

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本集團物業於二零一一年三月三十一日的估值意見而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對卓爾發展(開曼)控股有限公司(以下指「貴公司」、其附屬公司及聯營公司(以下統稱「貴集團」)擁有權益的位於中華人民共和國(「中國」)的該等物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提出吾等認為該等物業於二零一一年三月三十一日(「估值日」)的價值，以供載入文件。

吾等對各項物業的估值乃吾等認為的市值，以吾等所下定義，市值指「自願買賣雙方於適當市場推廣後基於公平交易原則，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日成交物業的估計金額」。

市值為買賣雙方在市場上分別合理取得的最佳價格及最優惠價格。該估計尤其排除因特別條款或情況(如非常規融資、與業主的租賃安排、合營企業、管理協議、與銷售有關的

人士所提供的特殊代價或優惠，或任何特別價值因素)而升跌的估計價格。對物業市值的估計並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何有關稅項。

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

對於 貴集團於中國持作自用及銷售的第一及第二類物業，吾等假設該等物業按現狀以交吉方式出售，經參考有關市場的可資比較銷售交易，採用直接比較法進行估值。

對於 貴集團於中國持作在建的第三類物業及作未來發展的第四類物業，吾等基於該等物業將根據吾等所獲的最新發展計劃開發及竣工而進行估值。吾等假設開發計劃均已取得相關政府部門的同意、批准及許可，並無苛刻的條件或拖延。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考有關市場可資比較銷售交易，亦計及支出的建設成本以及完成開發將耗費的成本，以反映竣工後的物業質素。

對 貴集團於中國持作投資的第五類物業進行估值時，吾等已參考市場可資比較市場交易，並在適當情況下採用吾等所獲計劃所示收入淨額資本價值為基準對物業進行估值，亦已計及重訂該等物業的潛在收入。

對於 貴集團擬於中國購買但尚未取得土地使用權證的第六類物業，吾等認為該等物業並無商業價值。

對於 貴集團於中國租賃的第七類物業，由於該等物業權益屬短期租約，或不得出讓、分租或缺乏可觀租金利潤，故吾等認為該等物業並無商業價值。

吾等獲提供該等物業的業權文件副本。然而，吾等並無查閱正本，核實所有權及證實有否任何修訂並未顯示於吾等所獲副本上。估值時，吾等頗為依賴 貴集團及其中國法律顧問金杜律師事務所提供的有關物業業權的資料。吾等亦接納 貴集團就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、該等開發計劃、總建設成本及未付建設成本、地盤面積

及建築面積、交易紀錄、售價、購銷協議以及所有其他相關事項提供的資料及意見。估值證書所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲文件所載資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等對估值甚為重大的資料是否真實及準確。 貴集團亦向吾等表示所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲充足資料以達致知情意見。

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

吾等的估值並無考慮該等物業的任何質押、按揭或拖欠的款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值的重大產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券相關規則所載一切規定，及香港測量師學會所頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)。

除另有說明外，所有金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
湖北省
武漢市
盤龍城經濟開發區
楚天大道1號
第一企業社區
Zall Plaza
卓爾發展(開曼)控股有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事
劉振權
MHKIS MRICS RPS(GP)
謹啟

二零一一年六月三十日

附註： 劉振權先生為特許產業測量師，擁有逾18年香港及中國物業估值專業經驗。

附錄四

物業估值報告

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持作自用的物業

| 編號 | 物業 | 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元) | 貴集團應佔權益 | 貴集團應佔 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元) |
|--------|--|------------------------------------|---------|---|
| 1. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號 武漢第一企業社區1A號樓 | 14,000,000 | 100% | 14,000,000 |
| 2. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 巨龍大道18號 武漢第一企業社區5號樓 | 無商業價值 | 100% | 無商業價值 |
| 第一類小計： | | 14,000,000 | | 14,000,000 |

第二類 — 貴集團於中國持作銷售的物業

| 編號 | 物業 | 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元) | 貴集團應佔權益 | 貴集團應佔 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元) |
|----|---|------------------------------------|---------|---|
| 3. | 中國 湖北省 武漢市 江岸區 新麗大廈 11樓A1室 | 750,000 | 100% | 750,000 |
| 4. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 巨龍大道18號 武漢第一企業社區第一及二期部分 | 121,000,000 | 100% | 121,000,000 |

附錄四

物業估值報告

| 編號 | 物業 | 二零一一年 | 貴集團應佔權益 | 貴集團應佔 |
|--------|---|---------------------------|---------|------------------------------------|
| | | 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元) | | 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元) |
| 5. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及瀟口村 武漢漢口北商貿市場 A、B1、C、F及G區部分 | 2,616,000,000 | 100% | 2,616,000,000 |
| 6. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號 武漢第一企業社區1號樓部分 | 63,600,000 | 100% | 63,600,000 |
| 第二類小計： | | 2,801,350,000 | | 2,801,350,000 |

第三類 — 貴集團於中國持作開發的物業

| 編號 | 物業 | 二零一一年 | 貴集團應佔權益 | 貴集團應佔 |
|--------|---|---------------------------|---------|------------------------------------|
| | | 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元) | | 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元) |
| 7. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 巨龍大道18號 武漢第一企業社區三期 | 694,000,000 | 100% | 694,000,000 |
| 8. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及瀟口村 武漢漢口北商貿市場B2-3、B5-7 及D1區 | 1,571,000,000 | 100% | 1,571,000,000 |
| 9. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店村 卓爾湖畔豪庭 | 988,000,000 | 51% | 503,880,000 |
| 第三類小計： | | 3,253,000,000 | | 2,768,880,000 |

附錄四

物業估值報告

第四類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業

| 編號 | 物業 | 二零一一年 | 貴集團應佔權益 | 貴集團應佔 |
|-----|--|------------------------------------|---------|------------------------------------|
| | | 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元) | | 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元) |
| 10. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號 武漢第一企業社區2號樓及3號樓 | 247,000,000 | 100% | 247,000,000 |
| 11. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號 武漢第一企業社區綜合服務中心 | 64,400,000 | 100% | 64,400,000 |
| 12. | 中國 湖北省 武漢市 東西湖區 金銀潭大道 武漢客廳一期 | 2,100,300,000 | 100% | 2,100,300,000 |
| 13. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 巨龍大道18號 武漢第一企業社區四期 | 865,600,000 | 100% | 865,600,000 |
| 14. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及灑口村 武漢漢口北商貿市場E及H區以及一、二期部分 | 7,087,000,000 | 100% | 7,087,000,000 |
| 15. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區劉店村 卓爾築錦苑一期部分物業 | 79,000,000 | 51% | 40,290,000 |
| 16. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店村卓爾築錦苑一期餘下部分 | 122,000,000 | 51% | 62,220,000 |

附錄四

物業估值報告

| 編號 | 物業 | 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元) | 貴集團應佔權益 | 貴集團應佔 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元) |
|--------|---|------------------------------------|---------|---|
| 17. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 下集村 卓爾築錦苑二期 | 116,000,000 | 51% | 59,160,000 |
| 18. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 灑口街 灑口村及劉店村 武漢汽車大世界 | 2,300,000,000 | 50% | 1,150,000,000 |
| 19. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區的一塊土地 | 776,000,000 | 100% | 776,000,000 |
| 第四類小計： | | 13,757,300,000 | | 12,451,970,000 |

第五類 — 貴集團於中國持作投資的物業

| 編號 | 物業 | 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元) | 貴集團應佔權益 | 貴集團應佔 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元) |
|-----|---|------------------------------------|---------|---|
| 20. | 中國 湖北省 武漢市 江岸區 勞動街 惠濟路3號的五幢樓宇 | 無商業價值 | 100% | 無商業價值 |
| 21. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號 武漢第一企業社區1號樓部分 | 65,000,000 | 100% | 65,000,000 |
| 22. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號 武漢第一企業社區33號樓 | 17,500,000 | 100% | 17,500,000 |

附錄四

物業估值報告

| 編號 | 物業 | 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元) | 貴集團應佔權益 | 貴集團應佔 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元) |
|--------|--|------------------------------------|---------|---|
| 23. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 巨龍大道18號 武漢第一企業社區商業街 | 23,700,000 | 100% | 23,700,000 |
| 24. | 中國 湖北省 武漢市 漢口 黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及灑口村 武漢漢口北商貿 市場A、B1、B3、B5、B7、C、F 及G區以及D2及D3區部分 | 1,949,600,000 | 100% | 1,949,600,000 |
| 25. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店村 漢口北物流貨運中心 | 430,100,000 | 100% | 430,100,000 |
| 第五類小計： | | 2,485,900,000 | | 2,485,900,000 |

第六類 — 貴集團擬於中國收購作投資的物業

| 編號 | 物業 | 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元) | 貴集團應佔權益 | 貴集團應佔 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元) |
|-----|--|------------------------------------|---------|---|
| 26. | 中國 湖北省 武漢市 東西湖區 金銀潭大道 武漢客廳二及三期 | | | 無商業價值 |
| 27. | 中國 湖北省 襄陽市 樊城區 西內環路及王寨辦事處附近的襄陽客廳 | | | 無商業價值 |
| 28. | 中國 湖北省 武漢市 東西湖區 慈惠街漢渝鐵路以南、鐵路集裝箱以西、 惠安大道以北的中部物聯港 | | | 無商業價值 |

附錄四

物業估值報告

| 編號 | 物業 | 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元) | 貴集團應佔權益 | 貴集團應佔 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元) |
|--------|--|------------------------------------|---------|---|
| 29. | 中國 湖北省 黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店村 漢口北 商貿市場二區 | | | 無商業價值 |
| 30. | 中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 中央大道及丹霍公路附近的三幅土地 | | | 無商業價值 |
| 31. | 中國 天津 濱海新區 塘沽海洋高新開發區 萊茵西道以南、 福州道以北、 雅榮路以東、 西中環以西的三幅土地 | | | 無商業價值 |
| 第六類小計： | | | | 零 |

第七類 — 貴集團於中國租賃的物業

| 編號 | 物業 | 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元) | 貴集團應佔權益 | 貴集團應佔 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元) |
|-----|---|------------------------------------|---------|---|
| 32. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號 第一企業社區31號樓 第2層的一個辦公樓單位 | | | 無商業價值 |
| 33. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號第一企業社區 31號樓第3層的一個辦公樓單位 | | | 無商業價值 |
| 34. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號第一企業社區 31號樓第3層的一個辦公樓單位 | | | 無商業價值 |

附錄四

物業估值報告

| 編號 | 物業 | 二零一一年 | 貴集團應佔權益 | 貴集團應佔 |
|-----|---|---------------------------|----------------|------------------------------------|
| | | 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元) | | 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元) |
| 35. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號第一企業社區 31號樓 第2層的一個辦公樓單位 | | | 無商業價值 |
| 36. | 中國 湖北省 武漢市 東西湖區 慈惠農場的一個辦公室 | | | 無商業價值 |
| 37. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店村及灑口村 武漢漢口北 商貿市場F區3樓的476個商舖 | | | 無商業價值 |
| | | 第七類小計： | 零 | 零 |
| | | 總計： | 22,311,550,000 | 20,522,100,000 |

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下市值 |
|----|---|---|-----------------|-----------------------|
| 2. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 巨龍大道18號 武漢第一企業社 區5號樓 | 該物業為建於一幅地盤面積約55,621.34平方米(598,708平方呎)土地上的5層高辦公樓，於二零零七年落成。 該物業總建築面積約為2,193.04平方米(23,606平方呎)。 該物業獲授的土地使用權於二零五五年五月十八日屆滿，作工業、綜合及配套用途。 | 該物業現由 貴集團佔用作餐廳。 | 無商業價值 (請參閱附註3) |

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源局與 貴公司全資附屬公司卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)(前稱武漢卓爾投資有限公司(「武漢卓爾投資」))於二零零五年五月十八日訂立的國有土地使用權出讓合同一 陂土出第(2005-28)，一幅地盤面積約66,666.67平方米土地的土地使用權已按總代價人民幣8,000,000元授予卓爾投資集團，為期50年，作工業用途。
- 根據武漢市黃陂區人民政府於二零一零年一月二十六日頒發的國有土地使用權證 — 黃陂國用(2010)第460號，總地盤面積約55,621.34平方米的該物業的土地使用權已授予卓爾投資集團，作工業、綜合及配套用途，於二零五五年五月十八日屆滿。
- 由於截至估值日卓爾投資集團並未取得房屋所有權證，故吾等於估值時認為該物業並無商業價值。倘卓爾投資集團取得該物業的房屋所有權證，則該物業於估值日的市值總額為人民幣9,100,000元。
- 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 正在申請該物業的房屋所有權證。

附錄四

物業估值報告

第二類 — 貴集團於中國持作銷售的物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 |
|----|---|--|---------|--|
| 3. | 中國 湖北省 武漢市 江岸區 新麗大廈 11樓A1室 | 該物業包括一棟於二零零一年落成之18層高辦公樓第11樓的一個辦公樓單位。 該物業建築面積約為93.93平方米(1,011平方呎)。 該物業獲授的土地使用權於二零六三年八月九日屆滿，作城市綜合住宅用途。 | 該物業現空置。 | 人民幣 750,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 750,000元) |

附註：

1. 根據武漢市人民政府於二零零三年八月十二日頒發的國有土地使用權證 — 岸國用(2003)第136號，劃撥地盤面積約5.52平方米的該物業的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司卓爾發展(武漢)有限公司(「卓爾發展中國」)(前稱武漢卓爾整合策劃有限公司)，作城市綜合住宅用途，於二零六三年八月九日屆滿。
2. 根據武漢市國土資源和房產管理局於二零零三年十月十七日頒發的房屋所有權證 — 武房權證市字第200311826號，建築面積約93.93平方米的該物業的房屋所有權已授予卓爾發展中國，作辦公樓用途。
3. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業合法歸屬於卓爾發展中國；及
 - ii. 卓爾發展中國有權於土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下市值 |
|----|---|---|--|--|
| 4. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 巨龍大道18號 武漢第一企業社區第一及二期部分 | 第一企業社區第一及二期(「發展項目」)包括建於兩幅總地盤面積約117,586.42平方米(1,265,700平方呎)土地上的3層高商業/配套設施大廈以及5至6層高辦公樓的多個區域，於二零零七年至二零一零年間落成。 該物業總建築面積約21,847.55平方米(235,167平方呎)，詳情如下： | 總建築面積約1,462.99平方米的該物業部分零售單位訂有多項租約，最近一份租約將於二零一三年十一月十四日屆滿，年租總額約為人民幣256,320元。 該物業餘下部分空置。 | 人民幣 121,000,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 121,000,000元) |

| 用途 | 概約建築面積 | |
|-----------|------------------|----------------|
| | (平方米) | (平方呎) |
| 零售商舖 | 7,272.72 | 78,284 |
| 辦公樓 | 14,574.83 | 156,883 |
| 總計 | 21,847.55 | 235,167 |

發展項目獲授的土地使用權分別於二零五年五月十八日及二零五年五月二十五日屆滿，作工業、綜合及配套用途。

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與貴公司全資附屬公司卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)(前稱武漢卓爾投資有限公司)訂立的2份國有土地使用權出讓合同，2幅總地盤面積約133,332.67平方米土地的土地使用權已授予卓爾投資集團，詳情如下：

| 編號 | 合同編號 | 地盤面積 (平方米) | 用途 | 土地 | 代價 (人民幣元) | 簽署日期 |
|-----|--------------|-------------------|-------|------|--------------|------------|
| | | | | 使用年期 | | |
| (1) | 陂土出(2005-28) | 66,666.67 | 工業 | 50年 | 8,000,000 | 二零零五年五月十八日 |
| (2) | 陂土出(2006-14) | 66,666.00 | 工業及綜合 | 50年 | 8,000,000 | 二零零五年三月二十日 |
| 總計： | | 133,332.67 | | | | |

附錄四

物業估值報告

2. 根據武漢市黃陂區人民政府頒發的2份國有土地使用權證，總地盤面積約117,586.42平方米的該發展項目的土地使用權已授予卓爾投資集團，許可證詳情如下：

| 編號 | 許可證編號 | 地盤面積 (平方米) | 用途 | 土地使用年期 | 頒發日期 |
|-----|------------------|--------------------------|--------------|-------------------|-------------|
| (1) | 黃陂國用(2010)第5539號 | 61,965.08 | 工業、綜合 及配套 | 二零五五年 五月二十五日屆滿 | 二零一零年七月二十九日 |
| (2) | 黃陂國用(2010)第460號 | 55,621.34 | 工業、綜合 及配套 | 二零五五年 五月十八日屆滿 | 二零一零年一月二十六日 |
| 總計： | | <u>117,586.42</u> | | | |

3. 根據武漢市黃陂區房產管理局於二零一零年六月一日頒發的45份房屋所有權證，總建築面積約9,590.52平方米之物業的房屋所有權已授予卓爾投資集團。
4. 該物業總建築面積約9,763.32平方米的九個單位已根據多份買賣協議預售，總代價為人民幣29,640,849元，已計入吾等的估值。
5. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- 該物業合法歸屬於卓爾投資集團；
 - 卓爾投資集團有權於土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - 部分發展項目已抵押，在抵押期限內，卓爾投資集團出售、租賃、轉讓或抵押該等已抵押部分前須獲承押人批准。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下市值 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|--|------|--------|--|--|-------|-------|---------------|-----------|---------|----------------|----------|--------|---------------|----------|--------|-----------|----------|--------|------------|-----------|---------|----------|------------|-----------|--------|------------------|----------------|-----------|--------------------------|-------------------------|--|---|
| 5. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 劉店及瀟口村 武漢漢口北 商貿市場A、 B1、C、F及 G區部分 | <p>武漢漢口北商貿市場(「發展項目」)為建於12幅總地盤面積約1,005,146.37平方米(10,819,396平方呎)土地上的大型綜合市場。</p> <p>該發展項目包括A、B1至B3、B5至B7、C、D1至D3、E、F、G及H區的多個4至5層貿易中心及樓群。</p> <p>該物業包括總建築面積約317,180.14平方米(3,414,127平方呎)的開發項目的A、B1、C、F及G區部分，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>區塊</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th></th> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A — 鞋履與皮革製品商場</td> <td>25,108.94</td> <td>270,273</td> </tr> <tr> <td>B1 — 小家庭商場(一期)</td> <td>2,042.83</td> <td>21,989</td> </tr> <tr> <td>F — 酒店產品及用品商場</td> <td>4,059.04</td> <td>43,692</td> </tr> <tr> <td>G — 棉織品商場</td> <td>4,282.99</td> <td>46,102</td> </tr> <tr> <td>G — 配套住宅物業</td> <td>61,728.00</td> <td>664,440</td> </tr> <tr> <td>C — 服裝商場</td> <td>198,902.09</td> <td>2,140,982</td> </tr> <tr> <td>其他配套區塊</td> <td><u>21,056.25</u></td> <td><u>226,649</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>317,180.14</u></td> <td><u>3,414,127</u></td> </tr> </tbody> </table> | 區塊 | 概約建築面積 | | | (平方米) | (平方呎) | A — 鞋履與皮革製品商場 | 25,108.94 | 270,273 | B1 — 小家庭商場(一期) | 2,042.83 | 21,989 | F — 酒店產品及用品商場 | 4,059.04 | 43,692 | G — 棉織品商場 | 4,282.99 | 46,102 | G — 配套住宅物業 | 61,728.00 | 664,440 | C — 服裝商場 | 198,902.09 | 2,140,982 | 其他配套區塊 | <u>21,056.25</u> | <u>226,649</u> | 總計 | <u>317,180.14</u> | <u>3,414,127</u> | <p>總建築面積約3,931.19平方米的A、B1及F區物業部分訂有多項租約，最近一份租約將於二零一四年十二月二十七日屆滿，免租期後的年租總額約為人民幣930,000元。</p> <p>所有租戶均可自二零零九年十二月及二零一零年十月起享有一至兩年的免租期。</p> <p>該物業餘下部分空置。</p> | <p>人民幣 2,616,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 2,616,000,000元)</p> <p>(請參閱附註11)</p> |
| 區塊 | 概約建築面積 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (平方米) | (平方呎) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A — 鞋履與皮革製品商場 | 25,108.94 | 270,273 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B1 — 小家庭商場(一期) | 2,042.83 | 21,989 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| F — 酒店產品及用品商場 | 4,059.04 | 43,692 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| G — 棉織品商場 | 4,282.99 | 46,102 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| G — 配套住宅物業 | 61,728.00 | 664,440 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C — 服裝商場 | 198,902.09 | 2,140,982 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他配套區塊 | <u>21,056.25</u> | <u>226,649</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | <u>317,180.14</u> | <u>3,414,127</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <p>該物業有180個停車位。</p> <p>該物業於二零零九年至二零一一年期間竣工。</p> <p>發展項目獲授的土地使用權分別於二零五七年十二月二十九日及二零六零年一月四日屆滿，為期50年，作綜合、倉庫及物流用途。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與貴公司全資附屬公司武漢漢口北商貿市場投資有限公司(「漢口北市場投資」)訂立的13份國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約1,005,146.38平方米的該發展項目之土地使用權已授予漢口北市場投資。合同詳情如下：

| 編號 | 合同編號 | 地盤面積 (平方米) | 用途 | 土地 | 代價 (人民幣元) | 簽署日期 |
|------|------------------------|---------------------|-------|------|--------------------|------------------|
| | | | | 使用年期 | | |
| (1) | 陂土出2007-110-1 | 44,440.00 | 工業 | 50年 | 7,384,750 | 二零零七年 十二月二十九日 |
| (2) | 陂土出2007-110-2 | 44,440.00 | 工業 | 50年 | 7,384,750 | 二零零七年 十二月二十九日 |
| (3) | 陂土出2007-110-3 | 44,440.00 | 工業 | 50年 | 7,384,750 | 二零零七年 十二月二十九日 |
| (4) | 陂土出2007-110-4 | 44,440.00 | 工業 | 50年 | 7,384,750 | 二零零七年 十二月二十九日 |
| (5) | 陂土出2007-110-5 | 44,440.00 | 工業 | 50年 | 7,384,750 | 二零零七年 十二月二十九日 |
| (6) | 陂土出2007-110-6 | 44,450.00 | 工業 | 50年 | 7,384,750 | 二零零七年 十二月二十九日 |
| (7) | 鄂武漢(黃陂)- 2009-00036 | 46,119.75 | 工業 | 50年 | 8,120,000 | 二零零九年 七月二十日 |
| (8) | 鄂武漢(黃陂)- 2010-0003 | 62,409.46 | 工業 | 50年 | 13,150,000 | 二零一零年一月四日 |
| (9) | 鄂武漢(黃陂)- 2010-0001 | 233,756.55 | 工業 | 50年 | 62,110,000 | 二零一零年一月四日 |
| (10) | 鄂武漢(黃陂)- 2011-00016 | 41,870.89 | 運輸及物流 | 50年 | 12,600,000 | 二零一一年 三月二十四日 |
| (11) | 鄂武漢(黃陂)- 2011-00017 | 153,434.60 | 倉庫 | 50年 | 45,900,000 | 二零一一年 三月二十四日 |
| (12) | 鄂武漢(黃陂)- 2011-00018 | 98,883.66 | 倉庫 | 50年 | 28,200,000 | 二零一一年 三月二十四日 |
| (13) | 鄂武漢(黃陂)- 2011-00019 | 102,021.47 | 倉庫 | 50年 | 31,200,000 | 二零一一年 三月二十四日 |
| | 總計 | <u>1,005,146.38</u> | | | <u>245,588,500</u> | |

