

物業概要表

以下物業概要估值資料（截至2011年6月30日）進一步呈列香港聯交所授出有關物業估值的售股章程內容豁免及關於上市豁免的「豁免一A部：售股章程內容豁免及關於上市的豁免」。

中國

	於2011年6月30日																	
	項目名稱	現有用途	地點	控股實體	實獲股份權益(%)	狀況	總建築面積 (平方尺) ⁶	淨出租面積 (平方尺) ⁶	停車位 數目 ⁸	年期 ⁸	開始竣工 (開發中 項目)年度	竣工年度	開發成本 (綜開發中 項目預計) (當地貨幣 百萬元) ⁶	每月租金 淨額(當地 貨幣千元) ⁶	估值金額 (當地貨幣 百萬元) ⁶	出租率 ⁶	估值方法	獨立估值師
1	凱德廣場·埃德蒙頓， 哈爾濱	零售	哈爾濱道里區	嘉茂中國發展基金II ¹	45.00%	竣工	472,012	289,358	517	於2042年9月屆滿	不適用	2010	不適用	-130	380	88.6%	投資法	戴德梁行
2	凱德MALL·安貞， 北京	零售	北京朝陽區	嘉茂中國信託	26.97%	竣工	467,620	467,620	不適用	分別於2034年10月/ 2042年3月/ 2042年6月屆滿	不適用	1994	不適用	5,395	919	100.0%	現金流量及收入 折現分析、收益 還原法	萊坊
3	凱德廣場·北關， 安陽	零售	安陽北關區	凱德商用中國人息基金	45.00%	竣工	374,964	271,253	238	於2046年3月屆滿	不適用	2010	不適用	1,018	220	98.4%	現金流量及收入 折現分析、收益 還原法	萊坊
4	凱德廣場·城苑苑， 南昌	零售	南昌清萊湖區	凱德商用中國人息基金	45.00%	竣工	490,911	401,002	222	於2045年2月屆滿	不適用	2006	不適用	745	258	98.6%	投資法	戴德梁行
5	凱德精品購物中心， 北京 ¹	零售	北京海澱區	嘉茂中國發展基金II ¹	45.00%	開發中	781,994	433,445	387	商用：於2043年1月 屆滿，地下停車位： 於2053年1月屆滿	2006	2011	195	不適用	1,660	不適用	收益還原法、 現金流量折現分析	世邦魏理仕
6	凱德MALL·萃薇路， 北京	零售	北京海澱區	凱德商用中國人息基金	45.00%	竣工	604,302	379,054	375	商用：於2046年5月 屆滿，地下停車位： 於2056年5月屆滿	不適用	2010	不適用	3,007	1,035	87.3%	收益還原法、 現金流量折現分析	世邦魏理仕

		於2011年6月30日																	
項目名稱	現有用途	地點	地盤	控制實體	實得股份權益(%)	狀況	總建築面積 (平方呎) ⁶	淨出租面積 (平方呎) ⁶	停車位 數目 ⁶	年期 ⁶	開始施工 (開發中 項目)年度	竣工年度	開發成本 (綜開發中 項目預計) (舊地貨幣 百萬元)	每月租金 淨額(舊地 貨幣千元) ⁶	出租率 ⁶	估值金額 (舊地貨幣 百萬元) ⁶	估值方法	獨立估值師	
																			投資實體
7	凱德廣場·信陽	零售	德陽荊陽區	凱德商用中國人息基金	45.00%	竣工	474,542	324,330	306	於2045年11月屆滿	不適用	2009	不適用	1,371	100.0%	255	收益遞原法、 現金流量折現分析	世邦魏理士	
8	凱德廣場·崑崙	零售	東莞南城區	凱德商用中國人息基金	45.00%	竣工	478,883	345,341	298	於2055年1月屆滿	不適用	2008	不適用	1,550	98.8%	345	投資法	戴德梁行	
9	凱德廣場·二七· 鄭州	零售	鄭州二七區	嘉及中國信託	26.97%	竣工	994,120	994,120	198	於2042年5月屆滿	不適用	1992	不適用	3,282	100.0%	555	現金流量及收入 折現分析、收益 遞原法	萊坊	
10	凱德廣場·滄城一期· 瀋陽	零售	瀋陽滄城區	凱德商用中國人息基金	45.00%	竣工	503,787	369,087	227	於2044年9月屆滿	不適用	2007	不適用	1,484	99.9%	262	收益遞原法、 現金流量折現分析	世邦魏理士	
	凱德廣場·滄城二期· 瀋陽	零售	瀋陽滄城區	凱德商用中國人息基金	45.00%	開發中	484,380	不適用	不適用	於2047年6月屆滿	2011	2013	345	不適用	不適用	不適用	66	直接比較及 餘值分析	世邦魏理士
11	凱德廣場·桂城· 佛山	零售	佛山南海區	與凱德商用中國人息基金 共同直接持有	73.05%	竣工	528,189	386,955	489	於2045年8月屆滿	不適用	2006	不適用	2,569	99.5%	403	投資法	戴德梁行	
12	凱德廣場·紅旗· 新鄉	零售	新鄉紅旗區	凱德商用中國人息基金	45.00%	竣工	380,753	273,115	249	於2045年11月屆滿	不適用	2010	不適用	不適用	468	87.3%	245	現金流量及收入 折現分析、收益 遞原法	萊坊
13	凱德廣場·金牛一期· 成都	零售	成都金牛區	凱德商用中國人息基金	45.00%	竣工	623,063	524,196	437	於2044年10月屆滿	不適用	2006	不適用	不適用	3,261	100.0%	458	收益遞原法、 現金流量及收入 折現分析	世邦魏理士
	凱德廣場·金牛二期· 成都	零售	成都金牛區	凱德商用中國人息基金	45.00%	開發中	975,218	不適用	不適用	於2044年10月屆滿	2011	2013	617	不適用	不適用	不適用	162	直接比較及 餘值分析	世邦魏理士

		於2011年6月30日															
項目名稱	現有用途	地點	地盤	投資實體	實得股份權益(%)	狀況	總建築面積(平方呎) ⁶	淨出租面積(平方呎) ⁶	停車位數目 ⁶	年期 ⁶	開始施工(開發中)項目年度	開發成本(附開發中項目估計)(舊地貨幣百萬元) ⁶	每月租金淨額(舊地貨幣千元) ⁶	出租率 ⁶	估值金額(舊地貨幣百萬元) ⁶	估值方法	獨立估值師
14	凱德廣場·金水，鄭州	零售	鄭州金水區	嘉茂中國孵化基金 ²¹	30.00%	竣工	383,032	382,090	260	於2045年7月屆滿	不適用	不適用	280	73.8%	525	現金流量及收入折現分析、收益遞原法	萊坊
15	凱德廣場·九龍坡，重慶	零售	重慶九龍坡區	與凱德商用中國人息基金共同直接持有	73.05%	竣工	464,650	418,838	269	於2042年10月屆滿	不適用	不適用	1,112	100.0%	280	收益遞原法、現金流量折現分析	世邦魏理士
16	凱德廣場·昆山	零售	昆山玉山鎮	凱德商用中國人息基金	45.00%	竣工	426,201	294,266	326	於2045年5月屆滿	不適用	不適用	-204	77.2%	263	投資法	戴德梁行
17	凱德廣場·茂名	零售	茂名茂港區	與凱德商用中國人息基金共同直接持有	73.05%	竣工	407,762	323,643	286	於2044年11月屆滿	不適用	不適用	782	95.4%	235	投資法	戴德梁行
18	凱德廣場·魅力城，成都 ²²	零售	成都成華區	直接持有	100.00%	開發中	628,079	不適用	不適用	於2044年8月屆滿	2010	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
19	凱德翠雲閣·武漢 ²²	零售	武漢江漢區	嘉茂中國信託	26.97%	竣工	415,824	251,339	71	附屬建築：於2045年9月屆滿，保留建築：於2044年6月整體租約屆滿	不適用	不適用	2,594	90.9%	417	現金流量及收入折現分析、收益遞原法	世邦魏理士
20	凱德廣場·南岸，直貢	零售	直貢翠屏區	凱德商用中國人息基金	45.00%	竣工	424,249	299,498	311	於2045年5月屆滿	不適用	不適用	775	99.7%	217	投資法	戴德梁行
21	凱德和平廣場·大連	零售	大連沙河口區	嘉茂中國孵化基金 ²¹	30.00%	竣工	1,696,148	1,208,098	367	於2035年11月屆滿	不適用	不適用	6,417	93.0%	1,759	收益遞原法、現金流量折現分析	世邦魏理士
22	凱德七賢購物廣場，上海	零售	上海閘行區	嘉茂中國信託	26.97%	竣工	782,855	547,123	491	於2024年月整體租約屆滿	不適用	不適用	2,186	91.8%	353	現金流量及收入折現分析、收益遞原法	萊坊

