

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二零一四年九月三十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二零一四年九月三十日（「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》（二零一二年版），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》(二零一二年版)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。

附錄四

物業估值報告

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，將該等物業在未屆滿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，適當考慮物業的歸復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。

附錄四

物業估值報告

第六類物業(即貴集團在中國擁有的待建土地物業)中第24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。我們因而不賦予該物業任何商業價值。然而，為供貴集團管理層參考，我們已另外提供該物業在假設土地出讓金已全部結清的情況下的市值意見。

對第七類物業(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。我們假設有相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。

附錄四

物業估值報告

7. 實地勘察

我們曾於二零一四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

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：陳家輝於一九九二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8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)	於估值日現況下 貴集團應佔市值 (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	13	1,439	1,415
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	54	32,510	32,510
第三類： 貴集團在中國擁有的已建成及 作投資用途物業	107	191,351	188,947
第四類： 貴集團在中國擁有的已建成及 作銷售用途物業	67	37,648	37,117
第五類： 貴集團在中國擁有的在建工程物業	105	183,500	181,479
第六類： 貴集團在中國擁有的待建土地物業	24	21,192	20,776
小計	370	467,640	462,244
類別 第七類	項目數量	於估值日 現況下的市值 (英鎊百萬元)	於估值日現況下 貴集團應佔市值 (英鎊百萬元)
第七類： 貴集團在英國擁有的重建物業	1	133	105
小計	1	133	105

附註：

- (1) 第七類物業於估值日期的市值約為人民幣1,329百萬元。本集團應佔第七類物業於估值日期的市值約為人民幣1,049百萬元。我們估值所採用的匯率為1英鎊兌換人民幣9.99元，即中國銀行於估值日期頒佈的中間匯率。

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 於二零一四年九月三十日估值概要

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 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (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	住宅、辦公、 商業、地下車庫、 地下商業、 地下辦公	住宅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	辦公樓	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	辦公樓	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	南昌雅景台 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) 於二零一四年九月三十日估值概要 (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 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)
10	青島萬達東方 影都展示中心	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	南京建鄴 萬達廣場車位	南京萬達廣場 投資有限公司	南京	建鄴區	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
13	哈爾濱萬達城 展示中心	哈爾濱萬達城 投資有限公司	哈爾濱	松北區	商服	2053年7月1日	展示中心	4,024.00	2013年7月	—	97	100%	97
總計											1,117	1,439	1,415

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 於二零一四年九月三十日估值概要

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)	於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	1,090	100%	1,090

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)

於二零一四年九月三十日估值概要 (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)	於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (人民幣 百萬元)
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	2052年 4月10日	酒店	36,400.00	2014年5月	285	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	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	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	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	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	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	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	商業	2050年10月	酒店	35,753.83	2013年12月	298	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	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	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)

於二零一四年九月三十日估值概要 (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)	於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (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	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	海棠灣鎮	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	海棠灣鎮	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	城鎮混合住宅	2051年 9月19日	酒店	51,739.38	2013年7月	298	660	100%	660
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
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

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）
於二零一四年九月三十日估值概要（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)	於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益		
											應佔 權益 (%)	應佔 權益 (人民幣 百萬元)	應佔市值 (人民幣 百萬元)
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
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	470	100%	470
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

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)

於二零一四年九月三十日估值概要 (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)	於估值日 現況下 的市價 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市價 (人民幣 百萬元)
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	潤洲區	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	30,742.61	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	40,069.48	2014年6月	353	430	100%	430
49	濟寧萬達嘉華酒店	濟寧太白路萬達 廣場有限公司	濟寧	市中區	住宅、商服	2052年 10月31日	酒店	30,500.38	2014年7月	307	410	100%	410
50	金華萬達嘉華酒店	金華萬達廣場 投資有限公司	金華	金東區	商服	2052年 8月31日	酒店	35,676.68	2014年7月	330	420	100%	420
51	常州萬達嘉華酒店	常州武進萬達廣場 投資有限公司	常州	武進區	住宅、商服	2052年 10月8日	酒店	37,050.14	2014年8月	263	410	100%	410
52	東莞東城 萬達文華酒店	東莞東城萬達廣場 投資有限公司	東莞	東城區	商業、住宅	2052年 6月1日	酒店	37,419.85	2014年9月	306	570	100%	570

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） 於二零一四年九月三十日估值概要（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	開業年份 及月份	客房數	於估值日 現況下 的市值	貴集團 應佔 權益	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值
53	馬鞍山萬達嘉華酒店	馬鞍山萬達廣場 投資有限公司	馬鞍山	雨山區	商服、住宅	2052年 9月21日	酒店	30,107.80	2014年9月	280	360	100%	360
54	荊州萬達嘉華酒店	荊州萬達廣場 投資有限公司	荊州	荊州區	商服、城鎮住宅	2053年 1月29日	酒店	36,959.31	2014年9月	285	450	100%	450
總計											16,625		32,510

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 於二零一四年九月三十日估值概要

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	於估值日		
												租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)
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	其他 商服	2053年2月19日	商業	47,134.82	2003年1月	169	100%	20	739	100%
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	2042年6月	商業	36,279.50	2003年8月	184	100%	11	329	100%
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	2042年7月11日	商業	28,483.14	2003年12月	—	0%	—	435	100%
4	北京CBD萬達廣場 <i>附註(1)</i>	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%	95	5,866	100%
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	3,315	100%
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	10,549	100%
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	1,373	100%

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)

於二零一四年九月三十日估值概要(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 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 應佔 權益 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 應佔 權益 (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	100%	3,114	3,114
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	100%	1,857	1,857
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	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	100%	2,744	2,744
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	92%	56	100%	1,180	1,180
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%	122	100%	3,335	3,335
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	2042年6月7日	商業	89,812.54	2009年11月	292	100%	76	100%	1,446	1,446
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	125,157.43	2009年11月	126	100%	88	100%	2,013	2,013
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、 其他商服	2046年6月9日	商業、車位	123,587.04	2009年12月	697	100%	91	100%	2,147	2,147
16 附註(3)	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 用地	批發零售	2048年6月22日	商業	149,053.03	2009年12月	—	100%	114	100%	2,360	2,360

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)

於二零一四年九月三十日估值概要 (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	於估值日		
												租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)
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%	90	1,765	100%
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	1,046	100%
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	2046年11月1日	商業	157,238.00	2010年8月	856	88%	71	1,629	100%
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	95%	88	1,804	100%
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%	88	2,034	100%
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	2,010	100%
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%	95	1,927	100%
24 附註(4)	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	—	100%	96	1,978	100%
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%	91	1,807	100%

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)

