

American Appraisal China Limited
1506 Dah Sing Financial Centre
108 Gloucester Road / Wanchai / Hong Kong
美國評值有限公司
香港灣仔告士打道108號大新金融中心1506室
Tel +852 2511 5200 / Fax +852 2511 9626

Leading / Thinking / Performing



敬啟者：

吾等根據閣下的指示，對阿里巴巴網絡有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）位於中華人民共和國（「中國」）、香港、美利堅合眾國（「美國」）及瑞士的物業權益進行估值。吾等確認曾檢查物業權益、作出有關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等認為該等物業權益於二零零七年八月三十一日（「估值日期」）的價值。

本函件屬於估值報告的一部分，解釋估值基準及方法並闡明吾等就物業權益所有權作出的假設及限制條件。

估值基準

吾等的估值為吾等認為的市值。吾等定義市值為「自願買家及自願賣家在物業經過適當推銷後於估值日期在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願達成物業買賣的預計公平交易金額」。

市值乃賣方於市場上可合理獲得的最高售價及買方於市場上可合理取得的最優惠價格。該估算價值尤其不會包括由於與該項銷售有關的人士授出的特殊代價或優惠或任何特殊價值因素導致的估價增減。評估物業的價值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

估值方法

對於第一類貴集團於中國持作日後發展的物業權益，吾等以直接比較法對該等物業權益估值，即假設該等物業權益按現況交吉出售及參考當地市場的同類銷售交易。然而，由於該物業尚未取得有關土地使用權證，故此吾等認為該物業權益並無商業價值。

由於貴集團於中國、香港、美國及瑞士租用及佔用的第二類、第三類及第四類物業權益不能在市場轉讓或由於有關租約及／或租約載有禁止分租及／或轉讓的條文或缺少可觀的租金利潤，因此該等物業權益視為並無商業價值。

假設

吾等的估值乃假設業主在市場出售該等物業權益時，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以抬高該等物業權益價值而獲益。此外，吾等的估值並無假設任何形式的強制出售情況。

吾等的估值並無考慮所評估物業的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設全部物業權益概無涉及任何可影響租金價值的繁重產權負擔、限制及支出。

吾等假設，在相關地盤上已興建或即將興建的樓宇及構築物已獲有關政府機關授出一切所須同意、批准及許可證。此外，除另有說明外，吾等亦假設所有建於該等地盤上的樓宇及構築物由業主持有或獲准由業主佔用。

除在估值證書內列明、界定及考慮的不符合事宜外，吾等假設有關物業權益均已符合一切適用的分區、土地使用規例及其他限制。此外，除估值證書另有註明外，吾等亦假設土地使用及改善工程均於所述物業權益範圍內進行，亦不存在土地侵佔或侵入的情況。

每項物業的其他特殊假設及保留意見(如有)已於各項物業的估值證書附註內呈列。

業權調查

吾等已獲提供有關中國物業權益所有權的文件副本，並已進行有關香港及美國物業權益的查冊。然而，吾等並無詳細檢查文件正本以核實所有權或核實是否存在吾等獲提供的副本上並無顯示的任何修訂。吾等相當依賴貴集團提供的資料及貴集團中國法律顧問方達律師事務所對貴集團物業權益所有權是否有效的法律意見。

本函件及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考。吾等對本函件及估值證書所載有關物業權益法定所有權的任何法律事宜概不承擔任何責任。

限制條件

吾等相當依賴貴集團所提供的資料，並接納貴集團給予吾等有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、地盤與樓面面積及一切其他相關事項的意見。估值證書所載的尺寸及面積乃根據吾等所獲文件的資料計算，且僅為約數。

吾等並無理由懷疑貴集團所提供資料是否真實準確。貴集團亦已向吾等表示所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲得足夠資料以達致知情意見。

吾等已視察隨附之估值證書所載物業的外觀，並在可行情況下視察該等物業的內部。

然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等並無實地調查以衡量擬發展項目的地面條件及設施是否合適，亦無進行考古、生態或環境測量。吾等估值時，乃假設該等方面均符合要求，並於施工期間不會出現額外開支或延誤。

