

以下為來自獨立估值師仲量聯行西門有限公司就其於2011年9月30日對本集團物業權益的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入於本文件。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited  
6/F Three Pacific Place  
1 Queen's Road East Hong Kong  
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001  
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司  
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓  
電話+852 2169 6000 傳真+852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等謹遵照閣下的指示，對新華人壽保險股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢和調查，並收集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對這些物業權益於2011年9月30日（「估值日」）的資本值的意見。

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

在評估第一類物業（不包括編號9及10的物業）的物業權益時，吾等假設這些物業權益依照其現況及可即時交吉出售，並在參考有關市場的可資比較銷售交易後，採用比較法進行估值。

由於第一類編號9及10的物業的樓宇和構築物及其特定所在地的性質使然，因此不大可能有相關的可資比較的市場銷售交易，因此這些物業權益已按其折舊重置成本進行估值。

折舊重置成本指「將資產重置為新的同等資產的目前成本，減去實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化的扣減額」。其乃根據現有土地用途的估計市值，再加物業裝修的目前重置（重建）成本，再按實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出扣減計算。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的獲利潛力而定。

第二類物業權益是貴集團租用的物業，由於這些物業屬短期租賃或不得轉讓、分租或缺乏可觀的租金溢利，故此吾等並無賦予這些物業權益任何商業價值。

就貴集團擬在中國收購的第三類物業權益而言，貴集團已與一名第三方訂立多項商品房預售買賣合同。由於貴公司於估值日尚未取得任何產權證的物業相關，吾等並無賦予該物業權益任何商業價值。

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

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

吾等對物業權益進行估值時，已遵守英國皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》，以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》的所有規定。

經營租賃項下個別租賃房產的詳細資料未納入本文件所載吾等的估值報告的估值證書內，有關概要載於估值概要及租賃房產證書。

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

吾等曾獲提供有關中國的物業權益的業權文件，包括國有土地使用權證（「**國有土地使用權證**」）、房屋所有權證（「**房屋所有權證**」）、房地產權證（「**房地產權證**」）及正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查證文件正本，以核實於中國物業權益的現有業權及可能附帶於該等物業或任何租約修訂的任何重大產權負擔。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問通商律師事務所就於中國物業權益的有效性所提供的意見。

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

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

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

除另有說明外，本報告所載的一切金額數字均以人民幣為單位。

吾等的估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

中國  
北京  
建國門外大街甲12號  
新華保險大廈  
新華人壽保險股份有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行西門有限公司

首席評估師  
彭樂賢  
B.Sc. FRICS FHKIS

董事  
朱寶全  
MRICS

謹啟

[2011年[●]]

附註： 彭樂賢為特許測量師，擁有28年中國物業估值經驗，在香港、英國及亞太區的物業估值具有31年經驗。

朱寶全為特許測量師，具有13年中國物業估值經驗。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值概要

#### 第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

<u>編號</u>	<u>物業</u>	於2011年9月30日 現況下的資本值 人民幣
1.	中國北京市西城區建功南里3號樓第4層及第5層	無商業價值
2.	中國北京市豐台區蓮花池西里8號新華人壽大廈及1幢附屬配套樓宇	329,262,000
3.	中國北京市朝陽區建國門外大街甲12號新華保險大廈	2,273,469,000
4.	中國北京市西城區德勝門外大街121號德勝尚城C座	124,479,000
5.	中國北京市海淀區蓮花苑1號樓1門701-708室及1401-1408室和 2號樓2門101-108室及201-208室	77,397,000
6.	中國北京市朝陽區安立路68號陽光廣場2703室及兩個車位	4,148,000
7.	中國北京市朝陽區慧忠北里207棟10單元401室	3,678,000
8.	中國北京市朝陽區北四環東路陽明公寓10D、15D、16A、17B、 17D、18B及18D室	無商業價值
9.	位於中國北京市延慶縣蓮花池村西的5幅土地及33幢樓宇	166,977,000
10.	位於中國北京市延慶縣湖南東路16號的3幅土地、7幢樓宇及多幢構 築物	111,254,000
11.	中國天津市河西區黃埔南路與圍堤道交口峰匯廣場1301-1305室及 1401-1405室	28,733,000
12.	中國天津市河西區友誼北路與永安道交口羅馬花園1601室、1801 室、1901室、2001室、2101室及2201室	111,360,000
13.	中國上海市徐匯區肇嘉浜路433號金蘭花苑22C室及22D室	7,125,000
14.	中國上海市靜安區北京西路699號東展大廈第7層及第8層和4個車位	45,231,000
15.	中國遼寧省大連市中山區萬祥街4號海通大廈第1層至第3層	無商業價值
16.	中國遼寧省大連市中山區同興街25號世貿大廈第13層及第14層	無商業價值

## 附錄四

## 物業估值報告

<u>編號</u>	<u>物業</u>	於2011年9月30日 現況下的資本值 人民幣
17.	中國遼寧省瀋陽市和平區三好街18號中潤國際大廈601-607室、1501-1507室、2301-2307室、2401-2405室、2501-2505室及2601室	38,343,000
18.	中國黑龍江省哈爾濱市田地街87號君和大廈第1層至第5層	無商業價值
19.	中國吉林省長春市西安大路1429號恒隆大廈101室、201室、301室、401室、501室、601室、701室及801室	52,879,000
20.	中國內蒙古自治區呼市賽罕區呼倫南路綠洲現代城2號樓104室、201室、301室、401室及501室	44,362,000
21.	位於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市水磨溝區紅山路29號的1幢4層樓宇及1幢2層樓宇	47,910,000
22.	位於中國寧夏回族自治區銀川市進寧北街東側的1幢3層樓宇	無商業價值
23.	中國甘肅省蘭州市東崗西路北側財富中心第15層	無商業價值
24.	位於中國河北省涿州市石佛林場的兩幢2層樓宇	無商業價值
25.	中國河北省石家莊市長安區中山東路265號匯景國際第1層至4層	46,053,000
26.	中國河南省鄭州市鄭東新區商務外環路1號藍馬帝王大廈901室及1001室	無商業價值
27.	中國山東省濟南市曆下區青年東路1號文教大廈512-524室、529-531室及4個車位(303-305號及335號)	17,015,000
28.	中國山東省青島市市南區閩江路2號國華大廈2601-2603室及2701-2703室	33,215,000
29.	中國江蘇省南京市洪武路198號城開國際大廈301室、302室、1501-1504室及6個車位(55-57號、59號、68號及69號)	82,807,000
30.	中國浙江省寧波市海曙區中山西路138號天寧大廈10-1室及10-16室	7,971,000
31.	中國浙江省寧波市海曙區車橋街69號銀泰國際12-1至12-5室及13-1至13-5室	46,644,000
32.	中國浙江省杭州市中河中路216號平海國際大廈201室、301室及401室	89,364,000
33.	中國安徽省合肥市長江路319號仁和大廈第4層及1個車位	14,212,000

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	物業	於2011年9月30日
		現況下的資本值
		人民幣
34.	中國陝西省西安市碑林區南關正街中段領先國際大廈10301室、10401室及10402室	20,946,000
35.	中國山西省太原市迎澤園小區35棟錦盛大廈第7層至第9層	無商業價值
36.	中國湖南省長沙市芙蓉區韶山北路139號文化大廈2501-2517室、2601-2617室及2701-2717室	62,105,000
37.	中國湖北省武漢市武昌區中南路2-6號中建廣場B棟B座19A室、20A室及21A室	36,317,000
38.	中國四川省成都市錦江區東大街11號東方廣場1棟1單元第28層1-3室及5-13室和第29層1-3室及5-13室	38,222,000
39.	中國重慶市渝北區龍山街道新南路295號榮錦龍匯苑第4棟和第5棟第4層	29,544,000
40.	中國青海省西寧市西大街42號三田世紀廣場2201室及2301室	13,754,000
41.	中國廣東省深圳市福田區深南大道與民田路交接新華保險大廈1601-1603室、1605室、1606室、1608-1615室、1616室、1701-1703室、1705室、1706室、1708-1715室、1716室、2001-2003室、2005室、2006室、2008-2015室、2016室、2101-2103室、2105室、2106室、2108-2115室、2116室、2201-2203室、2205室及2206室	376,709,000
42.	中國廣東省珠海市吉區大石花東路海灣花園19棟11G室、11H室、12G室及12H室	4,183,000
43.	中國廣東省珠海市香洲區海虹路19號雅濤居1棟303室、304室、403室及404室	3,347,000
44.	中國廣東省珠海市香洲區海虹路1號白玫瑰花園1棟503-506室及1606室	8,130,000
45.	中國廣東省廣州市天河區天河北路28號時代廣場901室	41,631,000
46.	中國海南省海口市國貿大道1號景瑞大廈A座第25層	4,858,000
47.	中國雲南省昆明市北京路612號銀海國際公寓第2層及第3層	41,969,000
48.	中國福建省福州市台江區國貨西路143號金樽名都第2層01-06室及第3層01-04室和5個車位(10-12號、36號及37號)	55,100,000
49.	中國福建省福州市鼓樓區湖濱路66號西湖花園1#樓第5層及第6層	49,650,000