於二零一四年九月三十日估值概要 (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	於估值日		
												租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)
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、綜合	2049年7月20日	商業	165,162.88	2010年11月	1,050	100%	81	1,432	100%
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	1,446	100%
28 附註(5)	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%	86	1,806	100%
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	2049年11月29日	商業	194,332.98	2010年12月	1,607	100%	105	2,209	100%
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%	95	1,601	100%
31 附註(6)	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	2049年6月22日	商業	115,460.31	2010年12月	—	100%	98	1,833	100%
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	2049年7月22日	商業、車位	163,016.16	2010年12月	923	100%	89	2,162	100%
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%	101	1,924	100%
34 附註(7)	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	—	83%	68	1,457	100%

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)

於二零一四年九月三十日估值概要 (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	於估值日		
												租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)
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%	140	3,843	100%
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	2049年12月20日	商業	167,431.16	2011年8月	1,100	100%	71	1,584	100%
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	2050年6月3日	商業	160,142.74	2011年8月	998	100%	80	1,674	100%
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、商業配套 百貨食堂、超市、 車庫	177,151.86	2011年9月	1,221	99%	100	1,766	100%
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%	97	1,699	100%
40 附註(8)	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%	117	2,539	100%
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	82%	153	4,120	100%
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%	99	1,946	100%
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、 城鎮住宅	2050年6月19日	商業	161,396.75	2011年11月	1,158	100%	76	1,638	100%

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)

於二零一四年九月三十日估值概要 (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	於估值日		
												租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)
44 附註(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	2049年12月21日	商業	141,600.47	2011年11月	528	100%	67	1,463	100%
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	2050年7月27日	商業、車庫	183,794.82	2011年12月	1,012	100%	93	2,395	100%
46 附註(10)	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	2050年3月	商業	117,153.64	2011年12月	156	87%	73	1,466	100%
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	1,734	100%
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	88%	103	2,352	100%
49 附註(11)	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	73%	64	1,395	100%
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	2050年9月15日	商業	169,026.23	2012年6月	1,155	100%	98	2,848	65%
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%	86	1,709	100%

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)

於二零一四年九月三十日估值概要 (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	於估值日		
												租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 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	99%	91	1,846	100%
53	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	2051年1月3日	商業、車位	164,928.39	2012年8月	991	100%	77	1,538	100%
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	2050年10月	商業	156,412.71	2012年8月	634	100%	83	1,668	100%
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	87%	75	2,007	100%
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3月24日	商業	157,905.47	2012年9月	688	100%	79	1,512	100%
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	2,050	100%
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、 城鎮住宅	2050年12月19日	商業	194,180.60	2012年9月	871	88%	100	2,056	100%
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	商服(住宿餐飲、商務金融)和 住宅(城鎮住宅)	2050年8月2日	商業、車位	287,354.61	2012年9月	2,927	100%	104	2,608	100%
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、 商服	2051年3月7日	商業	172,030.09	2012年10月	1,207	100%	96	1,947	100%
61	漳州碧湖萬達廣場	漳州萬達廣場有限公司	漳州	龍文區	商服、住宅	2050年12月24日	商業、車位	220,265.65	2012年10月	1,887	88%	88	1,676	100%

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)

於二零一四年九月三十日估值概要 (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	於估值日			於估值日		
												租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)	現況下 貴集團 應佔 權益 (%)	應佔市價 (人民幣 百萬元)	應佔市價 (人民幣 百萬元)
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%	122	2,628	100%	100%	2,628	2,628
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	2051年4月19日	商業、車位	169,998.30	2012年12月	900	83%	80	1,608	100%	100%	1,608	1,608
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、 辦公、酒店及 配套設施	2051年6月19日	商業、車位	186,776.82	2012年12月	1,093	95%	93	1,979	100%	100%	1,979	1,979
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	1,721	100%	100%	1,721	1,721
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	2050年12月2日	商業	215,005.17	2012年12月	1,284	100%	129	2,626	100%	100%	2,626	2,626
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	83%	59	1,130	100%	100%	1,130	1,130
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%	88	2,113	100%	100%	2,113	2,113
69 附註(13)	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	94%	90	1,823	100%	100%	1,823	1,823

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)

於二零一四年九月三十日估值概要 (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	於估值日		
												租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)
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	100%	54	1,099	100%
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	2051年6月12日	商業	155,288.91	2013年6月	751	100%	70	1,533	100%
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	2050年7月13日	商業、車位	139,523.11	2013年7月	890	100%	63	1,326	100%
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	2051年8月23日	商業	153,015.65	2013年7月	280	100%	83	1,975	100%
74	瀋陽奧體萬達廣場	瀋陽奧體萬達廣場有限公司	瀋陽	渾南區	商服	2051年9月19日	商業	164,215.66	2013年7月	596	97%	56	1,167	100%
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	97%	74	1,526	100%
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%	98	2,429	100%
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%	91	1,943	100%
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	1,727	100%

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)

於二零一四年九月三十日估值概要 (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	於估值日		
												租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)
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	95%	71	1,556	100%
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	2051年5月30日	商業	185,243.26	2013年11月	806	100%	75	1,410	100%
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	1,950	100%
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%	63	1,194	100%
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、 城鎮住宅、 商務金融	2051年11月28日	商業	141,238.50	2013年12月	400	100%	81	1,393	100%
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	2052年6月15日	商業	161,304.19	2013年12月	781	99%	74	1,750	100%
85	南京江寧 附註(19) 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%	108	2,647	100%
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	2047年7月17日	商業	13,100.64	2010年12月	—	100%	2	234	100%
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	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%
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%

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)

於二零一四年九月三十日估值概要 (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	於估值日		
												租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	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	25	100%
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	2046年6月9日	商業	2,788.26	2009年12月	—	100%	5	82	100%
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	—	2043年9月17日	非住宅	327.69	1994年12月	—	100%	0.1	3	100%
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	0%	—	78	100%
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	182	100%
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	2052年4月10日	商業	190,150.31	2014年5月	2,653	100%	70	1,582	100%
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	2,088	100%
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	100%	66	1,194	100%

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)

於二零一四年九月三十日估值概要(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	於估值日		
												租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)
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、 辦公樓、 住宅	商業2044年 8月29日 寫字樓2054年 8月29日	商業	78,193.08	2012年11月	400	100%	51	2,090	32.70%
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	2052年7月10日	商業	67,943.37	2014年6月	—	100%	22	526	100%
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	171,625.08	2014年6月	1,468	100%	60	1,217	100%
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6月	800	100%	52	1,023	100%
101	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	商服	2052年10月31日	商業	135,677.36	2014年7月	544	100%	73	1,173	100%
102	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	2052年8月31日	商業	168,671.49	2014年7月	1,364	100%	68	1,312	100%
103	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	2052年10月8日	商業	119,821.95	2014年8月	321	100%	62	1,179	100%
104	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、 其他商服	2052年6月6日	商業	129,883.95	2014年8月	959	100%	73	1,293	100%
105	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	商業	2052年6月1日	商業	105,881.38	2014年9月	—	99%	79	1,442	100%

貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業 (續)
於二零一四年九月三十日估值概要 (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	於估值日		
												租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)
106	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、商業	2052年9月21日	商業	161,141.40	2014年9月	1,155	100%	73	1,263	100%
107	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	2053年1月29日	商業	159,922.73	2014年9月	1,150	100%	70	1,310	100%
總計											88,725	8,534	191,351	188,947

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)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣6,168,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣6,168,000,000元)。
- (2) 根據貴集團提供資料，青島CBD萬達廣場尚有790個人防車位，概約面積為27,598.25平方米。該物業(含人防車位)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣2,135,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣2,135,000,000元)。

附錄四

物業估值報告

- (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)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣2,500,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣2,500,000,000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)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣2,061,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣2,061,000,000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)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣1,883,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,883,000,000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)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣1,966,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,966,000,000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36,694.33平方米。該物業(含人防車位)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣1,510,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,510,000,000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)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣2,590,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣2,590,000,000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)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣1,524,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,524,000,000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)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣1,516,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,516,000,000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)於二零一四年九月三十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)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣1,716,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,716,000,000元)。

附錄四

物業估值報告

- (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)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣1,848,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,848,000,000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)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣1,556,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,556,000,000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)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣2,038,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣2,038,000,000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)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣1,565,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,565,000,000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)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣1,956,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,956,000,000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)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣1,453,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,453,000,000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)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣2,687,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣2,687,000,000元)。

附 錄 四

物 業 估 值 報 告

以下為周邊商業案例月租金。

第三類物業序號	周邊商業 案例月租金
	(人民幣元／平方米)
1	69至290
2	70至280
3	50至90
4	273至890
5	75至450
6	300至973
7	68至440
8	60至320
9	160至380
10	121至600
11	59至306
12	120至710
13	50至343
14	121至304
15	70至508
16	71至314
17	100至340
18	125至300
19	40至358
20	60至249
21	56至290
22	58至300
23	80至400
24	100至337
25	55至325
26	140至290

附 錄 四

物 業 估 值 報 告

第三類物業序號	周邊商業 案例月租金
	(人民幣元／平方米)
27	88至280
28	75至284
29	70至377
30	75至200
31	50至350
32	65至350
33	54至210
34	57至215
35	120至500
36	53至220
37	71至255
38	98至280
39	53至220
40	68至320
41	280至600
42	80至250
43	105至310
44	44至300
45	134至500
46	50至230
47	50至300
48	105至330
50	100至600
51	52至204
52	100至400
53	93至340
54	92至275

附 錄 四

物 業 估 值 報 告

第三類物業序號	周邊商業 案例月租金
	(人民幣元／平方米)
55	45至346
56	84至276
57	95至250
58	66至350
59	64至327
60	80至350
61	80至300
62	60至329
63	59至195
64	100至229
65	67至250
66	60至320
68	30至270
69	80至290
70	40至300
71	78至267
72	45至280
73	92至453
74	40至320
75	63至320
76	51至300
77	75至318
78	120至600
79	58至262
80	40至330
81	90至350
82	56至240

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

第三類物業序號	周邊商業 案例月租金
	(人民幣元／平方米)
83	60至270
84	45至300
85	81至340
93	45至60
94	55至195
95	40至225
96	54至208
98	66至150
99	75至165
100	50至200
101	45至331
102	53至335
103	30至304
104	88至222
105	75至345
106	60至230
107	80至325

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 於二零一四年九月三十日估值概要

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 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (人民幣 百萬元)
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	67,483.39	2014年5月	916	12,819.63	199	648	100%	648
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	52,819.75	2013年12月	1,461	6,253.37	26	249	100%	249
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	2052年 11月29日	商業、公寓	21,335.54	2013年10月	—	3,454.16	153	425	100%	425
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	704.20	2003年5月	21	—	—	5	100%	5

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） 於二零一四年九月三十日估值概要（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 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (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	25,231.22	2011年6月	69	23,589.54	729	753	100%	753
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	11,970.19	2011年7月	7	1,480.23	8	201	100%	201
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、 寫字樓等	292,286.88	2014年9月	1,585	124,702.38	893	2,299	100%	2,299
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	33,743.65	2013年11月	81	7,379.03	211	735	100%	735
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	80,581.55	2014年6月	128	3,265.00	50	944	100%	944
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	6,029.21	2013年9月	—	5,401.81	94	104	100%	104
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	52,915.13	2013年9月	1	49,813.72	362	437	100%	437
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	車位	13,564.59	2013年7月	237	—	—	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)

於二零一四年九月三十日估值概要 (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 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (%)	應佔市值 (人民幣 百萬元)
16	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	266.53	2010年11月	—	—	—	6	100%	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	11,531.17	2012年6月	353	11,531.17	68	68	100%	68	68
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	59,546.60	2013年5月	215	5,933.88	78	706	100%	706	706
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 居住2080年 11月11日	商業、 住宅、 公寓、 寫字樓	98,161.17	2014年4月	434	23,858.57	155	741	100%	741	741
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	5,565.87	2012年7月	13	4,994.36	60	68	100%	68	68
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	17,388.80	2013年5月	277	17,388.80	170	170	100%	170	170

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）

於二零一四年九月三十日估值概要（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		於估值日 現況下 應佔 權益 (%)	貴集團 應佔 權益 (%)	現況下 應佔 權益 (%)	貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 應佔 權益 (%)	貴集團 應佔 權益 (%)
													預售 金額 (人民幣 百萬元)	現況下 的市值 (人民幣 百萬元)						
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	零售、 住宅、 寫字樓、 公寓	139,626.99	2014年6月	300	112,976.62	1,579	2,068	100%	100%	2,068				
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	606.15	2003年5月	43	—	—	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	寧波萬達置業 有限公司	寧波	鄞州區	商業	2045年1月11日	寫字樓	3,494.94	2008年11月	241	318.69	4	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	2051年1月3日	商業	965.04	2013年8月	24	665.04	18	21	100%	100%	21				
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	4,698.81	2013年1月	—	383.69	11	128	100%	100%	128				

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）

於二零一四年九月三十日估值概要（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 應佔 權益	貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 應佔 權益 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 應佔 權益 (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	7,905.68	2014年8月	22	312.01	0.2	185	100%	185	185
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	35,615.99	2014年6月	—	—	—	262	100%	262	262
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	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	42,622.73	2014年6月	448	42,622.73	488	488	100%	488	488
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	6,264.31	2012年4月	—	1,108.63	22	125	65%	81	81
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	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	16,424.97	2014年5月	—	16,424.97	516	516	100%	516	516
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	柯橋區	商業	2049年9月29日	車位	4,162.00	2011年11月	333	—	—	29	100%	29	29
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	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）

