

以下為獨立物業估值師〔●〕就本集團的物業權益於2013年3月31日的估值意見而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

敬啟者：

### 估值指示、目的及日期

我們遵照閣下的指示，對當代置業（中國）有限公司（下文稱為「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值（詳情載於估值證書），我們確認曾視察物業、作出有關查詢及取得我們認為必要的其他資料，以便向閣下呈述我們對該等物業於2013年3月31日（「估值日期」）價值的意見。

### 市值的定義

我們對各項物業的估值指物業的市值，根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2012年版），市值的定義為「自願買方與自願賣方各自在知情、審慎而自願的情況下作出適當推銷後，於估值日期透過公平交易就資產或負債進行交易的估計金額」。

### 估值基準及假設

我們的估值並不包括因特殊條款或情況（例如不尋常融資、售後租回安排、與出售有關的任何人士授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素）所抬高或貶低的估計價格。

在對物業進行估值時，我們已遵守〔●〕以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2012年版）的規定。

在我們對中國物業的估值過程中，我們假定（除另行說明者外）各物業已經獲授指定年期的可轉讓土地使用權，並每年繳納名義土地使用費，任何應付的地價已悉數繳付。我們倚賴 貴集團及 貴集團的法律顧問〔●〕就各項物業的業權及 貴集團於中國物業的權益所提供的資料及意見。在對物業進行估值時，我們已假設 貴集團對各項物業擁有可強制執行的業權並可於獲批的各土地使用年期屆滿前的整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業。

根據 貴集團所提供的資料，對於位於中國的物業，其業權狀況及獲授的主要證書、批文及執照均載於各估值證書的附註。

我們的估值並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另行說明者外，我們假定該等物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。

## 估值方法

在對 貴集團於中國分別持作出售、投資及持作自用已竣工的第一類、第二類及第三類物業進行估值時，我們採用直接比較法，假設各項物業按現狀出售並已參照有關市場現有的可資比較銷售交易，或（如適用）按投資法將現有租賃協議所產生的租金收入淨額撥作資本，並就該等物業的可複歸收入潛力計提適當撥備而進行。

在對 貴集團於中國分別持有的發展中及作日後發展的第四類及第五類物業進行估值時，我們以各項物業將按 貴集團向我們提供的最新發展計劃發展及落成作為基準進行估值。我們假設發展計劃均已取得有關政府部門所發出的所有同意、批文及執照，且並無任何繁瑣條件或延誤情況。我們亦假設，發展項目的設計及建設均符合當地規劃法規且已獲得有關部門的批准。我們於達致估值意見時，乃採用直接比較法，參照有關市場上可供比較的銷售憑證，並考慮已支付的建設成本及完成發展項目將支付的費用以反映已竣工發展項目的質量。「竣工後市場價值」指我們對假設發展項目於估值日期已竣工的總售價的意見。

對於 貴集團於中國租用的第六類物業，我們認為其並無任何商業價值，主要是由於禁止轉讓及分租或缺乏可觀溢利的租金。

### 資料來源

我們獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要，然而，我們並無查閱文件正本以核實我們所獲副本是否包括所有正本的修訂。

在我們的估值過程中，我們在相當程度上倚賴 貴集團所提供有關其中國物業的資料並接納其法律顧問〔●〕就規劃批文或法定通知、地役權、年期、土地及樓宇證明、樓宇竣工日期、停車位數量、佔用詳情、發展計劃、建設成本、時間安排、地盤及樓面面積、 貴集團應佔權益及所有其他有關事項提供予我們的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積乃以我們獲取的資料作基準，因此僅為約數。我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供的資料（該等資料對本估值有重大意義）的真確性及準確性。根據 貴集團給予我們的意見， 貴集團所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

### 業權調查

我們已獲提供多份有關中國物業的業權文件的文件摘要，但未就物業進行調查。我們並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否有任何修訂並未反映於交予我們的副本。我們亦無法確知於中國物業的業權，因此，我們依賴 貴集團及其法律顧問對 貴集團於中國物業的權益所提供的意見。

除另有說明者外，我們假設該等物業概無附帶可影響其價值的任何產權負擔、限制及繁重支銷。

### 實地視察

我們曾視察物業的外部，並在可能情況下，視察物業的內部。然而，我們並無進行任何土壤勘察，以釐定土壤狀況及設施等因素是否適合作任何日後發展。我們的估值乃假設該等方面均令人滿意，且於施工期間亦不會產生任何不尋常開支或延誤而編製。此外，我們並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法匯報該等物業確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們亦無對任何設施進行測試。除另行說明者外，我們無法進行實地測量，以核實物業的地盤及樓面面積，我們假設交予我們的文件所示的面積均為正確。

實地考察乃2013年4月11日至2013年5月16日期間由註冊中國房地產估值師Angie Ge、Cheryl Xu及Zhipeng Guo及土地資源管理碩士Lucy Xu進行。

### 貨幣

除另行說明者外，於我們的估值中，所有貨幣數額均以中國法定貨幣人民幣列示。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致

中國  
北京市  
東城區  
香河園路1號  
10棟4樓  
當代置業（中國）有限公司  
列位董事 台照

代表  
〔●〕  
謹啟

2013年〔●〕月〔●〕日

估值概要

| 物業  | 於2013年<br>3月31日<br>現況下的<br>市場價值<br>(人民幣元) | 貴集團<br>應佔權益<br>(%) | 於2013年<br>3月31日<br>貴集團應佔<br>現況下的<br>市場價值<br>(人民幣元) |
|---|---|--------------------|--|
| <b>第一類 – 貴集團於中國持作出售的物業</b>                          |   |                    |  |
| 1. 中國<br>北京市<br>東城區<br>香河園路1號<br>萬國城MOMA部分          | 232,000,000                               | 100                | 232,000,000  |
| 2. 中國<br>北京市<br>東城區<br>香河園路1號<br>當代MOMA部分           | 1,984,000,000                             | 100                | 1,984,000,000                                      |
| 3. 中國<br>北京市<br>海淀區<br>清河安寧莊路<br>南庫D4地盤<br>上第MOMA部分 | 15,900,000                                | 100                | 15,900,000   |
| 4. 中國<br>北京市<br>順義區<br>高麗營鎮<br>MOMA萬萬樹三期3棟別墅        | 40,000,000                                | 100                | 40,000,000   |

附錄二 A

中國物業估值

| 物業   | 於2013年<br>3月31日<br>現況下的<br>市場價值<br>(人民幣元) | 貴集團<br>應佔權益<br>(%) | 於2013年<br>3月31日<br>貴集團應佔<br>現況下的<br>市場價值<br>(人民幣元) |
|--|---|--------------------|--|
| 5. 中國<br>北京市<br>海淀區<br>清河安寧莊西路<br>iMOMA部分                            | 38,000,000                                | 100                | 38,000,000   |
| 6. 中國<br>北京市<br>海淀區<br>清河安寧莊西路9號<br>當代城市家園若干停車位                      | 44,500,000                                | 100                | 44,500,000   |
| 7. 中國<br>北京市<br>海淀區<br>清河安寧莊路<br>南庫D3地盤<br>悦MOMA部分                   | 33,000,000                                | 100                | 33,000,000   |
| 8. 中國<br>湖南省<br>長沙市<br>開福區<br>福元西路<br>萬國城MOMA (長沙) 一期<br>1.1期及1.3期部分 | 57,000,000                                | 100                | 57,000,000   |

附錄二 A

中國物業估值

| 物業   | 於2013年<br>3月31日<br>現況下的<br>市場價值<br>(人民幣元) | 貴集團<br>應佔權益<br>(%) | 於2013年<br>3月31日<br>貴集團應佔<br>現況下的<br>市場價值<br>(人民幣元) |
|--|---|--------------------|--|
| 9. 中國<br>湖南省<br>長沙市<br>開福區<br>福元西路<br>萬國城MOMA (長沙)<br>1.2期部分     | 207,000,000                               | 100                | 207,000,000  |
| 10. 中國<br>湖南省<br>長沙市<br>開福區<br>福元西路<br>長沙滿庭春MOMA部分               | 317,000,000                               | 100                | 317,000,000  |
| 11. 中國<br>山西省<br>太原市<br>長風商務區<br>長風西街16號<br>萬國城MOMA (太原)<br>一期部分 | 232,000,000                               | 100                | 232,000,000  |
| 12. 中國<br>北京市<br>順義區<br>高麗營鎮<br>MOMA萬萬樹 (D地盤)<br>四期部分            | 442,000,000                               | 100                | 442,000,000  |

附錄二 A

中國物業估值

| 物業   | 於2013年<br>3月31日<br>現況下的<br>市場價值<br>(人民幣元) | 貴集團<br>應佔權益<br>(%) | 於2013年<br>3月31日<br>貴集團應佔<br>現況下的<br>市場價值<br>(人民幣元) |
|--|---|--------------------|--|
| 13. 中國<br>江西省<br>南昌市江紡路<br>南昌滿庭春MOMA<br>一期部分                     | 24,000,000                                | 100                | 24,000,000   |
| 14. 中國<br>江西省<br>南昌市江紡路<br>南昌滿庭春MOMA<br>二期部分                     | 216,400,000                               | 100                | 216,400,000  |
| 15. 中國<br>山西省<br>太原市<br>長風商務區<br>長風西街16號<br>萬國城MOMA (太原)<br>三期部分 | 531,000,000                               | 100                | 531,000,000  |
| 16. 中國<br>湖北省<br>仙桃市<br>黃金大道以南<br>袁市路以東<br>仙桃滿庭春MOMA<br>一期部分     | 53,100,000                                | 100                | 53,100,000   |
| 小計：  |   |                    | <b>4,466,900,000</b>                               |



附錄二 A

中國物業估值

| 物業  | 於2013年<br>3月31日<br>現況下的<br>市場價值<br>(人民幣元) | 貴集團<br>應佔權益<br>(%) | 於2013年<br>3月31日<br>貴集團應佔<br>現況下的<br>市場價值<br>(人民幣元) |
|---|---|--------------------|--|
| <b>第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業</b>                              |   |                    |  |
| 17. 中國<br>北京市<br>東城區<br>香河園路1號<br>當代MOMA<br>若干零售單位      | 229,000,000                               | 100                | 229,000,000  |
| 18. 中國<br>北京市<br>東城區<br>香河園路1號<br>萬國城MOMA<br>若干零售及辦公室單位 | 242,000,000                               | 100                | 242,000,000  |
| 19. 中國<br>北京市<br>海淀區<br>清河安寧莊西路<br>當代城市家園<br>若干零售單位     | 65,000,000                                | 100                | 65,000,000   |
| 20. 中國<br>北京市<br>海淀區<br>清河安寧莊西路<br>iMOMA部分              | 26,000,000                                | 100                | 26,000,000   |

附錄二 A

中國物業估值

| 物業   | 於2013年<br>3月31日<br>現況下的<br>市場價值<br>(人民幣元) | 貴集團<br>應佔權益<br>(%) | 於2013年<br>3月31日<br>貴集團應佔<br>現況下的<br>市場價值<br>(人民幣元) |
|--|---|--------------------|--|
| 21. 中國<br>北京市<br>順義區<br>高麗營鎮<br>MOMA萬萬樹會所部分          | 4,600,000                                 | 100                | 4,600,000  |
| 22. 中國<br>湖南省<br>長沙市<br>開福區<br>福元西路<br>萬國城MOMA(長沙)部分 | 13,200,000                                | 100                | 13,200,000   |
| 23. 中國<br>湖南省<br>長沙市<br>開福區<br>福元西路<br>長沙滿庭春MOMA部分   | 114,500,000                               | 100                | 114,500,000  |
| 24. 中國<br>江西省<br>南昌市<br>江紡路<br>南昌滿庭春MOMA一期<br>若干零售單位 | 6,000,000                                 | 100                | 6,000,000  |
| 25. 中國<br>江西省<br>南昌市<br>江紡路<br>南昌滿庭春MOMA<br>綜合大樓部分   | 11,600,000                                | 100                | 11,600,000   |
| 小計：  |   |                    | <b>711,900,000</b>                                 |

附錄二 A

中國物業估值

| 物業  | 於2013年<br>3月31日<br>現況下的<br>市場價值<br>(人民幣元) | 貴集團<br>應佔權益<br>(%) | 於2013年<br>3月31日<br>貴集團應佔<br>現況下的<br>市場價值<br>(人民幣元) |
|---|---|--------------------|--|
| <b>第三類 – 貴集團於中國持作自用的物業</b>  |   |                    |  |
| 26. 中國<br>北京市<br>東城區<br>香河園路1號<br>萬國城MOMA<br>8棟至10棟辦公室部分<br>及兩個住宅單位 | 260,900,000                               | 100                | 260,900,000  |
| 27. 中國<br>北京市<br>東城區<br>香河園路1號<br>當代MOMA部分                          | 181,000,000                               | 100                | 181,000,000  |
| 28. 中國<br>北京市<br>順義區<br>高麗營鎮<br>MOMA萬萬樹<br>會所部分                     | 24,300,000                                | 100                | 24,300,000   |
| 29. 中國<br>北京市<br>朝陽區<br>青年溝路<br>光熙家園<br>四個住宅單位                      | 26,900,000                                | 100                | 26,900,000   |

附錄二 A

中國物業估值

| 物業   | 於2013年<br>3月31日<br>現況下的<br>市場價值<br>(人民幣元) | 貴集團<br>應佔權益<br>(%) | 於2013年<br>3月31日<br>貴集團應佔<br>現況下的<br>市場價值<br>(人民幣元) |
|--|---|--------------------|--|
| 30. 中國<br>北京市<br>海淀區<br>清河南庫D4地盤<br>上第MOMA<br>五個住宅單位 | 22,300,000                                | 100                | 22,300,000   |
| 31. 中國<br>北京市<br>海淀區<br>清河南庫D4地盤<br>上第MOMA幼稚園        | 11,800,000                                | 100                | 11,800,000   |
| 32. 中國<br>北京市<br>朝陽區<br>西壩河東里2號<br>6棟28樓5單元3203室     | 6,600,000                                 | 100                | 6,600,000  |
| 33. 中國<br>北京市<br>朝陽區<br>東四環北路6號<br>6-0701單位          | 7,200,000                                 | 100                | 7,200,000  |

附錄二 A

中國物業估值

| 物業   | 於2013年<br>3月31日<br>現況下的<br>市場價值<br>(人民幣元) | 貴集團<br>應佔權益<br>(%) | 於2013年<br>3月31日<br>貴集團應佔<br>現況下的<br>市場價值<br>(人民幣元) |
|--|---|--------------------|--|
| 34. 中國<br>北京市<br>海淀區<br>華清嘉園15座<br>18樓2005單位                     | 6,100,000                                 | 100                | 6,100,000  |
| 35. 中國<br>北京市<br>海淀區<br>清河安寧莊西路<br>iMOMA幼稚園                      | 6,000,000                                 | 100                | 6,000,000  |
| 36. 中國<br>湖南省<br>長沙市<br>開福區<br>福元西路<br>萬國城MOMA (長沙)<br>18棟1501單位 | 1,300,000                                 | 100                | 1,300,000  |
| 37. 中國<br>湖南省<br>長沙市<br>開福區<br>福元西路<br>長沙滿庭春MOMA部分               | 65,900,000                                | 100                | 65,900,000   |

附錄二 A

中國物業估值

| 物業  | 於2013年<br>3月31日<br>現況下的<br>市場價值<br>(人民幣元) | 貴集團<br>應佔權益<br>(%) | 於2013年<br>3月31日<br>貴集團應佔<br>現況下的<br>市場價值<br>(人民幣元) |
|---|---|--------------------|--|
| 38. 中國<br>湖南省<br>長沙市<br>開福區<br>福元西路<br>長沙滿庭春MOMA幼稚園                     | 8,400,000                                 | 100                | 8,400,000  |
| 39. 中國<br>江西省<br>南昌市<br>青山湖區<br>城東一路<br>南昌滿庭春MOMA幼稚園                    | 9,300,000                                 | 100                | 9,300,000  |
| 40. 中國<br>江西省<br>南昌市<br>江紡路<br>南昌滿庭春MOMA一期<br>兩個住宅單位                    | 1,800,000                                 | 100                | 1,800,000  |
| 41. 中國<br>山西省<br>太原市<br>長風商務區<br>長風西街16號<br>萬國城MOMA (太原) 一期<br>1棟2604單位 | 3,100,000                                 | 100                | 3,100,000  |

附錄二 A

中國物業估值

| 物業        | 於2013年     | 貴集團  | 於2013年             |
|-----------|------------|------|--------------------|
|           | 3月31日      |      | 3月31日              |
|           | 現況下的       | 應佔權益 | 貴集團應佔              |
|           | 市場價值       | (%)  | 現況下的               |
|           | (人民幣元)     |      | 市場價值               |
|           |            |      | (人民幣元)             |
| 42. 中國    | 36,700,000 | 100  | 36,700,000         |
| 湖北省       |            |      |                    |
| 仙桃市       |            |      |                    |
| 黃金大道以南    |            |      |                    |
| 袁市路以東     |            |      |                    |
| 仙桃滿庭春MOMA |            |      |                    |
| 一期部分      |            |      |                    |
| 小計：       |            |      | <b>679,600,000</b> |

| 物業 | 於2013年 | 貴集團  | 於2013年 |
|----|--------|------|--------|
|    | 3月31日  |      | 3月31日  |
|    | 現況下的   | 應佔權益 | 貴集團應佔  |
|    | 市場價值   | (%)  | 現況下的   |
|    | (人民幣元) |      | 市場價值   |
|    |        |      | (人民幣元) |

第四類 — 貴集團於中國持有的發展中物業

|              |             |     |             |
|--------------|-------------|-----|-------------|
| 43. 中國       | 520,000,000 | 100 | 520,000,000 |
| 山西省          |             |     |             |
| 太原市          |             |     |             |
| 長風商務區        |             |     |             |
| 長風西街16號      |             |     |             |
| 萬國城MOMA (太原) |             |     |             |
| 三期部分         |             |     |             |

附錄二 A

中國物業估值

| 物業  | 於2013年                | 貴集團<br>應佔權益 | 於2013年                         |
|---|-----------------------|-------------|--------------------------------|
|   | 3月31日<br>現況下的<br>市場價值 |             | 3月31日<br>貴集團應佔<br>現況下的<br>市場價值 |
|   | (人民幣元)                | (%)         | (人民幣元)                         |
| 44. 中國<br>山西省<br>太原市<br>長風商務區<br>長風西街16號<br>萬國城MOMA (太原) 二期 | 518,000,000           | 100         | 518,000,000                    |
| 45. 中國<br>江西省<br>南昌市<br>江紡路<br>南昌滿庭春MOMA二期部分                | 428,000,000           | 100         | 428,000,000                    |
| 46. 中國<br>江西省<br>九江市<br>環城路<br>九江滿庭春MOMA部分                  | 750,000,000           | 100         | 750,000,000                    |
| 47. 中國<br>湖北省<br>仙桃市<br>黃金大道以南<br>袁市路以東<br>仙桃滿庭春MOMA部分      | 669,000,000           | 100         | 669,000,000                    |



附錄二 A

中國物業估值

| 物業          | 於2013年        | 貴集團  | 於2013年               |
|-------------|---------------|------|----------------------|
|             | 3月31日         |      | 3月31日                |
|             | 現況下的          | 應佔權益 | 貴集團應佔                |
|             | 市場價值          |      | 現況下的                 |
|             | (人民幣元)        | (%)  | 市場價值                 |
|             |               |      | (人民幣元)               |
| 48. 中國      | 1,345,000,000 | 100  | 1,345,000,000        |
| 湖南省         |               |      |                      |
| 長沙市         |               |      |                      |
| 開福區         |               |      |                      |
| 福元西路        |               |      |                      |
| 長沙開福滿庭春MOMA |               |      |                      |
| <b>小計：</b>  |               |      | <b>4,230,000,000</b> |

| 物業 | 於2013年 | 貴集團  | 於2013年 |
|----|--------|------|--------|
|    | 3月31日  |      | 3月31日  |
|    | 現況下的   | 應佔權益 | 貴集團應佔  |
|    | 市場價值   |      | 現況下的   |
|    | (人民幣元) | (%)  | 市場價值   |
|    |        |      | (人民幣元) |

第五類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

|               |  |  |              |
|---------------|--|--|--------------|
| 49. 中國        |  |  | 無商業價值        |
| 江西省           |  |  |              |
| 九江市           |  |  |              |
| 環城路           |  |  |              |
| 九江滿庭春MOMA二期部分 |  |  |              |
| 50. 中國        |  |  | 無商業價值        |
| 北京市           |  |  |              |
| 順義區           |  |  |              |
| 高麗營鎮          |  |  |              |
| MOMA萬萬樹 (E地盤) |  |  |              |
| 物業管理辦公室       |  |  |              |
| <b>小計：</b>    |  |  | <b>無商業價值</b> |

附錄二 A

中國物業估值

| 物業   | 於2013年<br>3月31日<br>現況下的<br>市場價值<br><i>(人民幣元)</i> | 貴集團<br>應佔權益<br><i>(%)</i> | 於2013年<br>3月31日<br>貴集團應佔<br>現況下的<br>市場價值<br><i>(人民幣元)</i> |
|--|--|---------------------------|---|
| <b>第六類 — 貴集團於中國租用的物業</b>                                       |  |                           |   |
| 51. 中國<br>湖北省<br>仙桃市<br>干河財所宿舍402室                             |  |                           | 無商業價值   |
| 52. 中國<br>湖北省<br>武漢市<br>江岸區<br>二七路89號<br>東立國際5棟201室            |  |                           | 無商業價值   |
| 53. 中國<br>江西省<br>南昌市<br>高新技術開發區<br>火炬大街201號<br>創新大廈3樓305室及306室 |  |                           | 無商業價值   |

附錄二 A

中國物業估值

| 物業   | 於2013年<br>3月31日<br>現況下的<br>市場價值<br>(人民幣元) | 貴集團<br>應佔權益<br>(%) | 於2013年<br>3月31日<br>貴集團應佔<br>現況下的<br>市場價值<br>(人民幣元) |
|--|---|--------------------|--|
| 54. 中國<br>湖北省<br>葛店開發區<br>創業服務中心<br>5樓       |   |                    | 無商業價值  |
| 55. 中國<br>北京市<br>東城區<br>胡家園小區5號樓<br>601室     |   |                    | 無商業價值  |
| 56. 中國<br>北京市<br>朝陽區<br>柳芳南里20號樓<br>405室     |   |                    | 無商業價值  |
| 57. 中國<br>北京市<br>朝陽區<br>柳芳南里11號樓<br>306室     |   |                    | 無商業價值  |
| 58. 中國<br>北京市<br>平谷區<br>興谷經濟開發區6區<br>304-15號 |   |                    | 無商業價值  |

