

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

以下摘錄於獨立物業評估師戴德梁行有限公司有關其對本集團物業權益於2014年6月30日的價值意見編製的函件全文、估值概要，以供載入本[編纂]。如附錄十中「備查文件」一節所述，物業估值報告全文的副本將可供公眾查閱。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

1. 指示、目的及估值日期

我們遵照閣下指示，對大連萬達商業地產股份有限公司（統稱「貴公司」）及其子公司（統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及英國所擁有的物業權益（詳情載於隨附估值概要）進行估值，我們確認已勘察物業、做出相關查詢及取得我們認為必要的有關進一步資料，以向閣下提供我們認為該等物業權益於2014年6月30日（「估值日期」）的價值意見以供載入貴公司[編纂]。

2. 市值定義

我們對該等物業的估值代表其市值，根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》（2012年版），市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計交易金額。」

3. 估值基準及假設

對於物業進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(2012年版)的規定。

我們的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後回租安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)導致的任何估價漲跌。

在對該等物業進行估值的過程中，我們依賴 貴集團及其法律顧問北京市天元律師事務所及Reed Smith LLP Solicitors就分別位於中國及英國的該等物業的業權及 貴集團於物業的權益所提供的資料及意見。對物業進行估值時，我們假設 貴集團對該等物業擁有可強制執行的業權並可於各獲批土地使用年期屆滿前的整段期間不受干預自用使用、佔用或轉讓物業。

就位於中國及英國的物業而言，根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及授出的主要證書、批文及執照載於有關估值證書的附註內。

我們的估值並無考慮物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，或在銷售時可能產生的任何開支或稅項。

4. 估值方法

就物業於估值日期之分類而言，第一類、第二類、第三類及第四類物業乃指在中國的已建成物業。建設工程竣工驗收報告或證書、房屋所有權證或房地產權證已獲有。第五類物業乃指在中國的在建工程物業。施工許可證或開工許可證已獲有，但建設工程竣工驗收報告或證書、房屋所有權證或房地產權證尚未獲有。第六類物業乃指在中國的待建土地物業。施工許可證或開工許可證尚未獲有，但國有土地使用證或國有建設用地使用權出讓合同已獲有並已足額繳納土地出讓金。第七類物業乃指在英國的一處待重建物業並處於拆掉現有樓宇及建造物狀態。

對第一類物業(即 貴集團在中國擁有的已建成及作自用用途物業)進行估值時，我們採用直接比較法，假設有關於各物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較銷售交易或採用投資法，以資本化物業的潛在租金收入。

對第二類物業(即 貴集團在中國擁有的已建成及作經營酒店用途物業)進行估值時，我們採用貼現現金流量法，採用反映第三方投資者就此類投資所要求回報率的適當貼現率，將該等物業在土地使用年期結束前的未來現金流淨額貼現至現值。我們參照當前及預測市場狀況編製10年現金流量預測。

對第三類物業(即 貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業)進行估值時，我們採用投資法，以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮物業的歸複收入潛力或參照可資比較市場交易。

第三類物業(即 貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業)中第4號、第14號、第16號、第24號、第28號、第31號、第34號、第40號、第44號、第46號、第49號、第54號、第69號、第71號、第73號、第75號、第77號、第83號和第85號物業含有人防車位。因 貴集團並不擁有該等物業人防車位的所有權，我們並未賦予該等物業人防車位商業價值。然而，應 貴集團要求，我們須按非市值基準評估 貴集團擁有的已建成及作投資用途的該等物業人防車位於各自現狀下的價值，以供 貴集團管理層參考。根據香港測量師學會估值準則遵循的國際估值準則，該價值(稱作投資價值)定義為「擁有人或潛在擁有人作個人投資或營運目的而持有的資產價值」。投資價值是實體特定的價值基準，反映實體持有資產所獲取的利益，因此不一定涉及假定交易。 貴集團擁有的該等物業的投資價值已於相應估值證書附註內分別呈列。務須強調投資價值並非市場價值。

對第四類物業(即 貴集團在中國擁有的已建成及作銷售用途物業)進行估值時，我們採用直接比較法，假設有關於各物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較銷售交易。

對於第五類物業(即 貴集團在中國擁有的在建工程物業)，我們的基準為各項該等物業將按照我們獲提供的 貴集團最新發展計劃(如有)發展及建成。我們假設有關於政府部門已就建設規劃授出所有同意、批准及執照而無繁苛條件或延遲。我們亦假設，在建項目的設計及施工符合當地規劃法規並獲有關部門批准。於致我們的估值意見時，我們採用直接比較法或投資法評估假設於估值日期建成後的價值，並亦計及已支付的建設成本及完成在建項目以致建成項目而將支付的成本。

對第六類物業(即 貴集團在中國擁有的待建土地物業)進行估值時，我們採用直接比較法，假設有關於各物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較土地銷售交易。

第六類物業(即 貴集團在中國擁有的待建土地物業)中第14號、18號、19號(部分)及20號物業，已獲授土地使用權出讓合同，但尚未完全結清土地出讓金。我們因而不賦予該部分物業任何商業價值。然而，為供 貴集團管理參考，我們已另外提供在假設土地出讓金已全部結清的情況下的市值意見。

關於第七類物業(即 貴集團在英國擁有的重建物業)進行估值時，我們的基準為該物業將按照我們獲提供的 貴集團最新再發展計劃(如有)再發展及建成。我們假設有關政府部門已就再發展規劃授出所有同意、批准及執照而無繁苛條件或延遲。我們亦假設，重建的設計及施工符合當地規劃法規並獲有關部門批准。於致我們的估值意見時，我們採用直接比較法，投資法或貼現現金流量法評估假設於估值日期建成後的價值，並亦計及已支付的建設成本及完成重建項目以致建成重建項目而將支付的成本。

5. 資料來源

我們已獲 貴集團提供有關物業業權的文件副本。然而，我們並無查閱文件正本以確定是否有任何修訂並未載於交予我們的副本。

於我們的估值過程中，我們相當依賴 貴集團及其法律顧問北京市天元律師事務所及 Reed Smith LLP Solicitors分別就位於中國及英國的該等物業的業權及 貴集團於物業的權益所提供的資料。我們接納 貴集團提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、樓宇竣工日期、房間及停車位數目、佔用詳情、租約詳程、發展或再發展方案、建築成本、土地及樓宇面積、 貴集團應佔權益及所有其他相關事項的意見。

估值概要及估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於我們所獲提供的資料，因此僅為約數。我們並無理由懷疑 貴集團向我們所提供資料(該等資料對估值有重大意義)是否真實準確。 貴集團亦向我們表示， 貴集團所提供資料並無遺漏任何重大事項。

6. 業權調查

我們已獲提供有關中國及英國物業的業權文件摘要，但並未就該等物業進行查冊。我們並未查閱文件正本，以核實所有權或確定是否有任何修訂並未載於交予我們的副本。我們亦無法確定中國及英國物業業權，故我們依賴 貴集團及其法律顧問提供的有關 貴集團於物業權益的意見。

7. 實地勘察

我們曾於2014年勘察該等物業的外部，並在可能的情況下勘察物業的內部。然而，我們並無進行任何實地調查，以確定土壤狀況及公共設施等是否適合任何未來發展。我們編製的估值意見乃假設此等方面符合要求，且在建設期間不會產生額外開支或延遲。此外，我們並無進行結構測量，惟在勘察過程中並無注意到任何嚴重缺陷。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並無測試任何公共設施。除另有說明外，我們未能進行實地度量，以核實該等物業的土地及樓宇面積，而假設交予我們的文件所載面積均屬準確。

8. 貨幣及匯率

除另有說明外，我們對位於中國的物業估值所有金額均為中國法定貨幣人民幣列示，對位於英國的物業估值所有金額均為英國法定貨幣英鎊列示。

隨函附奉我們估值概要。

此致

大連萬達商業地產股份有限公司

中國
北京市
朝陽區
建國路93號
萬達大廈B座21-25層

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
估值及諮詢服務
陳家輝

註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
理學碩士
香港測量師學會會員
謹啟

[編纂]

附註：陳家輝於1992年獲選為香港測量師學會專業會員。陳先生為註冊專業測量師(產業測量組)，於中國及歐洲物業行業的多個領域擁有逾27年經驗。陳先生一直以來在中國及歐洲為物業估值、開發諮詢及土地管理事宜提供意見並曾參與多項與物業市場研究有關的工作。

貴集團擁有的位於英國的第七類物業估值由陳家輝聯合戴德梁行倫敦分公司高級董事Jonathan Stickells先生及助理董事Victoria Baker-Sinclair女士合作編製。Jonathan Stickells先生為英國皇家特許測量師學會會員，於房地產行業及房地產評估領域擁有逾21年經驗。Victoria Baker-Sinclair女士為英國皇家特許測量師學會會員，於房地產評估領域擁有逾10年經驗。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

類別 (第一類至第六類)	項目數量	於估值日 現況下的市值 (人民幣百萬元)	貴集團應佔 於估值日 現況下的市值 (人民幣百萬元)
第一類： 貴集團在中國擁有的已建成及 作自用用途物業	12	1,342	1,318
第二類： 貴集團在中國擁有的已建成及 作經營酒店用途物業	48	29,830	29,786
第三類： 貴集團在中國擁有的已建成及 作投資用途物業	100	181,321	178,745
第四類： 貴集團在中國擁有的已建成及 作銷售用途物業	64	35,527	34,746
第五類： 貴集團在中國擁有的在建工程物業	96	163,330	161,626
第六類： 貴集團在中國擁有的待建土地物業	18	13,704	13,287
小計	338	425,054	419,508

類別 (第七類)	項目數量	於估值日 現況下的市值 (英鎊百萬元)	貴集團應佔 於估值日 現況下的市值 (英鎊百萬元)
第七類： 貴集團在英國擁有的重建物業	1	125	99
小計	1	125	99

附註：

- (1) 第七類物業於估值日期的市值為人民幣1,312百萬元。本集團應佔第七類物業於估值日期的市值為人民幣1,039百萬元。我們估值所採用的匯率為1英鎊兌人民幣10.4978元，即中國銀行於估值日期頒佈的中間匯率。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第一類：貴集團在中國擁有的已建成及作自用用途物業 截止2014年6月30日估值概要表

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	竣工年份 及月份	單位數量	於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
1	北京大湖公館 會所	北京景藏健康 置業有限公司	北京	朝陽區	住宅、商業、 地下商業、 地下車庫	2044年8月30日	會所	3,128.48	2009年7月	—	71	100%	71
2	北京CBD 萬達廣場 自用物業	北京萬達廣場房地產 開發有限公司	北京	朝陽區	公寓、辦公、 商業、地下車庫、 地下商業、 地下辦公	公寓2073年 3月11日 辦公2053年 3月11日	公寓、 寫字樓	2,034.07	2006年12月	—	89	100%	89
3	綿陽涪城萬達廣場 自用辦公物業	綿陽涪城萬達廣場 有限公司	綿陽	涪城區	商業兼容居住	2051年1月25日	寫字樓	1,042.26	2012年12月	—	4	100%	4
4	廣州白雲萬達廣場 自用辦公物業	廣州萬達廣場 投資有限公司	廣州	白雲區	商務金融	2059年11月29日	寫字樓	1,434.69	2010年12月	—	24	100%	24
5	合肥萬達城 展示中心	合肥萬達城 投資有限公司	合肥	濱湖新區	商業	2053年10月18日	商業	5,054.59	2014年4月	—	99	100%	99
6	廊坊萬達學苑	廊坊萬達學苑 投資有限公司	廊坊	開發區	教育	2060年11月2日	寫字樓、 體育館、 信息中心、 食堂、 教學樓、 宿舍	61,610.23	2013年4月	—	724	100%	724
7	南昌萬達城 展示中心	南昌萬達城 投資有限公司	南昌	紅谷灘新區	商業	2054年3月18日	展示中心	4,316.60	2013年8月	—	100	100%	100
8	南昌雍景台 配套商業	南昌萬達房地產 開發有限公司	南昌	紅谷灘新區	住宅	2072年7月7日	住宅底商	1,592.53	2009年5月	—	7	100%	7
9	南京江南明珠會所	南京萬達房地產 開發有限公司	南京	白下區	—	—	會所	792.32	2003年5月	—	5	100%	5

附錄四

物業估值報告

第一類：貴集團在中國擁有的已建成及作自用用途物業（續）
截止2014年6月30日估值概要表（續）

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	竣工年份 及月份	單位數量	於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)		
10	青島萬達東方影都 展示中心展示廳	青島萬達東方影都 投資有限公司	青島	黃島區	商務金融	2053年9月11日	展示中心	4,000.00	2013年11月	—	50	100%	50		
11	南京建邺 萬達廣場車位	南京萬達廣場 投資有限公司	南京	建邺區	文化娛樂、 商業(旅遊、 文化、商業、 酒店式公寓及 相關配套 服務設施)	2048年5月21日	車位	23,861.47	2012年1月	1,117	134	100%	134		
12	福州恒力城 自用辦公物業	萬達商業地產 (香港)有限公司	福州	鼓樓區	商業、辦公、 住宅	2054年8月29日	寫字樓	981.21	2012年6月	—	35	32.70%	11		
								109,848.45			1,117		1,342	1,318	
總計															

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第二類：貴集團在中國擁有的已建成及作經營酒店用途物業
截止2014年6月30日估值概要表

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	客房數	於		貴集團 應佔 權益	貴集團 應佔 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
											估值日	現況下 的市值 (人民幣 百萬元)		
1	北京萬達酒店	北京萬達廣場 房地產開發 有限公司	北京	朝陽區	商業、辦公、 酒店、 地下車庫	2044年 7月28日	酒店	56,301.00	2007年8月	417	1,800	1,800	100%	1,800
2	北京萬達 嘉華酒店	北京銀河萬達 置業有限公司	北京	石景山區	商業、辦公、 地下商業、 地下車庫	2047年 6月20日	酒店	35,827.50	2008年12月	312	632	632	100%	632
3	常州萬達酒店	常州新北萬達 廣場投資有限公司	常州	新北區	商業	2050年 6月29日	酒店	31,516.44	2011年12月	247	370	370	100%	370
4	大連萬達A酒店	大連萬達商業地產 股份有限公司	大連	中山區	住宿餐飲	2048年 9月22日	酒店	66,293.91	2012年2月	370	940	940	100%	940
5	大連萬達B酒店	大連萬達商業地產 股份有限公司	大連	中山區	住宿餐飲	2048年 9月22日	酒店	32,787.46	2012年2月	210	670	670	100%	670
6	大慶萬達酒店	大慶薩爾圖萬達 廣場投資有限公司	大慶	薩爾圖區	商服	2049年 12月21日	酒店	42,960.26	2011年11月	290	420	420	100%	420
7	丹東萬達 嘉華酒店	丹東萬達廣場 有限公司	丹東	振興區	住宅、 商務金融	2052年 6月15日	酒店	48,499.06	2013年12月	302	480	480	100%	480
8	福州萬達酒店	福州萬達廣場 投資有限公司	福州	台江區	商業	2049年 7月22日	酒店	40,893.09	2010年12月	305	760	760	100%	760
9	撫順萬達 嘉華酒店	撫順萬達廣場 有限公司	撫順	新撫區	住宿餐飲	2051年 5月30日	酒店	39,540.32	2013年8月	280	410	410	100%	410
10	廣州萬達酒店	廣州萬達廣場 投資有限公司	廣州	白雲區	商務金融	2049年 11月29日	酒店	43,833.00	2011年8月	308	1,080	1,080	100%	1,080