附錄四

物業估值報告

2. 根據全部由武漢市黃陂區人民政府頒發的12份國有土地使用權證，十二幅總地盤面積約1,005,146.37平方米的土地的使用權已授予漢口北市場投資。證書詳情如下：

| 編號 | 證書編號 | 地盤面積 (平方米) | 用途 | 土地使用年期 | 頒發日期 |
|-----------|-------------------|----------------------------|----------|----------------|-------------|
| (1) | 黃陂國用(2008)第053-1號 | 129,222.30 | 綜合、倉庫及物流 | 二零五七年十二月二十九日屆滿 | 二零零八年一月十八日 |
| (2) | 黃陂國用(2008)第053-2號 | 62,400.40 | 綜合、倉庫及物流 | 二零五七年十二月二十九日屆滿 | 二零零八年一月十七日 |
| (3) | 黃陂國用(2008)第053-3號 | 75,027.30 | 綜合、倉庫及物流 | 二零五七年十二月二十九日屆滿 | 二零零八年一月十七日 |
| (4) | 黃陂國用(2010)第62號 | 62,409.45 | 綜合、倉庫及物流 | 二零六零年一月四日屆滿 | 二零一零年一月十一日 |
| (5) | 黃陂國用(2010)第63號 | 15,601.01 | 綜合、倉庫及物流 | 二零六零年一月四日屆滿 | 二零一零年一月十一日 |
| (6) | 黃陂國用(2010)第64號 | 162,985.05 | 綜合、倉庫及物流 | 二零六零年一月四日屆滿 | 二零一零年一月十一日 |
| (7) | 黃陂國用(2010)第65號 | 55,170.49 | 綜合、倉庫及物流 | 二零六零年一月四日屆滿 | 二零一零年一月十一日 |
| (8) | 黃陂國用(2010)第66號 | 46,119.75 | 綜合、倉庫及物流 | 二零五九年七月三十日屆滿 | 二零一零年一月十一日 |
| (9) | 黃陂國用(2011)第2076號 | 153,434.60 | 綜合、倉庫及物流 | 二零六一年三月二十四日屆滿 | 二零一一年三月二十五日 |
| (10) | 黃陂國用(2011)第2077號 | 98,883.66 | 綜合、倉庫及物流 | 二零六一年三月二十四日屆滿 | 二零一一年三月二十五日 |
| (11) | 黃陂國用(2011)第2078號 | 41,870.89 | 運輸設施 | 二零六一年三月二十四日屆滿 | 二零一一年三月二十五日 |
| (12) | 黃陂國用(2011)第2079號 | 102,021.47 | 綜合、倉庫及物流 | 二零六一年三月二十四日屆滿 | 二零一一年三月二十五日 |
| 總計 | | <u>1,005,146.37</u> | | | |

3. 根據漢口北市場投資與 貴公司全資附屬公司武漢漢口北物流有限公司(「漢口北物流」)於二零一零年八月三日訂立的土地轉讓協議，地盤面積為5,338.58平方米的部分物業土地(證書編號為黃陂國用(2008)第053-2號)轉讓予漢口北物流。

附錄四

物業估值報告

4. 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局頒發的4份建設用地規劃許可證，總地盤面積約608,935.76平方米的該發展項目之土地獲批准作綜合、倉庫及物流用途(工業用途)。許可證詳情如下：

| 編號 | 證書編號 | 地盤面積 (平方米) | 頒發日期 |
|-----------|------------------|-------------------|-------------|
| (1) | 武規(陂)地[2008] 003 | 266,650.00 | 二零零八年三月十八日 |
| (2) | 武規(陂)地[2010] 024 | 233,756.55 | 二零一零年四月十二日 |
| (3) | 武規(陂)地[2010] 032 | 62,409.46 | 二零一零年四月二十二日 |
| (4) | 武規(陂)地[2010] 034 | 46,119.75 | 二零一零年四月二十二日 |
| 總計 | | 608,935.76 | |

5. 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局頒發的2份建設工程規劃許可證，該發展項目獲批建設規模約為1,227,237.00平方米。許可證詳情如下：

| 編號 | 證書編號 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|-----------|------------------|---------------------|-------------|
| (1) | 武規(陂)建[2010] 149 | 663,701.00 | 二零一零年七月十一日 |
| (2) | 武規(陂)建[2010] 192 | 563,626.00 | 二零零九年十月二十一日 |
| 總計 | | 1,227,237.00 | |

6. 根據武漢市黃陂區建設局頒發的6份建築工程施工許可證，該發展項目已獲准施工，獲批總建設規模約為651,182.48平方米。許可證詳情如下：

| 編號 | 區塊編號 | 許可證編號 | 建設規模 (平方米) | 頒發日期 |
|-----------|--------|---------------------------|-------------------|-------------|
| (1) | A區 | 4201162008031200714014001 | 132,509.00 | 二零零八年八月十九日 |
| (2) | B1區 | 4201162008072901014014001 | 48,940.32 | 二零零八年八月十九日 |
| (3) | C區 | 4201162010033100614014001 | 256,740.23 | 二零一零年七月十四日 |
| (4) | F區 | 4201162008092500714014001 | 56,770.00 | 二零零八年十二月十八日 |
| (5) | F區擴建部分 | 4201162009052201010001 | 43,969.18 | 二零零九年八月十二日 |
| (6) | G區 | 4201162009032701014014001 | 112,253.75 | 二零零九年七月十七日 |
| 總計 | | | 651,182.48 | |

7. 根據武漢市城市綜合開發管理辦公室頒發的4份預售許可證，該發展項目總建築面積約640,272.09平方米的部分物業已獲准預售。許可證詳情如下：

| 編號 | 許可證編號 | 區塊編號 | 預售規模 (平方米) | 頒發日期 |
|-----------|-----------------|---------|-------------------|--------------|
| (1) | 武開管預售[2008] 256 | A、B1、F區 | 241,092.80 | 二零零八年十二月二十九日 |
| (2) | 武開管預售[2009] 14 | F區 | 34,851.27 | 二零零九年十月二十八日 |
| (3) | 武開管預售[2009] 259 | G區 | 108,000.00 | 二零零九年九月二十八日 |
| (4) | 武開管預售[2010] 246 | C區 | 256,328.02 | 二零一零年七月二十三日 |
| 總計 | | | 640,272.09 | |

附錄四

物業估值報告

8. 根據武漢市建設局頒發的6份竣工驗收證書，該發展項目A、B1、C、F及G區已竣工。證書詳情如下：

| 編號 | 區塊編號 | 證書編號 | 建設規模 (平方米) | 頒發日期 |
|-----------|--------|------------|-------------------|-------------|
| (1) | A區 | 10-09-0211 | 132,509.00 | 二零零九年八月十二日 |
| (2) | B1區 | 10-09-0212 | 51,895.00 | 二零零九年八月十二日 |
| (3) | C區 | 10-11-0062 | 256,740.23 | 二零一一年三月三十一日 |
| (4) | F區 | 10-09-0393 | 56,770.00 | 二零零九年十月二十二日 |
| (5) | F區擴建部分 | 10-10-0120 | 45,808.00 | 二零一零年七月十二日 |
| (6) | G區 | 10-11-0063 | 112,253.75 | 二零一一年三月三十一日 |
| 總計 | | | 655,975.98 | |

9. 根據武漢市黃陂區房產管理局頒發的256份房屋所有權證，總建築面積約17,673.29平方米之物業部分已授予漢口北市場投資。

10. 總建築面積約253,953.67平方米物業之部分已根據多份買賣協議預售，總代價為人民幣2,325,643,458元(已計入吾等的估值)。貴集團表示，預售單位已竣工，待移交買方。

11. 貴集團表示，估計截至估值日物業之估計未付建設成本為人民幣194,474,341元。吾等於估值時已計及上述金額。

12. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：

- i. 漢口北市場投資已合法取得房地產開發商資格並有權開發該發展項目；
- ii. 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清且漢口北市場投資已合法取得該物業的土地使用權；
- iii. 根據上文附註1所述土地出讓合同第鄂武漢(黃陂)-2009-00036號，該建築工程的動工日期不得遲於二零一零年二月二十日，惟該物業的部分土地延遲動工。然而，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該發展項目的土地使用權亦不會遭沒收；
- iv. 漢口北市場投資已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；及
- v. 部分發展項目已抵押，在抵押期限內，漢口北市場出售、租賃、轉讓或抵押該等抵押部分前須獲承押人批准。

附錄四

物業估值報告

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|---|---|--|--|--------|--|--|--|------|-------|-----|----|----------|--------|----|----------|--------|----|----------|--------|----|----------|--------|----|----------|--------|----|----------|--------|-----|----------|--------|-----|----------|--------|-----|----------|--------|-----|--------|-------|-----------|--|------------------|----------------|----------|
| 6. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 楚天大道特 1號武漢 第一企業社區 1號樓部分 | 第一企業社區1號樓(「發展項目」)為建於一幅地盤面積約4,968.35平方米(53,479平方呎)土地上的18層高辦公樓。 該物業包括總建築面積約10,155.63平方米(109,318平方呎)的發展項目的第3、4、5、7至12以及15層，詳情如下： | 總建築面積為1,123.00平方米的物業部分訂有一份租期為六年的租約，該租約自二零一一年三月三十一日起至二零一七年一月一日屆滿。 該物業餘下部分空置。 | 人民幣 63,600,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 63,600,000元) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>樓層</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <th>(平方)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="13">辦公樓</td> <td>3樓</td> <td>1,125.10</td> <td>12,111</td> </tr> <tr> <td>4樓</td> <td>1,125.10</td> <td>12,111</td> </tr> <tr> <td>5樓</td> <td>1,125.10</td> <td>12,111</td> </tr> <tr> <td>7樓</td> <td>1,111.46</td> <td>11,964</td> </tr> <tr> <td>8樓</td> <td>1,111.46</td> <td>11,964</td> </tr> <tr> <td>9樓</td> <td>1,111.46</td> <td>11,964</td> </tr> <tr> <td>10樓</td> <td>1,111.46</td> <td>11,964</td> </tr> <tr> <td>11樓</td> <td>1,111.46</td> <td>11,964</td> </tr> <tr> <td>12樓</td> <td>1,111.46</td> <td>11,964</td> </tr> <tr> <td>15樓</td> <td>111.57</td> <td>1,201</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td></td> <td>10,155.63</td> <td>109,318</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 樓層 | 概約建築面積 | | | | (平方) | (平方呎) | 辦公樓 | 3樓 | 1,125.10 | 12,111 | 4樓 | 1,125.10 | 12,111 | 5樓 | 1,125.10 | 12,111 | 7樓 | 1,111.46 | 11,964 | 8樓 | 1,111.46 | 11,964 | 9樓 | 1,111.46 | 11,964 | 10樓 | 1,111.46 | 11,964 | 11樓 | 1,111.46 | 11,964 | 12樓 | 1,111.46 | 11,964 | 15樓 | 111.57 | 1,201 | 總計 | | 10,155.63 | 109,318 | (請參閱附註8) |
| 用途 | 樓層 | 概約建築面積 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | (平方) | (平方呎) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 辦公樓 | 3樓 | 1,125.10 | 12,111 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 4樓 | 1,125.10 | 12,111 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 5樓 | 1,125.10 | 12,111 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 7樓 | 1,111.46 | 11,964 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 8樓 | 1,111.46 | 11,964 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 9樓 | 1,111.46 | 11,964 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 10樓 | 1,111.46 | 11,964 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 11樓 | 1,111.46 | 11,964 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 12樓 | 1,111.46 | 11,964 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 15樓 | 111.57 | 1,201 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 總計 | | 10,155.63 | 109,318 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

該物業於二零一一年竣工。

該發展項目獲授的土地使用權於二零一五年五月十八日屆滿，作工業、綜合及配套用途。

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與 貴公司全資附屬公司卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)(前稱武漢卓爾投資有限公司)於二零零六年九月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同 — 陂土出第(2006-77)號，一幅地盤面積約197,563.00平方米土地的土地使用權已協定以總代價人民幣23,707,560元授予卓爾投資集團，作工業、綜合及配套用途。
- 根據武漢市黃陂區人民政府於二零零七年十二月十三日頒發的國有土地使用權證 — 黃陂國用(2007)第1735-2號，總地盤面積約4,968.35平方米的該物業的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司武漢東方卓爾置業有限公司(「武漢東方卓爾置業」)，作工業、綜合及配套用途，於二零一五年五月十八日屆滿。
- 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局於二零零九年三月十六日頒發的建設用地規劃許可證 — 武規(陂)地[2009]006號，總地盤面積約12,547.95平方米的該發展項目的土地獲許可分別作工業及綜合配套用途。
- 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局於二零零八年一月三十日頒發的建設工程規劃許可證 — 武規(陂)建[2008]003號，該發展項目的獲批建設規模約為119,900.00平方米。
- 根據武漢市黃陂區建設局於二零零八年十二月二十二日頒發的建築工程施工許可證 — 4201162008071100214014001，該發展項目獲准施工，獲批總建設規模約為17,080.00平方米。

6. 根據武漢市城市綜合開發管理辦公室於二零零九年五月十四日頒發的預售許可證 — 武開管預售第[2009]130號，總建築面積約18,182.74平方米的部分發展項目獲准預售。
7. 根據武漢市黃陂區建設局於二零一一年三月三十一日頒發的竣工驗收證書第10-11-0064號，該物業已完成建築工程的最終審查。
8. 貴集團表示，於估值日估計未付建設成本約為人民幣300,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
9. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已合法取得房地產開發商資格並有權開發該發展項目；
 - ii. 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已合法取得該物業的土地使用權；
 - iii. 按上文附註1所述土地出讓合同的規定，建築工程延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該物業的土地使用權亦不會遭沒收；
 - iv. 該發展項目三期在未取得建築工程施工許可證的情況下已動工，但由於黃陂區建設局已檢查建築設計方案，故不會就此施加任何處罰；
 - v. 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；
 - vi. 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已取得必要許可並有權預售該物業；及
 - vii. 部分發展項目已抵押，在抵押期限內，武漢東方卓爾置業出售、租賃、轉讓或抵押該等已抵押部分前須獲承押人批准。

附錄四

物業估值報告

第三類 — 貴集團於中國持作開發的物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 | | | | | | | | | | | | |
|-----------|--|---|------|--------------------------|--|------|----------|--------|-----|------------|-----------|-----------|-------------------|------------------|----------|--|
| 7. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 巨龍大道18號 武漢 第一企業社區三 期 | 該物業包括建於一幅總地盤面積約221,555.66平方米(2,384,825平方呎)土地上的2層高商業／配套服務大廈以及4至6層高辦公樓的多個區域。 該物業竣工後，總建築面積約243,190.97平方米(2,617,708平方呎)，詳情如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積 (平方米) (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售商舖</td> <td>5,383.60</td> <td>57,949</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td>237,807.37</td> <td>2,559,759</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>243,190.97</td> <td>2,617,708</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 概約建築面積 (平方米) (平方呎) | | 零售商舖 | 5,383.60 | 57,949 | 辦公樓 | 237,807.37 | 2,559,759 | 總計 | 243,190.97 | 2,617,708 | 該物業現仍在建。 | 人民幣 694,000,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 694,000,000元) (請參閱附註6) |
| 用途 | 概約建築面積 (平方米) (平方呎) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 零售商舖 | 5,383.60 | 57,949 | | | | | | | | | | | | | | |
| 辦公樓 | 237,807.37 | 2,559,759 | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | 243,190.97 | 2,617,708 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 貴集團表示，該物業計劃於二零一一年 底竣工。 該物業獲授的土地使用權於二零五五年 五月二十五日屆滿，作工業、綜合及配 套用途。 | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與 貴公司全資附屬公司卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)(前稱武漢卓爾投資集團有限公司)及漢口北集團有限公司訂立的2份國有土地使用權出讓合同，2幅總地盤面積約281,107.60平方米土地的土地使用權已授予卓爾投資集團，詳情如下：

| 編號 | 合同編號 | 地盤面積 (平方米) | 用途 | 土地 使用年期 | 代價 (人民幣元) | 簽署日期 |
|-----|--------------|-------------------|--------------|------------|--------------|-----------------|
| (1) | 陂土出(2006-77) | 197,563.00 | 工業、綜合 及配套 | 50年 | 23,707,560 | 二零零九年 九月三十日 |
| (2) | 陂土出(2009-52) | 83,544.60 | 工業 | 50年 | 13,910,000 | 二零零八年 七月二十四日 |
| | 總計： | 281,107.60 | | | | |

- 根據武漢市黃陂區人民政府於二零一零年七月二十九日頒發的國有土地使用權證 — 黃陂國用(2010)字第5540號，總地盤面積約221,555.66平方米的該物業的土地使用權已授予卓爾投資集團，作工業、綜合及配套用途，於二零五五年五月二十五日屆滿。
- 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局頒發的2份建設用地規劃許可證，總地盤面積約216,710.15平方米的該物業的土地獲許可作工業、綜合及配套用途。許可證詳情如下：

| 編號 | 許可證編號 | 地盤面積 (平方米) | 用途 | 簽署日期 |
|-----|------------------|-------------------|----------|------------|
| (1) | 武規(陂)地[2010] 040 | 57,534.93 | 工業、綜合及配套 | 二零一零年五月二十日 |
| (2) | 武規(陂)地[2010] 090 | 159,175.22 | 工業、綜合及配套 | 二零一零年九月六日 |
| | 總計： | 216,710.15 | | |

附錄四

物業估值報告

4. 根據武漢市黃陂區建設局頒發的4份施工許可證，該物業已獲准施工，該物業獲批總建設規模約為78,766.30平方米。許可證詳情如下：

| 編號 | 區塊編號 | 許可證編號 | 建設規模 (平方米) | 頒發日期 |
|-----------|---|---------------------------|-------------------|------------|
| (1) | A1至A17區 | 4201162011010700002054001 | 19,178.00 | 二零一一年一月十七日 |
| (2) | B1至B4區、 C1至C4區、 E2至E4區及 G1至G5區 | 4201162011010700002034001 | 28,538.00 | 二零一一年一月十七日 |
| (3) | C5至C8區及 D1至D8區 | 4201162011010700002044001 | 21,940.36 | 二零一一年一月十七日 |
| (4) | E6至E10區 | 4201162011010700002064001 | 9,109.94 | 二零一一年一月十七日 |
| (5) | F7區、F8區、 J11至J18區及 M11至M13區 | 4201162011032400914014009 | 46,303.05 | 二零一一年六月八日 |
| (6) | G6至G11區、 H1至H10區、J1 至J3區及J19至 J21區 | 4201162011032400914014008 | 48,712.04 | 二零一一年六月八日 |
| (7) | A18區、A21至 A23區、M14至 M16區、B1及 B5區 | 4201162011032400714014007 | 21,133.50 | 二零一一年六月八日 |
| (8) | J4至J10區及K1 至K3區 | 4201162011032400414014006 | 24,179.28 | 二零一一年六月八日 |
| (9) | F1至F6區 | 4201162011032400914014004 | 30,021.94 | 二零一一年六月八日 |
| 總計 | | | 249,116.11 | |

5. 根據武漢市住房保障及房屋管理局於二零一一年一月二十一日頒發的預售許可證—武開管預售第[2011]32號，總建築面積約68,499.63平方米的部分物業獲准預售。
6. 貴集團表示，於估值日已支銷的建設成本總額約為人民幣149,000,000元，估計物業竣工未付的建設成本約為人民幣184,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
7. 估計物業(猶如其於估值日已竣工)市值為人民幣1,165,000,000元。
8. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已合法取得房地產開發商資格並有權開發該發展項目；
 - 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已合法取得該物業的土地使用權；
 - 按上文附註1所述土地出讓合同的規定，建築工程延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該發展項目的土地使用權亦不會遭沒收；
 - 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；
 - 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已取得必要許可並有權預售該物業；及
 - 該物業並無抵押。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下市值 |
|----|---|---|----------|--|
| 8. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 劉店及瀟口村 武漢漢口北 商貿市場 B2-3、B5-7 及D1區 | 武漢漢口北商貿市場(「發展項目」)為建於12幅總地盤面積約1,005,146.37平方米(10,819,396平方呎)土地上的大型綜合市場。 該發展項目包括A、B1至B3、B5至B7、C、D1至D3、E、F、G及H區的多個4至5層貿易中心及樓群。 根據所提供資料，該物業竣工後，總建築面積約為224,119.42平方米(2,412,422平方呎)，詳情如下： | 該物業現仍在建。 | 人民幣 1,571,000,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 1,571,000,000元) (請參閱附註9) |

| 區塊 | 概約建築面積 | |
|------------------------|--------------------------|-------------------------|
| | (平方米) | (平方呎) |
| B2 — 奢侈品 商場(一期) | 40,384.60 | 434,700 |
| B3 — 家紡商場 | 35,213.08 | 379,034 |
| B5 — 小家品 商場(二期) | 36,183.00 | 389,474 |
| B6 — 電子及 家用電器 商場 | 42,339.10 | 455,738 |
| B7 — 禮品 商場 | 35,659.64 | 383,840 |
| D1 — 辦公樓 | 34,340.00 | 369,636 |
| 總計 | <u>224,119.42</u> | <u>2,412,422</u> |

貴集團表示，該物業計劃於二零一一年至二零一二年期間竣工。

該發展項目獲授的土地使用權分別於二零五七年十二月二十九日及二零六零年一月四日屆滿，為期50年，作綜合、倉庫及物流用途。

附錄四

物業估值報告

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與貴公司全資附屬公司武漢漢口北商貿市場投資有限公司(「漢口北市場投資」)訂立的13份國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約1,005,146.38平方米的該發展項目的土地使用權已授予漢口北市場投資。合同詳情如下：

| 編號 | 合同編號 | 地盤面積 (平方米) | 用途 | 土地 使用年期 | 代價 (人民幣元) | 簽署日期 |
|------|------------------------|---------------------|-------|------------|--------------------|------------------|
| (1) | 陂土出2007-110-1 | 44,440.00 | 工業 | 50年 | 7,384,750 | 二零零七年 十二月二十九日 |
| (2) | 陂土出2007-110-2 | 44,440.00 | 工業 | 50年 | 7,384,750 | 二零零七年 十二月二十九日 |
| (3) | 陂土出2007-110-3 | 44,440.00 | 工業 | 50年 | 7,384,750 | 二零零七年 十二月二十九日 |
| (4) | 陂土出2007-110-4 | 44,440.00 | 工業 | 50年 | 7,384,750 | 二零零七年 十二月二十九日 |
| (5) | 陂土出2007-110-5 | 44,440.00 | 工業 | 50年 | 7,384,750 | 二零零七年 十二月二十九日 |
| (6) | 陂土出2007-110-6 | 44,450.00 | 工業 | 50年 | 7,384,750 | 二零零七年 十二月二十九日 |
| (7) | 鄂武漢(黃陂)- 2009-00036 | 46,119.75 | 工業 | 50年 | 8,120,000 | 二零零九年 七月二十日 |
| (8) | 鄂武漢(黃陂)- 2010-0003 | 62,409.46 | 工業 | 50年 | 13,150,000 | 二零一零年 一月四日 |
| (9) | 鄂武漢(黃陂)- 2010-0001 | 233,756.55 | 工業 | 50年 | 62,110,000 | 二零一零年 一月四日 |
| (10) | 鄂武漢(黃陂)- 2011-00016 | 41,870.89 | 運輸及物流 | 50年 | 12,600,000 | 二零一一年 三月二十四日 |
| (11) | 鄂武漢(黃陂)- 2011-00017 | 153,434.60 | 倉庫 | 50年 | 45,900,000 | 二零一一年 三月二十四日 |
| (12) | 鄂武漢(黃陂)- 2011-00018 | 98,883.66 | 倉庫 | 50年 | 28,200,000 | 二零一一年 三月二十四日 |
| (13) | 鄂武漢(黃陂)- 2011-00019 | 102,021.47 | 倉庫 | 50年 | 31,200,000 | 二零一一年 三月二十四日 |
| 總計： | | <u>1,005,146.38</u> | | | <u>245,588,500</u> | |