附錄二 A

中國物業估值

| 物業  | 於2013年<br>3月31日<br>現況下的<br>市場價值<br><i>(人民幣元)</i> | 貴集團<br>應佔權益<br><i>(%)</i> | 於2013年<br>3月31日<br>貴集團應佔<br>現況下的<br>市場價值<br><i>(人民幣元)</i> |
|---|--|---------------------------|---|
| 59. 中國<br>北京市<br>朝陽區<br>柳芳南里5號樓<br>3門503室     |  |                           | 無商業價值   |
| 60. 中國<br>北京市<br>朝陽區<br>左家莊南里14號樓<br>2層3門201室 |  |                           | 無商業價值   |
| 小計：   |  |                           | <u>無商業價值</u>  |
| 合計：   |  |                           | <u><b>10,088,400,000</b></u>                              |

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作出售的物業

| 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情   | 於2013年              |    |        |    |        |           |                 |  |  |
|--|---|--------|---------------------|----|--------|----|--------|-----------|-----------------|--|--|
|  |   |        | 3月31日現況下的市場價值       |    |        |    |        |           |                 |  |  |
| 1. 中國<br>北京市<br>東城區<br>香河園路1號<br>萬國城MOMA部分 | 萬國城MOMA為於2007年竣工的一項零售及住宅發展項目。<br><br>該物業包括總建築面積為1,123.06平方米的5個住宅單位及3個商業單位以及774個停車位。   | 該物業空置。 | 人民幣<br>232,000,000元 |    |        |    |        |           |                 |  |  |
|  | <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積<br/>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>713.01</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>410.05</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>1,123.06</b></td> </tr> </tbody> </table> | 用途     | 建築面積<br>(平方米)       | 住宅 | 713.01 | 商業 | 410.05 | <b>合計</b> | <b>1,123.06</b> |  |  |
| 用途   | 建築面積<br>(平方米)   |        |                     |    |        |    |        |           |                 |  |  |
| 住宅   | 713.01  |        |                     |    |        |    |        |           |                 |  |  |
| 商業   | 410.05  |        |                     |    |        |    |        |           |                 |  |  |
| <b>合計</b>                                  | <b>1,123.06</b>   |        |                     |    |        |    |        |           |                 |  |  |
|  | <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（為期70年）、商業及輔助設施（為期40年）及停車場及辦公室用途（為期50年），最遲分別於2074年6月29日、2044年7月15日及2054年6月29日屆滿。</p>  |        |                     |    |        |    |        |           |                 |  |  |

附註：

- (1) 根據10份國有土地使用證，總地盤面積為47,661.78平方米萬國城MOMA的土地使用權已授予北京當代鴻運房地產經營開發有限公司（現已更名為當代節能置業股份有限公司），作商業及輔助設施用途（為期40年）、停車場及辦公室用途（為期50年）及住宅用途（為期70年）。上述土地使用期最遲分別於2044年7月15日、2054年6月29日及2074年6月29日屆滿。

| 證書編號        | 受讓人               | 地盤面積<br>(平方米) | 土地用途及屆滿日期                        |
|-------------|-------------------|---------------|----------------------------------|
| (2002)00724 | 北京當代鴻運房地產經營開發有限公司 | 4,279         | 住宅：2071年9月13日<br>商業：2041年9月13日   |
| (2002)00731 | 北京當代鴻運房地產經營開發有限公司 | 4,117         | 住宅：2071年12月27日<br>商業：2041年12月27日 |
| (2002)00725 | 北京當代鴻運房地產經營開發有限公司 | 3,612         | 住宅：2071年9月13日<br>商業：2041年9月13日   |

## 附錄二 A

## 中國物業估值

| 證書編號         | 受讓人                   | 地盤面積<br>(平方米)    | 土地用途及屆滿日期  |
|--------------|-----------------------|------------------|--|
| (2002)00743  | 北京當代鴻運房地產經營<br>開發有限公司 | 3,614            | 住宅：2072年6月17日  |
| (2002)00744  | 北京當代鴻運房地產經營<br>開發有限公司 | 3,614            | 住宅：2072年6月14日  |
| (2004)A00327 | 北京當代鴻運房地產經營<br>開發有限公司 | 1,013            | 地下停車場：<br>2053年1月6日  |
| (2004)A00393 | 北京當代鴻運房地產經營<br>開發有限公司 | 3,832.78         | 地下停車場：<br>2054年6月30日   |
| (2006)A00011 | 北京當代鴻運房地產經營<br>開發有限公司 | 1,923            | 輔助設施：<br>2044年7月15日  |
| (2003)A00193 | 北京當代鴻運房地產經營<br>開發有限公司 | 8,051            | 住宅：2073年3月26日  |
| (2004)A00394 | 當代節能置業股份<br>有限公司      | 13,606           | 住宅：2074年6月29日<br>輔助設施：<br>2044年6月29日<br>辦公室及地下停車場：<br>2054年6月29日 |
| 合計：          |                       | <b>47,661.78</b> |  |

- (2) 根據北京市建設委員會發出的7份房屋所有權證，總建築面積為237,226.52平方米的萬國城 MOMA 的部分（該物業位於其中）的房屋所有權已授予當代節能置業股份有限公司。

| 證書編號   | 部分                                    | 建築面積<br>(平方米)     |
|--------|---------------------------------------|-------------------|
| A02751 | 1棟，住宅及商業                              | 31,094.90         |
| A10655 | 2棟，住宅及商業                              | 29,735.29         |
| A02752 | 6棟，住宅及商業                              | 27,567.20         |
| 006623 | 8棟、9棟、10棟、1樓及2樓商業、3樓及5樓辦公室<br>及自行車停放區 | 38,724.29         |
| B11045 | 3棟及12棟                                | 60,514.63         |
| C04538 | 地下停車場                                 | 44,716.26         |
| C04314 | 4棟                                    | 4,873.95          |
| 合計：    |                                       | <b>237,226.52</b> |

- (3) 根據 貴集團的資料，於估值日期，總建築面積為410.05平方米的物業部分已協定出售予多方人士，總代價約為人民幣11,800,000元。我們在估值過程中已計及該部分物業及金額。

- (4) 根據營業執照110000001681430號，當代節能置業股份有限公司於2008年3月18日成立，註冊資本為人民幣800,000,000元。

- (5) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 當代節能置業股份有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人；
  - (ii) 一項物業的部分附有按揭；
  - (iii) 當代節能置業股份有限公司有權於土地使用期內佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業，惟須受按揭所規限；及
  - (iv) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
- |         |   |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證  | 有 |
| 營業執照    | 有 |
- (7) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣43,000元／平方米及停車場部分車位人民幣240,000元／個至人民幣290,000元／個。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業及停車位的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣42,700元／平方米至人民幣45,400元／平方米。停車位的價格介乎約人民幣240,000元／個至人民幣360,000元／個。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

| 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情   | 於2013年                |    |           |    |          |            |          |           |                  |  |  |
|---|--|--------|-----------------------|----|-----------|----|----------|------------|----------|-----------|------------------|--|--|
|   |  |        | 3月31日現況下的市場價值         |    |           |    |          |            |          |           |                  |  |  |
| 2. 中國<br>北京市<br>東城區<br>香河園路1號<br>當代MOMA部分 | 當代MOMA為於2010年竣工的一項零售及住宅發展項目。<br><br>該物業包括總建築面積為42,923.08平方米的136個住宅單位及若干商業單位以及263個停車位。  | 該物業空置。 | 人民幣<br>1,984,000,000元 |    |           |    |          |            |          |           |                  |  |  |
|   | <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積<br/>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>30,697.11</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,430.32</td> </tr> <tr> <td>停車位 (263個)</td> <td>9,795.65</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>42,923.08</b></td> </tr> </tbody> </table> | 用途     | 建築面積<br>(平方米)         | 住宅 | 30,697.11 | 商業 | 2,430.32 | 停車位 (263個) | 9,795.65 | <b>合計</b> | <b>42,923.08</b> |  |  |
| 用途  | 建築面積<br>(平方米)  |        |                       |    |           |    |          |            |          |           |                  |  |  |
| 住宅  | 30,697.11  |        |                       |    |           |    |          |            |          |           |                  |  |  |
| 商業  | 2,430.32   |        |                       |    |           |    |          |            |          |           |                  |  |  |
| 停車位 (263個)                                | 9,795.65   |        |                       |    |           |    |          |            |          |           |                  |  |  |
| <b>合計</b>                                 | <b>42,923.08</b>   |        |                       |    |           |    |          |            |          |           |                  |  |  |
|   | <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（為期70年）、輔助設施用途（為期40年）及停車場用途（為期50年），分別於2074年6月29日、2044年6月29日及2054年6月29日屆滿。</p>  |        |                       |    |           |    |          |            |          |           |                  |  |  |

附註：

- 根據北京市人民政府於2005年12月15日發出的國有土地使用證(2005)0029號，當代MOMA總地盤面積為60,004.32平方米的土地使用權已授予北京當代鴻運房地產經營開發有限公司（現已更名為當代節能置業股份有限公司），作住宅用途（於2074年6月29日屆滿，為期70年）、輔助設施用途（於2044年6月29日屆滿，為期40年）及停車場用途（於2054年6月29日屆滿，為期50年）。
- 根據北京市建設委員會發出的8份房屋所有權證，當代MOMA總建築面積為189,901.13平方米部分（該物業位於其中）的房屋所有權已授予當代節能置業股份有限公司。



附錄二 A

中國物業估值

| 證書編號   | 部分                | 建築面積<br>(平方米)     |
|--------|-------------------|-------------------|
| 007174 | 1棟、2棟及3棟          | 62,088.68         |
| 008659 | 9棟，住宅及輔助設施        | 26,722.16         |
| 018957 | 7棟及8棟，住宅、商業及輔助設施  | 30,918.76         |
| 007339 | 5棟及10棟，住宅、商業及輔助設施 | 39,064.96         |
| 035025 | 12棟，輔助設施          | 1,845.15          |
| 009691 | 4棟，社區中心           | 2,665.67          |
| 042578 | 6棟，辦公室、商業及輔助設施    | 6,837.22          |
| 009692 | 停車場及輔助設施          | 19,758.53         |
| 合計：    |                   | <b>189,901.13</b> |

(3) 誠如 貴集團告知，總建築面積為2,017.57平方米的物業部分已協定出售，按總代價約為人民幣95,000,000元。我們在估值過程中已計及該部分物業及金額。

(4) 根據營業執照110000001681430號，當代節能置業股份有限公司已成立，註冊資本為人民幣800,000,000元，有效經營期由2008年3月18日開始。

(5) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 當代節能置業股份有限公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用及擁有人；
- (ii) 部分物業附有按揭；
- (iii) 當代節能置業股份有限公司有權佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業，惟須受按揭所規限；及
- (iv) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。

(6) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|         |   |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證  | 有 |
| 營業執照    | 有 |

(7) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣60,000元／平方米、商業部分約人民幣38,000元／平方米及停車場部分車位約人民幣290,000元／個。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅及商業物業以及停車位的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣59,600元／平方米至人民幣64,000元／平方米。商業物業1層的價格介乎約人民幣50,000元／平方米至人民幣54,500元／平方米。停車位的價格介乎約人民幣240,000元／個至人民幣360,000元／個。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

| 物業  | 概況及年期   | 佔用詳情   | 於2013年             |           |          |           |                 |  |  |
|---|---|--------|--------------------|-----------|----------|-----------|-----------------|--|--|
|   |   |        | 3月31日現況下的市場價值      |           |          |           |                 |  |  |
| 3. 中國<br>北京市<br>海淀區<br>清河安寧莊路<br>南庫D4地盤<br>上第MOMA部分 | 上第MOMA為於2008年竣工的一項零售及住宅發展項目。<br><br>該物業包括總建築面積為3,232.95平方米的99個停車位。  | 該物業空置。 | 人民幣<br>15,900,000元 |           |          |           |                 |  |  |
|   | <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積<br/>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停車位 (99個)</td> <td>3,232.95</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>3,232.95</b></td> </tr> </tbody> </table> | 用途     | 建築面積<br>(平方米)      | 停車位 (99個) | 3,232.95 | <b>合計</b> | <b>3,232.95</b> |  |  |
| 用途  | 建築面積<br>(平方米)   |        |                    |           |          |           |                 |  |  |
| 停車位 (99個)   | 3,232.95  |        |                    |           |          |           |                 |  |  |
| <b>合計</b>   | <b>3,232.95</b>   |        |                    |           |          |           |                 |  |  |
|   | <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（於2075年1月27日屆滿，為期70年）、零售用途（於2045年1月27日屆滿，為期40年）及停車場及倉儲用途（於2055年1月27日屆滿，為期50年）。</p>  |        |                    |           |          |           |                 |  |  |

附註：

- 根據日期為2005年9月29日的國有土地使用證(2005)3522號，上第MOMA一幅地盤面積為64,455.30平方米地塊的土地使用權已授予北京當代房地產開發有限責任公司，作住宅用途（於2075年1月27日屆滿，為期70年）、零售用途（於2045年1月27日屆滿，為期40年）及停車場及倉儲用途（於2055年1月27日屆滿，為期50年）。
- 根據北京市建設委員會發出的房屋所有權證039859號、057825號及055506號，上第MOMA總建築面積為173,674.12平方米的房屋所有權已授予北京當代房地產開發有限責任公司。
- 根據 貴集團的資料，於估值日期，總建築面積為691.07平方米的21個停車位已協定出售予多方人士，總代價約為人民幣3,400,000元。我們在估值過程中已計及該部分物業及金額。
- 根據營業執照110000001198481號，北京當代房地產開發有限責任公司已成立，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效經營期由2000年2月15日至2020年2月14日。

- (5) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 北京當代房地產開發有限責任公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及／或擁有人；及
  - (ii) 北京當代房地產開發有限責任公司有權於土地使用期內佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業。

- (6) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|         |   |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證  | 有 |
| 營業執照    | 有 |

- (7) 在對物業進行估值時，我們假設停車場部分車位約人民幣160,000元／個。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的停車位的售價。停車位的價格介乎約人民幣132,000元／個至人民幣176,000元／個。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

| 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情   | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|--|---|--------|-----------------------------|
| 4. 中國<br>北京市<br>順義區<br>高麗營鎮<br>MOMA萬萬樹<br>三期3棟別墅 | MOMA萬萬樹為於2010年竣工的一項低密度別墅發展項目。<br><br>該物業包括總建築面積為1,379.10平方米的三期3棟未售別墅。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2074年7月20日屆滿，為期70年。 | 該物業空置。 | 人民幣<br>40,000,000元          |

附註：

- (1) 根據國有土地使用證(2006)00099號，MOMA萬萬樹三期總地盤面積為42,275.9平方米的土地使用權已授予北京東君房地產開發有限公司，作住宅用途，於2074年7月20日屆滿，為期70年。
- (2) 根據北京市規劃委員會發出的建設用地規劃許可證(2004)0046號，總地盤面積為183,160.50平方米的MOMA萬萬樹建設用地符合城市規劃要求。
- (3) 根據北京市規劃委員會發出的建設工程規劃許可證(2006)0018號，總建築面積為22,429.52平方米的MOMA萬萬樹三期符合城市規劃要求，並已獲批准。
- (4) 根據北京市建設委員會發出的竣工驗收備案表(2006)1064號，總建築面積為22,429.52平方米的MOMA萬萬樹三期的建設工程符合有關規定，並已獲准動工。
- (5) 根據北京市建設委員會發出的商品房預售許可證(2009)300號，總建築面積為22,407.22平方米的MOMA萬萬樹部分獲准進行預售。
- (6) 根據北京市建設委員會發出的竣工驗收登記證書(2010)147號，總建築面積為22,429.52平方米的MOMA萬萬樹三期已竣工。
- (7) 根據營業執照110000003392515號，北京東君房地產開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣569,000,000元，有效經營期由2001年11月13日至2021年11月12日。

- (8) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 北京東君房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者；
  - (ii) 部分物業附有按揭；及
  - (iii) 北京東君房地產開發有限公司有權佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限。

- (9) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |

- (10) 在對物業進行估值時，我們假設別墅部分約人民幣29,000元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的別墅物業的售價。別墅物業的價格介乎約人民幣25,000元／平方米至人民幣30,000元／平方米。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

| 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情   | 於2013年             |    |       |    |          |           |                 |  |  |
|---|--|--------|--------------------|----|-------|----|----------|-----------|-----------------|--|--|
|   |  |        | 3月31日現況下的市場價值      |    |       |    |          |           |                 |  |  |
| 5. 中國<br>北京市<br>海淀區<br>清河安寧莊西路<br>iMOMA部分 | iMOMA為於2011年竣工總地盤面積為6,986.55平方米的綜合大樓。<br><br>該物業包括總建築面積為1,347.89平方米的2個綜合單位及多個零售單位。   | 該物業空置。 | 人民幣<br>38,000,000元 |    |       |    |          |           |                 |  |  |
|   | <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積<br/>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>綜合</td> <td>86.14</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,261.75</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>1,347.89</b></td> </tr> </tbody> </table> | 用途     | 建築面積<br>(平方米)      | 綜合 | 86.14 | 零售 | 1,261.75 | <b>合計</b> | <b>1,347.89</b> |  |  |
| 用途  | 建築面積<br>(平方米)  |        |                    |    |       |    |          |           |                 |  |  |
| 綜合  | 86.14  |        |                    |    |       |    |          |           |                 |  |  |
| 零售  | 1,261.75   |        |                    |    |       |    |          |           |                 |  |  |
| <b>合計</b>                                 | <b>1,347.89</b>  |        |                    |    |       |    |          |           |                 |  |  |
|   | 該物業已獲授土地使用權，作綜合及停車場用途，於2053年2月9日屆滿，為期50年。  |        |                    |    |       |    |          |           |                 |  |  |

附註：

- 根據日期為2006年9月21日的國有土地使用證(2006)3845號，iMOMA一幅地盤面積為6,986.55平方米地塊的土地使用權已授予北京當代房地產開發有限責任公司，作綜合及停車場用途，於2053年2月9日屆滿。
- 根據北京市規劃委員會於2000年12月21日發出的建設用地規劃許可證2000(0333)號，總地盤面積為151,566.1平方米的建設用地符合城市規劃要求。該物業建於此幅建設用地。
- 根據北京市規劃委員會於2010年2月3日發出的建設工程規劃許可證(2010)0146號，總建築面積為31,645.4平方米的iMOMA建設工程符合城市規劃要求，並已獲批准。
- 根據北京市建設委員會於2007年8月28日發出的建設工程施工許可證(2007)1398號，總建築面積為31,645.4平方米的iMOMA建設工程符合有關規定，並已獲准動工。
- 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2009年6月28日發出的商品房預售許可證(2009)207號，上述總建築面積為20,608.26平方米的iMOMA地面部分（不包括103棟、106棟、107棟及108棟）已獲准進行預售。

- (6) 根據於2011年4月15日的竣工驗收備案表11-04-06號，總建築面積為31,645.40平方米的iMOMA建設工程已竣工。
- (7) 根據 貴集團的資料，於估值日期，總建築面積為86.14平方米的物業部分已協定出售予多方人士，總代價約為人民幣1,600,000元。我們在估值過程中已計及該部分物業及金額。
- (8) 根據營業執照110000001198481號，北京當代房地產開發有限責任公司已成立，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效經營期由2000年2月15日至2020年2月14日。
- (9) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 北京當代房地產開發有限責任公司為該物業的唯一合法土地使用者，有權在土地使用期內轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (ii) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |
- (11) 在對物業進行估值時，我們假設商業部分約人民幣28,700元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的商業物業的售價。商業物業1層的價格介乎約人民幣26,500元／平方米至人民幣34,400元／平方米。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

| 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情   | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|---|--|--------|-----------------------------|
| 6. 中國<br>北京市<br>海淀區<br>清河安寧莊西路9號<br>當代城市家園<br>若干停車位 | 該物業包括於2006年竣工總建築面積為12,170.34平方米的當代城市家園374個地下停車位。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作停車場用途（於2053年2月11日屆滿，為期50年）及輔助設施用途（於2043年2月11日屆滿，為期40年）。 | 該物業空置。 | 人民幣<br>44,500,000元          |

附註：

- 根據北京市人民政府於2004年7月6日發出的國有土地使用證(2004)3136號，地盤面積為6,091.1平方米Modern City Garden (City Club)部分的土地使用權已授予北京當代房地產開發有限責任公司，作輔助設施用途（於2043年2月11日屆滿，為期40年）及地下停車場用途（於2053年2月11日屆滿，為期50年）。
- 根據北京市建設委員會於2006年12月31日發出的房屋所有權證003227號及0031399號，總建築面積為15,581.67平方米的物業部分的房屋所有權已授予北京當代房地產開發有限責任公司。
- 根據 貴集團的資料，於估值日期，總建築面積為933.39平方米的29個停車位已協定出售予多方人士，總代價約為人民幣3,100,000元。我們在估值過程中已計及該部分物業及金額。
- 根據營業執照110000001198481號，北京當代房地產開發有限責任公司已成立，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效經營期由2000年2月15日至2020年2月14日。
- 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - 北京當代房地產開發有限責任公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人；
  - 部分物業附有按揭；及
  - 北京當代房地產開發有限責任公司有權佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業，惟須受按揭所規限。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照狀況如下：

|         |   |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證  | 有 |
| 營業執照    | 有 |
- 在對物業進行估值時，我們假設停車場部分車位約人民幣120,000元／個。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的停車位的售價。停車位的價格介乎約人民幣132,000元／個至人民幣176,000元／個。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。



估值證書

於2013年  
3月31日現況下  
的市場價值

| 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情                   | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|--|---|------------------------|-----------------------------|
| 7. 中國<br>北京市<br>海淀區<br>清河安寧莊路<br>南庫D3地盤<br>悅MOMA部分 | 悅MOMA包括一幅總地盤面積為<br>4,088.21平方米的地塊。<br><br>該物業包括於2011年竣工總建築面<br>積為1,222.31平方米的悅MOMA未<br>售部分。 | 該物業空置。                 | 人民幣<br>33,000,000元          |
|  | <u>用途</u>   | <u>建築面積</u><br>(平方米)   |                             |
|  | 辦公室   | 197.17                 |                             |
|  | 零售  | 1,025.14               |                             |
|  | <b>合計</b>   | <b><u>1,222.31</u></b> |                             |
|  | 該物業已獲授土地使用權，作綜合用途，於2055年1月27日屆滿，為期50年。  |                        |                             |

附註：

- 根據土地使用權出讓合同(2005)0062號，該物業總地盤面積為4,089平方米的土地使用權已訂約授予北京當代房地產開發有限責任公司，詳情如下：

|          |   |               |
|----------|---|---------------|
| 土地使用期    | : | 50年           |
| 用途       | : | 綜合            |
| 地價       | : | 人民幣8,832,240元 |
| 上述地面建築面積 | : | 12,267平方米     |
- 根據日期為2005年9月29日的國有土地使用證(2005)3521號，包括一幅地盤面積為4,088.21平方米地塊的悅MOMA D3地盤的土地使用權已授予北京當代房地產開發有限責任公司，作綜合用途，於2055年1月27日屆滿。
- 根據北京市規劃委員會於2005年8月10日發出的建設用地規劃許可證2005(0147)號，總地盤面積為4,089平方米的悅MOMA建設用地符合城市規劃要求。
- 根據北京市規劃委員會於2010年3月10日發出的建設工程規劃許可證(2010)0019號，總建築面積為15,867平方米的悅MOMA建設工程符合城市規劃要求。