於二零一四年九月三十日估值概要（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 應佔 權益 (%)	貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 應佔 權益 (%)
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	100%	20	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、 其他商業	商業2048年 12月30日 住宅2078年 12月30日	住宅、 寫字樓、 商鋪、 車庫、 地下室	20,854.57	2013年12月	15	3,684.08	71	133	100%	133	133
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	85,525.46	2014年6月	427	36,907.09	231	892	100%	892	892
40	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	2057年9月14日	住宅	25,190.75	2012年12月	997	19,553.25	313	393	100%	393	393
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	商業、住宅、 商務金融	商業2050年 3月31日 住宅2080年 3月31日	商業、 住宅、 寫字樓、 車庫	16,881.93	2012年6月	236	4,224.33	49	369	100%	369	369
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	134,676.16	2013年4月	302	11,181.77	87	945	100%	945	945
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 商業	2051年6月23日	商住	153,757.45	2014年7月	—	13,512.49	266	3,622	100%	3,622	3,622
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	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）

於二零一四年九月三十日估值概要（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 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 應佔 權益 (%)	貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 應佔 權益 (%)	貴集團 應佔 權益 (%)
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	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	59,413.33	2013年4月	—	8,967.97	313	1,536	100%	100%	1,536	1,536
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 住宅2081年 6月12日	商業、 住宅、 公寓	54,840.99	2013年11月	—	4,393.46	66	792	100%	100%	792	792
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	790	—	—	65	100%	100%	65	65
48	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、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	13,905.05	2012年11月	—	433.50	3	323	100%	100%	323	323
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	3,092.36	2013年9月	14	3,092.36	44	44	100%	100%	44	44
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	113,511.42	2013年10月	—	8,405.34	120	1,671	100%	100%	1,671	1,671
51 附註(1)	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	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	5,576.13	2014年1月	36	3,623.72	30	41	80%	80%	33	33

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)

於二零一四年九月三十日估值概要 (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 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (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	商業、住宅	商業2050年 8月2日 住宅2080年 8月2日	住宅、 寫字樓、 商業車位	35,597.42	2013年3月	47	35,476.10	556	558	100%	558
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	41,484.03	2014年7月	362	16,866.57	149	626	100%	626
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、 其他商業	2049年5月30日	車庫	13,816.82	2010年11月	368	—	—	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	141,884.98	2014年5月	668	55,852.97	717	1,846	100%	1,846
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	47,563.26	2014年9月	104	43,582.44	1,044	1,138	100%	1,138
57	漳州碧湖萬達廣場	漳州萬達廣場 有限公司	漳州	龍文區	商業、住宅	商業2050年 12月24日 住宅2080年 12月24日	住宅、 寫字樓、 商業、 公寓	35,970.69	2013年12月	332	11,183.50	115	532	100%	532
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	2,441.17	2013年8月	110	532.54	7	29	100%	29

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)

於二零一四年九月三十日估值概要 (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 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (%)	應佔市值 (人民幣 百萬元)
59	銀川萬達中心	銀川萬達投資置業 有限公司	銀川	金鳳區	批發零售、 住宿餐飲、 商務金融	2049年12月20日	商住	99,461.47	2014年9月	—	48,854.81	449	1,080	100%	100%	1,080
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	1,049.74	2012年11月	76	51.10	1	10	100%	100%	10
61	福州恒力城	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、寫字樓	9,861.95	2012年6月	97	704.95	15	242	32.70%	32.70%	79
62	大連金石 附註(2) 國際度假區	大連金石文化旅遊 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	187,530.08	2013年12月	109	87,138.19	729	1,578	80%	80%	1,262
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	65,387.20	2014年4月	—	65,387.20	589	589	100%	100%	589
64	南昌萬達星城 商鋪	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%	100%	15
65	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	寫字樓、 住宅、 商業、 soho、 地下車庫	549,859.73	2014年9月	1,907	294,467.53	2,368	4,028	100%	100%	4,028
66	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	2052年10月	商住	7,372.85	2014年6月	—	7,372.85	263	263	100%	100%	263

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) 於二零一四年九月三十日估值概要 (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 權益 (%)	貴集團 應佔 權益 (人民幣 百萬元)	現況下 應佔 權益 (%)	貴集團 應佔 權益 (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)				
57	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	住宅、 寫字樓、 公寓、 商業、 停車位	174,748.77	2014年7月	434	97,900.19	657	1,495	100%	1,495		
總計												15,155	37,648		37,117		

附註：

- (1) 西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司持有的西雙版納國際旅遊度假區項目已於二零一四年十月二十四日完成剝離。
- (2) 大連金石文化旅游投資有限公司持有的大連金石國際度假區項目已於二零一四年十月三十日完成剝離。

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
於二零一四年九月三十日估值概要

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	可建 建築面積	開工 年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	車位數量	預售面積	預售金額	已經 支付建設 成本總額	尚需 支付建設 成本總額	假設於 估價日期 的預計市值	於估值日 現況下 貴集團 應佔權益	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值	
							(平方米)	(平方米)			(個)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	
1	安陽萬達廣場	安陽萬達廣場 投資有限公司	安陽	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	207,022.76	1,717	1,030	1,572	4,840	1,413	100%	1,413
2	蚌埠萬達廣場	蚌埠萬達廣場 有限公司	蚌埠	蚌山區	其他商業、 城鎮住宅	商業2053年3月6日 住宅2083年3月6日	64,964.13	267,522.32	2013年5月	2015年3月	1,337	32,920.56	290	660	735	2,190	889	100%	889
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	896,866.70	2014年4月	2017年6月	1,750	66,120.81	596	121	3,577	6,128	636	100%	636
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	其他商業、 城鎮住宅	商業2052年10月8日 住宅2082年10月8日	115,741.30	397,958.33	2012年12月	2015年7月	1,150	120,918.99	1,086	1,799	29	3,799	3,218	100%	3,218
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	商業兼營住宅	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	3,532	43,183.72	477	166	3,901	6,295	631	100%	631
6	成都萬達瑞華酒店	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	92,716.57	2014年5月	2016年5月	194	—	—	88	1,153	1,590	788	100%	788
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	92,477.80	133,020.12	2012年3月	2015年5月	—	—	—	237	231	1,169	710	100%	710
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	40,085.93	897	934	987	4,535	1,849	100%	1,849
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	其他商業、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	549,984.79	2014年5月	2016年9月	900	732.58	13	47	2,592	4,012	283	100%	283