備註

吾等對物業權益進行估值時，已遵守香港法例第32章公司條例附表三第34(2)及(3)段、香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、英國皇家特許測量師學會頒佈的英國皇家特許測量師學會評值及估值準則(二零零三年五月第五版)，以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載的所有規定。

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以人民幣列值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

阿里巴巴網絡有限公司
董事會 台照

代表
美國評值有限公司
副總裁
陳勁翔
英國皇家特許測量師
香港測量師學會會員
註冊專業測量師(產業測量)
特許財經分析師
謹啟

二零零七年十月二十三日

附註： 陳勁翔先生為特許估值測量師，擁有逾10年香港及中國物業估值經驗及逾5年海外物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業權益

物業	於二零零七年 八月三十一日 現況下的資本值
1. 位於中國浙江省杭州市濱江區長河街道江二村的一幅土地	無商業價值

第二類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

物業	於二零零七年 八月三十一日 現況下的資本值
2. 位於中國浙江省杭州市的多個辦公室及住宅單位、一間儲物室及兩間服務器室(總部)	無商業價值
3. 分別位於中國杭州、義烏、嘉興及紹興的多個辦公室及住宅單位與一間服務器室(東一區)	無商業價值
4. 分別位於中國慈溪、寧波、餘姚、台州、溫州及瑞安的多個辦公室及住宅單位(東二區)	無商業價值
5. 分別位於中國上海、南京、揚州、無錫、常州、江陰、鎮江、蘇州、常熟、南通、張家港、昆山、太倉、合肥及蕪湖的多個辦公室及住宅單位(東三區)	無商業價值
6. 分別位於中國廣州、開平、陽江、番禺、珠海、順德、佛山、江門及東莞的多個辦公室及住宅單位(南一區)	無商業價值
7. 分別位於中國汕頭、深圳、惠州、泉州、廈門、晉江、莆田及福州的多個辦公室及住宅單位(南三區)	無商業價值
8. 分別位於中國天津、保定、唐山、大連、石家莊、青島、淄博及北京的多個辦公室及住宅單位(北一區)	無商業價值
9. 位於中國四川省成都市順城大街8號中華廣場1棟26樓(西一區)	無商業價值

估值概要

第三類 — 貴集團於香港租用及佔用的物業權益

物業	於二零零七年 八月三十一日 現況下的資本值
10. 香港灣仔分域街18號捷利中心18樓1801及1802、20樓2001及2002與25樓的2503、2504及2505辦公室單位	無商業價值

第四類 — 貴集團於美國及瑞士租用及佔用的物業權益

物業	於二零零七年 八月三十一日 現況下的資本值
11. Suite 328, 3979 Freedom Circle Drive, Santa Clara, California, USA	無商業價值
12. 2, Rue Thalberg, 1201, Geneva, Switzerland	無商業價值

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
1. 位於中國 浙江省杭州市 濱江區 長河街道 江二村 的一幅土地	該物業為一幅地盤面積約59,339平方米的工業用地。 該物業的年期為50年，自獲發土地使用權證當日起計。	該物業現時空置。	無商業價值

附註：

1. 根據杭州國土資源局濱江分局與阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同及補充合同，貴公司的全資附屬公司阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司收購一幅地盤面積約59,339平方米的工業用地，使用期50年，自獲發土地使用權證當日起計。該合同規定的地價人民幣28,478,400元已於二零零七年六月二十九日全數繳清。
2. 由於有關物業尚未取得土地使用權證，無法轉讓、出租或抵押，故此吾等認為該物業並無商業價值。
3. 中國法律意見如下(其中包括)：
 - a. 該合同有效及可合法執行，且對有關各方具有約束力。
 - b. 於辦妥土地使用權註冊及取得國有土地使用權證前，阿里巴巴中國不得將出讓土地的土地使用權轉讓或抵押。
 - c. 辦妥土地使用權註冊及取得國有土地使用權證後，阿里巴巴中國將合法持有出讓土地的土地使用權。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)												
2. 位於中國浙江省杭州市的多個辦公室及住宅單位、一間儲物室及兩間服務器室(總部)	<p>該等物業包括位於杭州市的四個辦公室單位、一個住宅單位、兩間服務器室及一間儲物室，總建築面積約15,930.07平方米。</p> <p>物業的用途及建築面積概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>70.99</td> </tr> <tr> <td>服務器室</td> <td>150.00</td> </tr> <tr> <td>儲物室</td> <td>440.70</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>15,268.38</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>15,930.07</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業按多份不同租期的租約租用，應付年租總額約人民幣10,834,105.00元。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	70.99	服務器室	150.00	儲物室	440.70	辦公室	15,268.38	總計	15,930.07	貴集團佔用該物業作辦公室、住宅、服務器室及儲物用途。	無商業價值
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	70.99														
服務器室	150.00														
儲物室	440.70														
辦公室	15,268.38														
總計	15,930.07														

