 項物業	187,114,000	183,922,000
5.	位於中國甘肅省的 2 項物業	48,133,000	47,312,000
6.	位於中國廣西壯族自治區的 17 項物業	78,695,000	77,354,000
7.	位於中國廣東省的 65 項物業	385,483,000	378,921,000
8.	位於中國貴州省的 7 項物業	69,440,000	68,256,000
9.	位於中國海南省的 36 項物業	17,309,000	17,017,000
10.	位於中國河北省的 12 項物業	140,856,000	138,456,000
11.	位於中國黑龍江省的 6 項物業	98,250,000	96,574,000
12.	位於中國河南省的 4 項物業	54,753,000	53,820,000
13.	位於中國湖北省的 26 項物業	115,506,000	113,537,000
14.	位於中國湖南省的 4 項物業	38,641,000	37,982,000
15.	位於中國江蘇省的 55 項物業	673,913,000	662,428,000
16.	位於中國江西省的 10 項物業	81,837,000	80,442,000
17.	位於中國吉林省的 33 項物業	156,028,000	153,369,000
18.	位於中國遼寧省的 45 項物業	157,049,000	154,372,000
19.	位於中國陝西省的 5 項物業	無商業價值	無商業價值
20.	位於中國山東省的 37 項物業和三幅土地	353,323,000	347,299,000

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 物業估值報告

編號	物業	於 2009 年 9 月 30 日	於 2009 年 9 月 30 日
		現況下的資本值	貴集團應佔的資本值
		人民幣	人民幣
21.	位於中國上海的 53 項物業、三幅土地及在該土地上興建的 28 幢樓宇	3,192,090,000	3,177,793,000
22.	位於中國山西省的 4 項物業	70,817,000	69,609,000
23.	位於中國四川省的 17 項物業	57,695,000	56,711,000
24.	位於中國天津的 6 項物業	100,715,000	98,998,000
25.	位於中國新疆維吾爾自治區的 19 項物業	78,238,000	76,904,000
26.	位於中國雲南省的 7 項物業	73,822,000	72,563,000
27.	位於中國浙江省的 46 項物業	688,020,000	676,763,000
28.	位於中國寧夏回族自治區的 1 項物業	16,691,000	16,406,000
	<b>小計：</b>	<b>7,344,253,000</b>	<b>7,259,656,000</b>

### 第二類－貴集團於中國已訂約收購的物業權益

編號	物業	於 2009 年 9 月 30 日	於 2009 年 9 月 30 日
		現況下的資本值	貴集團應佔的資本值
		人民幣	人民幣
29.	位於中國的 17 項物業	無商業價值	無商業價值
	<b>小計：</b>	<b>無</b>	<b>無</b>

### 第三類－貴集團於中國租用及估用的物業權益

編號	物業	於 2009 年 9 月 30 日	於 2009 年 9 月 30 日
		現況下的資本值	貴集團應佔的資本值
		人民幣	人民幣
30.	貴集團於中國租賃的 4,118 項物業	無商業價值	無商業價值
	<b>小計：</b>	<b>無</b>	<b>無</b>

### 第四類－貴集團於香港擁有的物業權益

編號	物業	於 2009 年 9 月 30 日	於 2009 年 9 月 30 日
		現況下的資本值	貴集團應佔的資本值
		人民幣	人民幣
31.	位於香港的 6 項物業	21,498,000	21,498,000
	<b>小計：</b>	<b>21,498,000</b>	<b>21,498,000</b>

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

**附錄五**

**物業估值報告**

**第五類－貴集團於香港租用及估用的物業權益**

<u>編號</u> <u>物業</u>	<u>於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值</u>	<u>於 2009 年 9 月 30 日 貴集團應佔的資本值</u>
	人民幣	人民幣
32. 位於香港的 2 項物業	無商業價值	無商業價值
<b>小計：</b>	<b>無</b>	<b>無</b>
<b>總計：</b>	<b>7,365,751,000</b>	<b>7,281,154,000</b>

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

估值證書

第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於 2009 年 9 月 30 日								
				現況下的資本值								
				人民幣								
1.	位於中國安徽省的 6 項物業	這些物業包括在 1995 年至 2008 年間分不同時期落成的 5 幢辦公和商業樓宇或單位及 1 個住宅單位。  這些物業的整體建築面積約為 18,583.39 平方米，而用作各類用途的概約建築面積如下：	這些物業目前由貴集團佔用作商業、辦公及住宅用途。	64,055,000 元  貴集團應佔權益： 人民幣 62,963,0000 元								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公和商業</td> <td>18,504.48</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>78.91</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>18,583.39</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	辦公和商業	18,504.48	住宅	78.91	合計：	18,583.39		
用途	建築面積 (平方米)											
辦公和商業	18,504.48											
住宅	78.91											
合計：	18,583.39											

附註：

- 根據 6 份房屋所有權證和 5 份國有土地使用權證，貴集團已取得這些物業中 5 項物業（整體建築面積約為 18,504.48 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予貴集團。  
  
根據貴公司中國法律顧問所出具的意見，貴集團已取得這些物業中 5 項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。
- 根據 1 份房屋所有權證，貴集團已取得這些物業中一項物業（建築面積約為 78.91 平方米）的房屋所有權。然而，貴集團尚未取得該項物業的國有土地使用權證。  
  
根據貴公司中國法律顧問所出具的意見，貴集團在佔用及使用該物業時並無重大法律障礙。貴集團在取得相關國有土地使用權證前，無權自由轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 在對這些物業進行估值時，由於附註 2 所述的物業尚未取得適當國有土地使用權證，因此吾等並未賦予任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得相關產權證，且物業可自由轉讓，則吾等認為這項物業於估值日的資本值為人民幣 97,000 元。



本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

**附錄五**

**物業估值報告**

**估值證書**

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>估用詳情</u>	<u>於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值</u> 人民幣
2.	位於中國 北京的 4 項物業	這些物業包括在 1992 年至 2000 年 間分不同時期落成的 4 幢辦公和商 業樓宇或單位。  這些物業的整體建築面積約為 10,090.3 平方米。	這些物業目前 由 貴集團佔 用作商業和辦 公用途。	218,426,000 元  貴集團應佔權益： 人民幣 214,702,000 元

附註：

- 根據 2 份房屋所有權證和 2 份國有土地使用權證，貴集團已取得這些物業中 2 項物業（整體建築面積約為 8,438.65 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，貴集團已取得這些物業中 2 項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。
- 這些物業的餘下 2 項物業（整體建築面積約為 1,651.65 平方米），吾等尚未獲提供有關國有土地使用權證或房屋所有權證。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，由於欠缺相關國有土地使用權證及房屋所有權證，貴公司中國法律顧問不能確定 貴集團是否合法取得了這些物業的房屋所有權及土地使用權。
- 在對這些物業進行估值時，由於附註 2 所述的物業尚未取得適當國有土地使用權證及房屋所有權證，因此吾等並未賦予任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得相關產權證，且物業可以自由轉讓，則吾等認為這些物業於估值日的資本值總額為人民幣 8,807,000 元。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