附錄四

物業估值報告

2. 根據武漢市黃陂區人民政府頒發的12份國有土地使用權證，十二幅總地盤面積約1,005,146.37平方米的土地的土地使用權已授予漢口北市場投資。許可證詳情如下：

| 編號 | 許可證編號 | 地盤面積 (平方米) | 用途 | 土地使用年期 | 頒發日期 |
|------|-------------------|----------------------------|--------------|------------------------|-----------------|
| (1) | 黃陂國用(2008)第053-1號 | 129,222.30 | 綜合、倉庫 及物流 | 二零五七年 十二月二十九日 屆滿 | 二零零八年 一月十八日 |
| (2) | 黃陂國用(2008)第053-2號 | 62,400.40 | 綜合、倉庫 及物流 | 二零五七年 十二月二十九日 屆滿 | 二零零八年 一月十七日 |
| (3) | 黃陂國用(2008)第053-3號 | 75,027.30 | 綜合、倉庫 及物流 | 二零五七年 十二月二十九日 屆滿 | 二零零八年 一月十七日 |
| (4) | 黃陂國用(2010)第62號 | 62,409.45 | 綜合、倉庫 及物流 | 二零六零年 一月四日屆滿 | 二零一零年 一月十一日 |
| (5) | 黃陂國用(2010)第63號 | 15,601.01 | 綜合、倉庫 及物流 | 二零六零年 一月四日屆滿 | 二零一零年 一月十一日 |
| (6) | 黃陂國用(2010)第64號 | 162,985.05 | 綜合、倉庫 及物流 | 二零六零年 一月四日屆滿 | 二零一零年 一月十一日 |
| (7) | 黃陂國用(2010)第65號 | 55,170.49 | 綜合、倉庫 及物流 | 二零六零年 一月四日屆滿 | 二零一零年 一月十一日 |
| (8) | 黃陂國用(2010)第66號 | 46,119.75 | 綜合、倉庫 及物流 | 二零五九年 七月三十日屆滿 | 二零一零年 一月十一日 |
| (9) | 黃陂國用(2011)第2076號 | 153,434.60 | 綜合、倉庫 及物流 | 二零六一年 三月二十四日屆滿 | 二零一一年 三月二十五日 |
| (10) | 黃陂國用(2011)第2077號 | 98,883.66 | 綜合、倉庫 及物流 | 二零六一年 三月二十四日屆滿 | 二零一一年 三月二十五日 |
| (11) | 黃陂國用(2011)第2078號 | 41,870.89 | 運輸設施 | 二零六一年 三月二十四日屆滿 | 二零一一年 三月二十五日 |
| (12) | 黃陂國用(2011)第2079號 | 102,021.47 | 綜合、倉庫 及物流 | 二零六一年 三月二十四日屆滿 | 二零一一年 三月二十五日 |
| | | 總計： | | | |
| | | <u>1,005,146.37</u> | | | |

3. 根據漢口北市場投資與 貴公司全資附屬公司武漢漢口北物流有限公司(「漢口北物流」)於二零一零年八月三日訂立的土地轉讓協議，地盤面積為5,338.58平方米的物業(證書編號為黃陂國用(2008)第053-2號)部分土地轉讓予漢口北物流。

附錄四

物業估值報告

4. 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局頒發的4份建設用地規劃許可證，總地盤面積約608,935.76平方米的發展項目的土地獲批准作綜合、倉庫及物流用途(工業用途)。許可證詳情如下：

| 編號 | 許可證編號 | 地盤面積 (平方米) | 頒發日期 |
|-----|------------------|-------------------|-------------|
| (1) | 武規(陂)地[2008] 003 | 266,650.00 | 二零零八年三月十八日 |
| (2) | 武規(陂)地[2010] 024 | 233,756.55 | 二零一零年四月十二日 |
| (3) | 武規(陂)地[2010] 032 | 62,409.46 | 二零一零年四月二十二日 |
| (4) | 武規(陂)地[2010] 034 | 46,119.75 | 二零一零年四月二十二日 |
| 總計： | | 608,935.76 | |

5. 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局頒發的2份建設工程規劃許可證，該發展項目的獲批建設規模約為1,227,237.00平方米。許可證詳情如下：

| 編號 | 許可證編號 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|-----|------------------|---------------------|-------------|
| (1) | 武規(陂)建[2010] 149 | 663,701.00 | 二零一零年七月十一日 |
| (2) | 武規(陂)建[2010] 192 | 563,626.00 | 二零零九年十月二十一日 |
| 總計： | | 1,227,237.00 | |

6. 根據武漢市黃陂區建設局頒發的10份施工許可證，發展項目獲准施工，獲批總建設規模約為888,257.88平方米。許可證詳情如下：

| 編號 | 地塊編號 | 許可證編號 | 建設規模 (平方米) | 頒發日期 |
|------|--------|----------------------------|-------------------|------------------|
| (1) | A區 | 4201162008031200714014001 | 132,509.00 | 二零零八年八月十九日 |
| (2) | B1區 | 4201162008072901014014001 | 48,940.32 | 二零零八年八月十九日 |
| (3) | C區 | 4201162010033100614014001 | 256,740.23 | 二零一零年七月十四日 |
| (4) | F區 | 4201162008092500714014001 | 56,770.00 | 二零零八年十二月十八日 |
| (5) | F區擴建部分 | 4201162009052201010001 | 43,969.18 | 二零零九年八月十二日 |
| (6) | G區 | 4201162009032701014014001 | 112,253.75 | 二零零九年七月十七日 |
| (7) | B3及B7區 | 4201162010120700214014001 | 83,124.40 | 二零一零年 十二月二十一日 |
| (8) | B5區 | 4201162010120700214024001 | 38,045.60 | 二零一零年 十二月二十一日 |
| (9) | B2及B6區 | 42011620110509003020214001 | 83,124.40 | 二零一一年五月二十六日 |
| (10) | D1區 | 4201162011032300914014001 | 32,781.00 | 二零一一年六月八日 |
| 總計： | | | 888,257.88 | |

7. 根據武漢市城市綜合開發管理辦公室頒發的5份預售許可證，總建築面積約762,954.97平方米的發展項目部分獲批准預售。許可證詳情如下：

| 編號 | 許可證編號 | 地塊編號 | 預售規模 (平方米) | 頒發日期 |
|-----|-----------------|-----------|-------------------|------------------|
| (1) | 武開管預售[2008]256號 | A、B1及F區 | 241,092.80 | 二零零八年 十二月二十九日 |
| (2) | 武開管預售[2009]14號 | F區 | 34,851.27 | 二零零九年十月二十八日 |
| (3) | 武開管預售[2009]259號 | G區 | 108,000.00 | 二零零九年九月二十八日 |
| (4) | 武開管預售[2010]246號 | C區 | 256,328.02 | 二零一零年七月二十三日 |
| (5) | 武開管預售[2010]498號 | B3、B5及B7區 | 122,682.88 | 二零一零年 十二月二十七日 |
| 總計： | | | 762,954.97 | |

附錄四

物業估值報告

8. 總建築面積約79,951.64平方米物業B3、B5及B7區的部分已根據多份買賣協議進行預售，總代價為人民幣877,496,183元(已計入吾等的估值)。
9. 貴集團表示，於估值日已支銷的建築成本總額為人民幣60,000,000元，估計物業竣工未付的建設成本為人民幣591,572,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
10. 估計物業(猶如其於估值日已竣工)市值為人民幣2,652,000,000元。
11. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 漢口北市場投資已合法取得房地產開發商資格並有權開發該發展項目；
 - ii. 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且漢口北市場投資已合法取得該物業的土地使用權；
 - iii. 根據上文附註1所述土地出讓合同第鄂武漢(黃陂)-2009-00036號，該建築工程的動工日期不得遲於二零一零年二月二十日，惟該物業的部分土地延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該發展項目的土地使用權亦不會遭沒收；
 - iv. D1、B2及B6區在未取得建築工程施工許可證的情況下已動工，但由於黃陂區建設局已檢查建築設計方案，故不會就此施加任何處罰；
 - v. 漢口北市場投資已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；
 - vi. 發展項目部分已抵押。漢口北市場投資在抵押期限出售、租賃、轉讓或抵押該已抵押部分前內須取得承押人批准；及
 - vii. 漢口北市場投資已取得必要許可並有權預售該物業。

附錄四

物業估值報告

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|--|--|----------|---|--|--|-------|-------|------------|--|--|----|------------|-----------|------|----------|--------|------|----------|--------|-----|----------|--------|-----------|-------------------|------------------|-------------|--|--|----|------------|-----------|------|----------|--------|------|--------|-------|-----|-----------|---------|-----------|-------------------|------------------|-----------|-------------------|------------------|----------|
| 9. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 劉店村 卓爾湖畔豪庭 | 該物業包括一幅總地盤面積約177,452.57平方米(1,910,099平方呎)的土地，計劃於其上開發一個涵蓋住宅、零售商舖、配套設施及停車場的發展項目。 貴集團表示，該物業竣工後，規劃總建築面積約為337,572.04平方米(3,633,625平方呎)，詳情如下： | 該物業現仍在建。 | 人民幣 988,000,000元 (貴集團 應佔51% 權益： 人民幣 503,880,000元) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">已動工</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>115,555.04</td> <td>1,243,834</td> </tr> <tr> <td>零售商舖</td> <td>1,036.83</td> <td>11,160</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>8,247.01</td> <td>88,771</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>5,960.00</td> <td>64,153</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>130,798.88</td> <td>1,407,918</td> </tr> <tr> <td colspan="3">尚未動工</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>185,563.88</td> <td>1,997,410</td> </tr> <tr> <td>零售商舖</td> <td>1,364.52</td> <td>14,688</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>524.76</td> <td>5,649</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>19,320.00</td> <td>207,960</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>206,773.16</td> <td>2,225,707</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>337,572.04</td> <td>3,633,625</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 概約建築面積 | | | (平方米) | (平方呎) | 已動工 | | | 住宅 | 115,555.04 | 1,243,834 | 零售商舖 | 1,036.83 | 11,160 | 配套設施 | 8,247.01 | 88,771 | 停車場 | 5,960.00 | 64,153 | 小計 | 130,798.88 | 1,407,918 | 尚未動工 | | | 住宅 | 185,563.88 | 1,997,410 | 零售商舖 | 1,364.52 | 14,688 | 配套設施 | 524.76 | 5,649 | 停車場 | 19,320.00 | 207,960 | 小計 | 206,773.16 | 2,225,707 | 總計 | 337,572.04 | 3,633,625 | (請參閱附註7) |
| 用途 | 概約建築面積 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (平方米) | (平方呎) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 已動工 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 115,555.04 | 1,243,834 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 零售商舖 | 1,036.83 | 11,160 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 配套設施 | 8,247.01 | 88,771 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 停車場 | 5,960.00 | 64,153 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 小計 | 130,798.88 | 1,407,918 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 尚未動工 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 185,563.88 | 1,997,410 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 零售商舖 | 1,364.52 | 14,688 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 配套設施 | 524.76 | 5,649 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 停車場 | 19,320.00 | 207,960 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 小計 | 206,773.16 | 2,225,707 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | 337,572.04 | 3,633,625 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

整個項目計劃於二零一三年竣工。

該物業獲授的土地使用權分別於二零七五年十二月十二日及二零七五年十二月二十一日屆滿，作住宅用途。

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與貴公司全資附屬公司湖北湖畔豪庭房地產開發有限公司(「湖畔豪庭房地產」)訂立的2份國有土地使用權出讓合同，一幅總地盤面積約150,785.9平方米物業的土地使用權已授予湖畔豪庭房地產，合同詳情如下：

| 編號 | 合同編號 | 地盤面積 (平方米) | 用途 | 土地 使用年期 | 代價 (人民幣元) | 簽署日期 |
|-----|------------|-------------------|----|-------------------------------------|--------------|----------------|
| (1) | 陂土出(達湖畔) | 50,785.90 | 住宅 | 二零零五年 十二月十二日至 二零七五年 十二月十二日 | 14,231,400 | 二零零七年 十月十一日 |
| (2) | 陂土出(達湖畔) | 100,000.00 | 住宅 | 二零零五年 十二月十二日至 二零七五年 十二月十二日 | 28,022,000 | 二零零七年 十月十一日 |
| | 總計： | 150,785.90 | | | | |

附錄四

物業估值報告

2. 根據貴公司全資附屬公司武漢新銳房地產開發有限公司（「武漢新銳房地產」）與湖畔豪庭房地產於二零零九年十一月二十日訂立的土地轉讓合同，總地盤面積約26,666.67平方米的該物業的土地使用權已按總代價人民幣24,323,500元授予湖畔豪庭房地產，作住宅用途，自二零零九年十一月二十日至二零七五年十二月二十一日屆滿。

3. 根據武漢市黃陂區人民政府頒發的3份國有土地使用權證，總地盤面積約177,452.57平方米的該物業的土地使用權已授予湖畔豪庭房地產。許可證詳情如下：

| 編號 | 證書編號 | 地盤面積 (平方米) | 用途 | 土地使用年期 | 頒發日期 |
|------------|-------------------|-------------------|----|------------------------|------------------|
| (1) | 黃陂國用(2006)第0223號 | 50,785.90 | 住宅 | 二零七五年 十二月十二日屆滿 | 二零零六年 二月十五日 |
| (2) | 黃陂國用(2005)第02138號 | 100,000.00 | 住宅 | 二零七五年 十二月十二日屆滿 | 二零零五年 十二月二十二日 |
| (3) | 黃陂國用(2009)第5030號 | 26,666.67 | 住宅 | 二零七五年 十二月二十一日 屆滿 | 二零零九年 十二月三日 |
| 總計： | | 177,452.57 | | | |

4. 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局頒發的2份建設用地規劃許可證，總地盤面積約177,452.57平方米的土地已授予湖畔豪庭房地產。許可證詳情如下：

| 編號 | 許可證編號 | 地盤面積 (平方米) | 頒發日期 |
|------------|-----------------|-------------------|------------|
| (1) | 2007-069 | 150,785.90 | 二零零七年十月十六日 |
| (2) | 武規(陂)地[2010]005 | 26,666.67 | 二零一零年一月十二日 |
| 總計： | | 177,452.57 | |

5. 根據武漢市黃陂區城市規劃局於二零一零年九月三十日頒發的建設工程規劃許可證——武規(陂)建[2010]246號，該物業一期的獲批建設規模約為130,798.88平方米。

6. 根據武漢市黃陂區建設局於二零一零年十一月十二日頒發的建築工程施工許可證——4201162010071400114024001，該物業獲准施工，獲批建設規模約為31,568平方米。

7. 貴集團表示，於估值日已支銷的建築成本總額為人民幣81,000,000元，估計物業竣工未付的建設成本為人民幣545,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

8. 估計物業（猶如其於估值日已竣工）市值為人民幣2,290,000,000元。

9. 吾等獲貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有（其中包括）以下資料：

- i. 湖畔豪庭房地產已合法取得房地產開發商資格並有權開發該物業；
- ii. 上文附註3所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且卓爾城投資發展已合法取得該物業的土地使用權；
- iii. 湖畔豪庭房地產有權於土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
- iv. 按上文附註1所述土地出讓合同的規定，建築工程延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該物業的土地使用權亦不會遭沒收；
- v. 湖畔豪庭房地產已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至該法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；及
- vi. 該物業並無抵押。

附錄四

物業估值報告

第四類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業

二零一一年
三月三十一日現
況下市值

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下市值 | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|---|---|----------|--|--|------|----------|--------|-----|-----------|---------|-----|----------|---------|-----------|------------------|----------------|--|--|
| 10. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 楚天大道特 1號武漢 第一企業社區 2號樓及3號樓 | 第一企業社區2號樓及3號樓(「物業」)包括計劃建於一幅地盤面積約7,579.60平方米(81,587平方呎)土地上的兩棟17層高辦公樓及三棟18層高辦公樓。 根據 貴集團提供的最新發展計劃，該物業竣工後，規劃總建築面積約為91,704.00平方米(987,103平方呎)，詳情如下： | 該物業現時空置。 | 人民幣 247,000,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 247,000,000元) | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積 (平方米)(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售商舖</td> <td>6,447.00</td> <td>69,396</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td>75,341.00</td> <td>810,971</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>9,916.00</td> <td>106,736</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>91,704.00</td> <td>987,103</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 概約建築面積 (平方米)(平方呎) | | 零售商舖 | 6,447.00 | 69,396 | 辦公樓 | 75,341.00 | 810,971 | 停車場 | 9,916.00 | 106,736 | 總計 | 91,704.00 | 987,103 | | |
| 用途 | 概約建築面積 (平方米)(平方呎) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 零售商舖 | 6,447.00 | 69,396 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 辦公樓 | 75,341.00 | 810,971 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 停車場 | 9,916.00 | 106,736 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | 91,704.00 | 987,103 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 該物業計劃於二零一三年竣工。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 該物業獲授的土地使用權於二零五年五月十八日屆滿，作工業、綜合及配套用途。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與 貴公司全資附屬公司卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)(前稱武漢卓爾投資有限公司)於二零零六年三月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同 — 陂土出第(2006-14)號，一幅地盤面積約66,666.00平方米土地的土地使用權已以總代價人民幣8,000,000元授予卓爾投資集團，為期50年，作工業、綜合及配套用途。
- 根據武漢市黃陂區人民政府於二零零七年十二月二十七日頒發的國有土地使用權證 — 黃陂國用(2007)第1889號，總地盤面積約7,579.00平方米的該物業的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司武漢東方卓爾置業有限公司(「武漢東方卓爾置業」)，作工業、綜合及配套用途，於二零五年五月二十五日屆滿。
- 根據武漢市黃陂區城市規劃局於二零零九年三月十六日頒發的建設用地規劃許可證 — 武規(陂)地[2009]006號，總地盤面積約12,547.95平方米的發展項目的土地獲許可分別作工業、綜合及配套用途。
- 根據武漢市黃陂區城市規劃局於二零零八年一月三十日頒發的建設工程規劃許可證 — 武規(陂)建[2008]003號，該發展項目的獲批建設規模約為119,900.00平方米。
- 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已合法取得房地產開發商資格並有權開發該發展項目；

附錄四

物業估值報告

- ii. 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已合法取得該物業的土地使用權；
- iii. 按上文附註1所述土地出讓合同的規定，建築工程延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該物業的土地使用權亦不會遭沒收；
- iv. 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至該法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；
- v. 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已取得必要許可並有權預售該物業；及
- vi. 部分發展項目已抵押，在抵押期限內，武漢東方卓爾置業出售、租賃、轉讓或抵押該等已抵押部分前須獲承押人批准。

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下市值 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|--|--|----------|--|--|--|-------|-------|------|----------|--------|-----|-----------|---------|-----|----------|--------|-----------|------------------|----------------|--|--|
| 11. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 楚天大道 特1號武漢 第一企業社區 綜合服務中心 | 第一企業社區綜合服務中心(「物業」)包括計劃建於一幅地盤面積約9,254.14平方米(99,612平方呎)土地上的6層高辦公樓。 根據 貴集團提供的最新發展計劃，該物業竣工後，規劃總建築面積約為27,300.28平方米(293,858平方呎)，詳情如下： | 該物業現時空置。 | 人民幣 64,400,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 64,400,000元) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售商舖</td> <td>4,311.28</td> <td>46,404</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td>17,569.00</td> <td>189,113</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>5,420.00</td> <td>58,341</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>27,300.28</td> <td>293,858</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 概約建築面積 | | | (平方米) | (平方呎) | 零售商舖 | 4,311.28 | 46,404 | 辦公樓 | 17,569.00 | 189,113 | 停車場 | 5,420.00 | 58,341 | 總計 | 27,300.28 | 293,858 | | |
| 用途 | 概約建築面積 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (平方米) | (平方呎) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 零售商舖 | 4,311.28 | 46,404 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 辦公樓 | 17,569.00 | 189,113 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 停車場 | 5,420.00 | 58,341 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | 27,300.28 | 293,858 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

該發展項目計劃於二零一三年竣工。

該物業獲授的土地使用權於二零五五年五月十八日屆滿，作工業、綜合及配套用途。

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與 貴公司全資附屬公司卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)(前稱武漢卓爾投資有限公司)於二零零六年九月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同 — 陂土出第(2006-77)號，一幅地盤面積約197,563.00平方米土地的土地使用權已協定以總代價人民幣23,707,560元授予卓爾投資集團，為期50年，作工業、綜合及配套用途。
- 根據武漢市新榮塑膠料有限公司與武漢東方卓爾置業有限公司(「武漢東方卓爾置業」)於二零零七年十二月十七日訂立的土地、房地產及配套資產協議，一幅地盤面積約12畝的工業土地連同建於其上總建築面積為2,360.82平方米的樓宇及配套建築物經協定按代價人民幣9,250,000元轉讓予武漢東方卓爾置業。
- 根據武漢市黃陂區人民政府於二零零八年八月二十日頒發的國有土地使用權證 — 黃陂國用(2008)第1509號，地盤面積約9,254.14平方米的該物業的土地使用權已授予武漢東方卓爾置業，作工業、綜合及配套用途，於二零五五年五月十八日屆滿。
- 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已合法取得房地產開發商資格並有權開發該發展項目；
 - 上文附註3所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已合法取得該物業的土地使用權；
 - 按上文附註1所述土地出讓合同的規定，建築工程延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該物業的土地使用權亦不會遭沒收；

附錄四

物業估值報告

- iv. 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；
- v. 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已取得必要許可並有權預售該物業；及
- vi. 部分發展項目已抵押，在抵押期限內，武漢東方卓爾置業出售、租賃、轉讓或抵押該等已抵押部分前須獲承押人批准。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市價

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下市價 |
|-----|---|---|----------|--|
| 12. | 中國 湖北省 武漢市 東西湖區 金銀潭大道 武漢客廳一期 | 該物業包括一幅總地盤面積約268,565.33平方米(2,890,837平方呎)的土地，計劃於其上開發住宅、零售商舖、辦公樓、酒店、會議中心及停車場發展項目。 貴集團表示，該物業竣工後，規劃總建築面積約為776,135平方米(8,354,317平方呎)，詳情如下： | 該物業現時空置。 | 人民幣 2,100,300,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 2,100,300,000元) |

| 用途 | 概約建築面積 | |
|-----------|-------------------|------------------|
| | (平方米) | (平方呎) |
| 住宅 | 71,200.00 | 766,397 |
| 零售商舖 | 34,250.00 | 368,667 |
| 辦公樓 | 252,980.00 | 2,723,077 |
| 酒店 | 76,255.00 | 820,809 |
| 會議中心 | 270,400.00 | 2,910,585 |
| 其他 | 7,860.0 | 84,605 |
| 停車場 | 63,190.00 | 680,177 |
| 總計 | 776,135.00 | 8,354,317 |