## 附錄四

## 物業估值報告

<u>編號</u> <u>物業</u>	於2011年9月30日 現況下的資本值 人民幣
50. 中國福建省廈門市思明區湖濱南路90號立信廣場301-305室及1個車位(22號)	45,162,000
51. 中國廣西壯族自治區南寧市青秀區金浦路22號名都大廈1號樓601-603室、605室、606室、608-613室、615室、616室、618-621室及623室和3個車位(140-142號)	43,400,000
52. 中國江西省南昌市西湖區廣場南路205號恒茂大廈2001室、2002室及2005-2008室	24,643,000
小計：	<u>4,723,558,000</u>

### 第二類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於2011年9月30日 現況下的資本值 人民幣
53. 位於中國多個城市的8幅土地及1,677幢樓宇或單位	無商業價值
小計：	<u>無</u>

### 第三類 — 貴集團於中國訂約收購的物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於2011年9月30日 的資本值 人民幣
54. 位於中國上海市虹口區東大名路558號的一幢辦公樓宇及300個車位	無商業價值
小計：	<u>無</u>
總計：	<u><u>4,723,558,000</u></u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日
				現況下的資本值
				人民幣
1.	中國 北京市 西城區 建功南里 3號樓第4層 及 第5層	這項物業包括在1996年落成、有2層地庫的5層高樓宇第4層及第5層。  這項物業的總建築面積約為977.1平方米。	這項物業目前由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

- 根據一份房屋所有權證 — 宣其字第12163號，這幢樓宇的第4層及第5層(總建築面積約為977.1平方米)由貴公司擁有。
- 吾等獲提供貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - 由於貴集團已取得這項物業的房屋所有權證，貴集團佔用及使用這項物業並無重大法律障礙；
  - 由於貴集團尚未取得國有土地使用權證，貴集團不能合法轉讓、抵押或以其他方式處置這項物業；及
  - 倘物業所處的土地被拍賣或處置，這項物業將被一併拍賣或處置。在此情況下，貴集團可能會失去這項物業的房屋所有權，但有權獲得拍賣或處置這項物業的收入。
- 為這項物業估值時，吾等依賴上述法律意見，並未賦予這項物業任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得所有相關產權證，且這項物業可自由轉讓，則吾等認為這項物業於估值日的資本值為人民幣11,334,000元。



## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
2.	中國 北京市 豐台區 蓮花池 西里8號 新華人壽大廈 及1幢附屬 配套樓宇	這項物業包括一幢在1997年落成、有3層地庫的22層高辦公樓宇(稱為新華人壽大廈)和一幢在2004落成、有2層地庫的單層附屬配套樓宇，這些樓宇建在一幅面積約為7,400.19平方米的土地上。  這些樓宇的總建築面積約為34,244.24平方米。  這項物業的土地使用權已授出作辦公用途，到期日為2048年3月19日。	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公和附屬配套用途。	349,262,000

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—京豐國用(2002轉)字第000490號，這項物業(總佔地面積約為7,400.19平方米)的土地使用權已授予 貴公司作辦公用途，到期日為2048年3月19日。
2. 根據一份房屋所有權證—京房權證豐股字第00228號，一幢總建築面積約為30,630.5平方米的辦公樓宇由 貴公司擁有。
3. 這項物業的附屬配套樓宇(總建築面積約為3,613.74平方米)，吾等尚未獲提供適當業權文件。
4. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的辦公樓宇的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置這幢樓宇；及
  - b. 貴集團有權佔用及使用附屬配套樓宇。在取得附屬配套樓宇的房屋所有權證後， 貴集團將有權轉讓、抵押或以其他方式處置這幢樓宇。
5. 為這項物業估值時，吾等依賴上述法律意見，並未賦予這幢附屬配套樓宇任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得所有相關產權證，且這幢附屬配套樓宇可自由轉讓，則吾等認為這幢樓宇於估值日的資本值為人民幣16,739,000元。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
3.	中國 北京市 朝陽區 建國門外 大街甲12號 新華保險大廈	這項物業包括一幢在2003年落成、有3層地庫的22層高辦公樓宇(稱為新華保險大廈)，這幢樓宇建於一幅面積約為5,837.56平方米的土地上。  這幢樓宇的建築面積約為68,738.92平方米。  這項物業的土地使用權已授出作辦公和停車場用途，到期日為2053年4月23日。	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公和附屬配套用途，惟目前由多名租戶佔用該物業的部分除外(參閱附註3)。	2,273,469,000

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證 — 京朝國用(2007出)字第0192號，這項物業(佔地面積約為5,837.56平方米)的土地使用權已授予 貴公司作辦公用途，到期日為2053年4月23日。
2. 根據一份房屋所有權證 — X京房權證市股字第000542號，一幢建築面積約為68,738.92平方米的辦公樓宇由 貴公司擁有。
3. 根據34份租賃協議，這項物業的部分(總建築面積約為18,337.98平方米)已租予多名獨立第三方，租賃於2011年10月31日至2016年4月30日期間到期，年租金總額為人民幣57,092,966.14元(不包括管理費、水電費)。誠如 貴公司所告知，於本報告日期，有四份租賃協議在辦理續約手續。
4. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於2011年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
4.	中國 北京市 西城區 德勝門外大街 121號 德勝尚城 C座	這項物業包括一幢在2005年落成的6層高樓宇(稱為德勝尚城C座)，這幢樓宇建於一幅面積約為1,658.53平方米的土地上。  這幢樓宇的建築面積約為5,412.15平方米。  這項物業的土地使用權已授出作綜合用途，到期日為2054年6月29日。	這項物業目前空置。	124,479,000

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—京西國用(2008轉)字第20513號，這項物業(佔地面積約為1,658.53平方米)的土地使用權已授予 貴公司作綜合用途，到期日為2054年6月29日。
2. 根據一份房屋所有權證—X京房權證西股字第006218號，一幢建築面積約為5,412.15平方米的樓宇由 貴公司擁有。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於2011年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
5.	中國 北京市 海淀區 蓮花苑 1號樓1門 701-708室及 1401-1408室 和2號樓2門 101-108室及 201-208室	這項物業包括在2002年落成的兩幢28層高住宅樓宇的32個單位。這些單位的總建築面積約為3,599.86平方米。	這項物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	77,397,000

附註：

1. 根據一份房屋所有權證 — 京房權證海股字第00320號，32個單位（總建築面積約為3,599.86平方米）由 貴公司擁有。
2. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列（其中包括）下列各項：
  - a. 貴集團已取得這項物業的房屋所有權證，有權佔用及使用這項物業；
  - b. 根據當地政府相關規則，缺少這項物業的國有土地使用權證並不影響 貴集團依法處置和管理這項物業的權利；及
  - c. 貴集團可根據房屋所有權證的權利依法轉讓、出租及抵押這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於2011年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
6.	中國 北京市 朝陽區 安立路68號 陽光廣場 2703室和 兩個車位	這項物業包括在1996年落成、有 3層地庫的30層高住宅樓宇(稱為 陽光廣場)第27層的單位和兩個 地下車位。  這個單位和兩個車位的總建築面 積約為267.8平方米。  這項物業的土地使用權已授出作 公寓用途，到期日為2063年4月 12日。	這項物業目前由 貴 集團佔用作員工宿舍 和附屬配套用途。	4,148,000

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證 — 京市朝股國用(2004出)字第1420314號，這項物業(分攤面積約為28.55平方米)的土地使用權已授予 貴公司作公寓用途，到期日為2063年4月12日。
2. 根據一份房屋所有權證 — 京房權證市朝股字第1420314號，這項建築面積約為267.8平方米的物業由 貴公司擁有。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
7.	中國 北京市 朝陽區 慧忠北里 207棟10單元 401室	這項物業包括一幢在1997年落成的10層高住宅樓宇第4層的一個單位。  這個單位的建築面積約為188.6平方米。	這項物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	3,678,000

附註：

1. 根據一份房屋所有權證 — 朝其字第00461號，總建築面積約為2,568.68平方米的19個住宅單位(包括10單元的10個單位、8單元的8個單位和11單元的1個單位)由 貴公司擁有。
2. 根據附註1所述房屋所有權證的附言，19個單位中的18個已售出，餘下10單元401室由 貴公司擁有。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已取得這項物業的房屋所有權證，有權佔用及使用這項物業；
  - b. 根據當地政府相關規則，缺少這項物業的國有土地使用權證並不影響 貴集團依法處置和管理這項物業的權利；及
  - c. 貴集團根據房屋所有權證的權利可依法轉讓、出租及抵押這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於2011年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
8.	中國 北京市 朝陽區 北四環東路 陽明公寓 10D、15D、 16A、17B、 17D、18B及 18D室	這項物業包括一幢在1998年落成的19層高住宅樓宇(稱為陽明公寓)第10及第15層至第18層的7個單位。  這幢樓宇的建築面積約為950.22平方米。	這項物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍和附屬配套用途。	無商業價值