- (5) 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2010年4月29日發出的建設工程施工許可證(2010)0504號，總建築面積為15,867平方米的悅MOMA建設工程符合有關規定，並已獲准動工。
- (6) 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2010年7月23日發出的商品房預售許可證(2010)162號，總建築面積為11,296.32平方米的悅MOMA部分獲准進行預售。
- (7) 根據於2011年4月25日的竣工驗收備案表11-04-28號，該物業總建築面積為15,867.0平方米的建設工程已竣工。
- (8) 根據 貴集團的資料，於估值日期，總建築面積為197.17平方米的物業部分已協定出售予多方人士，總代價約為人民幣4,000,000元。我們在估值過程中已計及該部分物業及金額。
- (9) 根據營業執照110000001198481號，北京當代房地產開發有限責任公司已成立，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效經營期由2000年2月15日至2020年2月14日。
- (10) 我們已取得 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 北京當代房地產開發有限責任公司為該物業的唯一合法土地使用者的唯一合法土地使用者，有權在土地使用期內轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - (ii) 已悉數償付地價；及
  - (iii) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |
- (12) 在對物業進行估值時，我們假設商業部分約人民幣28,700元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的商業物業的售價。商業物業1層的價格介乎約人民幣26,500元／平方米至人民幣34,400元／平方米。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

| 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情   | 於2013年             |  |       |    |        |    |          |            |           |           |                  |  |  |
|---|--|--------|--------------------|--|-------|----|--------|----|----------|------------|-----------|-----------|------------------|--|--|
|   |  |        | 3月31日現況下的市場價值      |  |       |    |        |    |          |            |           |           |                  |  |  |
| 8. 中國<br>湖南省<br>長沙市<br>開福區<br>福元西路<br>萬國城MOMA<br>(長沙) 一期<br>1.1期及1.3期部分 | 萬國城MOMA (長沙) 為一項大型住宅及零售發展項目。1.1期及1.3期於2009年至2011年間竣工。<br><br>該物業包括總建築面積為16,317.22平方米的41個住宅單位、12個零售單位及181個停車位。  | 該物業空置。 | 人民幣<br>57,000,000元 |  |       |    |        |    |          |            |           |           |                  |  |  |
|   | <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td>(平方米)</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>766.34</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>5,346.10</td> </tr> <tr> <td>停車位 (181個)</td> <td>10,204.78</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>16,317.22</b></td> </tr> </tbody> </table> | 用途     | 建築面積               |  | (平方米) | 零售 | 766.34 | 住宅 | 5,346.10 | 停車位 (181個) | 10,204.78 | <b>合計</b> | <b>16,317.22</b> |  |  |
| 用途  | 建築面積   |        |                    |  |       |    |        |    |          |            |           |           |                  |  |  |
|   | (平方米)  |        |                    |  |       |    |        |    |          |            |           |           |                  |  |  |
| 零售  | 766.34   |        |                    |  |       |    |        |    |          |            |           |           |                  |  |  |
| 住宅  | 5,346.10   |        |                    |  |       |    |        |    |          |            |           |           |                  |  |  |
| 停車位 (181個)  | 10,204.78  |        |                    |  |       |    |        |    |          |            |           |           |                  |  |  |
| <b>合計</b>   | <b>16,317.22</b>   |        |                    |  |       |    |        |    |          |            |           |           |                  |  |  |
|   | 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2076年6月20日屆滿，為期70年。   |        |                    |  |       |    |        |    |          |            |           |           |                  |  |  |

附註：

- 根據長沙市人民政府發出的國有土地使用證(2010)047094號，總地盤面積為116,771.10平方米的萬國城MOMA (長沙) 一期的土地使用權已授予當代置業(湖南)有限公司，作住宅用途。土地使用期為70年，於2076年6月20日屆滿。
- 根據長沙市國土資源局(「出讓人」)與當代置業(湖南)有限公司(「受讓人」)訂立的以下土地使用權出讓合同，一幅總地盤面積為191,105.85平方米的地塊(該物業位於其中)的土地使用權已訂約授予受讓人。詳情如下：

| 證書編號            | 用途 | 土地使用期      | 地價         | 地盤面積       |
|-----------------|----|------------|------------|------------|
|                 |    | 屆滿日期       |            |            |
|                 |    |            | (人民幣元)     | (平方米)      |
| XC(1)2010000153 | 住宅 | 2076年6月20日 | 31,561,392 | 191,105.85 |

- (3) 根據長沙市規劃管理局發出的建設用地規劃許可證(2007)0024號，總地盤面積為128,638.57平方米的萬國城MOMA（長沙）一期用地規劃已獲批准。
- (4) 根據長沙市規劃管理局發出的6份建設工程規劃許可證，總建築面積為243,615.14平方米的萬國城MOMA（長沙）1.1期及1.3期建設工程符合城市規劃要求。
- (5) 根據長沙市建設委員會發出的7份建設工程施工許可證，總建築面積為243,615平方米的萬國城MOMA（長沙）部分建設工程已獲准動工。
- (6) 根據長沙市房屋管理局發出的23份商品房預售許可證，總建築面積為194,949.30平方米的萬國城MOMA（長沙）1.1期及1.3期獲准進行預售。
- (7) 根據長沙市建設委員會發出的25份竣工驗收備案表，總建築面積為231,305.62平方米的萬國城MOMA（長沙）1.1期及1.3期建設工程已竣工。
- (8) 誠如 貴集團告知，總建築面積為5,867.26平方米的物業部分訂有多份買賣協議，總代價約人民幣31,000,000元。我們在估值過程中已計及該金額。
- (9) 根據營業執照430000000021103號，當代置業（湖南）有限公司已成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期由2005年9月14日至2025年9月14日。
- (10) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 當代置業（湖南）有限公司為該物業的合法土地使用者的；及
- (ii) 當代置業（湖南）有限公司有權在土地使用期內轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |
- (12) 在對物業進行估值時，我們假設商業部分約人民幣16,000元／平方米及停車位約人民幣120,000元／個。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的商業物業及停車位的售價。商業物業1層的價格介乎約人民幣15,700元／平方米至人民幣21,900元／平方米。停車位的價格介乎約人民幣110,000元／個至人民幣130,000元／個。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

| 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情   | 於2013年              |    |           |    |          |           |                  |  |  |
|--|---|--------|---------------------|----|-----------|----|----------|-----------|------------------|--|--|
|  |   |        | 3月31日現況下的市場價值       |    |           |    |          |           |                  |  |  |
| 9. 中國<br>湖南省<br>長沙市<br>開福區<br>福元西路<br>萬國城<br>MOMA (長沙)<br>1.2期部分 | 萬國城MOMA (長沙) 1.2期包括於2011年竣工的2棟住宅大樓及於2011年竣工的1棟綜合大樓。<br><br>該物業包括總建築面積為23,907.27平方米的多個住宅單位及1棟綜合大樓。   | 該物業空置。 | 人民幣<br>207,000,000元 |    |           |    |          |           |                  |  |  |
|  | <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積<br/>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>21,323.55</td> </tr> <tr> <td>綜合</td> <td>2,583.72</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>23,907.27</b></td> </tr> </tbody> </table> | 用途     | 建築面積<br>(平方米)       | 住宅 | 21,323.55 | 綜合 | 2,583.72 | <b>合計</b> | <b>23,907.27</b> |  |  |
| 用途   | 建築面積<br>(平方米)   |        |                     |    |           |    |          |           |                  |  |  |
| 住宅   | 21,323.55   |        |                     |    |           |    |          |           |                  |  |  |
| 綜合   | 2,583.72  |        |                     |    |           |    |          |           |                  |  |  |
| <b>合計</b>  | <b>23,907.27</b>  |        |                     |    |           |    |          |           |                  |  |  |
|  | 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2076年6月20日屆滿，為期70年。  |        |                     |    |           |    |          |           |                  |  |  |

附註：

(1) 根據長沙市人民政府發出的國有土地使用證(2010)047094號，該物業總地盤面積為116,771.10平方米的土地使用權已授予當代置業(湖南)有限公司，作住宅用途，於2076年6月20日屆滿。

(2) 根據下列土地使用權出讓合同，長沙市國土資源局已訂約向當代置業(湖南)有限公司授出一幅總地盤面積為191,105.85平方米的地塊(該物業位於其中)的土地使用權。詳情如下：

| 證書編號            | 用途 | 土地使用期      | 地價         | 地盤面積       |
|-----------------|----|------------|------------|------------|
|                 |    | 屆滿日期       |            |            |
|                 |    |            | (人民幣元)     | (平方米)      |
| XC(1)2010000153 | 住宅 | 2076年6月20日 | 31,561,392 | 191,105.85 |

(3) 根據長沙市規劃管理局發出的建設用地規劃許可證(2007)0024號，總地盤面積為128,638.57平方米的萬國城MOMA (長沙) 一期用地規劃已獲批准。

(4) 根據長沙市規劃管理局發出的建設工程規劃許可證(2010)0010號，總建築面積為49,097.58平方米的萬國城MOMA (長沙) 1.2期建設工程符合城市規劃要求。

- (5) 根據長沙市建設委員會發出的建設工程施工許可證430101201003220201號，總建築面積為49,098平方米的萬國城MOMA（長沙）1.2期建設工程已獲准動工。
- (6) 根據長沙市房屋管理局發出的商品房預售許可證(2010)8881號及(2010)8882號，總建築面積39,957.99平方米獲准進行預售。
- (7) 誠如 貴集團告知，包括31個住宅單位且總建築面積為4,782.70平方米的物業部分訂有多份買賣協議，總代價約為人民幣38,000,000元。我們在估值過程中已計及該部分物業及金額。
- (8) 根據竣工驗收備案表(2011)553號、(2011)554號及(2011)555號，總建築面積為49,097.08平方米的萬國城MOMA（長沙）1.2期建設工程已竣工。
- (9) 根據營業執照430000000021103號，當代置業（湖南）有限公司已成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期由2005年9月14日至2025年9月14日。
- (10) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 當代置業（湖南）有限公司為該物業的唯一合法土地使用者的唯一合法土地使用者，有權在土地使用期內轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - (ii) 已悉數償付地價；及
  - (iii) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |
- (12) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣8,500元／平方米及商業部分約人民幣10,500元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅及商業物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣8,000元／平方米至人民幣8,500元／平方米。商業物業1層的價格介乎約人民幣15,700元／平方米至人民幣21,900元／平方米。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情   | 於2013年              |    |           |                 |           |           |                  |  |  |
|--|--|--------|---------------------|----|-----------|-----------------|-----------|-----------|------------------|--|--|
|  |  |        | 3月31日現況下的市場價值       |    |           |                 |           |           |                  |  |  |
| 10. 中國<br>湖南省<br>長沙市<br>開福區<br>福元西路<br>長沙滿庭春<br>MOMA部分 | 長沙滿庭春MOMA包括於2012年竣工的9棟住宅大樓、綜合大樓、小學及幼稚園。<br><br>該物業包括總建築面積為73,311.88平方米的未售部分。   | 該物業空置。 | 人民幣<br>317,000,000元 |    |           |                 |           |           |                  |  |  |
|  | <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積<br/>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>34,551.22</td> </tr> <tr> <td>停車位<br/>(1,007個)</td> <td>38,760.66</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>73,311.88</b></td> </tr> </tbody> </table> | 用途     | 建築面積<br>(平方米)       | 零售 | 34,551.22 | 停車位<br>(1,007個) | 38,760.66 | <b>合計</b> | <b>73,311.88</b> |  |  |
| 用途   | 建築面積<br>(平方米)  |        |                     |    |           |                 |           |           |                  |  |  |
| 零售   | 34,551.22  |        |                     |    |           |                 |           |           |                  |  |  |
| 停車位<br>(1,007個)  | 38,760.66  |        |                     |    |           |                 |           |           |                  |  |  |
| <b>合計</b>  | <b>73,311.88</b>   |        |                     |    |           |                 |           |           |                  |  |  |
|  | 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2076年6月20日屆滿，為期70年。   |        |                     |    |           |                 |           |           |                  |  |  |

附註：

- 根據長沙市人民政府發出的國有土地使用證(2010)047095號，總地盤面積為74,334.75平方米的長沙滿庭春MOMA土地使用權已授予當代置業(湖南)有限公司，作住宅用途，於2076年6月20日屆滿，為期70年。
- 根據長沙市國土資源局(「出讓人」)與當代置業(湖南)有限公司(「受讓人」)訂立的土地使用權出讓合同XC(1)2010000153號，一幅總地盤面積為191,105.85平方米的地塊(該物業位於其中)的土地使用權已訂約授予出讓人，總代價為人民幣31,561,392元。
- 根據長沙市規劃管理局發出的建設用地規劃許可證(2007)0025號，總地盤面積為117,866.78平方米的物業用地規劃已獲批准。
- 根據長沙市規劃管理局於2010年發出的7份建設工程規劃許可證，總建築面積為264,787.12平方米的建議發展規劃已獲批准。
- 根據長沙市建設委員會發出的6份建設工程施工許可證，該物業總建築面積為264,787平方米的建設工程已獲准動工。
- 根據長沙市房屋管理局發出的9份商品房預售許可證，總建築面積185,284.95平方米獲准進行預售。

- (7) 根據10份竣工驗收備案表，總建築面積為232,412.45平方米的部分物業建設工程已竣工。
- (8) 誠如 貴集團告知，包括若干個住宅單位且總建築面積為33,777.39平方米的物業部分已訂有多份買賣協議，總代價約為人民幣183,000,000元。我們在估值過程中已計入該部分物業代價及金額。
- (9) 根據營業執照430000000021103號，當代置業（湖南）有限公司已成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期由2005年9月14日至2025年9月14日。
- (10) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 當代置業（湖南）有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
  - (ii) 部分物業附有按揭；
  - (iii) 當代置業（湖南）有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限；
  - (iv) 已悉數償付地價；及
  - (v) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |
- (12) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣5,800元／平方米及停車場部分車位約人民幣128,000元／個。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業及停車位的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣5,300元／平方米至人民幣6,600元／平方米。停車位的價格介乎約人民幣110,000元／個至人民幣130,000元／個。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。



估值證書

| 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情 | 於2013年        |    |           |               |          |           |                  |        |                     |
|--|---|------|---------------|----|-----------|---------------|----------|-----------|------------------|--------|---------------------|
|  |   |      | 3月31日現況下的市場價值 |    |           |               |          |           |                  |        |                     |
| 11. 中國<br>山西省<br>太原市<br>長風商務區<br>長風西街16號<br>萬國城<br>MOMA (太原)<br>一期部分 | 萬國城MOMA (太原) 一期包括一幅總地盤面積為52,716.90平方米的地塊。<br><br>萬國城MOMA (太原) 一期為一項於2011年竣工的住宅發展項目。該物業包括部分發展項目，詳情如下：<br><br><table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積<br/>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>16,005.61</td> </tr> <tr> <td>停車位<br/>(109個)</td> <td>3,687.47</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>19,693.08</b></td> </tr> </tbody> </table> | 用途   | 建築面積<br>(平方米) | 住宅 | 16,005.61 | 停車位<br>(109個) | 3,687.47 | <b>合計</b> | <b>19,693.08</b> | 該物業空置。 | 人民幣<br>232,000,000元 |
| 用途   | 建築面積<br>(平方米)   |      |               |    |           |               |          |           |                  |        |                     |
| 住宅   | 16,005.61   |      |               |    |           |               |          |           |                  |        |                     |
| 停車位<br>(109個)  | 3,687.47  |      |               |    |           |               |          |           |                  |        |                     |
| <b>合計</b>  | <b>19,693.08</b>  |      |               |    |           |               |          |           |                  |        |                     |
|  | 該物業已獲授土地使用權，作商業用途，於2047年8月31日屆滿，為期40年。  |      |               |    |           |               |          |           |                  |        |                     |

附註：

- (1) 根據土地使用權出讓合同20070055-1號及20070055-2號、其日期為2008年8月29日的補充合同及日期為2009年5月29日的土地使用權出讓合同的修訂協議，該物業總地盤面積為52,716.91平方米的土地使用權已訂約授予山西當代紅華置業有限公司，作商業用途，為期40年，總代價為人民幣214,586,242元。
- (2) 根據國有土地使用證(2009)00150號，包括總地盤面積為52,716.90平方米的一幅地塊的物業土地使用權已授予山西當代紅華置業有限公司，作商業用途，於2047年8月31日屆滿。
- (3) 根據太原市規劃局於2009年6月30日發出的建設用地規劃許可證(2009)0114號，總地盤面積為52,716.91平方米的萬國城MOMA (太原) 一期的建設用地符合城市規劃要求。
- (4) 根據太原市規劃局發出的7份建設工程規劃許可證，總建築面積為225,388.93平方米的萬國城MOMA (太原) 一期符合城市規劃要求。

- (5) 根據太原市住房和城鄉建設委員會發出的建設工程施工許可證140103200912250201號、14010320100980201號及14010320100980101號，總建築面積為225,388.93平方米的萬國城MOMA（太原）一期建設工程符合要求並已獲准動工。
- (6) 根據太原市房產管理局發出的商品房預售許可證(2010)0032號及(2010)0035號，總建築面積為205,089.93平方米的萬國城MOMA（太原）一期獲准進行預售。
- (7) 根據 貴集團的資料，總建築面積為6,679.37平方米的物業部分已進行預售，總代價約為人民幣71,000,000元。我們在估值過程中已計入該部分物業及金額。
- (8) 根據8份竣工驗收備案表，總建築面積為225,069.26平方米的萬國城MOMA（太原）一期已竣工。
- (9) 根據營業執照140100207201076號，山西當代紅華置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣190,000,000元，有效經營期由2007年8月16日至2017年8月15日。
- (10) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 部分物業附有按揭；
  - (ii) 山西當代紅華置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限；
  - (iii) 已悉數償付地價；及
  - (iv) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |

- (12) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣14,300元／平方米及停車場部分車位約人民幣180,000元／個。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業及停車位的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣11,000元／平方米至人民幣25,000元／平方米。停車位的價格介乎約人民幣130,000元／個至人民幣220,000元／個。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

| 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情   | 於2013年              |
|--|---|--------|---------------------|
|  |   |        | 3月31日現況下的市場價值       |
| 12. 中國<br>北京市<br>順義區<br>高麗營鎮<br>MOMA萬萬樹<br>(D地盤)<br>四期部分 | MOMA萬萬樹D地盤包括一幅總地盤面積為37,554.20平方米的地塊。<br><br>該物業包括於2012年至2013年竣工總建築面積為18,151.90平方米的MOMA萬萬樹四期的31棟別墅及一家會所。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2074年7月20日屆滿，為期70年。 | 該物業空置。 | 人民幣<br>442,000,000元 |

附註：

- (1) 根據日期為2004年7月20日的土地使用權出讓合同(2004)17號，總地盤面積為37,554.2平方米的物業土地使用權已訂約授予北京東君房地產開發有限公司，詳情如下：
 

|       |   |               |
|-------|---|---------------|
| 土地使用期 | : | 70年           |
| 用途    | : | 住宅            |
| 地價    | : | 人民幣6,341,385元 |
- (2) 根據日期為2006年7月18日的國有土地使用證(2006)00098號，總地盤面積為37,554.20平方米的物業土地使用權已授予北京東君房地產開發有限公司，作住宅用途，於2074年7月20日屆滿。
- (3) 根據北京市規劃委員會於2004年7月16日發出的建設用地規劃許可證(2004)0046號，總地盤面積為183,160.5平方米的MOMA萬萬樹建設用地符合城市規劃要求。
- (4) 根據北京市規劃委員會發出的建設工程規劃許可證(2006)0020號及(2008)0058號，總建築面積為21,675.03平方米的MOMA萬萬樹四期符合城市規劃要求，並已獲批准。
- (5) 根據北京市建設委員會發出的建設工程施工許可證(2006)1065號及(2011)0542號，總建築面積為21,675.03平方米的MOMA萬萬樹(D地盤)四期建設工程符合有關規定，並已獲准動工。
- (6) 根據商品房預售許可證(2010)267號，總建築面積為16,594.58平方米的物業住宅部分獲准進行預售。
- (7) 根據 貴集團的資料，總建築面積為3,159.31平方米的7個單位已協定出售，總代價約為人民幣87,000,000元。我們在估值過程中已計入該部分物業及金額。

- (8) 根據日期為2012年7月20日的竣工驗收備案表，總建築面積為13,618.53平方米的MOMA萬萬樹四期部分已竣工。
- (9) 根據營業執照110000003392515號，北京東君房地產開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣569,000,000元，有效經營期由2001年11月13日至2021年11月12日。
- (10) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業附有按揭；
- (ii) 北京東君房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者的唯一合法土地使用者，有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限；
- (iii) 已悉數償付地價；及
- (iv) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|           |   |
|-----------|---|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |

- (12) 在對物業進行估值時，我們假設別墅部分約人民幣31,000元／平方米至人民幣34,000元／平方米，而會所部分人民幣8,000元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的別墅物業的售價。別墅物業的價格介乎約人民幣25,000元／平方米至人民幣30,000元／平方米，較之該物業為低。就會所部分而言，會所物業1層的價格介乎約人民幣10,000元／平方米至人民幣14,000元／平方米。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情            | 於2013年             |
|--|--|-----------------|--------------------|
|  |  |                 | 3月31日現況下的市場價值      |
| 13. 中國<br>江西省<br>南昌市<br>江紡路<br>南昌滿庭春MOMA<br>一期部分 | 南昌滿庭春MOMA包括一幅總地盤面積為116,349.47平方米的地塊。<br><br>該物業包括於2011年至2012年間竣工總建築面積為4,719.24平方米的南昌滿庭春MOMA一期部分。   | 該物業空置。          | 人民幣<br>24,000,000元 |
|  | <b>用途</b>  | <b>建築面積</b>     |                    |
|  |  | (平方米)           |                    |
|  | 住宅   | 3,359.24        |                    |
|  | 停車位<br>(34個)   | 1,360.00        |                    |
|  | <b>合計</b>  | <b>4,719.24</b> |                    |
|  | 該物業已獲授土地使用權，分別作住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）、輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）及商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）。 |                 |                    |