		於2011年6月30日																	
項目名稱	現有用途	地點	地盤	控制實體	實得股份權益(%)	狀況	總建築面積 (平方呎) ⁶	淨出租面積 (平方呎) ⁶	停車位 數目 ⁶	年期 ⁶	開始施工 (開工) 項目)年度	開發成本 (總開發中 項目)預計) (舊地貨幣 百萬元)	每月租金 淨額(舊地 貨幣千元) ⁶	出租率 ⁶	估值金額 (舊地貨幣 百萬元) ⁶	估值方法	獨立估值師		
																		竣工年度	竣工年度
23	凱德廣場·泉州	零售	泉州豐城區	凱德商用中國人息基金	45.00%	竣工	463,885	321,392	273	於2015年2月屆滿	不適用	2006	不適用	483	91.3%	238	投資法	戴德梁行	
24	凱德廣場·日照 ¹	零售	日照東港區	嘉茂中國孵化基金 ²	30.00%	開發中	833,758	不適用	480	於2013年11月屆滿	2008	2012	150	不適用	不適用	不適用	415	直接比較及釐值法	戴德梁行
25	凱德MALL·貴州·呼和浩特	零售	呼和浩特市賽罕區	嘉茂中國信託	26.97%	竣工	451,421	319,981	40	於2014年3月屆滿	不適用	2002	不適用	1,119	99.4%	305	現金流量及收入 折現分析·收益 還原法	萊坊	
26	凱德廣場·沙坪壩·重慶	零售	重慶沙坪壩區	嘉茂中國孵化基金 ²	30.00%	竣工	457,764	288,787	不適用	於2023年12月總租約 屆滿	不適用	2003	不適用	1,590	100.0%	106	收益還原法、 現金流量折現分析	世邦魏理士	
27	凱德廣場·沙灣·成都	零售	成都金牛區	嘉茂中國孵化基金 ²	30.00%	竣工	415,620	269,918	268	商用：於2016年1月 屆滿；地下停車位： 於2016年1月屆滿	不適用	2009	不適用	213	97.7%	338	收益還原法、 現金流量折現分析	世邦魏理士	
28	凱德MALL·雙井·北京	零售	北京朝陽區	嘉茂中國信託	26.97%	竣工	532,420	532,420	334	於2014年7月屆滿	不適用	2003	不適用	2,765	100.0%	514	現金流量及收入 折現分析·收益 還原法	萊坊	
29	凱德MALL·太陽宮·北京	零售	北京朝陽區	嘉茂中國發展基金IP ³	45.00%	開發中	900,861	不適用	783	於2014年8月屆滿	2009	2012	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
30	凱德廣場·桃花會·益陽	零售	益陽赫山區	凱德商用中國人息基金	45.00%	竣工	375,606	250,941	192	於2015年6月屆滿	不適用	2009	不適用	775	98.6%	204	投資法	戴德梁行	

		於2011年6月30日				於2011年6月30日											
項目名稱	現有用途	地點	控股實體	實獲股份權益(%)	狀況	總建築面積 (平方呎) ⁶	淨出租面積 (平方呎) ⁶	停車位 數目 ⁶	年期 ⁶	開始施工 (開工) 項目年度	竣工年度	開發成本 (綜理賬中 項目預計) (舊地貨幣 百萬元) ⁶	每月租金 淨額(舊地 貨幣千元) ⁶	出租率 ⁶	估值金額 (舊地貨幣 百萬元) ⁶	估值方法	獨立估值師
31	凱德廣場·天信·成都	成都高新區	直接持有	100.00%	開發中	2,289,331	不適用	1,532	於2048年2月屆滿	2009	2013	1,270	不適用	不適用	618	收益遞原法、 直接比較及 撇信分析	世邦魏理士
	寫字樓/住宅																
32	凱德MALL·天津灣·天津	天津河西區	嘉成中國孵化基金 ¹	30.00%	竣工	638,359	431,044	400	於2054年9月屆滿	不適用	2008	不適用	2,152	91.5%	630	收益遞原法、 現金流量折現分析	世邦魏理士
33	凱德MALL·望京·北京	北京朝陽區	嘉成中國信託	26.97%	竣工	732,060	605,131	430	於2043年5月/ 2053年5月 屆滿	不適用	2006	不適用	9,032	100.0%	1,430	現金流量及收入 折現分析, 收益 遞原法	萊坊
34	凱德廣場·海坊	海坊高新區	凱德商用中國人息基金	45.00%	竣工	467,653	390,647	355	於2044年10月屆滿	不適用	2005	不適用	596	97.7%	270	投資法	戴德梁行
35	凱德廣場·武勝·武漢	武漢漢口區	嘉成中國發展基金II ¹	45.00%	開發中	1,213,846	不適用	486	於2044年6月屆滿	2008	2012	746	不適用	592	直接比較及剩餘法	萊坊	
	服務公寓																
36	凱德廣場·蕪湖	蕪湖鏡湖區	嘉成中國信託與 凱德商用中國人息基金的 合資公司	35.80%	竣工	491,204	398,193	306	於2044年5月屆滿	不適用	2005	不適用	939	95.8%	187	現金流量及收入 折現分析, 收益 遞原法	萊坊
37	凱德廣場·新地城·西安	西安雁塔區	嘉成中國發展基金II ¹	45.00%	開發中	1,625,364	不適用	896	於2043年12月屆滿	2008	2012 (預票) 2013 (西票)	938	不適用	556	直接比較及剩餘法	萊坊	
	寫字樓/服務公寓																

項目名稱	現有用途	地點	控制實體	實得股份 權益(%)	狀況	總建築面積 (平方呎) ⁶	淨出租面積 (平方呎) ⁶	停車位 數目 ⁶	年期 ⁶	開始施工 (開發中 項目)年度	竣工年度	開發成本 (按開發中 項目估計) (舊地貨幣 百萬元)	每月租金 淨額(舊地 貨幣千元) ⁶	出租率 ⁶	估值金額 (舊地貨幣 百萬元) ⁶	估值方法	獨立估值師
38 凱德MALL·西直門·北京	零售	北京西城區	嘉茂中國信託	26.97%	竣工	894,219	552,796	365	地工商用及零售用途： 於2044年8月屆滿， 綜合用途：2054年8月 屆滿	不適用	2006(一期) 2008(二期)	不適用	10,328	98.5%	2,160	收益遞原法、 現金流量折現分析	世邦魏理士
39 凱德廣場·學府·哈爾濱	零售	哈爾濱南崗區	嘉茂中國發達基金II ¹	45.00%	開發中	1,040,179	不適用	457	於2045年12月屆滿	2008	2011	490	不適用	不適用	576	直接比較及剩餘法	戴德梁行
40 凱德廣場·揚州	零售	揚州維揚區	凱德商用中國人息基金	45.00%	竣工	565,496	385,653	311	於2039年7月/ 2045年4月屆滿	不適用	2008	不適用	426	77.9%	336	投資法	戴德梁行
41 凱德廣場·雨花亭·長沙	零售	長沙雨花區	與凱德商用中國人息基金 共同直接持有	73.05%	竣工	668,229	508,362	351	於2044年3月屆滿	不適用	2005	不適用	2,355	99.6%	430	收益遞原法、 現金流量折現分析	世邦魏理士
42 凱德廣場·濟州	零售	濟州鄒城區	與凱德商用中國人息基金 共同直接持有	73.05%	竣工	421,626	328,656	200	於2043年12月屆滿	不適用	2005	不適用	1,301	99.4%	283	投資法	戴德梁行
43 凱德廣場·湛江	零售	湛江赤坎區	凱德商用中國人息基金	45.00%	竣工	508,771	358,226	266	於2044年12月屆滿	不適用	2007	不適用	1,185	97.4%	299	投資法	戴德梁行
44 凱德廣場·肇慶	零售	肇慶端州區	凱德商用中國人息基金	45.00%	竣工	482,658	350,261	230	於2055年5月屆滿	不適用	2009	不適用	960	97.2%	276	投資法	戴德梁行
45 凱德廣場·浦博	零售	浦博濠江區	凱德商用中國人息基金	45.00%	竣工	452,023	334,577	350	於2045年3月屆滿	不適用	2008	不適用	365	90.2%	246	投資法	戴德梁行

		於2011年6月30日				於2011年6月30日										
項目名稱	現用途	地點	實得股份權益(%)	狀況	總建築面積 (平方呎) ⁶	淨出租面積 (平方呎) ⁶	停車位 數目 ⁶	年期 ⁶	開始施工 (開發中 項目)年度	竣工年度	開發成本 (總開發中 項目預計) (當地貨幣 百萬元)	每月租金 淨額(當地 貨幣千元) ⁶	出租率 ⁶	估值金額 (當地貨幣 百萬元) ⁶	估值方法	獨立估值師
46	凱德龍之夢虹口, 上海 ⁷	上海虹口區	22.50%	開發中	2,448,950	不適用	1,100	於2015年7月屆滿	2008	2011(零售), 2012(寫字樓)	1,646	不適用	不適用	5,773	直接比較及剩餘法	戴德梁行
47	盧灣項目, 上海	上海盧灣區	66.00%	開發中	1,373,099	不適用	746	於2016年7月屆滿	2009	2015	1,579	不適用	不適用	2,355	收悉題原法、 直接比較及 餘值分析	世邦魏理士
48	凱德龍之夢閘行, 上海 ⁷	上海閘行區	15.00%	竣工 ⁸	1,580,618	1,191,252	1,350	於2013年12月屆滿	2008	2011(零售), 2012(寫字樓)	1,218	不適用	不適用	2,816	直接比較及剩餘法	戴德梁行
49	北京來福士中心	北京東城區	15.00%	竣工	1,194,765	零售: 237,002 寫字樓: 437,071	455	零售: 於2016年4月屆 滿。綜合使用及停車位: 於2016年4月屆滿	不適用	2009	不適用	14,062	99.0% (零售), 99.0% (寫字樓), 87.0% (服務 公寓), 79.0% (服務 公寓II)	2,883	直接比較法	第一太平 戴維斯
50	長寧來福士廣場	上海長寧區	17.10%	開發中	3,122,712	不適用	1,169	於2015年11月屆滿	2011	2014	2,224	不適用	不適用	5,530	直接比較法	世邦魏理士
51	成都來福士廣場	成都武侯區	15.00%	開發中	2,628,425	不適用	873	於2016年12月屆滿	2009	2012至2013	3,186	不適用	不適用	2,605	直接比較法	世邦魏理士
52	杭州來福士廣場	杭州錢江新城	15.00%	開發中	3,253,054	不適用	1,891	於2019年3月屆滿	2011	2014	3,084	不適用	不適用	2,740	直接比較法	世邦魏理士