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第二類：貴集團在中國擁有的已建成及作經營酒店用途物業(續)
截止2014年6月30日估值概要表(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	客房數 (個)	於		貴集團 應佔 權益 (%)	貴集團 應佔 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
											估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	應佔 權益		
11	廣州增城萬達 嘉華酒店	廣州增城萬達 廣場有限公司	廣州	增城區	商務金融	2032年 4月10日	酒店	36,400.00	2014年5月	285	420	420	100%	420
12	哈爾濱哈西萬達 嘉華酒店	哈爾濱哈西萬達 廣場有限公司	哈爾濱	南崗區	商服	2051年 3月20日	酒店	47,918.45	2013年9月	345	510	510	100%	510
13	哈爾濱香坊 萬達酒店	哈爾濱萬達商業 投資有限公司	哈爾濱	香坊區	商業	2045年6月	酒店	43,692.59	2007年10月	324	890	890	100%	890
14	合肥萬達酒店	合肥萬達廣場 投資有限公司	合肥	包河區	商業	2049年6月	酒店	48,527.10	2010年12月	310	700	700	100%	700
15	淮安萬達嘉華酒店	淮安萬達廣場 投資有限公司	淮安	清河區	商業、金融、 旅館和辦公	2048年 10月16日	酒店	44,644.76	2012年11月	230	330	330	100%	330
16	濟南萬達酒店	濟南萬達商業 廣場置業有限公司	濟南	市中區	商業	2049年 8月9日	酒店	52,984.70	2011年9月	343	670	670	100%	670
17	廊坊萬達 嘉華酒店	廊坊萬達廣場 投資有限公司	廊坊	廣陽區	批發零售、 城鎮住宅	2050年 6月19日	酒店	41,864.57	2011年11月	295	420	420	100%	420
18	南昌萬達嘉華酒店	南昌紅谷灘萬達 廣場投資有限公司	南昌	紅谷灘 新區	商務綜合 (兼容辦公、 商業、金融、 旅館業)	2050年 10月29日	酒店	35,753.83	2013年12月	298	440	440	100%	440
19	南京萬達嘉華酒店	南京江寧萬達 廣場有限公司	南京	江寧區	住宿餐飲	2052年 2月15日	酒店	41,595.13	2013年12月	302	490	490	100%	490
20	南京萬達酒店	南京萬達廣場 投資有限公司	南京	建邺區	城鎮混合住宅	2048年 7月23日	酒店	48,923.52	2011年11月	350	760	760	100%	760

附錄四

物業估值報告

第二類：貴集團在中國擁有的已建成及作經營酒店用途物業(續)
截止2014年6月30日估值概要表(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	客房數	貴集團		
											於 估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	應佔 權益 (%)	應佔 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
21	寧波萬達酒店	寧波萬達置業 有限公司	寧波	鄞州區	住宿餐飲	2045年 1月11日	酒店	40,735.30	2008年12月	291	450	100%	450
22	寧德萬達嘉華酒店	寧德萬達廣場有限公司	寧德	蕉城區	商服(住宿餐飲)	2051年1月3日	酒店	40,793.25	2012年9月	289	500	100%	500
23	青島萬達酒店	青島萬達廣場 置業有限公司	青島	市北區	住宅、商服	2047年 11月24日	酒店	51,077.53	2009年11月	348	640	100%	640
24	泉州萬達文華酒店	泉州浦西萬達廣場 投資有限公司	泉州	豐澤區	商服一住宿餐飲、 商務金融、 住宅用地	2050年8月2日	酒店	47,767.47	2012年8月	322	590	100%	590
25	三亞萬達A酒店	三亞萬達大酒店 有限公司	三亞	海棠灣	商服	2047年 7月17日	酒店	23,401.36	2010年12月	97	420	100%	420
26	三亞萬達B酒店	三亞萬達大酒店 有限公司	三亞	海棠灣	商服	2047年 7月17日	酒店	57,178.79	2010年12月	463	880	100%	880
27	西安萬達酒店	陝西華源房地產 開發有限公司	西安	新城區	綜合	2049年 3月30日	酒店	36,819.20	2011年8月	309	730	100%	730
28	瀋陽萬達文華酒店	瀋陽奧體萬達 廣場有限公司	瀋陽	東陵區	城鎮住宅	2051年 9月19日	酒店	51,739.38	2013年7月	298	650	100%	650
29	石家莊萬達酒店	石家莊萬達廣場 投資有限公司	石家莊	裕華區	商務金融、 城鎮住宅、 文體娛樂	2048年 12月30日	酒店	44,461.68	2011年9月	293	500	100%	500

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第二類：貴集團在中國擁有的已建成及作經營酒店用途物業(續)
截止2014年6月30日估值概要表(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	客房數 (個)	於		貴集團 應佔 權益 (%)	貴集團 應佔 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
											估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	應佔 權益		
30	太原萬達文華酒店	太原萬達廣場有限公司	太原	杏花嶺區	住宿餐飲	2047年9月	酒店	52,425.45	2012年8月	358	600	100%	600	
31	泰州萬達酒店	泰州海陵萬達 廣場投資有限公司	泰州	海陵區	住宿餐飲	2050年 3月30日	酒店	38,711.84	2011年12月	253	370	100%	370	
32	唐山萬達酒店	唐山萬達廣場 投資有限公司	唐山	路南區	住宿餐飲	2049年 1月29日	酒店	47,467.25	2011年12月	285	510	100%	510	
33	天津萬達文華酒店	天津萬達中心 投資有限公司	天津	河東區	住宿餐飲	2051年 6月23日	酒店	48,100.78	2013年9月	295	690	100%	690	
34	無錫萬達酒店	無錫萬達商業廣場 投資有限公司	無錫	濱湖區	商業	2047年 10月30日	酒店	40,150.72	2010年9月	350	640	100%	640	
35	武漢萬達嘉華酒店	武漢萬達東湖 置業有限公司	武漢	武昌區	商務金融	2052年 10月18日	酒店	41,497.00	2013年9月	409	560	100%	560	
36	武漢萬達瑞華酒店	武漢萬達東湖 置業有限公司	武漢	武昌區	商務金融、 文體娛樂	2052年 7月30日	酒店	49,625.68	2014年3月	413	1,420	100%	1,420	
37	武漢萬達酒店	武漢武昌萬達廣場 投資有限公司	武漢	武昌區	商服	2049年 12月16日	酒店	42,563.00	2011年7月	305	808	100%	808	
38	襄陽萬達酒店	襄陽萬達廣場 投資有限公司	襄陽	高新區	商業	2049年 7月20日	酒店	42,691.00	2010年11月	305	440	100%	440	
39	宜昌萬達酒店	宜昌萬達廣場 投資有限公司	宜昌	伍家崗區	住宿餐飲	2049年 5月30日	酒店	39,120.70	2010年11月	276	450	100%	450	

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第二類：貴集團在中國擁有的已建成及作經營酒店用途物業(續)
截止2014年6月30日估值概要表(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	客房數	於		貴集團 應佔 權益	貴集團 應佔 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
											估值日	現況下 的市值 (人民幣 百萬元)		
40	宜興萬達酒店	宜興萬達廣場 有限公司	宜興	宜興	商服	2051年 3月16日	酒店	41,500.00	2013年5月	280	450	90.32%	406	
41	銀川萬達嘉華酒店	銀川萬達投資 置業有限公司	銀川	金鳳區	城鎮混合住宅	2052年 7月5日	酒店	46,346.15	2013年12月	303	420	100%	420	
42	漳州萬達嘉華酒店	漳州萬達廣場有限公司	漳州	龍文區	商服、住宅	2050年 12月24日	酒店	43,000.00	2012年10月	289	610	100%	610	
43	長沙萬達文華酒店	長沙開福萬達 廣場投資有限公司	長沙	開福區	商業、住宅	2050年 7月29日	酒店	67,536.38	2012年8月	424	930	100%	930	
44	鎮江萬達酒店	鎮江萬達廣場 投資有限公司	鎮江	潤州區	住宿餐飲	2049年 12月20日	酒店	43,289.65	2011年8月	280	520	100%	520	
45	重慶萬達B酒店	重慶萬達酒店 管理有限公司	重慶	南岸區	住宿餐飲、 其他商服	2046年 6月9日	酒店	40,904.42	2009年12月	319	630	100%	630	
46	重慶萬達A酒店	重慶萬州萬達酒店 管理有限公司	重慶	萬州區	住宿餐飲	2050年 7月13日	酒店	36,136.21	2013年7月	253	390	100%	390	
47	濰坊萬達酒店	濰坊萬達廣場 有限公司	濰坊	奎文區	商務金融、 城鎮住宅	2052年 4月4日	酒店	36,484.00	2014年5月	271	430	100%	430	
48	赤峰萬達嘉華酒店	赤峰萬達廣場 有限公司	赤峰	新城區	住宅、商業	2051年 12月30日	酒店	39,985.20	2014年6月	353	410	100%	410	
	總計							2,112,266.08		14,854	29,830		29,786	

附錄四

物業估值報告

第三類：貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業
截止2014年6月30日估值概要表

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地 使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	車位 數量	出租率	租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	於 估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)		貴集團 應佔 權益 (%)		貴集團 應佔 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	
													3,290	737	100%	737	100%	5,852
1	長春重慶路 萬達廣場	吉林省地王置業 開發有限公司	長春	朝陽區	商服	2033年2月19日	商業	47,134.82	2003年1月	169	100%	20	737	100%	737	100%	737	
2	南昌八一 萬達購物廣場	南昌紅谷灘萬達廣場 投資有限公司	南昌	東湖區	商業用地	2042年6月	商業	36,279.50	2003年8月	184	100%	11	328	100%	328	100%	328	
3	天津和平 金街萬達廣場	天津河東萬達廣場 投資有限公司	天津	和平區	商業用地	2042年7月11日	商業	28,483.14	2003年12月	—	0%	—	433	100%	433	100%	433	
4	北京CBD萬達廣場	北京萬達廣場 房地產開發有限公司	北京	朝陽區	商業、辦公、 地下車庫、 酒店	商業2044年 7月28日 辦公2054年 7月28日 車庫2054年 7月28日	商業、車位、 寫字樓	159,170.48	2006年12月	1,383	100%	94	5,852	100%	5,852	100%	5,852	
5	寧波鄞州萬達廣場	寧波萬達商業 廣場有限公司	寧波	鄞州區	商業	2044年11月29日	商業	260,573.19	2006年12月	1,233	100%	155	3,290	100%	3,290	100%	3,290	
6	上海五角場萬達廣場	上海萬達商業廣場 置業有限公司	上海	楊浦區	商業、辦公	2053年1月12日	商業、車位	242,120.00	2006年12月	753	100%	387	10,520	100%	10,520	100%	10,520	
7	哈爾濱香坊萬達廣場	哈爾濱萬達商業 投資有限公司	哈爾濱	香坊區	商業	2045年6月	商業	132,868.22	2007年10月	767	100%	72	1,363	100%	1,363	100%	1,363	

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第三類：貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業 (續) 截止2014年6月30日估值概要表 (續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地 使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	車位 數量	出租率	租約內 年租金	於		貴集團 應佔 權益	貴集團 應佔 於估值日 現況下 的市值
													(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)		
8	成都錦華路萬達廣場	成都萬達商業廣場 投資有限公司	成都	錦江區	住宅、商業	2046年7月6日	商業	228,487.24	2007年12月	1,419	100%	144	3,070	100%	3,070	
9	西安李家村萬達廣場	西安萬達商業廣場 有限公司	西安	碑林區	商業	2047年7月17日	商業	131,425.38	2008年5月	562	100%	81	1,845	100%	1,845	
10	北京石景山萬達廣場	北京銀河萬達置業 有限公司	北京	石景山區	地下車庫、 辦公、 地下商業、 商業用地	商業2047年 6月20日 車庫2057年 6月20日	商業、車位	128,120.34	2008年12月	771	100%	90	2,734	100%	2,734	
11	蘇州平江萬達廣場	蘇州萬達廣場投資 有限公司	蘇州	姑蘇區	商業	2046年1月16日	商業	150,460.15	2009年9月	719	100%	54	1,163	100%	1,163	
12	上海周浦萬達廣場	上海萬達廣場 置業有限公司	上海	浦東新區	商業、 辦公、金融	2047年12月30日	商業	156,071.51	2009年9月	888	100%	120	3,333	100%	3,333	
13	瀋陽太原街萬達廣場	瀋陽萬達房地產有限公司	瀋陽	和平區	商業用地	2042年6月17日	商業	89,812.54	2009年11月	292	100%	73	1,421	100%	1,421	
14 附註(2)	青島CBD萬達廣場	青島萬達廣場置業 有限公司	青島	市北區	住宅、商服	2047年11月24日	商業	131,778.21	2009年11月	241	100%	86	2,002	100%	2,002	
15	重慶南坪萬達廣場	重慶萬達商業廣場 有限公司	重慶	南岸區	批發零售 用地、其他 商服用地	2046年6月9日	商業、車位	123,587.04	2009年12月	697	100%	91	2,130	100%	2,130	
16 附註(3)	南京建鄴萬達廣場	南京萬達廣場 投資有限公司	南京	建鄴區	批發零售 用地	2048年6月22日	商業	149,053.03	2009年12月	-	100%	113	2,350	100%	2,350	