該物業計劃於二零一三年竣工。

該物業獲授的土地使用權分別於二零八零年十二月二十三日及二零五零年十二月二十三日屆滿，作商業及住宅用途。

附註：

- 根據東西湖區國土資源管理局與 貴公司全資附屬公司武漢卓爾城投資發展有限公司(「卓爾城投資發展」)於二零一零年九月二十五日訂立的國有土地使用權成交確認書，卓爾城投資發展以代價人民幣710,000,000元成功競得地盤面積約為268,565.33平方米的一幅土地(陂(2010)127)的國有土地使用權。
- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與卓爾城投資發展於二零一零年十一月十六日訂立的國有土地使用權出讓合同—鄂武漢(東西湖)-2010-00084號，一幅總地盤面積約268,565.33平方米的該物業的土地使用權已按總代價人民幣710,000,000元授予卓爾城投資發展，作零售商舖及住宅用途，分別為期40年及70年。
- 根據武漢市黃陂區人民政府頒發的2份國有土地使用權證，總地盤面積約268,565.33平方米的土地使用權已授予卓爾城投資發展，許可證詳情如下：

| 編號 | 證書編號 | 地盤面積 | 用途 | 土地使用年期 | 頒發日期 |
|------------|----------------------|-------------------|----|------------------------|----------------|
| | | (平方米) | | | |
| (1) | 動國用(2011)第030101483號 | 23,435.57 | 住宅 | 二零八零年 十二月二十三日 屆滿 | 二零一一年 一月十四日 |
| (2) | 動國用(2011)第030101475號 | 245,129.76 | 商業 | 二零五零年 十二月二十三日 屆滿 | 二零一一年 一月十四日 |
| 總計： | | 268,565.33 | | | |

- 根據武漢市東西湖區國土資源管理局於二零一一年三月一日頒發的建設用地規劃許可證—地字第武規(東)地[2010]276號，總地盤面積約268,565.33平方米的物業的土地獲准分別作商業及住宅用途。
- 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 卓爾城投資發展已合法取得房地產開發商資格證，有權開發該物業；

附錄四

物業估值報告

- ii. 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且卓爾城投資發展已合法取得該物業的土地使用權；
- iii. 卓爾城投資發展有權於土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
- iv. 該物業並無抵押。

附錄四

物業估值報告

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 |
|-----|--|--|----------|--|
| 13. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 巨龍大道18號 武漢第一企業社 區四期 | 該物業包括兩幅總地盤面積約237,855.23平方米(2,560,274平方呎)的土地，其上計劃開發有177個單位的5至6層高辦公樓。 貴集團表示，該物業竣工後，規劃總建築面積約為356,782.13平方米(3,840,403平方呎)。 該物業計劃於二零一三年竣工。 該物業獲授的土地使用權於二零五九年十二月二十九日屆滿，作工業、綜合及配套用途。 | 該物業現時空置。 | 人民幣 865,600,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 865,600,000元) |

附註：

1. 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與 貴公司全資附屬公司卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)訂立的3份國有土地使用權出讓合同，一幅總地盤面積約237,855.24平方米的該物業的土地使用權已授予武漢卓爾投資，合同詳情如下：

| 編號 | 合同編號 | 地盤面積 (平方米) | 用途 | 土地 使用年期 | 代價 (人民幣元) | 簽署日期 |
|-----|-----------------------|-------------------|----|------------|--------------|------------------|
| (1) | 鄂武漢(黃陂) 2009-00082 | 25,161.51 | 工業 | 50年 | 4,380,000 | 二零零九年 十二月二十五日 |
| (2) | 鄂武漢(黃陂) 2009-00081 | 65,544.31 | 工業 | 50年 | 11,380,000 | 二零零九年 十二月二十九日 |
| (3) | 鄂武漢(黃陂) 2010-00076 | 147,149.42 | 工業 | 50年 | 45,400,000 | 二零一零年 十月十五日 |
| 總計： | | <u>237,855.24</u> | | | | |

2. 根據武漢市黃陂區人民政府頒發的4份國有土地使用權證，總地盤面積約237,855.23平方米的該物業的土地使用權已授予卓爾投資集團，證書詳情如下：

| 編號 | 證書編號 | 地盤面積 (平方米) | 用途 | 土地使用年期 | 頒發日期 |
|-----|------------------|-------------------|--------------|------------------------|-----------------|
| (1) | 黃陂國用(2010)第56號 | 25,161.51 | 工業、綜合 及配套 | 二零五九年 十二月二十九日 屆滿 | 二零一零年 一月八日 |
| (2) | 黃陂國用(2010)第57號 | 36,520.65 | 工業、綜合 及配套 | 二零五九年 十二月二十九日 屆滿 | 二零一零年 一月八日 |
| (3) | 黃陂國用(2010)第58號 | 29,023.65 | 工業、綜合 及配套 | 二零五九年 十二月二十九日 屆滿 | 二零一零年 一月十一日 |
| (4) | 黃陂國用(2010)第7818號 | 147,149.42 | 工業、綜合 及配套 | 二零五零年 十月十五日 屆滿 | 二零一零年 十一月十六日 |
| 總計： | | <u>237,855.23</u> | | | |

3. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已合法取得房地產開發商資格並有權開發該發展項目；
 - 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已合法取得該物業的土地使用權；

附錄四

物業估值報告

- iii. 按上文附註1所述土地出讓合同的規定，建築工程延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該物業的土地使用權亦不會遭沒收；
- iv. 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至該法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；
- v. 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已取得必要許可並有權預售該物業；及
- vi. 該物業並無抵押。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下市值 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|--|--|---------|--|--|--|-------|-------|---------------------|------------|-----------|----------------|------------|-----------|-------|------------|-----------|-------|------------|-----------|--------------------------------|------------|-----------|------|------------|-----------|--------------------------------|------------|-----------|------|-----------|---------|-----------|---------------------|-------------------|--|--|
| 14. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 劉店及灑口村 武漢漢口北 商貿市場E 及H區以及 一、二期部分 | 武漢漢口北商貿市場(「發展項目」)為建於12幅總地盤面積約1,005,146.37平方米(10,819,396平方呎)土地上的大型綜合市場。 該發展項目包括A、B1至B3、B5至B7、C、D1至D3、E、F、G及H區的多個4至5層貿易中心及樓群。 貴集團表示，該物業竣工後，規劃總建築面積約為1,441,631.69平方米(15,517,722平方呎)，詳情如下： | 該物業現空置。 | 人民幣 7,087,000,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 7,087,000,000元) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>地區</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E—鞋履 與皮革 製品商場</td> <td>104,638.00</td> <td>1,126,323</td> </tr> <tr> <td>H—服裝 商場(二期)</td> <td>160,702.00</td> <td>1,729,796</td> </tr> <tr> <td>紡織品商場</td> <td>112,337.02</td> <td>1,209,196</td> </tr> <tr> <td>奢侈品商場</td> <td>115,299.00</td> <td>1,241,078</td> </tr> <tr> <td>酒店產品 及用品 以及棉織品 商場(二期)</td> <td>383,586.50</td> <td>4,128,925</td> </tr> <tr> <td>批發商場</td> <td>247,209.15</td> <td>2,660,959</td> </tr> <tr> <td>酒店產品 及用品 以及棉織品 商場(二期)</td> <td>255,053.68</td> <td>2,745,398</td> </tr> <tr> <td>物流中心</td> <td>62,806.34</td> <td>676,047</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>1,441,631.69</td> <td>15,517,722</td> </tr> </tbody> </table> | 地區 | 概約建築面積 | | | (平方米) | (平方呎) | E—鞋履 與皮革 製品商場 | 104,638.00 | 1,126,323 | H—服裝 商場(二期) | 160,702.00 | 1,729,796 | 紡織品商場 | 112,337.02 | 1,209,196 | 奢侈品商場 | 115,299.00 | 1,241,078 | 酒店產品 及用品 以及棉織品 商場(二期) | 383,586.50 | 4,128,925 | 批發商場 | 247,209.15 | 2,660,959 | 酒店產品 及用品 以及棉織品 商場(二期) | 255,053.68 | 2,745,398 | 物流中心 | 62,806.34 | 676,047 | 總計 | 1,441,631.69 | 15,517,722 | | |
| 地區 | 概約建築面積 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (平方米) | (平方呎) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| E—鞋履 與皮革 製品商場 | 104,638.00 | 1,126,323 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H—服裝 商場(二期) | 160,702.00 | 1,729,796 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 紡織品商場 | 112,337.02 | 1,209,196 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 奢侈品商場 | 115,299.00 | 1,241,078 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 酒店產品 及用品 以及棉織品 商場(二期) | 383,586.50 | 4,128,925 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 批發商場 | 247,209.15 | 2,660,959 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 酒店產品 及用品 以及棉織品 商場(二期) | 255,053.68 | 2,745,398 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 物流中心 | 62,806.34 | 676,047 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | 1,441,631.69 | 15,517,722 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 貴集團表示，該物業計劃於二零一二年至二零一三年期間竣工。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 該發展項目獲授的土地使用權為期50年，分別於二零零九年一月四日、二零零九年七月三十日及二零一一年三月二十四日屆滿，作綜合、倉庫及物流用途。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與貴公司全資附屬公司武漢漢口北商貿市場投資有限公司(「漢口北市場投資」)訂立的13份國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約1,005,146.38平方米的發展項目的土地使用權已授予漢口北市場投資。合同詳情如下：

| 編號 | 合同編號 | 地盤面積 | 用途 | 土地 使用年期 | 代價 | 簽署日期 |
|-----|---------------|-----------|----|------------|-----------|------------------|
| | | (平方米) | | | (人民幣元) | |
| (1) | 陂土出2007-110-1 | 44,440.00 | 工業 | 50年 | 7,384,750 | 二零零七年 十二月二十九日 |
| (2) | 陂土出2007-110-2 | 44,440.00 | 工業 | 50年 | 7,384,750 | 二零零七年 十二月二十九日 |

附錄四

物業估值報告

| 編號 | 合同編號 | 地盤面積 (平方米) | 用途 | 土地 使用年期 | 代價 (人民幣元) | 簽署日期 |
|------|------------------------|---------------------|-------|------------|--------------------|------------------|
| (3) | 陂土出2007-110-3 | 44,440.00 | 工業 | 50年 | 7,384,750 | 二零零七年 十二月二十九日 |
| (4) | 陂土出2007-110-4 | 44,440.00 | 工業 | 50年 | 7,384,750 | 二零零七年 十二月二十九日 |
| (5) | 陂土出2007-110-5 | 44,440.00 | 工業 | 50年 | 7,384,750 | 二零零七年 十二月二十九日 |
| (6) | 陂土出2007-110-6 | 44,450.00 | 工業 | 50年 | 7,384,750 | 二零零七年 十二月二十九日 |
| (7) | 鄂武漢(黃陂)- 2009-00036 | 46,119.75 | 工業 | 50年 | 8,120,000 | 二零零九年 七月二十日 |
| (8) | 鄂武漢(黃陂)- 2010-0003 | 62,409.46 | 工業 | 50年 | 13,150,000 | 二零一零年 一月四日 |
| (9) | 鄂武漢(黃陂)- 2010-0001 | 233,756.55 | 工業 | 50年 | 62,110,000 | 二零一零年 一月四日 |
| (10) | 鄂武漢(黃陂)- 2011-00016 | 41,870.89 | 運輸及物流 | 50年 | 12,600,000 | 二零一一年 三月二十四日 |
| (11) | 鄂武漢(黃陂)- 2011-00017 | 153,434.60 | 倉庫 | 50年 | 45,900,000 | 二零一一年 三月二十四日 |
| (12) | 鄂武漢(黃陂)- 2011-00018 | 98,883.66 | 倉庫 | 50年 | 28,200,000 | 二零一一年 三月二十四日 |
| (13) | 鄂武漢(黃陂)- 2011-00019 | 102,021.47 | 倉庫 | 50年 | 31,200,000 | 二零一一年 三月二十四日 |
| | 總計 | <u>1,005,146.38</u> | | | <u>245,588,500</u> | |

附錄四

物業估值報告

2. 根據武漢市黃陂區人民政府頒發的12份國有土地使用權證，總地盤面積約1,005,146.37平方米的十二幅土地的土地使用權已授予漢口北市場投資。證書詳情如下：

| 編號 | 證書編號 | 地盤面積 (平方米) | 用途 | 土地使用年期 | 頒發日期 |
|-----------|-------------------|----------------------------|----------|-----------------|-------------|
| (1) | 黃陂國用(2008)第053-1號 | 129,222.30 | 綜合、倉庫及物流 | 於二零五七年十二月二十九日屆滿 | 二零零八年一月十八日 |
| (2) | 黃陂國用(2008)第053-2號 | 62,400.40 | 綜合、倉庫及物流 | 於二零五七年十二月二十九日屆滿 | 二零零八年一月十七日 |
| (3) | 黃陂國用(2008)第053-3號 | 75,027.30 | 綜合、倉庫及物流 | 於二零五七年十二月二十九日屆滿 | 二零零八年一月十七日 |
| (4) | 黃陂國用(2010)第62號 | 62,409.45 | 綜合、倉庫及物流 | 於二零六零年一月四日屆滿 | 二零一零年一月十一日 |
| (5) | 黃陂國用(2010)第63號 | 15,601.01 | 綜合、倉庫及物流 | 於二零六零年一月四日屆滿 | 二零一零年一月十一日 |
| (6) | 黃陂國用(2010)第64號 | 162,985.05 | 綜合、倉庫及物流 | 於二零六零年一月四日屆滿 | 二零一零年一月十一日 |
| (7) | 黃陂國用(2010)第65號 | 55,170.49 | 綜合、倉庫及物流 | 於二零六零年一月四日屆滿 | 二零一零年一月十一日 |
| (8) | 黃陂國用(2010)第66號 | 46,119.75 | 綜合、倉庫及物流 | 於二零五九年七月三十日屆滿 | 二零一零年一月十一日 |
| (9) | 黃陂國用(2011)第2076號 | 153,434.60 | 綜合、倉庫及物流 | 於二零六一年三月二十四日屆滿 | 二零一一年三月二十五日 |
| (10) | 黃陂國用(2011)第2077號 | 98,883.66 | 綜合、倉庫及物流 | 於二零六一年三月二十四日屆滿 | 二零一一年三月二十五日 |
| (11) | 黃陂國用(2011)第2078號 | 41,870.89 | 運輸設施 | 於二零六一年三月二十四日屆滿 | 二零一一年三月二十五日 |
| (12) | 黃陂國用(2011)第2079號 | 102,021.47 | 綜合、倉庫及物流 | 於二零六一年三月二十四日屆滿 | 二零一一年三月二十五日 |
| 總計 | | <u>1,005,146.37</u> | | | |

3. 根據漢口北市場投資與 貴公司全資附屬公司武漢漢口北物流有限公司(「漢口北物流」)於二零一零年八月三日訂立的土地轉讓協議，總地盤面積為5,338.58平方米的部分物業土地(證書編號為黃陂國用(2008)第053-2號)轉讓予漢口北物流。

4. 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局頒發的4份建設用地規劃許可證，總地盤面積約608,935.76平方米的發展項目的土地獲許可作綜合、倉庫及物流用途(工業用途)。許可證詳情如下：

| 編號 | 許可証編號 | 地盤面積 (平方米) | 發行日期 |
|-----------|------------------|--------------------------|-------------|
| (1) | 武規(陂)地[2008] 003 | 266,650.00 | 二零零八年三月十八日 |
| (2) | 武規(陂)地[2010] 024 | 233,756.55 | 二零一零年四月十二日 |
| (3) | 武規(陂)地[2010] 032 | 62,409.46 | 二零一零年四月二十二日 |
| (4) | 武規(陂)地[2010] 034 | 46,119.75 | 二零一零年四月二十二日 |
| 總計 | | <u>608,935.76</u> | |

5. 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局於二零一一年六月八日頒發的建設工程規劃許可證 — 武規(陂)建[2011]085號，部分該物業的批准建設規模約為35,666.20平方米。

附錄四

物業估值報告

6. 根據武漢市黃陂區建設局頒發的3份施工許可證，批准部分該物業施工且該物業的批准總建設規模約為759,255.10平方米。許可證詳情如下：

| 編號 | 地塊編號 | 許可證編號 | 建設規模 (平方米) | 頒發日期 |
|-----|------|---------------------------|---------------|-----------|
| (1) | E區 | 4201162011032800814014001 | 155,265.00 | 二零一一年六月八日 |
| (2) | H區 | 4201162011032800814014002 | 259,631.00 | 二零一一年六月八日 |
| (3) | 批發商場 | 420116201132700914014001 | 308,692.90 | 二零一一年六月八日 |
| (4) | 物流中心 | 4201162011032600814014001 | 35,666.2 | 二零一一年六月八日 |
| 總計： | | | 759,255.10 | |

7. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- 漢口北市場投資已合法取得房地產開發商資格並有權開發該發展項目；
 - 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且漢口北市場投資已合法取得該物業的土地使用權；
 - 根據上文附註1所述的土地出讓合同第鄂武漢(黃陂)-2009-00036號，該建築工程的動工日期不得遲於二零一零年二月二十日，惟該物業的部分土地延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該發展項目的土地使用權亦不會遭沒收；
 - 漢口北市場投資已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；及
 - 發展項目部分已抵押，漢口北市場投資在抵押期限內出售、租賃、轉讓或抵押該已抵押部分前須取得承押人批准。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下市值 |
|-----|---|--|--------------------------|---|
| 15. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 劉店村 卓爾築錦苑一期 部分物業 | 該物業包括一幅地盤面積約12,337.50平方米(132,801平方呎)的土地，計劃開發為住宅開發項目。 貴集團表示，該物業竣工後的總建築面積約為41,867.57平方米(450,663平方呎)，詳情如下： | 該物業現空置。 | 人民幣 79,000,000元 (貴集團 應佔51% 權益： 人民幣 40,290,000元) |
| | | 用途 | 概約建築面積 | |
| | | | (平方米) (平方呎) | |
| | | 住宅 | 27,843.75 299,710 | |
| | | 零售商舖 | 3,000.00 32,292 | |
| | | 地庫 | 9,278.13 99,870 | |
| | | 停車場 | | |
| | | 其他 | 1,745.69 18,791 | |
| | | 總計 | 41,867.57 450,663 | |

貴集團表示，該物業計劃於二零一二年三月竣工。

該物業獲授的土地使用權於二零七八年七月二十四日屆滿，作城市綜合住宅用途。

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與 貴公司全資附屬公司漢口北集團有限公司(「漢口北集團」)於二零零八年七月二十四日訂立的國有土地使用權出讓合同 — 陂土出(2008-54)，一幅總地盤面積約12,337.50平方米的該物業的土地使用權已按總代價人民幣13,910,000元訂約授予漢口北集團，為期70年，作城市綜合住宅用途。
- 根據武漢市黃陂區人民政府於二零零九年十二月九日頒發的國有建設用地使用權證 — 黃陂國用(2009)第5055號，總地盤面積約12,337.50平方米的該物業的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司武漢盤龍卓爾置業有限公司(「武漢盤龍置業」)，作城市綜合住宅用途，於二零七八年七月二十四日屆滿。
- 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局於二零一零年六月三十日頒發的國有建設用地規劃許可證 — 武規(陂)地2010[066]，總地盤面積約12,337.50平方米的該物業的土地已獲批作住宅用途。
- 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 武漢盤龍置業已合法取得房地產開發商資格並有權開發該物業；
 - 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且武漢盤龍置業已合法取得該物業的土地使用權；
 - 武漢盤龍置業有權於土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權。

附錄四

物業估值報告

- iv. 按上文附註1所述土地出讓合同的規定，建築工程延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該物業的土地使用權亦不會遭沒收；
- v. 武漢盤龍置業已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；及
- vi. 該物業並無抵押。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下市值 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|---|---|-------------|--|--|--|-------|-------|----|-----------|---------|-------|-----------|---------|----|----------|--------|-----------|------------------|----------------|--|--|
| 16. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 劉店村 卓爾築錦苑 一期餘下部分 | 該物業包括一幅總地盤面積約23,890.85平方米(257,161平方呎)的土地，擬於其上興建住宅開發項目。 貴集團表示，該物業竣工後，規劃總建築面積約為66,421.37平方米(714,959平方呎)，詳情如下： | 該物業現時為空置地盤。 | 人民幣 122,000,000元 (貴集團 應佔51% 權益： 人民幣 62,220,000元) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>47,781.70</td> <td>514,322</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>15,921.87</td> <td>171,383</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>2,717.80</td> <td>29,254</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>66,421.37</td> <td>714,959</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 概約建築面積 | | | (平方米) | (平方呎) | 住宅 | 47,781.70 | 514,322 | 地下停車場 | 15,921.87 | 171,383 | 其他 | 2,717.80 | 29,254 | 總計 | 66,421.37 | 714,959 | | |
| 用途 | 概約建築面積 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (平方米) | (平方呎) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 47,781.70 | 514,322 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地下停車場 | 15,921.87 | 171,383 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | 2,717.80 | 29,254 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | 66,421.37 | 714,959 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

該物業已獲授土地使用權，於二零八一年三月二十四日屆滿，作住宅用途。

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與貴公司全資附屬公司武漢盤龍卓爾置業有限公司(「武漢盤龍置業」)於二零零九年九月十八日訂立的國有建設用地使用權成交確認書(「確認書」)，武漢盤龍置業以總代價人民幣27,610,000元成功競得總地盤面積約23,890.85平方米的一幅土地(陂(2009)007)的國有建設用地使用權。
- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局於二零零九年三月十九日發佈的國有建設用地使用權掛牌出讓公告(鄂字(2009)第1號(二))，該物業的規劃指標載列如下：

| | |
|----------|--------------|
| 地盤面積： | 23,890.85平方米 |
| 容積率： | ≤2.0 |
| 土地用途及年期： | 住宅 — 70年 |
| 建築覆蓋率： | ≤30% |
| 綠化率： | ≥30% |

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與武漢盤龍置業於二零一一年三月二十四日訂立的國有建設用地使用權出讓合同鄂武漢(黃陂)-201-00020，總地盤面積約23,890.85平方米土地的該物業土地使用權已按總代價人民幣27,610,000元訂約授予武漢盤龍置業，為期70年，作住宅用途。
- 根據武漢市黃陂區人民政府於二零一一年三月二十五日頒發的國有建設用地使用權證 — 黃陂國用(2011)第1985號，總地盤面積約23,890.85平方米土地的該物業的土地使用權已授予武漢盤龍置業，為期70年，於二零八一年三月二十四日屆滿，作住宅用途。
- 吾等獲貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 武漢盤龍置業已合法取得房地產開發商資格並有權開發該物業；

附錄四

物業估值報告

- ii. 上文附註4所述國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且武漢盤龍置業已合法取得該物業的土地使用權；
- iii. 武漢盤龍置業有權於土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
- iv. 武漢盤龍置業已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；及
- v. 該物業並無抵押。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下市值 |
|-----|---|--|--------------------------|--|
| 17. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 下集村 卓爾築錦苑 二期 | 該物業包括一幅總地盤面積約24,773.21平方米(266,659平方呎)的土地，擬於其上興建一個住宅開發項目。 貴集團表示，該物業竣工後，規劃總建築面積約為61,987.06平方米(667,228平方呎)，詳情如下： | 該物業現時為空置地盤。 | 人民幣 116,000,000元 (貴集團 應佔51% 權益： 人民幣 59,160,000元) |
| | | 用途 | 概約建築面積 | |
| | | | (平方米) (平方呎) | |
| | | 住宅 | 42,591.78 458,458 | |
| | | 零售商舖 | 2,000.00 21,528 | |
| | | 地庫 | | |
| | | 停車場 | 14,858.92 159,941 | |
| | | 其他 | 2,536.36 27,301 | |
| | | 總計 | 61,987.06 667,228 | |