		於2011年6月30日				於2011年6月30日											
項目名稱	現有用途	地點	控制實體	實惠股份 權益(%)	狀況	總建築面積 (平方尺) ⁶	淨出租面積 (平方尺) ⁶	停車位 數目 ⁶	年期 ⁶	開始竣工 (開發中 項目)年度	竣工年度	開發成本 (總開發中 項目)估計 (舊地貨幣 百萬元)	每月租金 淨額(舊地 貨幣千元) ⁶	估值金額 (舊地貨幣 百萬元) ⁶	估值方法	獨立估值師	
53	寧波萊福士廣場	零售/寫字樓 / SOHO	寧波江北區	萊福士中國基金	15.00%	1,093,128	不適用	676	商用：於2017年8月屆滿 住宅：於2077年8月 屆滿	2009	2011	799	不適用	1,489	直接比較法	第一太平 戴維斯	
54	上海萊福士廣場	零售/寫字樓	上海黃埔區	萊福士中國基金	8.38%	1,502,575	1,186,182	421	於2045年4月屆滿	不適用	2003	不適用	33,586	89.6% (數字權) 100.0% (零售)	5,527	直接比較法	世邦魏理仕
總計						49,564,215	18,864,243										
新加坡																	
		於2011年6月30日				於2011年6月30日											
項目名稱	現有用途	地點	控制實體	實惠股份 權益(%)	狀況	總建築面積 (平方尺) ⁶	淨出租面積 (平方尺) ⁶	停車位 數目 ⁶	年期 ⁶	開始竣工 (開發中 項目)年度	竣工年度	開發成本 (總開發中 項目)估計 (舊地貨幣 百萬元)	每月租金 淨額(舊地 貨幣千元) ⁶	估值金額 (舊地貨幣 百萬元) ⁶	估值方法	獨立估值師	
55	勿拉士 ⁴	住宅/零售	New Upper Changi Road/ Bedok North Drive	合其公司	50.00%	1,013,207	不適用	不適用	99年 ⁵	2011	2014	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	
56	白沙浮廣場	零售	Victoria Street	嘉成信託	29.72%	578,105	421,100	648	99年，於2089年9月屆滿	不適用	1994/1995	不適用	4,123	854	收益遞原法、 現金流量折現分析	世邦魏理仕	
57	武吉知馬大廈	零售	Jelebu Road	嘉成信託	29.72%	228,982	152,629	332	99年，於2093年11月屆滿	不適用	1997	不適用	1,290	255	投資及 現金流量折現分析	萊坊	
58	克拉碼頭	零售	River Valley Road	嘉成信託	29.72%	361,591	294,644	409	99年，於2089年1月屆滿	不適用	1960年代	不適用	1,497	285	收益遞原法、 現金流量折現分析	世邦魏理仕	

項目名稱	現有用途	地點	地盤	控制實體	實獲股份權益(%)	狀況	總建築面積 (平方呎) ⁶	淨出租面積 (平方呎) ⁶	停車位 數目 ⁶	年期	開始施工 (開發) 項目年度	竣工年度	開發成本 (總開發中 項目預計) (舊地貨幣 百萬元)	每月租金 淨額(舊地 貨幣千元) ⁶	出租率 ⁶	估值金額 (舊地貨幣 百萬元) ⁶	估值方法	獨立估值師
59 福語數碼生活廣場	零售	North Bridge Road	嘉茂信託	29.72%	竣工	482,097	298,788	339	99年, 於2076年12月屆滿	不適用	1984	不適用	1,716	100.0%	338	收益遞原法、 現金流量折現分析	世邦魏理士	
60 後港大廈	零售	Upper Serangoon Road	嘉茂信託	29.72%	竣工	79,651	75,353	154	99年, 於2090年2月屆滿	不適用	1993	不適用	167	100.0%	36	投資及現金流量折現	萊坊	
61 Iluma	零售	Victoria Street	嘉茂信託	29.72%	竣工	297,396	184,217	321	60年, 於2065年9月屆滿	不適用	2009	不適用	656	79.0%	295	收益遞原法、 現金流量折現分析	世邦魏理士	
62 國際商品批發中心大廈	寫字樓/零售/倉庫	裕廊東	嘉茂信託	29.72%	竣工	1,426,153	943,923	1,313	60年, 於2049年1月屆滿	不適用	1991	不適用	4,250	99.7% (零售) 95.9% (寫字樓) 96.3% (倉庫)	659	投資及現金流量折現	萊坊	
63 ION Orchard	零售	Orchard Road	合贊公司	50.00%	竣工	944,289	624,937	531	99年, 於2108年3月屆滿	不適用	2009	不適用	12,270	99.2%	2,680	收益遞原法、 現金流量折現分析	世邦魏理士	
64 JCube	零售	裕廊東	嘉茂信託	29.72%	開發中	316,815	207,677	不適用	99年, 於2090年2月屆滿	2010	2012	165	不適用	不適用	220	剩餘價值法、投資法 及現金流量折現法	萊坊	
65 第八站	零售	Bishan	嘉茂信託	29.72%	竣工	376,674	251,229	324	99年, 於2090年8月屆滿	不適用	1993	不適用	2,952	100.0%	580	收益遞原法、 現金流量折現分析	世邦魏理士	
66 裕華海峽區馬士	零售/寫字樓	Boon Lay Way	合贊公司	58.92%	開發中	957,772	不適用	不適用	99年 ¹⁰	2012	2013	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
67 第一條車場	零售	Choa Chu Kang	嘉茂信託	29.72%	竣工	327,278	219,097	318	99年, 於2092年11月屆滿	不適用	1996	不適用	2,150	100.0%	445	投資及現金流量折現	萊坊	

		於2011年6月30日															
項目名稱	現有用途	地點	控股實體	實獲股份權益(%)	狀況	總建築面積 (平方呎) ⁶	淨出租面積 (平方呎) ⁶	停車位 數目 ⁶	年期	開發中 項目 ⁶ 年度	竣工年度	開發成本 (總開發中 項目估計) (舊地貨幣 百萬元)	每月租金 淨額(舊地 貨幣千元) ⁶	出租率 ⁶	估值金額 (舊地貨幣 百萬元) ⁶	估值方法	獨立估值師
68	辦公大廈	Orchard Road	嘉成信託	29.72%	竣工	763,760	497,913	694	永久業權	不適用	1974	不適用	4,972	100.0%	1,047	收益遞原法、 現金流量折現分析	世邦魏理士
69	新加坡萊佛士城	North Bridge Road	嘉成信託	11.89%	竣工	3,449,727	801,130	1,043	99年，於2078年7月屆滿	不適用	1986	不適用	13,099	100.0% (零售) 97.7% (寫字樓)	2,734	收益遞原法、 現金流量折現分析	世邦魏理士 及中置銀行
70	麗河廣場	Rivervale Crescent	嘉成信託	29.72%	竣工	109,243	81,130	179	99年，於2096年12月屆滿	不適用	2000	不適用	504	100.0%	95	投資及現金流量折現	萊坊
71	三巴旺購物中心	Sembawang Road	嘉成信託	29.72%	竣工	197,986	131,331	164	99年，於2884年3月屆滿	不適用	2008	不適用	660	99.1%	112	收益遞原法、 現金流量折現分析	世邦魏理士
72	淡濱尼廣場	Tampines Central	嘉成信託	29.72%	竣工	473,562	328,565	632	99年，於2091年8月屆滿	不適用	1995	不適用	4,080	100.0%	794	投資及現金流量折現	萊坊
73	The Atrium@ Orchard	Orchard Road	嘉成信託	29.72%	竣工	552,469	374,124	106	99年，於2107年8月屆滿	不適用	2002	不適用	1,836	32.0% (零售) 93.9% (寫字樓)	595	收益遞原法、 現金流量折現分析	世邦魏理士
74	The Star Vista ¹	One Vista Xchange Green	直接持有	100.00%	開發中	258,334	162,998	790	60年，於2067年10月屆滿	2008	2012	287	不適用	不適用	49 ¹⁾	剩餘地值法	世邦魏理士
						13,195,091	6,050,785										
總計																	