附註：

- 根據南昌市國土資源局發出的國有土地使用證(2010)307號，南昌滿庭春MOMA總地盤面積為116,349.47平方米的土地使用權已授予江西當代節能置業有限公司，作住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）、輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）及商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）。
- 根據日期為2010年2月5日的建設用地規劃許可證360100201000008號，江西當代節能置業有限公司獲准開發地盤面積為196.5畝的物業。
- 根據南昌市建設委員會發出的建設工程規劃許可證360100201100091號至360100201100099號及360100201000563號至360100201000578號，總建築面積為89,512.5平方米的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- 根據南昌市建設委員會發出的建設工程施工許可證(2010)121號及(2011)021號，總建築面積為89,078.3平方米的建設工程符合施工規定，並已獲准動工。

- (5) 根據日期介乎2010年11月2日至2011年7月8日之間的23份商品房預售許可證，總建築面積為77,649.06平方米的南昌滿庭春MOMA一期部分獲准進行預售。
- (6) 根據 貴集團，總建築面積為2,906.27平方米的物業部分已協定出售總代價約為人民幣18,000,000元的資料。我們在估值過程中已計入該代價。
- (7) 根據25份竣工驗收備案表，總建築面積為88,779.45平方米的南昌滿庭春MOMA一期建設工程符合竣工要求。
- (8) 根據日期為2010年8月17日的營業執照360100110013772號，江西當代節能置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣180,000,000元，有效經營期由2009年12月22日至2029年12月21日。
- (9) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 江西當代節能置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
  - (ii) 部分物業附有按揭；
  - (iii) 江西當代節能置業有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限；
  - (iv) 已悉數償還地價；及
  - (v) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |
- (11) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣6,800元／平方米及停車場部分車位約人民幣88,000元／個。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業及停車位的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣6,300元／平方米至人民幣7,600元／平方米。停車位的價格介乎約人民幣80,000元／個至人民幣100,000元／個。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

| 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情   | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|--|---|--------|-----------------------------|
| 14. 中國<br>江西省<br>南昌市江紡路<br>南昌滿庭春MOMA<br>二期部分 | 南昌滿庭春MOMA建於一幅總地盤面積為116,349.47平方米的地塊之上。<br><br>該物業包括於2011年至2013年間竣工總建築面積為33,461.60平方米的南昌滿庭春MOMA二期35-2棟、36棟至38棟的多個住宅單位。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）、商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）及輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）。 | 該物業空置。 | 人民幣<br>216,400,000元         |

附註：

- (1) 根據南昌市國土資源局發出的的國有土地使用證(2010)307號，南昌滿庭春MOMA總地盤面積為116,349.47平方米的土地使用權已授予江西當代節能置業有限公司，作住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）、輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）及商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）。
- (2) 根據南昌市國土資源局（「出讓人」）與江西當代節能置業有限公司（「受讓人」）訂立的土地使用權出讓合同362009011000051號，已訂約按總地價人民幣382,207,560元向受讓人授出一幅總地盤面積為116,349.47平方米的地塊（該物業位於其中）的土地使用權。
- (3) 根據南昌市建設委員會發出的建設用地規劃許可證360100201000008號，總地盤面積為196.5畝的南昌滿庭春MOMA建設用地規劃符合城市規劃要求，已獲批准。
- (4) 根據南昌市建設委員會發出的建設工程規劃許可證360100201100357號至360100201100372號，總建築面積為169,265平方米的南昌滿庭春MOMA二期的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據南昌市建設委員會發出的建設工程施工許可證(2011)080號，總建築面積為90,853.90平方米的建設工程符合施工規定，並已獲准動工。
- (6) 根據日期介乎2010年11月2日至2011年3月25日之間的4份商品房預售許可證，總建築面積為33,461.60平方米的南昌滿庭春MOMA 35-2棟、36棟至38棟獲准進行預售。

- (7) 根據 貴集團的資料，於估值日期，總建築面積為33,352.87平方米的物業部分已協定出售予多方人士，總代價約為人民幣216,000,000元。我們在估值過程中已計及該部分物業及金額。
- (8) 根據4份竣工驗收備案表，總建築面積為33,445.80平方米的物業已竣工。
- (9) 根據日期為2010年8月17日的營業執照360100110013772號，江西當代節能置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣180,000,000元，有效經營期由2009年12月22日至2029年12月21日。
- (10) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 江西當代節能置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
  - (ii) 部分物業附有按揭；
  - (iii) 江西當代節能置業有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限；
  - (iv) 已悉數償還地價；及
  - (v) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
| 營業執照      | 有 |
- (12) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣6,400元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣6,300元／平方米至人民幣7,600元／平方米。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。



估值證書

| 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情   | 於2013年              |
|--|---|--------|---------------------|
|  |   |        | 3月31日現況下<br>的市場價值   |
| 15. 中國<br>山西省<br>太原市<br>長風商務區<br>長風西街16號<br>萬國城MOMA<br>(太原) 三期部分 | 萬國城MOMA (太原) 三期建於一幅總地盤面積為18,860.60平方米的地塊之上。<br><br>該物業包括於2013年竣工總建築面積為27,911.93平方米的萬國城MOMA (太原) 三期19棟的多個住宅及商業單位。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途及餐飲用途，於2047年8月31日屆滿。 | 該物業空置。 | 人民幣<br>531,000,000元 |

附註：

- (1) 根據日期為2010年1月28日的國有土地使用證(2010)00026號，包括一幅總地盤面積為18,860.60平方米地塊的物業土地使用權已授予山西當代紅華房地產開發有限公司，作住宅及餐飲用途，於2047年8月31日屆滿。
- (2) 根據太原市規劃局於2010年1月14日發出的建設用地規劃許可證(2010)0002號，總地盤面積為23,847.88平方米的萬國城MOMA (太原) 三期建設用地符合城市規劃要求。
- (3) 根據太原市規劃局發出的建設工程規劃許可證(2010)0721號、(2010)0722號、(2010)0723號及(2010)0724號，總建築面積為107,926.83平方米的萬國城MOMA (太原) 三期符合城市規劃要求，並已獲批准。
- (4) 根據太原市住房和城鄉建設委員會於2010年12月30日發出的建設工程施工許可證140103201012300101號，總建築面積為107,926.83平方米的萬國城MOMA (太原) 三期的建設工程符合有關規定，並已獲准動工。
- (5) 根據商品房預售許可證(2011)0010號，總建築面積為69,984.24平方米的萬國城MOMA (太原) 三期16棟及19棟獲准進行預售。
- (6) 根據竣工驗收備案表0012279號，總建築面積為38,797.43平方米的萬國城MOMA (太原) 三期19棟已竣工。
- (7) 根據 貴集團的資料，於估值日期，總建築面積為14,621.79平方米的物業部分已協定出售予多方人士，總代價約為人民幣253,000,000元。我們在估值過程中已計及該部分物業及金額。
- (8) 根據營業執照140100207201068號，山西當代紅華房地產開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣150,000,000元，有效經營期由2007年8月16日至2017年8月16日。

- (9) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 部分物業附有按揭；
  - (ii) 山西當代紅華房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限；及
  - (iii) 已悉數償付地價及輔助設施服務成本。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |

- (11) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣18,000元／平方米及商業部分約人民幣26,000元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅及商業物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣11,000元／平方米至人民幣25,000元／平方米。商業物業1層的價格介乎約人民幣30,000元／平方米至人民幣50,000元／平方米。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

| 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情                    | 於2013年             |
|--|---|-------------------------|--------------------|
|  |   |                         | 3月31日現況下的市場價值      |
| 16. 中國<br>湖北省<br>仙桃市<br>黃金大道以南<br>袁市路以東<br>仙桃滿庭春MOMA一期部分 | 該物業建於一幅總地盤面積為59,398.12平方米的地塊之上。<br><br>該物業包括於2013年竣工總建築面積為13,218.03平方米的仙桃滿庭春MOMA一期一棟商業樓宇部分及一所幼稚園。 | 該物業空置。                  | 人民幣<br>53,100,000元 |
|  | <u>用途</u>   | <u>建築面積</u><br>(平方米)    |                    |
|  | 商業  | 8,384.56                |                    |
|  | 幼稚園   | 3,464.49                |                    |
|  | 地下輔助設施  | 1,368.98                |                    |
|  | <b>合計</b>   | <b><u>13,218.03</u></b> |                    |
|  | 該物業已獲授土地使用權，作商業用途（於2050年9月29日屆滿，為期40年）及住宅用途（於2080年9月29日屆滿，為期70年）。                                 |                         |                    |

附註：

- 根據日期為2010年12月21日的國有土地使用證(2010)3874號，包括一幅總地盤面積為59,398.12平方米地塊的仙桃滿庭春MOMA一期的土地使用權已授予湖北萬星置業有限公司，作住宅用途（於2080年9月29日屆滿，為期70年）及商業用途（於2050年9月29日屆滿，為期40年）。
- 根據仙桃市國土資源局（「出讓人」）與湖北萬星置業有限公司（「受讓人」）訂立日期為2010年2月1日的土地使用權出讓合同ER XT-2010-0958號，該物業的土地使用權已訂約授予受讓人。協議的主要條件如下：

|       |   |                       |
|-------|---|-----------------------|
| 地點    | : | 仙桃干河區黃金大道以南           |
| 土地用途  | : | 商業及住宅                 |
| 地盤面積  | : | 226,095.39平方米         |
| 土地使用期 | : | 40年（作商業用途）及70年（作住宅用途） |
| 容積率   | : | 不超過3.5                |
| 地價    | : | 人民幣162,000,000元       |

- (3) 根據仙桃市規劃局於2010年11月3日發出的建設用地規劃許可證(2012)060號，地盤面積為266,718.82平方米的一幅地塊的建設用地符合城市規劃要求。
- (4) 根據仙桃市規劃局於2012年11月15日發出的建設工程規劃許可證(2012)037號，仙桃滿庭春MOMA 1.1期總建築面積為16,212.86平方米的一棟商業樓宇（附帶地庫）及一所幼稚園已獲批准。
- (5) 根據日期為2011年10月28日的建設工程施工許可證422427200110280101號及422427200110280201號，仙桃滿庭春MOMA 1.1期總建築面積為16,219.76平方米的1棟生活中心及2棟幼稚園的建設工程符合施工要求並已獲批准。
- (6) 根據日期為2012年12月26日的竣工驗收備案表4290042012040號，仙桃滿庭春MOMA 1.1期總建築面積為16,219.76平方米的1棟生活中心及2棟幼稚園的建設工程已竣工。
- (7) 根據日期為2013年1月10日的房地產測量報告2013005號，仙桃滿庭春MOMA 1.1期1棟生活中心及2棟幼稚園的實際總建築面積為16,462.93平方米。
- (8) 根據日期為2011年3月31日的營業執照429004000037714號，湖北萬星置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期由2010年1月27日至2020年1月26日。
- (9) 根據日期為2011年1月25日的協議，余小華、余小明、鄭建明、吳樂芝及王文生（「轉讓人」，均為股東）同意轉讓彼等於湖北萬星置業有限公司的權益予北京當代房地產開發有限責任公司及當代節能置業股份有限公司（「承讓人」），總代價為人民幣266,681,500元及其他尚未支付款項約為人民幣157,236,000元。該轉讓完成後，湖北萬星置業有限公司將由承讓人持有其全部權益。誠如 貴公司告知，湖北萬星置業有限公司40%權益於估值日期已轉讓予承讓人。

根據會計師報告，當代節能合法擁有湖北萬星40%權益，60%所有者權益仍以轉讓人名義登記。根據股份轉讓協議，當代節能可對湖北萬星置業有限公司的財務及營運行使控制權，而轉讓人不能享有湖北萬星置業有限公司的股東權益。因此，湖北萬星置業有限公司乃入賬列作當代節能的全資附屬公司。

按照指示，湖北萬星置業有限公司於估值日期被視為當代節能置業股份有限公司的全資附屬公司。

- (10) 我們已取得 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 湖北萬星置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
  - (ii) 湖北萬星置業有限公司有權在土地使用期內轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
  - (iii) 已悉數償付地價。

- (11) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 房地產測量報告   | 有 |
| 營業執照      | 有 |

- (12) 在對物業進行估值時，我們假設商業部分約人民幣5,500元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的商業物業的售價。商業物業1層的價格介乎約人民幣12,600元／平方米至人民幣15,000元／平方米。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

| 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情  | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|--|---|---|-----------------------------|
| 17. 中國<br>北京市<br>東城區<br>香河園路1號<br>當代MOMA<br>若干零售單位 | 當代MOMA 1棟至10棟為於2010年竣工的住宅及商業發展項目。<br><br>該物業包括總建築面積為6,787.11平方米的若干零售單位。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（於2074年6月29日屆滿，為期70年）、輔助設施用途（於2044年6月29日屆滿，為期40年）及停車場用途（於2054年6月29日屆滿，為期50年）。 | 於估值日期，總建築面積約6,466.67平方米物業的部分已租賃予多名租戶，作商業用途，月租約為人民幣900,000元，租期最遲於2028年12月31日屆滿。<br><br>其餘部分空置。 | 人民幣<br>229,000,000元         |

附註：

- 根據北京市人民政府於2005年12月15日發出的國有土地使用證(2005)0029號，當代MOMA總地盤面積為60,004.32平方米的土地使用權已授予北京當代鴻運房地產經營開發有限公司（現已更名為當代節能置業股份有限公司），作住宅用途（於2074年6月29日屆滿，為期70年）、輔助設施用途（於2044年6月29日屆滿，為期40年）及停車場用途（於2054年6月29日屆滿，為期50年）。
- 根據北京市建設委員會發出的8份房屋所有權證，當代MOMA總建築面積為189,901.13平方米部分的房屋所有權已授予當代節能置業股份有限公司。總建築面積6,787.11平方米物業的業權載於上述證書。

| 證書編號   | 部分                | 建築面積<br>(平方米)     |
|--------|-------------------|-------------------|
| 007174 | 1棟、2棟及3棟          | 62,088.68         |
| 008659 | 9棟，住宅及輔助設施        | 26,722.16         |
| 018957 | 7棟及8棟，住宅、商業及輔助設施  | 30,918.76         |
| 007339 | 5棟及10棟，住宅、商業及輔助設施 | 39,064.96         |
| 035025 | 12棟，輔助設施          | 1,845.15          |
| 009691 | 4棟，社區中心           | 2,665.67          |
| 042578 | 6棟，辦公室、商業及輔助設施    | 6,837.22          |
| 009692 | 停車場及輔助設施          | 19,758.53         |
|        |                   | <b>189,901.13</b> |

(3) 根據營業執照110000001681430號，當代節能置業股份有限公司於2008年3月18日成立，註冊資本為人民幣800,000,000元。

(4) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：

(i) 當代節能置業股份有限公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用使用者及／或擁有人；

(ii) 當代節能置業股份有限公司有權於土地使用期內佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業；及

(iii) 儘管該等租賃尚未於有關機關登記，但其均為合法且對有關方具有約束力。

(5) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|         |   |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證  | 有 |
| 營業執照    | 有 |

(6) 收入資本化的主要假設：

| 市場月租（人民幣元／平方米） | 資本化比率     |
|----------------|-----------|
| 96至260         | 5.5%至6.5% |

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等主要零售出租單位的月租介乎約人民幣91元／平方米至人民幣300元／平方米。

我們已收集並分析相關細分市場的收益率，結果顯示，商業物業的收益率為4.9%至6.9%。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。考慮到分析所得收益率，我們認為所採納資本化比率合理。

估值證書

| 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情  | 於2013年                      |
|---|--|---|-----------------------------|
|   |  |   | 3月31日現況下的市場價值               |
| 18. 中國<br>北京市<br>東城區<br>香河園路1號<br>萬國城MOMA<br>若干零售及<br>辦公室單位 | <p>該物業包括於2007年竣工的萬國城MOMA 1棟、2棟、3棟、8棟、9棟、10棟及12棟的1至4樓及地庫1至2層的若干辦公室及零售單位。</p> <p>該物業總建築面積為8,731.03平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（為期70年）、商業及輔助設施用途（為期40年）以及停車場及辦公室用途（為期50年）。</p> <p>最遲分別於2074年6月29日、2044年7月15日及2054年6月29日屆滿。</p> | <p>於估值日期，總建築面積約3,082.20平方米的物業部分已租賃予多名租戶，作商業及辦公室用途，租期最遲於2018年3月15日屆滿，月租約為人民幣300,000元。</p> <p>其餘部分空置。</p> | <p>人民幣<br/>242,000,000元</p> |

附註：

- (1) 根據10份國有土地使用證，總地盤面積為47,661.78平方米萬國城MOMA的土地使用權已授予北京當代鴻運房地產經營開發有限公司（現已更名為當代節能置業股份有限公司），作商業及輔助設施用途（為期40年）、停車場及辦公室用途（為期50年）及住宅用途（為期70年）。上述土地使用期最遲分別於2044年7月15日、2054年6月29日及2074年6月29日屆滿。

| 證書編號         | 受讓人               | 地盤面積<br>(平方米) | 土地用途及屆滿日期                        |
|--------------|-------------------|---------------|----------------------------------|
| (2002)00724  | 北京當代鴻運房地產經營開發有限公司 | 4,279         | 住宅：2071年9月13日<br>商業：2041年9月13日   |
| (2002)00731  | 北京當代鴻運房地產經營開發有限公司 | 4,117         | 住宅：2071年12月27日<br>商業：2041年12月27日 |
| (2002)00725  | 北京當代鴻運房地產經營開發有限公司 | 3,612         | 住宅：2071年9月13日<br>商業：2041年9月13日   |
| (2002)00743  | 北京當代鴻運房地產經營開發有限公司 | 3,614         | 住宅：2072年6月17日                    |
| (2002)00744  | 北京當代鴻運房地產經營開發有限公司 | 3,614         | 住宅：2072年6月14日                    |
| (2002)A00327 | 北京當代鴻運房地產經營開發有限公司 | 1,013         | 地下停車場：<br>2053年1月6日              |
| (2004)A00393 | 北京當代鴻運房地產經營開發有限公司 | 3,832.78      | 地下停車場：<br>2054年1月30日             |



## 附錄二 A

## 中國物業估值

| 證書編號         | 受讓人                   | 地盤面積<br>(平方米)           | 土地用途及屆滿日期  |
|--------------|-----------------------|-------------------------|--|
| (2006)A00011 | 北京當代鴻運房地產經營<br>開發有限公司 | 1,923                   | 輔助設施：<br>2044年7月15日  |
| (2003)A00193 | 北京當代鴻運房地產經營<br>開發有限公司 | 8,051                   | 住宅：2073年3月26日  |
| (2004)A00394 | 當代節能置業股份<br>有限公司      | 13,606                  | 住宅：2074年6月29日<br>輔助設施：<br>2044年6月29日<br>辦公室及地下停車場：<br>2054年6月29日 |
|              |                       | <b><u>47,661.78</u></b> |  |

- (2) 根據北京市建設委員會發出的7份房屋所有權證，當代MOMA部分總建築面積為237,226.52平方米的房屋所有權已授予當代節能置業股份有限公司。該物業總建築面積為8,731.03平方米的業權載於上述證書。

| 證書編號   | 部分                                    | 建築面積<br>(平方米)            |
|--------|---------------------------------------|--------------------------|
| A02751 | 1棟，住宅及商業                              | 31,094.90                |
| A10655 | 2棟，住宅及商業                              | 29,735.29                |
| A02752 | 6棟，住宅及商業                              | 27,567.20                |
| 006623 | 8棟、9棟、10棟、1樓及2樓商業、3樓及<br>5樓辦公室及自行車停放區 | 38,724.29                |
| B11045 | 3棟及12棟                                | 60,514.63                |
| C04538 | 地下停車場                                 | 44,716.26                |
| C04314 | 4棟，會所                                 | 4,873.95                 |
|        |                                       | <b><u>237,226.52</u></b> |

- (3) 根據營業執照110000001681430號，當代節能置業股份有限公司於2008年3月18日成立，註冊資本為人民幣800,000,000元。

- (4) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 當代節能置業股份有限公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用及擁有人；
- (ii) 部分物業附有按揭；
- (iii) 當代節能置業股份有限公司有權佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業，惟須受按揭所規限；及
- (iv) 儘管該等租賃尚未於有關機關登記，但其均為合法且對有關方具有約束力。

- (5) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|         |   |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證  | 有 |
| 營業執照    | 有 |

- (6) 收入資本化法的主要假設：

| 市場月租（人民幣元／平方米） | 資本化比率 |
|----------------|-------|
| 125至250        | 6.5%  |

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等主要零售出租單位的月租介乎約人民幣116元／平方米至人民幣300元／平方米。

我們已收集並分析相關細分市場的收益率，結果顯示，商業物業的收益率為4.9%至6.9%。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。考慮到分析所得收益率，我們認為所採納資本化比率合理。

估值證書

| 物業  | 概況及年期   | 佔用詳情   | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|---|---|--------|-----------------------------|
| 19. 中國<br>北京市<br>海淀區<br>清河安寧莊西路<br>當代城市家園<br>若干零售單位 | 該物業包括於2006年竣工總建築面積為4,747.97平方米的當代城市家園1樓及2樓若干零售單位。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作停車場用途（於2053年2月11日屆滿，為期50年）及輔助設施用途（於2043年2月11日屆滿，為期40年）。 | 該物業空置。 | 人民幣<br>65,000,000元          |

附註：

- (1) 根據北京市人民政府於2004年7月6日發出的國有土地使用證(2004)3136號，地盤面積為6,091.1平方米Modern City Garden (City Club)部分的土地使用權已授予北京當代房地產開發有限責任公司，作輔助設施用途（於2043年2月11日屆滿）及地下停車場用途（於2053年2月11日屆滿）。
- (2) 根據北京市建設委員會於2006年12月31日發出的房屋所有權證003227號，建築面積為8,189.99平方米當代城市家園部分的房屋所有權已授予北京當代房地產開發有限責任公司。該物業的業權載於上述證書。
- (3) 根據營業執照110000001198481號，北京當代房地產開發有限責任公司已成立，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效經營期由2000年2月15日至2020年2月14日。
- (4) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 北京當代房地產開發有限責任公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人；
  - (ii) 部分物業附有按揭；
  - (iii) 北京當代房地產開發有限責任公司有權佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業，惟須受按揭所規限；及
  - (iv) 儘管該等租賃尚未於有關機關登記，但其均為合法且對有關方具有約束力。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|         |   |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證  | 有 |
| 營業執照    | 有 |

- (6) 收入資本化法的主要假設：

| 市場月租（人民幣元／平方米） | 資本化比率 |
|----------------|-------|
| 79至154         | 6.5%  |

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等1層主要零售出租單位的月租介乎約人民幣150元／平方米至人民幣210元／平方米。

我們已收集並分析相關細分市場的收益率，結果顯示，商業物業的收益率約為6.5%。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。考慮到分析所得收益率，我們認為所採納資本化比率合理。