**附錄五**

**物業估值報告**

**估值證書**

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>估用詳情</u>	<u>於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣</u>										
3.	位於中國重慶的 30 項物業	<p>這些物業包括在 1991 年至 2002 年間分不同時期落成的 17 幢辦公和商業樓宇或單位、8 幢住宅樓宇或單位和 5 幢附屬配套樓宇或單位。</p> <p>這些物業的整體建築面積約為 24,360.17 平方米，而用作各類用途的概約建築面積如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><u>用途</u></th> <th style="text-align: right;"><u>建築面積 (平方米)</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公和商業</td> <td style="text-align: right;">23,421.12</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">570.19</td> </tr> <tr> <td>附屬配套</td> <td style="text-align: right;">368.86</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">24,360.17</td> </tr> </tbody> </table>	<u>用途</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>	辦公和商業	23,421.12	住宅	570.19	附屬配套	368.86	合計：	24,360.17	<p>這些物業目前由 貴集團估用作商業、辦公、住宅和附屬配套用途。</p>	<p>127,354,000 元</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 125,183,000 元</p>
<u>用途</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>													
辦公和商業	23,421.12													
住宅	570.19													
附屬配套	368.86													
合計：	24,360.17													

**附註：**

- 根據 30 份房屋所有權證和 28 份國有土地使用權證， 貴集團已取得這些物業中 28 項物業（整體建築面積約為 24,256.17 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予 貴集團。

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團已取得這些物業中 28 項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。 貴集團有權估用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。
- 根據 2 份房屋所有權證和 2 份國有土地使用權證， 貴集團已取得這些物業中 2 項物業（整體建築面積約為 104 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已劃撥予 貴集團。

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，在通過出讓或租賃方式取得這些國有土地使用權證前， 貴集團估用和使用這些物業時並無遇到重大法律障礙。但如 貴集團擬轉讓、出租、抵押或以其他方式處置這些物業，均應取得有關主管機關批准並繳納土地出讓金或土地收益及其他費用。
- 在對這些物業進行估值時，由於附註 2 所述的物業尚未取得適當國有土地使用權證，因此吾等並未賦予任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得相關產權證，且物業可以自由轉讓，則吾等認為這些物業於估值日的資本值為總額人民幣 199,000 元。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

**附錄五**

**物業估值報告**

**估值證書**

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>估用詳情</u>	<u>於 2009 年 9 月 30 日</u> <u>現況下的資本值</u> <u>人民幣</u>										
4.	位於中國福建省的 18 項物業	這些物業包括在 1994 年至 2001 年間分不同時期落成的 11 幢辦公和商業樓宇或單位、1 個住宅單位和 6 個附屬配套單位。  這些物業的整體建築面積約為 22,889.75 平方米，而用作各類用途的概約建築面積如下：	這些物業目前由 貴集團估用作商業、辦公、住宅和附屬配套用途。	187,114,000 元  貴集團應佔權益： 人民幣 183,922,000 元										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><u>用途</u></th> <th style="text-align: center;"><u>建築面積</u> (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公和商業</td> <td style="text-align: right;">21,130.76</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">858.28</td> </tr> <tr> <td>附屬配套</td> <td style="text-align: right;">900.71</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">22,889.75</td> </tr> </tbody> </table>	<u>用途</u>	<u>建築面積</u> (平方米)	辦公和商業	21,130.76	住宅	858.28	附屬配套	900.71	合計：	22,889.75		
<u>用途</u>	<u>建築面積</u> (平方米)													
辦公和商業	21,130.76													
住宅	858.28													
附屬配套	900.71													
合計：	22,889.75													

附註：

- 根據 62 份房屋所有權證／房地產權證和 12 份國有土地使用權證， 貴集團已取得這些物業中 18 項物業（整體建築面積約為 22,889.75 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團已取得這些物業中 18 項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 物業估值報告

### 估值證書

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>估用詳情</u>	<u>於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值</u> 人民幣
5.	位於中國甘肅省的 2 項物業	這些物業包括在 2000 年落成的 2 幢辦公和商業單位。  這些物業的整體建築面積約為 9,294.34 平方米。	這些物業目前由 貴集團佔用作商業和辦公用途。	48,133,000 元  貴集團應佔權益： 人民幣 47,312,000 元

附註：

1. 根據 3 份房屋所有權證和 2 份國有土地使用權證，貴集團已取得這些物業中 2 項物業（整體建築面積約為 9,294.34 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予 貴集團。

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，貴集團已取得這些物業中 2 項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

**附錄五**

**物業估值報告**

**估值證書**

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>估用詳情</u>	<u>於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值</u> 人民幣								
6.	位於中國廣西壯族自治區的 17 項物業	<p>這些物業包括在 1995 年至 2006 年間分不同時期落成的 15 幢辦公和商業樓宇或單位和 2 個住宅單位。</p> <p>這些物業的整體建築面積約為 23,082.17 平方米，而用作各類用途的概約建築面積如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;"><u>用途</u></th> <th style="text-align: center;"><u>建築面積</u> (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公和商業</td> <td style="text-align: right;">22,924.17</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">158.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">23,082.17</td> </tr> </tbody> </table>	<u>用途</u>	<u>建築面積</u> (平方米)	辦公和商業	22,924.17	住宅	158.00	合計：	23,082.17	<p>這些物業目前由 貴集團佔用作商業、辦公和住宅用途。</p>	<p style="text-align: right;">78,695,000 元</p> <p style="text-align: right;">貴集團應佔權益： 人民幣 77,354,000 元</p>
<u>用途</u>	<u>建築面積</u> (平方米)											
辦公和商業	22,924.17											
住宅	158.00											
合計：	23,082.17											

附註：

1. 根據50份房屋所有權證和50份國有土地使用權證， 貴集團已取得這些物業中17項物業(整體建築面積約為23,082.17平方米)的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予 貴集團。

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團已取得這些物業中 17 項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

**附錄五**

**物業估值報告**

**估值證書**

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>估用詳情</u>	<u>於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣</u>										
7.	位於中國廣東省的 65 項物業	這些物業包括在 1990 年至 2006 年間分不同時期落成的 36 幢辦公和商業樓宇或單位、9 幢住宅樓宇或單位和 20 幢附屬配套樓宇或單位。  這些物業的整體建築面積約為 44,195.38 平方米，而用作各類用途的概約建築面積如下：	這些物業目前由 貴集團估用作商業、辦公、住宅和附屬配套用途。	385,483,000 元  貴集團應佔權益： 人民幣 378,921,000 元										
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><u>用途</u></th> <th style="text-align: right;"><u>建築面積 (平方米)</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公和商業</td> <td style="text-align: right;">39,371.86</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">4,584.80</td> </tr> <tr> <td>附屬配套</td> <td style="text-align: right;">238.72</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">44,195.38</td> </tr> </tbody> </table>	<u>用途</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>	辦公和商業	39,371.86	住宅	4,584.80	附屬配套	238.72	合計：	44,195.38		
<u>用途</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>													
辦公和商業	39,371.86													
住宅	4,584.80													
附屬配套	238.72													
合計：	44,195.38													

附註：

- 根據 96 份房地產權證， 貴集團已取得這些物業中 59 項物業（整體建築面積約為 37,359.56 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團已取得這些物業中 59 項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。 貴集團有權估用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。
- 這些物業的餘下 6 項物業（整體建築面積約為 6,835.82 平方米），吾等尚未獲提供有關國有土地使用權證或房屋所有權證。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，由於欠缺相關國有土地使用權證及房屋所有權證， 貴公司中國法律顧問不能確認 貴集團是否合法取得了這些物業的房屋所有權及土地使用權。
- 在對這些物業進行估值時，由於附註 2 所述的物業尚未取得適當國有土地使用權證及房屋所有權證，因此吾等並未賦予任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得相關產權證，且物業可以自由轉讓，則吾等認為這些物業於估值日的資本值為總額人民幣 39,109,000 元。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