馬來西亞

項目名稱	項用途	地點	控制實體	實際股份 權益(%)	狀況	總建築面積 (平方呎) ⁶	淨出租面積 (平方呎) ⁶	停車位 數目 ⁷	年期	開始施工 (開發中 項目) 年度	竣工年度	開發成本 (尚開發中 項目)預計 (萬馬幣) 百萬元)	每月租金 承額(當地 貨幣千元) ⁶	出租率 ⁸	估值金額 (萬馬幣) 百萬元) ⁶	估值方法	獨立估價師	
																		於2011年6月30日
75 東海岸購物中心 ⁵	零售	Pura Square, 關丹	嘉德商用馬來西亞信託	41.74%	竣工	653,997	441,342	1,170	99年, 於2106年12月屆滿	不適用	2008	不適用	1,833	97.0% ⁸	不適用	不適用	不適用	
76 合悠廣場	零售	Pesiaran Gurney, 檳城	嘉德商用馬來西亞信託	41.74%	竣工	1,317,930	848,037	1,936	永久業權	不適用	2001 (主樓) 2008 (擴建部分)	不適用	5,957	99.4%	1,090	收益遞原法、比較法	世邦魏理士	
77 Queensbay Mall ⁵	零售	Bayan Lepas, 檳城	通福附屬公司及資產證券 化宏維持有	100.00%	竣工	916,181	890,710	2,532	永久業權	不適用	2006	不適用	3,107	93.3%	664	收益遞原法、比較法	PPC	
78 金河廣場 ⁶	零售	Jalan Sultan Ismail, 吉隆坡	嘉德商用馬來西亞信託	41.74%	竣工	511,103	447,870	1,298	永久業權	不適用	1977	不適用	4,525	98.5%	790	收益遞原法、比較法	PPC	
79 綠野購物中心	零售	Jalan Dulang, 雪蘭莪	嘉德商用馬來西亞信託	41.74%	竣工	1,257,086	720,548	1,282	99年, 於2091年3月屆滿	不適用	1997	不適用	3,010	99.1%	550	收益遞原法、比較法	PPC	
總計						4,656,297	3,348,506											3,094

項目名稱	項用途	地點	控制實體	實際股份 權益(%)	狀況	總建築面積 (平方呎)*	淨出租面積 (平方呎)*	停車位 數目*	年期	開工 項目年度	開工 項目年度	開發成本 (尚開發中 項目)預計 (億日圓)	每月租金 承諾(當地 貨幣千元)*	出租率*	佔值金額 (億日圓)	佔值方法	獨立估價師	於2011年6月30日	
																		竣工年度	竣工年度
80	零售	北海道千歲市	嘉茂日本私募基金	26.29%	竣工	283,481	168,898	1,159	永久業權	不適用	2000	不適用	-1,500	91.3%	1,270	收益法及成本法	Land Coordinating Research Inc.		
81	零售	兵庫西宮市	嘉茂日本私募基金	26.29%	竣工	85,789	85,789	154	永久業權	不適用	1997	不適用	16,932	100.0%	3,000	收益法及成本法	Tamizawa Sogo Kametsubo K.K.		
82	零售	北海道惠庭市	嘉茂日本私募基金	26.29%	竣工	159,770	159,770	635	永久業權	不適用	1982	不適用	14,809	100.0%	1,910	收益法及成本法	Tamizawa Sogo Kametsubo K.K.		
83	零售	大阪枚方市	嘉茂日本私募基金	26.29%	竣工	215,754	215,743	410	永久業權	不適用	1970	不適用	36,289	100.0%	6,260	收益法及成本法	Tamizawa Sogo Kametsubo K.K.		
84	零售	東京 江戶區隅田江	嘉茂日本私募基金	26.29%	竣工	203,590	198,381	166	永久業權	不適用	1992	不適用	32,990	98.4%	6,590	收益法及成本法	戴德梁行		
85	零售	千葉船橋市	嘉茂日本私募基金	26.29%	竣工	137,596	115,573	485	永久業權	不適用	2007	不適用	16,811	100.0%	3,190	收益法及成本法	Tamizawa Sogo Kametsubo K.K.		
86	零售	千葉船橋市	嘉茂日本私募基金	26.29%	竣工	747,495	524,153	1,546	永久業權	不適用	2004	不適用	10,037	84.0%	17,050	收益法及成本法	Yoshimura Planning & Appraisal Co., Ltd.		
總計						1,833,475	1,468,306								39,270				

印度

		於2011年6月30日										於2011年6月30日									
項目名稱	項用途	地點	控制實體	實際股份權益(%)	狀況	總建築面積(平方呎) ⁶	淨出租面積(平方呎) ⁶	停車位數目 ⁷	年期	開始竣工(開發中項目)年度	竣工年度	零售/寫字樓/酒店	每月租金淨額(淨地貨幣千元) ⁶	出租率 ⁸	估值金額(萬美元) ⁶	估值方法	獨立估值師				
87	Cochin Mall	零售/ 寫字樓/ 酒店	Ernakulam District, Cochin	嘉茂印度資產基金 ^{5A}	11.36% ¹⁷	開發中	1,069,995	不適用	1,830	永久業權	2011	2014 (零售, 寫字樓) 2013 (酒店)	2,644	不適用	2,461	現金流量折現法	世邦魏理士				
88	Forum Value Mall, Bangalore	零售/ 服務公寓	Whitefield, Bangalore	嘉茂印度資產基金 ^{5A}	15.91%	竣工	507,663	503,941 ¹⁸	640	永久業權	不適用	2009	不適用	9,985	2,804	現金流量折現法	世邦魏理士				
89	Graphite India, Bangalore	零售/ 寫字樓	Whitefield, Bangalore	嘉茂印度資產基金 ^{5A}	22.27%	開發中 ¹⁹	1,051,974	不適用	1,169	永久業權	2012	2014	2,323	不適用	2,410	收入法 - 現金流量折現法	萊坊				
90	Hyderabad Mall	零售	Kukatpally, Hyderabad	嘉茂印度資產基金 ^{5A}	11.14%	開發中	851,701	不適用	1,370	永久業權	2007	2013	2,281	不適用	3,053	現金流量折現法	世邦魏理士				
91	Jalandhar Mall	零售	Jalandhar	嘉茂印度資產基金 ^{5A}	29.54%	開發中	614,000	不適用	930	永久業權	2011	2014	1,741	不適用	1,332	現金流量折現法	世邦魏理士				
92	Mangalore Mall ²⁰	零售	Panteshwar Road, Mangalore	嘉茂印度資產基金 ^{5A}	15.14%	開發中	494,235	不適用	631	永久業權	2008	2012	1,347	不適用	1,706	現金流量折現法	世邦魏理士				
93	Mysore Mall	零售	Abba Road/Hydr Ali Road, Mysore	嘉茂印度資產基金 ^{5A}	22.27%	開發中	359,697	不適用	417	永久業權	2011	2013	994	不適用	769	現金流量折現法	世邦魏理士				
94	Nagpur Mall	零售/ 寫字樓/ 酒店	Umer Road, Nagpur	嘉茂印度資產基金 ^{5A}	29.54%	開發中	1,020,000	不適用	968	永久業權	2012	2014 (寫字樓, 酒店, 零售) 2015 (零售二期)	2,789	不適用	1,936	現金流量折現法	世邦魏理士				
95	The Celebration Mall, Udaipur	零售	Udaipur	嘉茂印度資產基金 ^{5A}	37.27%	竣工	391,806	391,806	509	99年, 於2108年5月屆滿	不適用	2011	不適用	16,910	1,907	收益遞源法	世邦魏理士				
						6,361,071		895,747				18,378									
總計																					

- 1 收購須待先決條件達成後方告完成但管理、風險及回報已轉移至持有物業的實體，且本公司於該等物業的權益列為「開發中物業」。
- 2 受先決條件能否達成及收購能否完成所規限。物業權益的業權、風險及回報尚未轉移予本公司。該等物業並非由本公司控制或管理。
- 3 凱德七寶購物廣場，上海及凱德廣場·沙坪壩，重慶分別透過在嘉茂中國信託及嘉茂中國孵化基金（於2011年9月9日重新命名為凱德商用中國孵化基金）的權益以整租方式持有。
- 4 本公司已就勿洛場址及裕廊商業區場址支付按金。在達至若干條件及支付收購價75%後，業權將轉移予本公司。於轉讓業權之時，持有該等物業的實體會將之列為開發中物業。因此，並無為該等物業編制估值報告。
- 5 完成東海岸購物中心的收購受多項先決條件所規限，包括取得監管批文及作收購東海岸購物中心之用的融資。凱德商用產業在嘉德商用馬來西亞信託的實際股份權益在收購完成後將有所變動。
- 6 總建築面積、淨出租面積、停車位數目、出租率、每月租金淨額及估值金額乃按100%股份權益而非實際股份權益呈列。
- 7 於2011年8月18日，本公司宣佈已訂立有條件協議，以進一步收購凱德龍之夢虹口和凱德龍之夢閔行各50%的權益，使擁有該等物業的實際股份權益分別增至72.5%及65%。預計於2011年第四季完成。
- 8 一般而言，根據中國有關市區國有土地使用權出讓和轉讓的法規，商業用地（包括批發及零售）的國有土地使用權最長為40年。
- 9 前稱凱德廣場·鄭州。
- 10 前稱新民民眾樂園購物中心。
- 11 零售部分於2011年6月開業，寫字樓部分計劃於2012年竣工。
- 12 有關部門尚未發出年期屆滿日期。
- 13 僅指剩餘地值。
- 14 截至2011年5月1日的出租率。
- 15 指零售分層面積約90.7%及停車位100%。
- 16 指金河廣場總零售建築面積約61.9%及停車位100%。
- 17 透過權益及債券持有。
- 18 印度的淨出租面積包括公共地方的卸貨區。
- 19 資產計劃現時在檢討中。
- 20 印度發展基金於擁有物業68%權益的SPV中擁有49%權益。
- 21 於2011年9月9日重新命名為凱德商用中國發展基金II。
- 22 於2011年9月9日重新命名為凱德商用中國孵化基金。
- 23 於2011年9月9日重新命名為凱德商用日本私募基金。
- 24 於2011年9月9日重新命名為凱德商用印度發展基金。