估值證書

| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情   | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|--|--|--|-----------------------------|
| 20. 中國<br>北京市<br>海淀區<br>清河安寧莊西路<br>iMOMA部分 | iMOMA為於2011年竣工建於總地盤面積為6,986.55平方米地塊上的綜合大樓。<br><br>該物業包括總建築面積為2,140.75平方米iMOMA的多個零售單位。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作綜合及地下停車場用途，於2053年2月9日屆滿，為期50年。 | 於估值日期，該物業租賃作商業用途，於2021年10月31日屆滿，為期10年，固定月租人民幣10,000元，加上第3年按5%計費、第4年按10%計費及其後按15%計費的按營業額計算的租金。免租期由2011年11月1日至2013年10月31日。 | 人民幣<br>26,000,000元          |

附註：

- (1) 根據日期為2006年9月21日的國有土地使用證(2006)3845號，iMOMA一幅地盤面積為6,986.55平方米地塊的土地使用權已授予北京當代房地產開發有限責任公司，作綜合及停車場用途，於2053年2月9日屆滿。
- (2) 根據北京市規劃委員會於2000年12月21日發出的建設用地規劃許可證2000(0333)號，iMOMA總地盤面積為151,566.1平方米的建設用地符合城市規劃要求。
- (3) 根據北京市規劃委員會於2007年1月4日發出的建設工程規劃許可證(2007)0002號，iMOMA總建築面積為31,645.4平方米的建設工程符合城市規劃要求，並已獲批准。
- (4) 根據北京市建設委員會於2007年8月28日發出的建設工程施工許可證(2007)1398號，iMOMA總建築面積為31,645.4平方米的建設工程符合有關規定，並已獲准動工。
- (5) 根據於2011年4月15日的竣工驗收備案表11-04-06號，iMOMA總建築面積為31,645.40平方米的建設工程已竣工。
- (6) 根據營業執照110000001198481號，北京當代房地產開發有限責任公司已成立，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效經營期由2000年2月15日至2020年2月14日。

- (7) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 北京當代房地產開發有限責任公司為該物業的唯一合法土地使用者，有權在土地使用期內轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
  - (ii) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。

- (8) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |

- (9) 收入資本化法的主要假設：

| 市場月租（人民幣元／平方米） | 資本化比率 |
|----------------|-------|
|----------------|-------|

|    |      |
|----|------|
| 79 | 6.5% |
|----|------|

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等1層主要零售出租單位的月租介乎約人民幣150元／平方米至人民幣210元／平方米。

我們已收集並分析相關細分市場的收益率，結果顯示，商業物業的收益率約為6.5%。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。考慮到分析所得收益率，我們認為所採納資本化比率合理。

估值證書

| 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情   | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|---|--|--|-----------------------------|
| 21. 中國<br>北京市<br>順義區<br>高麗營鎮<br>MOMA萬萬樹<br>會所部分 | MOMA萬萬樹為在地盤面積為<br>96,611平方米地塊上所興建於2004<br>年竣工的一項住宅發展項目。<br><br>該物業包括總建築面積為782平方<br>米的會所部分。 | 於估值日期，該物業<br>租賃作商業用途，月<br>租約為人民幣8,000<br>元，於2014年9月30日<br>屆滿，為期3年。 | 人民幣<br>4,600,000元           |

該物業已獲授土地使用權，作住宅  
用途（於2072年12月22日屆滿，為  
期70年）及輔助設施用途（於2042  
年12月22日屆滿，為期40年）。

附註：

- (1) 根據國有土地使用證(2003)0064號及(2003)0065號，總地盤面積為96,611平方米的MOMA萬萬樹的土地使用權已授予北京東君房地產開發有限公司，作住宅用途（於2072年12月22日屆滿，為期70年）及輔助設施用途（於2042年12月22日屆滿，為期40年）。
- (2) 根據北京市規劃委員會發出的建設用地規劃許可證(2002)0391號，MOMA萬萬樹總地盤面積為96,611平方米的建設用地符合城市規劃要求。
- (3) 根據北京市規劃委員會發出的建設工程規劃許可證(2003)0007號，該物業總建築面積為6,596.43平方米的建設工程符合城市規劃要求，並已獲批准。
- (4) 根據北京市建設委員會發出的建設工程施工許可證(2004)0323號，MOMA萬萬樹（南區）總建築面積為6,596.43平方米的會所建設工程符合有關規定，並已獲准動工。
- (5) 根據竣工驗收備案表2005-113號，總建築面積為6,596.43平方米的會所及管理辦公大樓的建設工程已竣工。
- (6) 根據營業執照110000003392515號，北京東君房地產開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣569,000,000元，有效經營期由2001年11月13日至2021年11月12日。
- (7) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 北京東君房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者及／或擁有人；

- (ii) 北京東君房地產開發有限公司已依法獲得該物業的國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及竣工驗收備案表；
- (iii) 即使尚未獲得房屋所有權證，北京東君房地產開發有限公司佔用及使用該物業（依法建造）並不存在重大法律障礙；及
- (iv) 北京東君房地產開發有限公司獲得該物業的房屋所有權證並不存在重大法律障礙。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |

- (9) 收入資本化法的主要假設：

| 市場月租（人民幣元／平方米） | 資本化比率 |
|----------------|-------|
| 30至50          | 6.5%  |

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等1層主要零售出租單位的月租介乎約人民幣35元／平方米至人民幣75元／平方米。

我們已收集並分析相關細分市場的收益率，結果顯示，商業物業的收益率介乎4.7%至7.0%。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。考慮到分析所得收益率，我們認為所採納資本化比率合理。



估值證書

|   |  |   | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|---|--|---|-----------------------------|
| 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情  |                             |
| 22. 中國<br>湖南省<br>長沙市<br>開福區<br>福元西路<br>萬國城MOMA<br>(長沙) 部分 | 萬國城MOMA (長沙) 為一項大型住宅及零售發展項目。<br><br>該物業包括於2009年竣工的總建築面積為874.28平方米的萬國城MOMA (長沙) 多個零售單位。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2076年6月20日屆滿，為期70年。 | 於估值日期，面積為791.08平方米的該物業已租賃予多名租戶，作商業用途，月租總額約為人民幣55,000元，租期最遲於2015年6月30日屆滿。<br><br>餘下部分空置。 | 人民幣<br>13,200,000元          |

附註：

- (1) 根據長沙市人民政府發出的國有土地使用證(2010)047094號，總地盤面積為116,771.10平方米的萬國城MOMA (長沙) 一期的土地使用權已授予當代置業(湖南)有限公司，作住宅用途。土地使用期為70年，於2076年6月20日屆滿。
- (2) 根據長沙市國土資源局(「出讓人」)與當代置業(湖南)有限公司(「受讓人」)訂立的土地使用權出讓合同XC(1)2010000153號，一幅總地盤面積為191,105.85平方米的地塊(該物業位於其中)的土地使用權已訂約授予受讓人，總代價為人民幣31,561,392元。
- (3) 根據長沙市規劃管理局發出的建設用地規劃許可證(2007)0024號，總地盤面積為128,638.57平方米的萬國城MOMA (長沙) 一期用地規劃已獲批准。
- (4) 根據長沙市規劃管理局發出的建設工程規劃許可證(2007)0225號，總建築面積為68,480.58平方米的1棟至4棟、1棟至6棟零售商場及地庫建設工程符合城市規劃要求。
- (5) 根據長沙市建設委員會發出的建設工程施工許可證430101200707200601號、430101200707200701號及430101200804110101號，總建築面積為102,357平方米的1棟至6棟、16棟至17棟及地下停車場建設工程已獲准動工。
- (6) 根據Changsha Real Estate Survey Group發出的4份長沙房地產測量報告，該物業的總建築面積為874.28平方米。
- (7) 根據竣工驗收備案表2012-0284號、2012-0285號及2012-0286號，萬國城MOMA (長沙) 1棟至6棟零售單位的建設工程已竣工。
- (8) 根據營業執照430000000021103號，當代置業(湖南)有限公司已成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期由2005年9月14日至2025年9月14日。

- (9) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 當代置業（湖南）有限公司為該物業的合法土地使用者；及
  - (ii) 當代置業（湖南）有限公司有權在土地使用期內轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權。

- (10) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 房地產測量報告   | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |

- (11) 收入資本化法的主要假設：

| 市場月租（人民幣元／平方米） | 資本化比率 |
|----------------|-------|
| 90             | 6.0%  |

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等主要零售出租單位的月租介乎約人民幣55元／平方米至人民幣100元／平方米。

我們已收集並分析相關細分市場的收益率，結果顯示，商業物業的收益率約為6.0%。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。考慮到分析所得收益率，我們認為所採納資本化比率合理。

估值證書

| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情   | 於2013年              |
|--|--|--|---------------------|
|  |  |  | 3月31日現況下的市場價值       |
| 23. 中國<br>湖南省<br>長沙市<br>開福區<br>福元西路<br>長沙滿庭春<br>MOMA部分 | 長沙滿庭春MOMA為一項總地盤面積為74,334.75平方米的大型住宅及零售發展項目。<br><br>該物業包括於2011年竣工的總建築面積為14,495.68平方米的長沙滿庭春MOMA 5層高綜合大樓部分。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2076年6月20日屆滿，為期70年。 | 於估值日期，該物業已租賃予多名租戶，作商業用途，月租總額約為人民幣600,000元，租期最遲於2022年11月屆滿。 | 人民幣<br>114,500,000元 |

附註：

- (1) 根據長沙市人民政府發出的國有土地使用證(2010)047095號，總地盤面積為74,334.75平方米的萬國城MOMA（長沙）一期的土地使用權已授予當代置業（湖南）有限公司作住宅用途，於2076年6月20日屆滿，為期70年。
- (2) 根據長沙市國土資源局（「出讓人」）與當代置業（湖南）有限公司（「受讓人」）訂立的土地使用權出讓合同XC(1)2010000153號，一幅總地盤面積為191,105.85平方米的地塊（該物業位於其中）的土地使用權已訂約授予受讓人，總地價為人民幣31,561,392元。
- (3) 根據長沙市規劃管理局發出的建設用地規劃許可證(2007)0025號，總地盤面積為117,866.78平方米的長沙滿庭春MOMA用地規劃已獲批准。
- (4) 根據長沙市規劃管理局發出的建設工程規劃許可證A0002422號，總建築面積為19,051.47平方米的長沙滿庭春MOMA綜合大樓建設工程符合城市規劃要求。
- (5) 根據Changsha Real Estate Survey Group發出的長沙房地產測量報告201010120034號，長沙滿庭春MOMA綜合大樓的總建築面積為18,988.74平方米。該物業建築面積14,495.68平方米乃載於上述報告。
- (6) 根據營業執照430000000021103號，當代置業（湖南）有限公司已成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期由2005年9月14日至2025年9月14日。

- (7) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 當代置業（湖南）有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
  - (ii) 部分物業附有按揭；
  - (iii) 當代置業（湖南）有限公司有權在土地使用期內轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限；
  - (iv) 已悉數償付地價；及
  - (v) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。

- (8) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 房地產測量報告   | 有 |
| 營業執照      | 有 |

- (9) 收入資本化法的主要假設：

| 市場月租（人民幣元／平方米） | 資本化比率 |
|----------------|-------|
| 36至100         | 6.0%  |

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等主要零售出租單位的月租介乎約人民幣18元／平方米至人民幣165元／平方米。

我們已收集並分析相關細分市場的收益率，結果顯示，商業物業的收益率約為6.0%。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。考慮到分析所得收益率，我們認為所採納資本化比率合理。

估值證書

| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情  | 於2013年            |
|--|--|---|-------------------|
|  |  |   | 3月31日現況下的市場價值     |
| 24. 中國<br>江西省<br>南昌市<br>江紡路<br>南昌滿庭春<br>MOMA一期<br>若干零售單位 | 該物業包括於2011年竣工的總建築面積為735.90平方米的南昌滿庭春MOMA 1棟及2棟4個零售單位。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）、商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）及輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）。 | 於估值日期，該物業已租賃予多名租戶，作商業用途，月租總額約為人民幣10,000元，租期最遲於2017年6月30日屆滿。 | 人民幣<br>6,000,000元 |

附註：

- (1) 根據南昌市國土資源局發出的國有土地使用證(2010)307號，南昌滿庭春MOMA總地盤面積為116,349.47平方米的土地使用權已授予江西當代節能置業有限公司，作住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）、商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）及輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）。
- (2) 根據南昌市國土資源局（「出讓人」）與江西當代節能置業有限公司（「受讓人」）訂立的土地使用權出讓合同362009011000051號，一幅總地盤面積為116,349.47平方米的地塊（該物業位於其中）的土地使用權已訂約授予受讓人，總代價為人民幣382,207,560元。
- (3) 根據南昌市建設委員會發出的建設用地規劃許可證360100201000008號，總地盤面積為196.5畝的南昌滿庭春MOMA建設用地規劃符合城市規劃要求，已獲批准。
- (4) 根據南昌市建設委員會發出的建設工程規劃許可證360100201100091及360100201100092號，南昌滿庭春MOMA 1棟及2棟總建築面積分別為6,762平方米及4,531平方米的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據南昌市建設委員會發出的建設工程施工許可證(2010)021號，該物業的建設工程符合施工規定，並已獲准動工。
- (6) 根據房地產測量報告，總建築面積為438.41平方米的物業已竣工。
- (7) 根據竣工驗收備案表11276及11277號，南昌滿庭春MOMA一期1棟及2棟總建築面積分別為6,762平方米及4,531平方米的建設工程已竣工。
- (8) 根據營業執照360100110013772號，江西當代節能置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣180,000,000元，有效經營期由2009年12月22日至2029年12月21日。

- (9) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 江西當代節能置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，有權在土地使用期內轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - (ii) 已悉數償付地價；及
  - (iii) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。

- (10) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |

- (11) 收入資本化法的主要假設：

| 市場月租（人民幣元／平方米） | 資本化比率 |
|----------------|-------|
| 51             | 6.0%  |

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等主要零售出租單位的月租介乎約人民幣40元／平方米至人民幣58元／平方米。

我們已收集並分析相關細分市場的收益率，結果顯示，商業物業的收益率約為6.0%。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。考慮到分析所得收益率，我們認為所採納資本化比率合理。

估值證書

| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情   | 於2013年             |
|--|--|--|--------------------|
|  |  |  | 3月31日現況下的市場價值      |
| 25. 中國<br>江西省<br>南昌市<br>江紡路<br>南昌滿庭春MOMA<br>綜合大樓部分 | 該物業包括於2012年竣工的總建築面積為2,302.57平方米的南昌滿庭春MOMA綜合大樓部分。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）、商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）及輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）。 | 於估值日期，該物業總建築面積為1,908.60平方米的部分已租賃予漫庭酒店作商業用途，月租約為人民幣6,000元（待作出既定年度上調），租期自2014年4月1日起，於2024年3月31日屆滿。<br><br>其餘部分已租賃予一名獨立第三方作商業用途，月租約為人民幣3,000元（待作出既定年度上調），租期自2013年12月1日起，於2022年11月30日屆滿。 | 人民幣<br>11,600,000元 |

附註：

- (1) 根據南昌市國土資源局發出的國有土地使用證(2010)307號，南昌滿庭春MOMA總地盤面積為116,349.47平方米的土地使用權已授予江西當代節能置業有限公司，作住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）、商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）及輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）。
- (2) 根據南昌市國土資源局（「出讓人」）與江西當代節能置業有限公司（「受讓人」）訂立的土地使用權出讓合同362009011000051號，一幅總地盤面積為116,349.47平方米的地塊（該物業位於其中）的土地使用權已訂約授予受讓人，總地價為人民幣382,207,560元。
- (3) 根據南昌市建設委員會發出的建設用地規劃許可證360100201000008號，總地盤面積為196.5畝的南昌滿庭春MOMA建設用地規劃符合城市規劃要求，已獲批准。
- (4) 根據南昌市建設委員會發出的建設工程規劃許可證360100201100099號，南昌滿庭春MOMA綜合大樓總建築面積為9,305平方米的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。

- (5) 根據南昌市建設委員會發出的建設工程施工許可證(2010)021號，該物業的建設工程符合施工規定，並已獲准動工。
- (6) 根據房地產測量報告，總建築面積為2,302.57平方米的物業已竣工。
- (7) 根據竣工驗收備案表12017號，總建築面積為9,305平方米的綜合大樓的建設工程已竣工。
- (8) 根據營業執照360100110013772號，江西當代節能置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣180,000,000元，有效經營期由2009年12月22日至2029年12月21日。
- (9) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 江西當代節能置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，有權在土地使用期內轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (ii) 已悉數償付地價；及
- (iii) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 房地產測量報告   | 有 |
| 營業執照      | 有 |

- (11) 收入資本化的主要假設：

| 市場月租 (人民幣元 / 平方米) | 資本化比率 |
|-------------------|-------|
| 36至51             | 6.0%  |

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等主要零售出租單位的月租介乎約人民幣18元 / 平方米至人民幣58元 / 平方米。

我們已收集並分析相關細分市場的收益率，結果顯示，商業物業的收益率約為6.0%。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。考慮到分析所得收益率，我們認為所採納資本化比率合理。



估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作自用的物業

| 物業  | 概況及年期   | 佔用詳情 | 於2013年        |     |          |    |        |           |                 |  |                     |
|---|---|------|---------------|-----|----------|----|--------|-----------|-----------------|--|---------------------|
|   |   |      | 3月31日現況下的市場價值 |     |          |    |        |           |                 |  |                     |
| 26. 中國<br>北京市<br>東城區<br>香河園路1號<br>萬國城MOMA<br>8棟至10棟<br>辦公室部分及<br>兩個住宅單位 | 萬國城MOMA為一項於2007年竣工的商業、辦公室及住宅發展項目。<br><br>該物業包括總建築面積為8,209.42平方米的8棟至10棟辦公室部分及兩個住宅單位。詳情如下：<br><br><table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積<br/>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>7,956.98</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>252.44</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>8,209.42</b></td> </tr> </tbody> </table><br>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（於2074年6月29日屆滿，為期70年）、輔助設施用途（於2044年6月29日屆滿，為期40年）以及辦公室及停車場用途（於2054年6月29日屆滿，為期50年）。 | 用途   | 建築面積<br>(平方米) | 辦公室 | 7,956.98 | 住宅 | 252.44 | <b>合計</b> | <b>8,209.42</b> | 該物業總建築面積為457.52平方米的辦公室部分已租賃予貴公司關連方第一物業服務，由2013年3月28日至2016年3月27日，為期3年，月租為人民幣66,722元。<br><br>餘下辦公室部分由貴集團用作辦公，住宅單位乃由合資格僱員根據合資格僱員計劃使用。 | 人民幣<br>260,900,000元 |
| 用途  | 建築面積<br>(平方米)   |      |               |     |          |    |        |           |                 |  |                     |
| 辦公室   | 7,956.98  |      |               |     |          |    |        |           |                 |  |                     |
| 住宅  | 252.44  |      |               |     |          |    |        |           |                 |  |                     |
| <b>合計</b>   | <b>8,209.42</b>   |      |               |     |          |    |        |           |                 |  |                     |

附註：

- (1) 根據國有土地使用證(2004)A000394號，萬國城MOMA 8棟至10棟總地盤面積為13,606平方米的土地使用權已授予北京當代鴻運房地產經營開發有限公司（現已更名為當代節能置業股份有限公司），作住宅用途（於2074年6月29日屆滿，為期70年）、輔助設施用途（於2044年6月29日屆滿，為期40年）以及辦公室及停車場用途（於2054年6月29日屆滿，為期50年）。

## 附錄二 A

## 中國物業估值

- (2) 根據北京市建設委員會發出的下列房屋所有權證，總建築面積為38,976.73平方米的萬國城 MOMA部分的房屋所有權已授予當代節能置業股份有限公司。該物業的業權載於以下證書。

| 證書編號   | 部分                                    | 建築面積<br>(平方米)    |
|--------|---------------------------------------|------------------|
| 006623 | 8棟、9棟、10棟、1樓及2樓商業、<br>3樓及5樓辦公室及自行車停放區 | 38,724.29        |
| 021615 | 7棟3108室                               | 107.03           |
| 016027 | 8棟2306室                               | 145.41           |
| 合計：    |                                       | <b>38,976.73</b> |

- (3) 根據營業執照110000001681430號，當代節能置業股份有限公司已成立，註冊資本為人民幣800,000,000元，有效經營期由2008年3月18日開始。

- (4) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 當代節能置業股份有限公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用  
者及／或擁有人；
- (ii) 部分物業附有按揭；
- (iii) 當代節能置業股份有限公司有權佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業，惟須  
受按揭所規限；及
- (iv) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。

- (5) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|         |   |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證  | 有 |
| 營業執照    | 有 |

- (6) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣51,000元／平方米至人民幣58,000元／  
平方米及辦公室部分約人民幣31,000元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業及辦公室的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣49,000元／平方米至人民幣60,000元／平方米。辦公室物業的價格介乎約人民幣30,000元／平方米至人民幣38,000元／平方米。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情   | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|--|--|--------|-----------------------------|
| 27. 中國<br>北京市<br>東城區<br>香河園路1號<br>當代MOMA部分 | 當代MOMA為一項於2010年竣工的住宅及商業發展項目。<br><br>該物業包括6棟部分，總建築面積為6,560.21平方米。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（於2074年6月29日屆滿，為期70年）、輔助設施用途（於2044年6月29日屆滿，為期40年）及停車場用途（於2054年6月29日屆滿，為期50年）。 | 該物業空置。 | 人民幣<br>181,000,000元         |

附註：

- 根據北京市人民政府於2005年12月15日發出的國有土地使用證(2005)0029號，當代MOMA總地盤面積為60,004.32平方米的土地使用權已授予北京當代鴻運房地產經營開發有限公司（現已更名為當代節能置業股份有限公司），作住宅用途（於2074年6月29日屆滿，為期70年）、輔助設施用途（於2044年6月29日屆滿，為期40年）及停車場用途（於2054年6月29日屆滿，為期50年）。
- 根據北京市建設委員會發出的8份房屋所有權證，當代MOMA總建築面積為189,901.13平方米（該物業位於其中）的房屋所有權已授予當代節能置業股份有限公司。

| 證書編號   | 部分                | 建築面積<br>(平方米) |
|--------|-------------------|---------------|
| 007174 | 1棟、2棟及3棟          | 62,088.68     |
| 008659 | 9棟，住宅及輔助設施        | 26,722.16     |
| 018957 | 7棟及8棟，住宅、商業及輔助設施  | 30,918.76     |
| 007339 | 5棟及10棟，住宅、商業及輔助設施 | 39,064.96     |
| 035025 | 1棟，輔助設施           | 1,845.15      |
| 009691 | 4棟，社區中心           | 2,665.67      |
| 042578 | 6棟，辦公室、商業及輔助設施    | 6,837.22      |
| 009692 | 停車場及輔助設施          | 19,758.53     |

合計：

**189,901.13**

- 根據營業執照110000001681430號，當代節能置業股份有限公司已成立，註冊資本為人民幣800,000,000元，有效經營期由2008年3月18日開始。