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）
於二零一四年九月三十日估值概要（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	可建 建築面積	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量	預售面積	預售金額 (人民幣 百萬元)	已繳 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)	領款於 估值日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)
10	大連經開萬達廣場	大連經開萬達廣場 投資有限公司	大連	金州新區	住宿餐飲	2054年1月7日	98,664.00	728,600.00	2014年3月	2018年10月	—	25,299.37	452	527	3,396	6,921	1,860
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	2052年6月15日	99,919.02	6,995.84	2012年3月	2015年3月	—	—	—	19	2	70	61
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2053年8月1日 住宅2083年8月1日	166,745.00	772,637.16	2013年9月	2017年8月	1,800	89,649.68	668	651	2,911	5,535	1,263
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	商業、商住混合	商業2052年6月1日 住宅2082年6月1日	123,905.42	304,700.00	2012年7月	2015年4月	558	102,720.41	2,996	1,863	99	5,869	5,161
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、商業金融	商業2054年1月5日 住宅2084年1月5日	139,778.60	538,454.81	2013年12月	2016年6月	1,042	80,678.79	1,171	595	2,679	7,244	2,229
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	2083年6月23日	175,066.60	728,172.60	2013年8月	2016年7月	1,750	157,370.08	1,258	1,253	2,831	7,491	1,822
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2052年6月6日 住宅2082年6月6日	96,960.30	490,395.25	2012年11月	2015年4月	1,305	249,504.10	4,766	2,145	588	8,148	6,413
17	福清萬達廣場	福清萬達廣場 有限公司	福清	福清	商服(批發零售、 住宿餐飲、商務 金融)、城鎮住宅 (不含租賃)	商業2053年1月16日 住宅2083年1月16日	80,130.00	355,182.80	2012年12月	2015年3月	786	229,361.24	3,602	1,329	519	4,859	3,679

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）
於二零一四年九月三十日估值概要（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	建築面積	可建 面積	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量	預售面積	預售金額 (人民幣 百萬元)	已繳 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)	領款於 估價日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (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2081年5月30日	29,093.00	239,334.60	2012年4月	2015年6月		1,002	55,863.71	456	700	260	1,687	1,497
19	阜陽萬達廣場	阜陽萬達廣場 投資有限公司	阜陽	潁州區	商業、居住	商業2053年10月2日 住宅2083年10月2日	161,320.00	651,924.72	2013年10月	2016年4月		1,425	257,166.95	2,467	637	2,416	6,191	1,340
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2053年5月7日 住宅2083年5月7日	116,945.23	615,342.13	2013年6月	2015年10月		1,450	54,893.62	576	1,008	1,780	4,814	1,532
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		—	86,205.90	2,041	943	1,260	6,802	2,011
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 住宅2084年1月25日	71,416.00	410,843.09	2014年5月	2016年7月		—	14,251.00	392	410	1,967	5,680	1,646
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	2038年11月7日	67,500.00	481,699.51	2012年5月	2014年10月		—	171,587.51	3,243	1,988	605	6,721	5,129
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、商業、 娛樂	商業2054年4月9日 住宅2084年4月9日	133,312.00	695,700.00	2014年6月	2016年9月		1,225	58,895.31	1,039	50	3,668	6,682	772
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3月24日 住宅2084年3月24日	73,041.10	330,200.00	2014年3月	2015年10月		750	—	—	226	1,523	4,002	481

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）
於二零一四年九月三十日估值概要（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	可建 建築面積	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量	預售面積	預售金額 (人民幣 百萬元)	已繳 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)	預計於 估值日期 的市價 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市價	貴集團 應佔權益 (%)	應佔市價 (人民幣 百萬元)
26	哈爾濱哈爾 萬達廣場	哈爾濱哈爾萬達廣場 投資有限公司	哈爾濱	平房區	商品住房、 批發零售	商業2054年1月14日 住宅2084年1月14日	335,208.53	802,711.90	2014年3月	2017年8月	1,325	45,698.23	208	112	3,632	5,891	846	100%	846
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	商業2053年7月1日 住宅2083年7月1日	516,985.10	1,610,838.96	2013年6月	2018年5月	4,819	223,338.24	1,789	2,568	5,981	11,965	3,581	100%	3,581
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	2053年3月27日	83,381.00	359,085.89	2013年9月	2015年3月	2,334	58,457.94	1,660	1,013	1,341	6,802	2,674	100%	2,674
29	合肥萬達城	合肥萬達城 投資有限公司	合肥	漣湖新區	商辦、住宅	商業2053年10月18日 住宅2083年10月18日	554,736.68	1,813,734.29	2013年10月	2019年8月	6,495	894,401.40	8,102	1,853	9,389	14,959	3,379	100%	3,379
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	住宅兼容商服	商業2049年4月26日 住宅2079年4月26日	263,229.53	320,514.56	2012年4月	2015年11月	1,056	260,031.98	2,219	733	765	2,742	1,042	100%	1,042
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	商業2053年8月9日 住宅2083年8月9日	171,428.00	868,464.25	2013年8月	2016年10月	1,850	157,449.05	1,203	798	3,045	6,772	1,640	100%	1,640
32	龍西萬達廣場	龍西萬達廣場 投資有限公司	龍西	龍冠區	綜合 (住宅、商服)	商業2053年5月4日 住宅2083年5月4日	56,256.00	361,691.00	2013年6月	2016年6月	488	35,352.80	416	499	1,108	2,889	816	100%	816
33	清寧太白路 萬達廣場	清寧太白路萬達 廣場有限公司	清寧	市中區	城鎮住宅、商服	商業2052年10月31日 住宅2082年10月31日	129,762.00	315,803.41	2012年11月	2014年10月	424	275,527.46	2,946	1,347	44	3,199	2,707	100%	2,707

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）
於二零一四年九月三十日估值概要（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	可建 建築面積	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量	預售面積	預售金額 (人民幣 百萬元)	已繳 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)	領款於 估值日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (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2083年5月6日	277,560.00	987,076.00	2013年5月	2017年10月	2,330	145,239.82	1,147	710	3,874	7,317	1,197	100%	1,197
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2053年7月5日 住宅2083年7月5日	178,370.70	647,243.46	2013年8月	2016年8月	803	117,863.44	1,029	665	2,526	5,951	1,451	100%	1,451
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	581,687.70	2013年4月	2015年9月	500	124,736.21	1,849	1,705	1,580	6,809	2,196	100%	2,196
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	277,184.07	2012年11月	2014年9月	—	220,793.52	3,139	1,191	114	4,141	3,525	100%	3,525
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2050年11月11日 辦公2060年11月11日 住宅2080年11月11日	54,045.00	269,394.98	2010年12月	2015年4月	1,033	38,737.36	258	241	683	1,897	676	100%	676
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2054年2月5日 住宅2084年2月5日	141,620.97	729,400.00	2014年3月	2016年11月	2,000	33,576.67	427	276	2,568	4,607	628	100%	628
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2053年1月29日 住宅2083年1月29日	121,702.00	409,992.59	2013年3月	2015年5月	1,250	145,593.15	1,601	1,132	584	3,669	2,322	100%	2,322
41	昆明西山萬達廣場	昆明西山萬達廣場 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	311,002.53	6,683	2,499	2,674	10,997	4,036	100%	4,036