附註：

1. 貴公司全資附屬公司阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司自多個獨立第三方按不同租期租用總建築面積約15,930.07平方米的四個辦公室單位、一個住宅單位、兩間服務器室及一間儲物室，年租總額相當於人民幣10,834,105.00元。各租約將分別於二零零七年十二月至二零一零年八月期間屆滿。貴集團有權於有關重要物業的租約於二零零七年到期時續約。
2. 中國法律意見如下(其中包括)：
 - a. 六項物業的業主為相關租賃物業的現時業主或已獲正式授權可出租相關租賃物業。
 - b. 三項物業按三份租約租賃，而該等租約已在相關部門登記。該等租約有效且可執行。
 - c. 四項物業按四份租約租賃，而該等租約尚未向地方物業租賃登記部門登記，但不會影響上述租約的有效性。然而，倘任何租賃物業出租或轉讓予第三方，而倘該等較後訂立的出租或轉讓獲正式登記，則相關租約可能無效。
 - d. 其中一項物業的業主並無該物業的相關法定業權，故相關租約或會視為無效。
 - e. 六項物業的業主向貴集團出租物業前，已將上述物業抵押予不同第三方。上述抵押解除後，所涉租約未必對租賃物業的潛在買家約束力。倘該等租賃物業的業主未能在訂立該等租賃協議時書面通知貴集團有關抵押事宜，則身為租約訂約方的貴集團有權就上述事項所引致的損失向業主索償。
 - f. 根據相關租賃物業的租約及業權證，該七項租賃物業的現時用途並無違反相關業權證所示該等租賃物業的批准用途。
 - g. 由於吾等並無獲提供有關一項租賃物業批准用途的資料，故不肯定該租賃物業的用途是否符合批准用途。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)										
3. 分別位於中國杭州、義烏、嘉興及紹興的多個辦公室及住宅單位與一間服務器室(東一區)	該等物業包括位於中國多個城市的十三個辦公室及住宅單位與一間服務器室，總建築面積約11,034.30平方米。 物業的用途及建築面積概述如下：	貴集團佔用該物業作辦公室、服務器室及住宅用途。	無商業價值										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>服務器室</td> <td>55.00</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>410.69</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>10,568.61</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>11,034.30</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	服務器室	55.00	住宅	410.69	辦公室	10,568.61	總計	11,034.30		
用途	建築面積 (平方米)												
服務器室	55.00												
住宅	410.69												
辦公室	10,568.61												
總計	11,034.30												
	該等物業按多份不同租期的租約租用，應付年租總額約人民幣8,065,514.85元。												