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第三類：貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業(續)
截止2014年6月30日估值概要表(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地 使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	車位 數量	出租率	租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	於 估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)		貴集團 應佔 權益 (%)		貴集團 應佔 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	
													1,911	1,911	100%	100%	1,751	1,751
17	西安民樂園萬達廣場	陝西銀豐民樂置業 有限公司	西安	新城區	商業	2048年7月29日	商業	146,387.63	2009年12月	674	100%	87	1,751	100%	1,751	100%	1,751	
18	洛陽萬達廣場	洛陽萬達建業置業 有限公司	洛陽	澗西區	綜合	2063年7月6日	商業	96,240.40	2009年12月	512	100%	50	1,043	100%	1,043	100%	1,043	
19	瀋陽鐵西萬達廣場	瀋陽萬達房地產有限公司	瀋陽	鐵西區	城鎮混合 住宅用地	2046年11月1日	商業	157,238.00	2010年8月	856	96%	68	1,602	100%	1,602	100%	1,602	
20	無錫濱湖萬達廣場	無錫萬達商業廣場 投資有限公司	無錫	濱湖區	商業	2046年10月25日	商業	162,940.02	2010年9月	859	100%	86	1,799	100%	1,799	100%	1,799	
21	長春紅旗街萬達廣場	吉林省地王置業開發 有限公司	長春	朝陽區	其他商服	2059年5月29日	商業	132,992.71	2010年10月	765	100%	85	2,027	100%	2,027	100%	2,027	
22	包頭青山萬達廣場	包頭萬達廣場投資 有限公司	包頭	青山區	商住	2049年5月25日	商業、車位	174,795.37	2010年11月	754	100%	102	1,990	100%	1,990	100%	1,990	
23	呼和浩特萬達廣場	呼和浩特萬達廣場 投資有限公司	呼和浩特	賽罕區	城鎮住宅、 商業	2049年4月26日	商業、車位	162,009.16	2010年11月	830	100%	94	1,911	100%	1,911	100%	1,911	
24	濟南魏家莊萬達廣場	濟南萬達商業廣場 置業有限公司	濟南	市中區	商業	2049年8月9日	商業	112,283.97	2010年11月	—	89%	85	1,974	100%	1,974	100%	1,974	
25	天津河東萬達廣場	天津河東萬達廣場 投資有限公司	天津	河東區	其他商服	2049年6月25日	商業	165,853.14	2010年11月	750	100%	90	1,802	100%	1,802	100%	1,802	

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第三類：貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業(續) 截止2014年6月30日估值概要表(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地 使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	車位 數量	出租率	租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	於 估值日		貴集團 應佔 權益		貴集團 應佔 於估值日 現況下 的市值	
													(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)		
26	襄陽萬達廣場	襄陽萬達廣場投資 有限公司	襄陽	高新區	商業用地、 綜合用地	2049年7月20日	商業	165,162.88	2010年11月	1,050	100%	81	1,428	100%	1,428	100%	1,428	
27	宜昌萬達廣場	宜昌萬達廣場投資 有限公司	宜昌	伍家崗區	批發零售	2049年5月30日	商業	145,784.80	2010年11月	761	100%	75	1,444	100%	1,444	100%	1,444	
28	寧波江北萬達廣場	寧波江北萬達廣場 投資有限公司	寧波	江北區	商務金融	2049年9月14日	商業	127,292.41	2010年12月	179	100%	87	1,802	100%	1,802	100%	1,802	
29	廣州白雲萬達廣場	廣州萬達廣場投資 有限公司	廣州	白雲區	商務金融用地	2049年11月29日	商業	194,332.98	2010年12月	1,607	100%	105	2,200	100%	2,200	100%	2,200	
30	紹興柯橋萬達廣場	紹興柯橋萬達廣場 投資有限公司	紹興	柯橋區	商業、 地下商業、 地下車庫	2049年9月29日	商業	172,152.01	2010年12月	992	100%	93	1,594	100%	1,594	100%	1,594	
31	武漢菱角湖萬達廣場	武漢萬達廣場投資 有限公司	武漢	江漢區	其他 商服用地	2049年6月22日	商業	115,460.31	2010年12月	—	100%	98	1,813	100%	1,813	100%	1,813	
32	福州金融街萬達廣場	福州萬達廣場投資 有限公司	福州	台江區	商業用地	2049年7月22日	商業、車位	163,016.16	2010年12月	923	100%	89	2,156	100%	2,156	100%	2,156	
33	合肥包河萬達廣場	合肥萬達廣場投資 有限公司	合肥	包河區	商業	2049年6月23日	商業	179,034.59	2010年12月	1,088	100%	97	1,919	100%	1,919	100%	1,919	
34	淮安萬達廣場	淮安萬達廣場投資 有限公司	淮安	清河區	商業、金融、 旅館和辦公	2048年10月16日	商業	127,521.88	2011年1月	—	87%	70	1,450	100%	1,450	100%	1,450	

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第三類：貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業(續)
截止2014年6月30日估值概要表(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地 使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	車位 數量	出租率	租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	於 估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)		貴集團 應佔 權益 (%)		貴集團 應佔 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
													100%	100%	100%	100%	
35	上海江橋萬達廣場	上海嘉定萬達投資 有限公司	上海	嘉定區	商業、 住宅、辦公	2049年5月7日	商業	212,346.29	2011年6月	1,642	100%	137	3,797	100%	3,797	100%	3,797
36	鎮江萬達廣場	鎮江萬達廣場投資 有限公司	鎮江	潤州區	商務金融 用地	2049年12月20日	商業	167,431.16	2011年8月	1,100	100%	71	1,569	100%	1,569	100%	1,569
37	武漢經開萬達廣場	武漢經開萬達廣場 投資有限公司	武漢	武漢 經濟技術 開發區	商服用地	2050年6月3日	商業	160,142.74	2011年8月	998	100%	82	1,673	100%	1,673	100%	1,673
38	廈門湖里萬達廣場	廈門湖里萬達廣場 投資有限公司	廈門	湖里區	商業服務 業、車庫	2050年4月29日	商業、車位	177,151.86	2011年9月	1,221	100%	92	1,744	100%	1,744	100%	1,744
39	銀川金鳳萬達廣場	銀川金鳳萬達廣場 投資有限公司	銀川	金鳳區	商服	2050年1月30日	商業	166,318.61	2011年9月	1,072	100%	86	1,673	100%	1,673	100%	1,673
40	石家莊裕華萬達廣場	石家莊萬達廣場 投資有限公司	石家莊	裕華區	商務金融、 城鎮住宅、 文體娛樂	2048年12月30日	商業	191,946.62	2011年9月	844	100%	112	2,513	100%	2,513	100%	2,513
41	武漢中央文化區 楚河漢街	武漢萬達東湖置業 有限公司	武漢	武昌區	商業服務	2051年4月25日	商業	185,484.84	2011年9月	1,617	81%	144	4,056	100%	4,056	100%	4,056
42	鄭州中原萬達廣場	鄭州萬達廣場投資 有限公司	鄭州	中原區	商服、 城鎮住宅	2050年9月8日	商業	164,585.02	2011年10月	936	100%	92	1,936	100%	1,936	100%	1,936
43	廊坊萬達廣場	廊坊萬達廣場投資 有限公司	廊坊	廣陽區	批發零售 用地、城鎮 住宅用地	2050年6月19日	商業	161,396.75	2011年11月	1,158	100%	73	1,635	100%	1,635	100%	1,635

附錄四

物業估值報告

第三類：貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業(續)
截止2014年6月30日估值概要表(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地 使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	單位 數量	出租率	租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	於 估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)	貴集團 應佔 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
44	大慶薩爾圖萬達廣場	大慶薩爾圖萬達廣場 投資有限公司	大慶	薩爾圖區	商業	2049年12月21日	商業	141,600.47	2011年11月	528	100%	68	1,454	100%	1,454
45	福州倉山萬達廣場	福州萬達廣場投資 有限公司	福州	倉山區	商服用地	2050年7月27日	商業、車位	183,794.82	2011年12月	1,012	100%	91	2,372	100%	2,372
46	泰州萬達廣場	泰州海陵萬達廣場 投資有限公司	泰州	海陵區	批發零售用地	2050年3月	商業	117,153.64	2011年12月	156	100%	78	1,463	100%	1,463
47	常州新北萬達廣場	常州新北萬達廣場 投資有限公司	常州	新北區	商業及商住 辦用途	2050年6月29日	商業	172,498.47	2011年12月	1,313	100%	83	1,729	100%	1,729
48	唐山路南萬達廣場	唐山萬達廣場投資 有限公司	唐山	路南區	批發零售	2049年1月29日	商業、車位	191,824.28	2011年12月	907	100%	109	2,347	100%	2,347
49	大連萬達中心	大連萬達商業地產 股份有限公司	大連	中山區	住宿餐飲	2048年9月22日	寫字樓	93,849.56	2012年2月	350	66%	57	1,395	100%	1,395
50	上海寶山萬達廣場	上海寶山萬達投資 有限公司	上海	寶山區	其他商服用地	2050年9月15日	商業	169,026.23	2012年6月	1,155	100%	97	2,838	65%	1,845
51	合肥天鵝湖萬達廣場	合肥天鵝湖萬達廣場 投資有限公司	合肥	政務區	商業	2050年9月	商業	176,955.30	2012年7月	1,395	100%	83	1,694	100%	1,694

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第三類：貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業 (續)
截止2014年6月30日估值概要表 (續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地 使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	單位 數量	出租率	租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	於		貴集團 應佔 權益 (%)	貴集團 應佔 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
													估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	應佔 權益 (%)		
52	晉江萬達廣場	晉江萬達廣場有限公司	晉江	晉江	商業	2050年11月11日	商業、車位	202,747.19	2012年8月	1,813	90%	87	1,833	100%	1,833	
53	寧德萬達廣場	寧德萬達廣場有限公司	寧德	蕉城區	商業(批發零售、商務金融、住宿餐飲用地)、住宅	2051年1月3日	商業、車位	164,928.39	2012年8月	991	100%	77	1,521	100%	1,521	
54	南昌紅谷灘萬達廣場	南昌紅谷灘萬達廣場投資有限公司	南昌	紅谷灘新區	商業用地	2050年10月	商業	156,412.71	2012年8月	634	100%	82	1,656	100%	1,656	
55	瀋陽北一路萬達廣場	瀋陽萬達房地產有限公司	瀋陽	鐵西區	商業服務	2050年6月13日	商業	169,810.18	2012年8月	940	98%	80	2,005	100%	2,005	
56	蕪湖鏡湖萬達廣場	蕪湖萬達廣場有限公司	蕪湖	鏡湖區	商業辦公 酒店住宅	2051年5月24日	商業	157,905.47	2012年9月	688	100%	76	1,498	100%	1,498	
57	青島李滄萬達廣場	青島李滄萬達廣場投資有限公司	青島	李滄區	商務金融	2050年12月27日	商業	182,826.79	2012年9月	1,120	100%	99	2,047	100%	2,047	
58	江陰萬達廣場	江陰萬達廣場投資有限公司	江陰	澄江鎮	批發零售 用地、城鎮 住宅用地	2050年12月19日	商業	194,180.60	2012年9月	871	100%	103	2,044	100%	2,044	
59	泉州浦西萬達廣場	泉州浦西萬達廣場投資有限公司	泉州	豐澤區	商業(住宿餐飲、商務金融用地)和 住宅(城鎮 住宅用地)	2050年8月2日	商業、車位	287,354.61	2012年9月	2,927	100%	100	2,585	100%	2,585	
60	鄭州二七萬達廣場	鄭州二七萬達廣場有限公司	鄭州	二七區	城鎮住宅、 商業	2051年5月7日	商業	172,030.09	2012年10月	1,207	100%	86	1,946	100%	1,946	
61	漳州碧湖萬達廣場	漳州萬達廣場有限公司	漳州	龍文區	商業、住宅	2050年12月24日	商業、車位	220,265.65	2012年10月	1,887	87%	87	1,665	100%	1,665	

附錄四

物業估值報告

第三類：貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業 (續)

截止2014年6月30日估值概要表 (續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地 使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	車位 數量	出租率	租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	於 估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)		貴集團 應佔 權益 (%)	貴集團 應佔 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
													2,618	100%		
62	溫州龍灣萬達廣場	溫州龍灣萬達廣場 投資有限公司	溫州	龍灣區	批發零售、 商務金融 (辦公)、 住宿餐飲	2051年1月24日	商業	243,149.19	2012年11月	1,528	100%	121	2,618	100%	2,618	
63	太倉萬達廣場	太倉萬達廣場投資 有限公司	太倉	城廂鎮	商業住宅 用地	2051年4月19日	商業、車位	169,998.30	2012年12月	900	84%	85	1,606	100%	1,606	
64	莆田萬達廣場	莆田萬達廣場有限公司	莆田	城廂區	商業、住宅、 商貿物流、 酒店及配套 設施用地	2051年6月19日	商業、車位	186,776.82	2012年12月	1,093	95%	92	1,960	100%	1,960	
65	綿陽涪城萬達廣場	綿陽涪城萬達廣場 有限公司	綿陽	涪城區	商業兼容 居住	2051年1月25日	商業	166,506.44	2012年12月	1,060	100%	80	1,709	100%	1,709	
66	成都金牛萬達廣場	成都金牛萬達廣場 投資有限公司	成都	金牛區	城鎮混合 住宅用地	2050年12月2日	商業	215,005.17	2012年12月	1,284	100%	79	2,611	100%	2,611	
67	武漢萬達中心	武漢武昌萬達廣場 投資有限公司	武漢	武昌區	商服	2049年12月16日	寫字樓	85,200.00	2011年9月	295	84%	57	1,124	100%	1,124	
68	大連高新萬達廣場	大連高新萬達廣場 投資有限公司	大連	高新區	商務金融	2052年11月29日	商業	203,593.20	2013年5月	1,295	100%	86	2,096	100%	2,096	
69	宜興萬達廣場	宜興萬達廣場有限公司	宜興	宜興	商服	2051年3月16日	商業	189,971.03	2013年5月	1,079	100%	84	1,821	90.32%	1,645	

附註(13)

附錄四

物業估值報告

第三類：貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業(續)
截止2014年6月30日估值概要表(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地 使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	單位 數量	出租率	租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	於 估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)		貴集團 應佔 權益 (%)	貴集團 應佔 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
													1,089	1,089		
70	廈門集美萬達廣場	廈門集美萬達廣場有限公司	廈門	集美區	商業服務業	2051年7月28日	商業、車位	132,305.65	2013年6月	723	89%	51	1,089	100%	1,089	
71 附註(14)	無錫惠山萬達廣場	無錫惠山萬達廣場有限公司	無錫	惠山區	批發零售用地	2051年6月12日	商業	155,288.91	2013年6月	751	100%	70	1,532	100%	1,532	
72	重慶萬州萬達廣場	重慶萬州萬達商業廣場有限公司	重慶	萬州區	批發零售用地	2050年7月13日	商業、車位	139,523.11	2013年7月	890	99%	63	1,325	100%	1,325	
73 附註(15)	東莞長安萬達廣場	東莞長安萬達廣場有限公司	東莞	長安鎮	普通商品 住房及 商服用地	2051年8月23日	商業	153,015.65	2013年7月	280	100%	84	1,971	100%	1,971	
74	瀋陽奧體萬達廣場	瀋陽奧體萬達廣場有限公司	瀋陽	渾南新區	商服	2051年9月19日	商業	164,215.66	2013年7月	596	91%	59	1,160	100%	1,160	
75 附註(16)	長春寬城萬達廣場	長春寬城萬達廣場有限公司	長春	寬城區	商務金融	2051年3月30日	商業	143,703.03	2013年8月	388	100%	73	1,520	100%	1,520	
76	哈爾濱哈西萬達廣場	哈爾濱哈西萬達廣場有限公司	哈爾濱	南崗區	其他商服	2051年3月20日	商業	218,571.36	2013年9月	1,200	100%	97	2,423	100%	2,423	
77 附註(17)	長沙開福萬達廣場	長沙開福萬達廣場投資有限公司	長沙	開福區	商業、住宅	2050年7月29日	商業	196,473.07	2013年9月	1,220	100%	92	1,938	100%	1,938	
78	武漢中央文化區 漢街萬達廣場	武漢萬達東湖置業有限公司	武漢	武昌區	商服	2051年4月25日	商業	129,423.57	2013年9月	666	100%	47	1,700	100%	1,700	