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）
於二零一四年九月三十日估值概要（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	可建 建築面積	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量	預售面積	預售金額 (人民幣 百萬元)	已繳 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)	領發於 估值日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)
42	蘭州城關 萬達廣場	蘭州萬達廣場 投資有限公司	蘭州	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	551,577.60	433,798.56	2012年7月	2015年7月	165	177,959.43	3,134	1,403	1,451	5,583	2,272
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、商業	商業2053年12月6日 住宅2083年12月6日	131,057.30	645,099.45	2013年12月	2016年6月	1,625	149,862.39	2,103	809	2,309	6,996	2,090
44	龍岩萬達廣場	龍岩萬達廣場 投資有限公司	龍岩	新羅區	商業、住宅	商業2052年12月13日 住宅2082年12月13日	130,635.60	674,559.41	2013年1月	2016年5月	1,650	183,819.78	1,724	1,684	1,891	7,372	3,970
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	居住和商業 服務設施	商業2053年9月21日 住宅2083年9月21日	143,433.09	550,000.00	2012年9月	2016年9月	2,000	78,263.49	730	947	1,441	4,325	1,514
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、地產 住宅、商務金融、 住宿餐飲	商業2054年6月5日 住宅、商務金融、 住宅2084年6月5日	231,874.26	1,027,498.82	2014年6月	2017年10月	5,203	38,863.79	234	91	4,343	6,424	908
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(兼客居住)	商業2052年11月26日 住宅2082年11月26日	184,393.28	1,054,140.56	2013年4月	2016年4月	2,487	123,250.39	1,228	695	4,028	7,064	1,934
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	669,919.58	1,317,258.23	2013年6月	2016年3月	3,100	802,186.43	6,595	2,346	5,616	9,757	3,109

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） 於二零一四年九月三十日估值概要（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	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)	已繳 交付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 交付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	領款於 估值日期 的預計市價 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市價	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市價 (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	47,211.97	2012年3月	2014年12月	—	22,764.43	553	442	28	1,097	981	100%	981
50	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	文化娛樂、商業	2048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2053年12月17日 商務2063年12月17日 住宅2083年12月17日	83,990.89	583,000.00	2014年2月	2016年6月	800	771,10.81	925	513	2,430	5,492	1,856	100%	1,856
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、住宿餐飲 及城鎮住宅	商業2052年10月14日 商務2062年10月14日 住宅2082年10月14日	114,617.04	836,162.50	2012年11月	2016年5月	1,271	279,870.88	5,616	1,951	4,665	12,575	4,004	100%	4,004
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2054年1月9日 住宅2084年1月9日	127,187.22	483,657.00	2014年3月	2016年6月	1,300	26,635.68	357	123	2,216	4,216	632	100%	632
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2053年7月11日 住宅2083年7月11日	153,707.69	736,961.13	2013年8月	2015年7月	1,350	108,725.99	1,245	446	2,770	5,721	1,164	100%	1,164
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2054年4月7日 住宅2084年4月7日	238,054.90	982,257.00	2014年6月	2017年7月	2,501	—	—	44	4,059	6,471	520	100%	520

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） 於二零一四年九月三十日估值概要（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	可建 建築面積	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量	預售面積	預售金額	已繳 交付建設 成本總額	尚需 交付建設 成本總額	假設於 估價日期 的預計市價	於估值日 現況下 貴集團 應佔市價
							(平方米)	(平方米)			(個)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(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、商業	商業2053年12月17日 住宅2083年12月17日	124,793.60	523,948.87	2013年4月	2015年5月	802	86,692.14	790	1,074	1,625	5,090	100%
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、商業、 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	85,507.06	2011年11月	2014年10月	—	78,291.06	789	352	—	925	100%
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	797,386.55	2013年9月	2017年2月	—	181,044.56	2,377	1,105	5,310	10,027	100%
59 附註(i)	青島萬達遊樂產業園	青島萬達遊樂產業 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	—	—	306	2,534	4,672	100%
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	166,835.80	145,176.21	2012年2月	2015年8月	851	105,648.00	1,426	544	190	1,426	100%
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	商住辦混合	商業2053年9月24日 住宅2083年9月24日	114,008.90	448,781.72	2013年8月	2015年7月	780	86,541.68	1,341	789	1,815	5,854	100%
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	334,966.89	2011年11月	2015年11月	683	64,223.03	656	1,535	764	3,557	100%
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、商業	商業2053年8月16日 住宅2083年8月16日	255,297.50	613,800.10	2013年10月	2017年4月	1,328	126,083.63	662	720	1,737	4,072	100%

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）
於二零一四年九月三十日估值概要（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	可建 建築面積	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量	預售面積	預售金額 (人民幣 百萬元)	已繳 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)	領款於 估價日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (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	93,654.60	496,444.83	2014年4月	2016年3月	825	55,762.73	822	210	2,278	5,573	1,472
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	136,697.02	1,494	189	2,459	5,850	1,071
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	商業2054年5月3日 住宅2084年5月3日	121,740.00	682,998.93	2014年4月	2016年7月	4,506	8,077.84	251	252	4,091	6,690	1,353
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 住宅2057年9月	66,024.47	609,705.35	2013年9月	2016年7月	1,200	146,322.28	2,332	931	3,719	7,945	1,828
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	162,043.00	659,046.90	2013年12月	2016年7月	2,100	79,960.40	949	1,080	2,550	6,660	1,595
69	常熟萬達廣場	常熟萬達廣場 投資有限公司	常熟	廬山高新 技術開發區	城鎮住宅、商服	商業2054年8月 住宅2084年8月	138,912.00	651,100.00	2014年9月	2017年3月	2,170	—	—	3	3,261	6,133	886
70	連雲港萬達廣場	連雲港萬達廣場 投資有限公司	連雲	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	146,716.54	1,547	444	5,344	6,982	1,461
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	164,584.21	2013年4月	2015年7月	866	43,133.65	285	227	390	1,272	405

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業（續）
於二零一四年九月三十日估值概要（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)	已經	尚需	備註於 估價日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估值日	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	
														支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)		現況下 的市值 (人民幣 百萬元)		
72	渭南萬達廣場	渭南萬達廣場 投資有限公司	渭南	高新區	商業	2053年7月9日	69,116.77	290,000.00	2013年8月	2015年10月	—	30,931.34	246	283	1,233	2,503	408	100%	408
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	252,179.19	2,900	1,284	1,354	5,935	3,017	100%	3,017
74	烏海萬達廣場	烏海萬達廣場 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	148,362.27	1,134	408	2,586	5,113	892	100%	892
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	931,733.02	2013年12月	2017年11月	2,413	154,082.28	1,734	492	4,748	9,149	1,265	100%	1,265
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3月20日	484,742.90	997,977.98	2014年4月	2016年10月	2,717	107,843.28	989	902	7,582	8,180	2,653	100%	2,653
77	蕪湖銅湖萬達廣場	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	36,345.56	280	699	609	1,838	865	100%	865
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	住宅、商業、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	1,165,840.05	2011年7月	2016年9月	3,941	499,890.22	10,632	7,159	6,692	23,548	12,001	100%	12,001
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、商業	商業2052年2月4日 住宅2082年2月4日	53,159.42	173,227.73	2012年5月	2015年6月	1,408	56,996.75	827	352	1,069	1,896	623	100%	623
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	商業、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	194,836.32	2,349	1,108	3,495	8,527	1,723	100%	1,723

