

以下為世邦魏理仕有限公司就其於2008年2月29日對本集團的所有物業權益所進行的估值而編製的估值函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

34/F Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號
中環廣場三十四樓
電話852 2820 2800 傳真 852 2810 0830
www.cbre.com.hk

敬啟者：

我們根據茂業國際控股有限公司(以下稱為「貴公司」)的指示，對 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益進行估值，我們確認曾進行查察及作出有關查詢，並取得我們認為必要之進一步資料，以向 閣下提供我們對該等物業權益於2008年2月29日(「估值日」)的資本價值的意見。

我們按市值基準進行估值。所謂市值，我們定義為「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

我們的估值乃按照香港測量師學會(「香港測量師學會」)刊發的「香港測量師學會物業估值準則第一版」進行估值。我們亦已遵守公司條例(第32章)附表3第34(2)、(3)段，及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第5章、第12項應用指引及第16項應用指引所載之一切規定。

我們進行估值時，已假設擁有人將物業於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以抬高或減少此等物業權益的價值。

除非另有說明，所有物業權益均以比較法進行估值，並假設每項物業均可以交吉形式出售。比較基於實際交易所變現的價格或對可比較物業的出價為基準。我們對類似面積、

特性和地點的可比較物業會進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點和缺點，以達致公平的價值比較。

第一類物業權益是 貴集團於中國所持有的物業。除非另有說明，我們以直接比較法對每項有關物業權益估值，當中假設其中每項物業權益均以其現時狀況交吉出售，並經參考相關市場上可比較銷售交易。

就第一類的酒店而言，我們採用收入法對該等物業權益進行估值，收入法包括將現有及復歸收入潛力資本化，以達致資本值。此方法用於產生投資收入的物業最為可取，一般通過應用資本比率使用。

第二類及第三類物業權益是 貴集團分別於中國及香港租用的物業。我們認為這些物業無商業價值，主要因為它們不得轉讓或分租，或因為沒有重大的盈利租金。

貴集團於估值日後訂約收購位於中國的物業權益載於本報告第四類物業權益內。

我們對位於中國的物業權益進行估值時，乃依賴 貴集團的中國法律顧問金杜律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。我們獲提供有關該等物業權益的業權文件的摘要，惟我們並無查閱文件正本以核實所有權，或有否存在我們所取得的副本並未列明的任何修訂。所有文件僅用作參考。

我們頗為依賴 貴集團提供的資料，尤其但不限於規劃批文、竣工日期、所有權文件、年期、法定通告、地役權、租賃、建築平面圖及樓面面積（包括建築面積）等資料。我們並無進行實地測量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。於檢查所獲資料及作出查詢時，我們已採取一切合理審慎措施。我們無理由懷疑 貴集團提供給我們對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，我們獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

我們已就這次估值查驗有關物業。於查驗過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構性檢查，亦無測試建築物的設施。因此，我們無法報告有關物業是否有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無實地查驗以確定地基狀況及設施等方面是否適合任何未來發展。

我們並無進行實地查驗，以確定土壤及設施等是否適合任何現時／未來發展。我們的報告乃假設該等方面均屬良好狀態而編製。本報告並無考慮可能因過往用途而可能已造成的污染或土地污染（如有）。我們亦無進行考古、生態或環境調查。我們的估值乃假設該等方面均令人滿意，且在建築期間不會因該等方面或考古或生態事宜引起特殊開支或延誤。

我們進行估值時，並無考慮物業權益所欠負的任何押記、抵押或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，一切貨幣款額乃以人民幣（「人民幣」）計價。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
廣東省
深圳市
深南東路4003號
世界金融中心
A座39樓
茂業國際控股有限公司
董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
估值及諮詢服務部
資深董事總經理
余錦雄

BSc (Hons) FHKIS FRICS RPS (GP) FHIREA
謹啟

2008年4月21日

附註：余先生為香港測量師學會會長。他是註冊專業測量師（產業測量），亦為皇家特許測量師學會、香港測量師學會及香港地產行政學會的資深會員，擁有逾25年在香港、中國及亞太區估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有的物業權益

物業權益	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於2008年2月29日 貴集團應佔資本值 (人民幣)
百貨店			
1. 中國 深圳市羅湖區 東門中路2047號 茂業深圳東門店	2,231,000,000	100%	2,231,000,000
2. 中國 四川省成都市 錦江區東御街19號 成商成都鹽市口店	2,106,000,000	69.23%	1,457,983,800
3. 中國 四川省成都市 金牛區公交站2號 成商成都北站店	183,000,000	69.23%	126,690,900
4. 中國 四川省南充市 順慶區 人民中路1號及3號 第1座地庫第1層至第9層、 第2座第1層至第5層，以及 人民中路7-15號 第1層部分及第2層至第4層全層 成商南充店	322,300,000	69.23%	223,128,290
5. 中國 四川省 綿陽市涪城區 臨園東路 成商綿陽店			無商業價值
倉庫			
6. 中國 四川省 成都市成華區 八里莊路38號	16,000,000	69.23%	11,076,800
7. 中國 四川省 成都市成華區 保和鄉勝利路8號	3,400,000	69.23%	2,353,820
8. 中國 四川省南充市 順慶區石油後街8號	1,300,000	69.23%	899,990
酒店			
9. 中國 四川省 成都市金牛區 二環路北二段6號	47,300,000	69.23%	32,745,790

物業權益	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於2008年2月29日 貴集團應佔資本值 (人民幣)
10. 中國 四川省峨嵋山市 黃灣鄉報國村 成商鳳凰湖賓館	28,000,000	55.38%	15,506,400
其他物業			
11. 中國 四川省成都市 錦江區總府路12號	812,000,000	69.23%	562,147,600
12. 中國 四川省 成都市錦江區 上東大街6號	211,000,000	69.23%	146,075,300
13. 中國 四川省 成都市錦江區 宏濟中路49號 兩幢商業大樓	35,400,000	69.23%	24,507,420
14. 中國 四川省成都市 錦江區走馬街68號 第1層及第2層兩個零售商舖	610,000	69.23%	422,303
15. 中國 四川省成都市 青羊區祠堂街2號			無商業價值
16. 中國 四川省成都市 金牛區永陵路29號 多個住宅單位、零售商舖及幼兒園			無商業價值
17. 中國 四川省 成都市錦江區 賓隆街一幢商業大樓			無商業價值
18. 中國 四川省 成都市金牛區 二環路北三段388號 第2層一個零售商舖單位			無商業價值
19. 中國 四川省成都市 錦江區錦華館16號 第1層兩個零售商舖單位			無商業價值
20. 中國 四川省 成都市武侯區 少陵橫街68號第1層			無商業價值

物業權益	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於2008年2月29日 貴集團應佔資本值 (人民幣)
21. 中國 四川省成都市 錦江區交通路38號			無商業價值
22. 中國 四川省 成都市青白江區 大彎鎮大彎南路19號	14,800,000	69.23%	10,246,040
23. 中國 四川省成都市 雙流縣 白家鎮近都村 一幢商業大樓及一幢工業大樓	13,000,000	69.23%	8,999,900
24. 中國 四川省南充市 順慶區 人民中路42—50號 第3層至第8層 多個住宅及非住宅單位	740,000	69.23%	512,302
25. 中國 四川省 南充市順慶區 人民中路102—104號 第1層及第2層兩個零售商舖單位	14,600,000	69.23%	10,107,580
26. 中國 四川省 南充市順慶區 人民中路171號第1層	1,620,000	69.23%	1,121,526
27. 中國 四川省 南充市順慶區 模範街100號第2層第201號單位	950,000	69.23%	657,685
28. 中國 四川省 南充市順慶區 模範街103號第2層	620,000	69.23%	429,226
29. 中國 四川省 南充市順慶區 模範街104號第1層	180,000	69.23%	124,614
30. 中國 四川省 南充市 順慶區 長征路161號 第一座第1層一個零售商舖單位及 第2層一個公寓單位	270,000	69.23%	186,921

物業權益	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於2008年2月29日 貴集團應佔資本值 (人民幣)
31. 中國 四川省 南充市 順慶區 延安路332 – 336號第1層	100,000	69.23%	69,230
32. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 東門中路 旺角購物廣場 第3層309號及352號商舖	700,000	100%	700,000
33. 中國 四川省 簡陽市石盤鎮 六鶴島一幅土地	15,000,000	69.23%	10,384,500
34. 中國 雲南省昆明市 西山區 秋苑小區 秋水台 第2座 第3層第1 – 3號單位	1,500,000	69.23%	1,038,450
		第一類小計：	<u>4,879,116,387</u>

第二類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

物業權益	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於2008年2月29日 貴集團應佔資本值 (人民幣)
35. 中國 廣東省深圳市 羅湖區東門中路 旺角購物廣場 第5層至第7層			無商業價值
36. 中國 廣東省深圳市 羅湖區和平路3009號 茂業深圳和平店			無商業價值
37. 中國 廣東省 深圳市福田區 深南中路1018號 茂業深圳深南店			無商業價值
38. 中國 廣東省 深圳市福田區 華強北路2005 — 2006號 茂業深圳華強北店			無商業價值
39. 中國 廣東省珠海市 香洲區紫荊路301號 茂業珠海店			無商業價值
40. 中國 重慶市江北區 建新北路16號 茂業重慶江北店			無商業價值
41. 中國 四川省 成都市溫江區 繁華時代商業廣場第4座 成商成都溫江店			無商業價值
42. 中國 四川省 成都市武侯區 一環路南四段34號 成商成都武侯店			無商業價值
43. 中國 四川省 瀘州市迎暉路2號 成商瀘州店			無商業價值