附錄四

物業估值報告

第三類：貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業 (續)
截止2014年6月30日估值概要表 (續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	單位 數量	出租率	租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	於		貴集團 應佔 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
													貴集團 應佔 權益 (%)	貴集團 應佔 的市值 (人民幣 百萬元)	
79	余姚萬達廣場	余姚萬達廣場投資 有限公司	余姚	余姚	商業	2051年11月27日	商業	163,399.81	2013年10月	1,380	80%	67	1,556	100%	1,556
80	撫順萬達廣場	撫順萬達廣場有限公司	撫順	新撫區	批發零售用地	2051年5月30日	商業	185,243.26	2013年11月	806	100%	75	1,408	100%	1,408
81	西安大明宮萬達廣場	西安大明宮萬達廣場 有限公司	西安	未央區	商業	2052年2月4日	商業、車位	187,588.40	2013年11月	1,442	100%	81	1,922	100%	1,922
82	蚌埠萬達廣場	蚌埠萬達廣場有限公司	蚌埠	蚌山區	商業	2051年11月14日	商業	164,223.35	2013年11月	1,189	100%	62	1,186	100%	1,186
83	徐州萬達廣場	徐州萬達廣場有限公司	徐州	雲龍區	批發零售 用地、城鎮 住宅用地、 商務金融 用地	2051年11月28日	商業	141,238.50	2013年12月	400	100%	81	1,386	100%	1,386
84	丹東萬達廣場	丹東萬達廣場有限公司	丹東	振興區	住宅、商務 金融用地	2052年6月15日	商業	161,304.19	2013年12月	781	100%	76	1,748	100%	1,748
85	南京江寧萬達廣場	南京江寧萬達廣場 有限公司	南京	江寧區	批發零售	2052年2月15日	商業	168,584.77	2013年12月	990	100%	107	2,615	100%	2,615
86	三亞萬達海棠灣 文化中心	三亞萬達大酒店有限公司	三亞	海棠灣鎮	商業服務 業用地	2047年7月17日	商業	13,100.64	2010年12月	-	100%	26	234	100%	234
87	南昌萬達星城幼兒園	南昌萬達房地產開發 有限公司	南昌	紅谷灘 新區	住宅用地	2071年12月 (一期幼兒園) 2072年7月 (三期幼兒園)	商業	6,092.77	2006年12月	-	100%	0.4	27	100%	27
88	瀋陽鐵西 萬達廣場幼兒園	瀋陽萬達房地產 有限公司	瀋陽	鐵西區	城鎮混合住宅	2056年11月1日	商業	4,338.00	2011年12月	-	100%	0.5	24	100%	24

附錄四

物業估值報告

第三類：貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業 (續)
截止2014年6月30日估值概要表 (續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地 使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	車位 數量	出租率	租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	於 估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)		貴集團 應佔 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	
													貴集團 應佔 權益 (%)	貴集團 應佔 權益 (%)		
89	哈爾濱道里 萬達廣場商舖	哈爾濱萬達廣場 商業管理有限公司	哈爾濱	道里區	商業	2043年7月6日	商舖	833.56	2005年4月	—	100%	0.5	21	21	100%	21
90	重慶萬達B酒店 出租商舖	重慶萬達酒店管理 有限公司	重慶	江岸區	住宿餐飲用地	2046年6月9日	商業	2,788.26	2009年12月	—	100%	5	82	82	100%	82
91	大連萬達大廈	大連萬達大廈物業 管理有限公司	大連	中山區	無土地證	2043年9月17日	非住宅	327.69	1994年12月	—	100%	0.1	3	3	100%	3
92	西安東大街項目 地下車位	陝西華源房地產開發 有限公司	西安	碑林區	商業	2051年8月4日	車位	9,164.72	2012年6月	261	—	—	76	76	100%	76
93	青島台東萬達廣場	大連一方商業投資 有限公司	青島	市北區	商業	2042年9月9日	商業	27,618.62	2003年9月	—	100%	12	181	181	100%	181
94	廣州增城萬達廣場	廣州增城萬達廣場 有限公司	廣州	增城區	商務金融用地	2052年4月10日	商業	189,478.76	2014年5月	2,683	100%	70	1,582	1,582	100%	1,582
95	上海松江萬達廣場	上海松江萬達廣場 投資有限公司	上海	松江區	商辦	2052年2月28日	商業	155,631.98	2014年5月	1,193	100%	101	2,081	2,081	100%	2,081
96	濰坊萬達廣場	濰坊萬達廣場有限公司	濰坊	奎文區	商務金融、 城鎮住宅	2052年4月4日	商業	159,971.80	2014年5月	1,176	95%	66	1,174	1,174	100%	1,174

附錄四

物業估值報告

第三類：貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業（續） 截止2014年6月30日估值概要表（續）

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	車位 數量	出租率	租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	於 估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)		貴集團 應佔 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	
													83,347	181,321	178,745	181,321
97	福州恒力城	萬達商業地產(香港) 有限公司	福州	鼓樓區	商業、 批發零售用地、 辦公樓、 住宅	2044年8月29日	商業	78,193.08	2012年11月	400	100%	51	2,090	32.70%	683	
98	滿洲里萬達廣場	滿洲里萬達廣場有限公司	滿洲里	互貿區	批發零售用地	2052年7月10日	商業	67,943.37	2014年6月	—	100%	22	526	100%	526	
99	赤峰萬達廣場	赤峰萬達廣場有限公司	赤峰	新城區	住宅、商業	2051年12月30日	商業	171,499.34	2014年6月	1,468	100%	60	1,216	100%	1,216	
100	銀川西夏萬達廣場	銀川西夏萬達廣場 有限公司	銀川	西夏區	商業	2052年7月30日	商業、寫字樓	140,386.81	2014年7月	800	100%	52	1,016	100%	1,016	
總計												14,729,563.39	7,901	98%	181,321	178,745

附註

以下該等物業均含有人防車位。因貴集團並不擁有該等物業人防車位的所有權，我們並未賦予該等物業人防車位商業價值。然而，應貴集團要求，我們須按非市值基準評估貴集團擁有的已建成及作投資用途的該等物業人防車位於各自現狀下的價值，以供貴集團管理層參考。根據香港測量師學會估值準則遵循的國際估值準則，該價值（稱作投資價值）定義為「擁有人或潛在擁有人作個人投資或營運目的而持有的資產價值」。投資價值是實體特定的價值基準，反映實體持有資產所獲取的利益，因此不一定涉及假定交易。貴集團擁有的該等物業的投資價值已於相應估值證書附註內分別呈列。務須強調投資價值並非市場價值。

- (1) 根據貴集團提供資料，北京CBD萬達廣場尚有727個人防車位，概約面積為31,650.55平方米。該物業（含人防車位）於2014年6月30日現狀下之投資價值為人民幣6,154,000,000元（貴集團應佔100%權益人民幣6,154,000,000元）。

- (2) 根據 貴集團提供資料，青島CBD萬達廣場尚有675個人防車位，概約面積為28,167.00平方米。該物業(含人防車位)於2014年6月30日現狀下之投資價值為人民幣2,124,000,000元(貴集團應佔100%權益人民幣2,124,000,000元)。
- (3) 根據 貴集團提供資料，南京建鄴萬達廣場尚有1,207個人防車位，概約面積為48,431.06平方米。該物業(含人防車位)於2014年6月30日現狀下之投資價值為人民幣2,486,000,000元(貴集團應佔100%權益人民幣2,486,000,000元)。
- (4) 根據 貴集團提供資料，濟南魏家莊萬達廣場尚有719個人防車位，概約面積為50,400.82平方米。該物業(含人防車位)於2014年6月30日現狀下之投資價值為人民幣2,057,000,000元(貴集團應佔100%權益人民幣2,057,000,000元)。
- (5) 根據 貴集團提供資料，寧波江北萬達廣場尚有1,055個人防車位，概約面積為31,056.34平方米。該物業(含人防車位)於2014年6月30日現狀下之投資價值為人民幣1,879,000,000元(貴集團應佔100%權益人民幣1,879,000,000元)。
- (6) 根據 貴集團提供資料，武漢菱角湖萬達廣場尚有927個人防車位，概約面積為45,304.00平方米。該物業(含人防車位)於2014年6月30日現狀下之投資價值為人民幣1,946,000,000元(貴集團應佔100%權益人民幣1,946,000,000元)。
- (7) 根據 貴集團提供資料，淮安萬達廣場尚有737個人防車位，概約面積為36,694.00平方米。該物業(含人防車位)於2014年6月30日現狀下之投資價值為人民幣1,494,000,000元(貴集團應佔100%權益人民幣1,494,000,000元)。
- (8) 根據 貴集團提供資料，石家莊裕華萬達廣場尚有367個人防車位，概約面積為18,862.88平方米。該物業(含人防車位)於2014年6月30日現狀下之投資價值為人民幣2,559,000,000元(貴集團應佔100%權益人民幣2,559,000,000元)。
- (9) 根據 貴集團提供資料，大慶薩爾圖萬達廣場尚有461個人防車位，概約面積為18,351.00平方米。該物業(含人防車位)於2014年6月30日現狀下之投資價值為人民幣1,515,000,000元(貴集團應佔100%權益人民幣1,515,000,000元)。
- (10) 根據 貴集團提供資料，泰州萬達廣場尚有777個人防車位，概約面積為42,733.85平方米。該物業(含人防車位)於2014年6月30日現狀下之投資價值為人民幣1,513,000,000元(貴集團應佔100%權益人民幣1,513,000,000元)。
- (11) 根據 貴集團提供資料，大連萬達中心尚有82個人防車位，概約面積為9,101.91平方米。該物業(含人防車位)於2014年6月30日現狀下之投資價值為人民幣1,415,000,000元(貴集團應佔100%權益人民幣1,415,000,000元)。

- (12) 根據 貴集團提供資料，南昌紅谷灘萬達廣場尚有539個人防車位，概約面積為27,607.00平方米。該物業(含人防車位)於2014年6月30日現狀下之投資價值為人民幣1,700,000,000元(貴集團應佔100%權益人民幣1,700,000,000元)。
- (13) 根據 貴集團提供資料，宜興萬達廣場尚有268個人防車位，概約面積為16,902.70平方米。該物業(含人防車位)於2014年6月30日現狀下之投資價值為人民幣1,846,000,000元(貴集團應佔90.32%權益人民幣1,667,000,000元)。
- (14) 根據 貴集團提供資料，無錫惠山萬達廣場尚有249個人防車位，概約面積為13,957.63平方米。該物業(含人防車位)於2014年6月30日現狀下之投資價值為人民幣1,555,000,000元(貴集團應佔100%權益人民幣1,555,000,000元)。
- (15) 根據 貴集團提供資料，東莞長安萬達廣場尚有772個人防車位，概約面積為22,718.81平方米。該物業(含人防車位)於2014年6月30日現狀下之投資價值為人民幣2,034,000,000元(貴集團應佔100%權益人民幣2,034,000,000元)。
- (16) 根據 貴集團提供資料，長春寬城萬達廣場尚有315個人防車位，概約面積為3,191.91平方米。該物業(含人防車位)於2014年6月30日現狀下之投資價值為人民幣1,559,000,000元(貴集團應佔100%權益人民幣1,559,000,000元)。
- (17) 根據 貴集團提供資料，長沙開福萬達廣場尚有295個人防車位，概約面積為10,708.24平方米。該物業(含人防車位)於2014年6月30日現狀下之投資價值為人民幣1,951,000,000元(貴集團應佔100%權益人民幣1,951,000,000元)。
- (18) 根據 貴集團提供資料，徐州萬達廣場尚有800個人防車位，概約面積為9,042.70平方米。該物業(含人防車位)於2014年6月30日現狀下之投資價值為人民幣1,446,000,000元(貴集團應佔100%權益人民幣1,446,000,000元)。
- (19) 根據 貴集團提供資料，南京江寧萬達廣場尚有428個人防車位，概約面積為41,425.09平方米。該物業(含人防車位)於2014年6月30日現狀下之投資價值為人民幣2,655,000,000元(貴集團應佔100%權益人民幣2,655,000,000元)。

附錄四

物業估值報告

第四類：貴集團在中國擁有的已建成及作銷售用途物業
截止2014年6月30日估值概要表

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	竣工年份 及月份	車位 數量	預售面積 (平方米)	於		貴集團 應佔 權益	貴集團 應佔 於估值日 現況下 的市值
												預售 金額	估值日 現況下 的市值		
1	蚌埠萬達廣場	蚌埠萬達廣場有限公司	蚌埠	蚌山區	商業、辦公、 住宅及配套	住宅2081年 11月14日 商業2051年 11月14日	商業、 住宅、 公寓	101,521.92	2014年5月	916	40,820.11	499	1,071	100%	1,071
2	北京大湖公館	北京景藏健康置業 有限公司	北京	朝陽區	住宅、商業、 地下商業、 地下車位	2074年8月30日	住宅	1,459.51	2009年11月	—	—	—	74	100%	74
3	北京石景山萬達廣場	北京銀河萬達置業 有限公司	北京	石景 山區	地下車庫、 辦公、地下 商業、商業	2057年6月20日	寫字樓	493.47	2010年3月	—	—	—	14	100%	14
4	常州新北萬達廣場	常州新北萬達廣場 投資有限公司	常州	新北區	商辦住	2050年6月29日	商業	288.38	2012年7月	—	—	—	10	100%	10
5	成都金牛萬達廣場	成都金牛萬達廣場 投資有限公司	成都	金牛區	城鎮混合 住宅	2050年12月2日	寫字樓、 車位	53,706.06	2013年12月	1,400	7,139.68	53	276	100%	276
6	大連高新萬達廣場	大連高新萬達廣場 投資有限公司	大連	高新 園區	商務金融	商業2052年 11月29日	商業、 公寓	23,546.44	2013年10月	—	3,555.34	154	467	100%	467
7	大連明珠車位	大連明珠房地產開發 有限公司	大連	沙河 口區	城鎮混合住宅	2074年8月29日	車位	737.01	2003年5月	22	—	—	5	100%	5