該物業訂約獲授土地使用權，於二零一一年三月二十四日屆滿，作住宅用途。

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與 貴公司全資附屬公司漢口北集團有限公司(「漢口北集團」)於二零零八年十二月三十日訂立的國有建設用地使用權交易確認書(「確認書」)，漢口北集團已按總代價人民幣24,240,000元成功競得總地盤面積約24,773.21平方米土地(陂(2008)083)的國有建設用地使用權。
- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局於二零零八年十一月二十八日刊登的國有建設用地使用權掛牌出讓公告，該物業的規劃指標載列如下：

| | |
|----------|--------------|
| 地盤面積： | 24,773.21平方米 |
| 容積率： | ≤1.8 |
| 土地用途及年期： | 住宅 — 70年 |
| 建築覆蓋率： | ≤25% |
| 綠化率： | ≥30% |

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與武漢盤龍置業於二零一一年三月二十四日訂立的國有建設用地使用權出讓合同鄂武漢(黃陂)-2011-00022，總地盤面積約24,773.21平方米的該物業的土地使用權已按總代價人民幣24,240,000元訂約授予武漢盤龍置業，為期70年，作住宅用途。
- 根據武漢市黃陂區人民政府於二零一一年三月二十五日頒發的國有建設用地使用權證—黃陂國用(2011)第1986號，總地盤面積約24,773.21平方米的該物業的土地使用權已授予武漢盤龍置業，為期70年，於二零一一年三月二十四日屆滿，作住宅用途。
- 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 武漢盤龍置業已合法取得房地產開發商資格並有權開發該物業；

附錄四

物業估值報告

- ii. 上文附註4所述國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且武漢盤龍置業已合法取得該物業的土地使用權；
- iii. 武漢盤龍置業有權於土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
- iv. 武漢盤龍置業已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；及
- v. 該物業並無抵押。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | | 現況下市值 |
|-----|---|--|--------------------------|-------------------------|--|
| 18. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 灑口街 灑口村及 劉店村之 武漢汽車 大世界 | 該物業(「武漢汽車大世界」)包括一幅總地盤面積約332,632.27平方米(3,580,454平方呎)的土地，計劃開發為綜合項目。 貴集團表示，該物業計劃分2期開發，竣工後，規劃總建築面積約為530,532.00平方米(5,710,647平方呎)，詳情如下： | 該物業現空置。 | | 人民幣 2,300,000,000元 |
| | | | | | (貴集團 應佔50% 權益： 人民幣 1,150,000,000 元) |
| | | 用途 | 概約建築面積 | | |
| | | | (平方米) | (平方呎) | |
| | | 一期 | | | |
| | | 汽車市場 | 357,426.63 | 3,847,340 | |
| | | 配套設施 | 36,472.00 | 392,585 | |
| | | 地庫 | | | |
| | | 停車場 | 8,480.00 | 91,279 | |
| | | 其他 | <u>3,408.48</u> | <u>36,689</u> | |
| | | 小計 | <u>405,787.11</u> | <u>4,367,893</u> | |
| | | 二期 | | | |
| | | 汽車市場 | <u>124,744.89</u> | <u>1,342,754</u> | |
| | | 總計 | <u>530,532.00</u> | <u>5,710,647</u> | |
| | | 貴集團表示，該物業計劃於二零一二年至二零一三年間竣工。 | | | |
| | | 該物業獲授的土地使用權於二零六零年二月五日屆滿，為期50年，作綜合、倉庫及物流用途。 | | | |

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與貴公司持有50%權益的附屬公司武漢大世界投資發展有限公司(「武漢大世界投資」)於二零一零年二月五日訂立的國有建設用地使用權出讓合同，總地盤面積約332,632.27平方米的該物業的土地使用權已按總代價人民幣65,880,000元訂約授予武漢大世界投資，為期50年，作工業用途。
- 根據武漢市黃陂區人民政府於二零一零年六月八日頒發的國有土地使用權證黃陂國用(2011)第4011號，總地盤面積約332,632.27平方米的該物業的土地使用權已授予武漢大世界投資，分別作綜合倉庫及物流用途，於二零六零年二月五日屆滿。
- 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局於二零一零年四月二十三日頒發的建設用地規劃許可證 — 武規用第420116201000001號，該物業總地盤面積約332,632.27平方米的土地獲准作綜合、倉庫及物流用途。

附錄四

物業估值報告

4. 根據武漢市黃陂區國土資源管理局頒發的2份建設工程規劃許可證，該物業獲批總建設規模為286,052.11平方米。許可證詳情如下：

| 編號 | 證書編號 | 地塊編號 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|-----|------------------|----------|-------------------|-------------|
| (1) | 武規(陂)建[2011] 045 | W1、W2及W5 | 166,046.96 | 二零一一年三月二十五日 |
| (2) | 武規(陂)建[2011] 018 | W3、W4 | 120,005.15 | 二零一一年一月十七日 |
| 總計： | | | <u>286,052.11</u> | |

5. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：

- i. 武漢大世界投資已合法取得房地產開發商資格並有權開發該物業；
- ii. 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且武漢大世界投資已合法取得該物業的土地使用權；
- iii. 根據上文附註1所述的土地出讓合同第鄂武漢(黃陂)-2010-00013號，該建築工程的動工日期不得遲於二零一零年四月三十日，惟該物業的部分土地延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該物業的土地使用權亦不會遭沒收；
- iv. 武漢大世界投資已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；及
- v. 該物業並無抵押。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下市值 |
|-----|--|--|---------|--|
| 19. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟 開發區的 一塊土地 | 該物業包括一幅地盤面積約120,772.40平方米(1,299,995平方呎)的土地，計劃於其上興建物流中心。 貴集團表示，該物業竣工後的總建築面積約為301,931.03平方米(3,249,986平方呎)。 該物業計劃於二零一二年十二月竣工。 該物業獲授的土地使用權於二零六零年一月十三日屆滿，為期50年，作綜合倉庫及物流用途。 | 該物業現空置。 | 人民幣 776,000,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 776,000,000元) |

附註：

1. 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與 貴公司全資附屬公司武漢漢口北新城建設有限公司(「漢口北建設」)於二零一零年一月十三日訂立的國有建設用地使用權出讓合同 — 鄂武漢(黃陂)-2010-0004，總地盤面積約120,772.41平方米的該物業的土地使用權已按總代價人民幣21,260,000元授予漢口北建設，為期50年，作工業用途。
2. 根據武漢市黃陂區人民政府於二零一零年一月十八日頒發的國有土地使用權證 — 黃陂國用(2010)第208號，總地盤面積約120,772.40平方米的該物業的土地使用權已授予漢口北建設，作綜合倉庫及物流用途，於二零一零年一月十三日屆滿。
3. 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局於二零一零年四月十九日頒發的國有建設用地規劃許可證 — 武規(陂)地2010[026]，總地盤面積約120,772.40平方米的該物業的土地獲批作綜合倉庫及物流用途。
4. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 漢口北建設有權開發該物業；
 - ii. 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且漢口北建設已合法取得該物業的土地使用權；
 - iii. 根據上文附註1所述的土地出讓合同第鄂武漢(黃陂)-2010-00004號，該建築工程的動工日期不得遲於二零一零年三月三十日，惟該物業的部分土地延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該物業的土地使用權亦不會遭沒收；
 - iv. 漢口北建設已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；及
 - v. 該物業並無抵押。

附錄四

物業估值報告

第五類 — 貴集團於中國持作投資的物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 |
|-----|--|---|---------|-----------------------------|
| 20. | 中國 湖北省 武漢市 江岸區 勞動街 惠濟路3號 的五幢樓宇 | 該物業包括建於兩幅總地盤面積約3,344.36平方米(35,999平方呎)相鄰土地上的五幢2至6層高辦公樓，於上世紀九十年代落成。 該物業總建築面積約為8,970.41平方米(96,558平方呎)。 該物業獲授的土地使用權無特定期限，作工業用途。 | 該物業現空置。 | 無商業價值 (請參閱 附註7及8) |

附註：

- 根據武漢卓爾企業控股有限公司(「卓爾控股」)與兩名獨立第三方於二零零八年四月二十八日訂立的股權轉讓協議，卓爾控股購買武漢文華印務有限公司(「武漢文華」)的全部股權。武漢文華為部分物業(地盤面積1,477.54平方米)的業主。
- 根據武漢市工商管理局於二零零八年四月三十日發出的企業變更通知書，武漢文華的全部股權由兩名獨立第三方轉讓予卓爾控股。
- 根據二零零九年二月二十日的企業變更通知書，武漢文華的全部股權已轉讓予湖北卓爾房地產實業有限公司(「湖北卓爾」)。湖北卓爾已更名為卓爾投資集團有限公司。武漢文華已於二零零九年十二月更名為武漢卓爾中心投資有限公司(「卓爾中心投資」)。
- 根據武漢市人民政府於二零一零年九月二日頒發的國有土地使用權證 — 武國用(2010)第434號，地盤面積約1,477.54平方米的該物業的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司卓爾中心投資，作工業用途。
- 根據武漢東方服裝廠與卓爾中心投資於二零一零年十一月一日訂立的房地產轉讓協議，地盤面積為1,866.82平方米及總面積3,968.91平方米的物業部分轉讓予卓爾中心投資。
- 根據武漢市江岸區住房保障和房屋管理局頒發的5份房屋所有權證，卓爾中心投資獲授總建築面積約8,970.41平方米的物業，作辦公及工業用途。房屋所有權證詳情如下：

| 編號 | 證書編號 | 建築面積 (平方米) | 用途 | 頒發日期 |
|-----|------------------------|-----------------|----|-------------|
| (1) | 武房權證岸字第 2010004463號 | 5,141.20 | 辦公 | 二零一零年四月二十一日 |
| (2) | 武房權證岸字第 201100789號 | 2,038.25 | 工業 | 二零一一年一月二十六日 |
| (3) | 武房權證岸字第 201100790號 | 1,571.94 | 工業 | 二零一一年一月二十六日 |
| (4) | 武房權證岸字第 201100791號 | 108.98 | 工業 | 二零一一年一月二十六日 |
| (5) | 武房權證岸字第 201100792號 | 110.04 | 工業 | 二零一一年一月二十六日 |
| 總計： | | <u>8,970.41</u> | | |

7. 該物業於估值日的市值為人民幣48,000,000元，惟須符合以下假設(作參考之用)：
 - i. 卓爾中心投資擁有該物業的適當合法業權，並有權於市場自由轉讓該物業及其土地使用權的住宅年限，而毋須向政府額外支付地價及任何其他相關費用；
 - ii. 所有地價、遷居及公共設施服務成本已悉數結清；
 - iii. 該物業的設計及建設符合地方規劃法規，且已自相關政府機構取得任何規定批文；及
 - iv. 該物業可向國內外買家自由出售。
8. 該物業於估值日的折舊重置成本為人民幣12,000,000元(作參考之用)。
9. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
 - i. 該物業土地為劃撥工業用地；
 - ii. 為將該土地轉換為出讓的商業用地，卓爾中心投資須向國土資源局遞交轉換土地的申請，並透過競價拍賣獲得該物業的土地使用權；及
 - iii. 根據武漢市人民政府頒佈的關於公佈武漢市市區地價租金標準的通知，倘卓爾中心投資成功競得該物業的土地使用權，則須向國土資源局支付等同於交易價50%的款項。倘卓爾中心投資未能成功競得該物業的土地使用權，則中標人須向卓爾中心投資支付等同於交易價50%的款項，作為賠償。

附錄四

物業估值報告

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 |
|-----|---|---|---|--|
| 21. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道 特1號 武漢第一企業社區 1號樓部分 | 武漢第一企業社區1號樓(「發展項目」)為建於一幅地盤面積約4,968.35平方米(53,479平方呎)土地上的18層高辦公樓。 該物業包括總建築面積約9,920.45平方米(106,784平方呎)的發展項目的第1、2、6及13至17層以及地庫1層停車場，詳情如下： | 總建築面積約121.20平方米的該物業部分訂有一份六年期租約，自二零一一年三月三十一日起至二零一七年一月一日屆滿。 該物業餘下部分空置。 | 人民幣 65,000,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 65,000,000元) (請參閱附註8) |

| 用途 | 樓層 | 概約建築面積 | |
|-----------|-----|-----------------|----------------|
| | | (平方米) | (平方呎) |
| 零售商舖 | 1樓 | 710.51 | 7,648 |
| 辦公樓 | 2樓 | 1,125.12 | 12,111 |
| | 6樓 | 1,08.19 | 11,649 |
| | 13樓 | 1,111.46 | 11,964 |
| | 14樓 | 1,111.46 | 11,964 |
| | 15樓 | 969.94 | 10,440 |
| | 16樓 | 1,081.51 | 11,641 |
| | 17樓 | 45.66 | 9,103 |
| 停車場 地庫1層 | | 1,882.60 | 20,264 |
| 總計 | | 9,920.45 | 106,784 |

該物業於二零一一年竣工。

該發展項目獲授的土地使用權於二零一五年五月十八日屆滿，作工業、綜合及配套用途。

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與貴集團全資附屬公司卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)於二零零六年九月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同—陂土出第(2006-77)號，一幅地盤面積約197,563.00平方米土地的土地使用權已按總代價人民幣23,707,560元授予卓爾投資集團，為期50年，作工業、綜合及配套用途。
- 根據武漢市黃陂區人民政府於二零零七年十二月十三日頒發的國有土地使用權證—黃陂國用(2007)第1735-2號，總地盤面積約4,968.35平方米的該物業的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司武漢東方卓爾置業有限公司(「武漢東方卓爾置業」)，作工業、工業綜合及配套用途，於二零一五年五月十八日屆滿。
- 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局於二零零九年三月十六日頒發的建設用地規劃許可證—武規(陂)地[2009]006，總地盤面積約12,547.95平方米的該發展項目的土地獲許可分別作工業及綜合配套用途。
- 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局於二零零八年一月三十日頒發的建設工程規劃許可證—武規(陂)建[2008]003，該發展項目的獲批建設規模約為119,900.00平方米。
- 根據武漢市黃陂區建設局於二零零八年十二月二十二日頒發的建築工程施工許可證—4201162008071100214014001，該發展項目獲准施工，獲批總建設規模約為17,080.00平方米。

6. 根據武漢市城市綜合開發管理辦公室於二零零九年五月十四日頒發的預售許可證 — 武開管預售第[2009]130號，總建築面積約18,182.74平方米的部分發展項目獲准預售。
7. 根據武漢市黃陂區建設局於二零一一年三月三十一日頒發的竣工驗收證書第10-11-0064號，該物業已完成建設工程的最終審查。
8. 貴集團表示，於估值日估計未付建設成本約為人民幣300,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
9. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已合法取得房地產開發商資格並有權開發該發展項目；
 - ii. 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已合法取得該物業的土地使用權；
 - iii. 按上文附註1所述土地出讓合同的規定，建築工程延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該物業的土地使用權亦不會遭沒收；
 - iv. 該發展項目三期在未取得建築工程施工許可證的情況下已動工，但由於黃陂區建設局已檢查建築設計方案，故不會就此施加任何處罰；
 - v. 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；
 - vi. 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已取得必要許可並有權預售該物業；及
 - vii. 部分發展項目已抵押，在抵押期限內，武漢東方卓爾置業出售、租賃、轉讓或抵押該等已抵押部分前須獲承押人批准。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下市值 |
|-----|--|---|----------|--|
| 22. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟 開發區 楚天大道 特1號武漢 第一企業社區 33號樓 | 該物業為建於一幅地盤面積約9,070.36平方米(97,633平方呎)土地上的3層配套體育中心，於二零零七年落成。 該物業總建築面積約為4,233.67平方米(45,571平方呎)。 該物業獲授的土地使用權於二零五五年五月十八日屆滿，作工業、綜合及配套用途。 | 該物業現時空置。 | 人民幣 17,500,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 17,500,000元) |

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與 貴公司全資附屬公司卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)(前稱武漢卓爾投資有限公司)於二零零五年五月十六日訂立的國有土地使用權出讓合同 — 陂土出第(2005-28)號，一幅地盤面積約66,666.67平方米土地的土地使用權已按總代價人民幣8,000,000元授予卓爾投資集團，為期50年，作工業用途。
- 根據武漢市黃陂區人民政府於二零零八年三月六日頒發的國有土地使用權證 — 黃陂國用(2008)第264-133#號，總地盤面積約9,070.36平方米的該物業的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司卓爾投資集團(前稱湖北漢口北集團有限公司)(「湖北漢口北集團」)，作工業、工業綜合及配套用途，於二零五五年五月十八日屆滿。
- 根據武漢市國土資源和房產管理局於二零零八年三月十日頒發的房屋所有權證 — 武房權證黃19字第200800827號，總建築面積約4,233.67平方米的該物業的房屋所有權授予卓爾投資集團，作公共運輸用途。
- 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 該物業合法歸屬於卓爾投資集團；及
 - 卓爾投資集團有權於土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業。

附錄四

物業估值報告

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|---|--|--|--|--|--|-------|-------|----|--------|-------|----|--------|-------|----|--------|-------|----|--------|-------|----|--------|-------|-----|--------|-------|-----|--------|-------|-----|--------|-------|-----|--------|-------|-----|--------|-------|----|--------|-------|----|--------|-------|----|--------|-------|-----------|-----------------|---------------|--|--|
| 23. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟 開發區 巨龍大道18號 武漢第一 企業社區 商業街 | 卓爾優勢企業總部基地商業街(「發展項目」)包括建於一幅地盤面積約61,965.08平方米(666,992平方呎)土地上的3層高商業/配套服務大廈的多個區域，於二零零八年落成。 該物業包括總建築面積約2,414.74平方米(25,993平方呎)的發展項目的13個區域，詳情如下： | 總建築面積約1,438.31平方米的該物業部分訂有多項租約，最近一份租約將於二零一三年八月三十一日屆滿，年租總額約為人民幣236,400元。 該物業餘下部分空置。 | 人民幣 23,700,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 23,700,000元) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>區塊編號</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>C1</td><td>150.68</td><td>1,622</td></tr> <tr><td>C3</td><td>161.64</td><td>1,740</td></tr> <tr><td>C7</td><td>165.42</td><td>1,781</td></tr> <tr><td>C8</td><td>165.75</td><td>1,784</td></tr> <tr><td>C9</td><td>147.24</td><td>1,585</td></tr> <tr><td>C10</td><td>161.98</td><td>1,744</td></tr> <tr><td>C11</td><td>161.98</td><td>1,744</td></tr> <tr><td>C15</td><td>165.42</td><td>1,780</td></tr> <tr><td>C18</td><td>161.64</td><td>1,740</td></tr> <tr><td>C19</td><td>161.98</td><td>1,744</td></tr> <tr><td>D1</td><td>349.16</td><td>3,758</td></tr> <tr><td>D2</td><td>245.07</td><td>2,638</td></tr> <tr><td>D5</td><td>216.78</td><td>2,333</td></tr> <tr><td>總計</td><td>2,414.74</td><td>25,993</td></tr> </tbody> </table> | 區塊編號 | 概約建築面積 | | | (平方米) | (平方呎) | C1 | 150.68 | 1,622 | C3 | 161.64 | 1,740 | C7 | 165.42 | 1,781 | C8 | 165.75 | 1,784 | C9 | 147.24 | 1,585 | C10 | 161.98 | 1,744 | C11 | 161.98 | 1,744 | C15 | 165.42 | 1,780 | C18 | 161.64 | 1,740 | C19 | 161.98 | 1,744 | D1 | 349.16 | 3,758 | D2 | 245.07 | 2,638 | D5 | 216.78 | 2,333 | 總計 | 2,414.74 | 25,993 | | |
| 區塊編號 | 概約建築面積 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (平方米) | (平方呎) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C1 | 150.68 | 1,622 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C3 | 161.64 | 1,740 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C7 | 165.42 | 1,781 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C8 | 165.75 | 1,784 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C9 | 147.24 | 1,585 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C10 | 161.98 | 1,744 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C11 | 161.98 | 1,744 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C15 | 165.42 | 1,780 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C18 | 161.64 | 1,740 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C19 | 161.98 | 1,744 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D1 | 349.16 | 3,758 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D2 | 245.07 | 2,638 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D5 | 216.78 | 2,333 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | 2,414.74 | 25,993 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

該發展項目獲授的土地使用權於二零五五年五月二十五日屆滿，作工業、綜合及配套用途。

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與 貴公司全資附屬公司卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)(前稱武漢卓爾投資有限公司)於二零零六年三月二十日訂立的國有土地使用權出讓合同 — 陂土出第(2006-14)號，一幅總地盤面積約66,666.00平方米土地的土地使用權已按總代價人民幣8,000,000元授予卓爾投資集團，為期50年，作工業及綜合用途。
- 根據武漢市黃陂區人民政府於二零一零年七月二十九日頒發的國有土地使用權證 — 黃陂國用(2010)第5539號，總地盤面積約61,965.08平方米的該發展項目的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司卓爾投資集團，作工業、綜合及配套用途，於二零五五年五月二十五日屆滿。

附錄四

物業估值報告

3. 根據武漢市黃陂區房屋管理局於二零一零年六月一日頒發的13個房屋所有權證，總建築面積約2,414.74平方米的該物業的房屋所有權歸屬卓爾投資集團。有關證書的詳情如下：

| 編號 | 證書編號 | 區塊編號 | 建築面積 (平方米) | 土地使用年期及用途 |
|------|-----------------------|------|-----------------|--------------------------------|
| (1) | (武房權證黃19字第201003333號) | C1 | 150.68 | 自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。 |
| (2) | (武房權證黃19字第201003332號) | C2 | 161.64 | 自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。 |
| (3) | (武房權證黃19字第201003330號) | C7 | 165.42 | 自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。 |
| (4) | (武房權證黃19字第201003329號) | C8 | 165.75 | 自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。 |
| (5) | (武房權證黃19字第201003328號) | C9 | 147.24 | 自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。 |
| (6) | (武房權證黃19字第201003263號) | C10 | 161.98 | 自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。 |
| (7) | (武房權證黃19字第201003327號) | C11 | 161.98 | 自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。 |
| (8) | (武房權證黃19字第201003324號) | C15 | 165.42 | 自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。 |
| (9) | (武房權證黃19字第201003323號) | C18 | 161.64 | 自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。 |
| (10) | (武房權證黃19字第201003322號) | C19 | 161.98 | 自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。 |
| (11) | (武房權證黃19字第201003262號) | D1 | 349.16 | 自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。 |
| (12) | (武房權證黃19字第201003320號) | D2 | 245.07 | 自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。 |
| (13) | (武房權證黃19字第201003261號) | D5 | 216.78 | 自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。 |
| 總計： | | | 2,414.74 | |

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：

- i. 該物業合法歸屬於卓爾投資集團；及
- ii. 卓爾投資集團有權於土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業；
- iii. 租約未有登記不會影響該租約的效力及所賦予的權利；及
- iv. 根據商品房租賃管理辦法，租約須於相關房地產管理部門登記，否則將處以罰款。