附註：

1. 貴公司全資附屬公司阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司向多個獨立第三方按不同租期租用總建築面積約10,954.3平方米的十二個辦公室及住宅單位與一間服務器室，年租總額相當於人民幣8,045,514.85元。各租約將分別於二零零七年九月至二零零九年八月期間屆滿。貴集團有權於有關重要物業的租約於二零零七年到期時續約。
2. 貴公司全資附屬公司阿里巴巴(中國)軟件有限公司向獨立第三方租用建築面積約80.00平方米的一個辦公室單位，年租相當於人民幣20,000.00元。租約將於二零零八年三月到期。
3. 中國法律意見如下(其中包括)：
 - a. 四項物業的業主為相關租賃物業的現時業主或已獲正式授權可出租相關租賃物業。
 - b. 四項物業按四份租約租賃，而該等租約尚未在地方物業租賃登記部門登記，但不會影響上述租約的有效性。然而，倘任何租賃物業出租或轉讓予獨立第三方，而倘該等較後訂立的租賃或轉讓獲正式登記，則相關租約可能無效。
 - c. 十項物業的業主並無該等物業的法定業權，故相關租約或會視為無效。
 - d. 一項物業的業主向貴集團出租該物業前，已將上述物業抵押予不同第三方。上述抵押解除後，所涉租約未必對租賃物業的潛在買方具約束力。倘該等租賃物業的業主未能在訂立該等租約時書面通知貴集團有關抵押事宜，則身為租約訂約方的貴集團有權就上述事項所引致的損失向業主索償。
 - e. 一項出租物業的現時用途不符合該等租賃物業的業權證所示批准用途。即使獲業主同意，相關部門亦可能勒令承租人停止作該用途。
 - f. 由於吾等尚未獲提供有關十三項租賃物業獲批准用途的資料，故不肯定該等租賃物業的用途是否符合批准用途。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)								
4. 分別位於中國慈溪、寧波、餘姚、台州、溫州及瑞安的多個辦公室及住宅單位(東二區)	<p>該等物業包括位於中國多個城市的八個辦公室及住宅單位，總建築面積約1,578.67平方米。</p> <p>該等物業的用途及建築面積概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>582.38</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>996.29</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>1,578.67</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業按多項租期不同的租約租用，應付年租總額約人民幣718,020.06元。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	582.38	辦公室	996.29	總計	1,578.67	貴集團佔用該物業作辦公室及住宅用途。	無商業價值
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	582.38										
辦公室	996.29										
總計	1,578.67										

附註：

1. 貴公司全資附屬公司阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司向多個獨立第三方按不同租期租用總建築面積約1,578.67平方米的八個辦公室及住宅單位，年租總額相當於人民幣718,020.06元。各租約將分別於二零零七年十二月至二零零九年四月期間屆滿。貴集團有權於有關重要物業的租約於二零零七年到期時續約。
2. 中國法律意見如下(其中包括)：
 - a. 三項物業的業主為相關租賃物業的現時業主或已獲正式授權可出租相關租賃物業。
 - b. 三項物業按三份租約租賃，而該等租約尚未在地方物業租賃登記部門登記，但不會影響上述租約的有效性。然而，倘任何租賃物業出租或轉讓予獨立第三方，而倘該等較後訂立的租賃或轉讓獲正式登記，則相關租約可能無效。
 - c. 五項物業的業主並無該等物業的法定業權，故相關租約或會視為無效。
 - d. 根據租賃物業的租約及業權證，一項租賃物業的現時用途並無違反該租賃物業相關業權證所示批准用途。
 - e. 由於吾等尚未獲提供有關七項租賃物業獲批准用途的資料，故不肯定該等租賃物業的用途是否符合批准用途。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零七年 八月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)								
5. 分別位於中國上海、南京、揚州、無錫、常州、江陰、鎮江、蘇州、常熟、南通、張家港、昆山、太倉、合肥及蕪湖的多個辦公室及住宅單位(東三區)	<p>該等物業包括位於中國多個城市的十九個辦公室及住宅單位與一個服務器室，總建築面積約4,862.19平方米。</p> <p>該等物業的用途及建築面積概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>909.97</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>3,952.22</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>4,862.19</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業按多份租期不同的租約租用，應付年租總額約人民幣4,755,501.60元。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	909.97	辦公室	3,952.22	總計	4,862.19	貴集團佔用該物業作辦公室及住宅用途。	無商業價值
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	909.97										
辦公室	3,952.22										
總計	4,862.19										