附註：

- 吾等並未獲提供這項物業的任何業權文件。
- 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - 由於缺乏業權文件，中國法律顧問難以確定這項物業是否由 貴集團擁有；
  - 貴集團於取得這項物業的國有土地使用權證和房屋所有權證前，不能轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業；
  - 貴集團現正申請相關業權文件；及
  - 倘任何第三方通過訴訟主張對這項物業的房屋所有權和相關的土地使用權， 貴集團可能被要求從這項物業中遷出，但此類遷移對 貴集團經營及財務狀況應無任何重大不利影響。
- 對這項物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見，並未賦予這項物業任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得所有相關產權證，且這項物業可自由轉讓，則吾等認為這項物業於估值日的資本值為人民幣18,529,000元。

估值證書

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於2011年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
9.	位於中國 北京市 延慶縣 蓮花池村西的 5幅土地及 33幢樓宇	這項物業包括總面積約為 303,724.41平方米的5幅土地和 33幢在1965年至1988年落成、建 於這些土地上的樓宇。  這些樓宇的總建築面積約為 13,497.95平方米。  這項物業的土地使用權已授出作 工業及商業用途，到期日為2050 年6月22日和2055年9月27日。	這項物業目前空置。	166,977,000

附註：

1. 根據5份國有土地使用權證 — 京延國用(2005出)092、094、095號，京延國用(2006出)00081和00082號，這項物業(總佔地面積約為303,724.41平方米)的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司新華夏都技術培訓(北京)有限公司(新華夏都)作工業及商業用途，到期日為2050年6月22日和2055年9月27日。
2. 根據3份房屋所有權證 — X京房權證延股字第00466、00467和00431號，34幢總建築面積約為14,022.15平方米的樓宇由新華夏都擁有。按照 貴公司的建議，總建築面積約為524.2平方米的34幢樓宇之一在估值日之前已被拆除。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。



估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
10.	位於中國 北京市 延慶縣 湖南東路 16號的 3幅土地和 7幢樓宇	這項物業包括總佔地面積約為 68,492.70平方米的3幅土地和7幢 在2001年至2009年落成、建於這 些土地上的樓宇。  這些樓宇的總建築面積約為 24,368.36平方米。  這些樓宇主要包括一幢辦公樓 宇、一幢培訓樓宇、兩幢住宅樓 宇和3幢附屬配套樓宇。  這項物業的土地使用權已授出作 科教用途，到期日為2060年11月 30日。	這項物業目前由 貴 集團佔用作培訓中心 用途。	111,254,000

附註：

- 根據3份國有土地使用權證 — 京延國用(2010出)00117至00119號，這項物業的3幅土地(總佔地面積約為27,563.78平方米)的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司新華夏都技術培訓(北京)有限公司(新華夏都)作科教用途，到期日為2060年11月30日。
- 根據4份房屋所有權證 — X京房權證延字第039058至039060及039062號，4幢總建築面積約為21,821.41平方米的樓宇由新華夏都擁有。
- 按照新華夏都的建議，附註2所述的4幢樓宇之一的延伸建築物(建築面積約為1,410.37平方米)在估值日前已落成，實際建築面積由8,589.63平方米改為10,000平方米；(b)新華夏都正在申請建築面積約為1,410.37平方米的延伸部分的房屋所有權證。
- 就總建築面積約為1,136.58平方米的餘下3幢樓宇而言，吾等未獲提供適當的產權文件。
- 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - 貴集團已合法取得這項物業的土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業的土地使用權；
  - 貴集團已合法取得總建築面積約為21,821.41平方米的這4幢樓宇的房屋所有權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項樓宇；及
  - 貴集團有權佔用及使用附註4所述的3幢樓宇和附註3所述的延伸建築物。取得這些樓宇的房屋所有權證後， 貴集團將有權轉讓、抵押或以其他方式依法處置這些樓宇。

## 附錄四

## 物業估值報告

6. 對這項物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見，並未賦予附註4所述的3幢樓宇和附註3所述的延伸建築物(總建築面積總共約為2,546.95平方米)任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得所有相關產權證，且這項物業可自由轉讓，則吾等認為這些樓宇(不包括土地部分)於估值日的折舊重置成本為人民幣8,256,000元。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
11.	中國 天津市 河西區 黃埔南路與 圍堤道交口 峰滙廣場 及 1401-1405室	這項物業包括在2006年落成、有 2層地庫(稱為峰滙廣場)的23層 高樓宇第13層及第14層10個單 位。  這些單位的總建築面積約為 1,651.34平方米。  這項物業的土地使用權已授出作 綜合用途，到期日為2050年6月 20日。	這項物業目前由 貴 集團佔用作辦公用 途。	28,733,000

附註：

1. 根據2009年7月16日的10份商品物業買賣協議，10個總建築面積約為1,651.34平方米的單位已訂約以人民幣20,641,750元的總代價售予 貴公司。
2. 根據10份房地產權證—房地證津字第103020915730至103020915738號和103020915740號，10個總建築面積約為1,651.34平方米的單位由 貴公司擁有。這些分攤總面積約為217.6平方米的單位的相關土地使用權已授予 貴公司作綜合用途，到期日為2050年6月20日。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於2011年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
12.	中國 天津市 河西區 友誼北路與 永安道交口 羅馬花園 1601室、 1801室、 1901室、 2001室、 2101室及 2201室	這項物業包括在2008年落成的22層高樓宇(稱為羅馬花園)第16層及第18至22層6個單位。  這些單位的總建築面積約為6,118.68平方米。  這項物業的土地使用權已授出作住宅用途，到期日為2077年9月24日。	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	111,360,000

附註：

1. 根據2008年4月22日的6份商品物業買賣協議，6個總建築面積約為6,118.68平方米的單位已訂約以人民幣79,542,840元的總代價售予 貴公司。
2. 根據6份房地產權證 — 房地證津字第103020805236至103020805241號，6個總建築面積約為6,118.68平方米的單位由 貴公司擁有。分攤總佔地面積約為1,107.5平方米的這些單位的相關土地使用權已授予 貴公司。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日
				現況下的資本值
				人民幣
13.	中國 上海市 徐匯區 肇嘉浜路 433號 金蘭花苑 22C室及 22D室	這項物業包括在1996年落成的22層高樓宇(稱為金蘭花苑)第22層兩個單位。  這些單位的總建築面積約為336.32平方米。  這項物業的土地使用權已授出作住宅用途，到期日為2062年11月16日。	這項物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	7,125,000

附註：

- 根據兩份房地產權證 — 滬房地市(1999)第003453和003454號，兩個總建築面積約為336.32平方米的單位由 貴公司擁有。分攤總面積約為51.76平方米的這些單位的相關土地使用權已授予 貴公司作住宅用途，到期日為2062年11月16日。
- 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
14.	中國 上海市 靜安區 北京西路 699號 東展大廈 第7層及 第8層和 4個車位	<p>這項物業包括在1997年落成的16層高樓宇(稱為東展大廈)第7層及第8層和4個停車位。</p> <p>這些單位的總建築面積約為1,954.58平方米。</p> <p>這項物業的土地使用權已授出作綜合用途，到期日為2044年7月5日。</p>	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公和附屬配套用途。	45,231,000