附註：

於2011年9月28日，我們透過全資附屬公司CMA China II Developments (HK) Limited與蘇州工業園區金雞湖城市發展有限公司（一名無關連第三方）訂立一項有條件協議，以50:50的合資方式於中國蘇州毗連金雞湖的金雞湖西中央商務區的場址上，共同開發及擁有一個購物中心及兩幢辦公大樓，總建築面積約為310,000平米。我們目前預期該項目的總發展成本將約為人民幣6,740百萬元（1,275百萬美元）。根據我們於建議合營公司的50%權益，我們目前預期我們所攤佔的總發展成本將約為人民幣3,370百萬元（637百萬美元），或我們所持物業於2011年6月30日的總值（按實際份額計算）約7.9%。於取得動工的所需批准後，工程預期約需時四年完成。由於上表乃反映我們於2011年6月30日的物業權益，故有關物業並未於上表反映。

估值及諮詢服務

世邦魏理仕（私人）有限公司

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕6 Battery Road # 32-01
Singapore 049909

T (65) 6224 8181

F (65) 6225 1987

www.cbre.com.sg

公司註冊號：197701161R

代理牌照號碼：L30021631

敬啟者：

ION Orchard, 2 Orchard Turn, Singapore 238801（「物業」）

指示

吾等提述Orchard Turn Retail Investment Pte Ltd（「管理公司」）及凱德商用產業有限公司（「貴公司」）發出的指示，要求就上述物業提供正式估值意見。該指示特別要求吾等根據所有現有租約及佔用安排，就組合內物業於2011年6月30日的尚餘租賃物業權益的市場價值提供意見。吾等按要求以簡短的估值概要函及估值證書呈列吾等的估值評估。

吾等在編製估值證書時根據指示的要求及以下有關市場價值的國際公認解釋：

「市場價值是一項資產在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日進行交易的估計款額。」

市場價值的定義也基於：

「在估值日合理預期物業出售的價格，假設：

- i. 自願但不迫切的買賣雙方；及
- ii. 顧及物業的性質和狀況以及同類物業的市場情況，有合理銷售洽談時間；及



- iii. 物業將合理地市場公開求售；及
- iv. 不考慮因買方擁有估物業而衍生的任何物業市值以外的價值、其他優惠或利益；及
- v. 信託具備充分資源，使物業有一段合理期間可在市場上公開求售；及
- vi. 信託具備充分資源磋商銷售物業協議。」

吾等認為，以上市場價值定義與皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）所倡議的市場價值國際定義貫徹一致。吾等對物業進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第五章及國際估值準則委員會(International Valuation Standards Council)刊發的國際估值準則的一切規定。

為撰寫本概要函，吾等提供簡述達致吾等估值意見的主要因素概要。估值結論反映從事關於物業、市況及可用數據估值的世邦魏理仕（私人）有限公司估值師所知悉的全部資料。

對本函件的依賴

世邦魏理仕已向管理公司提供簡短的物業估值報告，當中包含估值證書及對於假設、免責聲明、限制及保留意見的隨附附註。估值及市場資料並非保證或預報，且必須與以下內容一併閱讀：

- 根據管理公司提供的事實資料得出有關估計價值的結論。儘管世邦魏理仕致力確保事實資料的準確性，但吾等並沒有獨立地核實所有由管理公司提供的資料（主要為有關物業或新加坡政府的財務資料（主要為與市況有關的統計資料））。世邦魏理仕相信各投資者在投資凱德商用之前，應檢閱報告，了解評估方法的複雜性和所涉及的眾多變數。
- 世邦魏理仕在為該物業進行估值時所採用的方法，即收入資本化及現金流量折現分析，乃根據未來業績估計而非無預測。本函件中的估值理據一節將簡要地概述這些估值方法。每種方法均對該等物業的收入和開支以及本地市場的未來經濟狀況作出假設。其中收入及開支數字都根據經濟狀況的估計改變而作出數字上調整。據以上假設得出的價值可視為最佳估計價值，但不能詮釋為預測或保證，而其數值會完全基於收入、開支和市況等假設的準確性而改變。本函件中的估值理據一節已概述物業的基本假設。



- 估值乃根據截至2011年6月的資料編製。世邦魏理仕對在此日期後的收入、開支或市況變動不承擔任何責任。

物業描述

ION為一個優質零售及高檔住宅綜合發展項目。零售部分稱為ION Orchard，住宅部分則稱為卓錦豪庭。ION Orchard及卓錦豪庭分別於2009年5月27日及2010年10月6日獲發臨時佔用許可證。ION Orchard提供八層購物空間，包括地面四層及地下四層。第五至第八層有531個停車位。

吾等獲具體指示，僅對ION Orchard進行估值。

ION Orchard的總建築面積（零售部分）約為87,727.45平方米，估計分層總樓面面積為94,762平方米。於2011年6月30日，ION Orchard的淨出租面積約為624,936.8平方尺。

物業的租戶主要包括Food Opera、Sephora ION、Prada、Louis Vitton及Prologue；及其他專賣租賃（包括ATM/SAM租賃）。該等租賃乃根據租賃的普通形式佔用，租賃期一般為二至五年。於2011年6月30日，物業99.2%已出租。

估值理據

吾等在達至估值意見的過程中，已考慮相關的一般及經濟因素，特別調查近期商用物業市場上可比較物業的銷售及租賃交易。吾等主要利用收益還原法及現金流量折現分析進行物業評估。

收益還原法

吾等亦使用收益還原法，按全數出租基準，並在考慮現時租金收入後，估計物業的持續淨收入。淨收入已扣除物業管理費及所有其他支出，包括物業稅。

所得的收入淨額隨後就物業餘下年期予以資本化，以產生核心資本價值。採用的收益反映物業的性質、地點及租賃概況，以及目前市場的投資基準，並以相關銷售數據為證。吾等亦在租金逆轉調整及資本性開支需求項目上作出適當的資本調整。

現金流量折現分析

吾等以10年投資期進行現金流量折現分析，並假設物業於現金流量第11年開始時出售。此分析方式可使投資者或擁有人在假設的投資期內，從租金增長和資本增長的合併角度評估來自一項物業的長期回報。在進行該分析時，需要作出多項假設，包括目標的或預設的內部收益回報率、租



金增長、投資期結束後的物業售價、最初購置物業的相關成本以及於投資期結束後出售物業的成本。

吾等曾調查市場上目前對10年期商用物業的投資回報要求，並定期與市場上的活躍投資者磋商，當中包括商用物業的買家及擁有人。根據以上調查所得，目前市場預期的回報率介乎7.5%至8.25%之間。吾等注意到於去年新加坡的10年債券息率以1.95%至2.83%買賣，顯示風險溢價約為5.17%至6.05%之間。物業的略高溢價反映了有關物業的固有投資風險及地方債券利率的當前狀況。

吾等選取以上最終資本化比率（用以估計最終售價）時，已考慮預期未來市況、預計租賃和現金流量概況及建築在10年內的整體狀況，亦已額外顧及物業在現金流量期結束時的尚餘租約年期。

估值概要

根據上文，下表呈列進行評估時所採用的主要估值假設：

物業	資本化比率	目標折現率 (10年)	於2011年6月30日 經評估的市值 (新元)	淨出租面積 每平尺的 價格(新元)
ION Orchard, 2 Orchard Turn, Singapore 238801	5.25%	8.00%	2,680,000,000	4,288

價值評估

根據2011年6月30日的現有租約及佔用安排，吾等認為物業租賃權益的市值為2,680,000,000新元（新加坡元：二十六億八千萬）。

免責聲明

本估值報告概要由李曉和先生、沈慧燕女士及世邦魏理仕諸位人士編製，會載入本招股章程內。吾等謹此特別聲明，除前述該等報告及本估值概要函件內所提供的資料外，吾等對因招股章程中所載的任何遺漏、虛假或誤導說明對任何人士概不承擔任何責任。除世邦魏理仕在本估值概要函件中明確作出或提供的事項外，李曉和先生、沈慧燕女士及世邦魏理仕諸位人士概無對招股章程中的任何其他部分資料的準確性提供任何保證或陳述。

世邦魏理仕依據管理公司所提供的物業資料，吾等假設獲提供的物業資料是真實準確。世邦魏理仕對客戶提供的不確資料及據該等資料得出的結論概不承擔責任。



以上報告的分析、意見及結論受前述的假設及限制條件規限，並僅代表吾等的個人、客觀的專業分析、意見及結論。李曉和先生及沈慧燕女士諸位人士在物業中概無現有或預期的利益，對所涉及各方概無個人利害關係或偏見。吾等估值師的報酬與預定價值或價值取向的報告概無關係——無論價值取向是否對客戶的事業、估計價值數額、取得既定結果或其後發生的事件（如借貸建議或銷售談判）有所偏向。

吾等謹此證明，編製此等估值的估值師均是獲授權註冊的估值師，並具有至少連續15年的估值經驗。

隨附物業的估值證書副本。

此致

Orchard Turn Retail Investment Pte Ltd
350 Orchard Road #19-08
Shaw House
Singapore 238868