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第四類：貴集團在中國擁有的已建成及作銷售用途物業（續）
截止2014年6月30日估值概要表（續）

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	竣工年份 及月份	單位 數量	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	於 估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)	貴集團 應佔 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
8	大連萬達中心	大連萬達商業地產 股份有限公司	大連	中山區	商服	2048年9月22日	公寓	27,562.26	2011年6月	85	25,886.08	790	814	100%	814
9	大慶薩爾圖萬達廣場	大慶薩爾圖萬達廣場 投資有限公司	大慶	薩爾 圖區	商業、住宅	商業2049年 12月21日 住宅2079年 12月21日	商業、 寫字樓、 住宅	13,804.08	2011年7月	11	1,652.68	9	211	100%	211
10	丹東萬達廣場	丹東萬達廣場有限公司	丹東	振興區	住宅、商務金融	商業2052年 6月15日 住宅2082年 6月15日	商業、 寫字樓	18,982.89	2013年11月	-	2,804.12	34	231	100%	231
11	東莞長安萬達廣場	東莞長安萬達廣場 有限公司	東莞	長安鎮	普通商品 住房及商服	商業2051年 8月23日 住宅2081年 8月23日	商業、 公寓等	36,957.60	2014年1月	174	9,370.15	258	805	100%	805
12	撫順萬達廣場	撫順萬達廣場有限公司	撫順	新撫區	商住	商業2051年 5月30日 住宅2081年 5月30日	商業、 住宅、 寫字樓、 公寓	84,265.05	2014年6月	81	5,191.15	71	1,025	100%	1,025
13	哈爾濱哈西萬達廣場	哈爾濱哈西萬達 廣場有限公司	哈爾濱	南崗區	商住	商業2051年 3月20日 住宅2081年 3月20日	商業、 住宅等	10,423.70	2013年9月	-	9,966.35	154	161	100%	161
14	呼和浩特萬達廣場	呼和浩特萬達廣場 投資有限公司	呼和 浩特	賽罕區	住宅兼容 商業	商業2049年 4月26日 住宅2079年 4月26日	商業、 住宅等	59,221.89	2013年9月	1	55,661.61	511	597	100%	597
15	淮安萬達廣場	淮安萬達廣場投資 有限公司	淮安	清河區	商業、居住	商業2048年 10月16日 住宅2078年 10月16日	單位	13,618.52	2011年3月	239	-	-	30	100%	30

附錄四

物業估值報告

第四類：貴集團在中國擁有的已建成及作銷售用途物業（續）
截止2014年6月30日估值概要表（續）

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	竣工年份 及月份	車位 數量	預售面積 (平方米)	預售 金額 (人民幣 百萬元)	於 估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)		貴集團 應佔 權益 (%)		貴集團 應佔 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
													6	100%	6	100%	
16	長春紅旗街 萬達廣場	吉林省地工置業 開發有限公司	長春	朝陽區	其他商服	2059年5月29日	商業	266.53	2010年11月	—	—	6	6	100%	6	6	6
17	濟南魏家莊 萬達廣場	濟南萬達商業廣場 置業有限公司	濟南	市中區	住宅	住宅2079年 2月15日	住宅、 車位	11,403.61	2012年6月	349	11,403.61	67	67	100%	67	100%	67
18	江陰萬達廣場	江陰萬達廣場投資 有限公司	江陰	城西 片區	批發零售、 城鎮住宅	商業2050年 12月19日 住宅2080年 12月19日	商業、 住宅、 公寓	63,812.96	2013年5月	229	5,168.86	79	824	100%	824	100%	824
19	晉江萬達廣場	晉江萬達廣場有限公司	晉江	梅嶺組 團石鼓 片區	酒店、商業、 辦公、居住	商業2050年 11月11日 辦公2060年 11月11日 住宅2080年 11月11日	商業、 寫字樓、 住宅、 公寓	84,808.29	2014年4月	477	18,069.85	115	594	100%	594	100%	594
20	廊坊萬達廣場	廊坊萬達廣場投資 有限公司	廊坊	廣陽區	批發零售、 城鎮住宅	商業2050年 6月19日 住宅2080年 6月19日	商業、 住宅、 公寓、 寫字樓	11,425.34	2012年7月	—	6,477.61	65	154	100%	154	100%	154
21	綿陽涪城萬達廣場	綿陽涪城萬達廣場 有限公司	綿陽	涪城區	商業兼容 居住	商業： 2051年1月25日 住宅： 2081年1月25日	商業、 住宅等	17,817.69	2013年5月	277	17,817.69	185	185	100%	185	100%	185

附錄四

物業估值報告

第四類：貴集團在中國擁有的已建成及作銷售用途物業(續)
截止2014年6月30日估值概要表(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	竣工年份 及月份	車位 數量	預售面積 (平方米)	於 估值日		貴集團 應佔		貴集團 應佔 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
												預售 金額 (人民幣 百萬元)	現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	應佔 權益 (%)	應佔 權益 (%)	
22	南京江寧萬達廣場	南京江寧萬達廣場 有限公司	南京	江寧區	城鎮混合 住宅、 批發零售、 住宿餐飲、 商務金融、 其他商服	商業2052年 2月15日 住宅2082年 2月15日	商業、 住宅、 公寓、 寫字樓	215,234.27	2014年6月	300	182,301.80	3,256	3,859	100%	100%	3,859
23	南京江南明珠車位	南京萬達房地產 開發有限公司	南京	白下區	住宅	2071年9月19日	車庫	662.79	2003年5月	47	—	4	4	100%	100%	4
24	寧波江北萬達廣場	寧波江北萬達廣場 投資有限公司	寧波	江北區	商業	2049年9月14日	公寓	170.37	2011年6月	—	170.37	2	2	100%	100%	2
25	寧波鄞州萬達廣場	寧波萬達商業廣場 有限公司	寧波	鄞州區	商業	2045年1月11日	寫字樓	3,494.94	2009年9月	241	225.53	3	42	100%	100%	42
26	寧德萬達廣場	寧德萬達廣場有限公司	寧德	蕉城區	商服—批發零售、 商務金融、 住宿餐飲； 住宅—城鎮住宅	商業2051年 1月3日	商業	1,091.48	2013年8月	24	791.48	20	23	100%	100%	23
27	莆田萬達廣場	莆田萬達廣場 有限公司	莆田	城廂區	商業、住宅、 商貿物流、辦公、 酒店及配套設施	2051年6月19日	商業	6,192.34	2013年1月	—	1,644.69	43	166	100%	100%	166

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第四類：貴集團在中國擁有的已建成及作銷售用途物業 (續)
截止2014年6月30日估值概要表 (續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	竣工年份 及月份	車位 數量	預售面積 (平方米)	預售 金額 (人民幣 百萬元)	於 估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)	貴集團 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
28	青島李滄萬達廣場	青島李滄萬達廣場 投資有限公司	青島	李滄區	商務金融、 住宅、商服、 公共管理與 公共服務	2050年12月27日	商業	1,353.02	2013年9月	25	384.02	0.4	22	100%	22
29	滿洲里萬達廣場	滿洲里萬達廣場 有限公司	滿洲里	互貿區	批發零售	2052年7月10日	商業	35,442.38	2014年6月	—	2,372.47	43	286	100%	286
30	廈門集美萬達廣場	廈門集美萬達廣場 有限公司	廈門	集美區	批發零售	2051年7月28日	商業	2,648.73	2013年5月	—	177.50	7	54	100%	54
31	長春寬城萬達廣場	長春寬城萬達廣場 有限公司	長春	寬城區	住宅、商務金融	商業2051年 3月30日 住宅2081年 3月30日	商業、 住宅、 公寓	47,850.33	2014年6月	448	39,926.60	512	563	100%	563
32	上海寶山萬達廣場	上海寶山萬達投資 有限公司	上海	寶山區	其他商服	2060年9月15日	寫字樓	7,746.90	2012年4月	—	1,464.78	29	155	65%	101
33	上海江橋萬達廣場	上海嘉定萬達投資 有限公司	上海	嘉定區	住宅、 商業、辦公	2059年5月7日	車位	10,366.80	2011年2月	318	—	—	19	100%	19
34	上海松江萬達廣場	上海松江萬達廣場 投資有限公司	上海	松江區	商務辦公	辦公2062年 2月28日 商業2052年 2月28日	商業、 公寓	129,251.52	2014年5月	—	129,251.52	2,773	2,773	100%	2,773
35	紹興柯橋萬達廣場	紹興柯橋萬達廣場 投資有限公司	紹興市	柯橋區	商業	2049年9月29日	車位	5,150.00	2011年11月	412	—	—	36	100%	36
36	瀋陽北一路萬達廣場	瀋陽萬達房地產 有限公司	瀋陽	鐵西區	商業服務	2050年6月13日	商業、 公寓	2,492.82	2012年8月	—	—	—	57	100%	57

附錄四

物業估值報告

第四類：貴集團在中國擁有的已建成及作銷售用途物業 (續)
截止2014年6月30日估值概要表 (續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	竣工年份 及月份	單位 數量	預售面積 (平方米)	預售 金額 (人民幣 百萬元)	於 估值日 現況下 的市值		貴集團 應佔 權益		貴集團 應佔 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
													(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	
37	瀋陽鐵西萬達廣場	瀋陽萬達房地產 有限公司	瀋陽	鐵西區	城鎮混合住宅	2046年11月1日	商業	1,624.93	2010年8月	—	—	20	20	100%	20	100%	20
38	石家莊裕華萬達廣場	石家莊萬達廣場 投資有限公司	石家莊	裕華區	城鎮住宅、 其他商服	商業2048年 12月30日 住宅2078年 12月30日	住宅、 車庫、 地下室	18,813.50	2013年12月	47	683.65	1.7	74	100%	74	100%	74
39	太倉萬達廣場	太倉萬達廣場投資 有限公司	太倉	城廂鎮	商業、住宅	商業2051年 4月19日 住宅2081年 4月19日	商業、 寫字樓、 住宅	110,158.29	2013年10月	455	60,402.82	442	1,134	100%	1,134	100%	1,134
40	太原龍湖萬達廣場	太原萬達廣場 有限公司	太原市	杏花 嶺區	城鎮住宅	住宅2057年 9月14日	住宅	23,826.37	2012年12月	997	18,188.87	273	348	100%	348	100%	348
41	泰州萬達廣場	泰州海陵萬達廣場 投資有限公司	泰州	海陵區	商服、住宅、 商務金融	商服2050年 3月31日 住宅2080年 3月31日	商業、 住宅、 寫字樓、 車庫	17,052.11	2012年5月	238	4,393.08	51	390	100%	390	100%	390
42	唐山路南萬達廣場	唐山萬達廣場投資 有限公司	唐山	路南區	城鎮住宅	商業2049年 1月29日 住宅2079年 1月29日	住宅、 公寓、 商業、 寫字樓	249,310.30	2013年4月	257	128,284.57	1,491	2,384	100%	2,384	100%	2,384
43	天津萬達中心	天津萬達中心投資 有限公司	天津	河東區	城鎮住宅、 住宿餐飲及商服	2051年6月23日	商業	28,828.13	2013年8月	—	—	—	1,001	100%	1,001	100%	1,001
44	通遼萬達廣場	通遼萬達廣場投資 有限公司	通遼	科爾 沁區	住宅	2053年7月19日	商業	2,107.00	2013年9月	—	—	—	53	100%	53	100%	53

附錄四

物業估值報告

第四類：貴集團在中國擁有的已建成及作銷售用途物業（續）
截止2014年6月30日估值概要表（續）

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	竣工年份 及月份	單位 數量	預售面積 (平方米)	預售 金額 (人民幣 百萬元)	於 估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)	貴集團 應佔 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
45	溫州龍灣萬達廣場	溫州龍灣萬達廣場 投資有限公司	溫州市	龍灣區	批發零售、商業 金融(辦公)、 住宿餐飲	2051年1月24日	商業、 寫字樓	60,590.25	2013年4月	-	9,364.28	339	1,580	100%	1,580
46	無錫惠山萬達廣場	無錫惠山萬達廣場 有限公司	無錫	惠山區	商業、辦公、居住	商業2051年 6月12日 居住2081年 6月12日	商業、 住宅、 公寓	58,332.62	2013年11月	-	3,304.76	49	830	100%	830
47	無錫濱湖萬達廣場	無錫萬達商業廣場 投資有限公司	無錫	濱湖區	辦公、商業、 住宅	2076年10月25日	公寓、 車位	9,531.16	2010年11月	792	-	-	65	100%	65
48	蕪湖鏡湖萬達廣場	蕪湖鏡湖萬達廣場有限公司	蕪湖	鏡湖區	商業、酒店、 辦公、住宅	商業2051年 3月24日 住宅2081年 3月24日	商業、 住宅、 寫字樓	14,189.99	2012年11月	-	782.52	10	329	100%	329
49	武漢萬達中心	武漢武昌萬達廣場 投資有限公司	武漢	武昌區	商務金融、 城鎮住宅	商業2050年 7月28日 住宅2080年 7月28日	住宅、 商業	6,029.91	2011年12月	29	6,029.91	84	84	100%	84
50	西安大明宮萬達廣場	西安大明宮萬達 廣場有限公司	西安	未央區	商業	2052年2月4日	商業、 公寓、 寫字樓	152,661.51	2013年10月	-	507.77	21	1,587	100%	1,587
51	西雙版納國際 旅遊度假區	西雙版納國際旅遊 度假區開發有限公司	景洪市	景洪 工業 園區	城鎮住宅、 公共設施	商業2051年 8月24日 住宅2081年 8月24日	商業、 住宅等	6,325.28	2014年1月	36	4,005.26	33	47	80%	38

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第四類：貴集團在中國擁有的已建成及作銷售用途物業（續） 截止2014年6月30日估值概要表（續）