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）
於二零一四年九月三十日估值概要（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	建築面積	可建 樓宇面積	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量	預售面積	預售金額 (人民幣 百萬元)	已繳 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)	預計於 估值日期 的市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)
81	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	景洪工業園區	城鎮住宅、其他 商服、文體娛樂、住宅 公共設施、醫療慈善	商業2051年9月1日 住宅2082年12月31日	1,737,566.83	1,246,563.65	2013年4月	2015年12月		3,829	432,902.97	2,509	2,099	5,770	6,148	3,482	80%	2,786
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13日 住宅2083年12月13日	170,638.04	874,926.00	2013年12月	2016年12月		2,250	34,984.57	361	217	3,587	6,693	1,041	100%	1,041
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、商業商服	商業2054年4月 住宅2084年4月	163,759.17	716,100.00	2014年5月	2017年4月		2,200	4,381.49	32	101	2,510	5,119	1,289	100%	1,289
84	合肥裕海萬達廣場	合肥裕海萬達廣場 投資有限公司	合肥	瑤海區	商業服務業 設施和居住	商業2054年7月16日 住宅2084年7月16日	77,889.56	368,782.96	2014年7月	2017年1月		242	—	—	1	1,311	3,680	551	100%	551
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	791,300.09	2012年12月	2016年6月		3,960	126,818.60	2,506	2,759	3,592	10,486	4,070	70%	2,849
86	義島萬達廣場	義島萬達廣場 投資有限公司	義島	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	76,298.90	1,630	496	3,072	9,733	2,263	100%	2,263
87	徐州銅山萬達廣場	徐州銅山萬達廣場 置業 有限公司	徐州	銅山區	城鎮住宅、 其他商服	商務金融2054年10月7日 住宅2084年10月3日	144,925,006	38,549.50	2014年9月	2017年7月		1,750	—	—	35	3,493	5,118	507	100%	507
88	達寧萬達廣場	達寧萬達廣場 投資有限公司	達寧	河東新區	商服	2054年7月25日	76,987.25	291,100.00	2014年8月	2016年10月		—	—	—	10	1,334	2,321	265	100%	265

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）
於二零一四年九月三十日估值概要（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	可建 建築面積	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量	預售面積	預售金額 (人民幣 百萬元)	已繳 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)	領款於 估值日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)
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2053年1月18日 住宅2083年1月18日	130,631.00	715,100.00	2013年3月	2016年6月	1,515	114,091.10	993	1,195	1,942	5,793	1,816
90	紹興上虞萬達廣場	紹興上虞萬達廣場 投資有限公司	紹興市	上虞區	商務金融、 住宅、商業	商業2054年6月23日 住宅2084年6月23日	37,713.60	73,135.37	2014年8月	2016年4月	—	—	—	4	457	974	89
91	湛江萬達廣場	湛江開發區萬達廣場 投資有限公司	湛江	經濟技術 開發區	商務金融業、住宅	商業2053年12月5日 住宅2083年12月5日	98,379.34	692,029.13	2013年12月	2016年9月	471	41,664.88	817	475	4,163	8,400	1,945
92	漳州台商 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2053年11月8日 住宅2083年11月8日	166,560.00	576,575.85	2014年1月	2016年9月	1,728	175,639.88	1,373	287	2,355	4,555	614
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、 其他商業	商業2051年3月30日 住宅2081年3月30日	27,511.00	21,402.78	2014年4月	2016年9月	—	17,843.62	158	49	97	269	103
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2080年7月29日	121,783.47	240,961.66	2012年9月	2014年11月	—	214,924.98	3,950	1,554	364	4,416	3,506
95	鄭州萬達中心	鄭州金水萬達 投資有限公司	鄭州	金水區	商業、城鎮住宅	商業2053年8月27日 住宅2083年8月27日	55,701.96	358,801.42	2013年11月	2016年4月	1,041	78,339.97	1,883	261	1,697	5,306	2,140
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、商業、 娛樂康體	商業2053年11月29日 住宅2063年11月29日	200,004.00	1,025,200.00	2013年11月	2017年6月	1,992	128,025.30	1,816	587	3,949	9,051	2,564

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）
於二零一四年九月三十日估值概要（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	可建 建築面積	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量	預售面積	預售金額 (人民幣 百萬元)	已繳 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)	領款於 估值日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)
97	吉林昌邑萬達廣場	吉林市萬達廣場 投資有限公司	吉林市	昌邑區	城鎮住宅、批發 零售、其他商服	住宅2084年7月17日 商業2054年7月17日	198,654.33	682,990.00	2014年9月	2018年6月	2,200	—	—	37	3,236	5,102	684
98	東莞虎門萬達廣場	東莞虎門萬達廣場 投資有限公司	東莞	虎門鎮	普通商品住房、 商服	住宅2084年6月13日 商業2054年6月13日	110,781.80	459,000.00	2014年8月	2017年8月	945	—	—	11	2,612	5,748	1,272
99	賓陽萬達廣場	賓陽萬達廣場 投資有限公司	賓陽	雁江區	其他普通商品用房 及商務金融	住宅2084年6月4日 商業2054年6月4日	203,214.16	1,000,500.00	2014年7月	2018年6月	3,025	5,379.99	114	59	3,531	5,788	845
100	梅州萬達廣場	梅州萬達廣場 投資有限公司	梅州	梅江區	商服、住宅	住宅2084年6月15日 商業2054年6月15日	139,969.00	707,881.93	2014年7月	2017年9月	2,634	—	—	10	3,491	5,473	545
101	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2054年6月25日 住宅2084年6月25日	144,708.56	544,900.00	2014年6月	2017年7月	1,000	16,695.68	301	18	2,426	4,073	302
102	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	商住	住宅2084年6月5日 商業2054年6月5日	77,801.90	245,579.85	2014年9月	2017年8月	511	—	—	23	1,465	2,249	140
103	南寧萬達項目	南寧萬達茂投資 有限公司	南寧	五象新區	商業、住宅	商業2054年7月9日 住宅2084年7月9日	128,332.05	577,641.71	2014年7月	2017年11月	3,971	—	—	32	2,336	3,436	562
104	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、住宅	商業2054年6月28日 住宅2084年6月28日	170,688.00	834,200.00	2014年8月	2017年11月	2,150	10,625.69	309	45	3,183	6,912	445

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業（續）
於二零一四年九月三十日估值概要（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	可建 建築面積	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量	預售面積	預售金額	已繳 交付建設 成本總額	尚需 交付建設 成本總額	預計於 估值日期 的預計市值	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值
105	銀川西夏康達康島	銀川西夏康達康島 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	120,067.34	483,844.83	2012年10月	2015年12月	800	157,623.91	1,323	1,040	958	3,448	1,690
	總計						16,874,555.87	60,988,855.25			153,542	11,774,449.61	146,210	82,115	248,806	586,700	183,479