**附錄五**

**物業估值報告**

**估值證書**

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>估用詳情</u>	<u>於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值</u> 人民幣
8.	位於中國貴州省的 7 項物業	這些物業包括在 1994 年至 2004 年間分不同時期落成的 7 幢辦公和商業樓宇或單位。  這些物業的整體建築面積約為 13,551.76 平方米。	這些物業目前由 貴集團佔用作商業和辦公用途。	69,440,000 元  貴集團應佔權益： 人民幣 68,256,000 元

附註：

- 根據 11 份房屋所有權證和 7 份國有土地使用權證， 貴集團已取得這些物業中 7 項物業（整體建築面積約為 13,551.76 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予 貴集團。

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團已取得這些物業中 7 項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

**附錄五**

**物業估值報告**

**估值證書**

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>估用詳情</u>	<u>於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值</u> 人民幣
9.	位於中國海南省的 36 項物業	這些物業包括在 1993 年至 2003 年間分不同時期落成的 3 幢辦公和商業單位及 33 幢住宅樓宇或單位。  這些物業的整體建築面積約為 5,854.90 平方米，而用作各類用途的概約建築面積如下：	這些物業目前由 貴集團佔用作商業、辦公和住宅用途。	17,309,000 元  貴集團應佔權益： 人民幣 17,017,000 元
		<u>用途</u>	<u>建築面積</u> (平方米)	
		辦公和商業	3,270.18	
		住宅	2,584.72	
		合計：	5,854.90	

附註：

- 根據 28 份房屋所有權證和 28 份國有土地使用權證， 貴集團已取得這些物業中 28 項物業（整體建築面積約為 5,250.05 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團已取得這些物業中 28 項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。
- 根據 8 份房屋所有權證， 貴集團已取得這些物業中 8 項物業（整體建築面積約為 604.85 平方米）的房屋所有權。然而， 貴集團尚未取得該 8 項物業的國有土地使用權證。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團佔用及使用這些物業時並無重大法律障礙。在取得相關的國有土地使用權證前， 貴集團無權自由轉讓、抵押或以其他方式處置這些物業。
- 在對這些物業進行估值時，由於附註 2 所述的物業尚未取得適當國有土地使用權證，因此吾等並未賦予任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得相關產權證，且物業可以自由轉讓，則吾等認為這些物業於估值日的資本值為總額人民幣 1,917,000 元。



本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

**附錄五**

**物業估值報告**

**估值證書**

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2009 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣
10.	位於中國河北省的 12 項物業	這些物業包括在 1982 年至 2003 年間分不同時期落成的 9 幢辦公和商業樓宇或單位及 3 幢住宅單位。  這些物業的整體建築面積約為 30,946.41 平方米，而用作各類用途的概約建築面積如下：	這些物業目前由 貴集團佔用作商業、辦公和住宅用途。	140,856,000 元  貴集團應佔權益： 人民幣 138,456,000 元
		用途	建築面積 (平方米)	
		辦公和商業	30,474.83	
		住宅	471.58	
		合計：	30,946.41	

附註：

- 根據 11 份房屋所有權證和 15 份國有土地使用權證，貴集團已取得這些物業中 11 項物業（整體建築面積約為 30,885.91 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，貴集團已取得這些物業中 11 項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。
- 至於這些物業的餘下 1 項物業（建築面積約為 60.5 平方米），吾等尚未獲提供有關國有土地使用權證或房屋所有權證。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，由於欠缺相關國有土地使用權證及房屋所有權證，貴公司中國法律顧問不能確認 貴集團是否合法取得這項物業的房屋所有權及土地使用權。
- 在對這些物業進行估值時，由於附註 2 所述的物業尚未取得適當國有土地使用權證及房屋所有權證，因此吾等並未賦予任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得相關產權證，且物業可以自由轉讓，則吾等認為其於估值日的資本值為人民幣 138,000 元。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

**附錄五**

**物業估值報告**

**估值證書**

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣								
11.	位於中國黑龍江省的 6 項物業	<p>這些物業包括在 1994 年至 2004 年間分不同時期落成的 5 幢辦公和商業樓宇或單位及 1 個住宅單位。</p> <p>這些物業的整體建築面積約為 13,681.14 平方米，而用作各類用途的概約建築面積如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">辦公和商業</td> <td style="text-align: center;">13,551.64</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">住宅</td> <td style="text-align: center;">129.50</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計：</td> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">13,681.14</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	辦公和商業	13,551.64	住宅	129.50	合計：	13,681.14	這些物業目前由 貴集團佔用作商業、辦公及住宅用途。	<p style="text-align: right;">98,250,000 元</p> <p style="text-align: right;">貴集團應佔權益： 人民幣 96,574,000 元</p>
用途	建築面積 (平方米)											
辦公和商業	13,551.64											
住宅	129.50											
合計：	13,681.14											

附註：

- 根據 4 份房屋所有權證和 4 份國有土地使用權證， 貴集團已取得這些物業中 4 項物業（整體建築面積約為 11,931.86 平方米）的房屋所有權，相關的的土地使用權亦已出讓予 貴集團。  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團已取得這些物業中 4 項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。 貴集團有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置上述物業。
- 根據 4 份房屋所有權證， 貴集團已取得這些物業中 2 項物業（整體建築面積約為 1,749.28 平方米）的房屋所有權。然而， 貴集團尚未取得該 2 項物業的國有土地使用權證。  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團佔用及使用這些物業時並無重大法律障礙。在取得相關的國有土地使用權證前， 貴集團無權自由轉讓、抵押或以其他方式處置這些物業。
- 在對這些物業進行估值時，由於附註2所述的物業尚未取得適當國有土地使用權證，因此吾等並未賦予任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得相關產權證，且物業可以自由轉讓，則吾等認為這些物業於估值日的資本值為總額人民幣 6,083,000 元。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

**附錄五**

**物業估值報告**

**估值證書**

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2009 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣
12.	位於中國河南省的 4 項物業	這些物業包括在 2006 年至 2009 年間分不同時期落成的 1 幢住宅樓宇、3 幢辦公和商業單位。  這些物業的整體建築面積約為 18,123.08 平方米，而用作各類用途的概約建築面積如下：	這些物業目前由 貴集團佔用作商業、辦公及住宅用途。	54,753,000  貴集團應佔權益： 人民幣 53,820,000 元
		用途	建築面積 (平方米)	
		辦公和商業	12,097.22	
		住宅	6,025.86	
		合計：	18,123.08	

附註：

- 根據 14 份房屋所有權證和 11 份國有土地使用權證， 貴集團已取得這些物業中 3 項物業（整體建築面積約為 12,690.16 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團已取得這些物業中 3 項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。
- 根據 21 份房屋所有權證， 貴集團已取得這些物業中一項物業（建築面積約為 5,432.29 平方米）的房屋所有權。然而， 貴集團尚未取得該一項物業的國有土地使用權證。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團佔用及使用這項物業並無重大法律障礙。在取得相關的國有土地使用權證前， 貴集團無權自由轉讓、抵押或以其他方式處置這項物業。
- 在對這項物業進行估值時，由於附註 2 所述的物業尚未取得適當國有土地使用權證，因此吾等並未賦予任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得相關產權證，且物業可以自由轉讓，則吾等認為其於估值日的資本值為人民幣 38,738,000 元。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