附註：

1. 貴公司全資附屬公司阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司向多個獨立第三方按不同租期租用總建築面積約4,620.85平方米的十八個辦公室及住宅單位，年租總額相當於人民幣4,350,345.60元。各租約將分別於二零零七年九月至二零零九年五月期間屆滿。貴集團有權於有關重要物業的租約於二零零七年到期時續約。
2. 貴集團全資附屬公司阿里巴巴網絡科技(上海)有限公司向獨立第三方租用建築面積約241.34平方米的一個辦公室單位，年租相當於人民幣405,156.00元。租約將於二零零九年五月到期。
3. 中國法律意見如下(其中包括)：
 - a. 十項物業的業主為相關租賃物業的現時業主或已獲正式授權可出租相關租賃物業。
 - b. 五項物業按已於相關部門登記的五項租約租用，該等租約有效且可執行。
 - c. 五項物業按五份租約租賃，而該等租約尚未在地方物業租賃登記部門登記，但不會影響上述租約的有效性。然而，倘任何租賃物業出租或轉讓予獨立第三方，而倘該等較後訂立出租或轉讓獲正式登記，則相關租約可能無效。
 - d. 九項物業的業主並無該等物業的法定業權，故相關租約或會視為無效。
 - e. 三項物業的業主向貴集團出租有關物業前，已將上述物業抵押予不同第三方。上述抵押解除後，所涉租約未必對租賃物業的潛在買家具約束力。倘該等租賃物業的業主未能在訂立該等租約時書面通知貴集團有關抵押事宜，則身為租約訂約方的貴集團有權就上述事項所引致的損失向業主索償。
 - f. 根據相關租賃物業的租約及業權證，七項租賃物業的現時用途並無違反該等租賃物業相關業權證所示批准用途。
 - g. 一項出租物業的現時用途不符合該等租賃物業的業權證所示批准用途。即使獲業主同意，相關部門亦可能勒令承租人停止作該等用途。
 - h. 由於吾等尚未獲提供有關十一項租賃物業獲批准用途的資料，故不肯定該等租賃物業的用途是否符合批准用途。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)								
6. 分別位於中國廣州、開平、陽江、番禺、珠海、順德、佛山、江門及東莞的多個辦公室及住宅單位(南一區)	<p>該等物業包括位於中國多個城市的十六間辦公室及住宅單位，總建築面積約4,732.44平方米。</p> <p>該等物業的用途及建築面積概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>863.05</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>3,869.39</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>4,732.44</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業按多份租期不同的租約租用，應付年租總額約人民幣3,776,660.40元。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	863.05	辦公室	3,869.39	總計	4,732.44	貴集團佔用該物業作辦公室及住宅用途。	無商業價值
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	863.05										
辦公室	3,869.39										
總計	4,732.44										