附註：

1. 根據一份房地產權證—滬房地市(2003)第001392號，多個單位和4個停車位(總建築面積約為1,954.58平方米)由 貴公司擁有。分攤總面積約為100.19平方米的這些單位的相關土地使用權已授予 貴公司作綜合用途，到期日為2044年7月5日。
2. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
15.	中國 遼寧省 大連市 中山區 萬祥街4號 海通大廈 第1層至第3 層	這項物業包括在80年代落成的7層高樓宇(稱為海通大廈)第1層至第3層。  這些單位的總建築面積約為1,526.36平方米。	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份房屋所有權證——大房權證中單字第2003200072號，這些單位(總建築面積約為1,526.36平方米)由 貴公司擁有。
2. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 由於 貴集團已取得這項物業的房屋所有權， 貴集團佔用及使用這項物業並無重大法律障礙；
  - b. 由於 貴集團尚未取得國有土地使用權證， 貴集團不能合法轉讓、抵押或以其他方式處置這物業；及
  - c. 倘物業所處的土地被拍賣或處置，這項物業可能會被一併拍賣或處置。在此情況下， 貴集團可能會失去這項物業的房屋所有權，但有權獲得拍賣或處置這項物業的收入。
3. 為這項物業估值時，吾等依賴上述法律意見，並未賦予這項物業任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得所有相關產權證，且這項物業可自由轉讓，則吾等認為這項物業於估值日的資本值為人民幣11,411,000元。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
16.	中國 遼寧省 大連市 中山區 同興街25號 世貿大廈 第13層及 第14層	<p>這項物業包括一幢在2003年落成、有4層地庫的50層高樓宇(稱為世貿大廈)第13層及第14層。</p> <p>這些單位的總建築面積約為3,842.94平方米。</p> <p>這項物業的土地使用權已授出作商業用途，到期日為2043年10月8日。</p>	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證——大國用(2007)第01093號，世貿大廈(佔地面積約為4,358.4平方米)的土地使用權已授予大連宏進世界貿易大廈有限公司(這項物業的發展商)作商業用途，到期日為2043年10月8日。
2. 根據兩份房屋所有權證——大房權證中單字第2007200874和2006200375號，這些總建築面積約為3,842.94平方米的單位由 貴公司擁有。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 由於 貴集團已取得這項物業的房屋所有權證， 貴集團佔用及使用這項物業並無重大法律障礙；
  - b. 由於 貴集團尚未取得國有土地使用權證， 貴集團不能合法轉讓、抵押或以其他方式處置這項物業；及
  - c. 倘物業所處的土地被拍賣或處置，這項物業可能會被一併拍賣或處置。在此情況下， 貴集團可能會失去這項物業的房屋所有權，但有權獲得拍賣或處置這項物業的收入。
4. 為這項物業估值時，吾等依賴上述法律意見，並未賦予這項物業任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得所有相關產權證，且這項物業可自由轉讓，則吾等認為這項物業於估值日的資本值為人民幣52,648,000元。



## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
17.	中國 遼寧省 瀋陽市和 平區 三好街18號 中潤國際大廈 601-607室、 1501-1507 室、 2301-2307 室、 2401-2405 室、 2501-2505室 及 2601室	這項物業包括一幢在2005年落成、有2層地庫的26層高樓宇(稱為中潤國際大廈)第6、15、23至26層的32個單位。  這些單位的總建築面積約為4,308.16平方米。	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	38,343,000

附註：

1. 根據兩份房屋所有權證 — 瀋房權證中心字第N060276206和N060276121號，這些總建築面積約為4,308.16平方米的單位由 貴公司擁有。
2. 根據32份國有土地使用權證 — 瀋陽國用(2011)第HP01606至HP01637號，這項物業(分攤總面積約為375.29平方米)的土地使用權已授予 貴公司作商業用途，到期日為2043年3月24日。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於2011年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
18.	中國 黑龍江省 哈爾濱市 田地街87號 君和大廈 第1層至 第5層	這項物業包括一幢在2004年落成的20層高樓宇(稱為君和大廈)第1層至第5層。  這些單位的總建築面積約為5,092平方米。	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

- 吾等並未獲提供這項物業的任何業權文件。
- 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - 由於缺乏業權文件，中國法律顧問難以確定這項物業是否由 貴集團擁有；
  - 貴集團於取得這項物業的國有土地使用權證和房屋所有權證前，不能轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業；
  - 貴集團現正申請相關業權文件；及
  - 倘任何第三方通過訴訟主張對這項物業的房屋所有權和相關的土地使用權， 貴集團可能被要求從這項物業中遷出，但此類遷移對 貴集團經營及財務狀況應無任何重大不利影響。
- 對這項物業進行估值時，吾等依賴法律意見，並未賦予這項物業任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得所有相關產權證，且這項物業可自由轉讓，則吾等認為這項物業於估值日的資本值為人民幣80,963,000元。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
19.	中國 吉林省 長春市 朝陽區 西安大路 1429號 恒隆大廈 101室、 201室、 301室、 401室、 501室、 601室、 701室及 801室	這項物業包括在2004年建成的一幢19層樓宇(稱為恒隆大廈)第1至8層的8個單位。  這些單位的總建築面積約為5,395.78平方米。  這項物業的土地使用權已授出作商業用途，到期日為2044年11月14日。	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	52,879,000

#### 附註：

1. 根據8份長春市建築物轉讓合同和一份補充合同，總建築面積約為5,395.78平方米的多個單位已根據合同出售予 貴公司，總代價為人民幣41,053,544元。
2. 根據8份房屋所有權證 — 房權證長房權字第1090002278至1090002285號，這些總建築面積約為5,395.78平方米的單位由 貴公司擁有。
3. 根據8份國有土地使用權證 — 長國用(2010)第040003480至040003487號，這些分攤總佔地面積約為443平方米的單位的土地使用權已被授予 貴公司用作商業用途，到期日為2044年11月14日。
4. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
20.	中國 內蒙古自治區 呼市賽罕區 呼倫南路 綠洲現代城 2號樓104 室、 201室、 301室、 401室及 501室	這項物業包括位於2007年落成的 一幢12層高的樓宇(稱為綠洲現 代城)第1層至5層的5個單位。  這些單位的總建築面積約為 4,874.99平方米。	這項物業目前由 貴 集團佔用作辦公用 途。	44,362,000

附註：

1. 根據2007年8月15日的一份商品物業買賣協議，總建築面積約為4,696.74平方米的這項物業已訂約以人民幣17,364,960元的總代價售予 貴公司。
2. 根據一份房屋所有權證—呼房權證賽罕區字第2008111760號，建築面積約為4,874.99平方米的這些單位由 貴公司擁有。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已取得這項物業的房屋所有權證，有權佔用及使用這項物業；
  - b. 根據當地政府相關規則，缺少國有土地使用權證並不影響 貴集團依法處置和管理這項物業的權利；  
及
  - c. 貴集團根據房屋所有權證的權利可依法轉讓、出租及抵押這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
21.	位於中國 新疆 維吾爾自治區 烏魯木齊市 水磨溝區 紅山路29號的 1幢4層樓宇 及 1幢2層樓宇	這項物業包括於在1997年及1996年落成的一幢4層高樓宇及一幢2層高鍋爐樓宇。  這些樓宇的總建築面積約為5,043.2平方米  這項物業的土地使用權已授出作商業用途，到期日為2023年9月16日。	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公及附屬配套用途。	47,910,000

附註：

1. 根據2008年的5份樓宇轉讓合同，總建築面積約為5,043.2平方米的2幢樓宇已訂約以人民幣37,000,000元的總代價售予 貴公司。
2. 根據一份國有土地使用權證 — 烏國用(2008)第0024789號，這項物業(佔地面積約為2,253.8平方米)的土地使用權已授予 貴公司作商業用途，到期日為2023年9月16日。
3. 根據5份房屋所有權證 — 烏房權證水磨溝區字第2008344204、2008344206、2008344208、2008344209、2008344882號，總建築面積約為5,043.2平方米的2幢樓宇由 貴公司擁有。
4. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
22.	位於中國 寧夏 回族自治區 銀川市 進寧北街 東側的 1幢3層樓宇	這項物業包括在1996年落成的一幢3層樓宇。  這幢樓宇的建築面積約為3,884.95平方米。	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據2008年2月15日的一份拍賣現場成交確認書，一幢建築面積約為3,884.95平方米的樓宇已訂約以總代價人民幣15,300,000元拍賣予 貴公司。
2. 吾等並未獲提供這項物業的任何業權文件。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 由於缺乏業權文件，中國法律顧問難以確定這項物業是否由 貴集團擁有；
  - b. 貴集團於取得這項物業的國有土地使用權證和房屋所有權證前，不能轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業；
  - c. 貴集團現正申請相關業權文件；及
  - d. 倘任何第三方通過訴訟主張對這項物業的房屋所有權和相關的土地使用權， 貴集團可能被要求從這項物業中遷出，但此類遷移對 貴集團經營及財務狀況應無任何重大不利影響。
4. 對這項物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見，並未賦予這項物業任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得所有相關產權證，且這項物業可自由轉讓，則吾等認為這項物業於估值日的資本值為人民幣46,619,000元。

估值證書

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於2011年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
23.	中國 甘肅省 蘭州市 東崗西路 北側財富中心 第15層	這項物業包括在2009年落成的 有2層地庫的26層高樓宇的第15 層。 這項物業的總建築面積約為 1,656.83平方米。	這項物業目前由 貴 集團佔用作辦公用 途。	無商業價值