- (4) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 當代節能置業股份有限公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人；
  - (ii) 部分物業附有按揭；
  - (iii) 當代節能置業股份有限公司有權佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業，惟須受按揭所規限；及
  - (iv) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
- |         |   |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證  | 有 |
| 營業執照    | 有 |
- (6) 在對物業進行估值時，我們假設公寓部分約人民幣27,600元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考東直門區內與該物業特點相近的公寓物業的售價。公寓物業的價格介乎約人民幣33,000元／平方米至人民幣40,000元／平方米。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

| 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情           | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|---|--|----------------|-----------------------------|
| 28. 中國<br>北京市<br>順義區<br>高麗營鎮<br>MOMA萬萬樹<br>會所部分 | MOMA萬萬樹為一項在地盤面積為96,611平方米地塊上所興建於2004年竣工的住宅發展項目。<br><br>該物業包括總建築面積為4,194.97平方米的會所部分。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（於2072年12月22日屆滿，為期70年）及輔助設施用途（於2042年12月22日屆滿，為期40年）。 | 該物業由 貴集團用作辦公室。 | 人民幣<br>24,300,000元          |

附註：

- (1) 根據國有土地使用證(2003)0064號及(2003)0065號，MOMA萬萬樹總地盤面積為96,611平方米的土地使用權已授予北京東君房地產開發有限公司，作住宅用途（於2072年12月22日屆滿，為期70年）及輔助設施用途（於2042年12月22日屆滿，為期40年）。
- (2) 根據北京市規劃委員會發出的建設用地規劃許可證(2002)0391號，MOMA萬萬樹總地盤面積為96,611平方米的建設用地符合城市規劃要求。
- (3) 根據北京市規劃委員會發出的建設工程規劃許可證(2003)0007號，該物業總建築面積為6,596.43平方米的建設工程符合城市規劃要求，並已獲批准。
- (4) 根據北京市建設委員會發出的建設工程施工許可證(2004)0323號，MOMA萬萬樹（南區）會所總建築面積為6,596.43平方米的建設工程符合有關規定，並已獲准動工。
- (5) 根據竣工驗收備案表2005-113號，總建築面積為6,596.43平方米的會所及管理辦公大樓建設工程已竣工。
- (6) 根據營業執照110000003392515號，北京東君房地產開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣569,000,000元，有效經營期由2001年11月13日至2021年11月12日。
- (7) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 北京東君房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者及／或擁有人；

- (ii) 北京東君房地產開發有限公司已依法獲得該物業的國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及竣工驗收備案表；
- (iii) 即使尚未獲得房屋所有權證，北京東君房地產開發有限公司佔用及使用該物業（依法建造）並不存在重大法律障礙；及
- (iv) 北京東君房地產開發有限公司獲得該物業的房屋所有權證並不存在重大法律障礙。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |

- (9) 收入資本化法的主要假設：

| 市場月租（人民幣元／平方米） | 資本化比率 |
|----------------|-------|
| 30至50          | 6.5%  |

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等1層主要零售出租單位的月租介乎約人民幣35元／平方米至人民幣75元／平方米。

我們已收集並分析相關細分市場的收益率，結果顯示，商業物業的收益率介乎4.7%至7.0%。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。考慮到分析所得收益率，我們認為所採納資本化比率合理。

估值證書

| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情                      | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|--|--|---------------------------|-----------------------------|
| 29. 中國<br>北京市<br>朝陽區<br>青年溝路<br>光照家園<br>四個住宅單位 | 該物業包括於2007年竣工總建築面積為627.43平方米的四個住宅單位。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，為期70年。 | 該等住宅單位乃由合資格僱員根據合資格僱員計劃使用。 | 人民幣<br>26,900,000元          |

附註：

- (1) 根據北京市朝陽區房屋管理局發出的房屋所有權證933958號、980463號、1052722號及1006126號，總建築面積為627.43平方米物業的房屋所有權已授予北京當代鴻運房地產經營開發有限公司（現已更名為當代節能置業股份有限公司）。
- (2) 根據營業執照110000001681430號，當代節能置業股份有限公司已成立，註冊資本為人民幣800,000,000元，有效經營期由2008年3月18日開始。
- (3) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 當代節能置業股份有限公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及／或擁有人；及
  - (ii) 當代節能置業股份有限公司有權在土地使用期內佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|         |   |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證  | 有 |
| 營業執照    | 有 |
- (5) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣43,000元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣39,000元／平方米至人民幣50,000元／平方米。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

|  |   |                           | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|--|---|---------------------------|-----------------------------|
| 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情                      |                             |
| 30. 中國<br>北京市<br>海淀區<br>清河南庫D4地盤<br>上第MOMA<br>五個住宅單位 | 上第MOMA為於2006年竣工的住宅綜合樓。<br><br>該物業包括總建築面積為796.69平方米的五个住宅單位。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（於2075年1月27日屆滿，為期70年）、零售用途（於2045年1月27日屆滿，為期40年）及停車場及倉儲用途（於2055年1月27日屆滿，為期50年）。 | 該等住宅單位乃由合資格僱員根據合資格僱員計劃使用。 | 人民幣<br>22,300,000元          |

附註：

- 根據日期為2005年9月29日的國有土地使用證(2005)3522號，上第MOMA一幅地盤面積為64,455.30平方米地塊的土地使用權已授予北京當代房地產開發有限責任公司，作住宅用途（於2075年1月27日屆滿，為期70年）、零售用途（於2045年1月27日屆滿，為期40年）及停車場及倉儲用途（於2055年1月27日屆滿，為期50年）。
- 根據北京市建設委員會於2008年4月30日發出的房屋所有權證039859號，總建築面積為95,163.59平方米的上第MOMA部分的房屋所有權已授予北京當代房地產開發有限責任公司。該物業的業權已載於上述證書。
- 根據營業執照110000001198481號，北京當代房地產開發有限責任公司已成立，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效經營期由2000年2月15日至2020年2月14日。
- 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - 北京當代房地產開發有限責任公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及／或擁有人；及
  - 北京當代房地產開發有限責任公司有權在土地使用期內佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|         |   |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證  | 有 |
| 營業執照    | 有 |
- 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣28,000元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣27,000元／平方米至人民幣32,000元／平方米。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。



估值證書

| 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情   | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|---|--|--|-----------------------------|
| 31. 中國<br>北京市<br>海淀區<br>清河南庫D4地盤<br>上第MOMA幼稚園 | <p>上第MOMA為一項在地盤面積為64,455.30平方米地塊上所興建於2008年竣工的零售及住宅發展項目。</p> <p>該物業包括總建築面積為2,120.10平方米的3層高幼稚園。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（於2075年1月27日屆滿，為期70年）、商業用途（於2045年1月27日屆滿，為期40年）及停車場及倉儲用途（於2055年1月27日屆滿，為期50年）。</p> | <p>於估值日期，該物業租賃予 貴公司關連方北京摩碼幼教科運有限公司，於2029年8月31日屆滿。</p> <p>月租由2015年9月1日起根據當時的市值租金釐定。</p> | 人民幣<br>11,800,000元          |

附註：

- (1) 根據日期為2005年9月29日的國有土地使用證(2005)3522號，上第MOMA一幅地盤面積為64,455.30平方米地塊的土地使用權已授予北京當代房地產開發有限責任公司，作住宅用途（於2075年1月27日屆滿，為期70年）、商業用途（於2045年1月27日屆滿，為期40年）及停車場及倉儲用途（於2055年1月27日屆滿，為期50年）。
- (2) 根據北京市建設委員會於2008年10月14日發出的房屋所有權證058211號，該物業總建築面積為2,120.10平方米的房屋所有權已授予北京當代房地產開發有限責任公司，用作幼稚園。
- (3) 根據營業執照110000001198481號，北京當代房地產開發有限責任公司已成立，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效經營期由2000年2月15日至2020年2月14日。
- (4) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 北京當代房地產開發有限責任公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及／或擁有人；及
  - (ii) 北京當代房地產開發有限責任公司有權於土地使用期內佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|         |   |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證  | 有 |
| 營業執照    | 有 |

- (6) 收入資本化法的主要假設：

| 市場月租（人民幣元／平方米） | 資本化比率 |
|----------------|-------|
| 33             | 5.5%  |

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等主要幼稚園出租單位的月租介乎約人民幣31元／平方米至人民幣45元／平方米。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

於2013年  
3月31日現況下  
的市場價值

| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情                     | 市場價值              |
|--|--|--------------------------|-------------------|
| 32. 中國<br>北京市<br>朝陽區<br>西壩河東里2號<br>6棟28樓<br>5單元3203室 | 該物業包括於2007年竣工總建築面積為153.09平方米的一個住宅單位。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，為期70年。 | 該住宅單位乃由合資格僱員根據合資格僱員計劃使用。 | 人民幣<br>6,600,000元 |

附註：

- (1) 根據北京市朝陽區房屋管理局發出的房屋所有權證996690號，該物業總建築面積為153.09平方米的房屋所有權已授予當代節能置業股份有限公司。
- (2) 根據營業執照110000001681430號，當代節能置業股份有限公司已於2008年3月18日成立，註冊資本為人民幣800,000,000元。
- (3) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 當代節能置業股份有限公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用使用者及／或擁有人；
  - (ii) 當代節能置業股份有限公司有權在土地使用期內佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業；及
  - (iii) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
 

|         |   |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證  | 有 |
| 營業執照    | 有 |
- (5) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣43,000元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣42,000元／平方米至人民幣51,000元／平方米。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

|     | 物業                                     | 概況及年期  | 佔用詳情                     | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|-----|--|--|--------------------------|-----------------------------|
| 33. | 中國<br>北京市<br>朝陽區<br>東四環北路6號<br>6-0701室 | 該物業包括於2007年竣工總建築面積為162.65平方米的一個住宅單位。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，為期70年。 | 該住宅單位乃由合資格僱員根據合資格僱員計劃使用。 | 人民幣<br>7,200,000元           |

附註：

- (1) 根據北京市朝陽區房屋管理局發出的房屋所有權證1002725號，該物業總建築面積為162.65平方米的房屋所有權已授予當代節能置業股份有限公司。
- (2) 根據營業執照110000001681430號，當代節能置業股份有限公司已於2008年3月18日成立，註冊資本為人民幣800,000,000元。
- (3) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 當代節能置業股份有限公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及／或擁有人；及
  - (ii) 當代節能置業股份有限公司有權在土地使用期內佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|         |   |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證  | 有 |
| 營業執照    | 有 |
- (5) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣44,000元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣43,000元／平方米至人民幣50,000元／平方米。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

|     | 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情                     | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|-----|--|--|--------------------------|-----------------------------|
| 34. | 中國<br>北京市<br>海淀區<br>華清嘉園<br>15座18樓<br>2005單位 | 該物業包括於2001年竣工總建築面積為117.49平方米的一個住宅單位。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，為期70年。 | 該住宅單位乃由合資格僱員根據合資格僱員計劃使用。 | 人民幣<br>6,100,000元           |

附註：

- (1) 根據北京市海淀區房屋管理局發出的房屋所有權證261018號，該物業總建築面積為117.49平方米的房屋所有權已授予當代節能置業股份有限公司。
- (2) 根據營業執照110000001681430號，當代節能置業股份有限公司已成立，註冊資本為人民幣800,000,000元，有效經營期由2008年3月18日起至長期。
- (3) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 當代節能置業股份有限公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及／或擁有人；及
  - (ii) 當代節能置業股份有限公司有權在土地使用期內佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|         |   |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證  | 有 |
| 營業執照    | 有 |
- (5) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣52,000元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣50,000元／平方米至人民幣60,000元／平方米。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

| 物業  | 概況及年期   | 佔用詳情  | 於2013年            |
|---|---|---|-------------------|
|   |   |   | 3月31日現況下的市場價值     |
| 35. 中國<br>北京市<br>海淀區<br>清河安寧莊西路<br>iMOMA幼稚園 | 該物業包括於2011年竣工總建築面積為784平方米的iMOMA四個零售單位。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作綜合及地下停車場用途，於2053年2月9日屆滿，為期50年。 | 於估值日期，該物業已租賃予 貴公司關連方北京摩碼幼教科技運營有限公司，由2011年4月1日至2016年3月31日，為期5年，月租為人民幣21,176.57元。 | 人民幣<br>6,000,000元 |

附註：

- (1) 根據日期為2006年9月21日的國有土地使用證(2006)3845號，iMOMA一幅地盤面積為6,986.55平方米地塊的土地使用權已授予北京當代房地產開發有限責任公司，作綜合及地下停車場用途，於2053年2月9日屆滿，為期50年。
- (2) 根據北京市規劃委員會於2000年12月21日發出的建設用地規劃許可證2000(0333)號，總地盤面積為151,566.1平方米的iMOMA建設用地符合城市規劃要求。
- (3) 根據北京市規劃委員會於2007年1月4日發出的建設工程規劃許可證(2007)0002號，總建築面積為31,645.4平方米的iMOMA部分符合城市規劃要求，並已獲批准。
- (4) 根據北京市建設委員會於2007年8月28日發出的建設工程施工許可證(2007)1398號，總建築面積為31,645.4平方米的iMOMA部分建設工程符合有關規定，並已獲准動工。
- (5) 根據於2011年4月15日的竣工驗收備案表11-04-06號，該物業總建築面積為31,645.4平方米的建設工程已竣工。
- (6) 根據營業執照110000001198481號，北京當代房地產開發有限責任公司已成立，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效經營期由2000年2月15日至2020年2月14日。
- (7) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 北京當代房地產開發有限責任公司為該物業的唯一合法土地使用者，有權在土地使用期內轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - (ii) 已悉數償付地價；及
  - (iii) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。

(iv) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |

(8) 收入資本化法的主要假設：

| 市場月租（人民幣元／平方米） | 資本化比率 |
|----------------|-------|
| 42             | 5.5%  |

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等主要幼稚園出租單位的月租介乎約人民幣31元／平方米至人民幣45元／平方米。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情                     | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|--|--|--------------------------|-----------------------------|
| 36. 中國<br>湖南省<br>長沙市<br>開福區福元西路<br>萬國城MOMA<br>(長沙)<br>18棟1501室 | 該物業包括於2011年竣工總建築面積為160.18平方米的一個住宅單位。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2076年6月20日屆滿，為期70年。 | 該住宅單位乃由合資格僱員根據合資格僱員計劃使用。 | 人民幣<br>1,300,000元           |

附註：

- (1) 根據長沙市人民政府發出的國有土地使用證(2010)047094號，萬國城MOMA(長沙)一期總地盤面積為116,771.10平方米的土地使用權已授予當代置業(湖南)有限公司，作住宅用途，於2076年6月20日屆滿。
- (2) 根據建設工程規劃許可證(2010)0010號，18棟建設工程符合建設工程要求。
- (3) 根據建設工程施工許可證430101201003220201號，18棟建設工程已獲批准。
- (4) 根據竣工驗收備案表(2011)553號，該物業的建設工程符合竣工要求。
- (5) 根據營業執照430000000021103號，當代置業(湖南)有限公司已成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期由2005年9月14日起至2025年9月14日。
- (6) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 當代置業(湖南)有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者及／或擁有人；及
  - (ii) 當代置業(湖南)有限公司有權在土地使用期內佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |



- (8) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣8,000元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣8,000元／平方米至人民幣8,500元／平方米。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情        | 於2013年             |
|--|--|-------------|--------------------|
|  |  |             | 3月31日現況下的市場價值      |
| 37. 中國<br>湖南省<br>長沙市<br>開福區<br>福元西路<br>長沙滿庭春MOMA<br>部分 | 該物業建於一幅總地盤面積為74,334.75平方米的地塊之上。<br><br>該物業包括於2011年竣工總建築面積為4,492.80平方米的長沙滿庭春MOMA綜合大樓部分。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2076年6月20日屆滿。 | 該物業由 貴集團佔用。 | 人民幣<br>65,900,000元 |

附註：

- (1) 根據長沙市人民政府發出的國有土地使用證(2010)047095號，總地盤面積為74,334.75平方米的長沙滿庭春MOMA土地使用權已授予當代置業(湖南)有限公司，作住宅用途，於2076年6月20日屆滿，為期70年。
- (2) 根據長沙市國土資源局(「出讓人」)與當代置業(湖南)有限公司(「受讓人」)訂立的土地使用權出讓合同XC(1)2010000153號，一幅總地盤面積為191,105.85平方米的地塊(該物業位於其中)的土地使用權已訂約授予受讓人，代價為人民幣31,561,392元。
- (3) 根據長沙市規劃管理局發出的建設用地規劃許可證(2007)0025號，該物業總地盤面積為117,866.78平方米的用地規劃已獲批准。
- (4) 根據長沙市規劃管理局發出的建設工程規劃許可證(2010)0086號，總建築面積為19,051.47平方米的長沙滿庭春MOMA綜合大樓的建議發展規劃已獲批准。
- (5) 根據長沙市建設委員會發出的建設工程施工許可證430101201006130401號，總建築面積為64,391平方米的長沙滿庭春MOMA綜合大樓第7棟至9棟的建設工程已獲准動工。
- (6) 根據Changsha Real Estate Survey Group發出的長沙房地產測量報告201010120034號，長沙滿庭春MOMA綜合大樓的總建築面積為18,988.74平方米。該物業建築面積4,492.80平方米乃載於上述報告。
- (7) 根據營業執照430000000021103號，當代置業(湖南)有限公司已成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期由2005年9月14日至2025年9月14日。

- (8) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 當代置業（湖南）有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
  - (ii) 部分物業附有按揭；
  - (iii) 當代置業（湖南）有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限；
  - (iv) 已悉數償付地價；及
  - (v) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (9) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照      | 有 |
- (10) 在對物業進行估值時，我們假設商業部分約人民幣14,700元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的商業物業的售價。商業物業1層的價格介乎約人民幣15,700元／平方米至人民幣21,900元／平方米。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

| 物業  | 概況及年期   | 佔用詳情             | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|---|---|------------------|-----------------------------|
| 38. 中國<br>湖南省<br>長沙市<br>開福區福元西路<br>長沙滿庭春<br>MOMA幼稚園 | 該物業為於2011年竣工總建築面積為3,397.6平方米的長沙滿庭春MOMA 3層高幼稚園。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作商業用途（於2046年6月20日屆滿，為期40年）、停車場及輔助設施用途（於2056年6月20日屆滿，為期50年）及住宅用途（於2076年6月20日屆滿，為期70年）。 | 該物業乃由 貴集團<br>佔用。 | 人民幣<br>8,400,000元           |

附註：

- (1) 根據長沙市人民政府發出的國有土地使用證(2010)047095號，長沙滿庭春總地盤面積為74,334.75平方米的土地使用權已授予當代置業（湖南）有限公司，作商業用途（於2046年6月20日屆滿，為期40年）、停車場及輔助設施用途（於2056年6月20日屆滿，為期50年）及住宅用途（於2076年6月20日屆滿，為期70年）。
- (2) 根據建設工程規劃許可證(2010)00049號，該物業的規劃已獲批准。
- (3) 根據日期為2010年4月28日的建設工程施工許可證430101201204280701號，該物業的建設工程符合施工要求並已獲准動工。
- (4) 根據竣工驗收備案表(2011)593號，該物業的建設工程符合有關要求並已竣工。
- (5) 根據營業執照430000000021103號，當代置業（湖南）有限公司已成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期由2005年9月14日至2025年9月14日。
- (6) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 當代置業（湖南）有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，有權在土地使用期內轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - (ii) 已悉數償付地價；及
  - (iii) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。

(7) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |

(8) 收入資本化法的主要假設：

| 市場月租（人民幣元／平方米） | 資本化比率 |
|----------------|-------|
| 13             | 5.5%  |

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等主要幼稚園出租單位的月租介乎約人民幣7元／平方米至人民幣13元／平方米。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

| 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情         | 於2013年            |
|--|---|--------------|-------------------|
|  |   |              | 3月31日現況下的市場價值     |
| 39. 中國<br>江西省<br>南昌市<br>青山湖區<br>城東一路<br>南昌滿庭春MOMA<br>幼稚園 | 該物業為於2011年竣工總建築面積為2,095.69平方米的南昌滿庭春MOMA 3層高幼稚園。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）、輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）及住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）。 | 該物業乃由 貴集團佔用。 | 人民幣<br>9,300,000元 |

附註：

- (1) 根據國有土地使用證(2010)307號，南昌滿庭春MOMA總地盤面積為116,349.47平方米的土地使用權已授予江西當代節能置業有限公司，作商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）、輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）及住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）。
- (2) 根據建設工程規劃許可證360100201100098號，該物業的規劃已獲批准。
- (3) 根據日期為2011年1月27日的建設工程施工許可證(2010)021號，該物業的建設工程符合施工要求並已獲准動工。
- (4) 根據日期為2011年11月25日的房地產測量報告，總建築面積為2,095.69平方米的物業已竣工。
- (5) 根據日期為2012年4月16日的竣工驗收備案表12072號，總建築面積為2,055平方米的物業已竣工。
- (6) 根據營業執照360100110013772號，江西當代節能置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣180,000,000元，有效經營期由2009年12月22日至2029年12月21日。
- (7) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 江西當代節能置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，有權在土地使用期內轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - (ii) 已悉數償付地價；及
  - (iii) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。

- (8) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 房地產測量報告   | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |

- (9) 收入資本化法的主要假設：

| 市場月租（人民幣元／平方米） | 資本化比率 |
|----------------|-------|
| 31             | 5.5%  |

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等主要幼稚園出租單位的月租介乎約人民幣30元／平方米至人民幣38元／平方米。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

|  |  |                        | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|--|--|------------------------|-----------------------------|
| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情                   |                             |
| 40. 中國<br>江西省<br>南昌市<br>江紡路<br>南昌滿庭春MOMA<br>一期<br>兩個住宅單位 | <p>該物業包括於2011年竣工總建築面積為255.48平方米的南昌滿庭春MOMA兩個住宅單位。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）、輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）及住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）。</p> | 該物業乃由合資格僱員根據合資格僱員計劃使用。 | 人民幣<br>1,800,000元           |

附註：

- (1) 根據南昌市國土資源局發出的國有土地使用證(2010)307號，南昌滿庭春MOMA總地盤面積為116,349.7平方米的土地使用權已授予江西當代節能置業有限公司，分別作商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）、輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）及住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）。
- (2) 根據日期為2010年9月19日的建設工程規劃許可證36010020100565號，9棟的建設工程符合建設工程要求並已獲批准。
- (3) 根據建設工程施工許可證(2010)121號，該物業的建設工程符合施工要求並已獲批准。
- (4) 根據竣工驗收備案表11206號，該物業符合竣工要求。
- (5) 根據營業執照360100110013772號，江西當代節能置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣180,000,000元，有效經營期由2009年12月22日至2029年12月21日。
- (6) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 江西當代節能置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，有權在土地使用期內轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - (ii) 已悉數償付地價；及
  - (iii) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。