物業權益	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於2008年2月29日 貴集團應佔資本值 (人民幣)
44. 中國 廣東省深圳市 羅湖區深南中路4003號 世界金融中心A座第37層			無商業價值
45. 中國 廣東省深圳市 羅湖區太白路 雍翠華府地庫第1層			無商業價值
46. 中國 四川省 成都市成華區 八里莊路16 - 18號			無商業價值
47. 中國 四川省成都市 金牛區 荷花池市場 第1區第2層 第20 - 23號、29號及30號單位			無商業價值
		第二類小計：	<u>無商業價值</u>
第三類 — 貴集團於香港租賃的物業權益			
48. 香港中環 夏慤道10號 和記大廈 18樓1810室			無商業價值
		第三類小計：	<u>無商業價值</u>
第四類 — 貴集團於估值日後將予收購的物業權益			
49. 中國 廣東省 深圳市 南山區 海德二路 一幅預留地塊			無商業價值
		第四類小計：	<u>無商業價值</u>
		總計：	<u><u>4,879,116,387</u></u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
1. 中國 深圳市 羅湖區 東門中路2047號 茂業深圳東門店	該物業包括一幢14層高的商業大樓，總建築面積約43,726平方米，建於面積約4,499平方米的地盤上(「該地盤」)。 該物業於1991年落成。 該地盤的土地使用期限於2040年3月7日屆滿。	該物業現時由 貴集團佔用作百貨店。	2,231,000,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 2,231,000,000元)

附註

1. 根據下列房地產權證，該物業的總建築面積及地盤面積分別約43,726.45平方米及4,498.8平方米，由 貴集團持有，土地使用期限於2040年3月7日屆滿。

房地產權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
深房地字第2000026202號	1998年12月9日	485.00	商業
深房地字第2000026205號	1998年12月9日	485.00	商業
深房地字第2000026207號	1998年12月9日	485.00	商業
深房地字第2000026208號	1998年12月9日	601.44	商業
深房地字第2000026210號	1998年12月9日	1,517.11	商業
深房地字第2000026212號	1998年12月9日	1,517.11	商業
深房地字第2000026214號	1998年12月9日	1,588.98	商業
深房地字第2000026215號	1998年12月9日	1,588.98	商業
深房地字第2000026217號	1998年12月9日	1,588.98	商業
深房地字第2000026219號	1998年12月9日	1,597.69	商業
深房地字第2000026221號	1998年12月9日	1,597.69	商業
深房地字第2000026222號	1998年12月9日	1,598.69	商業
深房地字第2000026224號	1998年12月9日	1,597.69	商業
深房地字第2000026225號	1998年12月9日	1,590.22	商業
深房地字第2000026226號	1998年12月9日	1,711.60	商業
深房地字第2000026227號	1998年12月9日	485.00	商業
深房地字第2000026228號	1998年12月9日	1,517.11	商業
深房地字第2000026229號	1998年12月9日	480.00	商業
深房地字第2000026230號	1998年12月9日	1,517.11	商業
深房地字第2000026231號	1998年12月9日	1,711.60	商業
深房地字第2000026232號	1998年12月9日	480.00	商業
深房地字第2000026233號	1998年12月9日	480.00	商業
深房地字第2000026234號	1998年12月9日	480.00	商業
深房地字第2000026235號	1998年12月9日	480.00	商業
深房地字第2000026236號	1998年12月9日	1,469.63	商業
深房地字第2000026237號	1998年12月9日	1,517.11	商業
深房地字第2000026238號	1998年12月9日	1,517.11	商業
深房地字第2000026239號	1998年12月9日	1,590.22	商業
深房地字第2000026240號	1998年12月9日	449.97	商業
深房地字第2000026241號	1998年12月9日	1,469.63	商業
深房地字第2000026242號	1998年12月9日	485.00	商業
深房地字第2000026243號	1998年12月9日	1,588.98	商業
深房地字第2000041288號	1999年11月10日	2,969.10	停車場
深房地字第2000041289號	1999年11月10日	3,487.70	停車場
總計：		43,726.45	

2. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- a) 除下文b)項所述受限於按揭的部分外，貴集團有權自由轉讓、出租或抵押該物業。
- b) 該物業的以下部分受限於按揭：

對應的

國有土地使用證編號	他項權證編號	訂立日期	債權人
深房地字第2000026208號	深房地押字 第1D07012253號	2007年4月24日	中國農業銀行 羅湖支行及 東亞銀行(中國) 有限公司 深圳分行
深房地字第2000026210號			
深房地字第2000026212號			
深房地字第2000026217號			
深房地字第2000026226號			
深房地字第2000026227號			
深房地字第2000026228號			
深房地字第2000026230號			
深房地字第2000026231號			
深房地字第2000026232號			
深房地字第2000026233號			
深房地字第2000026234號			
深房地字第2000026235號			
深房地字第2000026239號			
深房地字第2000026240號			
深房地字第2000026202號			
深房地字第2000026205號			
深房地字第2000026207號			
深房地字第2000026214號			
深房地字第2000026215號			
深房地字第2000026219號			
深房地字第2000026221號			
深房地字第2000026222號			
深房地字第2000026224號			
深房地字第2000026225號			
深房地字第2000026229號			
深房地字第2000026236號			
深房地字第2000026237號			
深房地字第2000026238號			
深房地字第2000026241號			
深房地字第2000026242號			
深房地字第2000026243號			

- c) 貴集團持有該物業的擁有人茂業商廈100%股本權益，茂業商廈為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

於2008年2月29日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
2. 中國 四川省 成都市 錦江區 東御街19號 成商成都鹽市口店	該物業包括一幢6層高商業大樓連單層地庫，總建築面積約53,873平方米，建於面積約19,560平方米的地盤上(「該地盤」)。 該物業於1992年落成。 該地盤持作商業用途，土地使用期限於2040年11月12日屆滿。	該物業部分的建築面積約3,536平方米，按基本總月租人民幣459,480元租出，租期各有不同，最遲屆滿日期為2009年5月13日。 該物業的餘下部分現時由 貴集團佔用作百貨店及其辦公室。	2,106,000,000 (貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 1,457,983,800元)

附註

- 根據成都市國土資源局於2000年11月13日發出的國有土地使用證編號成國用(2000)字第1063號，該地盤面積約19,560.41平方米，土地使用權由 貴集團持有作商業用途，土地使用期限於2040年11月12日屆滿。
- 根據下列於2008年4月8日發出的房屋所有權證，建築面積約為53,873平方米的該物業由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)	用途
成房權證監證字第1667333號	8,508.40	商業
成房權證監證字第1667335號	4,509.17	辦公室
成房權證監證字第1667339號	6,357.84	商業
成房權證監證字第1667346號	8,634.00	商業
成房權證監證字第1667349號	8,733.73	商業
成房權證監證字第1667353號	8,884.31	商業
成房權證監證字第1667354號	8,245.80	商業
總計：53,873.25		

- 根據所提供的資料，6層高商業大樓後面建有38幢單層附屬屋宇，建築面積約為2,343.5平方米。 貴集團無意就該等附屬屋宇申請房屋所有權證，並有可能於將來拆卸該等樓宇。我們評估該等附屬屋宇為無商業價值。該等附屬屋宇出租予多名租戶，總月租為人民幣558,671元，最遲屆滿日期為2009年5月13日。
- 根據所提供的資料， 貴集團現正申請擴建建築面積約170,000平方米的批覆。我們於估值中並無計及該等擴建工程的發展潛力。倘 貴集團取得所有規劃批准及已清償擴建部分的地價，於2008年2月29日，該物業於現況下的資本值增加人民幣3,268,000,000元(貴集團應佔69.23%權益：人民幣2,262,436,400元)。
- 貴集團的法律顧問向我們提供對物業的法律意見，其中包括下列資料：
 - 貴集團擁有上文附註1及2所述物業部分的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓該等房屋所有權及土地使用權。
 - 該物業的房屋所有權已抵押予中國工商銀行成都鹽市口支行，年期由2003年6月27日至2013年6月26日。
 - 根據他項權證編號成他項(2007)第318號，該物業的土地使用權已按揭予中國農業銀行北站支行，年期由2007年7月24日至2010年7月23日。
 - 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

於2008年2月29日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
3. 中國 四川省 成都市 金牛區 公交路2號 成商成都北站店	該物業包括一幢3層高商業大樓，總建築面積約7,204平方米，建於面積約3,041平方米的地盤上(「該地盤」)。 該物業於1984年落成。 該地盤持作商業用途，土地使用期限於2040年5月14日屆滿。	建築面積約232平方米的部分物業出租予一名第三方，保底月租人民幣50,000元或按銷售收入9%計算的分成租金(以較高者為準)，為期5年，至2011年6月19日止屆滿。 該物業第1層全層的建築面積約2,353平方米，目前由貴集團佔用作超級市場。 該物業的餘下部分目前空置。	183,000,000 (貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 126,690,900元)

附註

1. 根據下列國有土地使用證，該地盤的面積約3,041.20平方米，由貴集團持有作商業用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
成國用(2005)第1105號	2005年9月14日	3,041.20	2040年5月14日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約7,204平方米，由貴集團持有作百貨店之用。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
成房權證監證字第1247712號	2005年9月26日	7,204	百貨店

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 除下文b)段所述的部分外，貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
- 根據於2005年11月24日及2005年11月25日訂立的按揭協議，該物業按揭予中國農業銀行成都北站支行，年期由2005年11月24日至2009年11月23日。
- 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