附錄四

物業估值報告

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 二零一一年三月 三十一日現況下市值 |
|-----|--|---|--|---|
| 24. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟 開發區 劉店及 灑口村 武漢漢口北 商貿市場 A、B1、B3、 B5、B7、C、 F及G區以及 D2及D3區部分 | 武漢漢口北商貿市場(「發展項目」)為建於12幅總地盤面積約1,005,146.37平方米(10,819,396平方呎)土地上的大型綜合市場。 該發展項目包括A、B1至B3、B5至B7、C、D1至D3、E、F、G及H區的多個4至5層貿易中心及樓群。 該物業包括總建築面積約187,539.33平方米(2,018,673平方呎)的A、B1、B3、B5、B7、C、F及G區部分以及D2及D3區，詳情如下： | 總建築面積約19,500.65平方米的A、B1及F區物業部分訂有多項租約，最近一份租約將於二零一六年十一月三十日屆滿，免租期後的年租總額約為人民幣6,500,000元。 大部分租戶可分別自二零零九年十月及二零一零年十月起享有10、12或24個月的免租期。 該物業餘下部分空置。 | 人民幣 1,949,600,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 1,949,600,000元) (請參閱附註10) |
| | | | 概約 | |
| | | 區塊 | 建築面積 | |
| | | | (平方米) (平方呎) | |
| | | A — 鞋履與 皮革製品 商場 | 25,164.76 270,873 | |
| | | B1 — 小家品 商場(一期) | 13,007.94 140,017 | |
| | | C — 服裝商場 | 60,480.55 651,013 | |
| | | F — 酒店 產品及 用品商場 | 32,105.50 345,584 | |
| | | G — 棉織品 商場 | 2,389.13 25,717 | |
| | | B3 — 家紡商場 | 5,171.52 55,666 | |
| | | B5 — 小家品 商場(二期) | 5,323.77 57,305 | |
| | | B7 — 禮品商場 | 6,679.46 71,898 | |
| | | D2 — 酒店 | 33,318.70 358,642 | |
| | | D3 — 餐廳 | 3,898.00 41,958 | |
| | | 總計 | <u>187,539.33</u> <u>2,018,673</u> | |
| | | 貴集團表示，A、B1、C、F及G區於二零零八年至二零一一年期間竣工，B3、B5、B7、D2及D3區則計劃於二零一一年四月至二零一二年六月期間竣工。 | | |
| | | 該發展項目獲授的土地使用權分別於二零零七年十二月二十九日及二零零九年一月四日屆滿，為期50年，作綜合、倉儲及物流用途。 | | |

附錄四

物業估值報告

附註：

- 根據黃陂區國土資源管理局與貴公司全資附屬公司武漢漢口北商貿市場投資有限公司（「漢口北市場投資」）訂立的13份國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約1,005,146.38平方米的該發展項目的土地使用權已授予漢口北市場投資。合同詳情如下：

| 編號 | 合同編號 | 地盤面積 (平方米) | 用途 | 土地 使用年期 | 代價 (人民幣元) | 簽署日期 |
|------|------------------------|---------------------|-------|------------|--------------------|------------------|
| (1) | 陂土出2007-110-1 | 44,440.00 | 工業 | 50年 | 7,384,750 | 二零零七年 十二月二十九日 |
| (2) | 陂土出2007-110-2 | 44,440.00 | 工業 | 50年 | 7,384,750 | 二零零七年 十二月二十九日 |
| (3) | 陂土出2007-110-3 | 44,440.00 | 工業 | 50年 | 7,384,750 | 二零零七年 十二月二十九日 |
| (4) | 陂土出2007-110-4 | 44,440.00 | 工業 | 50年 | 7,384,750 | 二零零七年 十二月二十九日 |
| (5) | 陂土出2007-110-5 | 44,440.00 | 工業 | 50年 | 7,384,750 | 二零零七年 十二月二十九日 |
| (6) | 陂土出2007-110-6 | 44,450.00 | 工業 | 50年 | 7,384,750 | 二零零七年 十二月二十九日 |
| (7) | 鄂武漢(黃 陂)-2009-00036 | 46,119.75 | 工業 | 50年 | 8,120,000 | 二零零九年 七月二十日 |
| (8) | 鄂武漢(黃 陂)-2010-0003 | 62,409.46 | 工業 | 50年 | 13,150,000 | 二零一零年 一月四日 |
| (9) | 鄂武漢(黃 陂)-2010-0001 | 233,756.55 | 工業 | 50年 | 62,110,000 | 二零一零年 一月四日 |
| (10) | 鄂武漢(黃 陂)-2011-00016 | 41,870.89 | 運輸及物流 | 50年 | 12,600,000 | 二零一一年 三月二十四日 |
| (11) | 鄂武漢(黃 陂)-2011-00017 | 153,434.60 | 倉庫 | 50年 | 45,900,000 | 二零一一年 三月二十四日 |
| (12) | 鄂武漢(黃 陂)-2011-00018 | 98,883.66 | 倉庫 | 50年 | 28,200,000 | 二零一一年 三月二十四日 |
| (13) | 鄂武漢(黃 陂)-2011-00019 | 102,021.47 | 倉庫 | 50年 | 31,200,000 | 二零一一年 三月二十四日 |
| | 總計 | <u>1,005,146.38</u> | | | <u>245,588,500</u> | |

附錄四

物業估值報告

2. 根據武漢市黃陂區人民政府頒發的12份國有土地使用權證，總地盤面積約608,935.75平方米的十二幅土地的土地使用權已授予漢口北市場投資。證書詳情如下：

| 編號 | 證書編號 | 地盤面積 (平方米) | 用途 | 土地使用年期 | 頒發日期 |
|------|-------------------|---------------------|----------|-----------------|-------------|
| (1) | 黃陂國用(2008)第053-1號 | 129,222.30 | 綜合、倉庫及物流 | 於二零五七年十二月二十九日屆滿 | 二零零八年一月十八日 |
| (2) | 黃陂國用(2008)第053-2號 | 62,400.40 | 綜合、倉庫及物流 | 於二零五七年十二月二十九日屆滿 | 二零零八年一月十七日 |
| (3) | 黃陂國用(2008)第053-3號 | 75,027.30 | 綜合、倉庫及物流 | 於二零五七年十二月二十九日屆滿 | 二零零八年一月十七日 |
| (4) | 黃陂國用(2010)第62號 | 62,409.45 | 綜合、倉庫及物流 | 於二零六零年一月四日屆滿 | 二零一零年一月十一日 |
| (5) | 黃陂國用(2010)第63號 | 15,601.01 | 綜合、倉庫及物流 | 於二零六零年一月四日屆滿 | 二零一零年一月十一日 |
| (6) | 黃陂國用(2010)第64號 | 162,985.05 | 綜合、倉庫及物流 | 於二零六零年一月四日屆滿 | 二零一零年一月十一日 |
| (7) | 黃陂國用(2010)第65號 | 55,170.49 | 綜合、倉庫及物流 | 於二零六零年一月四日屆滿 | 二零一零年一月十一日 |
| (8) | 黃陂國用(2010)第66號 | 46,119.75 | 綜合、倉庫及物流 | 於二零五九年七月三十日屆滿 | 二零一零年一月十一日 |
| (9) | 黃陂國用(2011)第2076號 | 153,434.60 | 綜合、倉庫及物流 | 二零六一年三月二十四日屆滿 | 二零一一年三月二十五日 |
| (10) | 黃陂國用(2011)第2077號 | 98,883.66 | 綜合、倉庫及物流 | 二零六一年三月二十四日屆滿 | 二零一一年三月二十五日 |
| (11) | 黃陂國用(2011)第2078號 | 41,870.89 | 運輸設施 | 二零六一年三月二十四日屆滿 | 二零一一年三月二十五日 |
| (12) | 黃陂國用(2011)第2079號 | 102,021.47 | 綜合、倉庫及物流 | 二零六一年三月二十四日屆滿 | 二零一一年三月二十五日 |
| | | 總計 | | | |
| | | 1,005,146.37 | | | |

3. 根據漢口北市場投資與 貴公司全資附屬公司武漢漢口北物流有限公司(「漢口北物流」)於二零一零年八月三日訂立的土地轉讓協議，總地盤面積為5,338.58平方米的部分物業土地(證書編號為黃陂國用(2008)第053-2號)轉讓予漢口北物流。

4. 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局頒發的4份建設用地規劃許可證，總地盤面積約608,935.76平方米的該發展項目的土地獲許可作綜合、倉庫及物流(工業用途)用途。許可證詳情如下：

| 編號 | 證書編號 | 地盤面積 (平方米) | 頒發日期 |
|-----|------------------|-------------------|-------------|
| (1) | 武規(陂)地[2008] 003 | 266,650.00 | 二零零八年三月十八日 |
| (2) | 武規(陂)地[2010] 024 | 233,756.55 | 二零一零年四月十二日 |
| (3) | 武規(陂)地[2010] 032 | 62,409.46 | 二零一零年四月二十二日 |
| (4) | 武規(陂)地[2010] 034 | 46,119.75 | 二零一零年四月二十二日 |
| | | 總計 | |
| | | 608,935.76 | |

附錄四

物業估值報告

5. 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局頒發的2份建設工程規劃許可證，該發展項目獲批建設規模約為1,227,237.00平方米。許可證詳情如下：

| 編號 | 證書編號 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|-----------|------------------|---------------------|-------------|
| (1) | 武規(陂)建[2010] 149 | 663,701.00 | 二零一零年七月十一日 |
| (2) | 武規(陂)建[2010] 192 | 563,626.00 | 二零零九年十月二十一日 |
| 總計 | | 1,227,237.00 | |

6. 根據武漢市黃陂區建設局頒發的8份建築工程施工許可證，發展項目獲准施工，獲批總建設規模約為772,352.48平方米。許可證詳情如下：

| 編號 | 地塊編號 | 許可證編號 | 建設規模 (平方米) | 頒發日期 |
|------------|--------|---------------------------|-------------------|--------------|
| (1) | A區 | 4201162008031200714014001 | 132,509.00 | 二零零八年八月十九日 |
| (2) | B1區 | 4201162008072901014014001 | 48,940.32 | 二零零八年八月十九日 |
| (3) | C區 | 4201162010033100614014001 | 256,740.23 | 二零一零年七月十四日 |
| (4) | F區 | 4201162008092500714014001 | 56,770.00 | 二零零八年十二月十八日 |
| (5) | F區擴建部分 | 4201162009052201010001 | 43,969.18 | 二零零九年八月十二日 |
| (6) | G區 | 4201162009032701014014001 | 112,253.75 | 二零零九年七月十七日 |
| (7) | B3、B7區 | 4201162010120700214014001 | 83,124.40 | 二零一零年十二月二十一日 |
| (8) | B5區 | 4201162010120700214024001 | 38,045.60 | 二零一零年十二月二十一日 |
| 總計： | | | 772,352.48 | |

7. 根據武漢市城市綜合開發管理辦公室頒發的5份預售許可證，總建築面積約762,954.97平方米的發展項目部分獲批准預售。許可證詳情如下：

| 編號 | 許可證編號 | 地塊編號 | 預售規模 (平方米) | 頒發日期 |
|------------|-----------------|-----------|-------------------|--------------|
| (1) | 武開管預售[2008]256號 | A、B1及F區 | 241,092.80 | 二零零八年十二月二十九日 |
| (2) | 武開管預售[2009]14號 | F區 | 34,851.27 | 二零零九年十月二十八日 |
| (3) | 武開管預售[2009]259號 | G區 | 108,000.00 | 二零零九年九月二十八日 |
| (4) | 武開管預售[2010]246號 | C區 | 256,328.02 | 二零一零年七月二十三日 |
| (5) | 武開管預售[2010]498號 | B3、B5及B7區 | 122,682.88 | 二零一零年十二月二十七日 |
| 總計： | | | 762,954.97 | |

附錄四

物業估值報告

8. 根據武漢市建設局頒發的6份竣工驗收證書，總建築面積655,975.98平方米的發展項目的A、B1及F區已竣工。證書詳情如下：

| 編號 | 區塊編號 | 許可證編號 | 建設規模 (平方米) | 頒發日期 |
|-----------|--------|------------|-------------------|-------------|
| (1) | A區 | 10-09-0211 | 132,509.00 | 二零零九年八月十二日 |
| (2) | B1區 | 10-09-0212 | 51,895.00 | 二零零九年八月十二日 |
| (3) | C區 | 10-11-0062 | 256,740.23 | 二零一一年三月三十一日 |
| (4) | F區 | 10-09-0393 | 56,770.00 | 二零零九年十月二十二日 |
| (5) | F區擴建部分 | 10-10-0120 | 45,808.00 | 二零一零年七月十二日 |
| (6) | G區 | 10-11-0063 | 112,253.75 | 二零一一年三月三十一日 |
| 總計 | | | 655,975.98 | |

9. 根據武漢市黃陂區房產管理局頒發的290份房屋所有權證，總建築面積約70,290.20平方米的物業部分已授予漢口北市場投資。
10. 貴集團表示，截至估值日該物業B3、B5、B7、D2及D3區已支銷的建設成本總額約為人民幣4,800,000元，估計物業竣工未付的建設成本為人民幣138,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
11. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 漢口北市場投資已合法取得房地產開發商資格並有權開發該發展項目；
 - ii. 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且漢口北市場已合法取得該物業的土地使用權；
 - iii. 根據上文附註1所述的土地出讓合同第鄂武漢(黃陂)-2009-00036號，該建築工程的動工日期不得遲於二零一零年二月二十日，惟該物業的部分土地延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該發展項目的土地使用權亦不會遭沒收；
 - iv. 漢口北市場投資已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；
 - v. 發展項目部分須抵押，故漢口北市場須於出售、租賃、轉讓或抵押該抵押部分前在抵押期限內取得抵押批文；
 - vi. 租約未有登記不會影響該租約的效力及所賦予的權利；及
 - vii. 根據商品房租賃管理辦法，租約須於相關房地產管理部門登記，否則將處以罰款。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下市值 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|---|--|---|--|------|----------|-------|---------|-----|----------|--------|---------|----------|--------|---|----------|--------|---|----------|--------|---|----------|--------|---|----------|--------|---|----------|--------|---|----------|--------|---|----------|--------|----|----------|--------|----|----------|--------|----|----------|--------|----|----------|--------|----|----------|--------|-----------|------------------|----------------|--|--|
| 25. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 劉店村 漢口北物 流貨運中心 | 該物業，即漢口北物流貨運中心為建於4幅總地盤面積約35,147.38平方米(378,326平方呎)土地上的大個大型物流中心。 貴集團表示，該物業的規劃總建築面積約為55,242.00平方米(594,624平方呎)，詳情如下： | 總建築面積約7,667.22平方米的該物業1、2及3區部分訂有多項租約，最近一份租約將於二零一四年十二月二十七日屆滿，年租總額約為人民幣1,100,000元。 所有租戶分別享有2、3或6個月的免租期。 該物業1、2及3區的餘下部分以及4、11及12區空置。 該物業餘下部分為閒置土地。 | 人民幣 430,100,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣430,100,000元) (請參閱附註5) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>區塊編號</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>3,663.00</td><td>39,429</td></tr> <tr><td>2</td><td>4,058.08</td><td>43,681</td></tr> <tr><td>3</td><td>6,376.14</td><td>68,633</td></tr> <tr><td>4</td><td>4,294.96</td><td>46,231</td></tr> <tr><td>5</td><td>4,294.96</td><td>46,231</td></tr> <tr><td>6</td><td>5,733.56</td><td>61,716</td></tr> <tr><td>7</td><td>5,733.56</td><td>61,716</td></tr> <tr><td>8</td><td>1,296.00</td><td>13,950</td></tr> <tr><td>9</td><td>4,291.20</td><td>46,190</td></tr> <tr><td>10</td><td>1,296.00</td><td>13,950</td></tr> <tr><td>11</td><td>4,519.14</td><td>48,644</td></tr> <tr><td>12</td><td>3,121.60</td><td>33,601</td></tr> <tr><td>13</td><td>2,419.20</td><td>26,040</td></tr> <tr><td>14</td><td>4,144.60</td><td>44,612</td></tr> <tr><td>總計</td><td>55,242.00</td><td>594,624</td></tr> </tbody> </table> | 區塊編號 | 概約建築面積 | | | (平方米) | (平方呎) | 1 | 3,663.00 | 39,429 | 2 | 4,058.08 | 43,681 | 3 | 6,376.14 | 68,633 | 4 | 4,294.96 | 46,231 | 5 | 4,294.96 | 46,231 | 6 | 5,733.56 | 61,716 | 7 | 5,733.56 | 61,716 | 8 | 1,296.00 | 13,950 | 9 | 4,291.20 | 46,190 | 10 | 1,296.00 | 13,950 | 11 | 4,519.14 | 48,644 | 12 | 3,121.60 | 33,601 | 13 | 2,419.20 | 26,040 | 14 | 4,144.60 | 44,612 | 總計 | 55,242.00 | 594,624 | | |
| 區塊編號 | 概約建築面積 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (平方米) | (平方呎) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 3,663.00 | 39,429 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 4,058.08 | 43,681 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 6,376.14 | 68,633 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 4,294.96 | 46,231 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 4,294.96 | 46,231 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 5,733.56 | 61,716 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 5,733.56 | 61,716 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | 1,296.00 | 13,950 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | 4,291.20 | 46,190 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | 1,296.00 | 13,950 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | 4,519.14 | 48,644 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | 3,121.60 | 33,601 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | 2,419.20 | 26,040 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | 4,144.60 | 44,612 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | 55,242.00 | 594,624 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 貴集團表示，1、2、3、4、11及12區已於二零零九年十一月及二零一零年一月竣工，餘下區塊將於二零一一年至二零一五年間竣工，詳情如下： | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>區塊編號</th> <th>竣工日期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>5和10</td><td>二零一一年十二月</td></tr> <tr><td>6和9</td><td>二零一三年二月</td></tr> <tr><td>7和8</td><td>二零一四年六月</td></tr> <tr><td>13和14</td><td>二零一五年二月</td></tr> </tbody> </table> | 區塊編號 | 竣工日期 | 5和10 | 二零一一年十二月 | 6和9 | 二零一三年二月 | 7和8 | 二零一四年六月 | 13和14 | 二零一五年二月 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 區塊編號 | 竣工日期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5和10 | 二零一一年十二月 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6和9 | 二零一三年二月 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7和8 | 二零一四年六月 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13和14 | 二零一五年二月 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 該物業獲授的土地使用權分別於二零五九年七月三十日及二零六零年一月四日屆滿，作運輸設施用途。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與貴公司全資附屬公司武漢漢口北物流有限公司(「漢口北物流」)分別於二零零九年七月三十日及二零一零年一月四日訂立的2份國有土地使用權出讓合同——鄂武漢(黃陂)2009-00034及鄂武漢(黃陂)2010 00002，2幅總地盤面積約29,758.8平方米土地的土地使用權已按總代價人民幣6,590,000元授予漢口北物流，為期50年，作運輸設施用途。

附錄四

物業估值報告

2. 根據漢口北商貿市場投資有限公司與漢口北物流於二零一零年八月三日訂立的土地轉讓協議，漢口北物流獲轉讓該物業地盤面積為5,338.58平方米的部分土地(證書編號為黃陂國用(2008)第053-2號)。
3. 根據武漢市黃陂區人民政府頒發的4份國有土地使用權證，4幅總地盤面積約35,147.38平方米土地的土地使用權已授予漢口北物流。證書詳情如下：

| 編號 | 證書編號 | 地盤面積 (平方米) | 用途 | 土地使用年期 | 頒發日期 |
|-----------|------------------|------------------|------|----------------|-------------|
| (1) | 黃陂國用(2010)第59號 | 9,033.93 | 運輸設施 | 二零五九年七月三十日屆滿 | 二零一零年一月八日 |
| (2) | 黃陂國用(2008)第60號 | 12,843.03 | 運輸設施 | 二零六零年一月四日屆滿 | 二零一零年一月十一日 |
| (3) | 黃陂國用(2008)第61號 | 7,881.84 | 運輸設施 | 二零六零年一月四日屆滿 | 二零一零年一月十一日 |
| (4) | 黃陂國用(2010)第7143號 | 5,388.58 | 運輸設施 | 二零五七年十二月二十九日屆滿 | 二零一零年十月二十五日 |
| 總計 | | 35,147.38 | | | |

4. 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局頒發的2份建設用地規劃許可證，總地盤面積約29,758.80平方米的該物業之土地獲准作運輸設施用途。有關許可證詳情如下：

| 編號 | 證書編號 | 地盤面積 (平方米) | 頒發日期 |
|-----------|------------------|------------------|-------------|
| (1) | 武規(陂)地[2010] 029 | 20,724.87 | 二零一零年四月十九日 |
| (2) | 武規(陂)地[2010] 033 | 9,033.93 | 二零一零年四月二十二日 |
| 總計 | | 29,758.80 | |

5. 貴集團表示，截至估值日，該物業竣工部分第1、2、3、4、11及12區未付的建設成本約為人民幣21,000,000元。吾等於估值時並無計及上述金額。
6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 漢口北物流有權開發該物業；
 - ii. 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且漢口北物流已合法取得該物業的土地使用權；
 - iii. 根據上文附註1所述的兩份土地出讓合同第鄂武漢(黃陂)-2009-00034號及第鄂武漢(黃陂)-2010-00002號，該等建築工程的動工日期分別不得遲於二零零九年十二月三十日及二零一零年一月三十日，惟該物業的部分土地延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該物業的土地使用權亦不會遭沒收；
 - iv. 該部分物業的建築工程於取得建築工程施工許可證前施工。然而，黃陂區建設局曾審查建築設計方案圖，故此上述行為不會受黃陂區建設局處罰。
 - v. 漢口北物流已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；
 - vi. 該物業並未抵押；

附錄四

物業估值報告

- vii. 租約未有登記不會影響該租約的效力及所賦予的權利；及
- viii. 根據商品房租賃管理辦法，租賃協議須於相關房地產管理部門登記，否則將處以罰款。

第六類 — 貴集團擬於中國收購作投資的物業

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下市值 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|---|--|-------------|-----------------------|--|--|-------|-------|-----------|--|--|----|------------|-----------|------|------------|-----------|-----|------------|-----------|----|-----------|---------|-----|-----------|---------|-----------|---------------------|-------------------|-----------|--|--|----|------------|-----------|-----|------------|-----------|-----------|-------------------|------------------|------------|---------------------|-------------------|--|
| 26. | 中國 湖北省 武漢市 東西湖區 金銀潭大道 武漢客廳 二和三期 | 該物業包括一幅總地盤面積約633,650.00平方米(6,820,609平方呎)的土地，計劃於其上開發住宅、零售商舖、辦公樓、酒店及停車場發展項目。 貴集團表示，該物業將分兩期建設，規劃總建築面積約為1,930,095.00平方米(20,775,543平方呎)，詳情如下： | 該物業現時為空置地盤。 | 無商業價值 (請參閱附註4) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">二期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>500,025.00</td> <td>5,382,269</td> </tr> <tr> <td>零售商舖</td> <td>333,350.00</td> <td>3,588,179</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td>136,675.00</td> <td>1,471,170</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>30,000.00</td> <td>322,920</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>30,000.00</td> <td>322,920</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>1,030,050.00</td> <td>11,087,458</td> </tr> <tr> <td colspan="3">三期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>450,022.50</td> <td>4,844,042</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td>450,022.50</td> <td>4,844,042</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>900,045.00</td> <td>9,688,084</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>1,930,095.00</td> <td>20,775,542</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 概約建築面積 | | | (平方米) | (平方呎) | 二期 | | | 住宅 | 500,025.00 | 5,382,269 | 零售商舖 | 333,350.00 | 3,588,179 | 辦公樓 | 136,675.00 | 1,471,170 | 酒店 | 30,000.00 | 322,920 | 停車場 | 30,000.00 | 322,920 | 小計 | 1,030,050.00 | 11,087,458 | 三期 | | | 住宅 | 450,022.50 | 4,844,042 | 辦公樓 | 450,022.50 | 4,844,042 | 小計 | 900,045.00 | 9,688,084 | 總計： | 1,930,095.00 | 20,775,542 | |
| 用途 | 概約建築面積 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (平方米) | (平方呎) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 500,025.00 | 5,382,269 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 零售商舖 | 333,350.00 | 3,588,179 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 辦公樓 | 136,675.00 | 1,471,170 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 酒店 | 30,000.00 | 322,920 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 停車場 | 30,000.00 | 322,920 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 小計 | 1,030,050.00 | 11,087,458 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 450,022.50 | 4,844,042 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 辦公樓 | 450,022.50 | 4,844,042 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 小計 | 900,045.00 | 9,688,084 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | 1,930,095.00 | 20,775,542 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