- (7) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照      | 有 |

- (8) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣7,000元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣6,300元／平方米至人民幣7,600元／平方米。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

|   |  |                        | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|---|--|------------------------|-----------------------------|
| 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情                   |                             |
| 41. 中國<br>山西省<br>太原市<br>長風商務區<br>長風西街16號<br>萬國城MOMA<br>(太原) 一期<br>1棟2604室 | 該物業包括於2011年竣工總建築面積為212.62平方米的萬國城MOMA (太原) 的一個住宅單位。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作商業用途，於2047年8月31日屆滿，為期40年。 | 該物業乃由合資格僱員根據合資格僱員計劃使用。 | 人民幣<br>3,100,000元           |

附註：

- (1) 根據國有土地使用證(2009)00150號，萬國城MOMA (太原) 一期一幅地盤面積為52,716.90平方米地塊的土地使用權已授予山西當代紅華置業有限公司，作商業用途，於2047年8月31日屆滿，為期40年。
- (2) 根據日期為2009年6月30日的建設用地規劃許可證(2009)0114號，總地盤面積為52,716.91平方米的萬國城MOMA (太原) 一期建設用地符合城市規劃要求。
- (3) 根據日期為2010年6月3日的建設工程規劃許可證(2010)0291號，總建築面積為31,363.4平方米的萬國城MOMA (太原) 一期1棟的建設工程符合城市規劃要求。
- (4) 根據日期為2010年9月8日的建設工程施工許可證140103201009080101號，萬國城MOMA (太原) 一期1棟至3棟的建設工程已獲准動工。
- (5) 根據日期為2012年9月6日的竣工驗收備案表0012192號，總建築面積為31,329.45平方米的萬國城MOMA (太原) 一期1棟已竣工。
- (6) 根據營業執照360100110013772號，山西當代紅華置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣190,000,000元，有效經營期由2007年8月16日至2017年8月15日。
- (7) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 山西當代紅華置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，有權在土地使用期內轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - (ii) 已悉數償付地價；及
  - (iii) 發展項目的設計及建設符合地方規劃條例，並已獲有關政府機關批准。

- (8) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |

- (9) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣14,500元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣13,000元／平方米至人民幣17,000元／平方米。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

|  |  |                            | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|--|--|----------------------------|-----------------------------|
| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情                       |                             |
| 42. 中國<br>湖北省<br>仙桃市<br>黃金大道以南<br>袁市路以東<br>仙桃滿庭春MOMA<br>一期部分 | <p>該物業建於一幅總地盤面積為59,398.12平方米的地塊之上。</p> <p>該物業包括於2013年竣工的仙桃滿庭春MOMA一棟商業樓宇部分，總建築面積為3,245平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途（於2050年9月29日屆滿，為期40年）及住宅用途（於2080年9月29日屆滿，為期70年）。</p> | 據 貴公司告知，該物業由 貴公司佔用，作辦公室用途。 | 人民幣<br>36,700,000元          |

附註：

- (1) 根據日期為2010年12月21日的國有土地使用證(2010)3874號，包括一幅總地盤面積為59,398.12平方米地塊的仙桃滿庭春MOMA一期的土地使用權已授予湖北萬星置業有限公司，作住宅用途（於2080年9月29日屆滿，為期70年）及商業用途（於2050年9月29日屆滿，為期40年）。
- (2) 根據仙桃市國土資源局（「出讓人」）與湖北萬星置業有限公司（「受讓人」）訂立日期為2010年2月1日的土地使用權出讓合同ER XT-2010-0958號，該物業的土地使用權已訂約授予受讓人。協議的主要條件如下：
  - 地點：仙桃干河區黃金大道以南
  - 土地用途：商業及住宅
  - 地盤面積：226,095.39平方米
  - 土地使用期：40年（作商業用途）及70年（作住宅用途）
  - 容積率：不超過3.5
  - 地價：人民幣162,000,000元
- (3) 根據仙桃市規劃局於2010年11月3日發出的建設用地規劃許可證(2010)060號，面積為266,718.82平方米的一幅地塊的建設用地符合城市規劃要求。
- (4) 根據仙桃市規劃局於2012年11月15日發出的建設工程規劃許可證(2012)037號，仙桃滿庭春MOMA 1.1期總建築面積為16,212.86平方米的一棟商業樓宇（附帶地庫）及一所幼稚園已獲批准。
- (5) 根據日期為2011年10月28日的建設工程施工許可證422427200110280101號，仙桃滿庭春MOMA 1.1期總建築面積為12,718.30平方米的1棟生活中心的建設工程符合施工要求並已獲批准。
- (6) 根據日期為2012年12月26日的竣工驗收備案表4290042012040號，仙桃滿庭春MOMA 1.1期總建築面積為16,219.76平方米的1棟生活中心及2棟幼稚園的建設工程已竣工。

- (7) 根據日期為2013年1月10日的房地產測量報告2013005號，仙桃滿庭春MOMA 1.1期1棟生活中心的實際總建築面積為12,998.54平方米。
- (8) 根據日期為2011年3月31日的營業執照429004000037714號，湖北萬星置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期由2010年1月27日至2020年1月26日。
- (9) 根據日期為2011年1月25日的協議，余小華、余小明、鄭建明、吳樂芝及王文生（「轉讓人」，均為股東）同意轉讓彼等於湖北萬星置業有限公司的權益予北京當代房地產開發有限公司及當代節能置業股份有限公司（「承讓人」），總代價為人民幣266,681,500元及其他尚未支付款項約人民幣157,236,000元。該轉讓完成後，湖北萬星置業有限公司將由承讓人持有其全部權益。誠如 貴公司告知，湖北萬星置業有限公司40%權益於估值日期已轉讓予承讓人。

根據會計師報告，當代節能合法擁有湖北萬星40%權益，60%所有權仍以轉讓人名義登記註冊。根據股份轉讓協議，當代節能可對湖北萬星置業有限公司的財務及營運行使控制權，而轉讓人不能享有湖北萬星置業有限公司的股東權益。因此，湖北萬星置業有限公司乃入賬列作當代節能的全資附屬公司。

按照指示，湖北萬星置業有限公司於估值日期被視為當代節能置業股份有限公司的全資附屬公司。

- (10) 我們已取得 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 湖北萬星置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
  - (ii) 湖北萬星置業有限公司有權在土地使用期內轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
  - (iii) 已悉數償付地價。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 房地產測量報告   | 有 |
| 營業執照      | 有 |

- (12) 在對物業進行估值時，我們假設商業部分約人民幣11,300元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的商業物業的售價。商業物業1層的價格介乎約人民幣12,600元／平方米至人民幣15,000元／平方米。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持有的發展中物業

| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情      | 於2013年              |    |           |    |           |           |                  |  |  |
|--|--|-----------|---------------------|----|-----------|----|-----------|-----------|------------------|--|--|
|  |  |           | 3月31日現況下的市場價值       |    |           |    |           |           |                  |  |  |
| 43. 中國<br>山西省<br>太原市<br>長風商務區<br>長風西街16號<br>萬國城MOMA<br>(太原) 三期部分 | 萬國城MOMA (太原) 三期建於一幅總地盤面積為18,860.60平方米的地塊之上。<br><br>該物業包括將用作零售及公寓而總建築面積為69,206.44平方米的萬國城MOMA (太原) 三期第16至18棟，詳情概述如下：   | 該物業正在建設中。 | 人民幣<br>520,000,000元 |    |           |    |           |           |                  |  |  |
|  | <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積<br/>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>24,412.37</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>44,794.07</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>69,206.44</b></td> </tr> </tbody> </table> | 用途        | 建築面積<br>(平方米)       | 零售 | 24,412.37 | 公寓 | 44,794.07 | <b>合計</b> | <b>69,206.44</b> |  |  |
| 用途   | 建築面積<br>(平方米)  |           |                     |    |           |    |           |           |                  |  |  |
| 零售   | 24,412.37  |           |                     |    |           |    |           |           |                  |  |  |
| 公寓   | 44,794.07  |           |                     |    |           |    |           |           |                  |  |  |
| <b>合計</b>  | <b>69,206.44</b>   |           |                     |    |           |    |           |           |                  |  |  |
|  | <p>根據 貴集團的資料，整個發展項目計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅及餐飲用途，於2047年8月31日屆滿，為期47年。</p>  |           |                     |    |           |    |           |           |                  |  |  |

附註：

- 根據日期為2010年1月28日的國有土地使用證(2010)00026號，包括一幅總地盤面積為18,860.60平方米地塊的物業土地使用權已授予山西當代紅華房地產開發有限公司，作住宅及餐飲用途，於2047年8月31日屆滿。
- 根據太原市規劃局於2010年1月14日發出的建設用地規劃許可證(2010)0002號，總地盤面積為23,847.88平方米的萬國城MOMA (太原) 三期建設用地符合城市規劃要求。
- 根據太原市規劃局發出的建設工程規劃許可證(2010)0721號、(2010)0722號、(2010)0723號及(2010)0724號，總建築面積為107,926.83平方米的萬國城MOMA (太原) 三期符合城市規劃要求，並已獲批准。

- (4) 根據太原市住房和城鄉建設委員會於2010年12月30日發出的建設工程施工許可證140103201012300101號，總建築面積為107,926.83平方米的萬國城MOMA（太原）三期的建設工程符合有關規定，並已獲准動工。
- (5) 根據 貴集團的資料，總建築面積為22,535.67平方米的物業部分已協定出售，總代價為約人民幣298,000,000元。我們在估值過程中已計入該部分及金額。
- (6) 根據 貴集團的資料，於2013年3月31日已支出的總建設成本約為人民幣78,000,000元。該物業竣工前尚未支付的建設成本估計約為人民幣390,000,000元。我們在估值過程中已計入該成本。
- (7) 於2013年3月31日已竣工物業的市場價值約為人民幣1,241,000,000元。
- (8) 根據營業執照140100207201068號，山西當代紅華房地產開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣150,000,000元，有效經營期由2007年8月16日至2017年8月16日。
- (9) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 部分物業附有按揭；
- (ii) 山西當代紅華房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限；及
- (iii) 已悉數償付地價及輔助設施服務成本。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照      | 有 |

- (11) 在對物業（倘竣工）進行估值時，我們假設公寓部分約人民幣15,000元／平方米至人民幣18,000元／平方米及商業部分約人民幣25,000元／平方米至人民幣38,400元／平方米。

在對物業（倘竣工）進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅及商業物業的售價。住宅物業的售價介乎約人民幣11,000元／平方米至人民幣25,000元／平方米。商業物業的售價介乎約人民幣30,000元／平方米至人民幣50,000元／平方米。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情      | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|--|--|-----------|-----------------------------|
| 44. 中國<br>山西省<br>太原市<br>長風商務區<br>長風西街16號<br>萬國城MOMA<br>(太原) 二期 | 萬國城MOMA (太原) 二期建於一幅地盤面積為52,917.70平方米的地塊之上。<br><br>該物業計劃發展為總建築面積為251,609.71平方米的住宅發展項目。<br><br>誠如 貴集團告知，該物業計劃於2013年竣工。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作商業及金融用途，於2048年12月31日屆滿。 | 該物業正在建設中。 | 人民幣<br>518,000,000元         |

附註：

- (1) 根據日期為2010年12月6日的國有土地使用證(2010)00323號，包括總地盤面積為52,917.70平方米地塊的物業土地使用權已授予山西當代紅華置業有限公司，作商業及金融用途，於2048年12月31日屆滿。
- (2) 根據山西當代紅華置業有限公司於2009年6月30日發出的建設用地規劃許可證(2009)0113號，總地盤面積為62,067.74平方米的萬國城MOMA (太原) 二期建設用地符合城市規劃要求。
- (3) 根據七份建設工程規劃許可證，總建築面積為251,591.70平方米的萬國城MOMA (太原) 二期的規劃符合城市規劃要求，已獲批准。
- (4) 根據建設工程施工許可證140103201111230101號及140103201111230201號，總建築面積為251,591.70平方米的8棟至12棟、15棟及地下停車場的建設工程符合施工要求並已獲批准。
- (5) 根據 貴集團的資料，於估值日期，總建築面積為12,512.61平方米的物業部分已協定出售予各方，總代價為約人民幣54,000,000元。我們在估值過程中已計入該部分及金額。
- (6) 根據 貴集團的資料，於2013年3月31日已支出的總建設成本約為人民幣96,000,000元。該物業竣工前尚未支付的成本估計約為人民幣1,092,000,000元。我們在估值過程中已計入該成本。
- (7) 於2013年3月31日已竣工物業的市場價值約為人民幣3,050,000,000元。
- (8) 根據營業執照140100207201076號，山西當代紅華置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣190,000,000元，有效經營期由2007年8月16日至2017年8月15日。



- (9) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 山西當代紅華置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
  - (ii) 部分物業附有按揭；及
  - (iii) 山西當代紅華置業有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限。

- (10) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照      | 有 |

- (11) 在對物業進行估值時，經考慮已支付的建設成本，我們已採用直接比較法。假設樓面價格約為人民幣7,600元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內地塊的售價。樓面價格介乎約人民幣5,800元／平方米至人民幣6,400元／平方米。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。誠如 貴公司所告知，於估值日期所產生的建設成本約為人民幣96,000,000元。我們在進行估值時已計入該等成本。

估值證書

| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情      | 於2013年              |    |           |     |           |           |                   |  |  |
|--|--|-----------|---------------------|----|-----------|-----|-----------|-----------|-------------------|--|--|
|  |  |           | 3月31日現況下的市場價值       |    |           |     |           |           |                   |  |  |
| 45. 中國<br>江西省<br>南昌市<br>江紡路<br>南昌滿庭春MOMA<br>二期部分 | 南昌滿庭春MOMA建於一幅總地盤面積為116,349.47平方米的地塊之上。該地塊將分兩期開發，計劃於2013年竣工。<br><br>誠如 貴集團告知，該物業包括總建築面積為132,975.04平方米的南昌滿庭春MOMA二期部分。  | 該物業正在建設中。 | 人民幣<br>428,000,000元 |    |           |     |           |           |                   |  |  |
|  | <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積<br/>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>92,811.04</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>40,164.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>132,975.04</b></td> </tr> </tbody> </table> | 用途        | 規劃建築面積<br>(平方米)     | 住宅 | 92,811.04 | 停車場 | 40,164.00 | <b>合計</b> | <b>132,975.04</b> |  |  |
| 用途   | 規劃建築面積<br>(平方米)  |           |                     |    |           |     |           |           |                   |  |  |
| 住宅   | 92,811.04  |           |                     |    |           |     |           |           |                   |  |  |
| 停車場  | 40,164.00  |           |                     |    |           |     |           |           |                   |  |  |
| <b>合計</b>  | <b>132,975.04</b>  |           |                     |    |           |     |           |           |                   |  |  |
|  | <p>該物業已獲授土地使用權，分別作住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）、輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）及商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）。</p>  |           |                     |    |           |     |           |           |                   |  |  |

附註：

- 根據南昌市國土資源局發出的國有土地使用證(2010)307號，包括總地盤面積為116,349.47平方米的南昌滿庭春MOMA土地使用權已授予江西當代節能置業有限公司，分別作住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）、輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）及商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）。
- 根據日期為2010年2月5日的建設用地規劃許可證360100201000008號，江西當代節能置業有限公司獲准開發地盤面積為196.5畝的物業。
- 根據南昌市建設委員會發出的建設工程規劃許可證360100201100357號至360100201100372號，該物業總建築面積為169,265平方米的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- 根據南昌市建設委員會發出的建設工程施工許可證(2011)080號及(2011)121號，總建築面積分別為90,853.90平方米及79,426.60平方米的建設工程符合動工規定，並已獲准動工。
- 根據日期介乎2010年11月2日至2012年12月21日之間的14份商品房預售許可證，總建築面積為120,558.87平方米的部分物業獲准進行預售。

- (6) 根據日期為2010年8月17日的營業執照360100110013772號，江西當代節能置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣180,000,000元，有效經營期由2009年12月22日至2029年12月21日。
- (7) 根據 貴集團的資料，總建築面積為88,499.95平方米的物業部分已協定出售，總代價為人民幣595,000,000元。我們在估值過程中已計入該部分及金額。
- (8) 根據 貴集團的資料，於2013年3月31日已支出的總建設成本約人民幣192,000,000元。該物業竣工前尚未支付的建設成本估計約為人民幣154,000,000元。我們在估值過程中已計入該成本。
- (9) 於2013年3月31日已竣工物業的市場價值約為人民幣705,000,000元。
- (10) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 江西當代節能置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
  - (ii) 部分物業附有按揭；
  - (iii) 江西當代節能置業有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限；
  - (iv) 已悉數償付地價；及
  - (v) 發展項目的設計及建設均符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
| 營業執照      | 有 |
- (12) 在對物業（倘竣工）進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣7,200元／平方米及停車位部分約人民幣88,000元／個。

在對物業（倘竣工）進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業及停車位的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣6,300元／平方米至人民幣7,600元／平方米。停車位的價格介乎約人民幣80,000元／個至人民幣100,000元／個。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情                 | 於2013年              |
|--|--|----------------------|---------------------|
|  |  |                      | 3月31日現況下<br>的市場價值   |
| 46. 中國<br>江西省<br>九江市<br>環城路<br>九江滿庭春MOMA<br>部分 | 九江滿庭春MOMA建於一幅總地盤面積為114,634平方米的地塊之上。該物業包括九江滿庭春MOMA一期及二期部分。<br><br>誠如 貴集團告知，該物業計劃發展為總建築面積為241,192.55平方米的綜合發展項目，計劃於2013年年底竣工。 | 該物業正在建設中。            | 人民幣<br>750,000,000元 |
|  | <b>用途</b>  | <b>建築面積</b><br>(平方米) |                     |
|  | 住宅   | 211,460.67           |                     |
|  | 零售   | 10,075.05            |                     |
|  | 幼稚園  | 2,249.07             |                     |
|  | 停車位 (571個)   | 17,407.76            |                     |
|  | <b>合計</b>  | <b>241,192.55</b>    |                     |
|  | 該物業的土地使用權已訂約出讓，作商業用途（於2051年3月9日屆滿，為期40年）及住宅用途（於2081年3月9日屆滿，為期70年）。   |                      |                     |

附註：

- 根據國有土地使用證(2011)169號，總地盤面積為89,630.29平方米的九江滿庭春MOMA部分已獲授土地使用權，作商業用途（於2051年3月9日屆滿，為期40年）及住宅用途（於2081年3月9日屆滿，為期70年）。
- 根據九江市國土資源局（「出讓人」）與九江摩碼置業有限公司（「受讓人」）於2010年12月31日訂立的土地使用權出讓合同3601002010B00906號，九江滿庭春MOMA的土地使用權已訂約授予受讓人。協議的主要條件如下：

|        |                       |
|--------|-----------------------|
| 土地用途：  | 商業及住宅                 |
| 地盤面積：  | 114,634平方米            |
| 土地使用期： | 40年（作商業用途）及70年（作住宅用途） |
| 地價：    | 人民幣464,265,000元       |
- 根據日期為2011年3月18日的建設用地規劃許可證360400201100011號，面積為114,634平方米的九江滿庭春MOMA建設用地符合城市規劃要求。

- (4) 根據22份建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為244,099.47平方米的建設工程符合規劃要求。
- (5) 根據5份建設工程施工許可證，總建築面積為243,836.18平方米的部分建設工程已獲准動工。
- (6) 根據14份商品房預售許可證，該物業總建築面積為158,928.90平方米的1棟、2棟、3棟、5棟至13棟、15棟及16棟准許預售。
- (7) 誠如 貴集團告知，總建築面積為102,899.82平方米的物業部分已訂立多份買賣協議，總代價約為人民幣571,000,000元。我們在估值過程中已計入該部分及金額。
- (8) 根據 貴集團的資料，於2013年3月31日已支出的總建設成本約為人民幣240,000,000元。該物業竣工前尚未支付的成本估計約為人民幣382,000,000元。我們在估值過程中已計入該成本。
- (9) 於2013年3月31日已竣工物業的市場價值約為人民幣1,396,000,000元。
- (10) 根據日期為2010年12月22日的營業執照360403110000469號，九江摩碼置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由2010年12月22日至2020年12月19日。
- (11) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 土地使用權出讓合同及建設工程所必要的批文均屬合法有效；及
- (ii) 於悉數償付地價後， 貴集團獲得國有土地使用證將不存在任何重大法律障礙。
- (12) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
- |           |       |
|-----------|-------|
| 國有土地使用證   | 有     |
| 土地使用權出讓合同 | 有     |
| 建設用地規劃許可證 | 有     |
| 建設工程規劃許可證 | 有     |
| 建設工程施工許可證 | 有     |
| 商品房預售許可證  | 有（部分） |
| 營業執照      | 有     |
- (13) 在對物業（倘竣工）進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣6,100元／平方米至人民幣6,500元／平方米、商業部分約人民幣8,100元／平方米及停車場部分車位約人民幣85,000元／個。

在對物業（倘竣工）進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅及商業物業以及停車位的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣6,000元／平方米至人民幣7,300元／平方米。商業物業1層的價格介乎約人民幣7,500元／平方米至人民幣13,000元／平方米。停車位的價格介乎約人民幣80,000元／個至人民幣90,000元／個。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情 | 於2013年          |    |            |    |           |    |            |                 |           |           |                   |   |
|--|--|------|-----------------|----|------------|----|-----------|----|------------|-----------------|-----------|-----------|-------------------|---|
|  |  |      | 3月31日現況下的市場價值   |    |            |    |           |    |            |                 |           |           |                   |   |
| 47. 中國<br>湖北省<br>仙桃市<br>黃金大道以南<br>袁市路以東<br>仙桃滿庭春MOMA<br>部分 | <p>該物業建於四幅總地盤面積為226,095.25平方米的地塊之上。</p> <p>誠如 貴集團告知，仙桃滿庭春MOMA計劃發展為總建築面積為852,473.40平方米的綜合發展項目，將分六期開發，計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業包括總建築面積為836,010.37平方米的仙桃滿庭春MOMA部分。詳情概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積<br/>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>620,072.56</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>20,796.00</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>131,146.22</td> </tr> <tr> <td>地下停車位<br/>(953個)</td> <td>63,995.59</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>836,010.37</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途（於2050年9月29日及2051年5月23日屆滿，為期40年）及住宅用途（於2080年9月29日及2081年5月23日屆滿，為期70年）。</p> | 用途   | 規劃建築面積<br>(平方米) | 住宅 | 620,072.56 | 商業 | 20,796.00 | 公寓 | 131,146.22 | 地下停車位<br>(953個) | 63,995.59 | <b>合計</b> | <b>836,010.37</b> | <p>一期的建設工程於2011年10月動工。剩餘部分空置。</p> <p>人民幣<br/>669,000,000元</p> |
| 用途   | 規劃建築面積<br>(平方米)  |      |                 |    |            |    |           |    |            |                 |           |           |                   |   |
| 住宅   | 620,072.56   |      |                 |    |            |    |           |    |            |                 |           |           |                   |   |
| 商業   | 20,796.00  |      |                 |    |            |    |           |    |            |                 |           |           |                   |   |
| 公寓   | 131,146.22   |      |                 |    |            |    |           |    |            |                 |           |           |                   |   |
| 地下停車位<br>(953個)  | 63,995.59  |      |                 |    |            |    |           |    |            |                 |           |           |                   |   |
| <b>合計</b>  | <b>836,010.37</b>  |      |                 |    |            |    |           |    |            |                 |           |           |                   |   |