及

凱德商用產業有限公司
39 Robinson Road
Robinson Point #18-01
Singapore 068911

受託人 台照

世邦魏理仕（私人）有限公司

估值及諮詢服務
執行董事
李曉和 DipUrbVal(Auck)SNZPI FSISV
估價執照號碼：AD041-2445
謹啟

2011年6月30日
見附件

估值及諮詢服務
執行董事
沈慧燕 BSc(Est.Mgt)Hons FSISV
估價執照號碼：AD041-2004155J
謹啟

估值及諮詢服務

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

世邦魏理仕（私人）有限公司

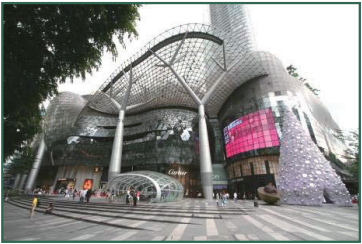
6 Battery Road # 32-01
Singapore 049909

T (65) 6224 8181
F (65) 6225 1987

www.cbre.com.sg

公司註冊號：197701161R
代理牌照號碼：L30021631

估值證書

物業：	ION Orchard 2 Orchard Turn Singapore 238801	
客戶：	Orchard Turn Retail Investment Pte Ltd及凱德商用產業有限公司	
用途：	公司申報及凱德商用產業有限公司於香港聯合交易所有限公司上市	
法律描述：	Town Subdivision 21 Lots 1272M及80007X (Subterranean Lot)。租賃年期99年，自2006年3月13日起計。	
估值基準：	市值受現有租約及佔用安排的規限。	
註冊擁有人：	Orchard Turn Retail Investment Pte Ltd (737/1,000股股份) 及Orchard Turn Residential Development Pte Ltd (263/1,000股股份)，因共同租戶所佔比例不同。	
土地面積：	18,649.7平方米	
城市規劃：	作商業用途，地積比率5.6+	
概況：	該物業為一個優質零售及高檔住宅綜合發展項目。零售部分稱為ION Orchard，而住宅部分稱為卓錦豪庭。ION Orchard及卓錦豪庭分別於2009年5月27日及2010年10月6日獲發臨時佔用許可證。ION Orchard提供八層購物空間，包括地面四層及地下四層。第五至第八層有531個停車位。	

就此次估值而言，吾等獲指示僅對ION Orchard進行估值。

租賃組合：	Food Opera、Sephora ION、Prada、Louis Vitton、Prologue及其他專賣租賃（包括ATM/SAM租賃）。該等租賃乃根據租賃的普通形式租用，租賃期一般為二至五年。於2011年6月30日，物業99.2%被佔用。
每月租金淨額：	12,270,000新元
淨出租面積（平方尺）：	624,937（僅零售部分）
建築面積（平方米）：	87,727.45（零售部分），38,240（住宅部分），總建築面積合共為125,967.45
分層樓面面積（平方米）：	94,762（零售部分），39,611（住宅部分，包括陽台3,645）
估值法：	收益還原法及現金流量折現分析
估值日期：	2011年6月30日
估值：	2,680,000,000新元 (二十六億八千萬新元)

此估值不包括銷售稅。

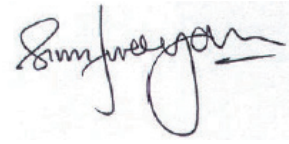
遵守香港聯交所上市規則第5章：假設、免責聲明、限制及保留意見

吾等對物業進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的規定。本估值證書乃根據估值報告中詳述的假設、資格、限制及免責聲明（與報告中假設、免責聲明、限制及保留意見聲明一節所包含的一致）發出。讀者在知悉及明白該等聲明後方可信賴估值報告，吾等亦在此情況下方承擔責任。本估值僅供收件方使用，不作其他用途。吾等不會對可能使用或信賴本估值內容的全部或任何部分的任何第三方負責。估值師並無擁有與對該物業進行合理估值時存在衝突的金錢利益。

編製：世邦魏理仕（私人）有限公司



估值及諮詢服務
執行董事
李曉和 DipUrbVal (Auck) SNZPI FSISV
估價執照號碼：AD041-2445



估值及諮詢服務
執行董事
沈慧燕 BSc (Est. Mgt) Hons FSISV
估價執照號碼：AD041-2004155J



假設、免責聲明、限制及保留意見

- 估值可予修訂：** 前提1－房地產價值因應市場狀況變化而不時變動，因此，須注意該估值乃基於於估值日可取得的資料。無法保證其價值於未來得以維持，有鑑於此，建議定期對該估值進行審查。
- 吾等的調查：** 前提2－進行該估值時吾等並無獲委聘就該物業進行所有可能調查。吾等指出若干調查限制，以使閣下在認為必要時指示進一步調查。世邦魏理仕對決定不指示進一步調查而導致的任何損失概不負責。
- 假設：** 前提3－假設乃本估值的重要部分。世邦魏理仕採納假設乃由於若干事項無法準確計算，或超出吾等專業知識或吾等所獲指示之外。應計及本文件所採用的任何假設不正確的風險。世邦魏理仕並不保證或聲明估值所依據的該等假設就銷售稅或任何其他事項而言全部真實準確。
- 其他人士提供的資料：** 前提4－本文件包括自其他來源直接取得而未經吾等核實的大量資料，包括但不限於租賃安排、規劃文件及環境或其他專家報告。吾等確認，吾等並無獲指示須核實資料。此外，雖然世邦魏理仕使用有關資料作計算之用，惟並不視之為吾等的資料。倘本文件的內容（全部或部分）來自世邦魏理仕以外的來源，則世邦魏理仕不會保證或聲明該等資料真實準確。
- 日後事項及銷售稅：** 前提5－倘本文件包括有關某項日後事項的任何聲明，則該項聲明乃作為根據世邦魏理仕於本文件日期已知資料作出的估計和／或意見而提供。世邦魏理仕並不保證該等聲明真實準確。雖然已知銷售稅實施的一般性質，然而，特定的事情仍會不時出現並影響市值。該估值乃基於本文件估值理據一段所載有關銷售稅的假設。倘發現任何假設錯誤，或倘指示提供本估值的人士有意要求吾等根據不同假設作出估值，則本估值應交還世邦魏理仕重新審查，並在適用情況下予以修訂。
- 地盤詳情：** 前提6－並無提供近期的勘查。作出本估值的基準為該物業並無作出或遭受侵權行為，且應以註冊測量師提供的近期勘查報告和／或意見確認。倘勘查報告內有發現任何侵權行為，則應向吾等諮詢以重新評估對所述價值的任何影響。
- 物業業權：** 前提7－吾等僅進行簡要業權調查。因此，吾等並無詳閱業權／租賃文件正本。吾等假設本簡要業權調查並無進一步披露可能影響市值的任何地役權或產權負擔。然而，倘因進行全面業權調查而進一步披露地役權或產權負擔，則應向吾等諮詢以重新評估對所述價值的任何影響。
- 環境狀況：** 前提8－在並無有關物業實地環境評估的情況下，吾等假設該地盤並無高水平污染物。吾等對該物業及物業周邊環境的視察顯示其並無明顯現場污染的跡象。此外，吾等並無於估值內就地盤修補工程作出任何準備。然而，須特別指出吾等的視察並非對現場實際狀況的結論性陳述。吾等對該物業的環境狀況並不發表任何聲明。倘日後任何時間為評估該地盤的污染程度（如有）而進行測試並得到肯定結果，則吾等保留在吾等認為必要時對經評估的所述估值進行檢討的權利。
- 城市規劃：** 前提9－假設2008年新加坡總體規劃中反映的相關城市規劃資料屬於真實準確。倘取得法定徵詢及本文的資料與本報告內所述城市規劃資料有重大差異，則吾等保留修訂所述意見的權利。吾等並無獲知會影響該物業的任何道路擴闊或其他不利規劃建議。然而，倘進行調查，而調查反映該物業受公眾計劃影響，則應向吾等諮詢以重新評估對所述價值的影響。
- 建築面積：** 前提10－吾等假設建築面積根據土地業權分層法的指引進行計算。吾等建議進行勘查以確定所提供面積是否不同於土地業權分層法的指引。倘面積有重大差異，則吾等保留對所述估值進行檢討的權利。
- 包括及排除內容：** 前提11－吾等的估值包括構成建築公共設施並通常於出售物業時附帶的該等項目，如供熱及製冷設備、電梯、灑水裝置、照明等，但不包括廠房、機器、設備、隔牆、傢俬及可能（由所有者）已安裝或與該物業內從事的業務共同使用的該等其他項目。
- 2007年建築環境通行準則：** 前提12－該準則針對殘疾人士在房屋及若干其他地區通行時遭受歧視而制定。倘對該物業就該準則而言是否存在任何缺陷有疑慮，吾等建議向此領域的合資格專業人士尋求專家意見。
- 狀況及修葺：** 前提13－吾等已視察該建築。然而，吾等說明並未進行結構測量或測試任何服務或設施，因此未能表述是否確無損壞。吾等說明並未視察該建築的不外露及不能觸及部分，因此未能表述該建築是否腐朽、蟲蛀、腐蝕或其他有害事宜。然而吾等已檢視建築的維修狀況，並說明吾等未注意到任何建築損壞或破損的明顯痕跡。此外，經考慮其年期及使用（另有說明除外）該物業呈現合理狀況。吾等的估值假設建築的詳細結構及公共設施報告並無披露導致重大開支的任何缺陷。此外，吾等假設該建築符合有關健康、建築及消防安全規定的所有相關法律規定。

International Valuation, Asia

世邦魏理仕（私人）有限公司



6 Battery Road # 32-01
Singapore 049909

T (65) 6224 8181

F (65) 6226 1606

www.cbre.com.sg

公司註冊號：197701161R

敬啟者：

零售資產估值

- 盧灣項目，上海（「物業」）

指示

吾等提述CapitaRetail China Investments Pte Ltd及凱德商用產業有限公司發出的指示，要求就上述零售物業提供正式估值意見。該指示特別要求吾等根據所披露的建議發展計劃，就物業尚餘租賃物業權益於2011年6月30日的市場價值提供意見。吾等被要求於本估值概要函呈列吾等的估值評估。