**附錄五**

**物業估值報告**

**估值證書**

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>估用詳情</u>	<u>於 2009 年 9 月 30 日</u> <u>現況下的資本值</u> <u>人民幣</u>										
13.	位於中國湖北省的 26 項物業	這些物業包括在 1995 年至 2000 年間分不同時期落成的 22 幢辦公和商業樓宇或單位、3 幢住宅樓宇或單位及 1 幢附屬配套樓宇。  這些物業的整體建築面積約為 23,518.84 平方米，而用作各類用途的概約建築面積如下：	這些物業目前由 貴集團估用作商業、辦公及住宅用途。	115,506,000 元  貴集團應佔權益： 人民幣 113,537,000 元										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><u>用途</u></th> <th style="text-align: right;"><u>建築面積</u> <u>(平方米)</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公和商業</td> <td style="text-align: right;">21,773.59</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">1,303.67</td> </tr> <tr> <td>附屬配套</td> <td style="text-align: right;">441.58</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">23,518.84</td> </tr> </tbody> </table>	<u>用途</u>	<u>建築面積</u> <u>(平方米)</u>	辦公和商業	21,773.59	住宅	1,303.67	附屬配套	441.58	合計：	23,518.84		
<u>用途</u>	<u>建築面積</u> <u>(平方米)</u>													
辦公和商業	21,773.59													
住宅	1,303.67													
附屬配套	441.58													
合計：	23,518.84													

附註：

- 根據 23 份房屋所有權證和 21 份國有土地使用權證，貴集團已取得這些物業中 22 項物業（整體建築面積約為 22,425.05 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，貴集團已取得這些物業中 22 項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。貴集團有權估用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。
- 根據 7 份房屋所有權證和 7 份國有土地使用權證，貴集團已取得這些物業中 4 項物業（整體建築面積約為 1,093.79 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已劃撥予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，在通過出讓或租賃方式取得這些國有土地使用權證前，貴集團估用和使用這些物業時並無遇到重大法律障礙。但如 貴集團擬轉讓、出租、抵押或以其他方式處置這些物業，均應取得有關主管機關批准並繳納土地出讓金或土地收益及其他費用。
- 在對這些物業進行估值時，由於附註 2 所述的物業尚未取得適當國有土地使用權證，因此吾等並未賦予任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得相關產權證，且物業可以自由轉讓，則吾等認為這些物業於估值日的資本值為總額人民幣 7,301,000 元。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

**附錄五**

**物業估值報告**

**估值證書**

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值</u> 人民幣								
14.	位於中國湖南省的 4 項物業	<p>這些物業包括在 1995 年至 1998 年間分不同時期落成的 2 幢辦公和商業單位及 2 個住宅單位。</p> <p>這些物業的整體建築面積約為 9,173.71 平方米，而用作各類用途的概約建築面積如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><u>用途</u></th> <th style="text-align: right;"><u>建築面積</u> (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公和商業</td> <td style="text-align: right;">6,570.17</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">2,603.54</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">9,173.71</td> </tr> </tbody> </table>	<u>用途</u>	<u>建築面積</u> (平方米)	辦公和商業	6,570.17	住宅	2,603.54	合計：	9,173.71	這些物業目前由 貴集團佔用作商業、辦公和住宅用途。	<p>38,641,000 元</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 37,982,000 元</p>
<u>用途</u>	<u>建築面積</u> (平方米)											
辦公和商業	6,570.17											
住宅	2,603.54											
合計：	9,173.71											

附註：

- 根據 2 份房屋所有權證和 2 份國有土地使用權證， 貴集團已取得這些物業中 2 項物業（整體建築面積約為 6,570.17 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予 貴集團。

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團已取得這些物業中 2 項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。
- 根據 2 份房屋所有權證， 貴集團已取得這些物業中 2 項物業（整體建築面積約為 2,603.54 平方米）的房屋所有權。然而， 貴集團尚未取得該 2 項物業的國有土地使用權證。

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團佔用及使用有關物業時並無重大法律障礙。在取得相關的國有土地使用權證前， 貴集團無權自由轉讓、抵押或以其他方式處置有關物業。
- 在對這些物業進行估值時，由於附註2所述的物業尚未取得適當國有土地使用權證，因此吾等並未賦予任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得相關產權證，且物業可以自由轉讓，則吾等認為這些物業於估值日的資本值為總額人民幣 8,425,000 元。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2009 年 9 月 30 日								
				現況下的資本值								
				人民幣								
15.	位於中國江蘇省的 55 項物業	<p>這些物業包括在 1990 年至 2006 年間分不同時期落成的 48 幢辦公和商業樓宇或單位及 7 幢住宅樓宇或單位。</p> <p>這些物業的整體建築面積約為 106,109.99 平方米，而用作各類用途的概約建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公和商業</td> <td>105,574.38</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>535.61</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>106,109.99</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	辦公和商業	105,574.38	住宅	535.61	合計：	106,109.99	<p>這些物業目前由 貴集團佔用作商業、辦公和住宅用途。</p>	<p>673,913,000 元</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 662,428,000 元</p>
用途	建築面積 (平方米)											
辦公和商業	105,574.38											
住宅	535.61											
合計：	106,109.99											

#### 附註：

- 根據 55 份房屋所有權證和 49 份國有土地使用權證， 貴集團已取得這些物業中 46 項物業（整體建築面積約為 103,670.17 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予 貴集團。

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團已取得這些物業中 46 項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。
- 根據 2 份房屋所有權證和 2 份國有土地使用權證， 貴集團已取得這些物業中 2 項物業（整體建築面積約為 167.07 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已劃撥予 貴集團。

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，在通過出讓或租賃方式取得這些國有土地使用權證前， 貴集團佔用和使用這些物業時並無遇到重大法律障礙。但如 貴集團擬轉讓、出租、抵押或以其他方式處置這些物業，均應取得有關主管機關批准並繳納土地出讓金或土地收益及其他費用。
- 根據 1 份國有土地使用權證， 貴集團已取得這些物業中一項物業（建築面積約為 620 平方米）的土地使用權。然而， 貴集團尚未取得該一項物業的房屋所有權證。

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團佔用和使用這項物業時並無遇到重大法律障礙。但在未領有房屋所有權證的情況下， 貴集團無權自由轉讓、抵押或以其他方式處置這項物業。 貴集團現正申請房屋所有權證。
- 根據 4 份房屋所有權證， 貴集團已取得這些物業中 4 項物業（整體建築面積約為 1,105.87 平方米）的房屋所有權。然而， 貴集團尚未取得該 4 項物業的國有土地使用權證。

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團佔用及使用這些物業時並無重大法律障礙。在取得相關的國有土地使用權證前， 貴集團無權自由轉讓、抵押或以其他方式處置這些物業。

**本資料集為草擬本**，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 物業估值報告

5. 至於這些物業的餘下2項物業（整體建築面積約為546.88平方米），吾等尚未獲提供有關國有土地使用權證或房屋所有權證。  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，由於欠缺相關國有土地使用權證和房屋所有權證， 貴公司中國法律顧問不能確定 貴集團是否合法取得了這些物業的房屋所有權及土地使用權。
6. 在對這些物業進行估值時，由於附註2至5所述的物業尚未取得適當國有土地使用權證及／或房屋所有權證，因此吾等並未賦予任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得相關產權證，且物業可以自由轉讓，則吾等認為這些物業於估值日的資本值為總額人民幣19,215,000元。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