於2008年2月29日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
4. 中國 四川省 南充市 順慶區 人民中路1號及3號 第1座地庫第1層 至第9層、 第2座第1層至第5 層，以及 人民中路7-15號 第1層部分及第2層 至第4層全層 成商南充店	該物業包括人民中路1號及3號第1座地庫第1層至第9層全層、第2座第1層至第5層全層，以及人民中路7-15號第1層部分、第2層至第4層全層，總建築面積約25,994平方米。 該物業於1987年落成。 該物業持作非住宅用途，屆滿日期為2042年3月25日。	建築面積約1,145平方米的部分物業出租予多名第三方，總年租為人民幣158,622元，租期各有不同，最遲一份租約於2008年12月31日屆滿。 建築面積約21,865平方米的另一部分物業由貴集團佔用作百貨店。 該物業的餘下部分目前空置。	322,300,000 (貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 223,128,290元)

附註

1. 根據下列國有土地使用證，該物業的土地使用權由貴集團持有作商業用途。

國有土地使用證編號	用途	屆滿日期
南充國用(2002)第0000014033號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015478號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015479號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015480號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015481號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015482號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015483號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015484號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015485號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015486號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015488號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015489號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015490號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015491號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015492號	商業	2042年3月25日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約25,993.89平方米，由 貴集團持有作非住宅用途。

房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)	用途
南房權證南監字第00124570號	1,242.59	非住宅
南房權證南監字第00124571號	1,242.59	非住宅
南房權證南監字第00124573號	1,242.59	非住宅
南房權證南監字第00124575號	2,486.85	非住宅
南房權證南監字第00124577號	886.73	非住宅
南房權證南監字第00124579號	1,566.98	非住宅
南房權證南監字第00124580號	809.73	非住宅
南房權證南監字第00124582號	1,646.30	非住宅
南房權證南監字第00124583號	2,074.72	非住宅
南房權證南監字第00124586號	811.29	非住宅
南房權證南監字第00124587號	2,475.38	非住宅
南房權證南監字第00124589號	2,463.33	非住宅
南房權證南監字第00124591號	886.73	非住宅
南房權證南監字第00124592號	2,663.25	非住宅
南房權證南監字第00124594號	125.15	非住宅
南房權證南監字第00124595號	886.73	非住宅
南房權證南監字第00124596號	1,629.24	非住宅
南房權證南監字第00170269號	853.71	非住宅
總計:	25,993.89	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

a) 除下文b)段所述的部分外， 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。

b) 該物業的以下部分受限於按揭：

證書編號	他項權證編號	工具日期	債權人
南房權證南監字第00124570號	南房南監他字第20021316號	2001年11月8日	中國工商銀行有限公司 南充順慶支行
南房權證南監字第00124571號			
南房權證南監字第00124573號			
南房權證南監字第00124579號			
南房權證南監字第00124580號			
南房權證南監字第00124583號			
南房權證南監字第00124591號			
南房權證南監字第00124575號與 南充國用(2005)第015482號	南房順他字第20074260號	2007年7月20日	中國銀行有限公司南充分行
南房權證南監字第00124577號與 南充國用(2005)第015490號			
南房權證南監字第00124582號與 南充國用(2005)第015485號			
南房權證南監字第00124592號與 南充國用(2005)第015481號			
南房權證南監字第00124586號	不適用	不適用	招商銀行
南房權證南監字第00124587號	不適用	2007年7月20日	中國銀行有限公司南充分行
南房權證南監字第00124589號	不適用	2002年11月8日	中國工商銀行有限公司南充分行
南房權證南監字第00124595號與 南充國用(2005)第015489號	南房監他字第20051796號	2005年6月7日	中國銀行有限公司南充分行

c) 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

於2008年2月29日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
5. 中國 四川省 綿陽市 涪城區 臨園東路 成商綿陽店	該物業包括一幢10層高商業大樓的 地庫第1層全層至第3層，及其前方 作停車用途的空地，建築面積約 21,731平方米。 該物業約於2004年落成。	該物業由 貴集團佔 用作百貨店。	無商業價值

附註

1. 根據綿陽市人民法院的《民事裁定書》， 貴集團已收購建築面積約21,730.65平方米的物業，代價為人民幣69,310,000元。
2. 根據所提供的資料， 貴集團現正就該物業申請業權證。我們評估該物業為「無商業價值」。倘 貴公司於估值日獲得全部業權文件，該物業於2008年2月29日現況下的資本值為人民幣163,000,000元（ 貴集團應佔69.23%權益：人民幣112,844,900元）。
3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
 - a) 取得所有業權文件後， 貴集團將有權佔用、使用及轉讓該物業。

估值證書

於2008年2月29日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
6. 中國 四川省 成都市 成華區 八里莊路38號	<p>該物業包括一幢5層高工業大樓及其他3幢附屬單層構築物，總建築面積約15,405平方米，建於面積約7,845平方米的地盤上(「該地盤」)。</p> <p>該物業於1991年落成。</p> <p>該地盤持作倉儲用途，土地使用期限於2040年6月28日屆滿。</p>	<p>該物業部分的建築面積約為5,736平方米，按總月租人民幣45,922元租予多名人士，租期各有不同，最遲一份租約於2010年1月7日屆滿。</p> <p>該物業的餘下部分由貴集團佔用作倉庫。</p>	<p>16,000,000</p> <p>(貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 11,076,800元)</p>

附註

1. 根據下列國有土地使用證，面積約7,844.7平方米的該地盤的土地使用權由貴集團持有作倉儲用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
成國用(2000)字第525號	2000年6月29日	7,844.70	2040年6月28日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的總建築面積約15,405.38平方米，由貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
蓉房權證成房監證字第0676633號	2001年11月21日	15,200.00	倉庫
蓉房權證成房監證字第0676635號	2001年11月21日	205.38	其他
	總計：	15,405.38	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 除下文b)段所述的部分外，貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓該等房屋所有權及土地使用權。
- 根據於2007年7月24日發出的抵押協議及他項權證編號成房他權他字第312322號，該物業已按揭予中國農業銀行成都北站支行，年期由2007年7月24日至2010年7月23日。
- 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

於2008年2月29日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
7. 中國 四川省 成都市 成華區 保和鄉 勝利路8號	該物業包括8幢倉庫大樓、1幢飯堂大樓及1幢辦公大樓，總建築面積約6,217平方米，建於面積約11,763平方米的地盤上(「該地盤」)。 該物業於1965年落成。 該地盤持有作倉儲用途，土地使用期限於2051年4月1日屆滿。	該物業部分的總建築面積約2,305平方米，出租予多名第三方，總月租為人民幣12,665元，租期各有不同，最遲一份租約於2008年12月31日屆滿。 該物業的餘下部分目前由 貴集團佔用。	3,400,000 (貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 2,353,820元)

附註

1. 根據下列國有土地使用證，面積約11,762.76平方米的該地盤的土地使用權由 貴集團持有作倉儲之用。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
成國用2001字第329號	2001年4月2日	11,762.76	2051年4月1日

2. 根據下列房屋所有權證，建築面積約5,957平方米的部分物業由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
成房監證字第0107821號	1997年11月28日	169	辦公室
成房監證字第0107835號	1997年11月28日	5,588	倉庫
成房監證字第0107850號	1997年11月28日	200	其他
	總計：	5,957	

3. 誠如 貴集團告知，建築面積約260平方米的一幢倉庫大樓已經不適宜佔用。 貴集團並無持有該大樓的房屋所有權證。我們於估值中亦無計及該大樓的市值。

4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 除上文附註3所述的部分外， 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
- 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

於2008年2月29日

現況下的資本值

(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
8. 中國 四川省 南充市 順慶區 石油後街8號	該物業包括3幢單層倉庫大樓，總建築面積約2,599平方米，建於面積約5,689平方米的地盤上(「該地盤」)。 該物業約於1995年落成。 該地盤持作住宅及倉儲用途，土地使用期限於2052年3月25日屆滿。	該物業現時由 貴集團佔用作倉庫。	1,300,000 (貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 899,990元)

附註

- 根據南充市國土資源局於2002年11月11日發出的國有土地使用證編號南充市國用(2002)字第0000014032號，該地盤面積約5,688.70平方米，由 貴集團持有作住宅及倉儲用途，土地使用期限於2052年3月25日屆滿。
- 根據下列由南充市房地產管理局於2002年11月8日發出的房屋所有權證，該物業的總建築面積約1,498.63平方米，由 貴集團持有作非住宅用途。

房屋所有權證編號

建築面積
(平方米)

南房權證南監字第00124576號	162.40
南房權證南監字第00124578號	1,336.23
總計：	1,498.63

- 誠如 貴公司告知， 貴集團並無擁有其中一幢樓宇的業權文件，該樓宇建築面積約1,100平方米。我們評估該樓宇為「無商業價值」。倘 貴集團獲得該樓宇的全部業權文件，該物業於2008年2月29日現況下的資本值為人民幣1,500,000元(貴集團應佔69.23%權益：人民幣1,038,450元)。

- 貴集團法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 除下文b)段所述的部分外， 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。

- 該物業的以下部分受限於按揭：

房屋所有權證編號	他項權證編號	訂立日期	債權人
南房權證南監字第00124576號	南房南監他字第20021316號	2001年11月8日	中國工商銀行有限公司 南充順慶支行
南房權證南監字第00124578號			

- 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

於2008年2月29日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
9. 中國 四川省 成都市 金牛區 二環路北二段6號	<p>該物業包括一幢共有90間客房的6層高酒店大樓，建築面積約7,733平方米，建於面積約4,092平方米的地盤上(「該地盤」)。</p> <p>該物業於1987年落成。</p> <p>該地盤持作商業用途，土地使用期限於2040年5月14日屆滿。</p>	<p>該物業部分的總建築面積約1,560平方米，出租予多名第三方作零售商舖，總月租為人民幣148,806元，租期各有不同，最遲的一份租約於2012年7月31日屆滿。</p> <p>該物業的餘下部分現時由 貴集團佔用作酒店。</p>	<p>47,300,000</p> <p>(貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 32,745,790元)</p>