附註：

1. 貴公司全資附屬公司阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司向多個獨立第三方按不同租期租用總建築面積約4,732.44平方米的十六個辦公室及住宅單位，年租總額相當於人民幣3,776,660.40元。各租約將分別於二零零七年九月至二零零九年二月期間屆滿。貴集團有權於有關重要物業的租約於二零零七年到期時續約。
2. 中國法律意見如下(其中包括)：
 - a. 九項物業的業主為相關租賃物業的現時業主或已獲正式授權可出租相關租賃物業。
 - b. 四項物業按已於相關部門登記的四項租約出租，該等租約有效且可執行。
 - c. 五項物業按五份租約租賃，而該等租約尚未在地方物業租賃登記部門登記，但不會影響上述租約的有效性。然而，倘任何租賃物業出租或轉讓予獨立第三方，而倘該等較後訂立的租賃或轉讓獲正式登記，則相關租約可能無效。
 - d. 七項物業的業主並無該等物業的法定業權，故相關租約會視為無效。
 - e. 兩項物業的業主向貴集團出租該等物業前，已將上述物業抵押予不同第三方。上述抵押解除後，所涉租約未必對租賃物業的潛在買家具約束力。倘該等租賃物業的業主未能在訂立該等租約時書面通知貴集團有關抵押事宜，則身為租約訂約方的貴集團有權就上述事項所引致的損失向業主索償。
 - f. 根據相關租賃物業的租約及業權證，六項租賃物業的現時用途並無違反該等租賃物業相關業權證所示批准用途。
 - g. 兩項出租物業的現時用途不符合該等租賃物業的業權證所示批准用途。即使獲業主同意，相關機關亦可能勒令承租人停止作該等用途。
 - h. 由於吾等尚未獲提供有關八項租賃物業獲批准用途的資料，故不肯定該等租賃物業的用途是否符合批准用途。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
7. 分別位於中國汕頭、深圳、惠州、泉州、廈門、晉江、莆田及福州的多個辦公室及住宅單位(南三區)	該物業包括位於中國多個城市的十間辦公室單位，總建築面積約2,089.30平方米。 該等物業按多份租期不同的租約租用，應付年租總額約人民幣1,402,680.00元。	貴集團佔用該物業作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 貴公司全資附屬公司阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司向多個獨立第三方按不同租期租用總建築面積約2,089.30平方米的十個辦公室單位，年租總額相當於人民幣1,402,680.00元。各租約將分別於二零零七年十一月至二零零八年四月期間屆滿。貴集團有權於有關重要物業的租約於二零零七年到期時續約。
2. 中國法律意見如下(其中包括)：
 - a. 七項物業的業主為相關租賃物業的現時業主或已獲正式授權可出租相關租賃物業。
 - b. 一項物業按已於相關部門登記的租約出租，該等租約有效且可執行。
 - c. 六項物業按六份租約租賃，而該等租約尚未在地方物業租賃登記部門登記，但不會影響上述租約的有效性。然而，倘任何租賃物業出租或轉讓予獨立第三方，而倘該等較後訂立的租賃或轉讓獲正式登記，則相關租約可能無效。
 - d. 三項物業的業主並無該等物業的法定業權，故相關租約或會視為無效。
 - e. 一項物業的業主向貴集團出租該等物業前，已將上述物業抵押予不同第三方。上述抵押解除後，所涉租約未必對租賃物業的潛在買家具約束力。倘該等租賃物業的業主未能在訂立該等租約時書面通知貴集團有關抵押事宜，則身為租約訂約方的貴集團有權就上述事項所引致的損失向業主索償。
 - f. 根據相關租賃物業的租約及業權證，一項租賃物業的現時用途並無違反該等租賃物業相關業權證所示批准用途。
 - g. 四項出租物業的現時用途不符合該等租賃物業的業權證所示批准用途。即使獲業主同意，相關部門亦可能勒令承租人停止作該等用途。
 - h. 由於吾等尚未獲提供有關五項租賃物業獲批准用途的資料，故不肯定該等租賃物業的用途是否符合批准用途。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)								
8. 分別位於中國天津、保定、唐山、大連、石家莊、青島、淄博及北京的多個辦公室及住宅單位(北一區)	<p>該等物業包括位於中國多個城市的八間辦公室及住宅單位，總建築面積約1,667.84平方米。</p> <p>該等物業的用途及建築面積概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>1,529.84</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>138.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>1,667.84</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業按多份租期不同的租約租用，應付年租總額約人民幣1,204,926.00元。</p>	用途	建築面積 (平方米)	辦公室	1,529.84	住宅	138.00	總計	1,667.84	貴集團佔用該物業作辦公室及住宅用途。	無商業價值
用途	建築面積 (平方米)										
辦公室	1,529.84										
住宅	138.00										
總計	1,667.84										

附註：

1. 貴公司全資附屬公司阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司向多個獨立第三方按不同租期租用總建築面積約1,667.84平方米的九個辦公室及住宅單位，年租總額相當於人民幣1,204,926.00元。各租約將分別於二零零七年十月至二零零九年三月期間屆滿。貴集團有權於有關重要物業的租約於二零零七年到期時續約。
2. 中國法律意見如下(其中包括)：
 - a. 一項物業的業主為相關租賃物業的現時業主或已獲正式授權可出租相關租賃物業。
 - b. 一項物業按租約租賃，而該等租約尚未在地方物業租賃登記部門登記，但不會影響上述租約的有效性。然而，倘任何租賃物業出租或轉讓予獨立第三方，而倘該等較後訂立的出租或轉讓獲正式登記，則相關租約可能無效。
 - c. 七項物業的業主並無該等物業的法定業權，故相關租約或會視為無效。
 - d. 一項物業的業主向貴集團出租該項物業前，已將上述物業抵押予不同第三方。上述抵押解除後，所涉租約未必對租賃物業的潛在買家具約束力。倘該等租賃物業的業主未能在訂立該等租約時書面通知貴集團有關抵押事宜，則身為租約訂約方的貴集團有權就上述事項所引致的損失向業主索償。
 - e. 根據相關租賃物業的租約及業權證，一項租賃物業的現時用途並無違反該等租賃物業相關業權證所示批准用途。
 - f. 由於吾等尚未獲提供有關七項租賃物業獲批准用途的資料，故不肯定該等租賃物業的用途是否符合批准用途。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
9. 位於中國 四川省成都市 順城大街8號 中華廣場 1棟26樓 (西一區)	該物業包括位於一幢約於二零零六年 落成的多層辦公大樓的整層辦公室。 該物業的建築面積約847.00平方米，由 貴公司全資附屬公司阿里巴巴(中國) 網絡技術有限公司向獨立第三方成都 華商房屋開發有限公司租用，自二零 零六年十月一日起至二零零八年九月 三十日屆滿，為期兩年。	除若干辦公室單位分租 予有關第三方外，貴集 團佔用該物業作辦公室 用途。	無商業價值
	現時應付年租為人民幣813,120.00元。		