吾等根據所獲指示的規定及以下有關市場價值的國際化定義編製吾等的估值證書時，即：

「市場價值是一項資產在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方於公平磋商交易中，在知情、審慎及自願的情況下於估值日進行交易的估計款額。」

市場價值的定義也基於：

International Valuation, Asia

「物業在下列假設下於估值日合理預期的出售價格：

- i. 自願但不迫切的買賣雙方；及
- ii. 顧及物業的性質和狀況以及同類物業的市場情況，有合理銷售洽談時間；及
- iii. 物業將合理地市場公開求售；及
- iv. 不考慮因買方擁有估物業而衍生於任何物業市場價值以外的價值或其他優惠或利益；及
- v. 賣方具備充分資源，使物業有一段合理期間可在市場上公開求售；及
- vi. 賣方具備充分資源磋商銷售物業協議。」

於採納是項價值定義時，吾等認為其與皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）所倡議的市場價值國際定義貫徹一致。

吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第五章及實用指引第十二項所載規定。

為撰寫本估值概要函件，吾等提供簡述達致吾等估值意見時曾考慮的主要因素概要。估值結論反映進行估值工作的世邦魏理仕估值師就物業、市況及可用數據所知悉的全部資料。

International Valuation, Asia



對本函件的依賴

本報告僅可就凱德商用產業有限公司的股份於香港聯合交易所有限公司上市而加以依賴。

就建議上市而言，吾等編製報告時已知悉報告會由經多方審閱。估值概要函件乃作為本上市文件一部分提供及／或可供公眾查閱。其內容必須與整份上市文件一併閱讀，而任何投資決定或對估值概要函件內容的依賴亦以此為前提。

估值及市場資料並非保證或預測，且必須與以下內容一併閱讀：

- 於評定物業於「現狀」下的價值時，吾等已採用直接比較法、餘值分析法及收益還原法。於進行餘值分析時，吾等認為開發建議發展項目的成本，包括稅項、融資成本、專業費用、發展商利潤及建設成本等項目乃於竣工的建議發展項目的總發展價值中扣除。作出前述扣減後的餘款或「餘值」，代表房地產發展商或投資者將就收購物業準備支付的款項。收入資本化法乃以未來業績估計為依據，且非無一項預測。此方法涉及對物業的收入和開支以及本地市場的未來經濟狀況作出一連串假設。其中收入及開支數字根據經濟狀況的估計變動而作出算術調整。所得出的價值可視為最佳估計價值，但不能視為預測或保證，且有關數值完全取決於對收入、開支和市況所作假設的準確性。就物業所使用的估值方法及所使用的基本假設已載於本函件估值理據一節。
- 是項物業市場價值評估乃根據客戶就是項委聘所提供資料而進行。世邦魏理仕對收入、開支或市況於其後出現的變動不承擔任何責任。

吾等亦請各下垂注載於附件的假設及保留意見。

International Valuation, Asia



物業概況

下節提供物業的概況：

盧灣項目，上海

盧灣項目，上海位於上海市中心盧灣區徐家匯路。該物業於上海世博會期間曾用作停車位，地鐵9號線及興建中的13號線可直達該處。鄰近的發展項目一般為住宅性質，有地區性的支援零售及商業用地。該物業毗連上海主要商業區新天地及淮海路。

凱德商用產業有限公司於2010年11月以代價人民幣14.50億元收購該物業66%權益。

根據所獲提供的資料，建議發展項目的估計建築成本為人民幣1,579,000,000元，而截至估值日累計的建築成本約為人民幣11,500,000元。吾等於下概列餘值分析所用的主要參數：

估值參數	金額（人民幣）
總發展價值	4,743,000,000
發展費用	已計入建築成本
權益	50%建築成本@6%
發展利潤	15%

建議發展項預期於2015年前竣工。

該混合用途發展項目落成後，除一幢樓高31層的辦公大樓外，將包括一幢六層高購物商場，佔地合共約127,000平方米。該發展項目亦將設有地庫停車位。吾等注意到該物業已有部分被挖掘，並預期該發展項目將於2015年前竣工。

物業詳情概要

下表概列物業的主要物業詳情：

物業名稱	城市	餘下租期 (年)	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總出租面積 (平方米)	淨出租面積 (平方米)
盧灣項目，上海	上海	45.08	24,016	181,534	127,564	不適用

International Valuation, Asia**市場概述**

於2011年第1季，中國的國內生產總值按年上升9.7%，較去年同期的近期高位11.9%有所回落。於2011年4月，數據顯示固定資產投資、工業生產及出口分別按年增長25.4%、13.4%及25.9%。分析家認為第一季度表現理想全賴強勁內需，以及出口量回升較預期快，於4月已達至歷史高位，因而出現接近預期四倍的貿易盈餘。

中央政府已將2011年至2015年的增長目標下調至7%。然而，獨立人士預期增長遠高於有關目標。IMF於2011年4月作出的預測估計中國經濟於2011年至2015年的增長為9.4%至9.6%之間。其預期中央增長動力將令私人消費及投資更加強勁。繼續受惠於政府鼓勵國內消費的政策，零售業銷售於第一季繼續出現強勁增長。國家統計局的報告顯示，4月份全國零售銷售按年增長17.1%；而城市地區的零售銷售則上升17.3%，於2010年5月合供為人民幣1.18萬億元。內需上升，加上持續城市化令社會更加富裕預期將利好零售業。隨著二、三線城市表現不斷提升，該等城市的零售活動將出現更力轉變及增長，尤其為西南及東北部的重點地區。

中國2011年4月年率化後的通脹率為5.3%。較上月份下跌10個基點，惟仍大幅高於政府4%的全年目標。通脹指數自2009年中一直向上，控制通脹已成為中國政府的重要議題。當中最受關注的為食物價格不停上升、中國整體通脹與食品的通脹差距越來越大，以及部分由於投機活動熾熱令私人住房價格急升。政府已實施多項政策，旨在壓抑增長及防止通脹失控，有關政策包括將政策性貸款息率上調至6.31厘，並於2011年一年內上調貸款銀行儲款準備金率五次至2011年5月的21%歷史高位。

估值理據

在達致吾等的估值意見時，吾等已考慮相關的一般及經濟因素，並特別對零售物業市場上可比較物業的近期的銷售及租賃交易作出調查。吾等已採用餘值分析、直接比較法及收益還原法進行估值。

International Valuation, Asia餘值分析

吾等已採用餘值分析達致物業的市場價值。是項分析以目標發展項目的利潤帶動，所得出價值（餘值）為就取得目標利潤應付的最高價格。計及建議發展項的預期總發展價值及發展成本，本項目所示的利潤屬合理市場參數內。

發展成本及總發展價值乃根據所提供的發展建議書進行評估。吾等於達致估計發展成本時，已參考可得的成本指引、為反映市況而作出的調整，以及地盤配置。

直接比較法

於評估總發展價值時，吾等採用直接比較法。

於進行是項估值時，吾等已考慮相關的一般及經濟因素，並特別就可比較銷售交易作出調查。吾等進行估值時特別注意下列因素：

- 當前市況；
- 地點及以集流力、客流量及競爭設施計算的地區強度；
- 改善工程的設計及年期。

收益還原法

吾等已採用收益還原法，按全數出租基準，並在考慮現時租金收入後，估計物業的持續淨收入。

所得的收入淨額隨後就物業餘下年期予以資本化，以產生核心資本價值。採用的收益反映物業的性質、地點及租賃概況，以及目前市場的投資基準，並以所考慮的相關銷售數據為證。其後，吾等亦在租金逆轉調整作出適當的資本調整。

International Valuation, Asia



市場價值概要

下表概列吾等根據建議物業發展計劃，對物業於2011年6月30日的市場價值的意見。

物業名稱	評定價值 (人民幣)	評定價值 (人民幣) / 總可出租面值 (平方米)
盧灣項目，上海	2,355,000,000	無意義

物業於2011年6月30日的市值為：

人民幣2,355,000,000元 / -
(人民幣二十三億五千五百萬元正)

International Valuation, Asia



免責聲明

世邦魏理仕已對管理人所提供的物業資料加以依賴，並假設獲提供的物業資料是真實準確。世邦魏理仕對客戶提供的不確資料及據該等資料得出的結論概不承擔責任。

以上報告的分析、意見及結論受前述的假設及限制條件規限，並代表吾等的個人、客觀專業分析、意見及結論。Danny Mohr先生及Lim Khee Boon先生在物業中概無現有或預期的利益，對所涉及各方概無個人利害關係或偏見。估值師的報酬與是否報告有利於客戶的預定價值或價值取向、所估計價值數額、取得既定結果或其後發生的事件（如借貸建議或銷售磋商）無關。

吾等謹此證明，進行此等估值的估值師均是獲授權執業的估值師，並具有至少連續15年的估值經驗。

此致

CapitaRetail China Investments Pte Ltd
39 Robinson Road
#18-01 Robinson Point
Singapore 068911

凱德商用產業有限公司
39 Robinson Road
#18-01 Robinson Point
Singapore 068911 合照

世邦魏理仕（私人）有限公司
International Valuation, Asia – 執行董事
Danny Mohr AAPI MRICS

International Valuation, Asia – 董事
Lim Khee Boon (Est.Mgt) Hons MSISV
估值師執照號碼：AD041-2004195E
謹啟