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	竣工年份 及月份	車位 數量	預售面積 (平方米)	預售 金額	於		貴集團 應佔 權益	貴集團 應佔 於估值日 現況下 的市值
													預售 金額	於 估值日 現況下 的市值		
													(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)
52	泉州浦西萬達廣場	泉州浦西萬達廣場 投資有限公司	泉州	豐澤區	商服、 住宅	商服2050年 8月2日 住宅2080年 8月2日	住宅、 寫字樓、 商業、 車庫	23,753.67	2013年3月	47	23,632.35	375	377	377	100%	377
53	徐州萬達廣場	徐州萬達廣場有限公司	徐州	雲龍區	批發零售、城鎮 住宅、商務金融	商業2051年 11月28日	商業、 寫字樓、 公寓	32,820.23	2014年6月	—	8,139.19	170	659	659	100%	659
54	宜昌萬達廣場	宜昌萬達廣場 投資有限公司	宜昌	伍家 崗區	城鎮住宅、 其他商服	2049年 5月30日	車庫	13,816.82	2010年11月	368	—	—	33	33	100%	33
55	宜興萬達廣場	宜興萬達廣場有限公司	宜興	宜興	城鎮住宅	商業2051年 3月16日 住宅2081年 3月16日	商業、 寫字樓、 住宅	149,676.81	2014年5月	668	63,382.42	831	1,987	90.32%	1,795	
56	余姚萬達廣場	余姚萬達廣場投資 有限公司	余姚	余姚	商業住宅	商業2051年 11月27日 住宅2081年 11月27日	商業、 寫字樓、 住宅	127,733.18	2014年6月	662	124,261.48	2,062	2,143	100%	2,143	
57	漳州碧湖萬達廣場	漳州萬達廣場有限公司	漳州	龍文區	商服、住宅	商業2050年 12月24日 住宅2080年 12月24日	商業、 住宅、 公寓、 寫字樓	39,393.59	2013年12月	475	11,513.91	116	641	100%	641	
58	長沙開福萬達廣場	長沙開福萬達廣場 投資有限公司	長沙	開福區	商業、住宅	商業2050年 7月29日 住宅2080年 7月29日	住宅、 車庫	2,366.17	2013年8月	104	532.54	7	29	100%	29	
59	鎮江萬達廣場	鎮江萬達廣場投資 有限公司	鎮江	潤州區	商務金融	2049年12月20日	商業	1,513.98	2011年7月	—	1,513.98	34	34	100%	34	

附錄四

物業估值報告

第四類：貴集團在中國擁有的已建成及作銷售用途物業（續）
截止2014年6月30日估值概要表（續）

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	竣工年份 及月份	單位 數量	預售面積 (平方米)	預售 金額 (人民幣 百萬元)	於 估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)	貴集團 應佔 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
60	南京建邺萬達廣場	南京萬達廣場投資 有限公司	南京	建邺區	城鎮混合住宅	2048年7月23日	寫字樓、 車庫	1,154.86	2012年11月	84	51.10	1	11	100%	11
61	福州巨力城	萬達商業地產(香港) 有限公司	福州	鼓樓區	商業、辦公、 住宅	住宅2074年 8月29日 辦公2054年 8月29日	住宅、 商業等	10,424.93	2012年6月	100	1,099.03	26	255	32.70%	83
62	大連金石國際度假區	大連金石文化旅游 投資有限公司	大連	金州 新區	城鎮住宅	2062年1月19日	住宅、 商業、 停車位	222,671.58	2013年12月	109	121,532.72	971	1,769	80%	1,415
63	廣州增城萬達廣場	廣州增城萬達廣場 有限公司	廣州	增城區	商務金融	2052年4月10日	商業、 公寓	131,043.77	2014年4月	-	131,043.77	1,966	1,966	100%	1,966
64	南昌萬達星城商舖	南昌萬達房地產 開發有限公司	南昌	紅谷灘 新區	住宅	2072年7月	商業	601.29	2009年5月	-	-	-	15	100%	15
	總計						2,621,624.12			11,544	1,302,345.63	19,086	35,527		34,746

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業
截止2014年6月30日估值概要表

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (平方米)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量 (個)	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	已竣 工建築 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	假設於 估價日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估價日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 於估價日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
1	安縣萬達廣場	安縣萬達廣場 投資有限公司	安縣	文峰區	商業服務業設施 兼營居住	商業2053年3月3日 住宅2083年3月3日	111,593.95	636,423.64	2013年4月	2016年3月	1,698	169,614.70	1,434	647	1,966	4,885	1,000	100%	1,000
2	蚌埠萬達廣場	蚌埠萬達廣場 有限公司	蚌埠	蚌山區	其他商服、 城鎮住宅	商業2053年3月6日 住宅2083年3月6日	64,964.13	271,140.00	2013年5月	2015年3月	335	24,676.45	228	510	885	2,186	747	100%	747
3	亳州萬達廣場	亳州萬達廣場 投資有限公司	亳州	譙城區	商住	商業2054年1月12日 住宅2084年1月12日	196,566.10	897,951.00	2014年4月	2017年6月	1,750	42,270.22	440	56	3,761	6,186	591	100%	591
4	常州武進萬達廣場	常州武進萬達廣場 投資有限公司	常州	武進區	其他商服、 城鎮住宅	商業2052年10月8日 住宅2082年10月8日	115,741.30	595,904.20	2012年12月	2015年7月	1,629	98,397.79	882	1,205	1,738	5,773	2,966	100%	2,966
5	成都郫縣萬達廣場	成都郫縣萬達廣場 投資有限公司	成都	郫縣	商業兼住宅	商業2054年4月17日 住宅2084年4月17日	174,402.34	861,495.08	2014年3月	2017年5月	3,552	-	-	31	3,929	5,844	498	100%	498
6	成都萬達華華酒店	成都萬達酒店投資 有限公司	成都	錦江區	商業	2054年2月2日	9,464.45	92,115.00	2014年5月	2016年5月	194	-	-	32	1,209	1,854	651	100%	651
7	赤峰萬達廣場	赤峰萬達廣場 有限公司	赤峰	新城區	商業住宅	商業2051年12月30日 住宅2081年12月30日	271,327.15	700,243.48	2012年3月	2015年5月	1,907	301,027.28	2,337	1,255	1,672	5,582	2,941	100%	2,941
8	大連高新萬達廣場	大連高新萬達廣場 投資有限公司	大連	高新區	城鎮住宅	商業2052年3月22日 住宅2082年3月22日	82,419.80	186,309.47	2013年3月	2015年5月	909	37,412.38	841	934	987	4,416	1,758	100%	1,758
9	牡丹江萬達廣場	牡丹江萬達廣場 投資有限公司	牡丹江	西安區	其他商服、住宅、 批發零售	商業2054年4月9日 住宅2084年4月9日	232,383.90	549,336.00	2014年5月	2016年9月	900	-	-	39	2,600	3,979	272	100%	272

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業（續）
截止2014年6月30日估值概要表（續）

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (平方米)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量 (個)	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	已竣工 支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	假設於 估價日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估價日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 於估價日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
10	大連聖輝萬達廣場	大連聖輝萬達廣場 投資有限公司	大連	金州新區	住宿餐飲	2014年1月7日	98,664.00	730,000.00	2014年3月	2018年10月	-	-	266	3,687	7,032	1,593	100%	1,593	
11	丹東萬達廣場	丹東萬達廣場 有限公司	丹東	振興區	住宅、商務金融	2012年6月15日	99,919.02	404,775.74	2012年3月	2014年9月	1,585	227,402.37	864	805	3,361	1,947	100%	1,947	
12	德州萬達廣場	德州萬達廣場投資 有限公司	德州	德城區	商務金融、住宅	商業2015年8月1日 住宅2008年8月1日	166,745.00	772,657.16	2013年9月	2017年8月	1,800	81,324.85	544	2,883	5,637	1,088	100%	1,088	
13	東莞東城萬達廣場	東莞東城萬達廣場 投資有限公司	東莞	東城區	商住混合、商業	商業2012年6月1日 住宅2002年6月1日	123,905.42	455,081.38	2012年7月	2015年4月	509	93,609.58	1,648	1,669	8,088	3,412	100%	3,412	
14	東莞厚街萬達廣場	東莞厚街萬達廣場 投資有限公司	東莞	厚街鎮	普通商品住房、 商業；商務金融	商業2014年1月5日 住宅2004年1月5日	139,778.60	549,750.00	2013年12月	2016年6月	1,400	63,401.36	454	2,928	7,305	2,066	100%	2,066	
15	東營萬達廣場	東營大連萬達廣場 投資有限公司	東營	東營區	住宅	2008年6月23日	175,066.60	728,172.60	2013年9月	2016年7月	1,750	143,234.48	939	3,145	7,490	1,374	100%	1,374	
16	佛山南海萬達廣場	佛山南海萬達廣場 有限公司	佛山	南海區	城鎮住宅、批發 零售、商務金融、 住宿餐飲、其他商業	商業2012年6月16日 住宅2002年6月16日	96,960.30	639,787.54	2012年11月	2015年4月	1,305	223,794.68	1,803	2,005	9,594	4,095	100%	4,095	
17	福清萬達廣場	福清萬達廣場 有限公司	福清	福清	商業批發零售、 住宿餐飲、商務 金融、城鎮住宅 (不含別墅)	商業2013年1月16日 住宅2003年1月16日	80,130.00	393,670.73	2012年12月	2015年3月	786	235,809.63	1,191	657	4,987	3,393	100%	3,393	

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業（續）
截止2014年6月30日估值概要表（續）

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (平方米)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量 (個)	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	已竣 工建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	假設於 估值日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
18	撫順萬達廣場	撫順萬達廣場 有限公司	撫順	新撫區	商住	商業2051年5月30日 住宅2008年5月30日	29,093.00	239,334.60	2012年4月	2015年6月	1,002	55,542.41	421	924	52	1,689	1,488	100%	1,488
19	阜陽萬達廣場	阜陽萬達廣場投資 有限公司	阜陽	潁州區	商服、居住	商業2051年10月2日 住宅2008年10月2日	161,320.00	667,889.56	2013年10月	2016年4月	1,000	206,573.09	1,905	491	2,502	6,158	1,154	100%	1,154
20	廣元萬達廣場	廣元萬達廣場投資 有限公司	廣元	利州區	商業、辦公、 城鎮住宅	商業2051年5月7日 住宅2008年5月7日	116,943.23	615,342.13	2013年6月	2015年10月	1,450	41,025.39	485	885	1,903	4,821	1,376	100%	1,376
21	廣州蘿崗萬達廣場	廣州蘿崗萬達廣場 有限公司	廣州	黃埔區	商務金融	2053年12月4日	89,753.00	416,411.20	2013年12月	2015年10月	-	62,184.85	1,589	670	1,749	6,880	1,729	100%	1,729
22	廣州南沙萬達廣場	廣州南沙萬達廣場 有限公司	廣州	南沙區	商業服務業設施、 綠地廣場	商業2054年1月25日 居住2004年1月25日	71,416.00	410,845.09	2014年5月	2016年7月	-	2,584.40	85	213	2,077	5,665	1,444	100%	1,444
23	廣州番禺萬達廣場	廣州市萬諾投資 管理有限公司	廣州	番禺區	批發零售、 商務金融	2058年11月7日	67,500.00	489,933.70	2012年5月	2014年8月	-	179,821.71	3,490	2,367	1,748	6,975	4,076	100%	4,076
24	上饒萬達廣場	上饒萬達廣場投資 有限公司	上饒	信州區	城鎮住宅、 商服、娛樂	商業2054年4月9日 住宅2004年4月9日	133,312.00	744,700.00	2014年6月	2016年9月	1,225	-	-	2	2,769	5,535	884	100%	884
25	桂林高新萬達廣場	桂林高新萬達廣場 有限公司	桂林	七星區	住宅、批發零售	商業2054年5月24日 住宅2004年5月24日	73,041.10	330,200.00	2014年3月	2015年10月	1,300	-	-	20	1,730	4,192	378	82.15%	311

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業（續）
截止2014年6月30日估值概要表（續）

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (平方米)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量 (個)	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	已竣 工建築 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	假設於 估值日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
26	哈爾濱哈南 萬達廣場	哈爾濱哈南萬達 廣場投資有限公司	哈爾濱	平房區	商品住房、批發零售 住宅2084年1月14日	商業2054年1月14日	335,208.53	809,706.32	2014年3月	2017年8月	2,325	-	29	3,712	6,554	529	529	100%	529
27	哈爾濱萬達城	哈爾濱萬達城投資 有限公司	哈爾濱	高新區	住宅、商服 住宅2083年7月1日	商服2083年7月1日	516,985.10	1,528,405.16	2013年6月	2018年5月	4,819	186,357.70	1,560	966	7,639	11,828	1,976	100%	1,976
28	杭州拱墅萬達廣場	杭州拱墅萬達投資 有限公司	杭州	拱墅區	商服 住宅2083年7月1日	2053年3月27日	83,381.00	355,259.93	2013年9月	2015年3月	2,334	48,046.50	1,393	801	1,553	6,700	2,418	100%	2,418
29	合肥萬達城	合肥萬達城投資 有限公司	合肥	濱湖新區	商辦、住宅 住宅2083年10月18日	商業2083年10月18日	554,736.68	1,813,734.29	2013年10月	2019年8月	6,495	761,743.34	6,473	1,664	9,874	14,821	3,070	100%	3,070
30	呼和浩特萬達廣場	呼和浩特萬達廣場 投資有限公司	呼和浩特	賽罕區	住宅兼容商業 住宅2079年4月26日	商業2049年4月26日	262,229.53	314,207.80	2012年4月	2015年11月	1,056	242,296.97	1,984	702	796	2,589	984	100%	984
31	黃石萬達廣場	黃石萬達廣場 投資有限公司	黃石	黃石港區	城鎮住宅、 商務金融 住宅2083年8月9日	商業2083年8月9日	171,428.00	868,444.25	2013年8月	2016年10月	1,850	124,676.31	992	654	3,189	6,830	1,478	100%	1,478
32	雞西萬達廣場	雞西萬達廣場投資 有限公司	雞西	雞冠區	綜合(住宅、商服) 住宅2083年5月4日	商業2083年5月4日	56,256.00	361,691.00	2013年6月	2016年6月	488	31,210.34	390	236	1,371	3,164	445	100%	445
33	濟寧太白路 萬達廣場	濟寧太白路萬達 廣場有限公司	濟寧	市中區	城鎮住宅、商服 住宅2082年10月31日	商業2082年10月31日	129,702.00	512,033.41	2012年11月	2014年10月	424	275,088.32	3,168	1,560	788	4,989	3,262	100%	3,262