**附錄五**

**物業估值報告**

**估值證書**

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2009 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣
16.	位於中國江西省的 10 項物業	這些物業包括在 1997 年至 2008 年間分不同時期落成的 8 幢辦公和商業樓宇或單位及 2 個住宅單位。  這些物業的整體建築面積約為 18,080.92 平方米，而用作各類用途的概約建築面積如下：	這些物業目前由 貴集團佔用作商業、辦公及住宅用途。	81,837,000 元  貴集團應佔權益：人民幣 80,442,000 元
		用途	建築面積 (平方米)	
		辦公和商業	17,947.24	
		住宅	133.68	
		合計：	18,080.92	

附註：

- 根據 10 份房屋所有權證和 10 份國有土地使用權證，貴集團已取得這些物業中 8 項物業（整體建築面積約為 17,947.24 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，貴集團已取得這些物業中 8 項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。
- 根據 1 份房屋所有權證，貴集團已取得這些物業中 2 項物業（整體建築面積約為 133.68 平方米）的房屋所有權。然而，貴集團尚未取得該 2 項物業的國有土地使用權證。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，貴集團佔用及使用這些物業時並無重大法律障礙。在取得相關的國有土地使用權證前，貴集團無權自由轉讓、抵押或以其他方式處置這些物業。
- 在對這些物業進行估值時，由於附註 2 所述的物業尚未取得適當國有土地使用權證，因此吾等並未賦予任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得相關產權證，且物業可以自由轉讓，則吾等認為這些物業於估值日的資本值為總額人民幣 177,000 元。



本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

**附錄五**

**物業估值報告**

**估值證書**

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣
17.	位於中國 吉林省的 33 項物業	這些物業包括在 1994 年至 2008 年 間分不同時期落成的 23 幢辦公和商 業樓宇或單位、9 幢住宅樓宇或單 位和 1 個附屬配套單位。  這些物業的整體建築面積約為 31,714.43 平方米，而用作各類用途 的概約建築面積如下：	這些物業目前 由 貴集團估 用作商業、辦 公、住宅和附 屬配套用途。	156,028,000 元  貴集團應佔權益： 人民幣 153,369,000 元
		用途	建築面積 (平方米)	
		辦公和商業	29,728.49	
		住宅	1,473.98	
		附屬配套	511.96	
		合計：	31,714.43	

附註：

- 根據 40 份房屋所有權證和 35 份國有土地使用權證，貴集團已取得這些物業中 22 項物業（整體建築面積約為 30,421.92 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，貴集團已取得這些物業中 22 項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。貴集團有權估用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。
- 根據 2 份房屋所有權證，貴集團已取得這些物業中 2 項物業（整體建築面積約為 412.78 平方米）的房屋所有權。然而，貴集團尚未取得該 2 項物業的國有土地使用權證。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，貴集團估用及使用這些物業時並無重大法律障礙。在取得相關的國有土地使用權證前，貴集團無權自由轉讓、抵押或以其他方式處置這些物業。
- 至於這些物業的餘下 9 項物業（整體建築面積約為 879.73 平方米），吾等尚未獲提供有關國有土地使用權證或房屋所有權證。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，由於欠缺相關國有土地使用權證和房屋所有權證，貴公司中國法律顧問不能確定 貴集團是否合法取得了這些物業的房屋所有權及土地使用權。
- 在對這些物業進行估值時，由於附註 2 和 3 所述的物業尚未取得適當國有土地使用權證及房屋所有權證，因此吾等並未賦予任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得相關產權證，且物業可以自由轉讓，則吾等認為這些物業於估值日的資本值為總額人民幣 2,911,000 元。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

**附錄五**

**物業估值報告**

**估值證書**

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣										
18.	位於中國遼寧省的 45 項物業	這些物業包括在 1958 年至 2002 年間分不同時期落成的 32 幢辦公和商業樓宇或單位、9 幢住宅樓宇或單位和 4 幢附屬配套樓宇或單位。  這些物業的整體建築面積約為 49,109.62 平方米，而用作各類用途的概約建築面積如下：	這些物業目前由 貴集團估用作商業、辦公、住宅和附屬配套用途。	157,049,000 元  貴集團應佔權益： 人民幣 154,372,000 元										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: center;">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公和商業</td> <td style="text-align: right;">47,262.05</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">1,480.24</td> </tr> <tr> <td>附屬配套</td> <td style="text-align: right;">367.33</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">49,109.62</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	辦公和商業	47,262.05	住宅	1,480.24	附屬配套	367.33	合計：	49,109.62		
用途	建築面積 (平方米)													
辦公和商業	47,262.05													
住宅	1,480.24													
附屬配套	367.33													
合計：	49,109.62													

附註：

- 根據 32 份房屋所有權證和 29 份國有土地使用權證，貴集團已取得這些物業中 29 項物業（整體建築面積約為 36,418.19 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，貴集團已取得這些物業中 29 項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。貴集團有權估用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。
- 根據 4 份房屋所有權證和 4 份國有土地使用權證，貴集團已取得這些物業中 4 項物業（整體建築面積約為 1,391.93 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已劃撥予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，在通過出讓或租賃方式取得這些國有土地使用權證前，貴集團估用和使用這些物業時並無遇到重大法律障礙。但如 貴集團擬轉讓、出租、抵押或以其他方式處置這些物業，均應取得有關主管機關批准並繳納土地出讓金或土地收益及其他費用。
- 根據 6 份房屋所有權證，貴集團已取得這些物業中 6 項物業（整體建築面積約為 4,416.07 平方米）的房屋所有權。然而，貴集團尚未取得該 6 項物業的國有土地使用權證。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，貴集團估用及使用這些物業時並無重大法律障礙。在取得相關的國有土地使用權證前，貴集團無權自由轉讓、抵押或以其他方式處置這些物業。
- 至於這些物業的餘下 6 項物業（整體建築面積約為 6,883.43 平方米），吾等尚未獲提供有關國有土地使用權證或房屋所有權證。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，由於欠缺相關國有土地使用權證和房屋所有權證，貴公司中國法律顧問不能確定 貴集團是否合法取得了這些物業的房屋所有權及土地使用權。
- 在對這些物業進行估值時，由於附註 2 至 4 所述的物業尚未取得適當國有土地使用權證及房屋所有權證，因此吾等並未賦予任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得相關產權證，且物業可以自由轉讓，則吾等認為這些物業於估值日的資本值為總額人民幣 75,103,000 元。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 物業估值報告

### 估值證書

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>估用詳情</u>	<u>於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值</u> 人民幣
19.	位於中國 陝西省的 5 項物業	這些物業包括在 1998 年至 2000 年 間分不同時期落成的 5 幢辦公和商 業樓宇或單位。  這些物業的整體建築面積約為 4,385.42 平方米。	這些物業目前 由 貴集團佔 用作商業和辦 公用途。	無商業價值

附註：

- 根據 5 份房屋所有權證， 貴集團已取得這些物業中 5 項物業（整體建築面積約為 4,385.42 平方米）的房屋所有權。然而， 貴集團尚未取得該 5 項物業的國有土地使用權證。  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團佔用及使用這些物業時並無重大法律障礙。在取得相關的國有土地使用權證前， 貴集團無權自由轉讓、抵押或以其他方式處置這些物業。
- 在對這些物業進行估值時，由於這些物業尚未取得適當國有土地使用權證，因此吾等並未賦予任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得相關產權證，且物業可以自由轉讓，則吾等認為這些物業於估值日的資本值為總額人民幣 23,607,000 元。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