附註：

1. 根據2008年12月5日的一份商品物業買賣協議，這項物業(建築面積約為1,656.83平方米)已訂約以人民幣13,173,455元的總代價售予 貴公司。
2. 吾等並未獲提供這項物業的任何業權文件。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 由於缺乏業權文件，中國法律顧問難以確定這項物業是否由 貴集團擁有；
  - b. 貴集團於取得這項物業的國有土地使用權證和房屋所有權證前，不能轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業；
  - c. 貴集團現正申請相關業權文件；及
  - d. 倘任何第三方通過訴訟主張對這項物業的房屋所有權和相關的土地使用權， 貴集團可能被要求從這項物業中遷出，但此類遷移對 貴集團經營及財務狀況應無任何重大不利影響。
4. 對這項物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見，並未賦予這項物業任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得所有相關產權證，且這項物業可自由轉讓，則吾等認為這項物業於估值日的資本值為人民幣19,882,000元。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於2011年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
24.	位於中國 河北省 涿州市 石佛林場的 兩幢2層樓宇	這項物業包括在1999年落成的兩幢2層高住宅樓宇。  這幢樓宇的總建築面積約為652.8平方米。	這項物業目前空置。	無商業價值

附註：

1. 根據一份房屋所有權證 — 涿開企字第0092號，總建築面積約為652.8平方米的兩幢樓宇由 貴公司擁有。
2. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 由於 貴集團已取得這項物業的房屋所有權證， 貴集團佔用及使用這項物業並無重大法律障礙；
  - b. 由於 貴集團尚未取得國有土地使用權證， 貴集團不能合法轉讓、抵押及處置這項物業；及
  - c. 倘物業所處的土地被拍賣或處置，這項物業可能會被一併拍賣或處置。在此情況下， 貴集團可能會失去這項物業的房屋所有權，但有權獲得拍賣或處置這項物業的收入。
3. 為這項物業估值時，吾等依賴上述法律意見，並未賦予這項物業任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得所有相關產權證，且這項物業可自由轉讓，則吾等認為這項物業於估值日的資本值為人民幣5,549,000元。



## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
25.	中國 河北省 石家莊市 長安區 中山東路 265號 匯景國際 第1層至4層	這項物業包括在2008年落成的有2層地庫的22層高樓宇(稱為匯景國際)的第1至4層。  這些單位的總建築面積約為4,467.36平方米。  這項物業的土地使用權已授出作商業及金融用途，到期日為2046年1月11日。	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	46,053,000

附註：

1. 根據2008年10月17日的一份商品物業買賣協議，這項物業(總建築面積約為4,870.45平方米)已訂約以人民幣33,505,200元的總代價售予 貴公司。
2. 根據一份國有土地使用權證—長安國用(2010)第00085號，這項物業(分攤面積約為550平方米)的土地使用權已授予 貴公司作商業及金融用途，到期日為2046年1月11日。
3. 根據一份房屋所有權證—石房權證長字第150001040號，這項物業(總建築面積約為4,467.36平方米)由 貴公司擁有。
4. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於2011年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
26.	中國 河南省 鄭州市 鄭東新區 商務 外環路1號 藍馬帝王大廈 901室及 1001室	這項物業包括在2007年落成的有 3層地庫的30層高樓宇(稱為藍 馬帝王大廈)第9及10層的兩個單 位。  這些單位的總建築面積約為 3,050.52平方米。  這項物業的土地使用權已授出作 辦公用途，到期日為2043年10月 31日。	這項物業目前由 貴 集團佔用作辦公用 途。	無商業價值

附註：

- 根據2份房屋所有權證 — 鄭房權證字第1001083402及1001083403號，總建築面積約為3,050.52平方米的2個單位由 貴公司擁有。這些單位的相關土地使用權已授出作辦公用途，到期日為2043年10月31日。
- 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - 由於 貴集團已取得這項物業的房屋所有權證， 貴集團佔用及使用這項物業並無重大法律障礙；
  - 由於 貴集團尚未取得國有土地使用權證， 貴集團不能合法轉讓、抵押及處置這項物業；及
  - 倘物業所處的土地被拍賣或處置，這項物業可能會被一併拍賣或處置。在此情況下， 貴集團可能會失去這項物業的房屋所有權，但有權獲得拍賣或處置這項物業的收入。
- 為這項物業估值時，吾等依賴上述法律意見，並未賦予這項物業任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得所有相關產權證，且這項物業可自由轉讓，則吾等認為這項物業於估值日的資本值為人民幣61,010,000元。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於2011年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
27.	中國 山東省 濟南市 曆下區 青年東路1號 文教大廈 512-524室、 529-531室及 4個車位 (303-305 號 及 335號)	這項物業包括在2004年落成的一幢14層高樓宇(稱為文教大廈)第5層的16個單位及4個車位。  這些單位和4個車位的總建築面積約為1,773.22平方米。  這項物業的土地使用權已授出作機關團體用途，到期日為2044年8月28日。	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公及附屬配套用途。	17,015,000

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證 — 曆下國用(2007)第0180037及0180038號，這項物業(分攤面積約為195.5平方米)的土地使用權已授出作機關團體用途，到期日為2044年8月28日。
2. 根據一份房屋所有權證 — 濟房權證曆字第103487號，16個單位及4個車位(總建築面積約為1,773.22平方米)由 貴公司擁有。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
28.	中國 山東省 青島市 市南區 閩江路2號 國華大廈 2601-2603室 及 2701-2703室	這項物業包括在2007年落成的一幢28層高樓宇(稱為國華大廈)的第26層及27層的6個單位。  這些單位的總建築面積約為1,835.08平方米。  這項物業的土地使用權已授出作住宅用途，到期日為2075年1月16日。	這項物業由 貴集團 佔用作辦公用途。	33,215,000

附註：

1. 根據2007年10月11日的6份商品物業買賣協議，這些單位(總建築面積約為1,835.08平方米)已訂約以人民幣22,065,340元的總代價售予 貴公司。
2. 根據6份房地產權證 — 青房地權市字第200712610、200712613、200712615、200712616、200713085及200713086號，總建築面積約為1,835.08平方米的6個單位由 貴公司擁有。這些單位的相關土地使用權已授予 貴公司作住宅用途，到期日為2075年1月16日。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
29.	中國 江蘇省 南京市 洪武路 198號 城開國際大廈 301室、 302室、 1501-1504室 及6個車位 (55-57號、 59號、68號 及 69號)	這項物業包括一幢在2008年落成的有2層地庫的31層高樓宇(稱為城開國際大廈)第3層及15層的6個單位及6個車位。  這些單位及6個車位的總建築面積約為5,018.45平方米。  這項物業的土地使用權已授出作商業及金融用途，到期日為2033年4月29日。	這項物業由 貴集團 佔用作辦公及附屬配 套用途。	82,807,000

附註：

1. 根據2008年7月21日的12份商品物業買賣協議，總建築面積約為5,018.45平方米的6個單位及6個車位已訂約以人民幣73,048,476元的總代價售予 貴公司。
2. 根據12份國有土地使用權證 — 寧白國用(2008)第06994、06995、06998-07003、07005-07007及07009號，這項物業的土地使用權(總分攤面積約為435平方米)已授予 貴公司作商業及金融用途，到期日為2033年4月29日。
3. 根據12份房屋所有權證 — 寧房權證白轉字第301469-301480號，總建築面積約為5,018.45平方米的6個單位及6個車位由 貴公司擁有。
4. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於2011年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
30.	中國 浙江省 寧波市 海曙區 中山西路 138號 天寧大廈 10-1室及 10-16室	這項物業包括在2001年落成的一幢22層高樓宇(稱為天寧大廈)第10層的2個單位。  這些單位的總建築面積約為797.07平方米。  這項物業的土地使用權已授出作辦公用途，到期日為2045年10月24日。	這項物業由 貴集團 佔用作辦公用途。	7,971,000

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證 — 甬海國用(2002)字第11326號，這項物業(總分攤面積約為34.74平方米)的土地使用權已授予 貴公司作辦公用途，到期日為2045年10月24日。
2. 根據一份房屋所有權證 — 甬房權證自新字第J200200296號，總建築面積約為797.07平方米的2個單位由 貴公司擁有。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
31.	中國浙江省 寧波市 海曙區 車橋街69號 銀泰國際 12-1至 12-5室及 13-1至 13-5室	這項物業包括一幢在2009年落成的有兩2地庫的20層高樓宇(稱為銀泰國際)第12及13層的10個單位。  這些單位的總建築面積約為2,379.82平方米。  這項物業的土地使用權已授出作辦公用途，到期日為2033年2月22日。	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	46,644,000

附註：

1. 根據2009年6月12日的10份商品物業買賣協議，總建築面積約為5,018.45平方米的10個單位已訂約以人民幣73,048,476元的總代價售予 貴公司。
2. 根據10份國有土地使用權證—甬國用(2009)第0104396、0104461-0104469號，這項物業(總分攤面積約為119平方米)的土地使用權已授予 貴公司作辦公用途，到期日為2033年2月22日。
3. 根據10份房屋所有權證—甬房權證海曙字第20091063619、20091063630、20091063635、20091063636、20091063641、20091063644、20091063648、20091063655、20091063660及20091063662號，總建築面積約為2,379.82平方米的10個單位由 貴公司擁有。
4. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於2011年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
32.	中國 浙江省 杭州市 中河中路 216號 平海國際大廈 201室、 301室及 401室	這項物業包括一幢在2007年落成的有2層地庫的21層高樓宇(稱為平海國際大廈)第2至4層的3個單位。  這些單位的總建築面積約為4,317.1平方米。  這項物業的土地使用權已授出作綜合(辦公)用途，到期日為2053年11月12日。	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	89,364,000