附註：

1. 根據阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司與有關第三方浙江支付寶網絡技術有限公司訂立的分租協議，建築面積約429.35平方米的若干辦公室單位分租予浙江支付寶網絡技術有限公司，租期自二零零七年三月九日起至二零零八年九月三十日屆滿，月租為人民幣34,348元，物業管理費為人民幣6,869.6元。
2. 中國法律意見如下(其中包括)：
 - a. 該物業按已於相關部門登記的租約租用，乃有效且可執行。業主為該租賃物業的現時業主或已獲正式授權可出租該租賃物業。
 - b. 根據相關租賃物業的租約及業權證，該租賃物業的現時用途並無違反該租賃物業相關業權證所示批准用途。
 - c. 倘無取得承租物業之業主之同意，阿里巴巴中國不可將物業分租予浙江支付寶網絡科技有限公司，否則業主有權終止成都租賃協議並向阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司申索規定的賠償。

估值證書

第三類 — 貴集團於香港租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
10. 香港灣仔分域街18號捷利中心18樓1801及1802、20樓2001及2002與25樓的2503、2504及2505辦公室單位	<p>該物業包括位於一幢約於九十年代落成的多層辦公大樓的七間辦公室單位，總建築面積約9,474平方呎。</p> <p>該等物業由貴公司全資附屬公司阿里巴巴香港有限公司自獨立第三方 Trisight Limited及Dynasty Hotel Limited 按多份租期不同的租約租用，自二零零五年四月一日起至二零零八年十一月三十日屆滿，年租總額約2,250,360港元(不包括差餉及管理費)。</p>	貴集團佔用該物業作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該等物業的登記業主為 Trisight Limited 及 Dynasty Hotel Limited。
2. 該等物業概無任何已登記的重大產權負擔。

估值證書

第四類 — 貴集團於美國及瑞士租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
11. Suite 328, 3979 Freedom Circle Drive, Santa Clara, California, USA	<p>該物業包括位於一幢約於二零零一年落成的多層辦公大樓的一間辦公室單位，總建築面積約3,770.00平方呎。</p> <p>該物業由貴公司全資附屬公司Alibaba.com, Inc.向獨立第三方SRI Mission Towers II LLC租用，租期自二零零六年九月六日起至二零零九年三月三十一日屆滿。</p>	貴集團佔用該物業作辦公室用途。	無商業價值
	現時應付年租為59,716.80美元。		

附註：

1. 該物業的登記業主為Storenstein Company, LLC。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
12. 2, Rue Thalberg, 1201, Geneva, Switzerland	<p data-bbox="355 374 775 466">該物業包括位於一幢於一九七零年落成的多層辦公大樓的建築面積約166平方米的一間辦公室單位。</p> <p data-bbox="355 506 775 670">該物業由貴公司全資附屬公司Alibaba.com, Inc.向獨立第三方GELMICO HOLDING SA租用，租期自二零零七年八月一日起至二零一二年七月三十一日屆滿。</p> <p data-bbox="355 711 743 737">現時應付年租為91,296.00瑞士法郎。</p>	貴集團佔用該物業作辦公室用途。	無商業價值