該物業二期及三期分別計劃於二零一四年及二零一六年竣工。

附註：

- 根據武漢市東西湖區人民政府將軍路街道辦事處(「武漢東西湖區辦事處」)與卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)於二零一零年三月十六日訂立的卓爾武漢客廳專案投資協議(「投資協議」)，武漢市東西湖區人民政府將軍路街道辦事處基本同意向卓爾控股提供多幅總地盤面積約1,500畝(999,990平方米)的土地，其中作工業用途之土地的代價為每畝人民幣220,000元(每平方米人民幣330元)，作零售商舖用途之土地的代價為每畝人民幣700,000元(每平方米人民幣1,050元)。
- 貴集團表示，截至估值日尚未取得該物業的任何國有土地使用權證。
- 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 附註1所述投資協議乃武漢東西湖辦事處與卓爾控股於該物業土地招標、拍賣及掛牌出售前訂立的意向書，該協議代表雙方意向，並不保證卓爾控股會獲取投資協議所述權益；
 - 根據附註1所述投資協議，卓爾控股可通過招標、拍賣及掛牌出售該物業土地及辦理相關手續而開發土地；及
 - 根據卓爾控股與武漢卓爾城投資發展有限公司(「卓爾城投資發展」)訂立的權利與責任轉讓協議，附註1投資協議所述權利與責任根據合約轉讓予卓爾城投資發展。

4. 由於截至估值日 貴集團並未取得任何有效業權文件，故吾等於估值時認為該物業並無商業價值。倘 貴集團付清該物業的全部地價並取得所有相關國有土地使用權證，則該物業於估值日的市值總額為人民幣4,788,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣4,788,000,000元），惟須達成以下假設：
- i. 自土地使用權證簽發之日起，作商業及住宅用途物業的土地使用權法定年限分別為50年及70年；
 - ii 地盤面積為633,650.00平方米，容積率不小於3.0；及
 - iii 貴集團提供的上述建議開發方案已獲相關政府部門批准而無苛刻條件。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下市值 |
|-----|--|---|-------------|---------------------------|
| 27. | 中國 湖北省 襄陽市 樊城區 西內環路及 王寨辦事處 附近的襄陽 客廳 | 該物業包括三幅總地盤面積約 1,133,900.00平方米(12,205,300平方呎) 的土地，作商業、住宅、以及綜合、倉 庫及物流用途。 | 該物業現時為空置地盤。 | 無商業價值 (請參閱 附註4) |

附註：

- 根據襄陽市樊城區人民政府(前稱襄樊市樊城區人民政府)與卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)分別於二零一零年七月九日及二零一一年一月二十九日訂立的投資協議及補充協議(「投資協議」)，襄陽市樊城區人民政府基本同意向卓爾控股提供多幅總地盤面積約1,700畝(1,133,322平方米)的土地。投資協議詳情如下：

| 項目 | 用途 | 地盤面積 |
|-----|----------|--------------------|
| 項目一 | 商業及住宅 | 700畝(466,662平方米) |
| 項目二 | 綜合、倉庫及物流 | 1,000畝(666,660平方米) |

- 貴集團表示，截至估值日並未取得該物業的任何國有土地使用權證。
- 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 附註1所述投資協議乃襄陽市樊城區人民政府與卓爾控股於該物業土地招標、拍賣及掛牌出售前訂立的意向書。該協議代表雙方意向，並不保證卓爾控股會獲取投資協議所述權益。
- 由於截至估值日 貴集團並未取得任何有效業權文件，故吾等於估值時認為該物業並無商業價值。倘 貴集團付清該物業的全部地價並取得所有相關國有土地使用權證，則該物業於估值日的市值總額為人民幣1,654,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,654,000,000元)，惟須達成以下假設：
 - 自土地使用權證簽發之日起，該物業作商業、綜合及倉庫用途部分與作住宅用途部分的土地使用權法定年限分別為50年及70年；及
 - 該物業容積率不小於2.0。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下市值 |
|-----|--|---|-------------|---------------------------|
| 28. | 中國 湖北省 武漢市 東西湖區 慈惠街漢渝鐵路以 南、鐵路集裝箱 以西、惠安大道以 北的中部物聯港 | 該物業包括一幅地盤面積約155,411.00 平方米(1,672,844平方呎)的土地，作商 業、綜合及倉庫用途。 | 該物業現時為空置地盤。 | 無商業價值 (請參閱 附註4) |

附註：

- 根據武漢市東西湖區人民政府慈惠街道辦事處與卓爾發展(武漢)有限公司(「卓爾發展中國」)於二零一零年十二月三十一日訂立的中部物聯港投資項目協議書(「投資協議」)，武漢東西湖區人民政府慈惠街道辦事處基本同意向卓爾發展中國提供多幅總地盤面積約233畝(155,411.00平方米)的土地，其中作商業用途部分的代價為每畝人民幣300,000元(每平方米人民幣450元)，作綜合及物流用途部分的代價為每畝人民幣132,000元(每平方米人民幣198元)。投資協議詳情如下：

| 用途 | 地盤面積 | 容積率 |
|-------|-----------------|------|
| 商業 | 101畝(67,333平方米) | ≥2.5 |
| 綜合及物流 | 132畝(87,999平方米) | — |

- 貴集團表示，截至估值日並未取得該物業的任何國有土地使用權證。
- 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 附註1所述投資協議乃武漢市東西湖區人民政府慈惠街道辦事處與卓爾發展中國於該物業土地招標、拍賣及掛牌出售前訂立的意向書。該協議代表雙方意向，並不保證卓爾發展中國會獲取投資協議所述權益。
- 由於截至估值日 貴集團並未取得任何有效業權文件，故吾等於估值時認為該物業並無商業價值。基於以下假設，倘 貴集團付清該物業的全部地價並取得所有相關國有土地使用權證，則該物業於估值日的市值總額為人民幣738,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣738,000,000元)：
 - 自土地使用權證簽發之日起，該物業作商業、綜合及物流用途的土地使用權法定年限為50年。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下市值 |
|-----|--|--|-------------|---------------------------|
| 29. | 中國 湖北省 武漢 黃陂區 盤龍城經濟 開發區 劉店村 漢口北 商貿市場 二區 | 該物業包括一幅總地盤面積約1,312,222平方米(14,124,758平方呎)的土地，作綜合用途。 | 該物業現時為空置地盤。 | 無商業價值 (請參閱 附註4) |

附註：

1. 根據武漢市黃陂區人民政府與卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」，前稱武漢卓爾投資有限公司)於二零零六年十月十日訂立的投資協議，武漢市黃陂區人民政府基本同意向卓爾投資集團提供多幅總地盤面積約3,700畝(2,466,642平方米)的土地，主要用於發展紡織品生產基地及相關設施，包括物流設施、貿易中心、展覽設施及辦公樓。
2. 根據黃陂區國土資源管理局與 貴公司全資附屬公司武漢漢口北商貿市場投資有限公司(「漢口北市場投資」)於二零一一年六月一日訂立的兩份國有土地使用權交易確認函，漢口北市場投資以總代價人民幣94,600,000元成功競標總地盤面積316,701.39平方米的兩幅土地(即P(2011)017及P(2011)018)的國有土地使用權。
3. 貴集團表示，截至估值日並未取得該物業的任何國有土地使用權證。
4. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 附註1所述投資協議乃武漢市黃陂區人民政府與卓爾投資集團於該物業土地招標、拍賣及掛牌出售前訂立的意向書。該協議代表雙方意向，並不保證卓爾投資集團會獲取投資協議所述權益。
5. 由於截至估值日 貴集團並未取得任何有效業權文件，故吾等於估值時認為該物業並無商業價值。基於以下假設，倘 貴集團付清該物業的全部地價並取得所有相關國有土地使用權證，則該物業於估值日的市值總額為人民幣12,565,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣12,565,000,000元)：
 - i. 自土地使用權證簽發之日起，該物業作商業、綜合及倉庫用途的土地使用權法定年限為50年；及
 - ii. 地盤面積為1,312,222平方米，容積率不小於2.5。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下市值 |
|-----|---|---|-------------|---------------------------|
| 30. | 中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 中央大道及 丹霍公路 附近的 三幅土地 | 該物業包括三幅總地盤面積約 1,934,300.00平方米(20,820,805平方呎) 的土地，作商業、住宅、綜合、倉庫及 物流用途。 | 該物業現時為空置地盤。 | 無商業價值 (請參閱 附註4) |

附註：

- 根據瀋陽市于洪區人民政府與卓爾發展(武漢)有限公司(「卓爾發展中國」)於二零一一年三月十七日訂立的卓爾發展(瀋陽)項目投資協議(「投資協議」)，瀋陽市于洪區人民政府基本同意向卓爾發展中國提供多幅總地盤面積約2,900畝(1,934,300.00平方米)的土地，用於發展涵蓋各類消費品及輔助物流中心及服務部門的綜合批發商場、一個企業社區及倉庫與物流中心。投資協議詳情如下：

| 項目 | 用途 | 地盤面積(平方米) | 容積率 |
|-----|----------|-------------------------|-----|
| 項目A | 綜合、倉庫及物流 | 1,600畝(1,067,200.00平方米) | 2.0 |
| 項目B | 工業 | 500畝(333,500.00平方米) | — |
| 項目C | 綜合、倉庫及物流 | 800畝(533,600.00平方米) | — |

- 貴集團表示，截至估值日並未取得該物業的任何國有土地使用權證。
- 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 附註1所述投資協議乃瀋陽市于洪區人民政府與卓爾發展中國於該物業土地招標、拍賣及掛牌出售前訂立的意向書。該協議代表雙方意向，並不保證卓爾發展中國會獲取投資協議所述權益。
- 由於截至估值日 貴集團並未取得任何有效業權文件，故吾等於估值時認為該物業並無商業價值。基於假設自土地使用權證簽發之日起，該物業項目A作商業、綜合及倉庫用途部分與作住宅用途部分的土地使用權法定年限分別為50年與70年，倘 貴集團付清該物業的全部地價並取得所有相關國有土地使用權證，則該物業項目A於估值日的市值總額為人民幣1,133,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,133,000,000元)。 貴集團並無提供該物業項目B及C的任何詳細開發計劃或土地使用概況。因此，吾等未能提供此物業該部分之參考價值。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下市值 |
|-----|---|---|-------------|---------------------------|
| 31. | 中國 天津市 濱海新區 塘沽海洋 高新開發區 萊茵西道 以南、 福州道 以北、 雅榮路 以東、 西中環 以西的 三幅土地 | 該物業包括三幅總地盤面積約 1,534,100.00平方米(16,513,052平方呎) 的土地，作綜合用途。 | 該物業現時為空置地盤。 | 無商業價值 (請參閱 附註4) |

附註：

- 根據天津市濱海新區塘沽海洋高新技術開發區管理委員會(「塘沽管理委員會」)與卓爾發展(武漢)有限公司(「卓爾發展中國」)於二零一一年一月十四日及二零一一年一月二十七日訂立的合作協議及投資協議(「投資協議」)，塘沽管理委員會基本同意向卓爾發展中國提供多幅總地盤面積約2,300畝(1,534,100平方米)、容積率介乎2.5至2.8的土地，用於發展1)第一企業社區•華北總部基地；2)濱海客廳；及3)卓爾華北國際商品交易中心。投資協議的詳情如下：

| 項目 | 用途 | 地盤面積 (平方米) | 容積率 |
|---------------|---------------------------|---------------|-----|
| 第一企業社區•華北總部基地 | 包括多幢獨棟辦公樓的企業園區 | 200,100 | — |
| 濱海客廳 | 聚集會議中心、酒店、會所及公寓的 城市綜合體 | 954,000 | — |
| 卓爾華北國際商品交易中心 | 交易中心 | 380,000 | 2.5 |

- 貴集團表示，截至估值日並未取得該物業的任何國有土地使用權證。
- 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 附註1所述投資協議乃塘沽管理委員會與卓爾發展中國於該物業土地招標、拍賣及掛牌出售前訂立的意向書。該協議代表雙方意向，並不保證卓爾發展中國會獲取投資協議所述權益。
- 由於截至估值日 貴集團並未取得任何有效業權文件，故吾等於估值時認為該物業並無商業價值。倘 貴集團付清該物業的全部地價並取得所有相關國有土地使用權證，則該物業部分地盤面積為380,000平方米的土地於估值日的市值總額為人民幣1,311,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,311,000,000元)。關於該物業餘下總地盤面積1,154,100平方米的部分， 貴集團並無提供任何詳細開發計劃或土地使用概況。因此，吾等未能提供此物業該部分之參考價值。

附錄四

物業估值報告

第七類 — 貴集團於中國租賃的物業

| 編號 | 物業 | 概況及租賃詳情 | 佔用詳情 | 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 |
|-----|---|---|------------------|--------------------------|
| 32. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟 開發區 楚天大道 特1號 第一企業 社區31號樓 第2層的一個 辦公樓單位 | <p>該物業包括一棟於二零零七年落成的辦公樓的一個辦公樓單位。</p> <p>該物業的建築面積約為30.00平方米(323平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方租予貴公司全資附屬公司武漢盤龍卓爾置業有限公司(「武漢盤龍置業」)，自二零零九年十二月二十五日起至二零一四年十二月二十四日屆滿。</p> | 該物業現時由貴集團佔用作辦公樓。 | 無商業價值 |

附註：

1. 根據一份租約，該物業由獨立第三方(「出租人」)租予武漢盤龍置業，租期自二零零九年十二月二十五日起至二零一四年十二月二十四日屆滿，月租約為人民幣600元。
2. 吾等獲貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 出租人可出租物業；及
 - ii. 租約為合法有效。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

| 編號 | 物業 | 概況及租賃詳情 | 佔用詳情 | 現況下市值 |
|-----|---|---|-------------------|-------|
| 33. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 楚天大道 特1號 第一企業 社區31號樓 第3層的一個 辦公樓單位 | 該物業包括一棟於二零零七年落成的辦公樓的一個辦公樓單位。 該物業的建築面積約為30.00平方米(323平方呎)。 該物業由獨立第三方租予 貴公司全資附屬公司武漢新銳房地產開發有限公司(「武漢新銳房地產」)，自二零一零年六月十日起至二零一五年六月九日屆滿。 | 該物業現時由 貴集團佔用作辦公樓。 | 無商業價值 |

附註：

1. 根據一份租約，該物業由獨立第三方(「出租人」)租予武漢新銳房地產，租期自二零一零年六月十日起至二零一五年六月九日屆滿，月租約為人民幣600元。
2. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 出租人可出租物業；及
 - ii. 租約為合法有效。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

| 編號 | 物業 | 概況及租賃詳情 | 佔用詳情 | 現況下市值 |
|-----|---|--|-------------------|-------|
| 34. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 楚天大道 特1號 第一企業 社區31號樓 第3層的一個 辦公樓單位 | <p>該物業包括一棟於二零零七年落成的辦公樓的一個辦公樓單位。</p> <p>該物業建築面積約為30.00平方米(323平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方租予 貴公司全資附屬公司湖北湖畔豪庭房地產開發有限公司(「湖畔豪庭房地產」)，自二零一零年一月一日起至二零一四年十二月三十一日屆滿。</p> | 該物業現時由 貴集團佔用作辦公樓。 | 無商業價值 |

附註：

1. 根據一份租約，該物業由獨立第三方(「出租人」)租予湖畔豪庭房地產，租期自二零一零年一月一日起至二零一四年十二月三十一日屆滿，月租約為人民幣600元。
2. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 出租人可出租物業；及
 - ii. 租約為合法有效。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

| 編號 | 物業 | 概況及租賃詳情 | 佔用詳情 | 現況下市值 |
|-----|---|--|-------------------|-------|
| 35. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 楚天大道 特1號 第一企業 社區31號樓 第2層的一個 辦公樓單位 | 該物業包括一棟於二零零七年落成的辦公樓的一個辦公樓單位。 該物業的建築面積約為30.00平方米(323平方呎)。 該物業由獨立第三方租予 貴公司持有51%權益的附屬公司湖北卓華地產有限公司(「卓華地產」)，自二零零九年九月一日起至二零一四年八月三十日屆滿。 | 該物業現時由 貴集團佔用作辦公樓。 | 無商業價值 |

附註：

1. 根據一份租約，該物業由獨立第三方(「出租人」)租予卓華地產，租期自二零零九年九月一日起至二零一四年八月三十日屆滿，月租約為人民幣600元。
2. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 出租人可出租物業；及
 - ii. 租約為合法有效。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

| 編號 | 物業 | 概況及租賃詳情 | 佔用詳情 | 現況下市值 |
|-----|--|--|--------------------|-------|
| 36. | 中國 湖北省 武漢市 東西湖區 慈惠農場的 一個辦公室 | <p>該物業包括一幢於二十世紀八十年代落成的辦公大樓一層的一個辦公樓單位。</p> <p>該物業的建築面積約為15.00平方米(161平方呎)。</p> <p>該物業租予 貴公司全資附屬公司武漢物聯港投資開發有限公司(「武漢物聯港」)，租期自二零一一年一月四日起至二零一四年一月三日屆滿。</p> | 該物業現時由 貴集團佔用作辦公用途。 | 無商業價值 |

附註：

1. 根據租約，該物業由一名獨立第三方租予武漢物聯港，租期自二零一一年一月四日起至二零一四年一月三日屆滿，年租為人民幣3,000元。
2. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 出租人有權出租物業；及
 - ii. 該租約合法有效。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

| 編號 | 物業 | 概況及租賃詳情 | 佔用詳情 | 現況下市值 |
|-----|--|---|--|-------|
| 37. | 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 劉店村及 灑口村 武漢漢口北 商貿市場F區 3樓的476個 商舖 | 該物業包括二零零九年落成的大型綜合市場的476個商舖。 該物業的總建築面積約為24,231.98平方米(260,833平方呎)。 該物業租予 貴公司全資附屬公司武漢漢口北市場管理有限公司(「漢口北市場管理」)，最遲於二零一五年十二月二十七日屆滿。 | 該物業現時分租予8名獨立第三方，租期五年，自二零零九年十月二十八日開始，作商業用途。 | 無商業價值 |

附註：

- 根據476份租約，該物業由多名獨立第三方(「出租人」)租予漢口北市場管理，最遲於二零一五年十二月二十七日屆滿，年租約為人民幣7,900,000元。租約詳情如下：

| 編號 | 商舖 | 建築面積 (平方米) | 年租金 (人民幣元) | 開始日期 | 屆滿日期 | 用途 |
|----|-------|---------------|---------------|------------|------------|----|
| 1 | F3001 | 90.77 | 30,261.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 2 | F3002 | 47.86 | 20,988.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 3 | F3003 | 47.86 | 20,988.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 4 | F3005 | 47.86 | 21,210.00 | 28/10/2009 | 28/10/2014 | 商業 |
| 5 | F3006 | 47.86 | 17,290.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 6 | F3007 | 51.45 | 18,587.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 7 | F3008 | 43.27 | 14,845.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 8 | F3009 | 47.86 | 17,465.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 9 | F3010 | 51.45 | 18,775.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 10 | F3011 | 33.92 | 14,880.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 11 | F3012 | 36.43 | 15,791.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 12 | F3013 | 67.00 | 21,380.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 13 | F3015 | 67.00 | 20,255.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 14 | F3016 | 67.00 | 20,255.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 15 | F3017 | 67.00 | 20,255.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 16 | F3018 | 67.00 | 20,255.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 17 | F3019 | 67.00 | 20,255.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 18 | F3020 | 35.53 | 10,640.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 19 | F3021 | 38.17 | 11,291.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 20 | F3022 | 35.53 | 10,640.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 21 | F3023 | 38.17 | 11,291.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 22 | F3025 | 67.00 | 20,255.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 23 | F3026 | 67.00 | 20,255.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 24 | F3027 | 67.00 | 20,255.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 25 | F3028 | 67.00 | 20,255.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 26 | F3029 | 67.00 | 24,596.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 27 | F3030 | 67.80 | 20,194.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 28 | F3031 | 67.80 | 20,194.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 29 | F3032 | 67.80 | 20,194.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 30 | F3033 | 67.80 | 20,398.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 31 | F3035 | 67.80 | 20,398.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 32 | F3036 | 38.61 | 11,391.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 33 | F3037 | 35.97 | 10,485.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 34 | F3038 | 38.61 | 12,025.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 35 | F3039 | 35.97 | 10,711.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |

附錄四

物業估值報告

| 編號 | 商舖 | 建築面積 (平方米) | 年租金 (人民幣元) | 開始日期 | 屆滿日期 | 用途 |
|----|-------|---------------|---------------|------------|------------|----|
| 36 | F3050 | 67.80 | 19,378.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 37 | F3051 | 67.80 | 18,970.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 38 | F3052 | 67.80 | 19,378.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 39 | F3053 | 67.80 | 19,378.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 40 | F3055 | 67.80 | 19,378.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 41 | F3056 | 67.80 | 23,104.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 42 | F3057 | 30.63 | 10,748.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 43 | F3058 | 33.52 | 13,280.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 44 | F3059 | 67.80 | 20,742.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 45 | F3060 | 67.80 | 18,824.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 46 | F3061 | 67.80 | 18,824.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 47 | F3062 | 67.80 | 18,824.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 48 | F3063 | 67.80 | 18,824.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 49 | F3065 | 67.80 | 18,824.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 50 | F3066 | 35.53 | 10,711.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 51 | F3067 | 39.04 | 12,025.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 52 | F3068 | 35.53 | 10,485.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 53 | F3069 | 39.04 | 11,771.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 54 | F3070 | 67.80 | 18,824.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 55 | F3071 | 67.80 | 18,824.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 56 | F3072 | 67.80 | 23,059.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 57 | F3073 | 67.80 | 24,064.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 58 | F3075 | 67.80 | 23,812.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 59 | F3076 | 64.21 | 22,782.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 60 | F3077 | 67.42 | 24,030.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 61 | F3078 | 65.01 | 21,840.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 62 | F3079 | 63.41 | 21,403.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 63 | F3080 | 67.80 | 22,547.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 64 | F3081 | 67.80 | 22,313.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 65 | F3082 | 67.80 | 22,547.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 66 | F3083 | 67.80 | 22,548.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 67 | F3085 | 67.80 | 22,548.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 68 | F3086 | 38.61 | 11,167.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 69 | F3087 | 35.97 | 10,515.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 70 | F3088 | 38.61 | 11,167.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 71 | F3089 | 35.10 | 10,515.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 72 | F3090 | 67.00 | 17,639.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 73 | F3091 | 67.00 | 17,639.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 74 | F3092 | 67.00 | 17,639.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 75 | F3093 | 67.00 | 17,639.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 76 | F3095 | 67.00 | 17,639.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 77 | F3096 | 67.00 | 20,295.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 78 | F3097 | 37.73 | 12,482.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 79 | F3098 | 32.46 | 10,532.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 80 | F3099 | 67.00 | 23,228.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 81 | F3100 | 67.00 | 17,765.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 82 | F3101 | 67.00 | 17,765.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 83 | F3102 | 67.00 | 17,765.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 84 | F3103 | 67.00 | 17,765.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 85 | F3106 | 35.10 | 10,515.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 86 | F3107 | 38.61 | 11,942.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 87 | F3108 | 35.97 | 10,515.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 88 | F3109 | 38.61 | 11,942.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 89 | F3110 | 67.80 | 22,705.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 90 | F3111 | 67.80 | 22,471.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 91 | F3112 | 67.80 | 22,705.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 92 | F3113 | 67.80 | 22,705.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 93 | F3115 | 67.80 | 22,775.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 94 | F3116 | 68.68 | 21,883.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 95 | F3117 | 67.00 | 20,963.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 96 | F3118 | 67.00 | 20,963.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 97 | F3119 | 67.00 | 14,164.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |

附錄四

物業估值報告

| 編號 | 商舖 | 建築面積 (平方米) | 年租金 (人民幣元) | 開始日期 | 屆滿日期 | 用途 |
|-----|-------|---------------|---------------|------------|------------|----|
| 98 | F3120 | 67.00 | 21,183.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 99 | F3121 | 67.00 | 20,742.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 100 | F3122 | 61.98 | 20,742.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 101 | F3123 | 38.17 | 11,335.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 102 | F3125 | 34.70 | 10,363.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 103 | F3126 | 67.00 | 17,442.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 104 | F3127 | 67.00 | 17,442.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 105 | F3128 | 67.00 | 99,667.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 106 | F3129 | 67.00 | 16,569.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 107 | F3130 | 67.00 | 16,569.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 108 | F3131 | 67.00 | 20,930.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 109 | F3132 | 35.10 | 11,448.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 110 | F3133 | 31.91 | 10,466.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 111 | F3135 | 51.45 | 14,406.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 112 | F3136 | 47.86 | 13,119.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 113 | F3137 | 47.86 | 14,106.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 114 | F3138 | 47.86 | 13,401.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 115 | F3139 | 47.86 | 13,401.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 116 | F3150 | 47.86 | 13,965.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 117 | F3151 | 47.86 | 13,401.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 118 | F3152 | 51.45 | 18,414.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 119 | F3153 | 47.86 | 17,129.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 120 | F3155 | 47.86 | 17,129.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 121 | F3156 | 47.86 | 17,129.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 122 | F3157 | 47.86 | 17,129.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 123 | F3158 | 47.86 | 17,129.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 124 | F3159 | 47.86 | 9,788.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 125 | F3160 | 19.14 | 6,189.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 126 | F3161 | 19.14 | 6,189.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 127 | F3162 | 21.54 | 7,019.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 128 | F3163 | 21.54 | 7,019.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 129 | F3165 | 21.54 | 7,019.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 130 | F3166 | 19.14 | 6,189.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 131 | F3167 | 19.14 | 6,189.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 132 | F3168 | 19.14 | 6,189.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 133 | F3169 | 19.14 | 6,189.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 134 | F3170 | 21.54 | 7,019.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 135 | F3171 | 21.54 | 7,019.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 136 | F3172 | 21.54 | 7,019.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 137 | F3173 | 19.14 | 6,189.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 138 | F3175 | 19.14 | 6,189.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 139 | F3176 | 19.14 | 6,189.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 140 | F3177 | 19.14 | 6,189.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 141 | F3178 | 21.54 | 6,871.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 142 | F3179 | 21.54 | 7,019.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 143 | F3180 | 19.14 | 6,189.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 144 | F3181 | 19.14 | 6,189.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 145 | F3182 | 19.14 | 5,864.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 146 | F3183 | 21.54 | 6,962.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 147 | F3185 | 22.97 | 7,409.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 148 | F3186 | 51.45 | 18,775.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 149 | F3187 | 47.86 | 17,465.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 150 | F3188 | 43.27 | 14,533.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 151 | F3189 | 51.45 | 17,649.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 152 | F3190 | 47.86 | 20,988.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 153 | F3191 | 47.86 | 17,290.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 154 | F3192 | 47.86 | 17,290.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 155 | F3193 | 47.86 | 17,465.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 156 | F3195 | 90.77 | 38,683.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 157 | F3196 | 67.00 | 20,255.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 158 | F3197 | 67.00 | 20,255.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 159 | F3198 | 67.00 | 20,255.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |

附錄四

物業估值報告

| 編號 | 商舖 | 建築面積 (平方米) | 年租金 (人民幣元) | 開始日期 | 屆滿日期 | 用途 |
|-----|-------|---------------|---------------|------------|------------|----|
| 160 | F3199 | 67.00 | 20,255.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 161 | F3200 | 67.00 | 20,254.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 162 | F3201 | 37.73 | 10,640.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 163 | F3202 | 35.97 | 11,291.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 164 | F3203 | 37.73 | 10,527.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 165 | F3205 | 35.97 | 11,171.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 166 | F3206 | 67.00 | 19,242.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 167 | F3207 | 67.00 | 19,242.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 168 | F3208 | 67.00 | 19,040.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 169 | F3209 | 67.00 | 24,596.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 170 | F3210 | 67.00 | 19,852.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 171 | F3211 | 67.00 | 20,930.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 172 | F3212 | 37.73 | 11,381.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 173 | F3213 | 35.97 | 12,215.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 174 | F3215 | 63.51 | 20,144.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 175 | F3216 | 69.39 | 19,378.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 176 | F3217 | 69.39 | 19,378.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 177 | F3218 | 69.39 | 19,378.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 178 | F3219 | 69.39 | 19,378.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 179 | F3220 | 69.39 | 19,378.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 180 | F3221 | 40.36 | 12,025.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 181 | F3222 | 35.97 | 10,711.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 182 | F3223 | 40.36 | 11,897.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 183 | F3225 | 35.97 | 11,030.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 184 | F3226 | 69.39 | 19,378.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 185 | F3227 | 69.39 | 24,769.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 186 | F3228 | 69.39 | 24,511.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 187 | F3229 | 69.39 | 20,194.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 188 | F3230 | 69.39 | 20,194.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 189 | F3231 | 67.86 | 18,797.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 190 | F3232 | 66.20 | 23,024.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 191 | F3233 | 69.39 | 24,064.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 192 | F3235 | 69.39 | 24,064.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 193 | F3236 | 69.39 | 19,815.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 194 | F3237 | 69.39 | 19,616.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 195 | F3238 | 69.39 | 18,824.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 196 | F3239 | 35.97 | 10,597.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 197 | F3250 | 40.36 | 12,025.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 198 | F3251 | 35.97 | 10,711.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 199 | F3252 | 40.36 | 12,025.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 200 | F3253 | 69.39 | 19,023.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 201 | F3255 | 69.39 | 19,619.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 202 | F3256 | 69.39 | 18,824.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 203 | F3257 | 69.39 | 18,625.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 204 | F3258 | 69.39 | 18,625.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 205 | F3259 | 66.20 | 20,965.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 206 | F3260 | 29.51 | 10,512.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 207 | F3261 | 36.69 | 12,992.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 208 | F3262 | 41.24 | 12,086.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 209 | F3265 | 65.33 | 19,867.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 210 | F3266 | 67.00 | 17,639.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 211 | F3267 | 67.00 | 17,639.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 212 | F3268 | 67.00 | 17,639.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 213 | F3269 | 67.00 | 17,639.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 214 | F3270 | 67.00 | 17,639.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 215 | F3271 | 36.85 | 11,048.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 216 | F3272 | 36.85 | 10,515.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 217 | F3273 | 38.61 | 11,048.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 218 | F3275 | 35.10 | 10,515.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 219 | F3276 | 67.00 | 17,639.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 220 | F3277 | 67.00 | 17,639.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 221 | F3278 | 67.00 | 16,170.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |

附錄四

物業估值報告

| 編號 | 商舖 | 建築面積 (平方米) | 年租金 (人民幣元) | 開始日期 | 屆滿日期 | 用途 |
|-----|-------|---------------|---------------|------------|------------|----|
| 222 | F3279 | 67.00 | 16,170.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 223 | F3280 | 67.00 | 16,710.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 224 | F3281 | 63.81 | 15,862.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 225 | F3282 | 65.41 | 16,356.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 226 | F3283 | 69.39 | 22,705.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 227 | F3285 | 69.39 | 18,139.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 228 | F3286 | 69.39 | 18,139.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 229 | F3287 | 69.39 | 18,698.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 230 | F3288 | 69.39 | 18,698.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 231 | F3289 | 35.10 | 10,515.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 232 | F3290 | 41.24 | 15,264.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 233 | F3291 | 35.10 | 10,515.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 234 | F3292 | 41.24 | 11,942.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 235 | F3293 | 69.39 | 22,705.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 236 | F3295 | 69.39 | 21,287.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 237 | F3296 | 69.39 | 21,287.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 238 | F3297 | 69.39 | 17,765.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 239 | F3298 | 69.39 | 17,765.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 240 | F3299 | 60.72 | 20,473.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 241 | F3300 | 35.10 | 9,923.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 242 | F3301 | 31.91 | 9,223.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 243 | F3302 | 67.00 | 22,505.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 244 | F3303 | 67.00 | 16,569.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 245 | F3305 | 67.00 | 16,396.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 246 | F3306 | 67.00 | 21,183.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 247 | F3307 | 67.00 | 21,183.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 248 | F3308 | 67.00 | 21,183.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 249 | F3309 | 38.61 | 14,560.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 250 | F3311 | 67.00 | 16,569.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 251 | F3312 | 67.00 | 16,569.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 252 | F3313 | 67.00 | 17,442.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 253 | F3315 | 67.00 | 14,164.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 254 | F3316 | 67.00 | 17,442.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 255 | F3317 | 67.00 | 17,442.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 256 | F3318 | 68.68 | 20,963.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 257 | F3319 | 49.05 | 13,401.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 258 | F3320 | 47.86 | 14,106.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 259 | F3321 | 47.86 | 14,106.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 260 | F3322 | 47.86 | 13,965.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 261 | F3323 | 47.86 | 14,106.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 262 | F3325 | 47.86 | 17,129.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 263 | F3326 | 51.45 | 15,165.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 264 | F3327 | 47.86 | 13,400.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 265 | F3328 | 47.86 | 13,401.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 266 | F3329 | 47.86 | 13,965.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 267 | F3330 | 47.86 | 13,965.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 268 | F3331 | 47.86 | 13,401.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 269 | F3332 | 47.86 | 13,401.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 270 | F3333 | 47.86 | 13,401.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 271 | F3335 | 41.88 | 11,812.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 272 | F3336 | 63.41 | 17,674.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 273 | F3337 | 19.14 | 6,189.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 274 | F3338 | 19.14 | 6,189.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 275 | F3339 | 21.54 | 7,019.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 276 | F3350 | 21.54 | 7,019.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 277 | F3351 | 21.54 | 7,019.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 278 | F3352 | 19.14 | 6,124.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 279 | F3353 | 19.14 | 6,189.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 280 | F3355 | 19.14 | 6,189.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 281 | F3356 | 19.14 | 6,189.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 282 | F3357 | 21.54 | 7,019.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 283 | F3358 | 21.54 | 12,832.00 | 28/05/2010 | 27/12/2015 | 商業 |

附錄四

物業估值報告

| 編號 | 商舖 | 建築面積 (平方米) | 年租金 (人民幣元) | 開始日期 | 屆滿日期 | 用途 |
|-----|-------|---------------|---------------|------------|------------|----|
| 284 | F3359 | 21.54 | 12,832.00 | 28/05/2010 | 27/12/2015 | 商業 |
| 285 | F3360 | 19.14 | 6,124.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 286 | F3361 | 19.14 | 6,190.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 287 | F3362 | 19.14 | 6,189.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 288 | F3363 | 19.14 | 6,189.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 289 | F3365 | 21.54 | 6,945.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 290 | F3366 | 21.54 | 7,019.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 291 | F3367 | 21.54 | 6,189.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 292 | F3368 | 19.14 | 6,189.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 293 | F3369 | 19.14 | 6,189.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 294 | F3371 | 22.97 | 7,409.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 295 | F3372 | 50.81 | 18,631.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 296 | F3373 | 50.81 | 18,631.00 | 28/10/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 297 | F3501 | 23.33 | 9,464.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 298 | F3502 | 23.33 | 8,688.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 299 | F3503 | 20.74 | 7,724.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 300 | F3506 | 23.33 | 8,688.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 301 | F3507 | 23.33 | 8,688.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 302 | F3508 | 23.33 | 8,688.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 303 | F3509 | 20.74 | 7,724.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 304 | F3510 | 20.74 | 7,724.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 305 | F3511 | 20.74 | 7,724.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 306 | F3512 | 20.74 | 7,724.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 307 | F3513 | 23.33 | 8,688.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 308 | F3515 | 23.33 | 8,688.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 309 | F3516 | 23.33 | 8,688.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 310 | F3517 | 20.74 | 7,724.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 311 | F3518 | 20.74 | 7,724.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 312 | F3519 | 20.74 | 7,724.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 313 | F3520 | 20.74 | 7,724.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 314 | F3521 | 23.33 | 8,688.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 315 | F3522 | 23.33 | 8,688.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 316 | F3523 | 23.33 | 8,811.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 317 | F3525 | 20.74 | 7,724.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 318 | F3526 | 20.74 | 8,502.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 319 | F3527 | 25.90 | 12,183.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 320 | F3528 | 51.45 | 20,529.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 321 | F3529 | 47.86 | 19,337.00 | 28/12/2009 | 27/12/2014 | 商業 |
| 322 | F3530 | 43.27 | 17,265.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 323 | F3531 | 51.45 | 20,529.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 324 | F3532 | 47.86 | 19,096.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 325 | F3533 | 47.86 | 19,096.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 326 | F3535 | 47.86 | 19,096.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 327 | F3536 | 47.86 | 19,096.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 328 | F3537 | 47.86 | 19,096.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 329 | F3538 | 47.86 | 19,096.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 330 | F3539 | 57.43 | 24,824.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 331 | F3550 | 56.47 | 22,532.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 332 | F3551 | 47.06 | 18,777.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 333 | F3552 | 43.53 | 17,368.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 334 | F3553 | 51.45 | 20,745.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 335 | F3555 | 38.29 | 15,278.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 336 | F3556 | 53.60 | 18,370.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 337 | F3557 | 72.03 | 24,686.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 338 | F3559 | 34.70 | 13,384.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 339 | F3560 | 38.17 | 15,991.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 340 | F3561 | 67.00 | 23,412.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 341 | F3562 | 67.00 | 22,962.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 342 | F3563 | 67.00 | 22,962.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 343 | F3565 | 67.00 | 22,962.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 344 | F3566 | 67.00 | 22,962.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 345 | F3567 | 67.00 | 22,962.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |

附錄四

物業估值報告

| 編號 | 商舖 | 建築面積 (平方米) | 年租金 (人民幣元) | 開始日期 | 屆滿日期 | 用途 |
|-----|-------|---------------|---------------|------------|------------|----|
| 346 | F3568 | 34.70 | 12,717.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 347 | F3569 | 38.17 | 15,230.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 348 | F3570 | 67.00 | 22,962.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 349 | F3571 | 67.00 | 22,962.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 350 | F3572 | 72.03 | 24,686.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 351 | F3575 | 63.65 | 21,814.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 352 | F3576 | 33.50 | 12,253.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 353 | F3577 | 33.50 | 13,367.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 354 | F3578 | 67.00 | 20,870.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 355 | F3579 | 67.00 | 22,512.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 356 | F3580 | 67.00 | 22,512.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 357 | F3581 | 67.00 | 22,512.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 358 | F3582 | 67.00 | 22,278.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 359 | F3583 | 67.00 | 22,962.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 360 | F3585 | 38.17 | 15,230.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 361 | F3586 | 34.70 | 12,692.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 362 | F3587 | 34.70 | 12,692.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 363 | F3588 | 38.17 | 15,230.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 364 | F3589 | 67.00 | 22,512.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 365 | F3590 | 67.00 | 22,512.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 366 | F3591 | 67.00 | 22,278.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 367 | F3592 | 67.00 | 22,278.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 368 | F3593 | 67.00 | 22,278.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 369 | F3595 | 38.17 | 15,991.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 370 | F3596 | 34.70 | 13,384.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 371 | F3597 | 61.98 | 20,648.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 372 | F3598 | 72.03 | 24,202.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 373 | F3599 | 53.60 | 18,010.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 374 | F3600 | 53.60 | 17,649.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 375 | F3601 | 72.03 | 23,718.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 376 | F3602 | 61.98 | 20,196.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 377 | F3603 | 34.70 | 13,384.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 378 | F3605 | 38.17 | 16,025.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 379 | F3606 | 38.17 | 16,160.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 380 | F3607 | 30.79 | 11,876.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 381 | F3608 | 63.41 | 21,506.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 382 | F3609 | 67.00 | 21,832.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 383 | F3610 | 67.00 | 21,878.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 384 | F3611 | 67.00 | 21,878.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 385 | F3612 | 67.00 | 21,832.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 386 | F3613 | 67.00 | 22,278.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 387 | F3615 | 38.17 | 15,230.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 388 | F3616 | 34.70 | 12,692.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 389 | F3617 | 34.70 | 12,692.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 390 | F3618 | 38.17 | 15,230.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 391 | F3619 | 67.00 | 22,043.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 392 | F3620 | 67.00 | 21,832.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 393 | F3621 | 67.00 | 25,539.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 394 | F3622 | 67.00 | 25,539.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 395 | F3623 | 67.00 | 22,062.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 396 | F3625 | 67.00 | 21,832.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 397 | F3626 | 28.42 | 10,504.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 398 | F3627 | 30.99 | 12,365.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 399 | F3628 | 30.99 | 12,389.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 400 | F3629 | 28.42 | 10,395.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 401 | F3630 | 64.21 | 21,143.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 402 | F3631 | 67.00 | 22,062.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 403 | F3632 | 67.00 | 22,062.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 404 | F3633 | 67.00 | 22,062.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 405 | F3635 | 67.00 | 22,062.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 406 | F3636 | 67.00 | 22,276.00 | 28/10/2010 | 27/10/2015 | 商業 |
| 407 | F3637 | 34.70 | 12,692.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |

附錄四

物業估值報告

| 編號 | 商舖 | 建築面積 (平方米) | 年租金 (人民幣元) | 開始日期 | 屆滿日期 | 用途 |
|-----|-------|---------------|---------------|------------|------------|----|
| 408 | F3638 | 38.17 | 15,230.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 409 | F3639 | 34.70 | 12,692.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 410 | F3650 | 38.17 | 15,230.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 411 | F3651 | 67.00 | 21,878.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 412 | F3652 | 67.00 | 21,143.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 413 | F3653 | 67.00 | 22,062.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 414 | F3655 | 67.00 | 21,143.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 415 | F3656 | 67.00 | 21,143.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 416 | F3657 | 63.41 | 20,826.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 417 | F3658 | 38.17 | 15,150.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 418 | F3659 | 30.79 | 11,876.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 419 | F3662 | 61.98 | 20,196.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 420 | F3663 | 72.03 | 23,718.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 421 | F3665 | 53.60 | 17,466.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 422 | F3666 | 53.60 | 17,289.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 423 | F3667 | 72.03 | 23,282.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 424 | F3668 | 61.98 | 19,992.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 425 | F3669 | 34.70 | 13,525.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 426 | F3670 | 38.17 | 16,160.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 427 | F3671 | 67.00 | 21,832.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 428 | F3672 | 67.00 | 21,386.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 429 | F3673 | 67.00 | 21,386.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 430 | F3675 | 67.00 | 21,386.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 431 | F3676 | 67.00 | 21,832.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 432 | F3677 | 34.70 | 12,692.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 433 | F3678 | 38.17 | 15,230.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 434 | F3679 | 34.70 | 12,182.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 435 | F3680 | 38.17 | 14,619.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 436 | F3681 | 67.00 | 22,062.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 437 | F3682 | 67.00 | 21,612.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 438 | F3683 | 67.00 | 21,612.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 439 | F3686 | 67.00 | 21,612.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 440 | F3687 | 64.57 | 20,870.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 441 | F3688 | 30.99 | 12,365.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 442 | F3689 | 30.99 | 12,426.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 443 | F3690 | 67.00 | 21,612.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 444 | F3692 | 67.00 | 21,386.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 445 | F3693 | 67.00 | 21,612.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 446 | F3696 | 67.00 | 22,062.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 447 | F3697 | 34.70 | 12,692.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 448 | F3699 | 67.00 | 22,062.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 449 | F3700 | 67.00 | 21,612.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 450 | F3701 | 67.00 | 21,612.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 451 | F3702 | 67.00 | 21,612.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 452 | F3703 | 67.00 | 21,612.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 453 | F3705 | 67.00 | 22,278.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 454 | F3706 | 34.70 | 13,384.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 455 | F3707 | 38.17 | 15,991.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 456 | F3708 | 62.71 | 20,228.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 457 | F3709 | 72.88 | 23,508.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 458 | F3710 | 54.24 | 17,166.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 459 | F3711 | 37.65 | 14,271.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 460 | F3712 | 50.59 | 19,378.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 461 | F3713 | 43.53 | 16,674.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 462 | F3715 | 47.06 | 18,026.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 463 | F3716 | 56.47 | 22,769.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 464 | F3717 | 57.43 | 23,156.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 465 | F3718 | 47.86 | 18,332.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 466 | F3719 | 47.86 | 18,332.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 467 | F3722 | 47.86 | 18,332.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 468 | F3723 | 47.86 | 18,332.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 469 | F3725 | 47.86 | 18,332.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |

附錄四

物業估值報告

| 編號 | 商舖 | 建築面積 (平方米) | 年租金 (人民幣元) | 開始日期 | 屆滿日期 | 用途 |
|-----|-------|---------------|---------------|------------|------------|----|
| 470 | F3726 | 47.86 | 19,297.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 471 | F3727 | 77.77 | 32,352.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 472 | F3728 | 47.86 | 18,332.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 473 | F3729 | 47.86 | 18,332.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 474 | F3730 | 47.86 | 18,332.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 475 | F3731 | 47.86 | 18,332.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |
| 476 | F3732 | 44.27 | 17,850.00 | 28/08/2010 | 27/08/2015 | 商業 |

2. 根據7份分租協議，F區3樓總建築面積約20,436.03平方米的402個商舖由漢口北市場管理分租予7名獨立第三方，租期5年，自二零零九年十月二十八日開始，年租約為人民幣2,600,000元，作商業用途。分租協議詳情如下：

| 編號 | 商舖 | 建築面積 (平方米) | 年租金 (人民幣元) | 開始日期 | 屆滿日期 | 用途 |
|----|--|---------------|---------------|------------|------------|----|
| 1 | F3595至F3605 | 520.96 | 68,160.00 | 28/10/2010 | 27/10/2015 | 商業 |
| 2 | F3662至F3670以及 F37008至F3716 | 873.33 | 112,704.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 3 | F3550至F3557 | 362.43 | 46,080.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 4 | F3515至F3526、F3628 至F3639、F3650至 F3659、F3671至F3707 以及F3717至F3732 | 3623.75 | 518,400.00 | 28/10/2010 | 27/10/2014 | 商業 |
| 5 | F3501至F3503、F3506 至F3513、F3527至 F3533、F3535至 F3539、F3559至 F3563、F3565至F3593 以及F3606至F3627 | 3649.88 | 441,600.00 | 28/12/2010 | 27/12/2015 | 商業 |
| 6 | F3001至F3039、F3050 至F3077、F3171至 F3185以及F3373 | 3732.13 | 708,492.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |
| 7 | F3186至F3239以及 F3250至F3372 | 7673.66 | 657,816.00 | 28/10/2009 | 27/10/2014 | 商業 |

3. 根據一份合作協議，F區3樓總建築面積約3,795.95平方米的74個商舖由漢口北市場管理分租予一名獨立第三方，租期5年，自二零零九年十月二十八日開始，作商業用途，首年年租金為營業額的6%，次年至第五年則為營業額的5%。

4. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：

- i. 出租人有權出租物業；
- ii. 漢口北市場管理有權分租該物業；
- iii. 附註1、2及3所述租約、分租協議及合作協議合法有效；及
- iv. 根據房屋租賃許可證(陂盤)房租證第001號和第002號，該物業達至作租賃用途之商用物業標準、符合相關租賃條件且已登記備案。