附註：

1. 根據3份國有土地使用權證 — 杭上國用(2008)第006252、006253及008011號，這項物業(總分攤面積約為355.7平方米)的土地使用權已授予 貴公司作綜合(辦公)用途，到期日為2053年11月12日。
2. 根據3份房屋所有權證 — 杭房權證上移字第08589013、08589056及09709823號，這些單位(總建築面積約為4,317.1平方米)由 貴公司擁有。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。



估值證書

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於2011年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
33.	中國 安徽省 合肥市 長江路319號 仁和大廈 第4層及 1個車位	這項物業包括一幢在2004年落成、有2層地庫的24層高辦公樓宇(稱為仁和大廈)第4層及1個車位。  這些單位和1個車位的總建築面積約為1,671.95平方米。  這項物業的土地使用權已授出作綜合用途，到期日為2052年10月。	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公和附屬配套用途。	14,212,000

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證 — 合廬陽國用(2008)第6320號，這項物業(分攤面積約為82.1平方米)的土地使用權已授予 貴公司作綜合用途，到期日為2052年10月。
2. 根據一份房屋所有權證 — 房地權合產字第095462號，第4層和一個車位(總建築面積約為1,671.95平方米)由 貴公司擁有。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於2011年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
34.	中國 陝西省 西安市 碑林區 南關正街中段 領先國際大廈 10301室、 10401室及 10402室	這項物業包括一幢在2007年落成的25層高樓宇(稱為領先國際大廈)第3層和第4層的3個單位。  這些單位的總建築面積約為2,950.09平方米。	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	20,946,000

附註：

1. 根據2007年9月10日的3份商品物業買賣協議，這3個總建築面積約為2,880.14平方米的單位已訂約以人民幣16,704,812元的總代價售予 貴公司。
2. 根據3份房屋所有權證 — 西安市房權證碑林區字第1100106020III-12\_1-11-10301~1、1100106020III-12\_1-11-10401~1和1100106020III-12\_1-11-10402~1號，3個總建築面積約為2,950.09平方米的單位由 貴公司擁有。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已取得這項物業的房屋所有權證，有權佔用及使用這項物業；
  - b. 根據當地政府相關規則，缺少這項物業的國有土地使用權證並不影響 貴集團依法處置和管理這項物業的權利；及
  - c. 貴集團根據房屋所有權證的權利可依法轉讓、出租及抵押這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
35.	中國 山西省 太原市 迎澤園 小區35棟 錦盛大廈 第7層至第9 層	這項物業包括一幢在2002年落成的、有1層地庫的18層高樓宇(稱為錦盛大廈)第7層和第9層。  這項物業的總建築面積約為2,836.11平方米。	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據2007年12月7日的一份商品物業買賣協議，這項總建築面積約為2,836.11平方米的物業已訂約以人民幣16,449,438元的總代價售予 貴公司。
2. 根據一份房屋所有權證 — 房權證並字第00152947號，這項總建築面積約為2,836.11平方米的物業由 貴公司擁有。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 由於 貴集團已取得這項物業的房屋所有權證， 貴集團佔用及使用這項物業並無重大法律障礙；
  - b. 由於 貴集團尚未取得國有土地使用權證， 貴集團不能合法轉讓、抵押及處置這項物業；及
  - c. 倘物業所處的土地被拍賣或處置，這項物業可能會被一併拍賣或處置。在此情況下， 貴集團可能會失去這項物業的房屋所有權，但有權獲得拍賣或處置這項物業的收入。
4. 對這項物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見，並未賦予這項物業任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得所有相關產權證，且這項物業可自由轉讓，則吾等認為這項物業於估值日的資本值為人民幣31,197,000元。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
36.	中國 湖南省 長沙市 芙蓉區 韶山北路 139號 文化大廈 2501-2517 室、 2601-2617室 及 2701-2717室	這項物業包括一幢在2004年落成的30層高樓宇(稱為文化大廈)第25層至第27層的51個單位。  這些單位的總建築面積約為5,353.98平方米。  這項物業的土地使用權已授出作商業用途，到期日為2043年11月18日。	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	62,105,000

附註：

1. 根據2009年9月2日的17份商品物業買賣協議，這項物業的2701-2717室(總建築面積約為1,787.44平方米)已訂約以人民幣13,415,237.68元的總代價售予 貴公司。
2. 根據19份國有土地使用權證—長國用(2006)第007351至007369號，這項物業(總分攤面積約為397.62平方米)的土地使用權已授予 貴公司作商業用途，到期日為2043年11月18日。
3. 根據17份房屋所有權證—長房權證芙蓉字第00506475、00506477、709141297至709141307和709141345至709141350號，51個總建築面積約為5,353.98平方米的單位由 貴公司擁有。
4. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於2011年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
37.	中國 湖北省 武漢市 武昌區 中南路2-6號 中建廣場 B棟B座 19A室、 20A室及 21A室	這項物業包括一幢在2006年落成的25層高樓宇(稱為中建廣場)第19層至第21層的3個單位。  這些單位的總建築面積約為4,483.56平方米。  這項物業的土地使用權已授出作住宅用途，到期日為2044年3月18日。	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	36,317,000

附註：

1. 根據2007年7月16日的3份商品物業買賣協議，這些總建築面積約為4,483.56平方米的單位已訂約以人民幣33,227,358元的總代價售予 貴公司。
2. 根據3份國有土地使用權證 — 武昌國用(商2009)第00569至00571號，這項物業(總分攤佔地面積約為174.27平方米)的土地使用權已授予 貴公司作住宅用途，到期日為2044年3月18日。
3. 根據3份房屋所有權證 — 武房權證市字第2008022361、2008022363和2008022365號，總建築面積約為4,483.56平方米的3個單位由 貴公司擁有。
4. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
38.	中國 四川省 成都市 錦江區 東大街11號 東方廣場 1棟1單元 第28層 1-3室及 5-13室和 第29層 1-3室及 5-13室	這項物業包括一幢在2007年落成的33層高樓宇(稱為東方廣場)第28層至第29層的24個單位。  這些單位的總建築面積約為2,639.3平方米。  這項物業的土地使用權已授出作辦公用途，到期日為2045年5月18日。	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	38,222,000

附註：

1. 根據24份國有土地使用權證 — 錦國用(2009)第1456至1479號，24個單位(總分攤面積約為186.1平方米)的土地使用權已授予 貴公司作辦公用途，到期日為2045年5月18日。
2. 根據24份房屋所有權證 — 成房權證監證字第1813319、1813321、1813333、1813337、1813339、1813340、1813342、1813343、1813346、1813349、1813353、1813357、1813359、1813393、1813397、1813401、1813432、1813434、1813436、1813438和1813440至1813443號，24個總建築面積約為2,639.3平方米的單位由 貴公司擁有。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
39.	中國 重慶市 渝北區 龍山街道 新南路295號 榮錦龍匯苑 第4棟和 第5棟第4層	<p>這項物業包括一幢在2006年落成的4層高平台第4層，兩幢26層高樓宇(稱為榮錦龍匯苑第4棟和第5棟)建在這個平台上面。</p> <p>這項物業的總建築面積約為2,761.11平方米。</p> <p>這項物業的土地使用權已授出作商業用途，到期日為2045年6月8日。</p>	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	29,544,000

附註：

1. 根據一份房地產權證 — 201房地證2008字第08573號，這項總建築面積約為2,761.11平方米的物業由 貴公司擁有。這項總分攤面積約為232.67平方米的物業的相關土地使用權已授予 貴公司作商業用途，到期日為2045年6月8日。
2. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於2011年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
40.	中國 青海省 西寧市 城中區 西大街42號 三田世紀廣場 2201室及 2301室	<p>這項物業包括一幢在2004年落成的、有2層地庫的29層高樓宇(稱為三田世紀廣場)第22層和第23層的兩個單位。</p> <p>這項物業的總建築面積約為2,292.3平方米。</p> <p>這項物業的土地使用權已授出作商業和金融用途，到期日為2042年7月20日。</p>	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	13,754,000

附註：

1. 根據2008年8月13日的兩份商品物業買賣協議，總建築面積約為2,292.3平方米的兩個單位已訂約以人民幣9,513,045元的總代價售予 貴公司。
2. 根據兩份國有土地使用權證—甯國用(2010)第161至162號，這項物業(總分攤面積約為87.84平方米)的土地使用權已授予 貴公司作商業和金融用途，到期日為2042年7月20日。
3. 根據兩份房屋所有權證—甯房權證中(公)字第22008046492(1-1)和22008046497(1-1)號，總建築面積約為2,292.3平方米的兩個單位由 貴公司擁有。
4. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。



## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

於2011年

9月30日

現況下的資本值

人民幣

376,709,000

編號	物業	概況和年期	佔用詳情
41.	中國 廣東省 深圳市 福田區 深南大道與 民田路交接 新華 保險大廈 1601-1603室、 1605室、 1606室、 1608-1615室、 1616室、 1701-1703室、 1705室、 1706室、 1708-1715室、 1716室、 2001-2003室、 2005室、 2006室、 2008-2015室、 2016室、 2101-2103室、 2105室、 2106室、 2108-2115室、 2116室、 2201-2203室、 2205室及2206室	<p>這項物業包括一幢在2004年落成的22層高樓宇(稱為新華保險大廈)第16層、第17層、第20層至第22層的57個單位。</p> <p>這些單位的總建築面積約為8,969.26平方米。</p> <p>這項物業的土地使用權已授出作商業和辦公用途，到期日為2051年12月6日。</p>	<p>除出租予兩名獨立第三方的部分(參閱附註2及3)外，這項物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。</p>

#### 附註：

- 根據57份房地產權證—深房地產字第3000472792至3000472806號、第3000472808至3000472817號、第3000473188至3000473207號、第3000473263至3000473268號、第3000473279至3000473283號及第3000473313號，57個單位(總建築面積約為8,969.26平方米)由 貴公司擁有。這些單位(總分攤面積約為3,685.01平方米)的相關土地使用權已授予 貴公司作商業和辦公用途，到期日為2051年12月6日。
- 根據一份租賃協議，這項物業第16層的13個單位(總建築面積約為1,811.75平方米)已按每平方米人民幣80元的月租金租予深圳市新華財富資產管理有限公司(一名獨立第三方)，期滿日為2012年7月31日。
- 根據一份租賃協議，這項物業第22層的多個單位(總建築面積約為1,293平方米)已租予生命人壽保險股份有限公司(一名獨立第三方)，期滿日為2012年7月31日。首年月租金為每平方米人民幣100元，第二年月租金為每平方米人民幣110元，第三年月租金為每平方米人民幣120元，第四年月租金為每平方米人民幣130元，第五年月租金為每平方米人民幣140元。
- 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
42.	中國 廣東省 珠海市 吉區 大石花東路 海灣花園 19棟11G室、 11H室、 12G室及 12H室	這項物業包括一幢在1998年落成的28層高樓宇第11層及第12層的4個單位。  這些單位的總建築面積約為459.66平方米。  這項物業的土地使用權已授出作住宅用途，到期日為2042年4月15日。	這項物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	4,183,000

附註：

1. 根據3份房地產權證 — 粵房地證字第1645844至1645846號及1624811號，4個單位（總建築面積約為459.66平方米）由 貴公司擁有。這些單位（總分攤面積約為16.4平方米）的相關土地使用權已授予 貴公司作住宅用途，到期日為2042年4月15日。
2. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列（其中包括）下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於2011年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
43.	中國 廣東省 珠海市 香洲區 海虹路19號 雅濤居 1棟303室、 304室、 403室及404 室	這項物業包括一幢在1998年落成的7層高樓宇第3層及第4層的4個單位。  這些單位的總建築面積約為359.94平方米。  這項物業的土地使用權已授出作住宅用途，到期日為2063年7月1日。	這項物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	3,347,000

附註：

1. 根據4份房地產權證 — 粵房地權證珠字第0100018179號、第0100018181至0100018183號，4個單位（總建築面積約為359.94平方米）由 貴公司擁有。這些單位的相關土地使用權已授予 貴公司作住宅用途，到期日為2063年7月1日。
2. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列（其中包括）下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於2011年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
44.	中國 廣東省 珠海市 香洲區 海虹路1號 白玫瑰花園 1棟 503-506室及 1606室	這項物業包括一幢在1998年落成的20層高樓宇第5層及第16層的5個單位。  這些單位的總建築面積約為874.24平方米。  這項物業的土地使用權已授出作住宅用途，到期日為2064年11月30日。	這項物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	8,130,000

附註：

1. 根據2份房地產權證 — 粵房地權證珠字第0100018180號及第0100018184號，5個單位(總建築面積約為874.24平方米)由 貴公司擁有。這些單位的相關土地使用權已授予 貴公司作住宅用途，到期日為2064年11月30日。
2. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
45.	中國 廣東省 廣州市 天河區 天河北路 28號 時代廣場 901室	這項物業包括一幢在2002年落成的11層高樓宇(稱為時代廣場)第9層的一個單位。  這個單位的建築面積約為2,338.82平方米。  這項物業的土地使用權已授出作辦公用途，為期50年，到期日為2045年1月9日。	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	41,631,000

附註：

1. 根據一份房地產權證 — 粵房地證字第C2853214號，一個單位(總建築面積約為2,338.82平方米)由 貴公司擁有。這項物業的相關土地使用權已授予 貴公司作辦公用途，為期50年，到期日為2045年1月9日。
2. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於2011年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
46.	中國 海南省 海口市 國貿大道1號 景瑞大廈 A座第25層	<p>這項物業包括一幢在1997年落成的29層高樓宇(稱為景瑞大廈A座)第25層。</p> <p>這項物業的總建築面積約為823.37平方米。</p> <p>這項物業的土地使用權已授出作商業用途，到期日為2058年3月26日。</p>	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	4,858,000

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證 — 海口市國用第(2011)001800號，這項物業(分攤面積約為97.99平方米)的土地使用權已授予 貴公司作辦公用途，到期日為2058年3月26日。
2. 根據一份房屋所有權證 — 海口市房權證海房字第HK027150號，這項物業(總建築面積約為823.37平方米)由 貴公司擁有。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於2011年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
47.	中國 雲南省 昆明市 北京路612號 銀海國際公寓 第2層及第3層	這項物業包括在2002年落成、有3層地庫的34層高樓宇(稱為銀海國際公寓)第2層及第3層。  這項物業的總建築面積約為3,384.62平方米。  這項物業的土地使用權已授出作商業及金融用途，到期日為2040年10月13日。	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	41,969,000

附註：

1. 根據一份於2007年5月21日的商品物業買賣協議，這項物業(總建築面積約為3,384.62平方米)已訂約出售予 貴公司，總代價為人民幣19,495,411.2元。
2. 根據2份國有土地使用權證 — 昆盤個國用(2011)第0015343號及第0015344號，這項物業(總分攤面積約為196.82平方米)的土地使用權已授予 貴公司作商業及金融用途，到期日為2040年10月13日。
3. 根據一份房屋所有權證 — 昆明市房權證字第200719186號，這項物業(總建築面積約為3,384.62平方米)由 貴公司擁有。
4. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
48.	中國 福建省 福州市 台江區 國貨西路 143號 金樽名都 第2層 01-06室及 第3層 01-04室和 5個車位 (10-12號、 36號及37號)	這項物業包括在2009年落成、有1層地庫的28層高樓宇(稱為金樽名都)第2層及第3層的10個單位及5個車位。  這些單位和5個車位的總建築面積約為3,635.72平方米。  這項物業的土地使用權已授出作商業用途(到期日為2044年8月29日)及住宅用途(到期日為2074年8月29日)。	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公和附屬配套用途。	55,100,000

附註：

1. 根據8份於2009年9月27日的商品物業買賣協議，這些單位(總建築面積約為3,656.57平方米)已訂約出售予 貴公司，總代價為人民幣34,939,517元。
2. 根據8份國有土地使用權證 — 榕台國用(2010)第00273910673至00273910680號，這項物業(總分攤面積約為339.9平方米)的土地使用權已授予 貴公司作商業用途(到期日為2044年8月29日)及住宅用途(到期日為2074年8月29日)。
3. 根據8份房屋所有權證 — 榕房權證R字第1051098號、第051443號、第1051452號、第1051454號、第1051455號、第1051529號、第1051455650號及第1051694號，10個單位和5個車位(總建築面積約為3,635.72平方米)由 貴公司擁有。
4. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。



## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
49.	中國 福建省 福州市 鼓樓區 湖濱路66號 西湖花園1#樓 第5層及第6 層	這項物業包括在2004年落成的一 幢28層高樓宇的第5和第6層。  這些單位總建築面積約為 2,955.34平方米。  這幅土地的土地使用權已授出作 商業用途，到期日為2032年10月 26日。	這項物業目前由 貴 集團佔用作辦公用 途。	49,650,000

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證 — 榕鼓國用(2008)第00182710401號，這項總分攤面積約為805.4平方米的物業的土地使用權已被授予 貴公司，到期日為2032年10月26日。
2. 根據一份房屋所有權證 — 榕房權證R字第0630491號，這項總建築面積為2,955.34平方米的物業由 貴公司擁有。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
50.	中國 福建省 廈門市 思明區 湖濱南路90號 立信廣場 301-305室及 1個車位 (22號)	這項物業包括在2008年落成的一幢有3層地庫的28層建築物(稱為立信廣場)第3層的5個單位和一個車位。  這些單位和車位的總建築面積約為2,654.9平方米。  這項物業的土地使用權已被授出作商業用途，到期日為2044年10月19日。	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公及附屬配套用途。	45,162,000