附註

1. 根據下列國有土地使用證，面積約4,091.5平方米的該地盤的土地使用權由 貴集團持有作商業用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
成國用(2005)第1104號	2005年9月14日	4,091.5	2040年5月14日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約7,733平方米，由 貴集團持有作酒店用途。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
成房權證監證字第1243085號	2005年9月13日	7,733	商業、辦公室及其他
	總計：	7,733	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
- 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
10. 中國 四川省 峨嵋山市 黃灣鄉 報國村 成商鳳凰湖賓館	<p>該物業包括一幢共有151間客房、餐廳及其他配套設施的5層高酒店。</p> <p>該物業所佔地盤的面積約5,380平方米(「該地盤」)，並已開發成為一家酒店，總建築面積約9,768平方米。</p> <p>該物業於1999年落成。</p> <p>該地盤的土地使用權持作酒店用途，土地使用期限於2042年11月25日屆滿。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作酒店。	28,000,000 (貴集團應佔 55.38%權益： 人民幣 15,506,400元)

附註

1. 根據下列國有土地使用證，面積約5,380.17平方米的該地盤的土地使用權由 貴集團持有作酒店用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
峨嵋國用(2003)字第6984號	2003年3月25日	5,380.17	2042年11月25日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約9,767.96平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
峨嵋山房權證峨房字第0038399號	2003年6月2日	9,145.17	酒店、娛樂及配電房
峨嵋山房權證峨房字第0038400號	2003年6月2日	622.79	鍋爐房及長廊
	總計：	9,767.96	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
- 貴集團持有該物業的最終擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

於2008年2月29日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
11. 中國 四川省 成都市 錦江區 總府路12號	<p>該物業包括一幢16層高大樓連地庫2層，總建築面積約29,866平方米，建於面積約4,462平方米的地盤上(「該地盤」)。</p> <p>該物業於1993年落成。</p> <p>該地盤持作商業用途，土地使用期限於2041年4月1日屆滿。</p>	<p>該物業多個部分的總建築面積約11,105平方米，現時出租予多名人士，總月租為人民幣202,466元，租期各有不同，最長的一份租約於2014年12月31日屆滿。</p> <p>根據合營企業協議，建築面積約14,526平方米的另一部分物業乃用作營運一家百貨店。</p> <p>該物業的餘下部分現時空置。</p>	<p>812,000,000</p> <p>(貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 562,147,600元)</p>

附註

1. 根據下列國有土地使用證，面積約4,462.05平方米的該地盤的土地使用權由 貴集團持有作商業用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
成國用2001字第324號	2001年1月2日	4,462.05	2041年4月1日

2. 根據下列於2007年11月22日發出的房屋所有權證，該物業的總建築面積約為29,865.59平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)	用途
成房權證監證字第1610697號	1,807.07	商業
成房權證監證字第1610703號	1,807.07	商業
成房權證監證字第1610705號	1,231.38	商業
成房權證監證字第1610706號	2,538.98	商業
成房權證監證字第1610707號	1,239.05	商業
成房權證監證字第1610708號	1,796.41	其他
成房權證監證字第1610710號	1,239.05	商業
成房權證監證字第1610711號	1,910.48	其他
成房權證監證字第1610712號	1,239.05	商業
成房權證監證字第1610714號	2,937.44	商業
成房權證監證字第1610715號	320.98	商業
成房權證監證字第1610716號	3,194.24	商業
成房權證監證字第1610718號	3,213.33	商業
成房權證監證字第1610719號	222.89	商業
成房權證監證字第1610720號	2,591.85	商業
成房權證監證字第1610723號	2,576.32	商業
總計:	29,865.59	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
- a) 除下文b)段所述的部分外，貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
 - b) 該物業受限於一份於2007年11月26日訂立並以中國農業銀行北站支行為債權人的按揭。
 - c) 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

於2008年2月29日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
12. 中國 四川省 成都市 錦江區 上東大街6號	該物業包括一幢8層高零售商業大樓，總建築面積約8,188平方米，建於面積約1,638平方米的地盤上(「該地盤」)。 該物業於1982年落成。 該地盤持作商業用途，土地使用期限於2040年6月5日屆滿。	建築面積約7,502平方米的部分物業出租予多名第三方，月租為人民幣352,004元，租期各有不同，最遲一份租約於2013年12月31日屆滿。 該物業的餘下部分現時空置。	211,000,000 (貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 146,075,300元)

附註

1. 根據下列國有土地使用證，面積約1,638.46平方米的該地盤的土地使用權由 貴集團持有作商業用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
成國用(2006)第166號	2006年3月1日	1,638.46	2040年6月5日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約8,188.40平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)	用途
蓉房權證成房監證字第1538263號	1,105.94	商業
蓉房權證成房監證字第1538264號	1,176.29	商業
蓉房權證成房監證字第1538260號	1,176.29	商業
蓉房權證成房監證字第1538257號	1,176.29	商業
蓉房權證成房監證字第1538259號	1,045.16	商業
成房權證監證字第1434734號	210.48	其他
成房權證監證字第1434733號	279.20	商業及其他
成房權證監證字第1434735號	300.40	商業及其他
成房權證監證字第1434739號	221.52	商業
成房權證監證字第1434743號	298.63	商業
成房權證監證字第1434730號	298.63	商業
成房權證監證字第1434742號	298.63	商業
成房權證監證字第1434737號	300.42	商業
成房權證監證字第1434727號	300.42	商業
總計:	8,188.40	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- a) 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
b) 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

於2008年2月29日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
13. 中國 四川省 成都市 錦江區 宏濟中路49號 兩幢商業大樓	該物業包括2幢商業大樓，總建築面積約5,998平方米，建於面積約7,894平方米的地盤上(「該地盤」)。 該物業於1997年落成。 該地盤持作商業用途，土地使用期限於2038年2月20日屆滿。	該物業部分的總建築面積約274平方米，出租予多名第三方，總年租為人民幣6,640元，租期各有不同，最遲一份租約於2009年1月10日屆滿。 該物業的餘下部分現時空置。	35,400,000 (貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 24,507,420元)

附註

1. 根據下列國有土地使用證，面積約7,894.29平方米的該地盤的土地使用權由 貴集團持有作商業用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
成國用(2001)字第1188號	2001年10月22日	7,868.96	2038年2月20日
成國用(2001)字第1189號	2001年10月22日	25.33	2038年2月20日
	總計：	7,894.29	

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約5,998平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
蓉房權證成房監證字第0333327號	1999年4月16日	1,150	辦公室
蓉房權證成房監證字第0333326號	1999年4月16日	4,848	商業
	總計：	5,998	

3. 該地盤上建有一座連接兩幢大樓的單層構築物，建築面積約7,000平方米。根據所提供的資料， 貴集團無意就該構築物申請房屋所有權證。因此，我們評估該構築物為無商業價值。該構築物目前出租予一名第三方，月租為人民幣204,167元，年期於2008年6月30日屆滿。
4. 誠如 貴集團告知， 貴集團會將該物業及毗鄰的土地重新發展為一項商住開發項目，總建築面積約119,550平方米。倘 貴集團就開發計劃取得所有批准、清償所有地價及取得土地權證，該項開發項目的地盤於2008年2月29日的資本值為人民幣884,600,000元(貴集團應佔69.23%權益：人民幣612,408,580元)。
5. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
- 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
 - 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
14. 中國 四川省 成都市 錦江區 走馬街68號 第1層及第2層 兩個零售商舖	該物業包括於一幢21層高商業大樓內的兩個零售商舖單位，總建築面積約58平方米。 該物業於1997年落成。 該物業持作商業用途，土地使用期限於2045年4月10日屆滿。	該物業出租予一名第三方，年租為人民幣39,053元，最遲屆滿日期為2012年10月31日。	610,000 (貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 422,303元)

附註

1. 根據下列國有土地使用證，該物業的土地使用權由 貴集團持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	屆滿日期
錦國用(2003)字第751號	2003年7月29日	2045年4月10日
錦國用(2003)字第752號	2003年7月29日	2045年4月10日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約57.6平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
蓉房權證成房監證字 第0489856號	2000年6月20日	28.8	商業
蓉房權證成房監證字 第0489862號	2000年6月20日	28.8	商業
	總計：	57.6	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
- 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

於2008年2月29日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
15. 中國 四川省 成都市 青羊區 祠堂街2號	該物業包括一幢2層高商業大樓， 總建築面積約98平方米。 該物業於1997年落成。	該物業出租予多名第 三方，總年租為人民 幣42,672元，最遲一 份租約於2008年9月 21日屆滿。	無商業價值

附註

1. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約97.65平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
成房權證監證字第1467377號	2007年2月13日	97.65	商業

2. 由於 貴集團並未獲取該物業的國有土地使用證，故我們評估該物業為「無商業價值」。倘 貴集團獲得該物業全部有效土地使用證，該物業於2008年2月29日現況下的資本值為人民幣680,000元(貴集團應佔69.23%權益：人民幣470,764元)。
3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
- a) 法律顧問未能證明 貴集團是否擁有該物業的土地使用權。

估值證書

於2008年2月29日

現況下的資本值

(人民幣)

無商業價值

物業	概況及年期	佔用詳情
16. 中國 四川省 成都市 金牛區 永陵路29號 多個住宅單位、零售 商舖及幼兒園	該物業的建築面積約1,068平方米， 包括位於一項住宅發展項目內的多 個住宅單位、4間零售店舖及一所幼 兒園。 該物業於1990年代落成。	該幼兒園的建築面積 約447平方米，現時 出租予一名第三方， 月租為人民幣4,500 元，租期於2010年10 月14日屆滿。 該物業的餘下部分空 置。