**附錄五**

**物業估值報告**

**估值證書**

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>估用詳情</u>	<u>於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值</u> 人民幣								
20.	位於中國山東省的 37 項物業和三幅土地	<p>這些物業包括在 1989 年至 2003 年間分不同時期落成的 21 幢辦公和商業樓宇或單位及 16 幢住宅樓宇或單位。</p> <p>這些物業的整體建築面積約為 47,004.75 平方米，而用作各類用途的概約建築面積如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><u>用途</u></th> <th style="text-align: right;"><u>建築面積</u> (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公和商業</td> <td style="text-align: right;">45,578.32</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">1,426.43</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">47,004.75</td> </tr> </tbody> </table> <p>這些物業還包括三幅總地盤面積約為 20,266.05 平方米的土地。</p>	<u>用途</u>	<u>建築面積</u> (平方米)	辦公和商業	45,578.32	住宅	1,426.43	合計：	47,004.75	<p>這些物業目前由 貴集團估用作商業、辦公和住宅用途（三幅目前空置土地除外）。</p>	<p>353,323,000 元</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 347,299,000 元</p>
<u>用途</u>	<u>建築面積</u> (平方米)											
辦公和商業	45,578.32											
住宅	1,426.43											
合計：	47,004.75											

附註：

- 根據 15 份房屋所有權證和 19 份國有土地使用權證， 貴集團已取得這些物業中 32 項物業（整體建築面積約為 46,558.60 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予 貴集團。

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團已取得這些物業中 32 項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。
- 根據 8 份房屋所有權證， 貴集團已取得這些物業中 5 項物業（整體建築面積約為 446.15 平方米）的房屋所有權。然而， 貴集團尚未取得該 5 項物業的國有土地使用權證。

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團佔用及使用有關物業時並無重大法律障礙。在取得相關的國有土地使用權證前， 貴集團無權自由轉讓、抵押或以其他方式處置這些物業。
- 根據 3 份國有土地使用權證，三幅土地（總地盤面積約為 20,266.05 平方米）的土地使用權已出讓予 貴集團作商業用途。

根據 貴公司中國法律顧問所出具意見， 貴集團已取得該三幅土地的國有土地使用權證。於國有土地使用權證所訂明的年限內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述地塊。
- 在對這些物業進行估值時，由於附註 2 所述的物業尚未取得適當國有土地使用權證，因此吾等並未賦予任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得相關產權證，且物業可以自由轉讓，則吾等認為這些物業於估值日的資本值為總額人民幣 1,581,000 元。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	截至 2009 年 9 月 30 日										
				現況下的資本值 人民幣										
21.	位於中國上海的 53 項物業、三幅土地及在該土地上興建的 28 幢樓宇	<p>這些物業包括在 1954 年至 2009 年間分不同時期落成的 17 幢辦公和商業樓宇或單位及 36 個住宅樓宇或單位。</p> <p>這些物業還包括地盤總面積約為 822,614 平方米的三幅土地，以及 28 幢教育用途樓宇及在該土地上興建並於 2005 年建成的多幢構築物。</p> <p>這些物業的整體建築面積約為 352,873.31 平方米，而用作各類用途的概約建築面積如下：</p>	<p>這些物業目前由 貴集團估用作商業、辦公和住宅用途，但不包括目前由復旦太平洋金融學院佔用的三幅土地及 28 幢教育用途樓宇及在該土地上興建的多幢構築物（請參閱附註 3）。</p>	<p>3,192,090,000 元</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 3,177,793,000 元</p>										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公和商業</td> <td>95,266.06</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>16,425.25</td> </tr> <tr> <td>教育</td> <td>241,182.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>352,873.31</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	辦公和商業	95,266.06	住宅	16,425.25	教育	241,182.00	合計	352,873.31		
用途	建築面積 (平方米)													
辦公和商業	95,266.06													
住宅	16,425.25													
教育	241,182.00													
合計	352,873.31													

#### 附註：

- 根據 23 份房地產權證， 貴集團已取得這些物業中 24 項物業（整體建築面積約為 109,268.41 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予 貴集團。

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團已取得這些物業中 24 項物業的房地產權證。 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。
- 根據 21 份房地產權證， 貴集團已取得這些物業中 21 項物業（整體建築面積約為 1,893.87 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已劃撥予 貴集團。

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，在通過出讓或租賃方式取得這些正式產權證前， 貴集團佔用和使用這些物業時並無遇到重大法律障礙。但如 貴集團擬轉讓、出租、抵押或以其他方式處置這些物業，均應取得有關主管機關批准並繳納土地出讓金或土地收益及其他費用。
- 根據 3 份國有土地使用權證，三幅土地（總地盤面積約為 822,614 平方米）的土地使用權已出讓予 貴集團作教育用途。上述地盤面積約為 133,400 平方米的部分土地現正空置。根據 貴集團的意見，這部分土地並無明確的發展計劃。整體建築面積約為 241,182 平方米的 28 幢樓宇及多幢構築物建於上述土地上。這些樓宇並未取得房地產權證。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 物業估值報告

根據復旦大學與 貴集團於 2007 年 6 月 21 日訂立的一份協議，上述土地及樓宇目前由復旦太平洋金融學院佔用作教育用途。

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團已取得三幅土地的國有土地使用權證及與 28 幢樓宇相關的建築工程竣工驗收證明書。然而， 貴集團在未領有房地產權證的情況下無權自由轉讓、抵押或以其他方式處置上述 28 幢樓宇及三幅土地。 貴集團現正申辦房地產權證， 貴集團在取得房地產權證方面並無任何重大法律障礙。 貴集團在使用、出租及轉讓上述 28 幢樓宇及三幅土地時不得改變國有土地使用權證所訂明的教育用途。

4. 這些物業的餘下 8 項物業（整體建築面積約為 529.03 平方米），吾等尚未獲提供有關房地產權證。

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，由於欠缺相關房地產權證， 貴公司法律顧問不能確定 貴集團是否合法取得了這些物業的房屋所有權及土地使用權。

5. 在對這些物業進行估值時，由於附註 2、4 所述的物業及在附註 3 所述的土地上興建的 28 幢樓宇（包括多幢構築物）尚未取得適當房地產權證，因此吾等並未賦予任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得相關產權證，且物業可以自由轉讓，則吾等認為這些物業於估值日的資本值為總額人民幣 717,593,000 元。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

**附錄五**

**物業估值報告**

**估值證書**

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>估用詳情</u>	<u>截至 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值</u> 人民幣								
22.	位於中國山西省的 4 項物業	<p>這些物業包括在 1997 年至 2003 年間分不同時期落成的 2 幢辦公和商業單位及 2 幢住宅單位。</p> <p>這些物業的整體建築面積約為 10,171.43 平方米，而用作各類用途的概約建築面積如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><u>用途</u></th> <th style="text-align: right;"><u>建築面積</u> (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公和商業</td> <td style="text-align: right;">9,893.74</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">277.69</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,171.43</td> </tr> </tbody> </table>	<u>用途</u>	<u>建築面積</u> (平方米)	辦公和商業	9,893.74	住宅	277.69	合計：	10,171.43	這些物業目前由 貴集團佔用作商業、辦公和住宅用途。	<p>70,817,000 元</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 69,609,000 元</p>
<u>用途</u>	<u>建築面積</u> (平方米)											
辦公和商業	9,893.74											
住宅	277.69											
合計：	10,171.43											