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業（續）
截止2014年6月30日估值概要表（續）

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (平方米)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量 (個)	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	已竣 工建築 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	假設於 估值日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
34	佳木斯萬達廣場	佳木斯萬達廣場 投資有限公司	佳木斯	向陽東區	商服、住宅	商業：2053年5月6日 住宅：2088年5月6日	277,560.00	987,076.00	2013年5月	2017年10月	2,350	107,232.93	888	472	4,112	7,352	927	100%	927
35	嘉興萬達廣場	嘉興萬達廣場投資 有限公司	嘉興	南湖新區	商業服務、 商住	商業2085年7月5日 住宅2088年7月5日	178,370.70	647,243.46	2013年8月	2016年8月	803	85,600.84	698	550	2,641	5,338	1,280	100%	1,280
36	江門萬達廣場	江門萬達廣場投資 有限公司	江門	蓬江區	商服	2053年2月7日	105,573.60	563,600.25	2013年4月	2015年9月	500	116,780.70	1,716	1,012	2,644	6,867	1,447	100%	1,447
37	金華萬達廣場	金華萬達廣場投資 有限公司	金華	金東區	商業服務業	2052年8月31日	90,768.19	487,068.40	2012年11月	2014年9月	-	171,726.04	2,461	2,076	482	6,102	4,772	100%	4,772
38	晉江萬達廣場	晉江萬達廣場 有限公司	晉江	梅嶺組團 石鼓片區	酒店、商業、 辦公、居住	商業2080年11月11日 辦公2080年11月11日 住宅2080年11月11日	170,666.00	324,591.93	2010年12月	2015年4月	1,508	52,444.09	329	332	918	2,305	890	100%	890
39	荊門萬達廣場	荊門萬達廣場投資 有限公司	荊門	掇刀區	城鎮住宅、商業	商業2085年2月5日 住宅2088年2月5日	141,620.97	729,400.00	2014年3月	2016年11月	2,000	10,307.07	208	72	2,772	4,604	416	100%	416
40	荊州萬達廣場	荊州萬達廣場投資 有限公司	荊州	荊州區	商服、城鎮住宅	商業2085年1月29日 住宅2088年1月29日	121,702.00	607,284.59	2013年3月	2015年5月	1,250	130,637.70	1,438	876	2,026	5,347	1,483	100%	1,483
41	昆明西山萬達廣場	昆明萬達廣場投資 有限公司	昆明	西山區	商務金融	2052年6月4日	70,246.29	694,893.51	2012年5月	2015年12月	2,250	297,747.78	6,420	2,095	3,078	11,167	3,606	100%	3,606

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業（續）
截止2014年6月30日估值概要表（續）

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (平方米)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	已竣 工建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	假設於 估值日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
42	蘇州城關萬達廣場	蘇州萬達廣場投資 有限公司	蘇州	城關區	商業、住宅、 辦公、酒店	商業2052年4月26日 辦公2062年4月26日 住宅2082年4月26日	55,157.60	433,797.90	2012年7月	2015年7月	165	168,492.89	2,999	1,055	1,820	5,544	1,849	100%	1,849	100%	1,849
43	柳州萬達廣場	柳州萬達廣場投資 有限公司	柳州	城中區	住宅、商服	商業2052年12月16日 住宅2083年12月16日	131,057.30	632,197.28	2013年12月	2016年6月	1,625	100,828.91	1,629	427	2,706	6,359	1,699	100%	1,699	100%	1,699
44	龍岩萬達廣場	龍岩萬達廣場投資 有限公司	龍岩	新羅區	商服、住宅	商業2052年12月13日 住宅2082年12月13日	130,635.60	666,089.66	2013年1月	2016年5月	1,499	180,079.02	1,700	1,363	2,212	7,313	3,652	100%	3,652	100%	3,652
45	馬鞍山萬達廣場	馬鞍山萬達廣場 投資有限公司	馬鞍山	雨山區	居住和商服服務 設施	商業2052年9月21日 住宅2082年9月21日	143,433.09	759,500.00	2012年9月	2016年9月	2,000	74,459.73	707	1,316	2,361	5,938	1,978	100%	1,978	100%	1,978
46	九江萬達廣場	九江萬達廣場投資 有限公司	九江	廬山區	批發零售、城鎮 住宅、商務金融、 住宿餐飲	商業2054年6月5日 住宅2084年6月5日	231,874.26	951,368.08	2014年6月	2017年10月	5,203	-	-	18	3,367	5,524	758	100%	758	100%	758
47	綿陽經開萬達廣場	綿陽經開萬達廣場 投資有限公司	綿陽	涪城區	商業(兼零售住)	商業2052年11月26日 住宅2082年11月26日	184,393.28	1,055,095.79	2013年4月	2016年4月	2,487	44,726.24	406	573	4,150	7,946	1,770	100%	1,770	100%	1,770
48	南昌萬達城	南昌萬達城投資 有限公司	南昌	紅谷灘新區	居住、旅館	商業2053年6月25日 住宅2083年6月25日	669,199.58	1,314,580.95	2013年6月	2016年3月	3,100	697,562.80	5,480	1,499	5,168	9,490	2,239	100%	2,239	100%	2,239

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業（續）
截止2014年6月30日估值概要表（續）

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (平方米)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	已建 支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	假設於 估值日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
49	南京江寧萬達廣場	南京江寧萬達廣場有限公司	南京	江寧區	城鎮混合住宅、批發零售、商務金融、其他商服	商業2052年2月15日 住宅2082年2月15日	101,086.70	51,452.57	2012年3月	2014年12月	-	23,227.55	644	378	6	1,280	1,156	100%	1,156
50	南京建康萬達廣場	南京萬達廣場投資有限公司	南京	建康區	文化娛樂、商業	2040年5月21日	7,003.80	715.00	2014年6月	2015年6月	-	-	-	-	4	18	9	100%	9
51	南寧安吉萬達廣場	南寧安吉萬達廣場投資有限公司	南寧	西鄉塘區	商務金融、批發零售、城鎮住宅	商業2065年12月17日 商務2065年12月17日 住宅2083年12月17日	83,990.89	586,000.00	2014年2月	2016年6月	800	67,345.27	832	205	2,738	6,008	1,555	100%	1,555
52	南寧青秀萬達廣場	南寧青秀萬達廣場投資有限公司	南寧	青秀區	商務金融、批發零售、住宅餐飲及城鎮住宅	商業2062年10月14日 商務2062年10月14日 住宅2082年10月14日	114,617.04	826,162.50	2012年11月	2016年5月	1,271	258,302.40	5,252	1,828	4,788	12,677	3,881	100%	3,881
53	南通萬達廣場	南通萬達廣場投資有限公司	南通	港閘區	批發零售、商務金融、城鎮住宅	商業2064年9月9日 住宅2084年9月9日	127,187.22	492,947.00	2014年3月	2016年6月	2,314	8,236.32	205	23	3,068	4,347	472	100%	472
54	內江萬達廣場	內江萬達廣場投資有限公司	內江	東興區	商服、住宅	商業2065年7月11日 住宅2083年7月11日	153,707.69	736,785.18	2013年8月	2015年7月	1,350	82,112.67	1,101	340	2,876	5,977	1,033	100%	1,033
55	盤錦萬達廣場	盤錦萬達廣場置業有限公司	盤錦	興隆台區	其他商服、其他普通商品住房	商業2064年4月9日 住宅2084年4月9日	238,654.90	983,295.32	2014年6月	2017年7月	2,501	-	-	19	4,084	6,345	493	100%	493

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業（續）

截止2014年6月30日估值概要表（續）

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (平方米)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	已竣 支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	假設於 估值日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
56	齊齊哈爾萬達廣場	齊齊哈爾萬達廣場 投資有限公司	齊齊哈爾	建華區	住宅、商服	商業2052年12月17日 住宅2082年12月17日	124,793.60	524,039.77	2013年4月	2015年5月	802	74,883.97	695	902	1,797	5,102	1,320	100%	1,320
57	青島李滄萬達廣場	青島李滄萬達廣場 投資有限公司	青島	李滄區	城鎮住宅、商服、 公共管理與公共服務	商業2050年12月27日 住宅2080年12月27日	41,570.70	201,849.31	2011年11月	2014年7月	-	153,676.14	1,464	561	589	1,884	1,244	100%	1,244
58	青島萬達東方影都	青島萬達東方影都 投資有限公司	青島	黃島區	商務金融、批發零售	2053年9月11日	351,721.00	802,310.55	2013年9月	2017年2月	-	147,600.19	1,969	902	5,999	9,372	1,980	100%	1,980
59	青島萬達地產產業園	青島萬達地產產業 投資有限公司	青島	黃島區	批發零售、 城鎮住宅	商業2053年9月11日 住宅2083年9月11日	156,951.00	643,002.00	2013年12月	2016年3月	1,429	-	-	270	2,571	4,636	1,008	100%	1,008
60	泉州浦西萬達廣場	泉州浦西萬達廣場 投資有限公司	泉州	豐澤區	住宅餐飲、商務 金融、城鎮 住宅	商業2050年8月2日 住宅2080年8月2日	166,833.80	264,812.28	2012年2月	2015年8月	851	224,930.94	2,895	1,197	309	2,895	2,084	100%	2,084
61	上海金山萬達廣場	上海金山萬達廣場 投資有限公司	上海	金山區	商住混合	商業2051年9月24日 住宅2083年9月24日	114,008.90	462,914.68	2013年8月	2015年7月	780	68,766.70	1,029	549	2,073	5,566	1,770	100%	1,770
62	瀋陽奧體萬達廣場	瀋陽奧體萬達廣場 有限公司	瀋陽	渾南新區	城鎮住宅、商業	商業2051年9月19日 住宅2081年9月19日	71,084.38	341,727.79	2011年11月	2013年11月	683	81,915.99	843	1,321	978	3,614	2,066	100%	2,066
63	四平萬達廣場	四平萬達廣場投資 有限公司	四平	鐵東區	住宅、商服	商業2053年8月16日 住宅2083年8月16日	232,231.40	511,376.06	2013年10月	2017年4月	488	101,630.99	556	314	1,823	3,439	603	100%	603

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業（續）
截止2014年6月30日估值概要表（續）

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (平方米)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量 (個)	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	已竣 工建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	假設於 估價日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估價日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 於估價日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
64	蘇州吳中萬達廣場	蘇州吳中萬達廣場 投資有限公司	蘇州	吳中區	商務金融、批發 零售、住宿 餐飲及城鎮住宅	商業2054年1月12日 住宅2084年1月12日	93,654.40	460,800.00	2014年4月	2016年3月	825	7,353.44	213	180	2,308	5,659	1,413	100%	1,413
65	台州經開萬達廣場	台州經開萬達置業 有限公司	台州	經濟開發區	商服	商業2054年1月14日 住宅2084年1月14日	98,766.00	520,531.96	2014年3月	2016年6月	3,153	79,700.00	903	82	2,669	5,861	964	100%	964
66	濟南高新萬達廣場	濟南高新萬達廣場 置業有限公司	濟南	高新區	其他普通商品 住房、商務金融	住宅2084年5月3日 商業2054年5月3日	41,465.71	212,764.03	2014年4月	2016年7月	1,210	-	-	55	1,399	1,917	418	100%	418
67	太原龍湖萬達廣場	太原萬達廣場 有限公司	太原	杏花嶺區	商業、城鎮住宅	商業2047年9月14日 住宅2057年9月14日	66,024.47	609,705.35	2013年9月	2016年7月	1,200	146,322.28	2,332	882	3,768	7,933	1,779	100%	1,779
68	泰安萬達廣場	泰安萬達廣場投資 有限公司	泰安	泰山區	商服	2053年6月28日	162,943.00	654,600.00	2013年12月	2016年7月	2,100	75,756.84	913	808	2,952	6,730	1,254	100%	1,254
69	天津萬達中心	天津萬達中心投資 有限公司	天津	河東區	城鎮住宅	住宅2081年6月23日	73,481.20	191,623.62	2011年7月	2014年7月	-	61,363.42	1,195	1,270	164	3,834	3,393	100%	3,393
70	通遼萬達廣場	通遼萬達廣場投資 有限公司	通遼	科爾沁區	住宅、商業	商業2053年7月19日 住宅2083年7月19日	234,570.43	787,700.00	2013年6月	2016年10月	2,119	101,170.64	878	271	5,427	7,045	1,021	100%	1,021
71	濰坊萬達廣場	濰坊萬達廣場 有限公司	濰坊	奎文區	商務金融城鎮住宅	商業2052年4月4日 住宅2082年4月4日	108,956.00	376,976.94	2013年4月	2015年7月	1,300	165,307.92	1,239	462	859	3,084	927	100%	927
72	渭南萬達廣場	渭南萬達廣場投資 有限公司	渭南	高新區	商服	商業2053年7月9日	69,116.77	290,000.00	2013年8月	2015年10月	-	27,390.59	217	213	1,303	2,462	324	100%	324

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業（續）
截止2014年6月30日估值概要表（續）

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (平方米)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量 (個)	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	已竣 工建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	假設於 估值日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 應佔權益 的價值 (人民幣 百萬元)
73	溫州平陽萬達廣場	溫州平陽萬達廣場 投資有限公司	溫州	平陽縣	住宿餐飲、城鎮 住宅、批發零售	商業2053年4月9日 住宅2083年4月9日	119,265.00	548,251.67	2013年4月	2015年5月	2,000	247,511.22	2,854	1,066	1,572	5,947	2,821	100%	2,821
74	烏魯萬達廣場	烏魯萬達廣場投資 有限公司	烏海市	海勃灣區	商務金融、其他 普通商品住房	商業2053年7月27日 住宅2083年7月27日	144,342.00	628,072.45	2013年9月	2016年9月	550	115,928.99	955	247	2,747	5,123	723	100%	723
75	烏魯木齊萬達廣場	烏魯木齊萬達廣場 投資有限公司	烏魯木齊	經濟技術 開發區	商業、住宅	2053年12月27日	155,947.59	923,920.87	2013年12月	2017年11月	1,877	18,684.69	569	267	3,995	8,519	1,036	100%	1,036
76	無錫萬達城	無錫萬達城投資 有限公司	無錫	濱湖區	批發零售、 城鎮住宅	商業2054年1月25日 住宅2084年1月25日	484,742.90	1,032,245.57	2014年4月	2016年10月	2,717	27,018.00	253	368	6,648	8,963	2,177	100%	2,177
77	蕪湖萬達廣場	蕪湖萬達廣場 有限公司	蕪湖	鏡湖區	商業、辦公、酒店	2052年6月29日	42,488.32	224,253.60	2012年9月	2015年8月	575	30,260.36	254	441	829	1,834	710	100%	710
78	武漢中央文化區 漢街萬達廣場	武漢萬達城商業置業 有限公司	武漢	武昌區	住宅、商服、 文體娛樂、商業金融	商業2051年4月26日 住宅2081年4月26日	210,599.89	1,134,974.21	2011年7月	2016年9月	3,941	471,047.13	10,025	6,432	7,420	23,760	9,930	100%	9,930
79	西安大明宮萬達廣場	西安大明宮萬達 廣場有限公司	西安	未央區	住宅、商服	商業2052年2月4日 住宅2082年2月4日	53,159.42	254,366.50	2012年5月	2015年6月	990	16,528.17	405	515	1,093	3,679	992	100%	992
80	西寧萬達廣場	西寧萬達廣場投資 有限公司	西寧	海湖新區	商服、住宅	商業2053年7月30日 住宅2083年7月30日	140,049.44	859,023.51	2013年9月	2016年7月	970	181,370.24	2,126	471	4,132	8,536	1,109	100%	1,109
81	西雙龍國際 旅遊度假區	西雙龍國際旅遊 度假區開發有限公司	景洪	景洪工業園區	城鎮住宅、 其他商服、 文體娛樂、 公共設施、 醫療慈善	商業2051年9月1日 住宅2082年12月31日	1,447,393.93	1,110,215.19	2013年4月	2015年12月	3,829	336,568.15	1,894	1,420	4,882	4,593	2,550	80%	2,640