附註

1. 根據下列房屋所有權證，該物業的總建築面積約1,262.72平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
成房權監證字第1467368號	2007年2月13日	71.52	商業
成房權監證字第1467372號	2007年2月13日	71.52	商業
成房權監證字第1467373號	2007年2月13日	71.52	商業
成房權監證字第1449586號	2006年12月30日	26.82	商業
成房權監證字第1449441號	2006年12月30日	447.00	幼兒園
成房權監證字第1449446號	2006年12月30日	574.34	住宅
	總計：	1,262.72	

2. 根據所提供的資料，建築面積約194.79平方米的若干住宅單位已出售予其他第三方。

3. 由於 貴集團並未獲取該物業的國有土地使用證，故我們評估該物業為「無商業價值」。倘 貴集團獲得該物業全部有效土地使用證，該物業於2008年2月29日現況下的資本值為人民幣7,500,000元（ 貴集團應佔69.23%權益：人民幣5,192,250元）。

4. 根據所提供的資料，建築面積約214.56平方米的3間零售店舖已於估值日後出售。

5. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- a) 法律顧問未能證明 貴集團是否擁有該物業的土地使用權。

估值證書

於2008年2月29日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	
17. 中國 四川省 成都市 錦江區 賓隆街一幢商業大樓	該物業包括一幢5層高商業大廈連單層地庫，總建築面積約3,899平方米。 該物業於1994年落成。	該物業部分的總建築面積約為908平方米，出租予多名第三方，總月租為人民幣99,961元，租期各有不同，最遲一份租約於2009年3月31日屆滿。 該物業的餘下部分現時空置。	無商業價值

附註

1. 根據成都市房產管理局於2002年3月29日發出的房屋所有權證編號蓉房權證成房監證字第0718532號，該物業的總建築面積約3,898.6平方米，由 貴集團持有作商業及其他用途。
2. 貴集團的法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
 - a) 該物業於2007年8月31日至2008年8月13日受拆遷封戶文件規限。
 - b) 法律顧問未能證明 貴集團是否擁有該物業的土地使用權。

估值證書

於2008年2月29日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
18. 中國 四川省 成都市 金牛區 二環路北三段388號 第2層一個零售商舖 單位	該物業包括一幢6層高大樓第2層的一個零售商舖，建築面積約149平方米。 該物業於1996年落成。	該物業現時出租予一名第三方，月租為人民幣7,083元，租期於2008年8月31日屆滿。	無商業價值

附註：

1. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約148.52平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
蓉房權證成房監證字第0655041號	2001年9月26日	148.52	商業

2. 由於 貴集團並未獲取該物業的國有土地使用證，故我們評估該物業為「無商業價值」。倘 貴集團獲得該物業全部有效土地使用證，該物業於2008年2月29日現況下的資本值為人民幣3,500,000元(貴集團應佔69.23%權益：人民幣2,423,050元)。
3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
- 根據成都市成華區法院的判決書，該物業由2007年5月28日至2009年5月28日查封。
 - 法律顧問未能證明 貴集團是否擁有該物業的土地使用權。

估值證書

於2008年2月29日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
19. 中國 四川省 成都市 錦江區 錦華館16號 第1層兩個零售商舖 單位	該物業包括一幢7層高大樓第1層的 兩個零售商舖單位，總建築面積約 33平方米。 該物業於1995年落成。	其中一個商舖的建築 面積約23平方米，出 租予一名第三方，月 租為人民幣1,200元， 租期於2008年4月30 日屆滿。 另一個商舖空置。	無商業價值

附註

- 誠如 貴公司告知，於2005年6月29日， 貴集團並無擁有該物業任何國有土地使用證。我們評估該物業為「無商業價值」。倘 貴集團獲得該物業的國有土地使用證，該物業於2008年2月29日現況下的資本值為人民幣150,000元(貴集團應佔69.23%權益：人民幣103,845元)。
- 根據成都市房產管理局於2005年1月25日所發出的下列房屋所有權證，該物業的建築面積約33.39平方米，由 貴集團持有作商業用途。

房屋所有權證編號

建築面積
(平方米)

蓉房權證成房監證字第1149331號	22.68
蓉房權證成房監證字第1149338號	10.71
總計	33.39

- 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
 - 法律顧問未能證明 貴集團是否擁有該物業的土地使用權。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
20.	中國 四川省 成都市 武侯區 少陵橫街68號第1層	該物業包括一幢6層高住宅大樓內的一個公寓單位，建築面積約39平方米。 該物業於1998年落成。	該物業現時由 貴集團 佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註

1. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積為39.19平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
蓉房權證成房監證字第1028904號	2004年4月20日	39.19	住宅

2. 由於 貴集團並未獲取該物業的國有土地使用證，故我們評估該物業為「無商業價值」。倘 貴集團獲得該物業全部有效土地使用證，該物業於2008年2月29日現況下的資本值為人民幣130,000元（ 貴集團應佔69.23%權益：人民幣89,999元）。
3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
- a) 法律顧問未能證明 貴集團是否擁有該物業的土地使用權。

估值證書

於2008年2月29日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
21. 中國 四川省 成都市 錦江區 交通路38號	該物業包括一幢5層高的大樓，總建築面積約1,342平方米。 該物業於1997年落成。	該物業現時由 貴集團佔用。	無商業價值

附註

- 由於 貴集團並未獲取有效的國有土地使用證，我們評估該物業為「無商業價值」。倘 貴集團獲得有效的國有土地使用證，該物業於2008年2月29日現況下的資本值為人民幣2,400,000元（ 貴集團應佔69.23%權益：人民幣1,661,520元）。
- 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約1,341.5平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
蓉房權證成房監證字0935145號	2003年9月5日	1,341.5	幼兒園及食堂

- 貴集團的法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
 - 法律顧問未能證明 貴集團是否擁有該物業的土地使用權。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
22. 中國 四川省 成都市 青白江區 大彎鎮 大彎南路19號	該物業包括大彎南路19號第1層至第3層，總建築面積約3,638平方米，建於地盤面積約3,519平方米的地盤(「該地盤」)上。 該物業於2003年落成。 該地盤持作商業用途，年期於2046年9月16日屆滿。	該物業現時空置。	14,800,000 (貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 10,246,040元)

附註

1. 根據下列國有土地使用證，面積約3,519.48平方米的該地盤的土地使用權由 貴集團持有作商業用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
青國用(2005)第04238號	2005年10月3日	3,519.48	2042年9月16日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約3,637.93平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
成青房權證監證字第0038233號	2001年11月23日	3,637.93	商業

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
- 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
23. 中國 四川省 成都市 雙流縣 白家鎮 近都村 一幢商業大樓及一幢 工業大樓	該物業包括兩幢分別作商業及工業用途的大樓，總建築面積約3,898平方米，建於面積約16,631平方米的地盤上(「該地盤」)。 該物業於2004年落成。 該地盤持作商業服務用途，土地使用期限於2043年9月8日屆滿。	該物業現時由 貴集團佔用作陳列室。	13,000,000 (貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 8,999,900元)

附註

1. 根據下列國有土地使用證，面積約16,631.03平方米的該地盤的土地使用權由 貴集團持有作商業服務用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
雙國用(2004)字第00305號	2004年4月26日	16,631.03	2043年9月8日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約3,897.68平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
雙房權證 雙權字第0171678號	2007年7月31日	3,897.68	商業、 辦公及工業

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

a) 除下文b)段所述的部分外， 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。

b) 該物業的下列部分受限於按揭：

對應的國有土地使用證編號	按揭年期	代價(人民幣)
雙國用(2004)字第00305號	2004年11月24日至 2007年11月13日	4,510,300

c) 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

於2008年2月29日

現況下的資本值

(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
24. 中國 四川省南充市 順慶區 人民中路42 - 50號 第3層至第8層 多個住宅及非住宅單位	該物業包括一幢大樓內3個住宅單位及9個非住宅單位，總建築面積約為493平方米。 該物業約於1987年落成。 該物業持有作商業用途，屆滿日期為2042年3月25日。	建築面積約236平方米的部分物業出租予多名第三方，總年租為人民幣8,575元，租期各有不同，最遲一份租約於2008年6月30日屆滿。 該物業餘下部分現時空置。	740,000 (貴集團應佔69.23%權益：人民幣512,302元)

附註

- 根據於2002年1月1日發出的國有土地使用證編號南充國用(2002)字第14031號，該物業的土地使用權由 貴集團持有作商業用途，土地使用年期於2042年3月25日屆滿。
- 根據下列於2002年11月26日發出的房屋所有權證，該物業的總建築面積約493平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)	用途
南房權證南監字第00125627號	215.91	非住宅
南房權證南監字第00125628號	14.89	非住宅
南房權證南監字第00125629號	14.89	非住宅
南房權證南監字第00125630號	14.89	非住宅
南房權證南監字第00125631號	5.48	住宅
南房權證南監字第00125632號	5.48	住宅
南房權證南監字第00125633號	72.83	住宅
南房權證南監字第00125634號	29.78	非住宅
南房權證南監字第00125635號	29.78	非住宅
南房權證南監字第00125636號	29.78	非住宅
南房權證南監字第00125637號	29.78	非住宅
南房權證南監字第00125638號	29.78	非住宅
總計：	493.27	

- 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
 - 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
 - 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

於2008年2月29日

現況下的資本值

(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
25. 中國 四川省 南充市 順慶區 人民中路102-104號 第1層及第2層 兩個零售商舖單位	該物業包括兩個零售商舖，總建築面積約1,382平方米。 該物業於1987年落成。 該物業持作商業用途，土地使用期限於2050年8月27日屆滿。	該物業現時出租作零售商舖。	14,600,000 (貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 10,107,580元)