*附註：*

- 根據 3 份房屋所有權證和 3 份國有土地使用權證， 貴集團已取得這些物業中 3 項物業（整體建築面積約為 10,100.58 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予 貴集團。

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團已取得這些物業中 3 項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。
- 根據 1 份房屋所有權證， 貴集團已取得這些物業中一項物業（建築面積約為 70.85 平方米）的房屋所有權。然而， 貴集團尚未取得該一項物業的國有土地使用權證。

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團佔用及使用該物業時並無重大法律障礙。在取得相關的國有土地使用權證前， 貴集團無權自由轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- 在對這些物業進行估值時，由於附註2所述的物業尚未取得適當國有土地使用權證，因此吾等並未賦予任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得相關產權證，且物業可以自由轉讓，則吾等認為這項物業於估值日的資本值為人民幣 252,000 元。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

**附錄五**

**物業估值報告**

**估值證書**

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>估用詳情</u>	<u>截至 2009 年 9 月 30 日</u> <u>現況下的資本值</u> <u>人民幣</u>
23.	位於中國四川省的 17 項物業	這些物業包括在 1996 年至 2009 年間分不同時期落成的 15 幢辦公和商業樓宇或單位及 2 幢住宅樓宇或單位。  這些物業的整體建築面積約為 14,851.46 平方米，而用作各類用途的概約建築面積如下：	這些物業目前由 貴集團佔用作商業、辦公和住宅用途。	57,695,000 元  貴集團應佔權益： 人民幣 56,711,000 元
		<u>用途</u>	<u>建築面積</u> (平方米)	
		辦公和商業	14,578.49	
		住宅	272.97	
		合計：	14,851.46	

附註：

- 根據 16 份房屋所有權證和 15 份國有土地使用權證，貴集團已取得這些物業中 15 項物業（整體建築面積約為 12,177.46 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，貴集團已取得這些物業中 15 項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。
- 至於這些物業餘下的兩項物業（整體建築面積約為 2,674 平方米），吾等尚未獲提供有關國有土地使用權證或房屋所有權證。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，由於欠缺相關的國有土地使用權證和房屋所有權證，貴公司的中國法律顧問不能確認 貴集團是否合法取得兩項物業的房屋所有權及土地使用權。
- 在對這些物業進行估值時，由於附註 2 所述的物業尚未取得適當的國有土地使用權證及房屋所有權證，因此吾等並不賦予這些物業任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得相關產權證，且物業可以自由轉讓，則吾等認為其於估值日的資本值為總額人民幣 6,025,000 元。



本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

**附錄五**

**物業估值報告**

**估值證書**

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>估用詳情</u>	<u>截至 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值</u> 人民幣
24.	位於中國天津的 6 項物業	這些物業包括在 1997 年落成的 3 幢辦公和商業單位及 3 幢住宅單位。  這些物業的整體建築面積約為 9,642.82 平方米，而用作各類用途的概約建築面積如下：	這些物業目前由 貴集團佔用作商業、辦公和住宅用途。	100,715,000 元  貴集團應佔權益： 人民幣 98,998,000 元
		<u>用途</u>	<u>建築面積</u> (平方米)	
		辦公和商業	4,473.24	
		住宅	5,169.58	
		合計：	9,642.82	

附註：

- 根據 6 份房屋所有權證和 6 份國有土地使用權證， 貴集團已取得這些物業中 6 項物業（整體建築面積約為 9,642.82 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予 貴集團。

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團已取得這些物業中 6 項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

**附錄五**

**物業估值報告**

**估值證書**

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>估用詳情</u>	<u>截至 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值</u> 人民幣
25.	位於中國新疆維吾爾自治區的 19 項物業	這些物業包括在 1994 年至 2002 年間分不同時期落成的 19 幢辦公和商業樓宇或單位。  這些物業的整體建築面積約為 12,519.53 平方米。	這些物業目前由 貴集團佔用作商業和辦公用途。	78,238,000 元  貴集團應佔權益： 人民幣 76,904,000 元

附註：

- 根據 19 份房屋所有權證和 14 份國有土地使用權證， 貴集團已取得這些物業中 19 項物業（整體建築面積約為 12,519.53 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予 貴集團。

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團已取得這些物業中 19 項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 物業估值報告

### 估值證書

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>估用詳情</u>	<u>截至 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值</u> 人民幣
26.	位於中國雲南省的 7 項物業	這些物業包括在 1998 年至 2000 年間分不同時期落成的 7 幢辦公和商業單位。  這些物業的整體建築面積約為 14,083.74 平方米。	這些物業目前由 貴集團佔用作商業及辦公用途。	73,822,000 元  貴集團應佔權益： 人民幣 72,563,000 元

附註：

1. 根據 7 份房屋所有權證和 7 份國有土地使用權證， 貴集團已取得這些物業中 7 項物業（整體建築面積約為 14,083.74 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予 貴集團。

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團已取得這些物業中 7 項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

**附錄五**

**物業估值報告**

**估值證書**

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>估用詳情</u>	<u>截至 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值</u> 人民幣
27.	位於中國浙江省的 46 項物業	這些物業包括在 1981 年至 2008 年間分不同時期落成的 41 幢辦公和商業樓宇或單位、4 幢住宅樓宇或單位及 1 個附屬配套單位。  這些物業的整體建築面積約為 74,673.33 平方米，而用作各類用途的概約建築面積如下：	這些物業目前由 貴集團估用作商業、辦公、住宅和附屬配套用途。	688,020,000 元  貴集團應佔權益： 人民幣 676,763,000 元
		<u>用途</u>	<u>建築面積</u> (平方米)	
		辦公和商業	65,942.84	
		住宅	258.29	
		附屬配套	8,472.20	
		合計：	<u>74,673.33</u>	

附註：

- 根據 78 份房屋所有權證和 69 份國有土地使用權證，貴集團已取得這些物業中 40 項物業（整體建築面積約為 72,635.79 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，貴集團已取得這些物業中 40 項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。貴集團有權估用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。
- 根據 1 份房屋所有權證和 1 份國有土地使用權證，貴集團已取得這些物業中 1 項物業（建築面積約為 29.16 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已劃撥予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，在通過出讓或租賃方式取得這些國有土地使用權證前，貴集團估用和使用該物業不存在重大法律障礙。但如 貴集團擬轉讓、出租、抵押或以其他方式處置這項物業，均應取得有關主管機關批准並繳納土地出讓金或土地收益及其他費用。
- 根據 2 份房屋所有權證，貴集團已取得這些物業中 5 項物業（整體建築面積約為 2,008.38 平方米）的房屋所有權。然而，貴集團尚未取得該 5 項物業的國有土地使用權證。  
  
根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，目前 貴集團估用及使用這些物業不存在法律障礙。在取得相關國有土地使用權證前，貴集團無權自由轉讓、抵押或以其他方式處置這些物業。
- 在對這些物業進行估值時，由於附註 2 和 3 所述的物業尚未取得適當國有土地使用權證，因此吾等並未賦予任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得相關產權證，且物業可以自由轉讓，則吾等認為這些物業於估值日的資本值為總額人民幣 8,103,000 元。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