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業（續）
截止2014年6月30日估值概要表（續）

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (平方米)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量 (個)	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	已竣 工建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	假設於 估值日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
82	湘潭萬達廣場	湘潭萬達廣場投資 有限公司	湘潭	岳塘區	住宅、商服	商業2053年12月31日 住宅2083年12月31日	170,638.04	874,926.00	2013年12月	2016年12月	2,250	6,262.43	165	175	3,629	6,736	980	100%	980
83	宿州萬達廣場	宿州萬達廣場投資 有限公司	宿州	埇橋區	商住、商業商辦	商業2054年4月 住宅2084年4月	163,759.17	736,100.00	2014年5月	2017年4月	2,200	-	-	38	2,573	5,512	1,226	100%	1,226
84	徐州萬達廣場	徐州萬達廣場 有限公司	徐州	雲龍區	批發零售、城鎮 住宅、商務金融	商業2051年11月28日 住宅2081年11月28日	128,439.10	116,555.36	2012年2月	2014年7月	362	112,492.04	1,039	282	193	1,073	750	100%	750
85	煙台芝罘萬達廣場	煙台芝罘萬達廣場 有限公司	煙台	芝罘區	住宅、商服、 公共管理與公共 服務	商業2053年7月4日 住宅2083年7月4日 公共管理與公共 服務2063年7月4日	210,843.10	821,222.09	2012年12月	2016年6月	3,960	109,339.70	2,214	2,467	3,884	10,716	3,756	70%	2,629
86	義烏萬達廣場	義烏萬達廣場投資 有限公司	義烏	經濟技術 開發區	商服、住宅	商業2054年2月18日 住宅2084年2月18日	106,251.12	637,800.00	2014年6月	2017年3月	950	13,783.42	579	239	3,328	9,935	1,980	100%	1,980
87	銀川萬達中心	銀川萬達投資置業 有限公司	銀川	金鳳區	城鎮混合住宅	商業2052年7月5日 住宅2082年7月5日	38,499.90	179,704.13	2012年8月	2014年12月	-	113,043.52	1,009	549	216	1,824	1,388	100%	1,388
88	銀川西夏萬達廣場	銀川西夏萬達廣場 有限公司	銀川	西夏區	城鎮混合住宅	商業2052年7月30日 住宅2082年7月30日	120,667.34	483,844.83	2012年10月	2015年12月	800	132,874.20	1,067	989	1,064	3,445	1,308	100%	1,308
89	營口萬達廣場	營口萬達廣場投資 有限公司	營口	站前區	商業、住宅	商業2051年1月18日 住宅2083年1月18日	130,651.00	715,100.00	2013年3月	2016年6月	1,515	128,810.00	1,240	1,014	2,123	5,813	1,611	100%	1,611

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業（續）
截止2014年6月30日估值概要表（續）

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (平方米)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量 (個)	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	已竣 工建築 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	假設於 估值日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)
90	余姚萬達廣場	余姚萬達萬達投資 有限公司	余姚	余姚	城鎮住宅	商業2051年11月27日 住宅2008年11月27日	29,595.21	4,534.30	2011年12月	2014年9月	-	4,120.79	130	31	-	144	142	100%	142
91	溫江萬達廣場	溫江開源萬達廣場 投資有限公司	溫江	溫江 開發區	商務金融業、 住宅	商業2051年12月5日 住宅2008年12月5日	98,379.34	692,029.13	2013年12月	2016年9月	471	10,352.34	383	393	4,245	8,178	1,860	100%	1,860
92	漳州台商投資區 萬達廣場	漳州台商投資區萬達 廣場投資有限公司	漳州	台商投資區	批發零售、住宅 餐飲、商務金融、 城鎮住宅	商業2051年11月8日 住宅2008年11月8日	166,500.00	576,575.85	2014年1月	2016年9月	1,728	159,553.90	1,255	167	2,475	4,538	513	100%	513
93	長春寬城萬達廣場	長春寬城萬達廣場 有限公司	長春	寬城區	城鎮住宅、 其他商服	商業2051年3月30日 住宅2008年3月30日	27,511.00	21,402.78	2014年4月	2016年9月	-	9,177.39	66	150	153	290	70	100%	70
94	長沙開福萬達廣場	長沙開福萬達廣場 投資有限公司	長沙	開福區	商業、住宅	商業2050年7月29日 住宅2008年7月29日	121,783.47	240,961.66	2012年9月	2014年11月	-	205,479.97	3,779	1,354	564	4,412	3,254	100%	3,254
95	鄭州萬達中心	鄭州金水萬達投資 有限公司	鄭州	金水區	商服、城鎮住宅	商業2053年8月27日 住宅2008年8月27日	55,701.96	358,801.42	2013年11月	2016年4月	1,041	36,831.37	1,171	180	1,778	5,336	2,042	100%	2,042
96	重慶巴南萬達廣場	重慶萬達廣場置業 有限公司	重慶	巴南區	住宅、商服、 娛樂康體	商業2053年11月29日 住宅2006年11月29日	200,004.00	1,025,200.00	2013年11月	2017年6月	1,992	99,803.80	1,488	470	4,066	8,809	2,406	100%	2,406
總計							15,395,951.13	56,530,890.29			134,391	10,741,768.92	132,677	71,075	238,863	555,665	163,330		161,626

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第六類：貴集團在中國擁有的待建土地物業 截止2014年6月30日估值概要表

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (根據 土地合同)	土地面積 (根據土地證)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	貴集團		
												於估值日 現況下 的市值 (人民幣百萬元)	應佔權益 (%)	
1	大連金石國際 度假區	大連金石文化旅游 投資有限公司	大連	金州區	城鎮住宅	2062年1月19日	196,389.00	196,389.00	310,140.00	2012年6月	2015年5月	518	80%	414
2	大連萬達中心	大連萬達商業地產 股份有限公司	大連	中山區	文體娛樂	2048年9月22日	9,996.20	9,996.20	9,996.20	2014年12月	2016年6月	33	100%	33
3	四平萬達廣場	四平萬達廣場投資 有限公司	四平	鐵東區	其他普通商品 住房	商業2053年8月16日 住宅2083年8月16日	61,076.80	61,076.80	233,452.40	2014年7月	2017年7月	168	100%	168
4	哈爾濱萬達城	哈爾濱萬達城投資 有限公司	哈爾濱	松北區	住宅、商服	商業2053年7月1日 住宅2083年7月1日	972,737.50	972,737.50	1,973,095.69	2014年4月	2019年5月	1,149	100%	1,149
5	合肥萬達城	合肥萬達城投資 有限公司	合肥	濱湖新區	商業(娛樂康體) 住宅	商業2054年4月24日 住宅2084年4月24日	410,343.11	410,343.11	156,841.32	2014年8月	2021年4月	360	100%	360
6	濟南高新萬達廣場	濟南高新萬達廣場 置業有限公司	濟南	高新區	其他普通商品 住房、商務 金融	商業2054年5月3日 住宅2084年5月3日	101,284.29	101,284.29	692,612.07	2014年7月	2017年2月	996	100%	996
7	東莞虎門萬達廣場	東莞虎門萬達廣場 投資有限公司	東莞	東莞	普通商品住房、 商服	商業2054年6月13日 住宅2084年6月13日	110,781.80	110,781.80	357,833.00	2014年8月	2017年8月	1,223	100%	1,223
8	綿陽經開萬達廣場	綿陽經開萬達廣場 投資有限公司	綿陽	涪城區	城鎮混合 住宅	商業2052年11月26日 住宅2082年11月26日	40,366.28	40,366.28	213,200.00	2014年12月	2016年10月	287	100%	287

附錄四

物業估值報告

第六類：貴集團在中國擁有的待建土地物業（續）
截止2014年6月30日估值概要表（續）

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終年限	土地面積 (根據 土地合同)	土地面積 (根據土地證)	可建 建築面積	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	於估值日 現況下 的市值 (人民幣百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日 現況下 的市值 (人民幣百萬元)
9	資陽萬達廣場	資陽萬達廣場投資 有限公司	資陽	雁江區	其他普通商品 用房及商務 金融	商業2014年6月4日 住宅2014年6月4日	203,214.16	203,214.16	814,082.96	2014年7月	2018年6月	795	100%	795
10	青島萬達遊艇 產業園	青島萬達遊艇產業 投資有限公司	青島	黃島區	工業、醫衛 慈善、城鎮 住宅	工業2016年9月11日 住宅2018年9月11日 醫衛慈善2016年 9月11日	875,892.00	875,892.00	2,668,709.50	2014年10月	2022年3月	3,014	100%	3,014
11	梅州萬達廣場	梅州萬達廣場投資 有限公司	梅州	梅江區	住宅、商服	商業2014年6月15日 住宅2014年6月15日	139,969.00	139,969.00	740,200.00	2014年7月	2017年9月	537	100%	537
12	瀋陽鐵西萬達廣場	瀋陽萬達房地產 有限公司	瀋陽	鐵西區	城鎮混合住宅	2016年11月1日	8,967.82	8,967.82	46,000.00	2014年7月	2017年9月	151	100%	151
13	太原龍湖萬達廣場	太原萬達廣場 有限公司	太原	杏花嶺區	城鎮住宅、 商務金融、 商業、科教	商業2014年9月14日 住宅2017年9月14日	49,764.49	49,764.49	26,601.00	2014年7月	2016年7月	77	100%	77
14	延吉萬達廣場	延吉萬達廣場投資 有限公司	延吉	延吉	城鎮住宅、 商服	商業2014年6月25日 住宅2014年6月25日	144,708.56	144,708.56	608,900.00	2014年7月	2017年7月	無商業價值 (附註1)	100%	214
15	泉州安溪萬達廣場	泉州安溪萬達廣場 投資有限公司	泉州	安溪縣	商住	商業2014年6月5日 住宅2014年6月5日	133,442.43	77,801.90	558,000.00	2014年7月	2018年6月	214	100%	214

附錄四

物業估值報告

第六類：貴集團在中國擁有的待建土地物業（續）
截止2014年6月30日估值概要表（續）

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (根據 土地合同)	土地面積 (平方米)	可建 建築面積	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	於估值日 現況下 的市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於估值日 現況下 的市值
							(平方米)	(平方米)	(平方米)			(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)
16	西雙版納國際旅遊度假區開發區	西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司	景洪	工業園區	城鎮住宅、 其他普通商品 住房、文體 娛樂、科教、 其他商服、 公共設施、 工業	商業2051年8月24日 住宅2081年8月24日	1,919,142.57	1,722,414.34	3,933,773.76	2014年7月	2022年7月	1,565	80%	1,252
17	丹東萬達廣場	丹東萬達廣場有限公司	丹東	振興區	其他普通商品 住房、商務金融	商業40年，住宅70年	97,245.00	-	330,237.72	2014年7月	2017年9月	427	100%	427
18	紹興上虞萬達廣場	紹興上虞萬達廣場投資有限公司	紹興	上虞區	批發零售、商務 金融、住宅	商業40年，住宅70年	178,529.20	-	696,594.52	2014年8月	2017年9月	無商業價值 (附註2)	100%	
19	南昌萬達城	南昌萬達城投資有限公司	南昌	紅谷灘新區	商業、商務、 居住、旅館、 娛樂	商業2053年8月5日 住宅2083年8月5日	1,010,561.22	880,812.42	2,567,170.34	2015年6月	2016年9月	2,190 (附註3)	100%	2,190
20	十堰萬達廣場	十堰萬達廣場置業有限公司	十堰	張灣區	商業兼容住宅	商業40年，住宅70年	170,688.00	-	674,218.00	2014年8月	2017年11月	無商業價值 (附註4)	100%	
		總計					6,835,099.43	6,006,519.67	17,611,658.48			13,704		13,287

附註：

(1) 於估值日，延吉萬達廣場已經簽訂國有土地使用權出讓合同，但未足額繳納土地出讓金，我們並未賦予該物業商業價值。倘若貴集團就該物業足額繳納土地出讓金，該物業於2014年6月30日現狀下之市場價值為人民幣267,000,000元（貴集團應佔100%權益人民幣267,000,000元）。

- (2) 於估值日，紹興上虞萬達廣場已經簽訂國有土地使用權出讓合同，但未足額繳納土地出讓金，我們並未賦予該物業商業價值。倘若 貴集團就該物業足額繳納土地出讓金，該物業於2014年6月30日現狀下之市場價值為人民幣568,000,000元（ 貴集團應佔100%權益人民幣568,000,000元）。
- (3) 於估值日，南昌萬達城尚有54,221.60平方米土地已經簽訂國有土地使用權出讓合同，但未足額繳納土地出讓金，我們並未賦予該物業此部分面積商業價值。倘若 貴集團就該物業（54,221.60平方米）足額繳納土地出讓金，該物業（54,221.60平方米）於2014年6月30日現狀下之市場價值為人民幣122,000,000元（ 貴集團應佔100%權益人民幣122,000,000元）。
- (4) 於估值日，十堰萬達廣場已經簽訂國有土地使用權出讓合同，但未足額繳納土地出讓金，我們並未賦予該物業商業價值。倘若 貴集團就該物業足額繳納土地出讓金，該物業於2014年6月30日現狀下之市場價值為人民幣410,000,000元（ 貴集團應佔100%權益人民幣410,000,000元）。

附錄四

物業估值報告

第七類：貴集團在英國擁有的重建物業 截止2014年6月30日估值概要表

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地擁有權	土地面積 (平方米)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份	預定 竣工年份	於估值日 現況下 的市值 (英鎊百萬元)		貴集團 應佔權益 (%)		貴集團應佔 於估值日 現況下 的市值 (英鎊百萬元)	
											8,400.00	105,997.00	2015	2018	125	79%
1	九棵榆樹街1號， 附註(i) 郵編SW8 5NQ	Wanda (One) UK Limited	倫敦	旺茲沃思區	住宅、商業、 寫字樓、酒店	永久產權	8,400.00	105,997.00	2015	2018	125	79%	125	99		
	總計						8,400.00	105,997.00			125		125	99		

附註：

(1) 第七類物業於估值日期的市值為人民幣1,312百萬元。本集團應佔第七類物業於估值日期的市值為人民幣1,039百萬元。

我們估值所採用的匯率為1英鎊兌人民幣10.4978元，即中國銀行於估值日期頒佈的中間匯率。