附註

1. 根據下列國有土地使用證，該物業的土地使用權由 貴集團持有作商業用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	屆滿日期
南充市國用(2007)第13559及13660號	2007年8月2日	2050年8月27日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約1,381.84平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)	用途
南房權證南監字第00233537號	892.85	非住宅
南房權證南監字第00233538號	488.99	非住宅
總計：	1,381.84	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
- 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
26. 中國 四川省 南充市 順慶區 人民中路171號第1層	該物業包括一個零售商舖，建築面積約138平方米。 該物業於1997年落成。 該物業持作商業用途，土地使用期限於2046年4月22日屆滿。	該物業現時出租予一名第三方，月租為人民幣5,500元，租期於2009年4月12日屆滿。	1,620,000 (貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 1,121,526元)

附註

1. 根據下列國有土地使用證，該物業的土地使用權由 貴集團持有作商業用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	屆滿日期
南充國用(2006)第006160號	2006年4月10日	2046年4月22日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約為137.62平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
南房權證南監字第0018113號	2005年4月6日	137.62	非住宅

3. 從視察物業獲知，該物業的地址由「三公街26號」改為「人民中路171號」。

4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
- 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
27. 中國 四川省 南充市 順慶區 模範街100號第2層 第201號單位	該物業包括一個零售商舖，建築面積約543平方米。 該物業於1983年落成。 該物業持作商業用途，土地使用期限於2042年3月25日屆滿。	該物業出租予一名第三方，年租為人民幣70,000元，租期於2008年12月14日屆滿。	950,000 (貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣657,685元)

附註

- 根據南充市國土資源局於2002年12月11日發出的國有土地使用證南充市國用(2002)字第0000015736號，該物業的土地使用權由 貴集團持有作商業用途，於2042年3月25日屆滿。
- 根據南充市房屋管理局於2002年11月26日發出的房屋所有權證南房權證南監字第00125535號，該物業的建築面積約440.78平方米，由 貴集團持有作非住宅用途。
- 誠如 貴公司告知， 貴集團並無擁有該物業中建築面積約102平方米部分的任何房屋所有權證。我們評估該部分為「無商業價值」。倘 貴集團獲得該部分的房屋所有權證，該物業於2008年2月29日現況下的資本值為人民幣1,180,000元(貴集團應佔69.23%權益：人民幣816,914元)。
- 貴集團的法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
 - 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
 - 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日
			現況下的資本值 (人民幣)
28. 中國 四川省 南充市 順慶區 模範街103號第2層	該物業包括一個零售商舖，建築面積約183平方米。 該物業於1991年落成。 該物業持作商業用途，屆滿日期為2046年3月21日。	該物業出租予一名第三方，月租為人民幣40,000元，租期於2008年8月19日屆滿。	620,000 (貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣429,226元)

附註

1. 根據於2006年4月10日發出的國有土地使用證編號南充市國用(2006)第05177號，該物業的土地使用權由 貴集團持有作商業用途，屆滿日期為2046年3月21日。
2. 根據於2005年4月6日發出的房屋所有權證編號南房權證南監字00181181號，該物業的建築面積約182.69平方米，由 貴集團持有作非住宅用途。
3. 貴集團的法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
 - a) 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
 - b) 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

			於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
物業	概況及年期	佔用詳情	
29. 中國 四川省 南充市 順慶區 模範街104號第1層	該物業包括一個零售商舖，建築面積約67平方米。 該物業於1994年落成。 該物業持作商業用途，屆滿日期為2046年3月21日。	該物業現時空置。	180,000 (貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣124,614元)

附註

1. 根據於2006年4月10日發出的國有土地使用證編號南充市國用(2006)第05175號，該物業的土地使用權由 貴集團持有作商業用途，屆滿日期為2046年3月21日。
2. 根據於2005年4月6日發出的房屋所有權證編號南房權證南監字00181186號，該物業的建築面積約67.3平方米，由 貴集團持有作非住宅用途。
3. 貴集團的法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
 - a) 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
 - b) 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日
			現況下的資本值 (人民幣)
30. 中國 四川省 南充市 順慶區 長征路161號 第一座第1層一個 零售商舖單位及 第2層一個公寓單位	該物業包括1個零售商舖及1個公寓單位，建築面積分別約116平方米及約56平方米。 該物業於1984年落成。 該物業按國有土地使用證持有，年期的屆滿日期分別為2052年3月25日及2042年3月25日。	該零售商舖的建築面積約116平方米，以月租人民幣2,333元出租，租期於2009年5月31日屆滿。 該公寓單位由 貴集團佔用作員工宿舍。	270,000 (貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣186,921元)

附註

1. 根據下列國有土地使用證，該物業的土地使用權由 貴集團持有作商住用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	屆滿日期
南充市國用(2002)字第0000015732號	2002年12月11日	2042年3月25日
南充市國用(2002)字第0000015731號	2002年12月11日	2052年3月25日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約172.55平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
南房權證南監字第00125613號	2002年1月	56.10	住宅
南房權證南監字第00125614號	2002年1月	116.45	商業
	總計：	172.55	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
- 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
31. 中國 四川省 南充市 順慶區 延安路332 - 336號 第1層	該物業包括一幢5層高大樓的1個零售商舖，建築面積約98平方米。 該物業於1979年落成。 該物業持作商業用途，土地使用期限於2042年3月25日屆滿。	該物業出租予多名第三方，總年租為人民幣4,380元，租期各有不同，最遲一份租約於2008年11月5日屆滿。	100,000 (貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣69,230元)

附註

1. 根據下列國有土地使用證，該物業的土地使用權由 貴集團持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	屆滿日期
南充市國用(2002)字第0200015735號	2002年12月11日	2042年3月25日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約97.65平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
南房權證南監字第00125612號	2002年11月26日	97.65	非住宅

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
- 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
32. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 東門中路 旺角購物廣場 第3層309號及 352號商舖	該物業的總建築面積約27平方米， 包括於一個購物中心內的兩個零售 商舖。 該物業約於1996年落成。 該物業持作商業用途，土地使用期 限於2046年3月27日屆滿。	該物業現時空置。	700,000 (貴集團應佔100% 權益： 人民幣700,000元)

附註

1. 根據下列房地產權證，該物業的總建築面積約26.89平方米，由 貴集團持有作商業用途，屆滿日期為2046年3月27日。

證書編號	建築面積 (平方米)
深房地字第2000108362號	14.83
深房地字第2000155681號	12.06
總計：	26.89

2. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 貴集團有權自由轉讓、出租及按揭該物業。
- 貴集團持有該物業的擁有人茂業商廈100%股本權益，茂業商廈為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

			於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
物業	概況及年期	佔用詳情	
33. 中國 四川省 簡陽市 石盤鎮 六鶴島 一幅土地	該物業包括一幅土地，地盤面積約 55,040平方米。 該地盤持作教育用途，土地使用期 限於2050年4月10日屆滿。	該物業現時空置。	15,000,000 (貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 10,384,500元)

附註

1. 根據於2004年9月16日發出的國有土地使用證編號簡石盤國用(2004)字第04633號，該物業的土地使用權由 貴集團持有，地盤面積約55,040平方米，作教育用途，土地使用期限於2050年4月10日屆滿。
2. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
 - a) 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
 - b) 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

			於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
物業	概況及年期	佔用詳情	
34. 中國 雲南省昆明市 西山區 秋苑小區 秋水台 第2座 第3層第1－3號單位	該物業包括一項住宅發展項目內3個相連的住宅單位，總建築面積約為566平方米。 該物業約於2002年落成。 該物業持作住宅用途。	該物業由 貴集團佔用。	1,500,000 (貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣1,038,450元)

附註

- 根據國有土地使用證編號昆明個國用(2007)第4017829號、4017830號及4017831號，該物業的土地使用權由 貴集團持有作住宅用途。
- 根據下列房屋所有權證，該物業的總建築面積約566平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
昆明市房權證西房管字第200710921號	2007年8月22日	188.17	住宅
昆明市房權證西房管字第200710922號	2007年8月22日	190.79	住宅
昆明市房權證西房管字第200711010號	2007年8月23日	186.97	住宅
	總計：	565.93	

- 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
 - 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
 - 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
35. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 東門中路 旺角購物廣場 第5層至第7層	該物業包括一幢作零售用途的商業大樓第5層至第7層全層。該物業的總建築面積約3,710平方米。 該物業於1996年落成。 該物業出租予 貴集團，租期由2007年1月1日至2018年12月31日，為期12年。	該物業由 貴集團佔用作百貨店的一部分。	無商業價值

附註

1. 根據房地產權證編號深房地字第2000207863號、2000212969號及2000280545號，該物業的總建築面積約3,709.68平方米，由深圳茂業集團持作商業用途，屆滿日期為2046年3月27日。
2. 根據深圳茂業集團(「甲方」)與 貴集團(「乙方」)於2007年9月1日訂立的租賃協議及其補充協議，該物業由 貴集團租用，月租為人民幣296,774.4元，租期由2007年1月1日至2018年12月31日，為期12年。
3. 我們獲悉該物業的擁有人乃 貴集團的關連方。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
 - a) 該租賃協議乃合法及有效，且 貴集團可根據該租賃協議的條款及條件使用該物業。
 - b) 根據上文附註1所述的房地產權證，甲方有權將該物業出租予 貴集團。
 - c) 該物業的租賃協議已登記。

估值證書

於2008年2月29日

現況下的資本值

(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
36. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 和平路3009號 茂業深圳和平店	該物業包括一項商住開發項目內一幢5層高商業大樓，總建築面積約25,048平方米。 該物業於2000年落成。 該物業出租予 貴集團，租期由2007年1月1日至2018年12月31日，為期12年。	該物業由 貴集團佔用作百貨店。	