附註：

1. 根據2008年7月21日的6份商品物業買賣協議，總建築面積約為2,654.9平方米的5個單位和一個車位已訂約以人民幣38,921,179元的總代價售予 貴公司。
2. 根據6份房地產權證 — 廈國土房證字第00636192、00636193、00636252、00636253、00636920及00636922號，總建築面積約為2,654.9平方米的5個單位和一個車位由 貴公司擁有。這項物業的相關土地使用權已被授予 貴公司作商業用途，到期日為2044年10月19日。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
51.	中國 廣西 壯族自治區 南寧市 青秀區 金浦路22號 名都大廈1號樓 601-603室、 605室、606室、 608-613室、 615室、616室、 618-621室及 623室和 3個車位 (140-142號)	這項物業包括在2007年落成的一幢有2層地庫的15層高樓宇(稱為名都大廈1號樓)第6層的18個單位和3個車位。  這些單位和車位的總建築面積約為3,464.05平方米。  這些單位的土地使用權已授出作住宅用途，自1995年10月31日起計為期70年。	這項物業目前由 貴集團佔用作辦公及附屬配套用途。	43,400,000

附註：

- 根據2009年6月5日的19份商品物業買賣協議和2009年6月5日的一份補充協議，這項總建築面積約為3,464.05平方米的物業已訂約以人民幣41,255,796元的總代價售予 貴公司。
- 根據18份國有土地使用權證 — 南寧國用(2009)第512446至512463號，總分攤面積約為901.83平方米的18個單位已被授予 貴公司作住宅用途，自1995年10月31日起計為期70年。
- 根據21份房屋所有權證 — 邕房權證字第01879575至01879578、01879581、01879582、01879588、01879589、01879592、01879593、01879599、01879600、01879602、01879606、01879611、01879612、01879617、01879619、01879607、01879609和01879620號，總建築面積約為3,464.05平方米的18個單位和3個車位由 貴公司擁有。
- 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項
  - 貴集團已合法取得這18個單位的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這些單位；及
  - 就車位而言：
    - 由於 貴集團已取得這些車位的房屋所有權證， 貴集團佔用及使用這項物業並無重大法律障礙；
    - 由於 貴集團尚未取得國有土地使用權證， 貴集團不能合法轉讓、抵押或以其他方式處置這項物業；及
    - 倘車位所處的土地被拍賣或處置，車位可能會被一併拍賣或處置。在此情況下， 貴集團可能會失去這些車位的房屋所有權，但有權獲得拍賣或處置這些車位的收入。
- 對這項物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見，並未賦予這3個車位任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得這3個車位的產權證，且這3個車位可自由轉讓，則吾等認為這3個車位於估值日的資本值為人民幣360,000元。

估值證書

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於2011年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
52.	中國 江西省 南昌市 西湖區 廣場南路 205號 恒茂大廈 2001室、 2002室及 2005-2008室	這項物業包括在2006年落成、有 2層地庫的27層高樓宇(稱為恒茂 大廈)第20層的6個單位。  這些單位的總建築面積約為 1,600.18平方米。  這些單位的土地使用權已授出 作商業用途，到期日為2044年7 月。	這項物業目前由 貴 集團佔用作辦公用 途。	24,643,000

附註：

1. 根據2007年5月31日的一份商品物業買賣協議，總建築面積約為1,600.18平方米的6個單位已訂約以人民幣13,201,485元的總代價售予 貴公司。
2. 根據一份國有土地使用權證 — 洪土國用登西(2011)第D190號，該物業(分攤面積約為80.98平方米)的土地使用權已授予 貴公司作商業用途，到期日為2044年7月。
3. 根據一份房屋所有權證 — 洪房權證西字第474795號，總建築面積約為1,600.18平方米的6個單位由 貴公司擁有。
4. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得這項物業的房屋所有權和土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置這項物業。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值 人民幣 無商業價值
53.	位於中國多個城市的8幅土地及1,677幢樓宇或單位	<p>這些物業包括位於中國多個城市主要在1987年至2010年間分不同時期落成的1,677幢樓宇或單位，可出租總面積約為1,141,387.97平方米。</p> <p>這些物業還包括8幅土地，總地盤面積約為1,065,030.66平方米。</p> <p>貴集團按不同租期向多名獨立第三方租用這8幅土地，期滿日介乎2022年9月30日至2055年8月1日。</p> <p>貴集團按不同租期向多名獨立第三方租用這些樓宇或單位，期滿日介乎2011年9月30日至2016年1月1日。</p>	1,677幢樓宇或單位目前由貴集團佔用作辦公用途。8幅土地其中5幅目前由貴集團佔用作附屬配套用途，其餘3幅土地目前空置。	

附註：

1. 根據3份荒地和林地租賃協議，3幅土地(總地盤面積約為900,004.5平方米)由貴公司向三名獨立第三方租用，租期由2005年8月1日起至2055年8月1日止，為期50年，首10年的年租總額為人民幣405,000元，其後每10年遞增10%。

根據貴公司中國法律顧問所出具的意見，3份荒地和林地租賃協議已獲三分之二村民批准，延慶縣人民政府已向貴集團授出集體所有土地使用權證，貴集團有合法權利使用土地，而且荒地和林地租賃協議合法及有效。

2. 根據土地租賃協議，5幅土地(總地盤面積約為165,026.16平方米)由貴公司的全資附屬公司新華夏都技術培訓(北京)有限公司(新華夏都)按不同租期向一名獨立第三方租用，期滿日介乎2022年9月30日至2051年4月30日，租金總額為人民幣18,000,000元。

## 附錄四

## 物業估值報告

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見， 貴集團有合法權利使用這5幅土地，而且土地租賃協議合法及有效。

3. 附註2所述的5幅土地上建有多幢構築物。基於租賃土地的性質，對這項物業進行估值時，吾等並未賦予這些構築物任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得所有相關產權證，且這項物業可自由轉讓，則吾等認為這些構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣23,851,000元。
4. 根據多份租賃協議和相關的補充協議，1,677幢辦公樓宇或單位(可出租總面積約為1,141,387.97平方米)由 貴集團按不同租期向多名獨立第三方租用，期滿日介乎2011年9月30日至2016年1月1日，目前年租總額約為人民幣355,912,081.29元。
5. 對於上述的1,677幢樓宇或單位：
  - a. 關於40幢樓宇或單位(可出租總面積約為32,965.17平方米)的租賃協議已於估值日期滿。誠如 貴集團告知，這些租賃協議現正辦理續期。
  - b. 關於1,292幢樓宇或單位(可出租總面積約為877,086.25平方米)，相關出租人已取得房屋所有權證、房地產權證或相關的擁有權有效證明文件。

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，關於該等1,292幢樓宇或單位的租賃協議合法及有效。

- c. 關於337項物業(可出租總面積約為222,454.06平方米)，相關出租人未有提供相關的房屋所有權證、房地產權證或擁有權有效證明文件。然而，出租人已向 貴公司提供確認書或在相關的租賃協議內訂明確認條文，承諾會賠償因這些物業的業權存在瑕疵而遭受的所有損失。

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，相關出租人無權出租這些物業或會導致 貴集團無法繼續使用及佔用這些物業。然而， 貴集團可以按照相關租賃協議的確認條文或確認書，追討因上述情況而遭受的任何損失。

- d. 關於餘下的8項物業(可出租總面積約為8,842.49平方米)，相關出租人尚未取得任何相關的有效業權文件或 貴集團並無獲提供相關的租賃協議。

根據 貴公司中國法律顧問所出具的意見，相關出租人無權出租這些物業或會導致 貴集團無法繼續使用及佔用這些物業。 貴集團確認尋找其他物業替代並不困難，而搬遷也不會對 貴集團的業務運作構成重大不利影響。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國訂約收購的物業權益

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況和年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於2011年 9月30日 <u>現況下的資本值</u> 人民幣
54.	中國 上海市 虹口區 東大名路 558號的 一幢辦公樓宇 及300個車位	這項物業包括約在2009年落成、 有1層地庫的18層高樓宇和300個 車位  這幢樓宇的總建築面積約為 36,062.52平方米。	這項物業目前空置。	無商業價值

附註：

1. 根據328份商品房預售買賣合同及2份補充協議，總建築面積約為36,062.52平方米的一幢樓宇及該物業的300個車位已訂約售予 貴公司，總代價為人民幣2,264,137,205.76元。
2. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問對這項物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列各項：
  - a. 商品房預售買賣合同及補充協議為合法有效。