**附錄五**

**物業估值報告**

**估值證書**

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>估用詳情</u>	<u>截至 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值</u> 人民幣
28.	位於中國 寧夏回族 自治區的 1 項物業	這項物業包括在 2008 年落成的 1 個 辦公和商業單位。  這項物業的建築面積約為 2,657.79 平方米。	這項物業目前 由 貴集團佔 用作商業和辦 公用途。	16,691,000 元  貴集團應佔權益： 人民幣 16,406,000 元

附註：

- 根據 3 份房屋所有權證和 3 份國有土地使用權證，貴集團已取得這項物業（建築面積約為 2,657.79 平方米）的房屋所有權，相關的土地使用權亦已出讓予 貴集團。

根據 貴公司中國法律顧問出具的意見，貴集團已取得這項物業的房屋所有權證和國有土地使用權證。貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 物業估值報告

### 估值證書

#### 第二類－貴集團於中國已訂約收購的物業權益

編號	物業	概況和年期	估用詳情	截至2009年9月30日 現況下的資本值 人民幣
29.	位於中國的17項物業	這些物業包括17幢辦公樓宇或單位。  這些物業的整體建築面積約為152,965.40平方米。	這些物業目前空置。	無商業價值

附註：

1. 根據多份商品物業買賣協議（「這些協議」），貴集團以總對價約人民幣2,782,314,482元購入17幢辦公樓宇或單位（整體建築面積約為152,965.40平方米）。據貴集團表示，截至估值日，貴集團購入這些物業時已支付為數約人民幣2,340,537,933.43元。

根據貴公司中國法律顧問所出具的意見，對於這些物業中的17項物業，有關房地產開發商或房地產賣方已取得適當的預售許可證、房屋所有權證及國有土地使用權證。此外，貴集團已按照有關協議繳付部分代價，而這些協議並無違反相關法律及法規。所以，貴集團就這些物業領取有關房屋所有權證和國有土地使用權證並無重大法律障礙。

2. 在吾等進行估值期間，由於貴集團尚未領取適當的國有土地使用權證及房屋所有權證，以及其所有權尚未合法轉移至貴集團，因此吾等並無賦予這些物業任何商業價值。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

估值證書

第三類－貴集團於中國租用及估用的物業權益

編號	物業	概況和年期	估用詳情	截至 2009 年 9 月 30 日								
				現況下的資本值								
				人民幣								
30.	貴集團於中國租賃的 4,118 項物業	<p>這些物業包括在 1950 年至 2009 年間分不同時期落成的 4,076 個辦公或商業單位、42 幢住宅樓宇或單位。</p> <p>這些物業的整體可出租面積約為 1,690,333.22 平方米，而用作各類用途的概約可出租面積如下：</p> <table border="1" data-bbox="411 816 858 1052"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>可出租面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公和商業</td> <td>1,684,307.26</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>6,025.96</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>1,690,333.22</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>這些物業向不同的獨立第三方（「出租人」）按不同租期租用，期滿日介乎 2007 年 4 月 30 日至 2035 年 6 月 21 日之間。</p>	用途	可出租面積 (平方米)	辦公和商業	1,684,307.26	住宅	6,025.96	合計：	<u>1,690,333.22</u>	<p>這些物業目前由貴集團估用作辦公、商業和住宅用途。</p>	無商業價值
用途	可出租面積 (平方米)											
辦公和商業	1,684,307.26											
住宅	6,025.96											
合計：	<u>1,690,333.22</u>											

附註：

1. 根據貴集團與多個獨立第三方訂立的各份租賃協議，貴集團按不同租期租賃 4,118 項物業（可出租總面積約為 1,690,333.22 平方米），期滿日介乎 2007 年 4 月 30 日至 2035 年 6 月 21 日之間，年租總額為人民幣 674,010,076.01 元。
2. 吾等就租賃協議對於這些物業的合法性獲提供貴公司中國法律顧問所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
  - i) 對於 4,118 項物業中的 334 項（整體可出租面積約為 131,279.17 平方米），貴集團並未提供租賃協議及／或租約已屆滿，因此其租賃關係的合法性並不確定；
  - ii) 對於餘下 33,784 項物業（整體可出租面積約為 1,559,054.05 平方米），將分類為下列各項：
    - a) 對於 880 項物業（整體可出租面積約為 456,037.07 平方米），貴集團已獲提供相關國有土地使用權證、房屋所有權證及／或房地產權證。其租賃協議合法有效；
    - b) 對於餘下 2,904 項物業（整體可出租面積約為 1,103,016.98 平方米），貴集團並無獲提供相關國有土地使用權證、房屋所有權證及／或房地產權證或物業擁有人的轉租同意書。當中，2,314 項物業的出租人已向貴集團提供確認函，承諾會賠償貴集團因物業產權存在任何瑕疵而遭受的所有損失。590 項物業的出租人並無向貴集團提供確認函。根據中國法律，在並無相關國有土地使用權證、房屋所有權證及／或房地產權證或物業擁有人的轉租同意書的情況下，出租人無權出租這些物業。如任何第三方有任何異議，可能影響貴集團合法估用及使用這些物業。然而，貴集團有權根據租賃協議向出租人追討任何損失；
    - c) 對於 3,784 項物業中的 135 項物業（整體可出租面積約為 68,191.37 平方米），租賃協議已於有關政府機關適當登記。而對於餘下 3,649 項物業（整體可出租面積約為 1,490,862.68 平方米），租賃協議並無於有關政府機關適當登記。未能遵守有關登記規定將不會影響租賃協議的有效性。

本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

估值證書

第四類－貴集團於香港擁有的物業權益

編號	物業	概況和年期	估用詳情	截至 2009 年 9 月 30 日								
				現況下的資本值								
				人民幣								
31.	位於香港的 6 項物業	<p>這些物業包括分別在 1983 年及 1994 年間落成的 1 個辦公單位和 5 個住宅單位。</p> <p>這些物業的整體建築面積約為 385.8 平方米，而用作各類用途的概約建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>76.5</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>309.3</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>385.8</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	辦公	76.5	住宅	309.3	合計：	385.8	<p>除附註 2 所述根據兩份租賃協議出租的 1 個辦公單位和 1 個住宅單位外，這些物業目前由貴集團估用作辦公和住宅用途。</p>	<p>21,498,000 元</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 21,498,000 元</p>
用途	建築面積 (平方米)											
辦公	76.5											
住宅	309.3											
合計：	385.8											

附註：

- 這些物業的登記業主為中國太平洋保險（香港）有限公司。
- 根據兩份租賃協議，這些物業中有 2 項物業（整體建築面積約為 130.8 平方米）按不同租期租予兩名獨立第三方，月租總額為 21,000 港元，期滿日分別為 2010 年 5 月 14 日和 2011 年 2 月 13 日。



本資料集為草擬本，所載信息並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 物業估值報告

### 估值證書

#### 第五類－貴集團於香港租用及估用的物業權益

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>估用詳情</u>	<u>截至 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣</u>
32.	位於香港的 2 項物業	<p>這些物業包括在 1976 年前後落成的 1 幢 24 層商業樓宇 2 樓的 2 個辦公單位</p> <p>這些物業的可出租總面積約為 565 平方米。</p> <p>這些物業由 貴集團從交通銀行股份有限公司租用，期滿日為 2010 年 9 月 27 日，月租總額為 78,500 港元，不包括差餉及管理費。</p>	這些物業目前由 貴集團估用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 這 2 項物業的登記業主為交通銀行股份有限公司。
2. 這 2 項物業的租賃協議已向印花稅署妥為加蓋印花。