附註

1. 根據下列房地產權證，該物業的總建築面積約23,047.78平方米，由深圳茂業集團持有作商業用途，屆滿日期為2068年11月17日。

房地產權證編號	建築面積 (平方米)	簽發日期
深房地字第2000111134號	1,458.66	2002年8月23日
深房地字第2000111136號	1,447.76	2002年8月23日
深房地字第2000111137號	1,592.58	2002年8月23日
深房地字第2000111138號	2,170.52	2002年8月23日
深房地字第2000111139號	1,006.46	2002年8月23日
深房地字第2000111140號	1,637.61	2002年8月23日
深房地字第2000176635號	1,325.46	2003年12月23日
深房地字第2000176636號	1,475.01	2003年12月23日
深房地字第2000176637號	1,367.47	2003年12月23日
深房地字第2000176638號	1,637.61	2003年12月23日
深房地字第2000176639號	1,490.49	2003年12月23日
深房地字第2000176640號	1,525.43	2003年12月23日
深房地字第2000176641號	1,592.58	2003年12月23日
深房地字第2000176642號	1,447.76	2003年12月23日
深房地字第2000176643號	1,872.38	2003年12月23日
總計：	<u>23,047.78</u>	

2. 根據深圳茂業集團(「甲方」)與 貴集團(「乙方」)於2007年9月1日訂立的租賃協議，該物業由 貴集團租用，月租為人民幣1,152,389元，租期由2007年1月1日至2018年12月31日，為期12年。
3. 根據甲方與乙方所訂立的補充協議，建築面積約2,000平方米的物業的地庫第1層已出租予 貴集團，無需支付額外租金，租期由2007年1月1日起至2018年12月31日止，為期12年。
4. 根據所提供的資料，深圳茂業集團並無持有該地庫的房地產權證。
5. 我們獲悉該物業的擁有人乃 貴集團的關連方。
6. 貴集團的中國法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
- 上文附註2所述的租賃協議乃合法及有效，且 貴集團可根據上文附註2所述的租賃協議的條款及條件使用該物業(不包括地庫)。
 - 根據上文附註1所述的房地產權證，甲方有權將該物業(不包括地庫)出租予 貴集團。
 - 上文附註2所述的該物業租賃協議已登記。
 - 根據附註3所述的租賃協議，倘乙方因租用地庫而招致任何損失，甲方應就此向乙方賠償。此項條款被認為屬合法有效。

估值證書

於2008年2月29日

現況下的資本值

(人民幣)

無商業價值

物業	概況及年期	佔用詳情
37. 中國 廣東省 深圳市 福田區 深南中路1018號 茂業深圳深南店	該物業包括一幢高層商業辦公大樓內的5層高商場，總建築面積約10,507平方米。 該物業於1984年落成。 該物業出租予 貴集團，租期由2007年1月1日至2018年12月31日，為期12年。	該物業目前由 貴集團佔用作百貨店。

附註

1. 根據下列房地產權證，該物業的總建築面積約10,507.16平方米，由深圳市茂業物業經營有限公司持作商業用途，年期各有不同，最後的屆滿日期為2042年9月27日。

房地產權證編號	建築面積 (平方米)	簽發日期
深房地字第3000365428號	830.32	2005年11月25日
深房地字第3000365429號	198.65	2005年11月25日
深房地字第3000365430號	843.79	2005年11月25日
深房地字第3000365431號	830.32	2005年11月25日
深房地字第3000365432號	1,402.87	2005年11月25日
深房地字第3000365433號	1,402.87	2005年11月25日
深房地字第3000365434號	1,402.87	2005年11月25日
深房地字第3000365435號	1,402.87	2005年11月25日
深房地字第3000365436號	1,362.28	2005年11月25日
深房地字第3000369981號	830.32	不適用
總計：	<u>10,507.16</u>	

2. 根據深圳茂業集團(「甲方」)與 貴集團(「乙方」)於2007年9月1日訂立的租賃協議，該物業由 貴集團租用，月租為人民幣525,358元，租期由2007年1月1日至2018年12月31日，為期12年。

3. 我們獲悉該物業的擁有人乃 貴集團的關連方。

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 該租賃協議乃合法及有效，且 貴集團可根據該租賃協議的條款及條件使用該物業。
- 根據上文附註1所述的房地產權證，甲方有權將該物業出租予 貴集團。
- 該物業的租賃協議已登記。

估值證書

於2008年2月29日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 (人民幣)
38. 中國 廣東省 深圳市 福田區 華強北路 2005 - 2006號 茂業深圳華強北店	該物業包括一幢9層高大樓，地盤面積及總建築面積分別約6,553.39平方米及63,388平方米。 該物業於2004年落成。 該物業出租予 貴集團，租期由2007年1月1日至2018年12月31日，為期12年。	該物業由 貴集團佔用作百貨店。	無商業價值

附註

1. 根據下列於2004年7月26日發出的房地產權證，該物業部分的總建築面積約29,715.60平方米，由深圳市東方時代廣場實業有限公司持有作商業用途，屆滿日期為2041年4月28日。

證書編號

證書編號	建築面積 (平方米)
深房地字第3000276092號	3,276.30
深房地字第3000276093號	3,276.30
深房地字第3000276095號	3,276.30
深房地字第3000276096號	3,276.30
深房地字第3000276097號	3,276.30
深房地字第3000276099號	3,276.30
深房地字第3000276100號	3,492.60
深房地字第3000276101號	3,204.05
深房地字第3000276102號	3,361.15
總計：	29,715.60

2. 根據深圳茂業集團(「甲方」)及 貴集團(「乙方」)於2007年9月1日訂立的租賃協議，附註1所述的部分物業已出租予 貴集團，月租為人民幣2,377,248元，租期由2007年1月1日起至2018年12月31日止，為期12年。
3. 根據上文附註2所述協議的補充協議，甲方同意向乙方出租該物業的地庫，建築面積約3,600平方米，租期與上述者相同，租金則於甲方將地庫的用途轉為商業後方才確定。
4. 根據另一份於2007年9月1日訂立的租賃協議及其補充協議，甲方同意將部分物業(不包括上文附註1及3所述部分)出租予 貴集團，總月租為人民幣2,405,734元，租期由2007年1月1日起至2018年12月31日止，為期12年。
5. 根據所提供的資料，甲方目前申請改變附註3所述物業部分的用途，並就附註4所述物業部分申請房地產權證。
6. 我們獲悉該物業的擁有人乃 貴集團的關連方。
7. 貴集團的中國法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
- 附註2及4所述的租賃協議屬合法、有效及對雙方具有法律約束力， 貴集團可根據租賃協議的條款及條件使用該等部分物業。
 - 根據上文附註1所述的房地產權證，甲方有權將該等物業部分出租予 貴集團。
 - 根據附註3所述的租賃協議，倘乙方因租用該物業地庫而招致任何損失，甲方應就此向乙方賠償。此項條款被認為屬合法有效。
 - 就上文附註4所述的物業部分而言，在取得竣工驗收及批復後(例如消防驗收批復)，甲方在取得該物業的業權登記方面不會有任何重大法律障礙。
 - 上文附註2及4所述的租賃協議已經登記。

估值證書

於2008年2月29日
現況下的資本值
(人民幣)

39.	物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
	中國 廣東省 珠海市 香洲區 紫荊路301號 茂業珠海店	該物業包括一幢商業大樓內的首4層，總建築面積約25,293平方米。 該物業於1999年落成。 該物業出租予 貴集團，租期由2007年1月1日至2018年12月31日，為期12年。	該物業由 貴集團佔用作百貨店。	

附註

1. 根據中兆投資(集團)有限公司(「甲方」)及 貴集團(「乙方」)於2007年9月1日訂立的租賃協議，該物業已出租予 貴集團，月租為人民幣604,235元，租期由2007年1月1日起至2018年12月31日止，為期12年。
2. 根據法院的判決，甲方已取得該物業的所有權。
3. 我們獲悉該物業的擁有人乃 貴集團的關連方。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
 - a) 該等租賃協議對雙方均具法律約束力。 貴集團可根據租賃協議的條款及條件使用該等物業部分。

估值證書

於2008年2月29日

現況下的資本值

(人民幣)

無商業價值

物業	概況及年期	佔用詳情
40. 中國 重慶市 江北區 建新北路16號 茂業重慶江北店	該物業包括一幢37層高商業大樓地庫第1層的部分及第1層至第7層全層。該物業的總建築面積約52,214.57平方米。 該物業於2003年落成。 該物業出租予 貴集團，租期由2007年1月1日至2018年12月31日，為期12年。	該物業由 貴集團佔用作百貨店。

附註

1. 根據於2005年8月18日發出的房地產權證編號103房權證2005字第09459、09460、09461、09462、09463、09464、09465、09466、09467、09468及09469號，該物業由重慶茂業地產有限公司持有。
2. 根據重慶茂業地產有限公司(「甲方」)及 貴集團(「乙方」)於2007年9月1日訂立的租賃協議，該物業已出租予 貴集團，月租為人民幣1,566,437元，租期由2007年1月1日至2018年12月31日止，為期12年。
3. 我們獲悉該物業的擁有人乃 貴集團的關連方。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
 - a) 租賃協議屬合法有效， 貴集團可根據租賃協議的條款及條件使用該物業。
 - b) 根據上文附註1所述的房地產權證，甲方有權出租該等物業部分予 貴集團。
 - c) 該物業的租賃協議已登記。

估值證書

於2008年2月29日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	
41. 中國 四川省 成都市 溫江區 繁華時代商業廣場 第4座 成商成都溫江店	該物業包括一幢5層高商業大樓地庫第1層的部分及第1層及第2層全層。該物業的總建築面積約8,422平方米。 該物業於2002年落成。 該物業出租予 貴集團，租期為20年。	該物業由 貴集團佔用作百貨店。	無商業價值