附註：

- (1) 青島萬達遊艇產業投資有限公司持有的青島萬達遊艇產業園項目已於二零一四年十月三十日完成剝離。
- (2) 西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司持有的西雙版納國際旅遊度假區項目已於二零一四年十月二十四日完成剝離。

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
於二零一四年九月三十日估值概要

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	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	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值
							(平方米)	(平方米)	(平方米)			(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)
1	大連金石國際 度假区	大連金石文化旅游 投资有限公司	大連	金州區	城鎮住宅	2062年1月19日	196,389.00	196,389.00	310,140.00	2015年3月	2017年5月	662	80%	530
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 投资有限公司	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	38,010.70	38,010.70	132,899.90	2015年2月	2017年7月	67	100%	67
4	哈爾濱萬達城	哈爾濱萬達城 投资有限公司	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	2,007,095.69	2014年11月	2019年5月	1,609	100%	1,609
5	合肥萬達城	合肥萬達城 投资有限公司	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	655,680.00	410,343.11	770,469.49	2015年3月	2021年4月	973	100%	973
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	商務金融	商業2054年5月3日 住宅2084年5月3日	21,010.00	21,010.00	164,700.00	2014年12月	2017年2月	256	100%	256
7	無錫萬達城	無錫萬達城 投资有限公司	無錫	濱湖區	批發零售、娛樂 康體、城鎮住宅	商業2054年9月10日 住宅2084年9月10日	447,016.00	441,202.00	342,803.70	2015年2月	2016年10月	1,196	100%	1,196
8	綿陽經開萬達廣場	綿陽經開萬達廣場 投资有限公司	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
9	合肥地海萬達廣場	合肥地海萬達廣場 投资有限公司	合肥	瑤海區	商業服務業 設施和居住	商業2054年7月16日 住宅2084年7月16日	72,014.28	72,014.28	377,350.71	2014年11月	2017年5月	511	100%	511

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）
於二零一四年九月三十日估值概要（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 （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 貴集團 應佔市值	貴集團 應佔權益	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值
							(平方米)	(平方米)	(平方米)			(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)
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、總管、城鎮住宅	工業2063年9月11日 住宅2083年9月11日 醫衛總管2063年9月11日	875,892.00	875,892.00	2,668,709.50	2014年10月	2022年3月	3,017	100%	3,017
11	呼和浩特回民區萬達廣場	呼和浩特萬達廣場置業有限公司	呼和浩特	回民區	住宅兼容商業	商業2054年7月15日 住宅2084年7月15日	115,392.53	115,392.53	591,100.00	2015年1月	2018年9月	504	100%	504
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	2056年11月1日	8,967.82	8,967.82	46,000.00	2014年10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2047年9月14日 住宅2057年9月14日	49,764.49	49,764.49	26,601.00	2015年3月	2016年7月	78	100%	78
14	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	住宅、商業、娛樂、醫衛、總管、科教	商業2084年9月9日 住宅2054年9月9日	2,096,761.00	495,287.00	3,373,602.30	2015年3月	2017年2月	4,581	100%	4,581
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2054年6月5日 住宅2084年6月5日	55,640.53	55,640.53	275,490.88	2015年1月	2018年6月	132	100%	132

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）
於二零一四年九月三十日估值概要（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 （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	貴集團 應佔權益	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值
							(平方米)	(平方米)	(平方米)			(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)
16 附註(3)	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	景洪工業園區	城鎮住宅、 其他普通商品 住房、文體娛樂、 科教、其他商業、 公共設施、工業	商業2051年10月12日 住宅2083年5月8日	1,628,969.57	1,432,241.44	3,219,855.76	2014年10月	2022年7月	1,419	80%	1,135
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2052年6月15日 住宅2082年6月15日	97,245.00	94,198.92	373,950.00	2014年10月	2017年9月	448	100%	448
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2054年6月23日 住宅2084年6月23日	140,815.60	140,815.60	601,631.35	2014年11月	2017年9月	502	100%	502
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	2,109,663.37	1,281,161.00	3,329,683.90	2015年6月	2016年9月	2,796	100%	2,796
20	諸暨萬達廣場	諸暨萬達廣場 投資有限公司	紹興	諸暨市	商業、住宅	商業2054年9月28日 住宅2084年9月28日	166,021.00	166,021.00	581,073.50	2014年10月	2017年9月	462	100%	462
21	昆山萬達廣場	昆山萬達廣場 投資有限公司	昆山	周市鎮	商業、辦公、 住宅	商業2054年8月5日 住宅2084年8月5日	93,788.60	93,788.60	426,050.00	2014年11月	2017年8月	296	100%	296
22	南寧萬達項目	南寧萬達茂 投資有限公司	南寧	五象新區	城鎮住宅、 批發零售	商業2054年6月15日 住宅2084年6月15日	212,128.00	212,128.00	235,287.00	2014年10月	2017年3月	380	100%	380

第六類－貴集團在中國擁有的待建土地物業（續）
於二零一四年九月三十日估值概要（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 （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 貴集團 應佔市值	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值
							(平方米)	(平方米)	(平方米)			(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
23	長春汽車城 萬達廣場	長春汽車城 萬達廣場 投資有限公司	長春	汽車經濟 技術產業 開發區	住宅、商務 及金融	商業2054年9月13日 住宅2084年9月13日	178,974.00	—	680,900.00	2015年9月	2018年9月	832	832
24	上海青浦萬達項目 附註4)	上海青浦萬達茂 投資有限公司	上海	青浦區	商業、辦公、 住宅	商業2054年10月16日 辦公2064年10月16日 住宅2084年10月16日	88,801.80	—	455,148.99	2015年10月	2018年10月	無商業價值	無商業價值
	總計						10,372,045.27	7,223,368.00	21,213,739.87			21,192	20,776

附註：

- (1) 大連金石文化旅游投資有限公司持有的大連金石國際度假區項目已於二零一四年十月三十日完成剝離
- (2) 青島萬達遊艇產業投資有限公司持有的青島萬達遊艇產業園項目已於二零一四年十月三十日完成剝離。
- (3) 西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司持有的西雙版納國際旅遊度假區項目已於二零一四年十月二十四日完成剝離。
- (4) 於估值日，上海青浦萬達項目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，該物業於二零一四年九月三十日現狀下之市場價值為人民幣976,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣976,000,000元）。

第七類：貴集團在英國擁有的重建物業
於二零一四年九月三十日估值概要

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	竣工年份	於估值日 現況下 的市值 (百萬英鎊)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (百萬英鎊)
1	九橡樹街1號， 郵編SW8 5NQ 附註(1)	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	106,836.00	2015年	2018年	133	79%	105
總計											133		105

附註：

(1) 第七類物業於估值日期的市值約為人民幣1,329百萬元。本集團應佔第七類物業於估值日期的市值約為人民幣1,049百萬元。我們估值所採用的匯率為1英鎊兌換人民幣9.99元，即中國銀行於估值日期頒佈的中間匯率。