2011年6月30日

International Valuation, Asia



假設、免責聲明、限制及保留意見

- 估值可予修訂：** 前提1－房地產價值因應市場狀況變化而不時變動，因此，應注意是項估值乃基於於估值日可取得的資料作出。無法保證其價值於未來得以維持，有鑑於此，建議定期對估值進行審閱。
- 吾等的調查：** 前提2－進行是項估值時吾等並無獲委聘就該物業進行所有可能調查。吾等指出若干調查限制，以使閣下在認為必要時指示進一步調查。世邦魏理仕對決定不指示進一步調查而導致的任何損失概不負責。
- 假設：** 前提3－假設乃本估值的重要部分。世邦魏理仕採納假設乃由於若干事項無法準確計算，或超出吾等專業知識或吾等所獲指示之外。應計及本文件所採用的任何假設可能不正確的風險。世邦魏理仕並不保證或聲明估值所依據的假設為真實及準確。
- 其他人士提供的資料：** 前提4－本文件包括大量直接自其他來源取得而未經吾等核實的資料，包括但不限於租賃時間表、規劃文件及環境或其他專家報告。吾等確認，吾等並無獲指示核實該等資料。此外，雖然世邦魏理仕使用有關資料作計算之用，惟並不視之為吾等的資料。倘本文件的內容（全部或部分）來自世邦魏理仕以外的來源，則世邦魏理仕不會保證或聲明該等資料為真實及準確。
- 日後事項：** 前提5－倘本文件包括有關某項日後事項的任何聲明，則該項聲明乃作為世邦魏理仕根據於本文件日期已知資料作出的估計及／或意見提供。世邦魏理仕並不保證該等聲明為真實或準確。倘有任何假設被發現為錯誤，或倘指示進行本估值的人士希望吾等根據不同假設進行估值，則本估值應交還世邦魏理仕作出意見，並在適用情況下予以修訂。
- 地盤詳情：** 前提6－並無提供近期的測量。作出本估值的基準為該物業並非或被侵用，且應以註冊測量師提供的近期測量報告及／或意見確認。倘測量報告內發現任何侵用行為，則應諮詢吾等重新評估對本報告所述價值的任何影響。
- 物業業權：** 前提7－吾等僅獲提供簡要查冊文件。因此，吾等並無詳閱業權／租賃文件正本。吾等已假設並無任何未於本簡要查冊文件披露而可能影響市場價值的地役權或產權負擔。然而，倘進行全面業權調查發現有地役權或產權負擔，則應諮詢吾等重新評估對本報告所述價值的任何影響。
- 環境狀況：** 前提8－在並無有關所涉物業的實地環境評估的情況下，吾等已假設該地盤並無高水平污染物。吾等對所涉物業及其周邊物業進行的目測並無發現地盤有明顯污染跡象。此外，吾等的估值中並無考慮地盤補救工程。然而，須特別指出吾等的目測並非對地盤實際狀況的結論性指標。吾等對所涉物業的實際環境狀況並無發表任何聲明。倘日後任何時間進行測試評估該地盤的污染程度（如有）並發現存在污染，吾等保留在吾等認為必要時對本估值報告內的估值進行審閱的權利。
- 城市規劃／土地使用權：** 前提9－有關城市規劃的資料已於所獲提供的土地使用權證中反映，並假設其為準確。倘取得法定徵用書，並發現當中所載資料與本報告所詳述的城市規劃／土地使用權資料有重大差異，則吾等保留修訂於本報告所提供的意見的權利。吾等並無獲告知影響該物業的任何道路擴闊或其他不利規劃建議。然而，倘進行調查發現該物業受公眾計劃影響，則應諮詢吾等重新評估對本報告所述價值的影響。
- 建築面積：** 前提10－吾等已假設建築面積乃根據當前指引及法定規定計算。倘面積有重大差異，吾等保留對本報告所述估值進行審閱的權利。
- 包括及排除內容：** 前提11－吾等的估值包括構成通常於出售物業時一併轉交的建築公共設施項目，如供暖氣及冷氣設備、升降機、灑水裝置、照明等，但不包括所有廠房、機器、設備、間格、傢俬項目及可能（由所有者）安裝或於該物業內從事業務所使用的該等其他項目。
- 狀況及修葺：** 前提12－吾等已視察該建築。然而，吾等表示並未進行結構測量或測試任何服務或設施，因此未能表述是否確無損壞。吾等表示並未視察該建築的不外露或不能觸及的部分，因此未能表述該建築是否確無腐朽、蟲蛀、腐蝕或其他有害物質。然而吾等已審閱該建築的整體維修狀況，並表示吾等並未發覺到任何明顯結構損壞或破損。此外，除另有說明者外，經考慮其年期及用途，該物業處於合理狀況。吾等的估值假設該建築的詳細結構及公共設施報告不會發現導致重大開支的任何缺陷。此外，吾等假設該建築符合有關健康、建築及消防安全規定等事宜的所有相關法定規定。

International Valuation, Asia

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

估值證書

物業： 中華人民共和國
上海盧灣區
盧灣項目，上海

客戶： CapitaRetail China Investments Pte Ltd及凱德商用產業有限公司

目的： 公司報告及上市用途

估值權益： 將於2056年7月19日屆滿的租賃土地權益。餘下年期為45.08年。

估值基準： 「現狀」下的市值

登記擁有人： 上海永威置業有限公司

土地面積： 24,016平米

土地使用權： 其他商業及服務用途



概述： 盧灣項目，上海位於上海市中心盧灣區徐家匯路。該物業於上海世博會期間曾用作停車位，地鐵9號線及興建中的13號線可直達該處。鄰近的發展項目一般為住宅性質，有地區性的支援零售及商業用地。該物業毗連上海主要商業區新天地及淮海路。

建議發展項目： 該混合用途發展項目落成後，除一幢樓高31層的辦公大樓外，將包括一幢六層高購物商場，佔地合共約127,000平米。該發展項目亦將設有約有746個車位的地庫停車位。工程於2009年第2季展開，預期於2015年竣工。吾等獲凱德商用告知，預期建築成本為人民幣1,579,000,000元。吾等注意到該物業已有部分被挖掘。

總出租面積(平米)： 127,564

總建築面積(平米)： 181,534

總括意見： 於2011年第1季，中國的國內生產總值按年上升9.7%，較去年同期的近期高位11.9%有所回落。由於對商品及住房價格急升的憂慮，中央政府近期宣佈將2011年至2015年的增長目標調低至7%，並實施一系列財務措施壓抑通脹，4月份的通脹率按年上升5.3%。溫和的增長目標旨在於增長步伐、創造職位及控制通脹間取得平衡。2011年首四個月的零售銷售依然強勁，與去年同期相較，整體增長17.1%，而城市地區的增長則為17.3%。儘管存在通脹壓力，在國內消費增長上升及所有主要行業健康擴展支持下，中國經濟前景仍然向好。

估值方法： 收益還原法、直接比較及餘值分析

估值日期： 2011年6月30日

評定價值
(人民幣)： 人民幣2,355,000,000元
人民幣二十三億五千五百萬元正

假設、免責聲明、限制及保留意見 本估值證書乃根據估值概要函件所詳述載於本報告「假設、免責聲明、限制及保留意見」一節的假設、免責聲明、限制及保留意見而提供。讀者須得悉及明白該等聲明方可依賴本證書及獲吾等承擔責任。吾等就是次建議上市編製本估值證書，並知識估值證書會由多方審閱。估值概要乃作為本上市文件一部分而提供及／或可供公眾查閱。其內容須與整份上市文件一併閱讀，作出任何投資決定或對估值概要函件內容加以依賴均以此為前提。估值師並無擁有任何與對物業作出恰當估值的金錢利益。

編製人： 世邦魏理仕(私人)有限公司

Danny Mahr APPI MRICS
註冊估值師
International Valuation, Asia – 執行董事

Lim Khee Boon BSc (Est. Mgt) Hons MSISV
估值師牌照編號AD041-2004195E
International Valuation, Asia – 董事

International Valuation, Asia



法定業權詳情

吾等獲提供並於估值中加以依賴的該物業法定業權詳情表列如下：

土地使用權證

業權編號	地點	用途	屆滿	面積 (平米)
(2007) 000912	上海盧灣區 打浦橋街 65街坊4/3丘	其他商業及服務用途	56年7月19日	24,016
總地盤面積：				24,016

土地規劃許可

序號	簽發日期	地點	面積 (平米)
(2007) 03070115E00055	2007年1月15日	上海盧灣區徐家匯路 65街坊258弄南塊	24,002

建築規劃許可

序號	簽發日期	項目	面積 (平米)
(2009) FA31010320090590	2009年3月20日	打樁工程	-
(2009) FA31010320090591	2009年3月20日	地庫 (連接地鐵上海 世博站)	15,013

建築許可

序號	簽發日期	項目	面積 (平米)
0701LW0002D01 310103200703141301	2009年5月12日	打樁工程	-
0701LW0002D02 310103200703141301	2009年5月19日	地庫 (連接地鐵 上海世博站)	15,013

建築土地許可證

序號	簽發日期	面積 (平米)
(2010) 002	2010年2月3日	24,002

原收購日期及成本

凱德商用產業有限公司於2010年11月收購物業的66%權益，作價人民幣14.5億元。

International Valuation, Asia



法律意見

吾等獲提供由貴集團中國法律顧問出具的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 國有土地使用權證及房屋所有權證根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬於貴集團；
- (iii) 在建項目已獲發所有必要批文，貴公司可以動工。

合規聲明

估值符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引。