附註：

- (1) 根據國有土地使用證(2010)3874號、(2010)3875號、(2011)1819號及(2011)1820號，包括四幅總地盤面積為226,095.25平方米地塊的仙桃滿庭春MOMA的土地使用權已授予湖北萬星置業有限公司，作住宅用途（於2080年9月29日及2081年5月23日屆滿，為期70年）及商業用途（於2050年9月29日及2051年5月23日屆滿，為期40年）。

- (2) 根據仙桃市國土資源局（「出讓人」）與湖北萬星置業有限公司（「受讓人」）訂立日期為2010年2月1日的土地使用權出讓合同ER XT-2010-0958號，該物業的土地使用權已訂約授予受讓人。協議的主要條件如下：

|        |                       |
|--------|-----------------------|
| 地點：    | 仙桃干河區黃金大道以南           |
| 土地用途：  | 商業及住宅                 |
| 地盤面積：  | 226,095.39平方米         |
| 土地使用期： | 40年（作商業用途）及70年（作住宅用途） |
| 容積率：   | 不超過3.5                |
| 地價：    | 人民幣162,000,000元       |

- (3) 根據仙桃市規劃局於2010年11月3日發出的建設用地規劃許可證(2010)060號，面積為266,718.82平方米的一幅地塊的建設用地符合城市規劃要求。
- (4) 根據日期為2011年9月30日至2013年2月27日的10份建設工程規劃許可證，總建築面積為121,140.53平方米的物業部分建設工程規劃已獲批准。
- (5) 根據日期為2011年10月28日至2013年4月2日的11份建設工程施工許可證，總建築面積為121,170.28平方米的一期部分建設工程符合施工要求並已獲批准。
- (6) 根據商品房預售許可證(2012)003號、(2012)010號、(2012)035號及(2012)043號，總建築面積為54,666.66平方米的物業部分獲准進行預售。
- (7) 誠如 貴集團告知，總建築面積為39,862.25平方米的物業部分已同意按總代價約人民幣137,000,000元出售。我們在估值過程中已計及該金額。
- (8) 根據 貴集團的資料，於2013年3月31日已支出的總建設成本約為人民幣78,000,000元。該物業竣工前尚未支付的成本估計約為人民幣1,810,000,000元。我們在估值過程中已計入該成本。
- (9) 於2013年3月31日已竣工物業的市場價值約為人民幣3,530,000,000元。
- (10) 根據日期為2011年3月31日的營業執照429004000037714號，湖北萬星置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期由2010年1月27日至2020年1月26日。
- (11) 根據日期為2011年1月25日的協議，余小華、余小明、鄭建明、吳樂芝及王文生（「轉讓人」，均為股東）同意轉讓彼等於湖北萬星置業有限公司的權益予北京當代房地產開發有限公司及當代節能置業股份有限公司（「承讓人」），總代價為人民幣266,681,500元及其他尚未支付款項約人民幣157,236,000元。該轉讓完成後，湖北萬星置業有限公司將由承讓人持有其全部權益。誠如 貴公司告知，湖北萬星置業有限公司40%權益於估值日期已轉讓予承讓人。

根據會計師報告，當代節能合法擁有湖北萬星40%權益，60%所有權仍以轉讓人名義登記註冊。根據股份轉讓協議，當代節能可對湖北萬星置業有限公司的財務及營運行使控制權，而轉讓人不能享有湖北萬星置業有限公司的股東權益。因此，湖北萬星置業有限公司乃入賬列作當代節能的全資附屬公司。

按照指示，湖北萬星置業有限公司於估值日期被視為當代節能置業股份有限公司的全資附屬公司。

(12) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 湖北萬星置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
- (ii) 湖北萬星置業有限公司有權在土地使用期內轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (iii) 已悉數償付地價。

(13) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|           |        |
|-----------|--------|
| 國有土地使用證   | 有      |
| 土地使用權出讓合同 | 有      |
| 建設用地規劃許可證 | 有      |
| 建設工程規劃許可證 | 有 (部分) |
| 建設工程施工許可證 | 有 (部分) |
| 商品房預售許可證  | 有 (部分) |
| 營業執照      | 有      |

(14) 在對物業 (倘竣工) 進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣4,300元／平方米、公寓部分約人民幣5,000元／平方米及商業部分約人民幣7,800元／平方米。

在對物業 (倘竣工) 進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅、公寓及商業物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣4,000元／平方米至人民幣4,200元／平方米。公寓物業的價格介乎約人民幣4,200元／平方米至人民幣5,100元／平方米。商業物業1層的價格介乎約人民幣12,600元／平方米至人民幣15,000元／平方米。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。



估值證書

| 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情      | 於2013年                |    |          |    |            |      |          |    |           |           |                          |  |  |
|--|---|-----------|-----------------------|----|----------|----|------------|------|----------|----|-----------|-----------|--------------------------|--|--|
|  |   |           | 3月31日現況下的市場價值         |    |          |    |            |      |          |    |           |           |                          |  |  |
| 48. 中國<br>湖南省<br>長沙市<br>開福區<br>福元西路<br>長沙開福滿庭春<br>MOMA | 該物業建於一幅總地盤面積為147,687.74平方米的地塊之上。<br><br>誠如 貴集團告知，該物業計劃發展為總建築面積約為529,620.00平方米的零售及住宅發展項目，計劃於2015年竣工。詳情概述如下：  | 該物業正在建設中。 | 人民幣<br>1,345,000,000元 |    |          |    |            |      |          |    |           |           |                          |  |  |
|  | <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積<br/>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>8,382.09</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>449,558.86</td> </tr> <tr> <td>輔助設施</td> <td>2,471.05</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>69,208.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>529,620.00</u></b></td> </tr> </tbody> </table> | 用途        | 規劃建築面積<br>(平方米)       | 零售 | 8,382.09 | 住宅 | 449,558.86 | 輔助設施 | 2,471.05 | 地庫 | 69,208.00 | <b>合計</b> | <b><u>529,620.00</u></b> |  |  |
| 用途   | 規劃建築面積<br>(平方米)   |           |                       |    |          |    |            |      |          |    |           |           |                          |  |  |
| 零售   | 8,382.09  |           |                       |    |          |    |            |      |          |    |           |           |                          |  |  |
| 住宅   | 449,558.86  |           |                       |    |          |    |            |      |          |    |           |           |                          |  |  |
| 輔助設施   | 2,471.05  |           |                       |    |          |    |            |      |          |    |           |           |                          |  |  |
| 地庫   | 69,208.00   |           |                       |    |          |    |            |      |          |    |           |           |                          |  |  |
| <b>合計</b>  | <b><u>529,620.00</u></b>  |           |                       |    |          |    |            |      |          |    |           |           |                          |  |  |
|  | 該物業已獲授土地使用權，分別作商業用途（於2046年6月20日屆滿，為期40年）、停車位用途（於2056年6月20日屆滿，為期50年）及住宅用途（於2076年6月20日屆滿，為期70年）。  |           |                       |    |          |    |            |      |          |    |           |           |                          |  |  |

附註：

- (1) 根據長沙市人民政府發出的國有土地使用證(2011)002747號及(2011)002748號，該物業總地盤面積為147,687.74平方米的土地使用權已授予當代置業（湖南）有限公司，作住宅用途，於2076年6月20日屆滿。

- (2) 根據長沙市國土資源局（「出讓人」）與當代置業（湖南）有限公司（「受讓人」）訂立的土地使用權出讓合同2011000006號，已訂約向受讓人授出該物業的土地使用權。發展項目的詳情概述如下：

| 證書編號       | 用途 | 土地使用期屆滿日期  | 地價<br>(人民幣元) | 地盤面積<br>(平方米) |
|------------|----|------------|--------------|---------------|
| 2011000006 | 住宅 | 2076年6月20日 | 62,669,910   | 147,687.74    |

- (3) 根據長沙市規劃管理局發出的建設用地規劃許可證(2007)0208號及(2007)0209號，總地盤面積為186,768.99平方米的物業規劃已獲批准。
- (4) 根據長沙市建設委員會發出的3份建設工程施工許可證，總建築面積為360,216.79平方米的長沙開福滿庭春MOMA部分的建設工程獲准動工。
- (5) 根據長沙市房屋管理局發出的9份商品房預售許可證，總建築面積為141,956.41平方米的長沙開福滿庭春MOMA部分獲准進行預售。
- (6) 誠如 貴集團告知，總建築面積為99,765.74平方米的部分物業已訂立多份買賣協議，總代價約為人民幣596,000,000元。我們在估值過程中已計入該代價。
- (7) 根據 貴集團的資料，於2013年3月31日已支出的總建設成本約人民幣240,000,000元。該物業竣工前尚未支付的成本估計約為人民幣1,166,000,000元。我們在估值過程中已計及該成本。
- (8) 於2013年3月31日已竣工物業的市場價值約為人民幣3,335,000,000元。
- (9) 根據營業執照430000000021103號，當代置業（湖南）有限公司已成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期由2005年9月14日至2025年9月14日。
- (10) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 當代置業（湖南）有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
- (ii) 部分物業附有按揭；及
- (iii) 當代置業（湖南）有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照      | 有 |

- (12) 在對物業（倘竣工）進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣6,800元／平方米至人民幣7,100元／平方米、商業部分約人民幣12,800元／平方米及停車場部分車位約人民幣130,000元／個至人民幣140,000元／個。

在對物業（倘竣工）進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅及商業物業以及停車位的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣5,300元／平方米至人民幣6,600元／平方米，較之該物業為低。商業物業1層的價格介乎約人民幣15,700元／平方米至人民幣21,900元／平方米。停車位的價格介乎約人民幣110,000元／個至人民幣130,000元／個。我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致，僅需作適當調整。

估值證書

第五類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

| 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情   | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|--|---|--------|-----------------------------|
| 49. 中國<br>江西省<br>九江市<br>環城路<br>九江滿庭春MOMA<br>二期部分 | 九江滿庭春MOMA包括一幅總地盤面積為114,634平方米的地塊。<br>該物業包括九江滿庭春MOMA二期第17至20棟及地下停車場。<br><br>誠如 貴集團告知，該物業計劃發展為總建築面積為83,195.68平方米的綜合發展項目，計劃於2014年竣工。<br><br>該物業的土地使用權已訂約出讓，作商業用途（於2051年3月9日屆滿，為期40年）及住宅用途（於2081年3月9日屆滿，為期70年）。 | 該物業空置。 | 無商業價值<br><br>(見下文附註(1))     |

附註：

- (1) 誠如 貴集團告知，總地盤面積為25,003.71平方米的物業部分尚未獲得國有土地使用證，因此我們並未賦予該物業商業價值。倘該物業已獲授有效的國有土地使用證，且全部地價及授出證書的有關費用已悉數償付，則該地塊部分於2013年3月31日的市場價值為人民幣133,000,000元。
- (2) 根據國有土地使用證(2011)169號，總地盤面積為89,630.29平方米的九江滿庭春MOMA部分已獲授土地使用權，作商業用途（於2051年3月9日屆滿，為期40年）及住宅用途（於2081年3月9日屆滿，為期70年）。
- (3) 根據九江市國土資源局（「出讓人」）與九江摩碼置業有限公司（「受讓人」）於2010年12月31日訂立的土地使用權出讓合同36201002010022號，已訂約向受讓人授出九江滿庭春MOMA的土地使用權。協議主要條件如下：  

|        |                       |
|--------|-----------------------|
| 土地用途：  | 商業及住宅                 |
| 地盤面積：  | 114,634平方米            |
| 土地使用期： | 40年（作商業用途）及70年（作住宅用途） |
| 地價：    | 人民幣464,265,000元       |
- (4) 根據日期為2011年3月18日的建設用地規劃許可證360400201100011號，面積為114,634平方米的九江滿庭春MOMA建設用地符合城市規劃要求。
- (5) 根據日期為2010年12月22日的營業執照360403110000469號，九江摩碼置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由2010年12月22日至2020年12月19日。

- (6) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 土地使用權出讓合同及建設工程所必要的批文均屬合法有效；及
  - (ii) 於悉數償付地價後， 貴集團獲得國有土地使用證將不存在任何重大法律障礙。

- (7) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 無 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 無 |
| 營業執照      | 有 |

估值證書

|   |  |        | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|---|--|--------|-----------------------------|
| 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情   |                             |
| 50. 中國<br>北京市<br>順義區<br>高麗營鎮<br>MOMA萬萬樹<br>(E地盤)<br>物業管理辦公室 | 該物業包括一幅總地盤面積為<br>3,068.40平方米的地塊。<br><br>誠如 貴集團告知，該物業計劃<br>發展為總規劃建築面積為2,147.88<br>平方米的物業管理辦公室。於竣工<br>後，該物業將交付予MOMA萬萬<br>樹的擁有人。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作物業<br>管理辦公室用途，於2054年8月22<br>日屆滿，為期50年。 | 該物業空置。 | 無商業價值<br><br>(見下文附註(1))     |

附註：

- (1) 根據國有土地使用證(2004)0194號，包括一幅總地盤面積為3,068.40平方米地塊的物業土地使用權已授予北京東君房地產開發有限公司，作物業管理辦公室用途，於2054年8月22日屆滿，為期50年。

誠如 貴集團告知，該物業將交由MOMA萬萬樹的擁有人用作管理辦公室，因此，於2013年3月31日，我們並未賦予該物業商業價值。

- (2) 根據北京市規劃委員會發出的建設工程規劃許可證2005(0129)號，總地盤面積為3,068.4平方米及總建築面積為2,147.88平方米的物業符合城市規劃要求，並已獲批准。
- (3) 根據營業執照110000003392515號，北京東君房地產開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣569,000,000元，有效經營期由2001年11月13日至2021年11月12日。
- (4) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 北京東君房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
- (ii) 該物業附有按揭；及
- (iii) 北京東君房地產開發有限公司有權在土地使用期內轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭規限。

(5) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

|           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 營業執照      | 有 |

估值證書

第六類 — 貴集團於中國租用的物業

|   |  | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|---|--|-----------------------------|
| 物業  | 概況及佔用詳情  |                             |
| 51. 中國<br>湖北省<br>仙桃市<br>干河財所宿舍402室                      | <p>干河財所宿舍為一棟於2000年代竣工的6層高樓宇。</p> <p>該物業包括一個建築面積為113.15平方米的單位，作辦公室用途。</p> <p>該物業由2013年3月21日至2014年3月20日租賃予 貴集團，年租為人民幣15,625元（包括管理費及服務費）。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未能提供房屋所有權證或物業擁有人的授權書，故上述租賃合約或會因第三方業主而失效及被有關部門視為無效。租賃協議尚未在當地有關部門登記。誠如 貴公司所確認，上述已出租物業乃作辦公室用途，倘租賃合約被視為無效，則 貴公司可訂約租賃其他辦公室，發生該情況將不會對 貴公司造成重大影響。</p> | 無商業價值                       |
| 52. 中國<br>湖北省<br>武漢市<br>江岸區<br>二七路89號<br>東立國際5棟<br>201室 | <p>東立國際為一棟於2008年竣工的19層高辦公大樓。</p> <p>該物業包括一個位於2樓的辦公單位，建築面積為89.31平方米。</p> <p>該物業由2011年4月1日至2014年4月1日租賃予 貴集團，月租為人民幣1,500元（包括管理費及服務費）。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未能提供房屋所有權證或物業擁有人的授權書，故上述租賃合約或會因第三方業主而失效及被有關部門視為無效。租賃協議尚未在當地有關部門登記。誠如 貴公司所確認，上述已出租物業乃作辦公室用途，倘租賃合約被視為無效，則 貴公司可訂約租賃其他辦公室，發生該情況將不會對 貴公司造成重大影響。</p>     | 無商業價值                       |



估值證書

於2013年  
3月31日現況下  
的市場價值

| 物業   | 概況及佔用詳情   |       |
|--|---|-------|
| 53. 中國<br>江西省<br>南昌市<br>高新技術開發區<br>火炬大街201號<br>創新大廈3樓<br>305室及306室 | <p>創新大廈為一棟於2002年竣工的8層高辦公大樓。</p> <p>該物業包括3樓305室及306室，總建築面積約為140平方米，作辦公室用途。</p> <p>該物業由2012年7月1日至2013年6月30日租賃予 貴集團，月租為人民幣7,000元（包括水電費）。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未能提供房屋所有權證或物業擁有人的授權書，故上述租賃合約或會因第三方業主而失效及被有關部門視為無效。租賃協議尚未在當地有關部門登記。誠如 貴公司所確認，上述已出租物業乃作辦公室用途，倘租賃合約被視為無效，則 貴公司可訂約租賃其他辦公室，發生該情況將不會對 貴公司造成重大影響。</p> | 無商業價值 |
| 54. 中國<br>湖北省<br>葛店開發區<br>創業服務中心<br>5樓                             | <p>創業服務中心為一棟於2007年竣工的多層辦公大樓。</p> <p>該物業包括5樓多個單位，總建築面積約為100平方米，作辦公室用途。</p> <p>該物業由2012年8月15日至2014年8月24日租賃予 貴集團，無明確租金。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未能提供房屋所有權證或物業擁有人的授權書，故上述租賃合約或會因第三方業主而失效及被有關部門視為無效。租賃協議尚未在當地有關部門登記。誠如 貴公司所確認，上述已出租物業乃作辦公室用途，倘租賃合約被視為無效，則 貴公司可訂約租賃其他辦公室，發生該情況將不會對 貴公司造成重大影響。</p>                  | 無商業價值 |

估值證書

於2013年  
3月31日現況下  
的市場價值

| 物業                                       | 概況及佔用詳情  |       |
|--|--|-------|
| 55. 中國<br>北京市<br>東城區<br>胡家園小區5號樓<br>601室 | <p>該物業包括一棟於1986年竣工6層高住宅大樓6樓的一個單位，建築面積約為41平方米。</p> <p>該物業由2012年7月2日至2013年7月6日租賃予 貴集團，作辦公室用途，月租為人民幣4,500元（不包括水電費）。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未能提供房屋所有權證或物業擁有人的授權書，故上述租賃合約或會因第三方業主而失效及被有關部門視為無效。租賃協議尚未在當地有關部門登記。誠如 貴公司所確認，上述已出租物業乃作辦公室用途，倘租賃合約被視為無效，則 貴公司可訂約租賃其他辦公室，發生該情況將不會對 貴公司造成重大影響。</p>     | 無商業價值 |
| 56. 中國<br>北京市<br>朝陽區<br>柳芳南里20號樓<br>405室 | <p>該物業包括一棟於1994年竣工6層高住宅大樓4樓的一個單位，建築面積約為84平方米。</p> <p>該物業由2012年5月23日至2013年5月22日租賃予 貴集團，作辦公室用途，月租為人民幣4,736元（不包括水電費）。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未能提供房屋所有權證或物業擁有人的授權書，故上述租賃合約或會因第三方業主而失效及被有關部門視為無效。租賃協議尚未在當地有關部門進行登記。誠如 貴公司所確認，上述已出租物業乃作辦公室用途，倘租賃合約被視為無效，則 貴公司可訂約租賃其他辦公室，發生該情況將不會對 貴公司造成重大影響。</p> | 無商業價值 |

估值證書

於2013年  
3月31日現況下  
的市場價值

| 物業   | 概況及佔用詳情  |       |
|--|--|-------|
| 57. 中國<br>北京市<br>朝陽區<br>柳芳南里11號樓<br>306室         | <p>該物業包括一棟於1994年竣工6層高住宅大樓6樓的一個單位，建築面積約為55平方米。</p> <p>該物業由2012年3月10日至2013年5月10日租賃予 貴集團，作辦公室用途，月租為人民幣3,696元（不包括水電費）。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未能提供房屋所有權證或物業擁有人的授權書，故上述租賃合約或會因第三方業主而失效及被有關部門視為無效。租賃協議尚未在當地有關部門登記。誠如 貴公司所確認，上述已出租物業乃作辦公室用途，倘租賃合約被視為無效，則 貴公司可訂約租賃其他辦公室，發生該情況將不會對 貴公司造成重大影響。</p> | 無商業價值 |
| 58. 中國<br>北京市<br>平谷區<br>興谷經濟開發區<br>6區<br>304-15號 | <p>該物業包括一棟於1992年竣工的多層辦公大樓的一個單位，建築面積約為100平方米，作辦公室用途。</p> <p>該物業由2011年10月1日至2014年9月30日租賃予 貴集團，免除租金，不包括管理費及水電費。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未能提供房屋所有權證或物業擁有人的授權書，故上述租賃合約或會因第三方業主而失效及被有關部門視為無效。租賃協議尚未在當地有關部門登記。誠如 貴公司所確認，上述已出租物業乃作辦公室用途，倘租賃合約被視為無效，則 貴公司可訂約租賃其他辦公室，發生該情況將不會對 貴公司造成重大影響。</p>       | 無商業價值 |

估值證書

|   |  |  | 於2013年<br>3月31日現況下<br>的市場價值 |
|---|--|--|-----------------------------|
| 物業  | 概況及佔用詳情  |  |                             |
| 59. 中國<br>北京市<br>朝陽區<br>柳芳南里5號樓<br>3門503室     | <p>該物業包括一棟於1994年竣工的6層高住宅大樓5樓的一個單位，建築面積約為59.55平方米。</p> <p>該物業由2012年11月26日至2013年11月25日租賃予 貴集團，作辦公室用途，年租金為人民幣45,474元（不包括水電費）。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未能提供房屋所有權證或物業擁有人的授權書，故上述租賃合約或會因第三方業主而失效及被有關部門視為無效。租賃協議尚未在當地有關部門進行登記。誠如 貴公司所確認，上述已出租物業乃作辦公室用途，倘租賃合約被視為無效，則 貴公司可訂約租賃其他辦公室，發生該情況將不會對 貴公司造成重大影響。</p> |  | 無商業價值                       |
| 60. 中國<br>北京市<br>朝陽區<br>左家莊南里14號樓<br>2層3門201室 | <p>該物業包括一棟於上世紀九十年代竣工的6層高住宅大樓2樓的一個單位，建築面積約為56.54平方米。</p> <p>該物業由2012年7月10日至2013年7月9日租賃予 貴集團，作辦公室用途，年租金為人民幣53,052元（不包括水電費）。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未能提供房屋所有權證或物業擁有人的授權書，故上述租賃合約或會因第三方業主而失效及被有關部門視為無效。租賃協議尚未在當地有關部門進行登記。誠如 貴公司所確認，上述已出租物業乃作辦公室用途，倘租賃合約被視為無效，則 貴公司可訂約租賃其他辦公室，發生該情況將不會對 貴公司造成重大影響。</p>  |  | 無商業價值                       |