附註

- 根據該房屋所有權證，該物業的建築面積約8,421.6平方米，由四川國泰房地產開發有限公司持有作商業用途。
- 根據四川國泰房地產開發有限公司(「甲方」)與 貴集團(「乙方」)於2004年4月2日訂立的租賃協議，甲方同意出租該物業予乙方，為期20年。
- 我們獲悉該物業的擁有人乃獨立於 貴集團的第三方。
- 貴集團的中國法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
 - 該租賃協議乃合法、有效及對雙方均具法律約束力。
 - 根據房地產權證／房屋所有權證或分租同意書， 貴集團可以租賃該物業。
 - 貴集團有權佔用及使用該物業。
 - 該物業的租賃協議已登記。

估值證書

於2008年2月29日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
42. 中國 四川省 成都市 武侯區 一環路南四段34號 成商成都武侯店	該物業包括一項住宅開發項目的商場的大部分面積。該物業的總建築面積約16,000平方米。 該物業於1998年落成。 該物業出租予 貴集團，租期由2003年3月1日起，為期10年。	該物業由 貴集團佔用作百貨店。	無商業價值

附註

1. 根據該房屋所有權證，該物業由四川聚溢房地產開發有限公司持有作商業用途。
2. 根據四川聚溢房地產開發有限公司(「甲方」)與 貴集團(「乙方」)於2003年1月30日訂立的租賃協議，甲方同意出租該物業予乙方，租期由2003年3月1日起，為期10年。
3. 我們獲悉該物業的擁有人乃獨立於 貴集團的第三方。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
 - a) 該租賃協議乃合法、有效及對雙方均具法律約束力。
 - b) 根據房地產權證／房屋所有權證或分租同意書， 貴集團可以租賃該物業。
 - c) 貴集團有權佔用及使用該物業。
 - d) 該物業的租賃協議已登記。

估值證書

於2008年2月29日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
43. 中國 四川省 瀘州市 迎暉路2號 成商瀘州店	該物業包括一幢6層高商業大樓地庫第1層的部分及第1層至第3層全層。該物業的總建築面積約12,000平方米。	該物業由 貴集團佔用作百貨店。	
	該物業於2003年落成。		
	該物業出租予 貴集團，租期由2003年1月1日至2013年8月31日。		

附註

1. 根據所提供的資料，該物業的業主未能提供任何有效的房屋所有權證。
2. 根據瀘州大世界商業管理有限公司(「甲方」)與 貴集團(「乙方」)於2003年8月27日訂立的租賃協議，甲方同意出租該物業予乙方，租期由2003年9月1日至2013年8月31日。
3. 我們獲悉該物業的擁有人乃獨立於 貴集團的第三方。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
 - a) 該物業的租賃協議已登記。

估值證書

於2008年2月29日

現況下的資本值

(人民幣)

無商業價值

物業	概況及年期	佔用詳情
44. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 深南中路4003號 世界金融中心 A座第37層	該物業包括一幢辦公大樓37至39樓(3層相連辦公室單位)的37樓全層。 該物業的建築面積約1,715平方米。 該物業於2004年落成。 該物業出租予 貴集團，租期由2007年1月1日至2009年12月31日，為期3年。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。

附註

1. 根據房地產權證編號深房地字第2000231699號，該物業的建築面積約1,714.58平方米，由深圳茂業集團持有作酒店、辦公室及住宅用途，屆滿日期為2046年12月28日。
2. 根據深圳茂業集團(「甲方」)與 貴集團(「乙方」)於2007年9月1日訂立的租賃協議，該物業由 貴集團租用，月租為人民幣195,462元，租期由2007年1月1日至2009年12月31日，為期3年。
3. 我們獲悉該物業的擁有人乃 貴集團的關連方。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
 - a) 該租賃協議乃合法及有效，且 貴集團可根據該租賃協議的條款及條件使用該物業。
 - b) 根據上文附註1所述的房地產權證，甲方有權將該物業出租予 貴集團。
 - c) 該物業的租賃協議已登記。

估值證書

於2008年2月29日

現況下的資本值

(人民幣)

無商業價值

物業	概況及年期	佔用詳情
45. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 太白路 雍翠華府 地庫第1層	該物業包括位於一項住宅開發項目地庫第1層的倉庫，建築面積約1,414平方米。 該物業於2004年落成。 該物業出租予 貴集團，租期由2007年1月1日至2018年12月31日，為期12年。	該物業由 貴集團佔用作倉庫。

附註

1. 根據房地產權證編號第2000231053號，該物業的建築面積約1,413.93平方米，由深圳市崇德地產有限公司持有作商業用途，屆滿日期為2071年5月28日。
2. 根據深圳市崇德地產有限公司(「甲方」)與 貴集團(「乙方」)於2007年9月1日訂立的租賃協議，該物業由 貴集團租用，月租為人民幣35,348.25元，租期由2007年1月1日至2018年12月31日，為期12年。
3. 我們獲悉該物業的擁有人乃 貴集團的關連方。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
 - a) 該租賃協議乃合法及有效，且 貴集團可根據該租賃協議的條款及條件使用該物業。
 - b) 根據上文附註1所述的房地產權證，甲方有權將該物業出租予 貴集團。
 - c) 該物業的租賃協議已登記。

估值證書

於2008年2月29日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
46. 中國 四川省 成都市 成華區 八里莊路16 - 18號	該物業包括一項倉庫開發項目，總建築面積約4,947平方米。 該物業出租予 貴集團，由1999年8月1日起，有效期為20年。	該物業出租予多名第三方，總年租為人民幣1,131,240元，租期各有不同，最後一個租期於2009年5月9日屆滿。	無商業價值

附註

1. 根據重慶鋼鐵(集團)有限責任公司(「甲方」)與 貴集團(「乙方」)於1999年7月30日訂立的租賃協議，甲方同意出租該物業予乙方，租期由1999年8月1日至2020年12月31日，為期二十年零五個月。
2. 根據所提供的資料，該物業的擁有人為獨立於 貴集團的人士。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
 - a) 該租賃協議的年期應為20年。
 - b) 該物業的土地使用權為劃撥使用權，而該物業的擁有人並未從有關當局取得任何批文及／或清償任何涉及該租賃的地價。擁有人可能面對有關行政部門徵收的罰款。

估值證書

於2008年2月29日
現況下的資本值
(人民幣)

無商業價值

物業	概況及年期	佔用詳情
47. 中國 四川省成都市 金牛區 荷花池市場 第1區第2層 第20 - 23號、29號 及30號單位	該物業包括一個商業中心內6間零售 商舖，總建築面積約150平方米。 該物業出租予 貴集團，年期至 2018年12月31日屆滿。	該物業出租予多名第 三方，總年租為人民 幣762,100元，租期各 有不同，最後一個租 期於2009年3月24日 屆滿。

附註

1. 誠如 貴集團告知，該物業的擁有人為獨立於 貴集團的第三方。
2. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
 - a) 該租賃協議合法有效， 貴集團可根據租賃協議規定的條款和條件依法使用該物業。

估值證書

第三類 — 貴集團於香港租賃的物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
48.	香港中環 夏愨道10號 和記大廈 18樓1810室	該物業包括一幢辦公室大樓內18樓一個辦公室。該物業於1974年落成。 該物業的可售面積約為525平方米。 該物業由 Hongville Limited 出租予 貴集團，月租為38,500港元(不包括差餉、管理費及所有公用服務費)，租期由2008年2月1日至2011年1月31日，為期3年。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註

1. 該物業的登記擁有人為Hongville Limited。
2. 根據我們所得資料，登記擁有人為獨立於 貴集團的第三方。
3. 根據所提供的資料， 貴集團目前正更新租賃。
4. 根據日期為2003年2月18日的中區分區計劃大綱圖編號S/H4/12，該物業乃劃作「商業」用途。

估值證書

第四類 — 貴集團於估值日後將予收購的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
49. 中國 廣東省 深圳市 南山區 海德二路 一幅預留地塊	<p>該物業包括一幅面積約10,926平方米的地盤(「該地盤」)。</p> <p>完成時，該物業將包括一個建築面積約44,967平方米的零售商場(內設百貨店)；建築面積約19,000平方米的辦公大樓，及544個地下停車位。</p> <p>該物業將於2009年分兩期落成。</p> <p>該地盤持作商業及辦公室用途，土地使用期限為40年，於2048年3月13日屆滿。</p>	該物業現時佔用作一個露天停車場。	無商業價值

附註

- 根據日期為2008年3月14日的國有土地使用權出讓合同編號深地合字(2008)0007號，總地盤面積約10,926.48平方米的該地盤的土地使用權已出讓予 貴集團作商業及辦公用途，總代價為人民幣650,000,000元，年期由2008年3月14日起至2048年3月13日止。
- 我們已獲告知， 貴集團已支付所有地價，現正申請國有土地使用證。
- 由於 貴集團於估值日後簽訂土地出讓合同，故我們評估該物業為「無商業價值」。倘 貴集團於估值日已取得所有國有土地使用證，該物業於2008年2月29日現況下的資本值為人民幣1,500,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,500,000,000元)。
- 貴集團的法律顧問向我們提供了對物業的法律意見，其中包括下列資料：
 - 在附註1中提及的出讓合同合法有效。
- 主要證書／批文摘要如下：
 - 國有土地使用證 不適用
 - 國有土地使用權出讓合同 有
 - 建設用地規劃許可證 不適用
 - 建設工程規劃許可證 不適用
 - 預售許可證 不適用
 - 個別建設工程竣工驗收報告 不適用